



Εισαγωγή στους Κανονισμούς

Ορισμοί

Όροι δόμησης

Επιμέλεια: Φ. Μπουγιατιώτη,
Επικ. Καθηγήτρια ΕΜΠ

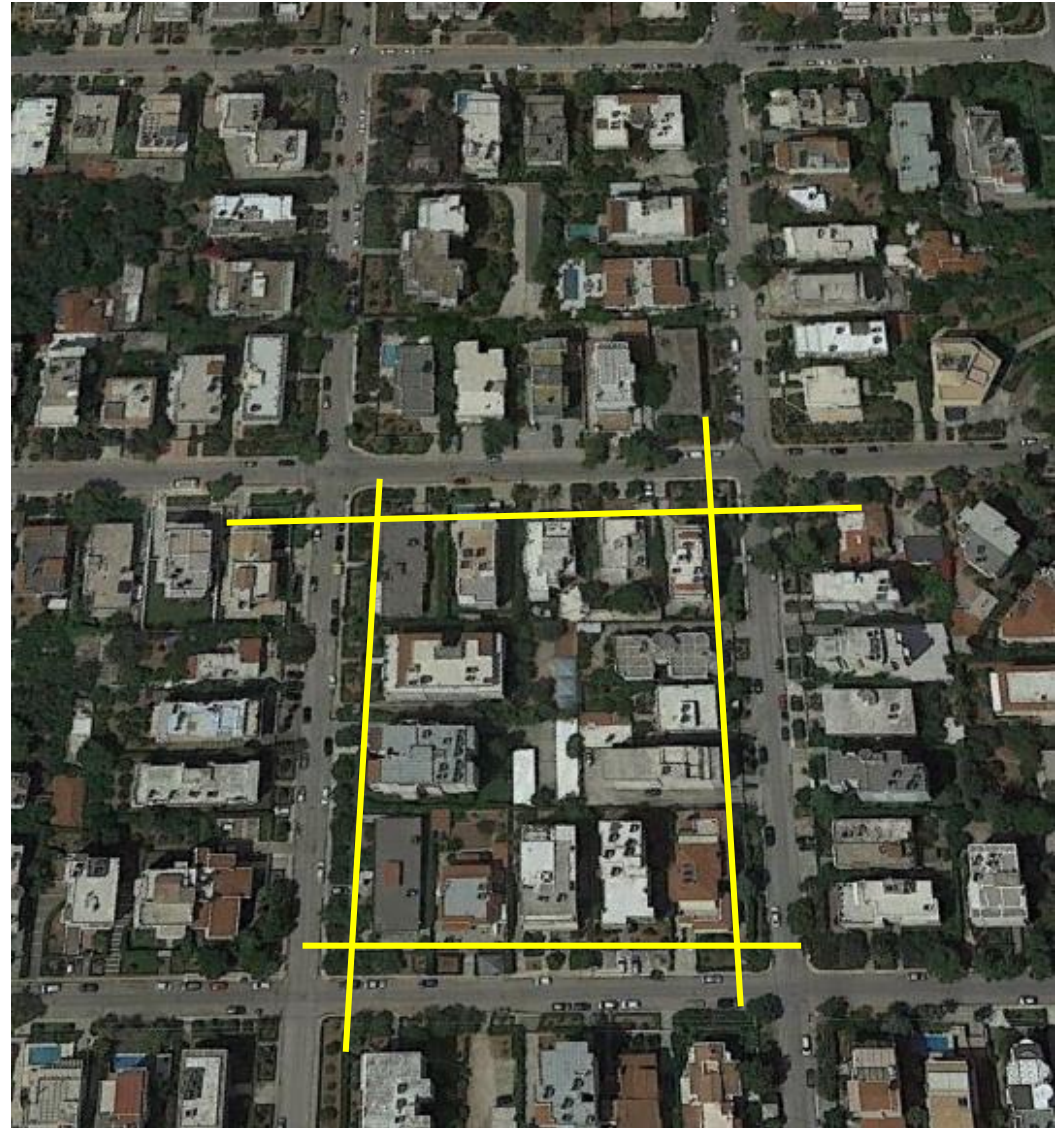
Ορισμοί

NOK N.4067/2012

Ο.Τ.

49. **Οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ.)** είναι κάθε δομήσιμη ενιαία έκταση που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και περιβάλλεται από κοινόχρηστους χώρους ή και εκτός σχεδίου περιοχή.

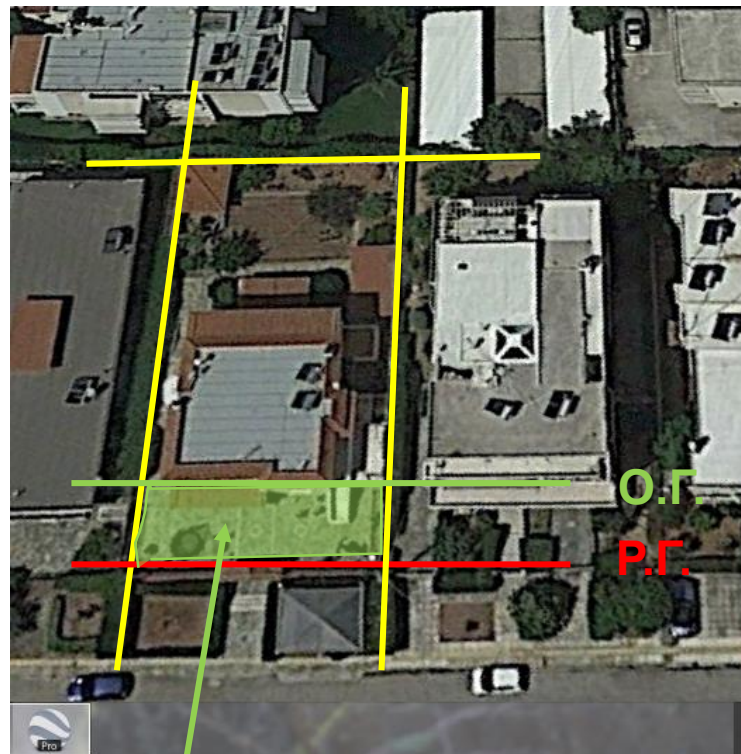
48. **Οικοδομική γραμμή** είναι η γραμμή που καθορίζεται από εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και αποτελεί όριο της δόμησης στο οικοδομικό τετράγωνο προς τον κοινόχρηστο χώρο που το περιβάλλει.



Οικόπεδο

50. **Οικόπεδο** είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή σε περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου και βρίσκεται μέσα σε εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς σχέδιο. Ανάλογα με τη θέση τους στο οικοδομικό τετράγωνο τα οικόπεδα χαρακτηρίζονται μεσαία εφόσον έχουν ένα πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο, γωνιακά εφόσον έχουν πρόσωπα σε συμβολή δύο κοινόχρηστων χώρων, διαμπερή εφόσον έχουν πρόσωπα σε δύο διαφορετικούς κοινόχρηστους χώρους.

51. **Όμορα ή γειτονικά οικόπεδα** ή γήπεδα είναι τα οικόπεδα ή γήπεδα που έχουν τουλάχιστον ένα κοινό όριο ή ένα κοινό τμήμα ορίου



Google Earth

70. **Προκήπιο (ή πρασιά)** είναι το τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου, που βρίσκεται μεταξύ της **ρυθμοτικής** και **οικοδομικής** γραμμής, όπως αυτές ορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο

Όψεις

44. **Κύρια όψη** είναι κάθε όψη του κτιρίου που βλέπει σε δημόσιο κοινόχρηστο χώρο, όπως ορίζεται από εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

56. **Όψεις** του κτιρίου είναι οι επιφάνειες του κτιρίου προς τους κοινόχρηστους ή και ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου και ορίζονται σύμφωνα με τον προσανατολισμό τους. Ως όψεις του κτιρίου θεωρούνται και οι στέγες.



Όροφοι

55. **Όροφοι** είναι τα τμήματα του κτιρίου, στα οποία διαχωρίζεται καθ' ύψος από διαδοχικά δάπεδα, με μεταξύ τους ελάχιστη απόσταση, όπως ορίζεται από τις σχετικές διατάξεις.



Ανοιχτός εξώστης

5. Ανοιχτός Εξώστης (μπαλκόνι)
είναι η οριζόντια προεξοχή του
δαπέδου ορόφου ή δώματος που
προβάλλει πέρα από τις επιφάνειες
των όψεων του κτιρίου.

Στον Σ.Δ. προσμετρώνται:

*δ. Οι επιφάνειες των ανοικτών
εξωστών και ανοικτών
ημιυπαίθριων χώρων, όταν η
συνολική επιφάνεια των
χώρων αυτών έχει ποσοστό
μεγαλύτερο του 40% της
επιφάνειας που επιτρέπεται να
δομηθεί. (Άρθρο 11, παρ. 5)*



H/Υ χώρος

6. 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.



Ανοίγματα

4. **Ανοίγματα** χώρου κτιρίου είναι το κενό που τυχόν υπάρχει στην οροφή του ανώτατου σε κάθε θέση ορόφου, καθώς και τα κενά όλων των τοίχων, τα οποία είτε παραμένουν ελεύθερα είτε κλείνουν με ανοιγόμενα ή σταθερά κουφώματα και χρησιμοποιούνται για επικοινωνία των χώρων μεταξύ τους ή με το υπαίθρο ή για το φυσικό φωτισμό ή για τον αερισμό των χώρων κτιρίου ή για αποθήκευση ηλιακής θερμότητας.



Στοιχεία όψεων

8. **Αρχιτεκτονικές προεξοχές** και αρχιτεκτονικά στοιχεία είναι τα φέροντα ή μη στοιχεία του κτιρίου που συμμετέχουν στη διαμόρφωση των όψεών του.

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

79. **Στέγαστρο** είναι η μη προσβάσιμη σταθερή κατασκευή, σε πρόβολο ή επί ποστουλωμάτων, που κατασκευάζεται με συμπαγή σταθερά ή κινητά στοιχεία στην οροφή του, αποκλειομένων οποιωνδήποτε άλλων κατακόρυφων στοιχείων πλήρωσης.



Photo by [Nikola](#) on [Unsplash](#)

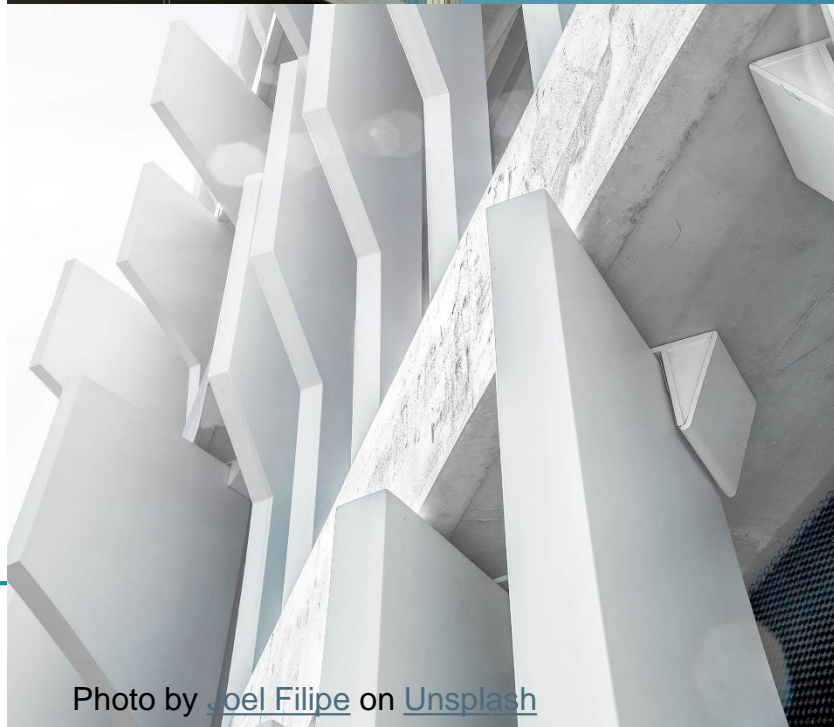


Photo by [Joel Filipe](#) on [Unsplash](#)

Ανάλυπτος χώρος

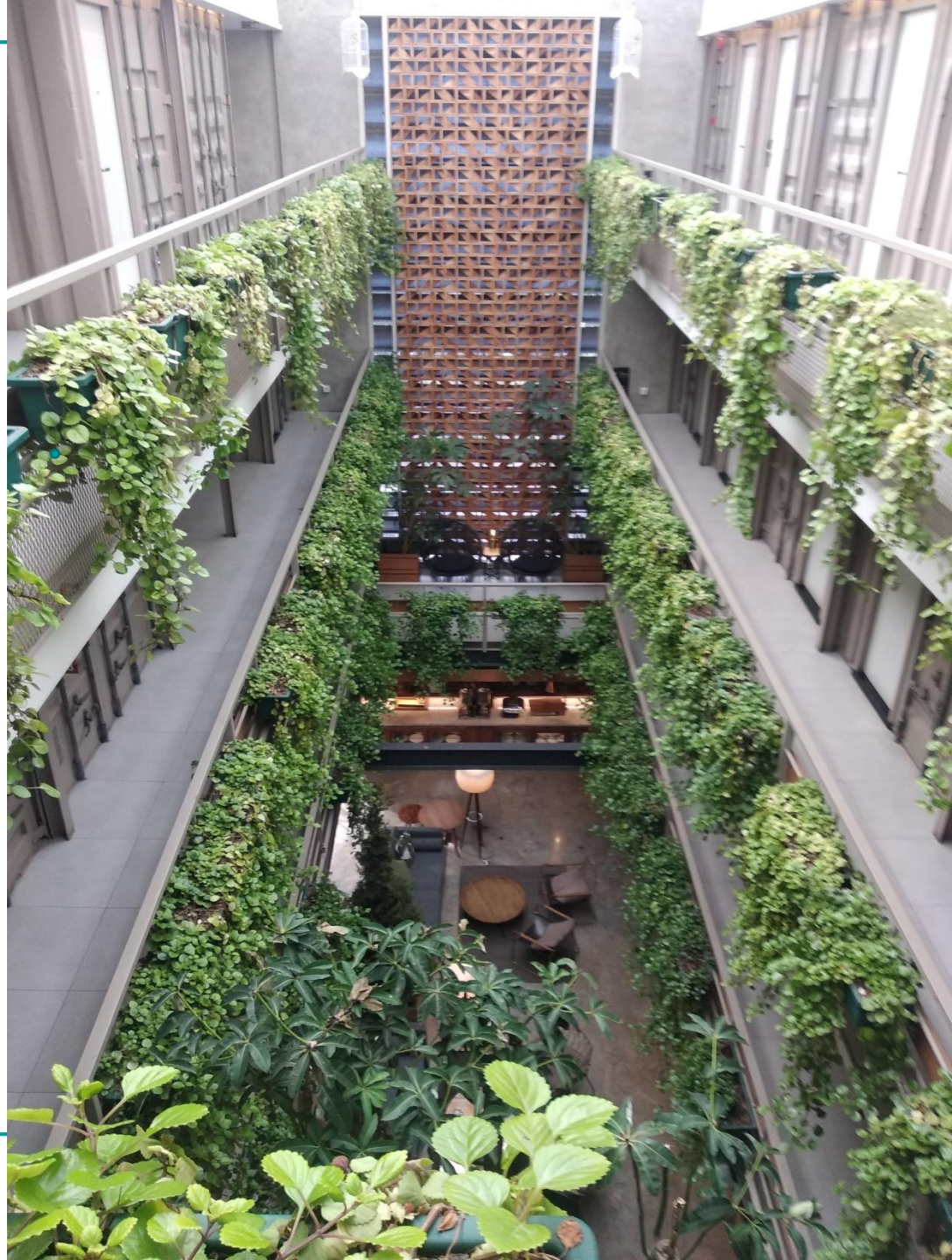
3. Ακάλυπτος χώρος είναι ο χώρος του οικοπέδου που δεν δομείται.

68. Ποσοστό υποχρεωτικής φύτευσης ακαλύπτου είναι ο αριθμός που πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του υποχρεωτικού ακαλύπτου ορίζει την υποχρεωτικά φυτεμένη επιφάνεια του οικοπέδου.



Αίθριο

1. **Αίθριο** είναι το μη στεγασμένο τμήμα του κτιρίου που περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτίριο ή τα όρια του οικοπέδου, στο οποίο μπορούν να έχουν ανοίγματα, χώροι κύριας χρήσης και εγγράφεται σε αυτό κύκλος διαμέτρου Δ .



Όροι δόμησης

NOK N.4067/2012

Ποσοστό κάλυψης

67. Ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου είναι ο λόγος της μέγιστης επιφάνειας που επιτρέπεται να καλυφθεί προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου

Εμβαδόν οικοπέδου:

1000 τ.μ.

% κάλυψης: **0,6**

Κάλυψη: ;

Δόμηση – Συντελεστής Δόμησης (Σ.Δ)

82. Συντελεστής δόμησης (σ.δ.) είναι ο αριθμός, ο οποίος πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου ή γηπέδου, δίνει τη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης.

Εμβαδόν οικοπέδου:

1000 τ.μ.

Σ.Δ: **1,0**

Δόμηση: ;

Εξώστες-Υ/Η & Σ.Δ.

Στον Σ.Δ. προσμετρώνται:

δ. Οι επιφάνειες των ανοικτών εξωστών και ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων, όταν η συνολική επιφάνεια των χώρων αυτών **έχει ποσοστό μεγαλύτερο του 40%** της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί. (Άρθρο 11, παρ. 5)

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

Συνεπώς: **Εξώστες + Η/Χ \leq 40% Δόμησης & Η/Χ \leq 20% Δόμησης**

Δόμηση: **1000 τ.μ.**

τ.μ. εξωστών + η/υ χώρων που ΔΕΝ προσμετρώνται στον Σ.Δ.: ;

Σ.Δ._Προσμετρώνται (Ναι / Όχι)

5. Προσμετρώνται οι επιφάνειες:

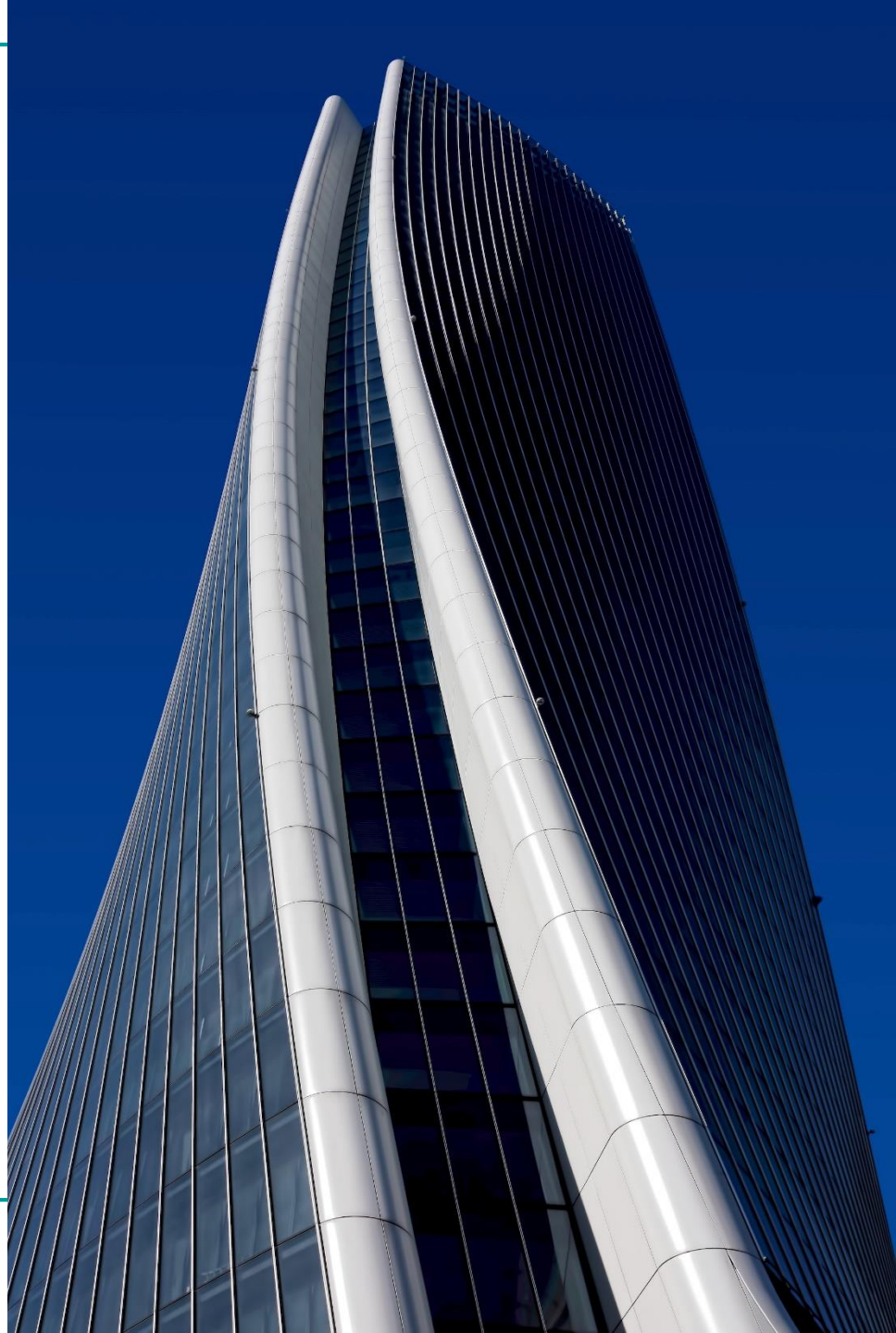
- α. Στεγασμένων και κλειστών από όλες τις πλευρές χώρων του κτιρίου.
- β. Μη θερμαινόμενων στεγασμένων χώρων που διαθέτουν τουλάχιστον μία ανοιχτή πλευρά προς οποιονδήποτε ανοιχτό χώρο του οικοπέδου ή του κτιρίου και το μήκος του ανοίγματος είναι μικρότερο του 35% του συνολικού μήκους του περιγράμματος του χώρου αυτού.
- γ. Των υπογείων οποιασδήποτε άλλης χρήσης εκτός αυτών που ορίζονται στην παράγραφο 6.
- δ. Ανοικτών εξωστών και ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων, όταν η συνολική επιφάνεια των χώρων αυτών έχει ποσοστό μεγαλύτερο του 40% της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί.

6. Δεν προσμετρώνται οι επιφάνειες:

- α. 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 οικόπεδο.
- β. Υπέργειων χώρων στάθμευσης σε κτίρια αμιγούς χρήσης στάθμευσης αυτοκινήτων.
- γ. Μη προσβάσιμες οι οποίες προκύπτουν από εσοχές στο σώμα του κτιρίου ανεξάρτητα από τις διαστάσεις τους.
- δ. Υποχρεωτικών σύμφωνα με τον κτιριοδομικό κανονισμό κοινόχρηστων κλιμακοστασίων συμπεριλαμβανομένων των ανελκυστήρων και των πλατύσκαλων και για επιφάνεια έως 25 τ.μ. ανά όροφο και ανά κλιμακοστάσιο και 40 τ.μ. στο επίπεδο της εισόδου του κτιρίου κατοικίας που διαθέτει κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο.
- ε. Έως 12 τ.μ. συνολικά σε κάθε αυτοτελή ανεξάρτητη ιδιοκτησία όταν δεν υπάρχει κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο στο κτίριο

Μέγιστο ύψος

46. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου είναι το ύψος του ανώτατου επιπέδου του κτιρίου, πάνω από το οποίο απαγορεύεται κάθε δόμηση εκτός από τις εγκαταστάσεις που επιτρέπονται ειδικά και περιοριστικά



Μέγιστος όγκος

83. **Συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης (σ.ο.)** του οικοπέδου ή γηπέδου είναι ο αριθμός, ο οποίος πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου, δίνει το συνολικό επιτρεπόμενο όγκο του πάνω από την οριστική στάθμη του εδάφους.

32. Καθαρός όγκος του χώρου είναι ο όγκος που περικλείεται από τις κατώτατες επιφάνειες της οροφής ή ψευδοροφής, τις περιμετρικές επιφάνειες των φερόντων στοιχείων και στοιχείων πλήρωσης και του δαπέδου του χώρου.

Photo by [Felix Fuchs](#) on [Unsplash](#)



Πλάγιες αποστάσεις

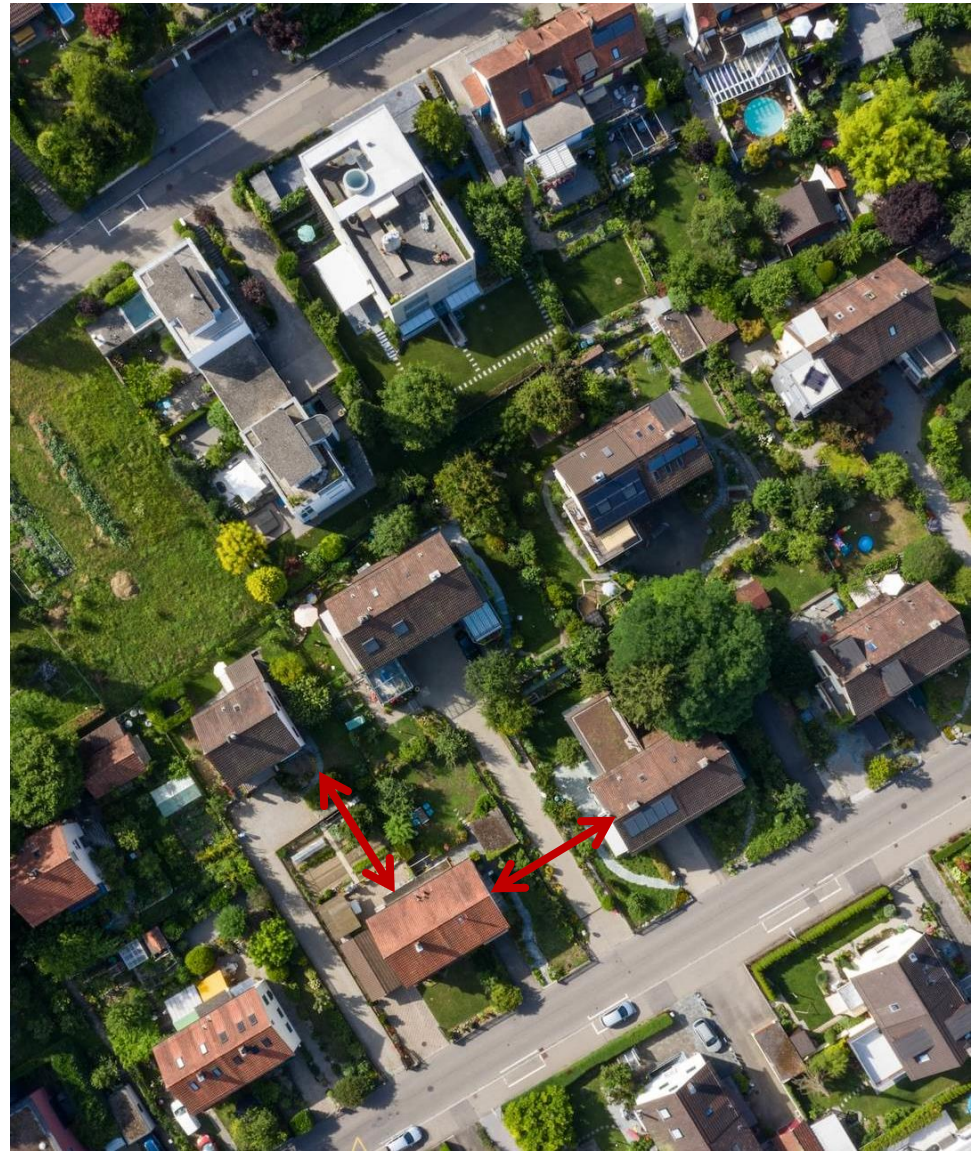
Δ, δ

Δ : είναι η απόσταση του κτιρίου από τα όρια οικοπέδου ή κτιρίου, κατά περίπτωση, και ορίζεται σε:
 $\Delta = 3,00 \mu.+0,10H,$

δ : είναι η απόσταση του κτιρίου από τα όρια οικοπέδου ή κτιρίου, κατά περίπτωση, και ορίζεται σε:

$\delta = 2,50\mu. + 0,05H,$

H : είναι το μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου, σε περίπτωση που εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης ή το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, σε περίπτωση που δεν εξαντλείται ο συντελεστής αυτός.



Ιδεατό στερεό

30. **Ιδεατό στερεό** είναι το υπέργειο στερεομετρικό σχήμα μέσα στο οποίο επιτρέπεται η κατασκευή του κτιρίου και των εγκαταστάσεών του.

$$H = 1,5 \Pi$$



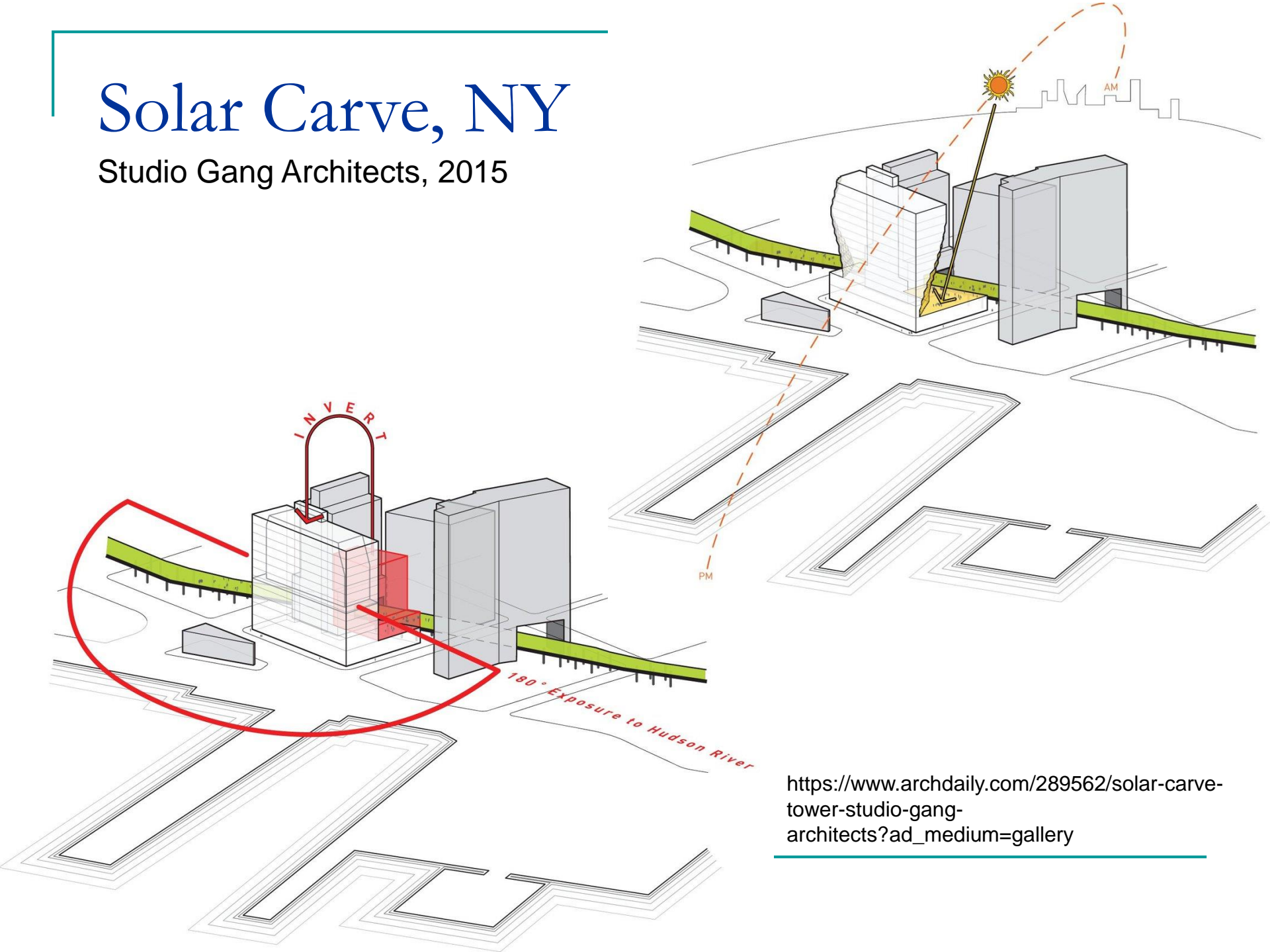
Το ιδεατό στερεό στο οικοπέδο ΑΒΓΔΑ (απλή περίπτωση)

Π σε ορισμένο σημείο του προσώπου του οικοπέδου:

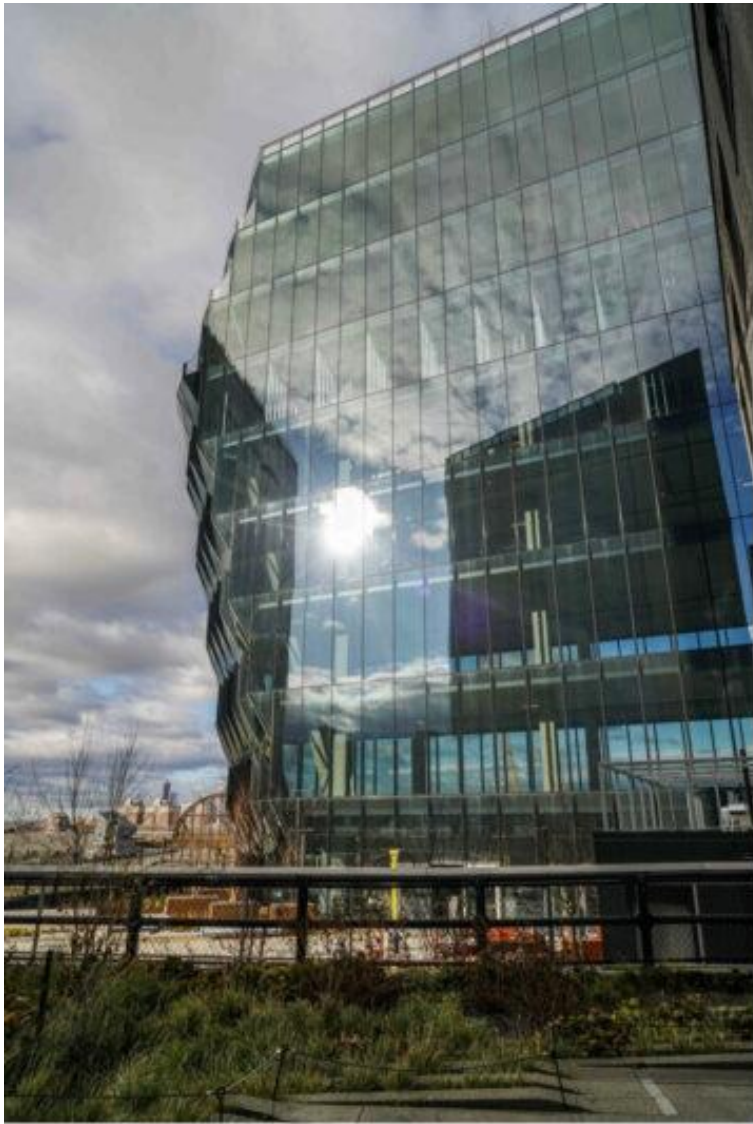
θεωρείται το μήκος της καθέτου στην οικοδομική γραμμή στο σημείο αυτό έως την τομή της με την απέναντι εγκεκριμένη οικοδομική γραμμή του ίδιου δρόμου ή την προέκτασή της. Αν το οικοδομικό τετράγωνο βρίσκεται στα όρια του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και απέναντι υπάρχει μόνο ρυμοτομική γραμμή, για τον υπολογισμό του Π λαμβάνεται υπόψη η γραμμή αυτή αντί της οικοδομικής.

Solar Carve, NY

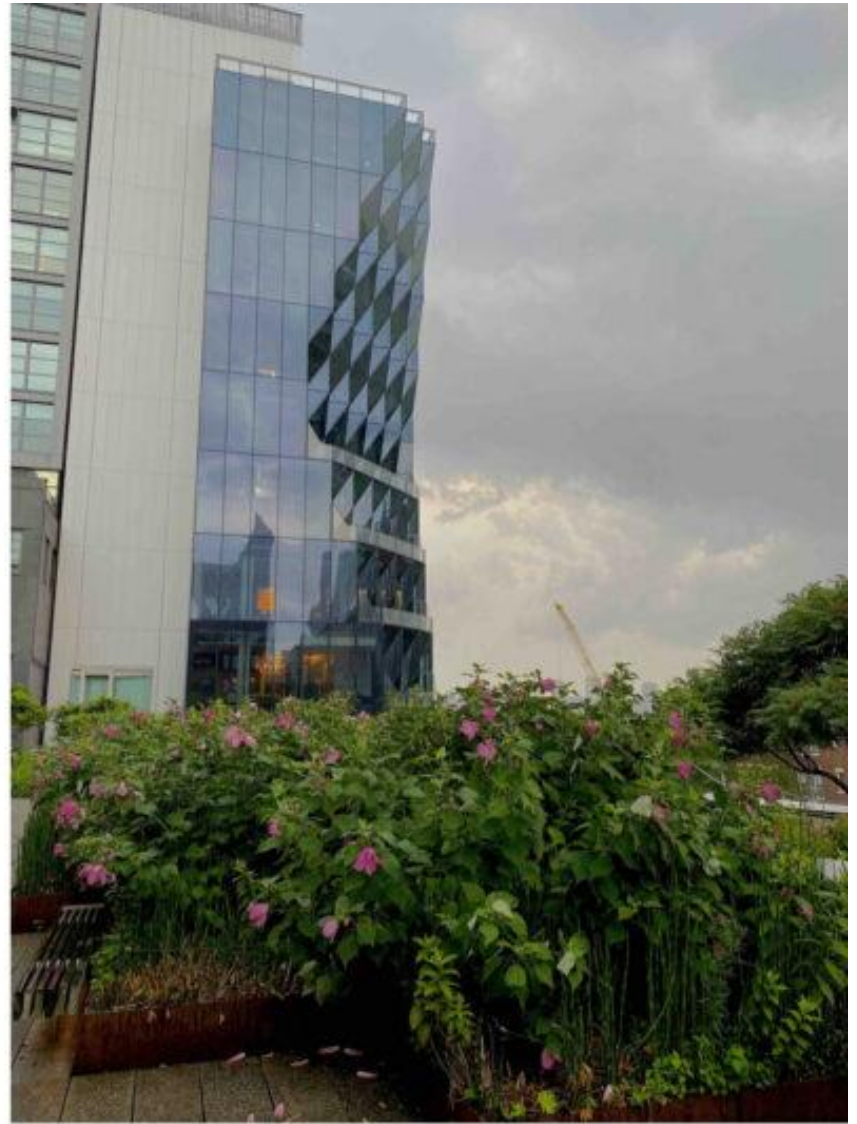
Studio Gang Architects, 2015



https://www.archdaily.com/289562/solar-carve-tower-studio-gang-architects?ad_medium=gallery



Solar Carve, looking West in sunlight



Solar Carve, looking South in cloudy weather