

Επεξηγήσεις - Διασαφηνίσεις για Στέγαστρα, Πέργκολες, Προστέγασμα (κινητά ή σταθερά), Κλειστούς εξώστες (έρκερ)



Πέργκολα

Πέργκολα

Προστέγασμα

Στέγαστρο



Στέγαστρο

Προστέγασμα

Προστέγασμα

Έρκερ



Παντελής Θ.Παπακωνσταντίνου

Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π. 1971 - Μάιος 2024

i. Εισαγωγή - Πρόλογος

Το παρόν πόνημα είναι μια προσφορά προς όλους αυτούς που ασχολούνται με την έκδοση αδειών οικοδομής και αφορμή για την συγγραφή του ήταν μια ερώτηση συναδέλφου σχετικά με το θέμα.

Το αποτέλεσμα σας το παραδίδω

iii. Περιεχόμενα

i. Εισαγωγή - Πρόλογος.....	1
iii. Περιεχόμενα	2
1. Κεφάλαιο 1ο - Ορισμοί.....	4
1.1. Παράγραφος 60 του άρθρου 2 του Ν.Ο.Κ. - Πέργκολα	4
1.2. Παράγραφος 72 του άρθρου 2 του Ν.Ο.Κ. - Προστέγασμα	5
1.3. Παράγραφος 79 του άρθρου 2 του Ν.Ο.Κ. - Στέγαστρο	6
1.4. Παράγραφος 38 του άρθρου 2 του Ν.Ο.Κ. -Κλειστός εξώστης (έρκερ)	7
2. Κεφάλαιο 2 - Εξειδίκευση	8
2.1. Πέργκολες	8
2.2. Προστεγάσματα.....	9
Προστέγασμα	9
2.3. Στέγαστρα.....	9
2.4. Κλειστοί εξώστες (έρκερ)	10
Κλειστός εξώστης (έρκερ).....	10
4. Κεφάλαιο 4 - Ερωτήματα - Απορίες.....	10
4.1. Κοινά και διαφοροποιήσεις των ορισμών στεγάστρου και Ημιυπαίθριων κατά ΝΟΚ.....	10
4.3. Στοιχείο με τα χαρακτηριστικά στεγάστρου μπορεί να είναι και ανοικτός ημιυπαίθριος χώρος ?	12

4.24. Μέσα στην πρασιά, άρα εκτός Ο.Γ., επιτρέπεται έρκερ?.....	13
iv. Έργα του ίδιου	14
vi. Επιλογος.....	20

1. Κεφάλαιο 1ο - Ορισμοί

Άρθρο 2, Ν.4067/2012 (Ν.Ο.Κ.)

1.1. Παράγραφος 60 του άρθρου 2 του Ν.Ο.Κ. - Πέργκολα

Είναι η εξωτερική ασκεπής σταθερή κατασκευή :

1. Με μέγιστο ύψος τα τρία μέτρα
2. Που προορίζεται για την αναρρίχηση των φυτών ή την **τοποθέτηση προσωρινών σκιάστρων** από ύφασμα, καλαμωτή και κινητά στοιχεία, αποκλειόμενων οποιωνδήποτε άλλων κατακόρυφων στοιχείων πλήρωσης του φέροντα οργανισμού της κατασκευής.



1.2. Παράγραφος 72 του άρθρου 2 του Ν.Ο.Κ. - Προστέγασμα

Είναι το μη προσβάσιμο σταθερό ή κινητό στοιχείο σε συνέχεια των όψεων του κτιρίου και πέρα από την επιφάνειά τους.



1.3. Παράγραφος 79 του άρθρου 2 του Ν.Ο.Κ. - Στέγαστρο

Είναι η μη προσβάσιμη σταθερή κατασκευή, σε πρόβολο ή επί υποστυλωμάτων, που κατασκευάζεται με συμπαγή σταθερά ή κινητά στοιχεία στην οροφή του, **αποκλειόμενων οποιωνδήποτε άλλων κατακόρυφων στοιχείων πλήρωσης.**



1.4. Παράγραφος 38 του άρθρου 2 του Ν.Ο.Κ. - Κλειστός εξώστης (έρκερ)

Είναι η κλειστή από όλες τις εξωτερικές πλευρές οριζόντια προεξοχή δαπέδου τμήματος ορόφου χώρου κύριας ή βοηθητικής χρήσης που προβάλλει πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου και εξέχει του περιγράμματος κάλυψης.



2. Κεφάλαιο 2 - Εξειδίκευση

2.1. Πέργκολες

Όπως αναφέρεται στην παράγραφο 60 του άρθρου 2 του Ν.Ο.Κ. :

Είναι η εξωτερική ασκεπής σταθερή κατασκευή :

1. Με μέγιστο ύψος τα τρία μέτρα
2. Που προορίζεται για την αναρρίχηση των φυτών ή την **τοποθέτηση προσωρινών σκιάστρων** από ύφασμα, καλαμωτή και κινητά στοιχεία, αποκλειομένων οποιωνδήποτε άλλων κατακόρυφων στοιχείων πλήρωσης του φέροντα οργανισμού της κατασκευής.

2.2. Προστεγάσματα

Όπως αναφέρεται στην παράγραφο 72 του άρθρου 2 του Ν.Ο.Κ. :

Προστεγάσμα είναι το μη προσβάσιμο σταθερό ή κινητό στοιχείο σε συνέχεια των όψεων του κτιρίου και πέρα από την επιφάνειά τους.

2.3. Στέγαστρα

Όπως αναφέρεται στην παράγραφο 79 του άρθρου 2 του Ν.Ο.Κ. :

Στέγαστρο είναι η μη προσβάσιμη σταθερή κατασκευή, σε πρόβολο ή επί υποστυλωμάτων, που :

1. Κατασκευάζεται με συμπαγή σταθερά ή κινητά στοιχεία στην οροφή του,
2. Αποκλειομένων οποιωνδήποτε άλλων κατακόρυφων στοιχείων πλήρωσης.

2.4. Κλειστοί εξώστες (έρκερ)

Όπως αναφέρεται στην παράγραφο 38 του άρθρου 2 του Ν.Ο.Κ. :

Κλειστός εξώστης (έρκερ)

Είναι η κλειστή από όλες τις εξωτερικές πλευρές οριζόντια προεξοχή δαπέδου τμήματος ορόφου χώρου κύριας ή βοηθητικής χρήσης που προβάλλει πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου και εξέχει του περιγράμματος κάλυψης.

4. Κεφάλαιο 4 - Ερωτήματα - Απορίες

4.1. Κοινά και διαφοροποιήσεις των ορισμών στεγάστρου και Ημιυπαίθριων κατά ΝΟΚ

Ερώτηση :

Ποια η διαφορά στεγάστρου και Ημιυπαίθριου χώρου κατά Ν.Ο.Κ.?

Αν υπάρχει ένα στέγαστρο σε συνέχεια του κτιρίου σε 4 κολώνες και από κάτω δεν υπάρχει υπόγειο (δεν μετράει στην κάλυψη) γιατί να μην θεωρηθεί ως στέγαστρο ?

Απάντηση :

Το στέγαστρο μπορεί να κατασκευαστεί με δύο τρόπους : σε πρόβολο ή επί υποστυλωμάτων και πρέπει να έχει διαστάσεις $1/4 \Delta$ ή δ .

Αν οι διαστάσεις του είναι μεγαλύτερες τότε είναι ανοικτός ημυπαίθριος χώρος και προσμετράται στην κάλυψη.

4.3. Στοιχείο με τα χαρακτηριστικά στεγάστρου μπορεί να είναι και ανοικτός ημιυπαίθριος χώρος ?

Ερώτηση :

Ένα στοιχείο που έχει όλα τα χαρακτηριστικά του στεγάστρου μπορεί να είναι και ανοικτός ημιυπαίθριος χώρος ?

Απάντηση :

1. Ο ανοικτός ημιυπαίθριος χώρος δύναται να έχει οποιεσδήποτε διαστάσεις αρκεί να πληροί τον περιορισμό η ανοιχτή του πλευρά να είναι μεγαλύτερη ή ίση με το 35% της περιμέτρου του.

Αντίθετα για το στέγαστρο, ενώ στον ορισμό του δεν αναφέρεται κάποιος περιορισμός, στο Άρθρο 17, παράγραφος 7.ια που ασχολείται με τις κατασκευές στους ακάλυπτους εισάγεται ο περιορισμός του πλάτους ως $1/4\Delta$ ή δ .

2. Το στέγαστρο δεν επιτρέπεται να έχει στοιχεία πλήρωσης σε αντίθεση με τον ανοικτό ημιυπαίθριο χώρο.

γ. Το στέγαστρο είναι μια κατασκευή που επιτρέπεται μόνο στους υποχρεωτικά ακάλυπτους χώρους, στα προήπια και στις όψεις των κτιρίων και δεν μέτριοι στην κάλυψη.

δ. Όπως προκύπτει, από τον συνδυασμό του ορισμού του στεγάστρου και της εισαγωγής της έννοιας του Δ , δ στον ορισμό των διαστάσεων του, το στέγαστρο είναι μία κατασκευή προσαρτώμενη στο κτίριο, επιτρέποντας του να έχει μήκος όσο ίσως και το κτίριο, αλλά πλάτος $1/4\Delta$ ή δ .

4.24. Μέσα στην πρασιά, άρα εκτός Ο.Γ., επιτρέπεται έρκερ?

Ερώτηση :

Μέσα στην πρασιά, άρα εκτός Ο.Γ., επιτρέπεται έρκερ?

Απάντηση :

(Δεν ισχύει για τα ΕΚΤ)

Σε περίπτωση που η οικοδομική γραμμή συμπίπτει με τη ρυμοτομική γραμμή και το κτίριο τοποθετείται σε αυτήν οι κλειστοί εξώστες (έρκερ) επιτρέπονται μόνο για πλάτος δρόμου άνω των 8 m και σε κάθε περίπτωση πρέπει να βρίσκεται πάνω από 5 m από την οριστική στάθμη του πεζοδρομίου.

δ) **Οι κλειστοί εξώστες επιτρέπονται εντός των, υποχρεωτικών ακαλύπτων, σε ύψος άνω των 3 m** και όταν βρίσκονται εντός των υποχρεωτικών αποστάσεων Δ ή δ του κτιρίου από τα όρια ή από άλλο κτίριο του ίδιου οικοπέδου δεν επιτρέπεται να κατασκευάζονται με πλάτος μεγαλύτερο του $1/4 \times \Delta$ ή $1/4 \times \delta$ και η απόστασή τους από τα όρια του οικοπέδου δεν μπορεί να είναι μικρότερη από 1 m.

[Για Διευκρινίσεις....] {τεύχος τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ) }.

iv. Έργα του ίδιου

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. Ν. 4178/2013: Τακτοποίηση αυθαιρέτων : Κωδικοποίηση - Εγκύκλιοι – Ενημερώσεις – Απαντήσεις σε συχνά Ερωτήματα
29. Ν. 4178/2013: Τακτοποίηση αυθαιρέτων : Κωδικοποίηση - Εγκύκλιοι , , τιμή (και ένας χρόνος ενημέρωση)
30. Ν.4067/2012: Νέος Οικοδομικός Κανονισμός, (Ν.Ο.Κ.) : Κωδικοποίηση Νομοθεσίας , τιμή (και ένας χρόνος ενημέρωση)
31. Ν4030/2011: Τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις (ΦΕΚ 249/Α/2011) : Κωδικοποίηση Νομοθεσίας, τιμή (και ένας χρόνος ενημέρωση)
32. Απόσταση οικοδομής από την γραμμή αιγιαλού και παραλίας και άλλα σχετικά

- 33 . Κτιριοδομικός κανονισμός : Κωδικοποίηση Νομοθεσίας, τιμή (και ένας χρόνος ενημέρωση)**
- 34. Πατάρια και σοφίτες , μικρά μυστικά**
- 35. Χαμηλά κτήρια - διευκρινήσεις, απαντήσεις**
- 36. Σκαλωσιές και Σ.Α.Υ - Φ.Α.Υ. , Δικαιολογητικά - πρότυπα**
- 37. Δουλείες διόδου - αναγκαστικές παροχές διόδου .**
- 38. 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).**
- 39. Νόμος υπ' αριθμό 4495/2017 - Τμήμα Β' - Πλαίσιο δόμησης (Διαδικασία Έκδοσης και Ελέγχου Οικοδομικών Αδειών - Κατηγορίες Αδειών, Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου).**
- 40. Νόμος υπ' αριθμό 4495/2017 - Τμήμα Γ' - Έλεγχος υλοποίησης χωρικού σχεδιασμού, κοινόχρηστοι χώροι και περιβαλλοντικό ισοζύγιο (Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ.)) .**
- 41. Νόμος υπ' αριθμό 4495/17 - Τμήμα Δ' Αντιμετώπιση Αυθαίρετης Δόμησης - Μέτρα Πρόληψης Αυθαίρετης Δόμησης , Πλήρης ενημέρωση (Νέο 1),για όποια αλλαγή προκύπτει κάθε 6 μήνες (Δυο φορές τον Χρόνο).**

42. Νόμος υπ' αριθμό 4495/2017 - Κωδικοποίηση Νομοθεσίας.

Πλήρης ενημέρωση (Νέο 1),για όποια αλλαγή προκύπτει κάθε 6 μήνες (Δυο φορές τον Χρόνο) .

43. Επίβλεψη Κατασκευής Οικοδομής - Ευθύνες - αρμοδιότητες.

44. Επεξηγήσεις - Διασαφηνίσεις για Στέγαστρα, Πέργκολες, Προστεγάσματα (κινητά ή σταθερά), Κλειστούς εξώστες (έρκερ).

45. Στέγες: μια άλλη ματιά, διευκρινήσεις, λεπτομέρειες.

46. Αίθρια - Μια άλλη ματιά.

47. Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίων.

48. Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής, έλεγχου και έκδοσης αδειών, Πλήρης ενημέρωση (Νέο ebook), για όποια αλλαγή προκύπτει σε ένα Χρόνο) , 20 ευρώ .

49. Κωδικοποίηση Κανονισμού Πυροπροστασίας κτιρίων, Πλήρης ενημέρωση (Νέο ebook), για όποια αλλαγή προκύπτει σε ένα Χρόνο) , 20 ευρώ .

50. Μελέτη Προσβασιμότητας Α.μ.ε.Α .

51. Ενεργειακές Επιθεωρήσεις - Τι πρέπει να γνωρίζετε .

52. Χρήσεις Γης - Τι πρέπει να γνωρίζετε

53. Τυφλά οικόπεδα - 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

vi. Επιλογος



Ο παρόν οδηγός είναι μια προσφορά προς όλους τους Μηχανικούς και ειδικά τους νέους , γιατί και εγώ όταν ήμουν νέος Μηχανικός αντιμετώπισα δυσκολίες στο συγκεκριμένο θέμα .

Τα αναφερόμενα σε αυτόν τον οδηγό αποτελούν αποτέλεσμα προσωπικής μακράς έρευνας , ώστε να παρουσιαστούν όλα τα ενημερωμένα με την σημερινή ισχύουσα νομοθεσία άρθρα .

Το βοήθημα αυτό έχει σκοπό επίσης να παράσχει όλες τις πληροφορίες (τεχνικές και νομικές), που θεωρούνται απαραίτητες από τον συγγραφέα .

Σας έδωσα ένα Δωρεάν Δείγμα του βιβλίου

ΑΚΟΛΟΥΘΕΙ ΤΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ