

**Πως γίνεται ο υπολογισμός ημυπαιθρίων
χώρων και εξωστών, σε ένα διάγραμμα
Κάλυψης**



**Παντελής Θ. Παπακωνσταντίνου
Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π.
Απρίλιος 2024**

i. Πρόλογος

Ο παρόν οδηγός είναι μια προσφορά προς όλους τους ασχολούμενους με έκδοση αδειών οικοδομής και περιγράφει πως πρέπει να γίνεται ο υπολογισμός Υμιπαίθριων χώρων και εξωστών (επιτρεπόμενες και πραγματοποιούμενες επιφάνειες) σε ένα διάγραμμα κάλυψης.

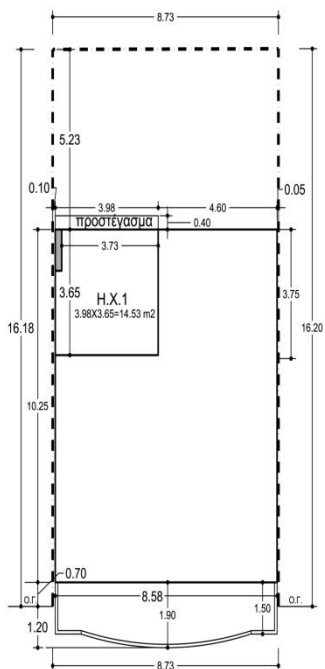
Βασικός μου στόχος είναι να βοηθήσω τους νέους μηχανικούς (και όχι μόνο αυτούς), να γνωρίζουν Πως γίνεται ο υπολογισμός των Ημιπαίθριων χώρων και εξωστών.

ii. Περιεχόμενα

i. Πρόλογος	1
ii. Περιεχόμενα.....	2
1. Διάγραμμα Δόμησης Πραγματοποιούμενα Στοιχεία Δόμησης - Ημιυπαίθριοι χώροι και εξώστες.....	3
2.1. Ορισμός Ανοικτού Εξώστη.....	4
2.2. Ορισμός Ανοικτού Ημιυπαίθριου Χώρου.....	5
2.2.2. Διευκρινιστική Εγκύκλιος περί Ημιυπαίθριων Χώρων.....	6
5. Ερωτήματα - Απορίες	8
5.1. Δεν προβλέπεται η δημιουργία Ανοικτών Ημιυπαίθριων χώρων	8
5.11. Στο 35% συνολικού μήκους του περιγράμματος του ανοικτού ημιυπαίθριου χώρου αθροίζονται οι χώροι μεταξύ φερουσών στοιχείων (κολώνες)?	10
iv. Έργα του ιδίου	12
v. Λίγα Λόγια για τον Συγγραφέα.....	18

1. Διάγραμμα Δόμησης Πραγματοποιούμενα Στοιχεία Δόμησης - Ημιυπαίθριοι χώροι και εξώστες (άρθρο 16 του Ν.Ο.Κ.)

Βλέπε παρακάτω σχήμα 2



ΣΧΗΜΑ 2

Επιτρέπονται :

Α. Επιτρεπόμενη επιφάνεια ημιυπαίθριων χώρων

$$\Sigma \text{Επιτρ. Η.Χ.} = \Sigma \text{Επιτρ. Χ } 20 \% \\ \mu^2 \text{ Χ } 20 \% = 73.50 \mu^2$$

$$= 367.48$$

Β. Επιτρεπόμενη επιφάνεια εξωστών :
ΣΕπιτρ. εξωστών= ΣΕπιτρ. X 20% =
367.48 μ² X20%=73.50 μ²

2.1. Ορισμός Ανοικτού Εξώστη

(άρθρο 2 , παρ. 5)

Για το άρθρο αυτό ισχύει η πιο κάτω διευκρινιστική εγκύκλιος (απόφαση 63234 /2012 από 19 / 12 / 2012 με Αριθμ. Πρωτ. οικ. 63234)

Ο ανοιχτός εξώστης βρίσκεται κατ' επέκταση του κτιρίου, όπως αυτό ορίζεται από τον φέροντα οργανισμό και τα στοιχεία πλήρωσής του. Στο επίπεδο του ισογείου και κατ' επέκταση του δαπέδου του, όταν ο ανοιχτός εξώστης («βεράντα ισογείου») είναι μπαζωμένος, θεωρείται ότι αποτελεί διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου και δεν προσμετράται στο σύνολο των επιτρεπόμενων εξωστών.

2.2. Ορισμός Ανοικτού Ημιυπαίθριου Χώρου

(άρθρο 2 , παρ. 6)

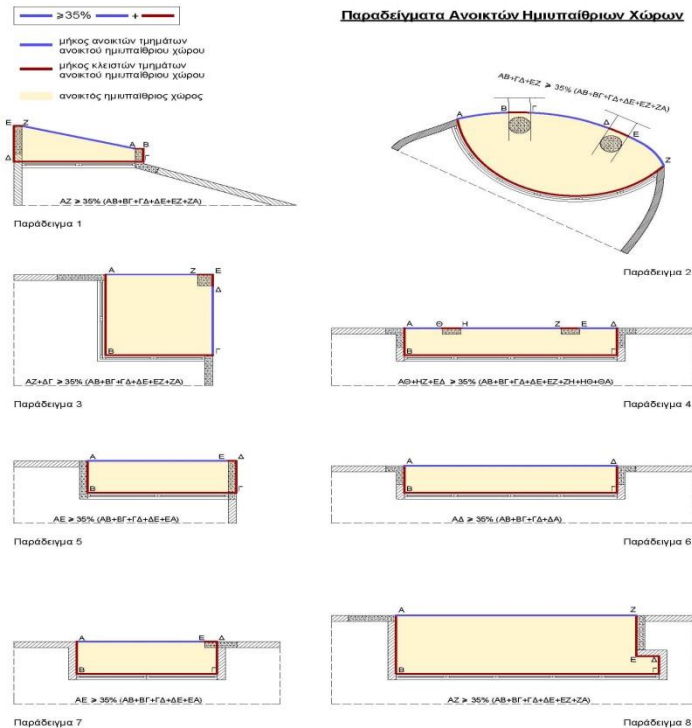
Για το άρθρο αυτό ισχύει η πιο κάτω διευκρινιστική εγκύκλιος (απόφαση 63234 /2012 από 19 / 12 / 2012 με Αριθμ. Πρωτ. οικ. 63234)

Ανοικτοί ημιυπαίθριοι χώροι είναι οι μη θερμαινόμενοι στεγασμένοι χώροι που διαθέτουν τουλάχιστον μία ανοιχτή πλευρά προς κοινόχρηστο χώρο ή προς τους υποχρεωτικούς ακάλυπτους χώρους και το μήκος του ανοίγματος είναι ίσο ή μεγαλύτερο του 35% του συνολικού μήκους του περιγράμματος του ανοικτού ημιυπαίθριου χώρου.

2.2.2. Διευκρινιστική Εγκύκλιος περί Ημιυπαίθριων Χώρων

(Άρθρο 2, παρ.6)(σε συνδυασμό με την παρ. δ. άρθρου 12, παρ. 2γ άρθρον 17 και άρθρο 14)

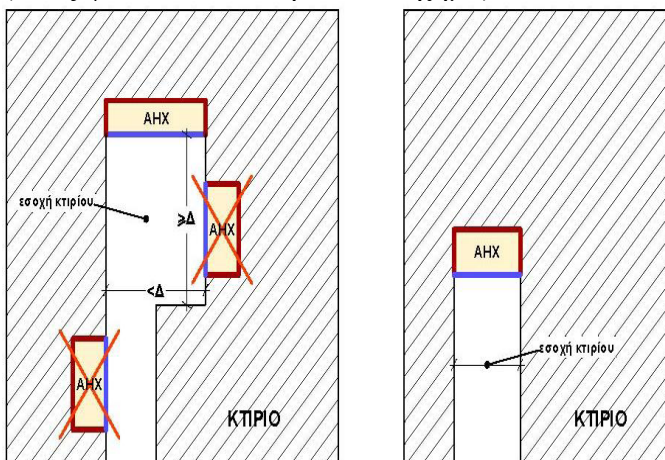
Οι κλειστές πλευρές του ανοικτού ημιυπαίθριου χώρου μπορεί να είναι στοιχεία του φέροντα οργανισμού του κτιρίου ή στοιχεία πλήρωσης του φέροντα οργανισμού συμπεριλαμβανομένων των ανοιγμάτων (κουφώματα) των στοιχείων πλήρωσης.



Οι ανοικτοί ημιυπαίθριοι χώροι έχουν ανοιχτή πλευρά προς κοινόχρηστο χώρο ή προς ακάλυπτους χώρους, έχουν ανοιχτή

πλευρά στο πρόσωπο του οικοπέδου, ή σε αίθριο, ή στον πίσω ακάλυπτο που έχει απόσταση μεγαλύτερη ή ίση του Δ από το όριο του οικοπέδου, ή στον πλάγιο ακάλυπτο που έχει απόσταση μεγαλύτερη ή ίση του δ από το όριο του οικοπέδου, ή στον ακάλυπτο που αφήνεται ως υπόλοιπο των Δ ή δ μετά την δημιουργία κτιρίου έως 9 μέτρα.

Ο ανοιχτός ημιυπαίθριος χώρος δεν μπορεί να έχει ανοιχτή πλευρά σε εσωτερικό κατακόρυφο άνοιγμα του κτιρίου που έχει διάσταση μικρότερη του Δ , ή σε εσοχή του περιγράμματος του κτιρίου που έχει διάσταση απέναντί του μικρότερη του Δ (όπως φαίνεται στο παραπάνω σχήμα).



5. Ερωτήματα - Απορίες

5.1. Δεν προβλέπεται η δημιουργία Ανοιχτών Ημιυπαίθριων χώρων

Ερώτηση :

θα ήθελα να σας κάνω μιαν ερώτηση:

Όπως αναφέρετε στο βιβλίο σας μετά τους ορισμούς του Εξώστη και του Η.Χ, παραθέτετε την παρ. 6 του άρθρου 11 του ΝΟΚ όπου αναφέρει ξεκάθαρα:

1. (Άρθρο 11 , παρ.6)

Οι επιφάνειες των ανοιχτών εξωστών και ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων, όταν η συνολική επιφάνεια των χώρων αυτών έχει ποσοστό μικρότερο ή ίσο του 40% της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί στο οικοπέδο.

Σε κάθε περίπτωση το ποσοστό των ανοιχτών ημιυπαίθριων χώρων δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20 % της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί.

Αυτό που δεν καταλαβαίνω και δεν βρίσκω κάπου να αναφέρεται, είναι αν σε περίπτωση που για παράδειγμα με βάση τον υπολογισμό των Επιτρεπόμενων Στοιχείων Δόμησης έχουμε :

1. (Ανοιχτοί Εξώστες + Η.Χ) * 40% = 50 τ.μ. .

2. Αν δεν προβλέπεται η δημιουργία Η.Χ., μπορούμε σε αυτή την περίπτωση να δημιουργήσουμε **εξώστες 50 τ.μ.** ή δεσμευόμαστε να δημιουργήσουμε 20% εξωστών;

Απάντηση :

Αγαπητέ συνάδελφε :

Ισχύουν ταυτόχρονα :

1 . $HX + \text{εξώστες} \leq 40\%$

2. $HX \leq 20\%$

Συμπεραίνεται ότι $\text{εξώστες} \leq 40\%$

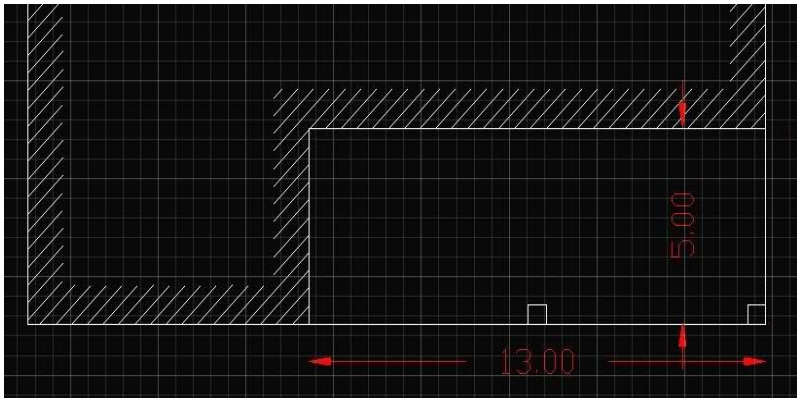
Να είστε καλά και καλές δουλειές !

5.11. Στο 35% συνολικού μήκους του περιγράμματος του ανοικτού ημιυπαίθριου χώρου αθροίζονται οι χώροι μεταξύ φερουσών στοιχείων (κολώνες)?

Η ερώτηση από το www.michanikos.gr, η απάντηση δική μου.

Ερώτηση :

Στο 35% συνολικού μήκους του περιγράμματος του ανοικτού ημιυπαίθριου χώρου αθροίζονται οι χώροι μεταξύ φερουσών στοιχείων (κολώνες), όπως στο παρακάτω σχήμα?



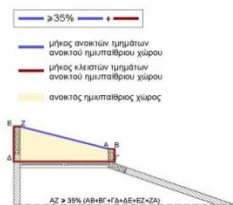
Απάντηση: Διευκρινιστική Εγκύκλιος περί Ημιυπαίθριων Χώρων - Παραδείγματα Ανοικτών Ημιυπαίθριων Χώρων που αναφέρονται στην Διευκρίνιση σε συνδυασμό με την παρ. 1δ άρθρου 12 , παρ. 2γ άρθρου 17 και άρθρο 14] **ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΟΔΗΓΙΩΝ** για την εφαρμογή του

N. 4067/12 (N.O.K)

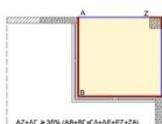
(Άρθρο 2, παρ.6)(σε συνδυασμό με την παρ. δ. άρθρου 12, παρ. 2γ άρθρου 17 και άρθρο 14).

Στο παράδειγμα 4 αθροίζεται το μήκος μεταξύ των υποστυλωμάτων, επομένως για το σχήμα σου πρέπει να ισχύει $13,00 - \text{κολωνες} > 35\% \chi (2 * 13,00 + 2 * 5,00) = 12,60\mu$, πράγμα αδύνατον, γιατί η γωνιακή κολώνα πρέπει να είναι $> 0,30 \mu$, άρα δεν βγαίνει.

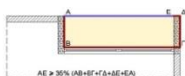
Η πλευρά πρέπει να έχει άθροισμα $12,60\mu + \text{υποστύλωμα 1} + \text{υποστύλωμα 2}$.



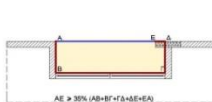
Παράδειγμα 1



Παράδειγμα 3

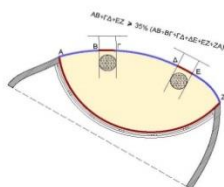


Παράδειγμα 5



Παράδειγμα 7

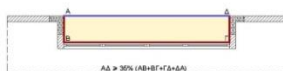
Παράδειγματα Ανοικτών Ημιπαθριών Χώρων



Παράδειγμα 2



Παράδειγμα 4



Παράδειγμα 6



Παράδειγμα 8

iv. Έργα του ιδίου

1. Με τη γλώσσα των μαστόρων
2. Το μυστικό της επιτυχίας κάθε μηχανικού - μέρος 1^ο
3. Το μυστικό της επιτυχίας κάθε μηχανικού - μέρος 2^ο
4. Απαιτούμενα δικαιολογητικά για την έκδοση μιας άδειας οικοδομής ή ένας κάλος "μπούσουλας" (για έγκριση δόμησης και άδεια δόμησης) .
5. Τι πρέπει να περιέχει ένα τοπογραφικό διάγραμμα
6. Πως γίνεται ο υπολογισμός κάλυψης, σε ένα διάγραμμα δόμησης
7. Πως γίνεται ο υπολογισμός δόμησης, σε ένα διάγραμμα δόμησης
8. Πως γίνεται ο υπολογισμός ημιυπαίθριων χώρων και εξωστών, σε ένα διάγραμμα δόμησης
9. Πως γίνεται ο υπολογισμός υψών , σε ένα διάγραμμα δόμησης
10. Πως γίνεται ο υπολογισμός των απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης , σε ένα διάγραμμα δόμησης και αλλά σχετικά
11. Πως γίνεται ο υπολογισμός φύτευσης , Σε ένα διάγραμμα δόμησης
12. Πως γίνεται ο υπολογισμός του Δ, Σε ένα διάγραμμα δόμησης

13. Πως γίνεται ο υπολογισμός του συντελεστή όγκου , Σε ένα διάγραμμα δόμησης
14. Πως γίνεται ο υπολογισμός του ιδεατού στερεού , Σε ένα διάγραμμα δόμησης
15. Τι πρέπει να περιέχουν η κάτοψη, τομή, όψη μιας αρχιτεκτονικής μελέτης
16. Τι ισχύει για τα κοινόχρηστα πολυκατοικιών - ένας χρήσιμος οδηγός για διαχειριστές, ιδιοκτήτες ενοικιαστές
17. Δαπάνες θέρμανσης πολυκατοικιών τιμή - ένας χρήσιμος οδηγός για διαχειριστές, ιδιοκτήτες ενοικιαστές.
18. Δαπάνες ανελκυστήρων πολυκατοικιών - - ένας χρήσιμος οδηγός για διαχειριστές, ιδιοκτήτες
19. Πίνακας κατανομής ποσοστών οριζοντίου ιδιοκτησίας
20. Άδειες λειτουργίας καταστημάτων – τόμος Ι – Καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος
21. Άδειες λειτουργίας καταστημάτων – τόμος ΙΙ - Λοιπές επιχειρήσεις μη υγειονομικού ενδιαφέροντος
22. Άδειες λειτουργίας καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος – άδειες λειτουργίας λοιπών επιχειρήσεων ολοκληρωμένη έκδοση
23. Άδειες λειτουργίας ξενοδοχειακών καταλυμάτων - αυτοεξυπηρετούμενα ξενοδοχειακά καταλύματα
24. Αποστάσεις κτιρίων από τα όρια τους η όρια οδών

25. Τα μυστικά της δόμησης έκτος σχεδίου - Νομοθεσία – ενημερώσεις – απαντήσεις σε συχνά ερωτήματα

26. Η Σκάλα Στη Δόμηση: Κανονισμοί – Οδηγίες – Τεχνικές Δόμησης

27. "In craftsmen's terminology" - Construct your projects yourself 28. N. 4178/2013: Τακτοποίηση αυθαιρέτων : Κωδικοποίηση - Εγκύκλιοι – Ενημερώσεις – Απαντήσεις σε συχνά Ερωτήματα

28. N. 4178/2013: Τακτοποίηση αυθαιρέτων : Κωδικοποίηση - Εγκύκλιοι – Ενημερώσεις – Απαντήσεις σε συχνά Ερωτήματα - 3η Έκδοση - Νοέμβριος 2017, σελίδες 475.

29. Κωδικοποίηση Νόμου 4067/2012: Νέος Οικοδομικός Κανονισμός, (Ν.Ο.Κ.) (ΦΕΚ 79/Α/2012) - ΜΕ ΣΧΟΛΙΑ - Μάρτιος 2020 – 11η Έκδοση, ΤΙΜΗ : 30 ευρώ , σελ. 437.

30. N4030/2011: Τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις (ΦΕΚ 249/Α/2011) : Κωδικοποίηση Νομοθεσίας - 5η Έκδοση - Ιούνιος 2018 , Αλλαγές που επήλθαν με τα άρθρα 27,51 του Ν. 4495/2017, σελ. 214.

31. Αιγιαλός και Παραλία: Απόσταση Οικοδομής, Καθορισμός Γραμμής και άλλα σχετικά - 4η Έκδοση, Αύγουστος 2018, σελ.89.

32 . Κτιριοδομικός κανονισμός : κωδικοποίηση νομοθεσίας - 4η Έκδοση - Ιούλιος 2018, Σελ.254.

33. Πατάρια και Σοφίτες: Μικρά Μυστικά - 6η Έκδοση - Δεκέμβριος 2018, σελ. 143.

34. Χαμηλά κτίρια - διευκρινήσεις, απαντήσεις, 4η Έκδοση - Φεβρουάριος 2020, σελ. 50.

35. Σκαλωσιές και Σ.Α.Υ - Φ.Α.Υ. - Δικαιολογητικά, πρότυπα - 4η Έκδοση, Αλλαγές που επήλθαν με το άρθρο 51 του Ν. 4495/2017, σελ. 108.

36. Δουλειές διόδου - αναγκαστικές παροχές διόδου - 5η Έκδοση- Απρίλιος 2020, σελίδες 80.

37. Ν. 4495-2017 - Τμήμα Α' - Μηχανισμοί και μέσα Ελέγχου της Ποιότητας του Δομημένου Περιβάλλοντος (Υπηρεσίες Ελέγχου Δόμησης -Διάρθρωση - Αρμοδιότητες, Συλλογικά όργανα Έλεγχου Δομημένου Περιβάλλοντος, Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων, Επιτροπή Προσβασιμότητας), 4η Έκδοση - Μάρτιος 2020, σελ. 85, Τιμή (και ένας χρόνος ενημέρωση).

38. Νόμος υπ' αριθμό 4495/2017 - Τμήμα Β' - Πλαίσιο δόμησης (Διαδικασία Έκδοσης και Ελέγχου Οικοδομικών Αδειών - Κατηγορίες Αδειών, Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου), 5η Έκδοση - Μάρτιος 2020, σελ. 183.

39. Νόμος υπ' αριθμό 4495/2017 - Τμήμα Γ' - Έλεγχος υλοποίησης χωρικού σχεδιασμού, κοινόχρηστοι χώροι και περιβαλλοντικό ισοζύγιο (Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ.)), 2η Έκδοση - Ιούνιος 2018, σελ. 53.

40. Ν. 4495-2017 - Τμήμα Δ' - Αντιμετώπιση Αυθαίρετης Δόμησης - 4η Έκδοση - Μάρτιος 2020, σελ. 475.

41. Νόμος υπ' αριθμό 4495/2017 - Κωδικοποίηση Νομοθεσίας, 5η Έκδοση - Αθήνα Μάρτιος 2020, σελ. 927.

42. Επίβλεψη Κατασκευής Οικοδομής - Ευθύνες - αρμοδιότητες - 2η Έκδοση - Ιούλιος 2018, σελίδες 168.
43. Επεξηγήσεις - Διασαφηνίσεις για Στέγαστρα, Πέργκολες, Προστεγάσματα (κινητά ή σταθερά), Κλειστούς εξώστες (έρκερ) - 3η Έκδοση - Μάιος 2019, Σελ. 118.
44. Στέγες: μια άλλη ματιά, διευκρινήσεις, λεπτομέρειες - 2η Έκδοση - Νοέμβριος 2018, Σελ.39.
45. Αίθρια - Μια άλλη ματιά - 2η Έκδοση - Οκτώβριος 2018, Σελ.34.
46. Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίων - 1η Έκδοση - Μάιος 2018, σελ. 42.
47. Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής, έλεγχου και έκδοσης των διοικητικών πράξεων του άρθρου 29 του Ν.4495/2017 - 2η Έκδοση - Μάρτιος, σελίδες 165.
48. Κωδικοποίηση Κανονισμού Πυροπροστασίας κτιρίων - Φεβρουάριος 2019, σελίδες 248 - Με την αγορά πληρώνετε και την ετήσια συνδρομή
49. Ρέματα, τι πρέπει να γνωρίζετε - 1η Έκδοση - Μάιος 2019 , σελίδες 144 .
50. Μελέτη Προσβασιμότητας Α.μ.ε.Α - 1η Έκδοση - Ιούνιος 2019 , σελίδες 264
51. Ενεργειακές Επιθεωρήσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε - 1η Έκδοση - Νοέμβριος 2019, σελίδες 96
48. Κωδικοποίηση Κανονισμού Πυροπροστασίας κτιρίων Με την αγορά πληρώνετε και την ετήσια συνδρομή
49. Ρέματα, τι πρέπει να γνωρίζετε .

50. Μελέτη Προσβασιμότητας Α.μ.ε.Α .
51. Ενεργειακές Επιθεωρήσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε .
52. Χρήσεις Γης - Τι πρέπει να γνωρίζετε
53. Τυφλά οικοπέδα - Νομοθεσία - Δυνατότητες Δόμησης
54. Οικισμοί - Νομοθεσία και κωδικοποίηση αυτής – Απαντήσεις σε συχνά ερωτήματα.
55. Απαλλοτριώσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε.
56. Σ.Α.Υ - Φ.Α.Υ., Δικαιολογητικά, Πρότυπα, για Οικοδομικά και Τεχνικά Έργα.
57. Τεχνικός Ασφαλείας, Αρμοδιότητες Δικαιολογητικά, Πρότυπα, Έντυπα, Νομοθεσία.
58. Αποτυπώσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε.
59. Στάδια και σειρά εκτέλεσης εργασιών κατασκευής οικοδομής .
60. Τακτοποιήσεις : Έννοιες, Πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού και αποζημίωσης οικοπέδων (Πράξεις τακτοποίησης και αναλογισμού και αποζημίωσης οικοπέδων, Πράξη εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης
61. Οικοδόμηση Ρυμοτομουμένων ακινήτων
62. Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα των οικοπέδων – Τι πρέπει να γνωρίζετε
63. Πράξεις Εφαρμογής ,Νομοθεσία - Υπολογισμός σε εισφορά γης και σε χρήμα - Δήλωση ιδιοκτησίας ακινήτου - Αποφάσεις Συμβουλίου της Επικρατείας.
64. Πως γίνεται ο υπολογισμός ενός διαγράμματος κάλυψης

ν. Λίγα Λόγια για τον Συγγραφέα

Ο Παντελής Θεοδώρου Παπακωνσταντίνου γεννήθηκε στο Παγκράτι το 1948 .

Το 1966 εισάγεται στη σχολή Πολιτικών Μηχανικών του Ε.Μ.Π. .

Μετά την απόλυση του από το Ναυτικό δυο περίπου χρόνια δουλεύει σε μεγάλες μελετητικές εταιρείες.

Το 1971 ανοίγει δικό του γραφείο, ασχολούμενος από τότε με ιδιωτικά έργα ,αλλά και με μελέτες δημοσίων έργων .

1979- 1982 Δημοτικός Σύμβουλος και Πρόεδρος στο Δήμο Αιγάλεω .

1983 - 1987 εργάζεται σύμβουλος στη Τοπική Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων Αττικής στην Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (Ε.Π.Α.)

1987 – 1989 σύμβουλος του Νομάρχη Δυτικής Αττικής για πολεοδομικά θέματα.

1995 – 2008 συνεργάτης της Εμπορικής Τράπεζας , στην εκτίμηση και αξιολόγηση ακινήτων .

Είναι παντρεμένος με την Ελένη και έχουν τρία παιδιά την Δέσποινα , την Κατερίνα και τον Θοδωρή.



**ΣΑΣ ΕΛΩΣΑ ΕΝΑ ΔΕΙΓΜΑ ΤΟΥ ΒΙΒΛΙΟΥ
ΑΚΟΛΟΥΘΕΙ ΤΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ
Εάν θέλετε μπορείτε να το αγοράσετε**

**ΠΑΝΤΕΛΗΣ ΠΑΠΑΚΛΗΣΤΑΝΤΙΝΟΥ
Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π. 1971**