

Η Εξοχική Κατοικία

Λειτουργική, τυπολογική και ενεργειακή προσέγγιση σε κτίσματα ιδιωτικής απόδρασης και η περίπτωση του Ακρωτηρίου Χανίων.

Σ. ΜΑΚΡΙΔΑΚΗ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: Γ.ΤΣΑΡΑΣ

ΑΚΑΔΗΜΑΪΚΟ ΕΤΟΣ: 2024 - 2025

ΧΑΝΙΑ

Περιεχόμενα

Κεφάλαιο 1ο: Εισαγωγή	3
1.1 Περίληψη	3
1.2 Λέξεις – κλειδιά	3
1.3 Ερευνητικά ερωτήματα.....	4
1.4 Μέθοδος έρευνας.....	4
Κεφάλαιο 2ο: Σύγχρονος επαναπροσδιορισμός της εξοχικής κατοικίας	5
Κεφάλαιο 3ο: Αρχή του φαινομένου στην Ελλάδα και συνθήκες που ευνόησαν την εμφάνισή του	7
3.1 Η απαρχή της εξοχικής κατοικίας στην Αττική	7
3.2 Αρχιτεκτονική των πρώτων ελληνικών εξοχικών	7
3.3 Συνθήκες που συνέβαλλαν στην ανάπτυξη της κατοικίας διακοπών στην Ελλάδα	8
Κεφάλαιο 4ο: Λόγοι απόκτησης εξοχικής κατοικίας	9
4.1 Ψυχική και σωματική διαφυγή.....	9
4.2 Οικονομική διάσταση	9
Κεφάλαιο 5ο: Διαφορές εξοχικής και κύριας κατοικίας.....	11
5.1 Διάρκεια χρήσης.....	11
5.2 Χωροθέτηση λειτουργιών	11
5.3 Σύσταση κελύφους - Ενεργειακό αποτύπωμα.....	12
5.4 Στρατηγικές θέρμανσης – ψύξης.....	13
5.5 Μέγεθος	15
Κεφάλαιο 6ο: Παράγοντες που επηρεάζουν τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό εξοχικών κατοικιών.....	16
6.1 Εξειδίκευση κτιριολογικού προγράμματος ανάλογα με τον προορισμό της εξοχικής κατοικίας: θερινός ή/ και χειμερινός	16
6.2 Προσανατολισμός.....	17
6.3 Λειτουργία χώρων	18
6.4 Ηλεκτροδότηση	19
6.5 Υδροδότηση - Διαχείριση λυμάτων.....	21
Κεφάλαιο 7ο: Κατηγορίες και αναφορές αρχιτεκτονικών στυλ ελληνικών εξοχικών.....	24
7.1 Θέση ως προς το νομικό πλαίσιο	24
7.2 Γεωγραφική θέση	26
7.3 Ανάπτυξη καθ' ύψος.....	26

7.4 Οργάνωση χώρου	27
7.5 Μέθοδος κατασκευής	29
7.6 Ενεργειακό αποτύπωμα	31
Κεφάλαιο 8 ^ο : Εξοχικές κατοικίες στο Ακρωτήριο Χανίων	34
8.1 Θέση ως προς το νομικό πλαίσιο	34
8.2 Γεωγραφική θέση	35
8.3 Ανάπτυξη καθ' ύψος.....	36
8.4 Οργάνωση χώρου	37
8.5 Μέθοδος κατασκευής	39
8.6 Ενεργειακό αποτύπωμα	40
Κεφάλαιο 9 ^ο : Συμπεράσματα	42
Βιβλιογραφία.....	44

Κεφάλαιο 1ο: Εισαγωγή

1.1 Περίληψη

Η παρούσα ερευνητική εργασία πραγματεύεται τις εξοχικές κατοικίες στον ελλαδικό χώρο. Αρχικά, θα αποσαφηνιστεί ο όρος της εξοχικής κατοικίας στη σημερινή εποχή, ώστε να γίνει κατανοητή η διαφοροποίηση των απαιτήσεων και η διεύρυνση που έχει υποστεί η έννοια το τελευταίο διάστημα. Στη συνέχεια θα αναζητηθεί η αρχή του φαινομένου αλλά και οι συνθήκες που ευνόησαν την εμφάνισή του. Κατόπιν, θα παρατεθούν οι λόγοι που συντελούν στην απόκτηση ενός κτίσματος ελεύθερου χρόνου και συμβάλλουν στη βελτίωση της ποιότητας ζωής και θα διερευνηθούν οι βασικές διαφορές που εντοπίζονται ανάμεσα σε μια ιδανική μορφή εξοχικών κατοικιών και τις κύριες κατοικίες, εστιάζοντας κυρίως στη διάρκεια χρήσης, στη χωροθέτηση των λειτουργιών, στη σύσταση του κελύφους (ενεργειακό αποτύπωμα), στις στρατηγικές θέρμανσης – ψύξης, αλλά και στο μέγεθος και την κλίμακα. Μέρος της έρευνας θα επικεντρωθεί στους παράγοντες που επηρεάζουν το σχεδιασμό εξοχικών κατοικιών, όπως ο προσανατολισμός, η λειτουργία των χώρων, η μέθοδος ηλεκτροδότησης, υδροδότησης και διαχείρισης των λυμάτων, το αν πρόκειται για θερινό ή/και χειμερινό προορισμό και άλλοι άξονες, ώστε ο σχεδιασμός να ευνοεί την αποτελεσματικότητα και την άνεση και να θεωρείται επιτυχής. Παράλληλα, θα εξεταστούν οι κατηγορίες αρχιτεκτονικών στυλ που εμφανίζονται στις ελληνικές εξοχικές κατοικίες, παραθέτοντας σχετικές αναφορές. Τέλος, εκτός από την εξέταση και την ανάλυση των παραπάνω στοιχείων που αφορούν τον όρο «εξοχική κατοικία» και ανήκουν σε ένα γενικότερο θεωρητικό πλαίσιο, θα αναλυθούν τα σημερινά δεδομένα για το εύρος των εξοχικών κατοικιών στην περιοχή του Ακρωτηρίου στα Χανιά, ώστε αφενός να διευκρινιστεί το ποσοστό που καταλαμβάνουν στην κατηγορία της κατοίκησης, αλλά κυρίως στη δυναμική που παρουσιάζουν ως ποσοστό νέων κατασκευών. Θα γίνει προσπάθεια εντοπισμού των εξοχικών που βρίσκονται στο Ακρωτήριο, ομαδοποίησης και ανάλυσής τους με παραδείγματα, εντοπίζοντας τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της κάθε κατηγορίας.

1.2 Λέξεις – κλειδιά

Ελληνική κατοικία διακοπών

Αναπόσπαστο στοιχείο της ελληνικής κουλτούρας, καθώς πέρα από χώρο διαμονής κατά την περίοδο των διακοπών, αποτελεί και μέσο διατήρησης της σχέσης με τη γενέτειρα και ενίσχυσης της οικογενειακής συνοχής.

Δεύτερο σπίτι

Πρόσθετη κατοικία που χρησιμοποιείται περιοδικά και σχετίζεται με δραστηριότητες αναψυχής (διακοπές) ή επενδυτικούς σκοπούς.

Κτίσμα ελεύθερου χρόνου

Κτίσμα που χρησιμοποιείται για δραστηριότητες αναψυχής και χαλάρωσης και λειτουργεί συμπληρωματικά προς την κύρια κατοικία για αποδράσεις στον ελεύθερο χρόνο.

Ησυχαστήριο

Χώρος που προορίζεται για ηρεμία, απομόνωση και χαλάρωση και συνδέεται με την ανάγκη για εσωτερική γαλήνη, προσφέροντας μια ευκαιρία αποσύνδεσης από τις καθημερινές εντάσεις.

Τυπολογία κατοικιών

Μελέτη και ταξινόμηση των διαφορετικών τύπων κατοικιών βάσει ομοιοτήτων και διαφορών που εμφανίζουν στη λειτουργία και τη δομή τους.

Ετεροτοπία

Η ετεροτοπία περιγράφει χώρους που λειτουργούν ως "άλλοι τόποι" μέσα στο κοινωνικό σύνολο, προσφέροντας μια εναλλακτική προοπτική του χώρου και της εμπειρίας. Η ετεροτοπία είναι ένα είδος ουτοπίας που έχει γίνει πράξη (Μισέλ Φουκώ).

1.3 Ερευνητικά ερωτήματα

Η διερεύνηση του θέματος οργανώνεται σε δυο διακριτά σκέλη. Το πρώτο σκέλος αφορά την απάντηση ερευνητικών ερωτημάτων γενικότερου θεωρητικού πλαισίου, όπως ποια είναι η έννοια της εξοχικής κατοικίας στη σύγχρονη εποχή; Πότε εμφανίστηκε ως φαινόμενο στην Ελλάδα και υπό ποιες συνθήκες αναπτύχθηκε; Ποιοι είναι οι λόγοι απόκτησης εξοχικής κατοικίας; Σε τί διαφέρει μια εξοχική από μια κύρια κατοικία και ποιοι παράγοντες επηρεάζουν το σχεδιασμό της πρώτης; Ποια είδη εξοχικών κατοικιών εμφανίζονται στον ελλαδικό χώρο; Το δεύτερο σκέλος εξετάζει την περίπτωση του Ακρωτηρίου, επιδιώκοντας να διερευνήσει ποιες κατηγορίες εξοχικών αναπτύσσονται σ' αυτή την περιοχή.

1.4 Μέθοδος έρευνας

Για την υλοποίηση της παρούσας ερευνητικής εργασίας χρησιμοποιήθηκε συνδυασμός ερευνητικών μεθόδων. Καθώς διαπιστώθηκε έλλειψη σχετικής βιβλιογραφίας, τα δεδομένα στο πρώτο σκέλος της εργασίας έχουν προκύψει ύστερα από μελέτη αρχιτεκτονικών περιοδικών, κατόψεων και σχεδιαστικών απεικονίσεων εξοχικών κατοικιών μέσα από το πρίσμα προσωπικής ερμηνείας. Το δεύτερο σκέλος έχει βασιστεί σε καταγραφή δεδομένων από έρευνα σε ιστοσελίδες βραχυχρόνιας μίσθωσης στοχευμένη στην περιοχή του Ακρωτηρίου Χανίων.

Κεφάλαιο 2^ο: Σύγχρονος επαναπροσδιορισμός της εξοχικής κατοικίας

Η εξοχική κατοικία, γνωστή και ως «κατοικία διακοπών» ή «κατοικία δευτερεύουσας χρήσης», είναι μια ιδιοκτησία αλλιώτικη από την κύρια κατοικία, που καλείται να ανταποκριθεί σε διαφορετικές απαιτήσεις. Πρόκειται για ένα επιπλέον ακίνητο, που κατοικείται περιστασιακά κυρίως για λόγους αναψυχής ή ανάπαυσης. Συχνά βρίσκεται σε μια ελκυστική τοποθεσία με κοντινές δραστηριότητες που συνδέονται με ψυχαγωγία και ευεξία, όπως σε μια παραλιακή πόλη, σε ένα δημοφιλή τουριστικό προορισμό ή σε ένα ήσυχο μέρος. Η ανεμπόδιστη θέα, η άμεση πρόσβαση στη θάλασσα ή στο βουνό αλλά και η εύκολη πρόσβαση με δυνατότητα επίσκεψης ακόμα και το σαββατοκύριακο, ήταν μέχρι πρότινος τα βασικά χαρακτηριστικά που ανταποκρίνονταν πλήρως στις απαιτήσεις ενός εξοχικού, δηλαδή στην άμεση δυνατότητα απόδρασης και χαλάρωσης του ιδιοκτήτη.

Τα σημερινά εξοχικά σπίτια απαιτούν ένα ενημερωμένο σύνολο λειτουργιών και ανέσεων που συμπληρώνουν την τρέχουσα πραγματικότητα, για να διατηρήσουν την ελκυστικότητά τους, ιδίως μετά την πανδημία Covid-19, η οποία κατέδειξε περίτρανα ότι, στα περισσότερα επαγγέλματα, η τηλεργασία μπορεί αποδεδειγμένα να εφαρμοσθεί σχεδόν χωρίς καμία απώλεια στην παραγωγικότητα, αλλά με αρνητικές επιπτώσεις στη ψυχολογία των εργαζομένων. Σύγχρονη απαίτηση λοιπόν είναι ένα εξοχικό να μπορεί να λειτουργήσει και ως προσωρινός τόπος εργασίας. Αυτό σημαίνει ότι θα πρέπει να είναι διαφορετικά διαμορφωμένο, ώστε να περιλαμβάνει χώρο γραφείου, ακόμα κι αν αυτός έχει τις ελάχιστες διαστάσεις, με μια επιφάνεια εργασίας και τη δυνατότητα βιντεοκλήσης. Η συνδεσιμότητα υψηλής ταχύτητας είναι πλέον απαραίτητη στις εξοχικές κατοικίες, καθώς περισσότεροι άνθρωποι έχουν την ευελιξία της εξ'αποστάσεως εργασίας, είτε επειδή σχεδιάζουν μια παρατεταμένη διαμονή είτε επειδή χρειάζονται μια αλλαγή σκηνικού στο εργασιακό τους περιβάλλον. Μερικές φορές δηλαδή ένα εξοχικό σπίτι μπορεί ακόμη και να μεταβεί- προσωρινά- σε μια κατοικία.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα εξ'αποστάσεως εργασίας αποτελεί η περίπτωση των ψηφιακών νομάδων. Πρόκειται για υπαλλήλους εταιρειών ή αυτοαπασχολούμενους, οι οποίοι, αξιοποιώντας τη δυνατότητα της τηλεργασίας, εγκαθίστανται σε διαφορετικά μέρη εντός της εκάστοτε επικράτειας ή μακριά από την πατρίδα τους για μερικούς μήνες το χρόνο ή για μεγαλύτερο διάστημα και εργάζονται απομακρυσμένα. Η κοινότητα των ψηφιακών νομάδων διευρύνθηκε κατά τη διάρκεια της πανδημίας, εξαιτίας της αδυναμίας εργασίας με φυσική παρουσία και η εύρεση στέγης για τη συγκεκριμένη εργασιακή ομάδα έγινε πιο επιτακτική. Η μεγάλη δυναμική που έχει αποκτήσει αυτή η νέα τάση και το ζήτημα στέγασης που προκύπτει ως απόρροια, απαιτούν σήμερα την αξιοποίηση των εξοχικών κατοικιών και την περιστασιακή τους μετατροπή σε χώρο φιλοξενίας των ψηφιακών νομάδων, καθώς πληρούν τις απαιτούμενες για αυτούς προϋποθέσεις.

Αναφορικά με το ιδιοκτησιακό καθεστώς, μια σύγχρονη κατοικία απόδρασης μπορεί να είναι ιδιόκτητη, αλλά παράλληλα να διατίθεται προς ενοικίαση για σύντομα

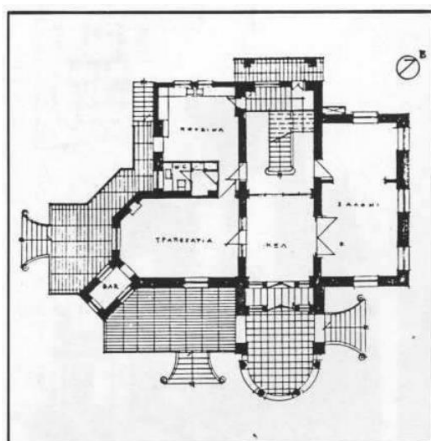
χρονικά διαστήματα και να θεωρείται τουριστικό κατάλυμα. Η βραχυχρόνια μίσθωση, που ξεκίνησε ως οικονομία διαμοιρασμού και πλέον έχει εξελιχθεί σε δυναμικό κλάδο της τουριστικής βιομηχανίας, παρέχει τη δυνατότητα εκμετάλλευσης μιας κατοικίας διακοπών και δημιουργίας μιας πρόσθετης ροής εσόδων όταν αυτή δε χρησιμοποιείται από τον ιδιοκτήτη.

Επομένως, ο όρος εξοχική κατοικία έχει διευρυνθεί σήμερα λόγω της διαφοροποίησης των απαιτήσεων στις οποίες καλείται να ανταποκριθεί και περισσότερο αποτελεί συνδυασμό ανάπαυσης και εργασίας σε ένα φυσικό περίγυρο απομακρυσμένο από την καθημερινότητα του ιδιοκτήτη.

Κεφάλαιο 3^ο: Αρχή του φαινομένου στην Ελλάδα και συνθήκες που ευνόησαν την εμφάνισή του

3.1 Η απαρχή της εξοχικής κατοικίας στην Αττική

Η κατοικία για διακοπές, όπως ορίζεται σήμερα, ήταν μια απευθείας εισαγωγή από την Ευρώπη, όπου άνθιζαν πλούσιες ελληνικές κοινότητες. Η εμφάνιση εξοχικών κατοικιών πάνω στα ευρωπαϊκά πρότυπα συνόδευσε την εγκατάσταση στην Ελλάδα εύπορων ομογενών στο τελευταίο τέταρτο του 19^{ου} αιώνα, που είχαν ζήσει σε τέτοιο περιβάλλον και θέλησαν να το μεταφνεύσουν και στον τόπο τους. Αυτού του είδους οι κατοικίες (βλ. εικ. 1) ξεκίνησαν να χτίζονται τυπικά σε προνομιακές «εξοχές», σε κοντινή απόσταση από τα αστικά κέντρα της Αθήνας και του Πειραιά (Κηφισιά, Νέο Φάληρο, Καστέλα). Οι τοποθεσίες αυτές, απείχαν μια λογική απόσταση από τις πόλεις και διέθεταν ξεχωριστά πλεονεκτήματα, όπως δροσιά για τους καλοκαιρινούς μήνες, ωραία θέα, άφθονο νερό και πράσινο. Αντιπροσωπεύουν ένα μικρό ποσοστό στο σύνολο κατασκευών κατοικίας της εποχής εκείνης, αφού απευθυνόταν στα ανώτερα οικονομικά στρώματα της κοινωνίας, που διατηρούσαν ισχυρούς πολιτιστικούς δεσμούς με το εξωτερικό και αντίστοιχα ζούσαν με τα ανάλογα πρότυπα¹.



Εικόνα 1: Κάτοψη ισογείου και άποψη της έπαυλης Ζούρα, Κηφισιά. Έπαυλη με πυργοειδή – μεσαιωνικά στοιχεία.

3.2 Αρχιτεκτονική των πρώτων ελληνικών εξοχικών

Η αρχιτεκτονική αυτών των σπιτιών είχε ελάχιστη σχέση με τη νεοκλασική που μονοπώλησε τα αστικά κέντρα έως τη δεκαετία του '20, καθώς τα πρότυπά της προέρχονταν από κεντροευρωπαϊκές χώρες. Σε πολλές μάλιστα περιπτώσεις, όχι μόνο οι μηχανικοί που τα σχεδίασαν αλλά και τα υλικά, ίσως και τα συνεργεία, είχαν έρθει από το εξωτερικό, εξυπηρετώντας την πιστή μίμηση των ξένων προτύπων, που αποτελούσε την πρωταρχική μέριμνα των ιδιοκτητών τους, οι οποίοι αδιαφορούσαν για κάποιες απαραίτητες προσαρμογές στα τοπικά δεδομένα, λειτουργικά ή μορφολογικά². Σε γενικές γραμμές, τα κτίσματα αυτά ήταν ογκώδη με έμφαση στην κλειστή μάζα (βλ. εικ. 2), σαν να προορίζονταν για αμυντική χρήση, συνήθως

¹ Φιλίππιδης, Δ. (1994). *Μεσογειακά Σπίτια - Ελλάδα* (σελ. 7)

² Φιλίππιδης, Δ. (1994). *Μεσογειακά Σπίτια - Ελλάδα* (σελ. 7)

διώροφα, με προφανείς αναφορές σε κάποια χρονικά απροσδιόριστα «μεσαιωνικά» στοιχεία (επάλξεις, πυργάκια), καθαρόαιμα στοιχεία artnouveau ή σε ασαφή αγροτικά στοιχεία της δυτικής Ευρώπης (ξύλινες διακοσμητικές δαντέλες στα γείσα της στέγης, αδρά κατεργασμένες λιθοδομές στη βάση, ασυμμετρία στη διάταξη των όγκων).



Εικόνα 2: Οικία Μωραΐτη, Νέο Φάληρο. Το πρώτο έργο του Δημήτρη Πικιώνη που χρονολογείται το 1921 έως το 1923. Κτίσμα με έμφαση στην ελευθερία της γραφικότητας που ταίριαζε με την ατμόσφαιρα της εξοχής, η οποία είχε μετασχηματιστεί σε «τοπίο».

3.3 Συνθήκες που συνέβαλλαν στην ανάπτυξη της κατοικίας διακοπών στην Ελλάδα

Αν και εξακολουθούσε η συνήθεια να διαφοροποιούνται οι κατοικίες που σχεδιάζονταν για διακοπές από αυτές που προορίζονταν για την πόλη, η απόσταση μεταξύ τους μειώθηκε, ως συνακόλουθο της επέκτασης των ορίων των πόλεων, μετατρέποντας τα άλλοτε θέρετρα σε προάστια τους. Καθώς διαδιδόταν η χρήση του αυτοκινήτου και άρχισε να επιβάλλεται ο νέος τρόπος ζωής στα προνομιακά ήσυχα και ειδυλλιακά προάστια, οι κατοικίες αυτές έγιναν πιο προσιτές είτε για ευκαιριακές επισκέψεις μέσα στο χρόνο είτε για μόνιμη διαμονή. Στο μεταξύ, η μεταπολεμική οικονομική ανάπτυξη της χώρας και η διάδοση του τουρισμού, εσωτερικού και εξωτερικού, ωθούσε την ελληνική κοινωνία προς νέα καταναλωτικά πρότυπα και πρόσφερε νέες ευκαιρίες για ταξίδια. Ενώ η ύπαιθρος είχε σε μεγάλο βαθμό ερημώσει με τη μετανάστευση, ο πληθυσμός που εγκαταστάθηκε στα μεγάλα αστικά κέντρα δεν έχασε την επαφή με τον τόπο καταγωγής του. Τα αυξημένα εισοδήματα του επέτρεψαν κάποια στιγμή να επισκευάσει το πατρικό σπίτι ή να χτίσει νέο, έστω για εποχιακή χρήση μόνο. Σε αυτούς προστέθηκαν και άλλοι, Έλληνες και ξένοι, που θέλησαν να αγοράσουν σπίτι ή γη σε αξιόλογες περιοχές της υπαίθρου, ιδίως παραλιακές. Η ανάπτυξη του τουρισμού επιτάχυνε αυτή την τάση. Η ανάγκη για δεύτερη κατοικία, μάλιστα, πολλαπλασιάστηκε με την καθιέρωση της πενθήμερης εργασίας και με την τάση να αδειάζουν τα αστικά κέντρα στις μεγάλες γιορτές ή επετείους.

Κεφάλαιο 4ο: Λόγοι απόκτησης εξοχικής κατοικίας

4.1 Ψυχική και σωματική διαφυγή

Γενική αφετηρία για την απόκτηση ενός εξοχικού, αποτελεί η προσδοκώμενη ψυχική και σωματική διαφυγή μέσω της αλλαγής καθημερινότητας. Ο σύγχρονος απαιτητικός τρόπος ζωής στις πόλεις, καθιστά επιβεβλημένες μερικές μέρες ανάπαυλας και δημιουργεί την ανάγκη απόδρασης σε χώρους ηρεμίας στην εξοχή. Οι εξοχικές κατοικίες δυνητικά εξασφαλίζουν συνθήκες χαλάρωσης και γαλήνης τόσο των ιδιοκτητών τους όσο και των φίλων τους. Παράλληλα, η κατοχή ενός ακινήτου σε μέρος διακοπών, παρέχει τη δυνατότητα αποφυγής ενός από τα πιο αγχώδη σημεία προγραμματισμού των διακοπών –την αναζήτηση διαθεσιμότητας - καθώς επίσης και της πληρωμής υψηλού κόστους διαμονής. Εκτός από την άμεση πρόσβαση στο εξοχικό, που εξαρτάται μόνο από το πρόγραμμα των ιδιοκτητών, και την αύξηση της διάρκειας των διακοπών, ένα σχεδιασμένο καταφύγιο προσαρμοσμένο στις ανάγκες και τις προτιμήσεις των χρηστών, προσφέρει το αίσθημα της άνεσης και της οικειότητας, βελτιώνοντας σημαντικά την ποιότητα των διακοπών. Σημαντικό κίνητρο για την απόκτηση μιας εξοχικής κατοικίας είναι επίσης η δημιουργία ισχυρής σύνδεσης με την τοποθεσία απόδρασης και η εδραίωση του ρόλου των ιδιοκτητών ως μέλη της τοπικής κοινότητας, απομειώνοντας το αίσθημα του παροδικού ταξιδιώτη.

4.2 Οικονομική διάσταση

Ένα από τα πιο επικερδή σημεία επένδυσης στις μέρες μας αποτελούν τα ακίνητα, γεγονός που αποδεικνύεται και από την αυξητική τάση στην τιμή αγοράς ακινήτου στις τουριστικές ζώνες (βλ. εικ. 3), βάσει στατιστικών δεδομένων³. Η κατοχή μιας εξοχικής κατοικίας παρέχει τη δυνατότητα διάθεσής της στην αγορά βραχυπρόθεσμης ή μεσοπρόθεσμης ενοικίασης, όταν το ακίνητο δε χρησιμοποιείται από τους ιδιοκτήτες. Στην περίπτωση της βραχυχρόνιας ενοικίασης, οι επισκέπτες μένουν στην εξοχική κατοικία για μικρό χρονικό διάστημα και η εναλλαγή τους είναι συχνή, ενώ στην μεσοπρόθεσμη μίσθωση, οι ιδιοκτήτες λόγω συνθηκών ή αναγκών δεν χρησιμοποιούν πλέον το εξοχικό τους και επιλέγουν να το διαθέσουν προς ενοικίαση για μεγάλο χρονικό διάστημα. Σημαντική τάση των τελευταίων χρόνων είναι η μεσοπρόθεσμη ενοικίαση εξοχικών από κατοίκους του εξωτερικού που επιθυμούν να περνούν μεγάλο μέρος του χρόνου στην Ελλάδα λόγω του καλού κλίματος, ειδικά αν πρόκειται για ζευγάρια μεγαλύτερης ηλικίας ή συνταξιούχους. Μια ακόμα νέα αγορά για ακίνητα, που σημειώνει μεγάλη άνοδο στον ελλαδικό χώρο, αφορά τους ψηφιακούς νομάδες, δηλαδή τους επαγγελματίες από την εξωτερική αλλά και την εσωτερική αγορά που έχουν τη δυνατότητα να εργάζονται απομακρυσμένα όλο το χρόνο από οποιοδήποτε μέρος του κόσμου. Με αυτόν τον τρόπο, δημιουργείται μια πρόσθετη ροή παθητικού εισοδήματος. Εκτός όμως από την επιλογή της μίσθωσης μιας εξοχικής κατοικίας, υπάρχει κι αυτή της πώλησης. Ενδεχομένως, με την πάροδο

³In.grTeam(2022, Ιούνιος 22).*SpitogatosInsights: Πόσο κοστίζουν πλέον τα ακίνητα στις δημοφιλείς τουριστικές περιοχές.*

<https://www.in.gr/2022/06/22/economy/spitogatos-insights-poso-kostizoun-pleon-ta-akinita-stis-dimofileis-touristikis-perioxes/>

των χρόνων, οι ανάγκες των ιδιοκτητών να αλλάξουν ή η περιοχή που βρίσκεται το εξοχικό να μετατραπεί σε αρκετά τουριστική, με αποτέλεσμα η δεύτερη κατοικία να μη χρησιμοποιείται με την ίδια συχνότητα και η πώλησή της να αποτελεί πλέον την καλύτερη επιλογή που θα αποφέρει σημαντικό κέρδος στους κατόχους της. Τέλος, εκτός της χρηματικής επένδυσης και του κέρδους που μπορεί να αποφέρει η εκμετάλλευση ή η πώληση της, μια εξοχική κατοικία δίνει μεγάλη ευελιξία για την ικανοποίηση μελλοντικών αναγκών. Η μετατροπή μιας εξοχικής σε μια νέα μόνιμη κατοικία ή η κληροδότηση της ή η μετατροπή της σε προσωρινό τόπο εργασίας είναι μερικά παραδείγματα μελλοντικής χρήσης ενός εξοχικού⁴.



Εικόνα 3: Εξέλιξη μέσης τιμής πώλησης κατοικίας σε τουριστικές περιοχές της Ελλάδας κατά το διάστημα 2018 - 2021. Ανοδική πορεία τιμής ακινήτων.

⁴Φίλιππιδης, Δ. (1994). Ιδιωτική κατοικία, Βασιλικός Ζακύνθου. Δημήτρης Παπαχαλαράμπους, *Μεσογειακά Σπίτια – Ελλάδα*(σσ. 50 - 53)

Κεφάλαιο 5^ο: Διαφορές εξοχικής και κύριας κατοικίας

5.1 Διάρκεια χρήσης

Το διάστημα χρήσης μιας εξοχικής κατοικίας, σε γενικές γραμμές, διαφέρει αρκετά από αυτό της κύριας και εξαρτάται τόσο από το χρονικό πρόγραμμα των ιδιοκτητών όσο και από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά που έχει το ακίνητο και επηρεάζουν τη διάρκεια και τη συχνότητα χρήσης, όπως η απόστασή του από την κύρια κατοικία και η εποχή κατά την οποία χρησιμοποιείται. Αναφορικά με τις εξοχικές κατοικίες που τίθενται και προς εκμετάλλευση, σημαντικό ρόλο έχει επίσης η τουριστική σεζόν της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο (π.χ. ένα παραθαλάσσιο εξοχικό είναι φυσικό να χρησιμοποιείται περισσότερο κατά τη θερινή τουριστική περίοδο). Σε αντίθεση με την κύρια κατοικία, η οποία αποτελεί τη μόνιμη βάση της καθημερινής διαβίωσης, η κατοικία διακοπών, ανταποκρινόμενη στις απαιτήσεις της άμεσης απόδρασης και της ανάπαυσης, χρησιμοποιείται μόνο συγκεκριμένες περιόδους, συνήθως λίγες ημέρες ή εβδομάδες του χρόνου. Εάν βέβαια, η απόσταση από την κύρια καθιστά εύκολη την πρόσβαση στο εξοχικό και οι υποχρεώσεις των ιδιοκτητών το επιτρέπουν, δεν αποκλείεται και η πιθανότητα ολιγοήμερης επίσκεψης με κάθε ευκαιρία. Στη σύγχρονη εποχή, παρατηρείται μια νέα τάση παρατεταμένης διαμονής στην εξοχική κατοικία, η οποία σε μεγάλο ποσοστό έχει τις ρίζες της στο φαινόμενο της τηλεργασίας και ως εκ τούτου, στη λειτουργία του εξοχικού και ως προσωρινού τόπου εργασίας. Συμπερασματικά, με την πάροδο των ετών, η εξοχική κατοικία τείνει να μεταβεί περιστασιακά σε κύρια, λόγω της αυξημένης διάρκειας χρήσης της και ενδεχομένως της μεταφοράς μέρους της καθημερινής (εργασιακής) ρουτίνας σε αυτή.

5.2 Χωροθέτηση λειτουργιών

Οι εξοχικές κατοικίες, εφόσον καλύπτουν διαφορετικές ανάγκες, ακολουθούν την αντίστοιχη οργάνωση στη χρήση και τη χωροθέτηση των λειτουργιών. Οι χώροι μεγάλου ποσοστού από εξοχικές κατοικίες⁵ είναι διατεταγμένοι με ρευστό και συνεχή τρόπο, χωρίς να τίθενται απόλυτες οριοθετήσεις και περιγράφονται από ανοιχτές κατόψεις για τη δημιουργία κοινόχρηστων πολυλειτουργικών χώρων διαβίωσης, όπου μπορούν να συγκεντρωθούν όλοι οι ένοικοι. Ενώ, για παράδειγμα, στην κύρια κατοικία η κουζίνα είναι συνήθως απομονωμένη και αυτόνομη, στην εξοχική συχνά είναι ανοιχτή χωρίς να υστερεί σε μέγεθος, ενθαρρύνοντας την ενεργό συμμετοχή όλων των χρηστών στη μαγειρική διαδικασία. Η τραπεζαρία είναι ένας άλλος ενδιαφέρον χώρος που στη νεοελληνική αστική κατοικία χρησιμοποιείται πολύ λίγες φορές το χρόνο. Στην εξοχική κατοικία είναι πιθανό να μην εντοπίζεται καν χώρος τραπεζαρίας, αλλά χώρος φαγητού, παρασκευής και ανάγνωσης. Ο χώρος του καθημερινού μιας κύριας κατοικίας μετατρέπεται στο καθιστικό μιας κατοικίας

⁵ Προκειμένου να διεξαχθούν συμπεράσματα για τη χωροθέτηση των λειτουργιών, μελετήθηκαν δέκα εξοχικές κατοικίες στο Ακρωτήρι Χανίων από πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης.

www.airbnb.gr
www.booking.com

διακοπών και αποτελεί ένα χώρο που έχει την ικανότητα να φιλοξενήσει πολλές διαφορετικές καθημερινές δραστηριότητες.

Αναφορικά με τους χώρους υγιεινής, κατά κανόνα προτιμάται η ύπαρξη ενός λουτρού ανά υπνοδωμάτιο, ώστε να είναι ευκολότερη η εξυπηρέτηση όλων των χρηστών και να ενισχύει την ιδιωτικότητα, κάτι που δε συμβαίνει σε μια κύρια κατοικία, όπου υπάρχει συνήθως ένα “κοινόχρηστο” λουτρό για την κάλυψη των αναγκών.

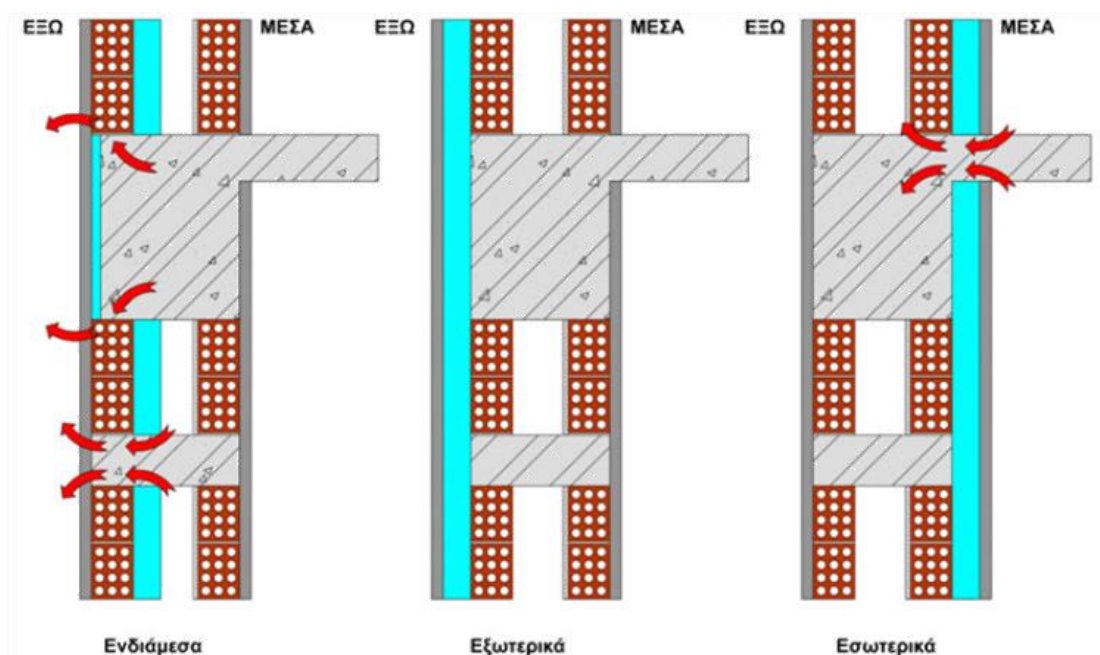
Τέλος, μια ακόμα διαφορά εντοπίζεται τόσο στο μέγεθος όσο και στη διάταξη του εξωτερικού χώρου των δυο κατοικιών. Οι κύριες, εξαιτίας των όρων δόμησης, διαθέτουν συνήθως περιορισμένο εξωτερικό χώρο, ενώ οι εξοχικές, φαίνεται να έχουν εκτεταμένο εξωτερικό χώρο με πιο ακανόνιστη μορφή. Επομένως, στα κτίσματα ιδιωτικής απόδρασης διαγράφεται έντονα η ανάγκη αναδιάταξης προτεραιοτήτων αναφορικά με τους χώρους και είναι πρωταρχικής σημασίας, οι έννοιες ομαδικότητα και επικοινωνία να κυριαρχήσουν έναντι της απομόνωσης και της προστασίας.

5.3 Σύσταση κελύφους - Ενεργειακό αποτύπωμα

Το κέλυφος ενός κτιρίου αποτελεί το διαχωριστικό μεταξύ του εσωτερικού χώρου και του εξωτερικού περιβάλλοντος και απαρτίζεται τόσο από αδιαφανείς επιφάνειες, δηλαδή τους τοίχους, το δάπεδο και την οροφή όσο και από διαφανείς επιφάνειες, δηλαδή τους υαλοπίνακες. Στόχος κατά την οικοδόμηση μιας κατοικίας οφείλει να αποτελεί η ελαχιστοποίηση της επίδρασης των εξωτερικών συνθηκών στη διαμόρφωση του εσωτερικού κλίματος, αλλά και η ελαχιστοποίηση του ενεργειακού αποτυπώματός της στο περιβάλλον. Το ενεργειακό αποτύπωμα είναι το σύνολο των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου και ειδικά η ποσότητα διοξειδίου του άνθρακα και μεθανίου που εκλύεται στην ατμόσφαιρα από τις καθημερινές συνήθειες των ανθρώπων που συχνότερα σχετίζονται με την κατανάλωση ενέργειας.

Μια σημαντική διαφορά της εξοχικής από την κύρια κατοικία ως προς το ενεργειακό αποτύπωμα εντοπίζεται στη στρατηγική τοποθέτησης της θερμομόνωσης σε σχέση με το κέλυφος (βλ. πίνακα 1). Υπάρχουν τρεις μέθοδοι εφαρμογής για τη θερμομόνωση του κελύφους ενός κτιρίου (βλ. εικ. 4): εσωτερικά, όπου οι θερμομονωτικές πλάκες τοποθετούνται στην εσωτερική πλευρά του κελύφους, στον πυρήνα, όπου η τοποθέτηση των θερμομονωτικών πλακών γίνεται στο μέσο της τοιχοποιίας και εξωτερικά (θερμοπρόσοψη), όπου οι θερμομονωτικές πλάκες τοποθετούνται στην εξωτερική επιφάνεια του κελύφους. Αν και η θερμομόνωση στον πυρήνα αποτελούσε για πολλά χρόνια την συνηθέστερη μέθοδο, πλέον χρησιμοποιείται σπανίως σε νεόδμητες κατασκευές, εξαιτίας της θέσπισης αυστηρότερων κανόνων ως προς το ενεργειακό σκέλος. Σε κτίρια μη συνεχούς χρήσης, όπως είναι οι κατοικίες διακοπών, θα ήταν πιο κατάλληλη η επιλογή της εσωτερικής θερμομόνωσης. Στην περίπτωση αυτή, προτεραιότητα αποτελεί η γρήγορη επίτευξη της επιθυμητής θερμοκρασίας στο χώρο, χωρίς να είναι απαραίτητη η διατήρησή της για μεγάλο χρονικό διάστημα μετά τη διακοπή λειτουργίας του συστήματος θέρμανσης/ψύξης. Αντίθετα, σε κτίρια συνεχούς χρήσης, όπως είναι οι κύριες κατοικίες, συνήθως επιλέγεται η εξωτερική

θερμομόνωση για την διατήρηση της επιθυμητής θερμοκρασίας στο χώρο για μεγαλύτερο διάστημα. Δεδομένης της προστασίας του κελύφους από τις θερμοκρασιακές μεταβολές και τις καιρικές επιδράσεις, που επιτυγχάνεται στην περίπτωση της εξωτερικής θερμομόνωσης, όπως και της αξιοποίησης της θερμοχωρητικότητας του εσωτερικού τμήματος του κελύφους και της εξάλειψης των θερμογεφυρών, η εξωτερική θερμομόνωση αποτελεί πιο βιώσιμη επιλογή σε σύγκριση με την εσωτερική για την επίτευξη του μεγαλύτερου δυνατού ενεργειακού οφέλους. Έτσι ενώ φαινομενικά η εσωτερική μόνωση ταιριάζει στο προφίλ της περιορισμένης χρονικά χρήσης, η εξωτερική είναι αυτή που προσφέρει μεγαλύτερη ευελιξία στη χρονική διάσταση χρήσης.



Εικόνα 4: Στρατηγικές τοποθέτησης θερμομόνωσης και θερμογέφυρες. Η τοποθέτηση της θερμομόνωσης εξωτερικά του κελύφους περιορίζει στο μέγιστο βαθμό τις θερμογέφυρες.

5.4 Στρατηγικές θέρμανσης – ψύξης

Παράλληλα, η στρατηγική θέρμανσης και ψύξης ενός κτιρίου είναι ακόμα μια παράμετρος που διαφοροποιεί την εξοχική από την κύρια κατοικία και ως προς την ενεργειακή τους κατανάλωση (βλ. πίνακα 1). Στην πλειονηφία τους, οι κύριες κατοικίες, για την επίτευξη των επιθυμητών συνθηκών στο εσωτερικό τους, διαθέτουν σύστημα κεντρικής ή αυτόνομης θέρμανσης με πετρέλαιο ή φυσικό αέριο, που αποτελούν τα επικρατέστερα ορυκτά καύσιμα. Αν και το φυσικό αέριο είναι σαφώς πιο φιλικό προς το περιβάλλον σε σύγκριση με τα άλλα καύσιμα, αφού κατά την καύση του παράγεται πολύ μικρή ποσότητα διοξειδίου του άνθρακα και δεν παράγονται ενώσεις θείου που προκαλούν την όξινη βροχή, δεν αποτελεί καύσιμο με μικρό ενεργειακό αποτύπωμα, αφού (όπως και το πετρέλαιο) δεν είναι ανανεώσιμη πηγή ενέργειας και δεν ανταποκρίνεται στο ζητούμενο της βιωσιμότητας. Την τελευταία βέβαια δεκαετία παρατηρείται μια ανερχόμενη τάση στη χρήση αντλίας θερμότητας με αξιοποίηση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας για τη θέρμανση και τον κλιματισμό των αστικών κατοικιών, επιτυγχάνοντας έτσι μείωση του

περιβαλλοντικού αποτυπώματός τους. Αντίθετα, μια από τις πιο αποτελεσματικές μεθόδους θέρμανσης των εξοχικών κατοικιών για χειμερινή χρήση θα μπορούσε να θεωρηθεί το ενεργειακό τζάκι ή η καύση πέλλετ (δύο στρατηγικές θέρμανσης, οι οποίες επίσης θεωρούνται πράσινες).

Αναφορικά με την στρατηγική ψύξης, σε μια εξοχική κατοικία, όπως και σε μια κύρια, ακολουθείται κατά κανόνα η μέθοδος του ηλεκτρισμού και πιο συγκεκριμένα επιλέγονται αντλίες θερμότητας και ανεμιστήρες στις θερινές και τις χειμερινές κατοικίες διακοπών αντίστοιχα. Συνολικά, σε αντίθεση με το σύστημα των καυστήρων, οι γρήγοροι χρόνοι θέρμανσης και ψύξης που προσφέρει το ηλεκτρικό σύστημα (αντλία θερμότητας), εξοικονομούν την ενεργειακή σπατάλη και μπορούν να οδηγήσουν σε σημαντική μείωση του ενεργειακού αποτυπώματος του ακινήτου. Αν και υπάρχει το κύριο μειονέκτημα του εύκολα μεταβλητού κόστους, η δυνατότητα προμήθειας ρεύματος από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας, ο συνδυασμός θέρμανσης και ψύξης σε ένα μόνο σύστημα και η δυνατότητα ευέλικτης ρύθμισης, καθιστά το ηλεκτρικό σύστημα την πιο ασφαλή επιλογή για χρήση σε κατοικία.

Εξίσου σημαντικό ρόλο στην κατανάλωση ενέργειας των δυο ειδών κατοικίας έχει και η διάρκεια χρήσης τους (βλ. πίνακα 1). Όπως είναι φυσικό, μια κατοικία διακοπών, που χρησιμοποιείται μόνο συγκεκριμένες περιόδους του έτους για μικρά χρονικά διαστήματα, απαιτεί μικρότερα ποσά ενέργειας σε σύγκριση με μια κύρια, όπου αποτελεί τη μόνιμη βάση διαβίωσης και πλήρους κάλυψης όλων των αναγκών της καθημερινότητας των χρηστών. Ανάλογα μάλιστα με την περιοχή που βρίσκεται το εξοχικό και την περίοδο που το επισκέπτονται οι χρήστες, είναι δυνατόν κάποιες φορές να μη χρησιμοποιείται καθόλου το σύστημα θέρμανσης/ψύξης. Τέλος, αξιοσημείωτη είναι και η μεγαλύτερη δυνατότητα που παρέχουν τα εξοχικά σχετικά με την παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας, χρησιμοποιώντας εναλλακτικά μέσα όπως τα φωτοβολταϊκά πάνελ, ηλιακούς συλλέκτες για ζεστό νερό χρήσης κλπ, καθιστώντας την ενεργειακή κατανάλωση ιδιαίτερα χαμηλή.

Παράμετροι που επηρεάζουν το ενεργειακό αποτύπωμα	Κύρια κατοικία	Εξοχική κατοικία
Θερμομόνωση	Εξωτερική	Εσωτερική / Εξωτερική
Θέρμανση	Κεντρικό/Αυτόνομο σύστημα με πετρέλαιο / φυσικό αέριο (υποχρεωτική ύπαρξη)	Ηλεκτρικό σύστημα (προαιρετική ύπαρξη)
Διάρκεια χρήσης	Μόνιμη βάση καθημερινής διαβίωσης	Περιστασιακή χρήση

Πίνακας 1: Παράμετροι που διαφοροποιούν το περιβαλλοντικό αποτύπωμα μιας εξοχικής από αυτό μιας κύριας κατοικίας.

5.5 Μέγεθος

Εμφανής διαφορά ανάμεσα στα δυο είδη κατοικιών αποτελεί το μέγεθός τους. Η κύρια κατοικία, ως μόνιμος τόπος διαμονής μιας οικογένειας, σχεδιάζεται για να καλύπτει τις καθημερινές ανάγκες των ενοίκων της με περισσότερους και πιο εκτεταμένους χώρους διαβίωσης, γεγονός που μεταφράζεται κατά κανόνα σε μεγαλύτερο μέγεθος και πιο περίπλοκη διάρθρωση. Αντίθετα, η εξοχική κατοικία, που προορίζεται για περιστασιακή χρήση, έχει συνήθως μικρότερες απαιτήσεις σε μέγεθος, τέτοιες ώστε να την καθιστούν άνετη και λειτουργική για αναψυχή και ανάπαυση. Πιο συγκεκριμένα, στην κύρια κατοικία υπάρχει, για παράδειγμα, ανάγκη για μεγαλύτερα υπνοδωμάτια σε σχέση με την εξοχική, καθώς αποτελούν και χώρο διημέρευσης – εργασίας – παιχνιδιού, ενώ στην εξοχική η δραστηριότητα αυτή είτε δεν υπάρχει (εργασία) είτε μεταφέρεται στο ύπαιθρο. Επιπλέον, στην κύρια κατοικία η κουζίνα είναι σχεδιασμένη για καθημερινή χρήση, πλήρως εξοπλισμένη για την προετοιμασία όλων των γευμάτων, με ξεχωριστούς χώρους για μαγείρεμα, αποθήκευση τροφίμων και πλύσιμο πιάτων (μεγαλύτερη και πιο οργανωμένη), ενώ στην εξοχική χρησιμοποιείται για σύντομες περιόδους, έχει πιο συμπαγή διάταξη και ο εξοπλισμός της είναι πιο περιορισμένος, με έμφαση στην ευκολία και τη γρήγορη προετοιμασία γευμάτων (μικρότερη και πιο απλή). Παράλληλα, η τραπεζαρία μιας κύριας κατοικίας μπορεί να αποτελεί ξεχωριστό δωμάτιο, καταλαμβάνει μεγαλύτερο χώρο και συχνά εμπεριέχει πρόσθετους αποθηκευτικούς χώρους, ενώ η τραπεζαρία μιας κατοικίας διακοπών είναι ένας πιο μικρός και πιο ευέλικτος χώρος με έπιπλα που μπορούν να μετακινηθούν εύκολα, συχνά ενσωματωμένος σε ένα ανοιχτό σχέδιο μαζί με την κουζίνα και το σαλόνι και με μικρότερη ανάγκη για αποθηκευτικούς χώρους. Συνεπώς, το μέγεθος μιας κύριας κατοικίας κατά κανόνα υπερτερεί αυτού μιας εξοχικής, καθώς αντανακλά τις διαφορετικές απαιτήσεις σε ανάγκες και χρήσεις που καλούνται να καλύψουν οι δυο τύποι κατοικίας.

Κεφάλαιο 6^ο: Παράγοντες που επηρεάζουν τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό εξοχικών κατοικιών

6.1 Εξειδίκευση κτιριολογικού προγράμματος ανάλογα με τον προορισμό της εξοχικής κατοικίας: θερινός ή/ και χειμερινός

Σημαντική παράμετρος για το σχεδιασμό ενός κτίσματος ελεύθερου χρόνου αποτελεί η περίοδος χρήσης του, αν πρόκειται δηλαδή για αυστηρά θερινό ή χειμερινό προορισμό ή και τα δύο. Οι διαφορετικές κλιματικές συνθήκες που επικρατούν κάθε εποχή, καθώς και η κάλυψη των αντίστοιχων αναγκών είναι οι κύριοι λόγοι που διαφοροποιούν το κτιριολογικό πρόγραμμα μιας θερινής εξοχικής κατοικίας από αυτό μιας χειμερινής (βλ. πίνακα 2).

Οι χρήστες μιας θερινής κατοικίας διακοπών θέλουν περισσότερο χρόνο εκτός κελύφους, πράγμα που μεταφράζεται σε υπαίθριους χώρους -όπως είναι η βεράντα, ο κήπος, η κολυμβητική δεξαμενή, ο χώρος ψησίματος, το εξωτερικό καθιστικό και η τραπεζαρία-, εφόσον εκεί εντοπίζονται οι περισσότερες δραστηριότητες τους θερινούς μήνες.

Σε μια χειμερινή κατοικία διακοπών από την άλλη μεριά, είναι απαραίτητο οι χρήστες να μένουν περισσότερο χρόνο στους εσωτερικούς χώρους, -όπως είναι το καθιστικό που συνήθως περιλαμβάνει και τζάκι, το δωμάτιο παιχνιδιού και (ενίοτε) το τζακούζι- συχνά και από νωρίς το απόγευμα, εξαιτίας του κρύου. Έτσι, ενώ ο σχεδιασμός ενός θερινού εξοχικού εστιάζει παραπάνω στη διαμόρφωση ανοικτών μεγάλων σκιασμένων χώρων, στην περίπτωση ενός χειμερινού δίνεται μεγαλύτερη έμφαση σε εσωτερικούς μεγάλους χώρους διημέρευσης.

Και στις δυο κατηγορίες, θα ήταν χρήσιμη η πρόβλεψη ενός χώρου στο κτιριολογικό πρόγραμμα που θα λειτουργεί ως πολύ-λειτουργικός χώρος, ώστε να παρέχει τη δυνατότητα ευελιξίας χρήσης, ανάλογα με τις εκάστοτε απαιτήσεις.

Λόγω της θέσης τους στην εξοχή και της περιστασιακής χρήσης τους, βασική παράμετρος σχεδιασμού των εξοχικών αποτελεί η πρόβλεψη επιπλέον χώρων για κατασκευή δεξαμενών συλλογής βρόχινου νερού, για τοποθέτηση συστημάτων θέρμανσης - ψύξης (αντλιών θερμότητας), για συστήματα παραγωγής ενέργειας (αξιοποίηση του δώματος), για εγκατάσταση μηχανοστασίου κολυμβητικής δεξαμενής στην περίπτωση της θερινής κατοικίας διακοπών, για αποθήκευση ξυλείας όταν πρόκειται για χειμερινή χρήση και για αποθήκευση εξοπλισμού, όταν αυτός δε χρησιμοποιείται (εξοπλισμός ψαρέματος / σκι). Η τοποθεσία και η μη συχνή χρήση των εξοχικών καθιστούν απαραίτητη την ενσωμάτωση μέτρων προστασίας που περιλαμβάνουν την τοποθέτηση καμερών και τη διενέργεια τηλε – ελέγχου μέσα από το δωμάτιο ελέγχου, που προτείνεται στο κτιριολογικό πρόγραμμα μιας εξοχικής κατοικίας.

Συνοπτικά, οι παραπάνω σχεδιαστικές αποκλίσεις προσφέρουν διαφορετικές εμπειρίες διαμονής ανάλογα με την κάθε εποχή και τις κλιματικές συνθήκες που αντιμετωπίζει κάθε εξοχική κατοικία.

Περίοδος χρήσης	Θερινή κατοικία	Χειμερινή κατοικία
Κτιριολογικό πρόγραμμα	Υπαίθριοι (σκιασμένοι) χώροι (βεράντα, κήπος, κολυμβητική δεξαμενή, χώρος ψησίματος, εξωτερικό καθιστικό και τραπεζαρία)	Εσωτερικοί χώροι διημέρευσης (καθιστικό, δωμάτιο παιχνιδιού, τζακούζι)
	Επιπλέον χώρος για εγκατάσταση μηχανοστασίου κολυμβητικής δεξαμενής	Επιπλέον χώρος για αποθήκευση ξυλείας
	Χώρος αποθήκευσης εξοπλισμού ψαρέματος	Χώρος αποθήκευσης εξοπλισμού σκι

Πίνακας 2: Εξειδίκευση κτιριολογικού προγράμματος εξοχικής κατοικίας ανάλογα με την περίοδο χρήσης.

6.2 Προσανατολισμός

Ο προσανατολισμός μιας εξοχικής κατοικίας, όπως και κάθε κτιρίου, συνιστά σημαντική παράμετρο που επιδρά στο σχεδιασμό της, καθώς επηρεάζει την ενεργειακή της συμπεριφορά. Αναγκαία αφετηρία όμως στην περίπτωση μιας κατοικίας διακοπών αποτελεί η κατανόηση της τοπογραφίας της περιοχής, προκειμένου να εντοπιστούν τα βέλτιστα σημεία θέας προς το εκάστοτε φυσικό τοπίο (θέα σε βουνό, θάλασσα κτλ) και να καθοριστεί στην κατοικία η κατεύθυνση της θέας με τη χρήση μεγάλων ανοιγμάτων ή ανοιχτών χώρων. Ακολουθεί η μελέτη του μικροκλίματος της περιοχής που βρίσκεται το οικόπεδο, η κατανόησή του και η υιοθέτηση σχεδιαστικών λύσεων που το καθιστούν βιώσιμο και φιλικό προς τον ένοικο. Κατά το σχεδιασμό και την κατασκευή μιας εξοχικής κατοικίας, πρωταρχικός στόχος είναι η επίτευξη μέγιστης χρήσης πηγών ενέργειας (φως, άνεμος, ήλιος) από το φυσικό περιβάλλον με σκοπό τη δημιουργία συνθηκών άνεσης εντός της κατοικίας. «Κλειδί» για την επίτευξη αυτή, αποτελεί η στρατηγική τοποθέτησης των ανοιγμάτων (βλ. πίνακα 3). Η τοποθέτησή τους οφείλει να επιτρέπει την είσοδο φυσικού φωτός στο εσωτερικό, μειώνοντας έτσι την ανάγκη χρήσης τεχνητών πηγών φωτισμού και εξοικονομώντας ενέργεια. Παράλληλα, όταν πρόκειται για κατοικία διακοπών χειμερινής χρήσης, ο προσανατολισμός και το μέγεθος των ανοιγμάτων οφείλει να στοχεύει στη μέγιστη αξιοποίηση του ηλιασμού με στόχο τη μεγιστοποίηση των θερμικών κερδών, εξασφαλίζοντας χαμηλότερες απαιτήσεις θέρμανσης κατά τη χειμερινή περίοδο. Στην περίπτωση θερινής εξοχικής κατοικίας, η θέση και το σχήμα των ανοιγμάτων, που επηρεάζουν τη ροή αέρα, οφείλουν να συμβάλλουν στην ικανότητα φυσικού αερισμού και δροσισμού, μειώνοντας ως εκ τούτου την ανάγκη κλιματισμού κατά τους θερινούς μήνες. Συνολικά, η υιοθέτηση

ορθού προσανατολισμού, ο οποίος αξιοποιώντας πρωτίστως τη διαθέσιμη θέα και κατόπιν το μικρόκλιμα της περιοχής, εξασφαλίζει οπτική επαφή με το εκάστοτε φυσικό τοπίο, φυσικό φωτισμό, αερισμό και ηλιασμό, ενισχύει το ρόλο του «ησυχαστηρίου» που έχουν τα εξοχικά και συμβάλλει στη μείωση της ενεργειακής κατανάλωσης και στη βελτίωση της βιωσιμότητας μιας κατοικίας διακοπών

Προσανατολισμός	Θερινή κατοικία	Χειμερινή κατοικία
Στρατηγική τοποθέτησης ανοιγμάτων	Ικανότητα φυσικού αερισμού και δροσισμού, μειώνοντας την ανάγκη κλιματισμού.	Μέγιστη αξιοποίηση του ηλιασμού με στόχο τη μεγιστοποίηση των θερμικών κερδών, εξασφαλίζοντας χαμηλότερες απαιτήσεις θέρμανσης,

Πίνακας 3: Στρατηγική τοποθέτησης ανοιγμάτων με σκοπό τη μείωση ενεργειακής κατανάλωσης των κατοικιών.

6.3 Λειτουργία χώρων

Μια κατοικία διακοπών οφείλει πρωτίστως να ανταποκρίνεται στις κύριες απαιτήσεις της, να εξασφαλίζει δηλαδή συνθήκες ανάπαυσης αλλά και ψυχαγωγίας για τους χρήστες της. Για το λόγο αυτό, επιλέγονται σχεδιαστικές λύσεις που προάγουν την άνεση και τη λειτουργικότητα, λαμβάνοντας υπόψη τις ανάγκες των χρηστών και προβλέποντας ευέλικτους χώρους με δυνατότητα διαφορετικών χρήσεων, δίνοντας έμφαση σε εσωτερικούς ή εξωτερικούς χώρους αναψυχής (βλ. πίνακα 4). Η πολυλειτουργικότητα των χώρων στις εξοχικές κατοικίες αποτελεί αναπόσπαστο στοιχείο του σχεδιασμού τους, αφού παρέχει τη δυνατότητα μέγιστης αξιοποίησης του διαθέσιμου χώρου, προσφέροντας παράλληλα άνεση στους ενοίκους. Πιο συγκεκριμένα, χώροι όπως το καθιστικό, η τραπεζαρία και η κουζίνα θα ήταν αποτελεσματικό να συνδυάζονται σε ένα μεγάλο ανοιχτό περιβάλλον που μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οικογενειακές συγκεντρώσεις και χαλάρωση, δίνοντας την αίσθηση της ενότητας και της ευρυχωρίας. Ο σχεδιασμός των υπνοδωματίων προτείνεται να εμπεριέχει έναν επιπλέον χώρο για αναψυχή και χαλάρωση όπως είναι ένας μικρός καναπές ή μια γωνία ανάγνωσης. Ένας γραφειακός χώρος μπορεί να ενσωματωθεί σε ένα καθιστικό ή ένα υπνοδωμάτιο για να παρέχει έναν χώρο εργασίας ή μελέτης. Οι εξωτερικοί χώροι, όπως η βεράντα και ο κήπος, είναι σκόπιμο να συνδυάζονται με ένα χώρο ψησίματος και μια τραπεζαρία ή ένα καθιστικό, προσφέροντας τη δυνατότητα για φαγητό και χαλάρωση στον εξωτερικό χώρο. Τέλος, οι αποθηκευτικοί χώροι συνίσταται να περιλαμβάνουν και εξοπλισμό για το πλύσιμο των ρούχων, παρέχοντας μια ολοκληρωμένη λύση για τις καθημερινές ανάγκες. Επομένως, η επιλογή πολυλειτουργικών χώρων στο σχεδιασμό εξοχικών κατοικιών συμβάλλει στην αποδοτική χρήση του διαθέσιμου χώρου και στη

δημιουργία ενός ευέλικτου, άνετου και λειτουργικού περιβάλλοντος, προσαρμοσμένο στις ανάγκες των χρηστών.

Χώροι	Εσωτερικοί	Εξωτερικοί
Λειτουργία χώρων	Ενιαίος χώρος για καθιστικό, τραπεζαρία και κουζίνα	Συνδυασμός εξωτερικών χώρων (βεράντα, κήπος) με χώρο ψησίματος και τραπεζαρία ή καθιστικό
	Ένταξη χώρου αναψυχής ή χαλάρωσης σε υπνοδωμάτιο	
	Ενσωμάτωση γραφειακού χώρου σε καθιστικό ή υπνοδωμάτιο	
	Συμπερίληψη εξοπλισμού για πλύσιμο ρούχων σε αποθηκευτικούς χώρους	

Πίνακας 4: Πολυλειτουργικότητα εσωτερικών και εξωτερικών χώρων εξοχικής κατοικίας.

6.4 Ηλεκτροδότηση

Τα ζητήματα ηλεκτροδότησης λύνονται, κατά κανόνα, με τη σύνδεση των κατοικιών στο δίκτυο ηλεκτρικού ρεύματος. Η εξ' ορισμού όμως χρήση περιορισμένου χρόνου που χαρακτηρίζει την περίπτωση των εξοχικών, ίσως να μην καθιστά την επιλογή αυτή συμφέρουσα. Ο σχεδιασμός κατοικιών που βρίσκονται στην ύπαιθρο και χρησιμοποιούνται ορισμένα χρονικά διαστήματα του έτους είναι πιθανό να απαιτεί πρόβλεψη εναλλακτικών μεθόδων παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας για την κάλυψη των (κατά κανόνα περιορισμένων) ενεργειακών αναγκών των χρηστών τους. Η αδυναμία σύνδεσης στο δίκτυο -στην περίπτωση που η κατοικία βρίσκεται εκτός σχεδίου δόμησης-, το υψηλό κόστος διασύνδεσης με το δίκτυο (εξαιτίας της μεγάλης απόστασης), η μείωση του κόστους ως προς τα πάγια και του περιβαλλοντικού αποτυπώματος και η επιθυμία για ενεργειακή αυτονομία αποτελούν τους κύριους λόγους που καθιστούν τα συστήματα παραγωγής και ιδιοκατανάλωσης ρεύματος από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας την ιδανικότερη λύση για την ηλεκτροδότηση των εξοχικών κατοικιών. Η αθόρυβη λειτουργία των φωτοβολταϊκών συστημάτων, η ελάχιστη απαίτηση συντήρησης, η διασφάλιση απόδοσης λόγω της έντονης και συνεχούς ηλιοφάνειας που επικρατεί στον ελλαδικό χώρο, η οικολογική αλληλεπίδραση με το περιβάλλον και η απαγκίστρωση του κόστους ενέργειας από τις διακυμάνσεις στις τιμές των καυσίμων αποτελούν τα συγκριτικά πλεονεκτήματα των ηλιακών συλλεκτών έναντι άλλων

μεθόδων ηλεκτροδότησης, όπως είναι τα ηλεκτροπαραγωγά ζεύγη υγρών καυσίμων, τα οποία δε συνάδουν με την ηρεμία που αποζητούν οι ένοικοι των εξοχικών κατοικιών. Σε περιπτώσεις όπου οι ενεργειακές απαιτήσεις είναι αυξημένες, προτείνεται η εφαρμογή υβριδικών συστημάτων που συνδυάζουν φωτοβολταϊκά πάνελ με ανεμογεννήτριες(σε τοποθεσίες όπου οι κλιματολογικές συνθήκες είναι ευνοϊκές) ή η χρήση φωτοβολταϊκών με παράλληλη σύνδεση στο δίκτυο κοινής ωφέλειας με απόρροια την έκπτωση στον λογαριασμό ρεύματος. Συμπερασματικά, η ηλεκτροδότηση μιας εξοχικής κατοικίας με τη χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας αποτελεί μια βιώσιμη και αποδοτική πρακτική - με δεδομένο την εν δυνάμει μικρότερη απαιτούμενη κατανάλωση σε σχέση με μια μόνιμη κατοικία.

Η χρήση μιας εξοχικής κατοικίας κατά τη θερινή περίοδο, οπότε η ηλιοφάνεια είναι μεγαλύτερη σε διάρκεια και σε ένταση, καθιστά το σύστημα αυτόνομων φωτοβολταϊκών πετασμάτων ιδανική λύση για την κάλυψη των ενεργειακών αναγκών των ενοίκων της, παρά τις όποιες ανατιμήσεις που προκύπτουν από το εκάστοτε θεσμικό πλαίσιο.

Είναι αναγκαίο ωστόσο να προβλεφθεί έστω και προσεγγιστικά ο αριθμός των ηλιακών πετασμάτων και των συσσωρευτών που θα απαρτίζουν το φωτοβολταϊκό σύστημα, καθώς απαιτούν σημαντική επιφάνεια που κατά κανόνα έχει επιπτώσεις στον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό. Η πρόβλεψη του συστήματος θα αφορά την κάλυψη αναγκών για το ρεύμα που απαιτεί ο φωτισμός, ο κλιματισμός, το ψυγείο, το πλυντήριο ρούχων και ο φούρνος της κατοικίας, συσκευές δηλαδή που αποτελούν τον βασικό εξοπλισμό μιας κατοικίας διακοπών (βλ. πίνακα 5). Αναλυτικότερα, σε μια (τυπική) κατοικία διακοπών που περιλαμβάνει 3 υπνοδωμάτια και ενιαίο χώρο για κουζίνα, τραπεζαρία και καθημερινό ένας ένοικος χρησιμοποιεί περίπου 5 λαμπτήρες led (8W ο καθένας) με μέσο χρόνο λειτουργίας τις πέντε ώρες ημερησίως ($[(5 \text{ λαμπτήρες} \times 8\text{W}) \times 5 \text{ ώρες}] / 1000 = 0.2\text{kWh}$). Επιπλέον, για τον κλιματισμό της κατοικίας διακοπών ένας ένοικος χρησιμοποιεί δύο μονάδες(μια στον ενιαίο χώρο και μια στο υπνοδωμάτιο) κλιματισμού (2.000Wη καθεμία), που λειτουργούν κατά μέσο όρο 3 ώρες ανά μέρα ($[(2 \text{ μονάδες} \times 2.000\text{W}) \times 3 \text{ ώρες}] / 1.000 = 12\text{kWh}$). Επιπρόσθετα, ένα σύγχρονο ψυγείο μέσου μεγέθους (200W)απαιτεί για τη λειτουργία του πέντε κιλοβατώρες σε καθημερινή βάση ($[(1 \text{ ψυγείο} \times 200\text{W}) \times 24 \text{ ώρες}] / 1000 = 4.8\text{kWh}$). Ακολουθώντας, για το πλύσιμο των ρούχων ενός ενοίκου απαιτείται μια πλύση την εβδομάδα ($[(1 \text{ πλυντήριο ρούχων} \times 2.500\text{W}) \times 1.5 \text{ ώρα}] / 1.000 = 3.75 \text{ kWh}$ την εβδομάδα, οπότε περίπου 0.55 kWh τη μέρα). Παράλληλα, ένας ένοικος κατά τη μαγειρική διαδικασία χρησιμοποιεί το φούρνο περίπου μια ώρα ανά μέρα ($[(1 \text{ φούρνος} \times 3.000\text{W}) \times 1 \text{ ώρα}] / 1.000 = 3 \text{ kWh}$ ημερησίως). Τέλος, για τη λειτουργία του συστήματος είναι απαραίτητη η ύπαρξη ενός μετασχηματιστή (20W), ο οποίος χρειάζεται 0.5kWh($[20\text{W} \times 24 \text{ ώρες}] / 1.000 = 0.48\text{kWh}$) ανά μέρα. Οπότε, για την κάλυψη των ενεργειακών αναγκών ενός ενοίκου για τις παραπάνω χρήσεις απαιτούνται συνολικά περίπου 21kWh ημερησίως ($0.2 \text{ kWh} + 12\text{kWh} + 4.8 \text{ kWh} + 0.55 \text{ kWh} + 3 \text{ kWh} + 0.48 \text{ kWh} = 21.03\text{kWh}$).

Συσκευή	Αριθμός συσκευών	Λειτουργία	W	kWh
Λαμπτήρας LED	5	5 ώρες / μέρα	40W	0.2kWh
Κλιματιστικό	2	3 ώρες / μέρα	4.000W	12kWh
Ψυγείο	1	24 ώρες / μέρα	200W	4.8kWh
Πλυντήριο ρούχων	1	1.5 ώρα / εβδομάδα	2.500W	3.75kWh
Φούρνος	1	1 ώρα / μέρα	3.000W	3 kWh
Μετασχηματιστής	1	24 ώρες / μέρα	20W	0.48kWh

Πίνακας 5: Υπολογισμός ενεργειακών αναγκών ανά ένοικο σε kWh προσεγγιστικά.

Συνεπώς, το σύστημα φωτοβολταϊκών (συλλέκτες – πάνελα ηλιακής ενέργειας) και συσσωρευτών (μπαταρίες) πρέπει να έχει τη δυνατότητα παροχής τουλάχιστον 21 kWh κάθε μέρα, το οποίο απαιτεί επιφάνεια περίπου 23.33m² (λαμβάνοντας υπόψη ότι η ηλιακή ακτινοβολία στην Ελλάδα είναι περίπου 5 kWh/m²/ημέρα και ότι η απόδοση ενός μέσου φωτοβολταϊκού συστήματος είναι 18% => 5 kWh/m²/ημέρα x 18% = 0.9 kWh/m²/ημέρα, άρα για να παραχθούν 21 kWh: 21 kWh / 0.9 kWh/m²/ημέρα = 23.33 m²).

6.5 Υδροδότηση - Διαχείριση λυμάτων

Η ύδρευση και η διαχείριση των λυμάτων μιας εξοχικής κατοικίας αποτελεί σχεδιαστική πρόκληση, στην περίπτωση που η κατοικία βρίσκεται εκτός σχεδίου δόμησης και δε μπορεί να γίνει σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας. Αναφορικά με την υδροδότηση ενός εξοχικού, υπάρχουν αρκετές εναλλακτικές μέθοδοι που μπορούν να εφαρμοστούν για τον εφοδιασμό του με νερό (βλ. πίνακα). Μια πρακτική που θα μπορούσε να ακολουθηθεί είναι η κατασκευή δεξαμενής για τη συλλογή και την αποθήκευση των ομβρίων υδάτων για χρήση άρδευσης ή για καζανάκι, μέθοδος βέβαια που απευθύνεται περισσότερο στην υδροδότηση χειμερινών εξοχικών κατοικιών, εξαιτίας των καιρικών συνθηκών που επικρατούν στην Ελλάδα. Εναλλακτικά, υπάρχει η δυνατότητα για εγκατάσταση μιας κεντρικής δεξαμενής νερού στο οικόπεδο, ο ανεφοδιασμός της οποίας θα πραγματοποιείται από τοπικές πηγές νερού. Σε κάθε περίπτωση κρίνεται απαραίτητη η επεξεργασία του νερού με τη χρήση φίλτρων πριν την κατανάλωσή του, ενώ η εφαρμογή μεθόδων ανακύκλωσης θεωρείται ιδανική επιλογή για την κάλυψη των αναγκών άρδευσης. Παράλληλα, η διαχείριση των λυμάτων μιας εξοχικής κατοικίας που δεν έχει τη δυνατότητα σύνδεσης σε δίκτυο κοινής χρήσης (βλ. πίνακα 6) είναι υψίστης σημασίας για την προστασία της υγείας των χρηστών και τη διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος. Μια εναλλακτική πρακτική αποτελεί η κατασκευή μιας δεξαμενής αποβλήτων, όπου συγκεντρώνονται τα λύματα και στη συνέχεια απομακρύνονται ανά

τακτά χρονικά διαστήματα με ειδικό όχημα. Εν κατακλείδι, κεντρικός άξονας για την επιλογή της καταλληλότερης πρακτικής για την υδροδότηση και τη διαχείριση των λυμάτων σε μια εξοχική κατοικία οφείλει να είναι η βιωσιμότητα και η αποδοτικότητα κάθε λύσης για την κάλυψη των αναγκών της κατοικίας. Παράμετροι που θα πρέπει επίσης να ληφθούν υπόψη είναι τα συγκριτικά πλεονεκτήματα της εκάστοτε λύσης, αλλά και οι αντίστοιχες απαιτήσεις σε χώρο και συντήρηση.

Θέση ως προς νομικό πλαίσιο	Εξοχική κατοικία εκτός σχεδίου	Εξοχική κατοικία εντός σχεδίου
Υδροδότηση	Κατασκευή δεξαμενής για συλλογή και αποθήκευση ομβρίων υδάτων	Σύνδεση με δίκτυο κοινής ωφελείας
	Εγκατάσταση κεντρικής δεξαμενής νερού και ανεφοδιασμός της από τοπικές πηγές	
Διαχείριση λυμάτων	Κατασκευή δεξαμενής αποβλήτων	Σύνδεση με δίκτυο κοινής ωφελείας

Πίνακας 6: Μέθοδοι υδροδότησης και διαχείρισης λυμάτων εξοχικών κατοικιών που βρίσκονται εκτός και εντός σχεδίου δόμησης.

Αναφορικά με τη διαχείριση των λυμάτων μιας εξοχικής κατοικίας, αναγκαία αφετηρία αποτελεί ο υπολογισμός της μέσης ημερήσιας κατανάλωσης νερού. Για τον υπολογισμό αυτόν, λαμβάνεται υπόψη ο όγκος νερού που απαιτείται για την κάλυψη των βασικών αναγκών, δηλαδή για χρήση στο καζανάκι, στο ντους καθώς και στο πλύσιμο προσώπου και χεριών. Πιο συγκεκριμένα, όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα (βλ. πίνακα 7), ένα τυπικό καζανάκι έχει χωρητικότητα 10Lνερού και κάθε ένοικος το χρησιμοποιεί κατά μέσο όρο έξι φορές τη μέρα ($10L \times 6 = 60L$ νερού για καζανάκι). Επίσης, κατά τη διάρκεια του ντους καταναλώνονται περίπου 15L νερού ανά λεπτό, ο μέσος χρόνος ορίζεται στα οκτώ λεπτά και η μέση συχνότητα είναι μια φορά την ημέρα από κάθε ένοικο ($15L \times 8 = 120L$ νερού για ντους). Τέλος, ο χρόνος πλυσίματος προσώπου και χεριών ορίζεται στο μισό λεπτό ημερησίως από κάθε χρήστη, οπότε απαιτούνται $15L \times 0.5 = 7.5L$ νερού. Συνολικά, η μέση ημερήσια κατανάλωση νερού ανά ένοικο μιας κατοικίας διακοπών υπολογίζεται στα $187.5L$ νερού ($60L + 120L + 7.5L = 187.5L$).

Χρήση	Λίτρα	Κατανάλωση ατόμου ανά μέρα
Καζανάκι	10L	10Lx 6 φορές = 60L
Ντους	15L ανά λεπτό	15Lx 8 λεπτά = 120L
Πλύσιμο προσώπου & χεριών	15L ανά λεπτό	15Lx 1/2 λεπτό = 7.5L

Πίνακας 7: Κατανάλωση νερού ανά άτομο κατά προσέγγιση.

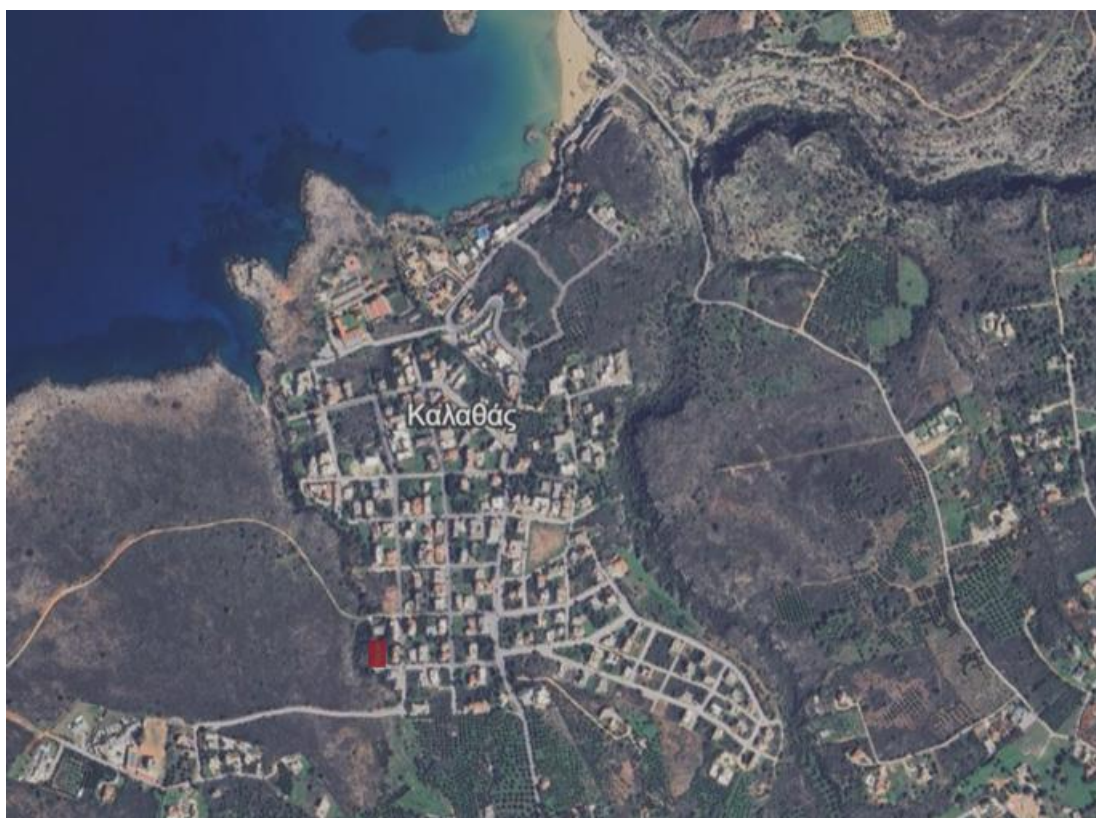
Το πρωτοβάθμιο σύστημα επεξεργασίας υγρών αποβλήτων συνιστά την πιο διαδεδομένη μέθοδο επεξεργασίας υγρών αποβλήτων για μεμονωμένες κατοικίες, όπως για παράδειγμα μια εξοχική που δε συνδέεται στα δίκτυα κοινής ωφέλειας, και στη βασική του μορφή περιλαμβάνει μια σηπτική δεξαμενή, η οποία μπορεί να είναι είτε προκατασκευασμένη είτε κατασκευασμένη επί τόπου από οπλισμένο σκυρόδεμα. Ο συνολικός ωφέλιμος όγκος μιας δεξαμενής λυμάτων θα πρέπει να είναι τουλάχιστον διπλάσιος της μέσης ημερήσιας κατανάλωσης νερού. Έτσι, η ελάχιστη χωρητικότητα της σηπτικής δεξαμενής ορίζεται στα 375L ανά χρήστη ($187.5L \times 2 = 375L$).

Κεφάλαιο 7^ο: Κατηγορίες και αναφορές αρχιτεκτονικών στυλ ελληνικών εξοχικών

7.1 Θέση ως προς το νομικό πλαίσιο

Πρωταρχικό κριτήριο για την ομαδοποίηση και την ανάλυση των εξοχικών κατοικιών που βρίσκονται στον ελλαδικό χώρο αποτελεί η θέση τους ως προς το νομικό πλαίσιο, βάσει του οποίου κατατάσσονται σε δύο κατηγορίες: τις εντός και τις εκτός σχεδίου δόμησης.

Οι εντός σχεδίου κατοικίες διακοπών βρίσκονται σε περιοχές που έχουν ενταχθεί στο πολεοδομικό σχέδιο της εκάστοτε περιοχής (βλ. εικ. 5) κι έχουν εγκριθεί από την αντίστοιχη υπηρεσία, ως εκ τούτου η διαδικασία έκδοσης οικοδομικής άδειας είναι πιο τυποποιημένη και ταχύτερη λόγω των προκαθορισμένων κανόνων.



Εικόνα 5: Εξοχική κατοικία εντός του νέου σχεδίου πόλεως του οικισμού Καλαθά.

Από την άλλη, οι εκτός σχεδίου βρίσκονται σε περιοχές που δεν περιλαμβάνονται στο πολεοδομικό σχέδιο (βλ. εικ. 6) και συχνά απαιτούνται ειδικές εγκρίσεις (ειδικά αν βρίσκονται κοντά σε δασικές εκτάσεις και άλλες προστατευόμενες περιοχές) για την ανοικοδόμησή τους, οπότε η διαδικασία χαρακτηρίζεται πιο περίπλοκη και χρονοβόρα.



Εικόνα 6: Συγκρότημα εξοχικών κατοικιών εκτός του οικισμού Αγίου Ονούφριου στο Ακρωτήριο Χανίων.

Αναφορικά με την τοποθεσία και το περιβάλλον που τις περικλείει, οι εξοχικές κατοικίες εντός σχεδίου βρίσκονται εξ ορισμού σε αστικές ή προαστικές περιοχές με περισσότερη δόμηση και πιθανόν λιγότερο φυσικό περιβάλλον. Οι εκτός σχεδίου αντιθέτως, βρίσκονται συχνά σε πιο φυσικές περιοχές, που κατά κανόνα προσφέρουν περισσότερη ησυχία και ιδιωτικότητα.

Η κύρια ωστόσο παράμετρος που διαφοροποιεί τα εξοχικά εντός και εκτός σχεδίου δόμησης και επηρεάζει κατά συνέπεια τον τρόπο σχεδιασμού τους συνιστά η ύπαρξη ή όχι υποδομών και εγκαταστάσεων. Τα εντός σχεδίου εξοχικά συνήθως διαθέτουν πλήρεις υποδομές, όπως οδικό δίκτυο, ύδρευση, αποχέτευση, ηλεκτρισμό και τηλεπικοινωνίες με εύκολη σύνδεση στα δίκτυα κοινής ωφέλειας και έχουν άμεση πρόσβαση σε καταστήματα, νοσοκομεία και άλλες υπηρεσίες. Στα εκτός σχεδίου από την άλλη πλευρά, είναι πιθανή η έλλειψη των παραπάνω βασικών υποδομών και η αναγκαιότητα εύρεσης μεμονωμένων λύσεων για την εξυπηρέτηση των αντίστοιχων αναγκών, όπως σηπτικές δεξαμενές και φωτοβολταϊκά συστήματα.

Τέλος, οι αρχιτεκτονικές επιλογές στις εξοχικές κατοικίες εντός σχεδίου μπορεί να είναι πιο περιορισμένες εξαιτίας της ανάγκης εναρμόνισης και με το αστικό περιβάλλον και συχνά δίνεται μεγαλύτερη έμφαση στην εκμετάλλευση του χώρου και την πρακτικότητα, ενώ στις εκτός σχεδίου είναι πιθανότερο να υπάρχει περισσότερη ευελιξία, επιτρέποντας πιο πρωτότυπες λύσεις.

7.2 Γεωγραφική θέση

Άλλη μια σημαντική παράμετρος για την κατηγοριοποίηση των εξοχικών κατοικιών συνιστά η γεωγραφική τους θέση, η οποία τις διακρίνει σε δυο βασικές ομάδες· αυτές που βρίσκονται σε παραθαλάσσιες περιοχές και αυτές που βρίσκονται στην ενδοχώρα και σε ορεινές περιοχές.

Οι παραθαλάσσιες εξοχικές κατοικίες είναι χωροθετημένες κοντά στη θάλασσα και προσφέρουν τη δυνατότητα άμεσης πρόσβασης στην παραλία και ως εκ τούτου σε δραστηριότητες που σχετίζονται με το υδάτινο στοιχείο όπως είναι η κολύμβηση, τα θαλάσσια σπορ, το ψάρεμα και η ηλιοθεραπεία, ενώ οι ορεινές βρίσκονται κοντά σε βουνό και δίνουν στους ενοίκους την ευκαιρία για υπαίθριες δραστηριότητες όπως είναι η πεζοπορία, το σκι, η ποδηλασία βουνού, η ορειβασία και άλλες που σχετίζονται με την εξερεύνηση του φυσικού περιβάλλοντος.

Ο σχεδιασμός των παραθαλάσσιων εξοχικών κατοικιών που χρησιμοποιούνται επί το πλείστον τους θερινούς μήνες εστιάζει περισσότερο στη δημιουργία ανοικτών μεγάλων σκιασμένων χώρων, εφόσον αυτοί φιλοξενούν το μεγαλύτερο μέρος των δραστηριοτήτων, ενώ ο σχεδιασμός των ορεινών κι αυτών που βρίσκονται στην ενδοχώρα που χρησιμοποιούνται κατά κανόνα το χειμώνα δίνει μεγαλύτερη βαρύτητα στη διαμόρφωση μεγάλων εσωτερικών χώρων διημέρευσης λόγω καιρού.

Αναφορικά με τη συντήρηση, η έντονη υγρασία και η αλμύρα που επικρατούν στις παραθαλάσσιες περιοχές καθιστούν απαραίτητη την τακτική συντήρηση των εξοχικών κατοικιών και τη χρήση ειδικών υλικών για προστασία από τη διάβρωση, ενώ το χιόνι και ο παγετός που συχνά σημειώνονται στις ορεινές περιοχές και την ενδοχώρα, εκτός από την πρόκληση ζητημάτων δομικής ακεραιότητας της κατοικίας, επηρεάζουν συχνά και την προσβασιμότητα.

7.3 Ανάπτυξη καθ' ύψος

Ένας ακόμα παράγοντας ομαδοποίησης των εξοχικών κατοικιών θα μπορούσε να θεωρηθεί ο αριθμός των ορόφων τους, βάσει του οποίου στον ελληνικό χώρο σημειώνονται κυρίως δύο κατηγορίες· οι ισόγειες και οι διώροφες. Οι ισόγειες κατοικίες διακοπών έχουν πιο συμπαγή διαρρύθμιση, καθώς τόσο οι κοινόχρηστοι (σαλόνι, κουζίνα, χώρος φαγητού) όσο και οι ιδιωτικοί χώροι (υπνοδωμάτια) βρίσκονται στο ίδιο επίπεδο, σε στρατηγικές βέβαια θέσεις για την επίτευξη μέγιστης άνεσης και λειτουργικότητας. Στις διώροφες από την άλλη μεριά, οι χώροι οργανώνονται στα δυο επίπεδα (οι κοινόχρηστοι χώροι βρίσκονται συνήθως στο επίπεδο του ισόγειου, ενώ οι ιδιωτικοί στο επίπεδο του ορόφου) με γνώμονα τον διαχωρισμό της καθημερινής ζωής από τους ιδιωτικούς χώρους. Σχετικά με την προσβασιμότητα, οι ισόγειες εξοχικές κατοικίες προσφέρουν εύκολη πρόσβαση στο χώρο της αυλής, επιτυγχάνοντας μια άμεση σχέση μεταξύ του καθημερινού και του εξωτερικού χώρου. Ακολούθως, το κόστος κατασκευής των ισόγειων είναι χαμηλότερο και η συντήρησή τους πιο εύκολη και οικονομική εξαιτίας του μικρότερου κατά κανόνα μεγέθους και της απλούστερης δομής σε σχέση με αυτό των διώροφων. Επιπροσθέτως, οι ισόγειες κατοικίες διακοπών συχνά ενσωματώνονται πιο αρμονικά στο φυσικό περιβάλλον σε σχέση με τις διώροφες, που έχουν συνήθως πιο επιβλητική αισθητική, αλλά προσφέρουν περισσότερα σημεία θέασης προς το

εκάστοτε φυσικό τοπίο, εξαιτίας της ύπαρξης ενός ακόμα επιπέδου. Τέλος, αναφορικά με τις ισόγειες, αξίζει να αναφερθεί ότι ένα μεγάλο ποσοστό αφορά και υπόσκαφες, οι οποίες φαίνεται να κερδίζουν έδαφος λόγω των νομικών διευκολύνσεων και των προνομίων που έχουν.

Οι εξοχικές κατοικίες που βρίσκονται εκτός σχεδίου περιορίζονται σε μέχρι δύο ορόφους στον ελλαδικό χώρο, εξαιτίας διάφορων παραγόντων που σχετίζονται με την αρχιτεκτονική, τη νομοθεσία, τις κλιματολογικές συνθήκες και τη λειτουργικότητα. Πιο συγκεκριμένα, η παραδοσιακή αρχιτεκτονική στην Ελλάδα, προτιμά συνήθως χαμηλότερα κτίρια, ειδικά στις νησιωτικές και αγροτικές περιοχές, τα οποία εντάσσονται πιο αρμονικά στο φυσικό τοπίο. Έτσι οι ισόγειες και διώροφες κατασκευές είναι πιο συμβατές με την τοπική αισθητική. Παράλληλα, η ελληνική πολεοδομική νομοθεσία συχνά επιβάλλει περιορισμούς στο ύψος των κτιρίων, ειδικά σε περιοχές που έχουν χαρακτηριστεί ως παραδοσιακοί οικισμοί ή έχουν κάποια πολιτιστική ή αρχιτεκτονική αξία. Η απουσία ύπαρξης τριώροφων κατοικιών διακοπών οφείλεται όμως κατά κύριο λόγο στην απαγόρευση από τη νομοθεσία ανέγερσης πάνω από δύο ορόφους σε κτίρια που βρίσκονται εκτός σχεδίου (οι εξοχικές κατοικίες που βρίσκονται εντός σχεδίου δε θεωρούνται αυτόνομες).

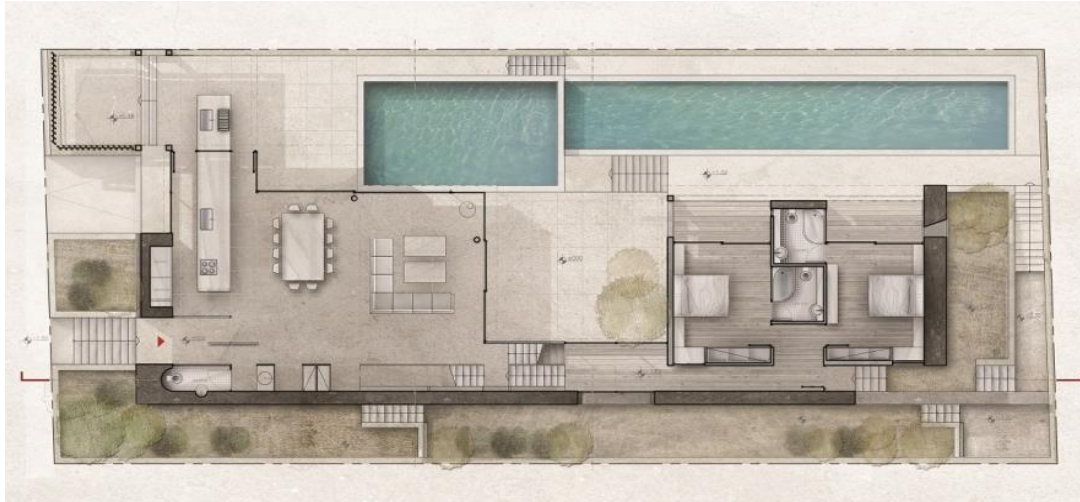
7.4 Οργάνωση χώρου

Ακόμα μια παράμετρος κατηγοριοποίησης αποτελεί η οργάνωση, σύμφωνα με την οποία εμφανίζονται δύο ομάδες· μονόχωρες και πολύ – χωρικές εξοχικές κατοικίες.

Οι μονόχωρες εξοχικές κατοικίες έχουν κατά κανόνα περιορισμένο μέγεθος και είναι σχεδιασμένες για να καλύπτουν όλους τις προβλεπόμενες χρήσεις σε ένα χώρο. Η οργάνωση των κοινόχρηστων αλλά και των ιδιωτικών λειτουργιών πραγματοποιείται σε ένα χώρο και ο σχεδιασμός τους επιτρέπει στο χώρο να αποκτά πολλαπλές λειτουργίες, όποτε αυτό κρίνεται αναγκαίο (λ.χ. καθιστικό που μετατρέπεται σε υπνοδωμάτιο). Λόγω του μεγέθους τους, οι μονόχωρες κατοικίες διακοπών έχουν μειωμένο κόστος κατασκευής και συντήρησης, απαιτούν μικρότερα ποσά ενέργειας (μικρότερη επιφάνεια προς θέρμανση και ψύξη) κι έχουν χαμηλό ενεργειακό αποτύπωμα, αλλά ο περιορισμένος χώρος τους μπορεί να μην τις καθιστά κατάλληλες για εκτεταμένες οικογένειες (ή άτομα που χρειάζονται επιπλέον χώρο) και προσφέρει λιγότερη ιδιωτικότητα.

Οι πολύ – χωρικές εξοχικές κατοικίες έχουν εκτεταμένο μέγεθος και πληθώρα χώρων (βλ. εικ. 7, 8), προσφέροντας άνεση και πλήθος δυνατοτήτων για δραστηριότητες αναψυχής. Εν δυνάμει περιλαμβάνουν μεγάλους κοινόχρηστους χώρους (κουζίνα, καθημερινό, τραπεζαρία), πολλαπλά υπνοδωμάτια (καθένα από τα οποία διαθέτει το δικό του λουτρό), ενδεχομένως πρόσθετους χώρους για γραφείο, γυμναστήριο, ψυχαγωγία και φιλοξενία επισκεπτών και ο εξωτερικός τους χώρους εμπεριέχει μεγάλους κήπους, βεράντες, κολυμβητική δεξαμενή, χώρο ψησίματος και καθιστικούς χώρους. Οι πολλαπλοί τους χώροι τις καθιστούν κατάλληλες για πολυμελείς οικογένειες, τους επιτρέπουν τη φιλοξενία επισκεπτών (εφόσον διαθέτουν μεγάλους χώρους προσφέρουν μεγαλύτερη άνεση), προσφέρουν μεγαλύτερη

ιδιωτικότητα και παρέχουν τη δυνατότητα πραγματοποίησης και άλλων δραστηριοτήτων όπως είναι η άσκηση ή η εργασία. Βέβαια αυτό μεταφράζεται συνήθως και σε αυξημένο κόστος κατασκευής και συντήρησης, μεγάλη κατανάλωση ενέργειας και υψηλό περιβαλλοντικό αποτύπωμα.



Εικόνα 7: Κάτοψη ισογείου πολύ – χωρικής εξοχικής κατοικίας.



Εικόνα 8: Κάτοψη ορόφου πολύ – χωρικής εξοχικής κατοικίας.

7.5 Μέθοδος κατασκευής

Με κριτήριο τη μέθοδο κατασκευής τους, σημειώνονται τρεις κατηγορίες εξοχικών κατοικιών· οι συμβατικά κατασκευασμένες, οι προκατασκευασμένες και οι σύμμεικτα κατασκευασμένες.

Οι εξοχικές κατοικίες που ανεγείρονται με τη συμβατική επιτόπια μέθοδο προσφέρουν πλήρη ευελιξία κατασκευής και προσαρμογή στις ανάγκες και την αισθητική του ιδιοκτήτη, παρέχοντας μια απόλυτα εξατομικευμένη κατοικία διακοπών. Η κατασκευή τους θεωρείται πιο ανθεκτική, καθώς χτίζονται κατά κανόνα με υλικά υψηλής ποιότητας και αντοχής στο χρόνο και τις καιρικές συνθήκες. Βασικό χαρακτηριστικό αυτού του τύπου κατασκευής είναι ακόμα η ομαλή ενσωμάτωση της εξοχικής κατοικίας στο φυσικό περιβάλλον και το τοπικό αρχιτεκτονικό ύφος, δημιουργώντας ένα αρμονικό σύνολο. Η ανέγερση βέβαια μιας εξοχικής κατοικίας με το συμβατικό τρόπο κατασκευής απαιτεί μεγαλύτερη επένδυση χρημάτων, αφού η διαδικασία είναι πιο χρονοβόρα και εξειδικευμένη και ο χρόνος ολοκλήρωσης είναι συνήθως μεγαλύτερος από μια προκατασκευασμένη κατοικία, καθώς η κατασκευή απαιτεί λεπτομερή εργασία και συχνά εξαρτάται από τις καιρικές συνθήκες.

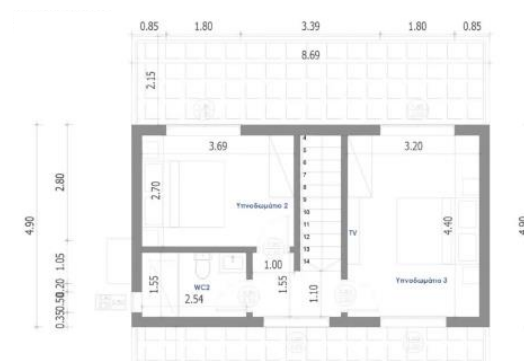
Οι προκατασκευασμένες εξοχικές κατοικίες (προκάτ) κατασκευάζονται τμηματικά σε εργοστάσιο και στη συνέχεια μεταφέρονται και συναρμολογούνται στο εργοτάξιο. Η πρακτική αυτή επιτρέπει την ταχύτερη ολοκλήρωση της κατασκευής σε σχέση με τη συμβατική μέθοδο, εφόσον όλα τα μέρη κατασκευάζονται εκ των προτέρων. Έτσι, μια εξοχική κατοικία μπορεί να ολοκληρωθεί μέσα σε λίγους μήνες, ανάλογα με το μέγεθος και την πολυπλοκότητα του έργου. Η χρήση σταθερών σχεδίων, καθώς και η διαδικασία μαζικής παραγωγής των τμημάτων της κατασκευής μειώνουν το κόστος των υλικών και της εργασίας, καθιστώντας τις προκατασκευασμένες κατοικίες διακοπών μια πιο οικονομική επιλογή σε σχέση με τις συμβατικές. Οι προκατασκευασμένες εξοχικές κατοικίες συνιστούν μια πιο φιλική προς το περιβάλλον λύση, καθώς σημειώνεται λιγότερη σπατάλη υλικών (τα απόβλητα χρησιμοποιούνται σε άλλες κατοικίες) και η κατασκευή πραγματοποιείται υπό ελεγχόμενες συνθήκες. Ωστόσο, η προκατασκευασμένη μέθοδος κατασκευής εμπεριέχει σχεδιαστικούς περιορισμούς (βλ. εικ. 9, 10, 11), συχνά είναι συνυφασμένη με την τυποποίηση και η μεταφορά των τμημάτων από το εργοστάσιο στην τοποθεσία μπορεί να είναι κοστοβόρα και να περιορίζεται από τη γεωγραφική απόσταση (απομακρυσμένη ή δυσπρόσιτη περιοχή).



Εικόνα 9: Προκατασκευασμένη εξοχική κατοικία με σκελετό ξύλινου πλαισίου στον Καλαθά Ακρωτηρίου. Το σκίαστρο που έχει τοποθετηθεί είναι ξύλινο και η καπνοδόχος έχει επενδυθεί με πέτρα.



Εικόνα 10: Κάτοψη ισογείου



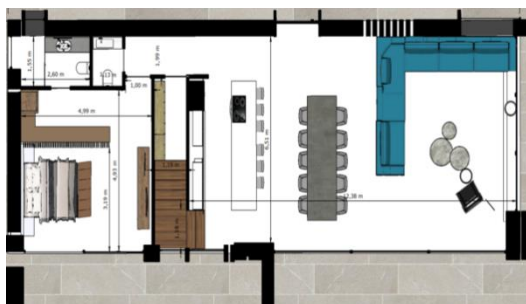
Εικόνα 11: Κάτοψη ορόφου

Τέλος, οι σύμμεικτες εξοχικές κατοικίες είναι μια υβριδική προσέγγιση που συνδυάζει τα πλεονεκτήματα της συμβατικής κατασκευής με τη χρήση προκατασκευασμένων στοιχείων. Η χρήση προκατασκευασμένων τμημάτων σε συμβατική κατασκευή μειώνει σημαντικά το κόστος και επιταχύνει τη διαδικασία της κατασκευής, καθώς μειώνει το χρόνο που απαιτείται για την ανέγερση του σκελετού της κατοικίας και επιτρέπει την παράλληλη εκτέλεση εργασιών. Παρά την ύπαρξη προκατασκευασμένων μερών, οι σύμμεικτες κατασκευές προσφέρουν ευελιξία στο σχεδιασμό, καθώς σημειώνεται συνδυασμός με τη συμβατική μέθοδο, η οποία προσφέρει πολλαπλές δυνατότητες εξατομίκευσης (βλ. εικ. 12, 13, 14). Αναφορικά με την ποιότητα κατασκευής, τα προκατασκευασμένα στοιχεία, που αποτελούν μέρος των σύμμεικτων κατοικιών, κατασκευάζονται σε εργοστάσια με αυστηρά πρότυπα ποιότητας, γεγονός που εξασφαλίζει τη σταθερή ποιότητα των υλικών και ταυτόχρονα εξαλείφει την πιθανότητα σφαλμάτων που προκύπτουν εξαιτίας καιρικών

συνθηκών ή ανθρώπινων παραλείψεων. Επομένως, η μέθοδος αυτή συνδυάζει την ευελιξία και την προσαρμοστικότητα ενός εξατομικευμένου σχεδίου με την ταχύτητα και την οικονομία των προκατασκευασμένων τμημάτων.



Εικόνα 12: Εξοχική κατοικία μεταλλικής κατασκευής στον Άγιο Ονούφριο.



Εικόνα 13: Κάτοψη ισογείου



Εικόνα 14: Κάτοψη ορόφου

7.6 Ενεργειακό αποτύπωμα

Οι εξοχικές κατοικίες βάσει της ενεργειακής τους κατανάλωσης διακρίνονται σε δύο ομάδες· αυτές με υψηλό περιβαλλοντικό αποτύπωμα και αυτές με χαμηλό.

Οι εξοχικές κατοικίες που κατασκευάστηκαν πριν από την υιοθέτηση σύγχρονων ενεργειακών κανονισμών συχνά δεν πληρούν τις προϋποθέσεις για ενεργειακή αποδοτικότητα. Συγκεκριμένα, η απουσία πρακτικών ενεργειακής αναβάθμισης (αντικατάσταση κουφωμάτων, προσθήκη θερμομόνωσης), η απουσία τακτικής συντήρησης (κυρίως των συστημάτων θέρμανσης – ψύξης και των μονώσεων), η έλλειψη ενημέρωσης των ιδιοκτητών για τα οφέλη των ενεργειακά αποδοτικών λύσεων αλλά και η συνειδητή επιλογή για μη υιοθέτηση ενεργειακού προφίλ στην κατοικία, λόγω της σχέσης κόστους (υψηλό) και χρόνου χρήσης (μικρός) συνιστούν τις βασικότερες αιτίες υψηλού ενεργειακού αποτυπώματος των κατοικιών. Παράλληλα, η απουσία παθητικών τεχνικών σχεδιασμού που αξιοποιούν τον φυσικό

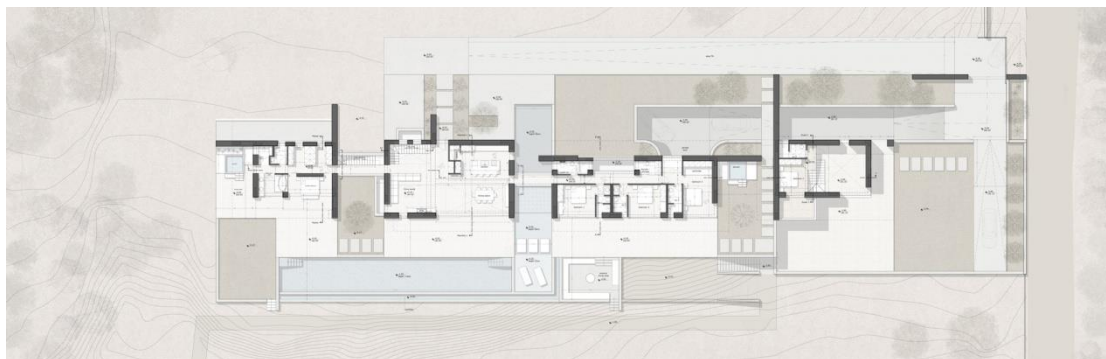
φωτισμό και αερισμό, η μεγάλη επιφάνεια μονών υαλοπινάκων (που οδηγεί σε υπερθέρμανση το καλοκαίρι και απώλειες θερμότητας το χειμώνα) και η χρήση μη μονωτικών κατασκευαστικών υλικών (όπως συμβατικοί οπτόπλινθοι χωρίς θερμομονωτικές ιδιότητες) είναι μερικά από τα χαρακτηριστικά των εξοχικών κατοικιών που έχουν υψηλό ενεργειακό αποτύπωμα. Ακολουθώντας, η χρήση μη αποδοτικών συστημάτων θέρμανσης και ψύξης που σημειώνεται στις εξοχικές κατοικίες υψηλού ενεργειακού αποτυπώματος (όπως λέβητες πετρελαίου και μονάδες κλιματισμού παλιάς τεχνολογίας), η απουσία ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, καθώς επίσης και η ανεπαρκής θερμομόνωση του κελύφους αυξάνουν την κατανάλωση ενέργειας των κατοικιών. Τέλος, η χρήση μη αποδοτικών ενεργειακά ηλεκτρικών συσκευών που καταναλώνουν μεγάλα ποσά ενέργειας αλλά και η υπερβολική χρήση τεχνητού φωτισμού (ειδικά αν πρόκειται για χρήση λαμπτήρων πυρακτώσεως) κατά τη διάρκεια της ημέρας αυξάνουν το περιβαλλοντικό αποτύπωμα των εξοχικών κατοικιών.

Οι κατοικίες διακοπών χαμηλού ενεργειακού αποτυπώματος από την άλλη μεριά, είναι σχεδιασμένες και κατασκευασμένες με στόχο τη μέγιστη ενεργειακή αποδοτικότητα, χρησιμοποιώντας προηγμένες τεχνολογίες και υλικά, προκειμένου να ελαχιστοποιήσουν την κατανάλωση ενέργειας. Η εφαρμογή παθητικού σχεδιασμού που μεγιστοποιεί τη φυσική θέρμανση και ψύξη (σωστός προσανατολισμός, χρήση σκιάστρων, εφαρμογή πράσινων δωματίων και τοίχων για βελτίωση της θερμικής απόδοσης και αύξηση της μόνωσης) (βλ. εικ.15,16,17), η ύπαρξη ανοιγμάτων με διπλούς ή τριπλούς υαλοπίνακες με χαμηλής εκπομπής επιστρώσεις και η χρήση μονωτικών υλικών υψηλής απόδοσης (όπως πολυστυρένιο και πολυουρεθάνη) αποτελούν πρακτικές των εξοχικών κατοικιών χαμηλού ενεργειακού αποτυπώματος.



Εικόνα 15: Βιοκλιματική⁶ εξοχική κατοικία στο Ακρωτήρι Χανίων.

⁶ Ο προσανατολισμός, η διαμπερότητα, ο τρόπος τοποθέτησης και οι διαστάσεις θερμομόνωσης, καθώς και η τεχνολογία του κτιρίου, το καθιστούν ενεργειακά στην υψηλότερη κλίμακα A++, βιοκλιματικό και εν μέρη παθητικό. Είναι ενεργειακά αυτόνομο με φωτοβολταϊκά πετάσματα, έχει ενδοδαπέδια θέρμανση – δροσισμό που συνδυάζεται με fan coils και διάφορους αυτοματισμούς.



Εικόνα 16: Κάτοψη βιοκλιματικής κατοικίας.



Εικόνα 17: Τομή βιοκλιματικής κατοικίας.

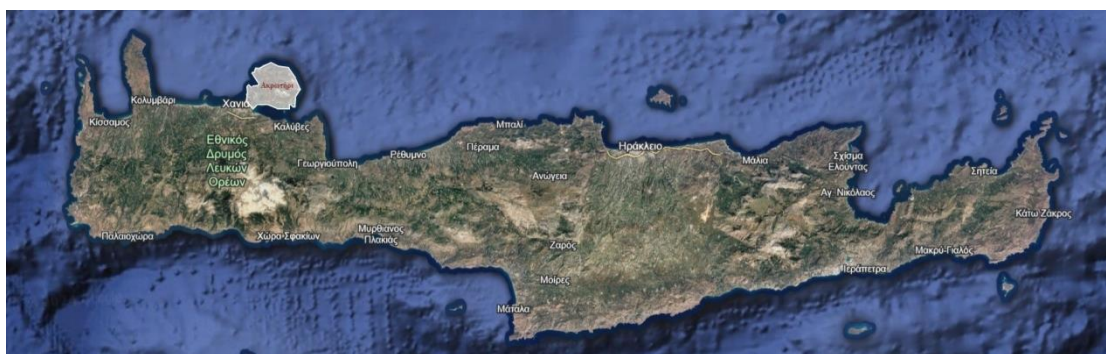
Συνάμα, μερικές ακόμα πρακτικές που παρατηρούνται στις εξοχικές κατοικίες χαμηλού περιβαλλοντικού αποτυπώματος είναι η εγκατάσταση αποδοτικών συστημάτων θέρμανσης και ψύξης (π.χ. αντλίες θερμότητας, γεωθερμικά συστήματα), η χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας (βλ. εικ. 18) (π.χ. φωτοβολταϊκά πάνελα, ηλιακοί συλλέκτες για ζεστό νερό, ανεμογεννήτριες) και υψηλής ποιότητας θερμομόνωση του κελύφους για την ελαχιστοποίηση των θερμικών απωλειών. Τέλος, η χρήση συσκευών υψηλής ενεργειακής κλάσης (π.χ. A++ ή A+++), η εγκατάσταση συστημάτων που επιτρέπουν τον έλεγχο και την παρακολούθηση της ενεργειακής κατανάλωσης, η χρήση λαμπτήρων LED και αισθητήρων κίνησης και κυρίως η μεγιστοποίηση αξιοποίησης του φυσικού φωτός μέσω εκτεταμένων ανοιγμάτων εξοικονομούν ηλεκτρική ενέργεια και μειώνουν σημαντικά το ενεργειακό αποτύπωμα.



Εικόνα 18: Εξοχική κατοικία στην οποία έχουν εγκατασταθεί φωτοβολταϊκά πάνελα.

Κεφάλαιο 8^ο: Εξοχικές κατοικίες στο Ακρωτήρι Χανίων

Ακρωτήρι ονομάζεται η χερσόνησος που βρίσκεται βορειοανατολικά της πόλης των Χανίων (βλ. εικ. 19) και αποτελεί μια περιοχή ιδιαίτερης σημασίας, τόσο για το νομό Χανίων όσο και για το σύνολο της Κρήτης. Στην περιοχή εδρεύει ο αερολιμένας «Ιωάννης Δασκαλογιάννης», το λιμάνι της Σούδας, καθώς και το Πολυτεχνείο Κρήτης. Η εγγύτητα του Ακρωτηρίου με την πόλη των Χανίων, οι υπάρχουσες υποδομές και το ιδιαίτερο φυσικό κάλλος, το καθιστούν πόλο έλξης για παραθερισμό, όπως μαρτυρεί το πλήθος των εξοχικών κατοικιών που εντοπίζονται σε ολόκληρη την έκτασή του.



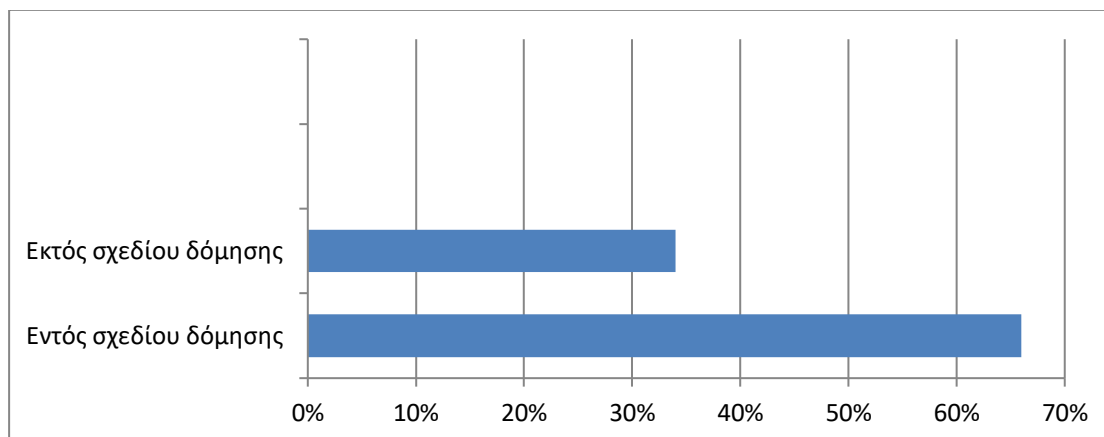
Εικόνα 19: Γεωγραφική θέση Ακρωτηρίου.

8.1 Θέση ως προς το νομικό πλαίσιο

Από την έρευνα που πραγματοποιήθηκε σε ιστοσελίδες βραχυχρόνιας μίσθωσης για τις εξοχικές κατοικίες στην περιοχή του Ακρωτηρίου στα Χανιά, καταγράφηκαν συνολικά 140 κατοικίες, εκ των οποίων οι 92 βρίσκονται εντός σχεδίου δόμησης και οι 48 εκτός (βλ. εικ. 20). Το γεγονός ότι η πλειονότητα των κατοικιών (66%) (βλ. γράφημα 1) εντοπίζεται εντός σχεδίου καταδεικνύει μια σαφή προτίμηση για δόμηση σε οργανωμένες περιοχές με καλύτερες υποδομές και ευκολότερη πρόσβαση σε υπηρεσίες. Οι εκτός σχεδίου εξοχικές κατοικίες χωροθετούνται κυρίως σε παραλιακές ζώνες και είναι σημαντικά λιγότερες (34%) (βλ. γράφημα 1), πιθανώς λόγω αυστηρότερων κανονισμών δόμησης, λιγότερο ανεπτυγμένων υποδομών, μεγαλύτερου κόστους και δυσκολότερης πρόσβασης.



Εικόνα 20: Εξοχικές κατοικίες εντός και εκτός σχεδίου δόμησης στην περιοχή του Ακρωτηρίου.



Γράφημα 1: Ποσοστιαία κατανομή των εξοχικών κατοικιών στο Ακρωτήρι βάσει της θέσης τους ως προς το νομικό πλαίσιο.

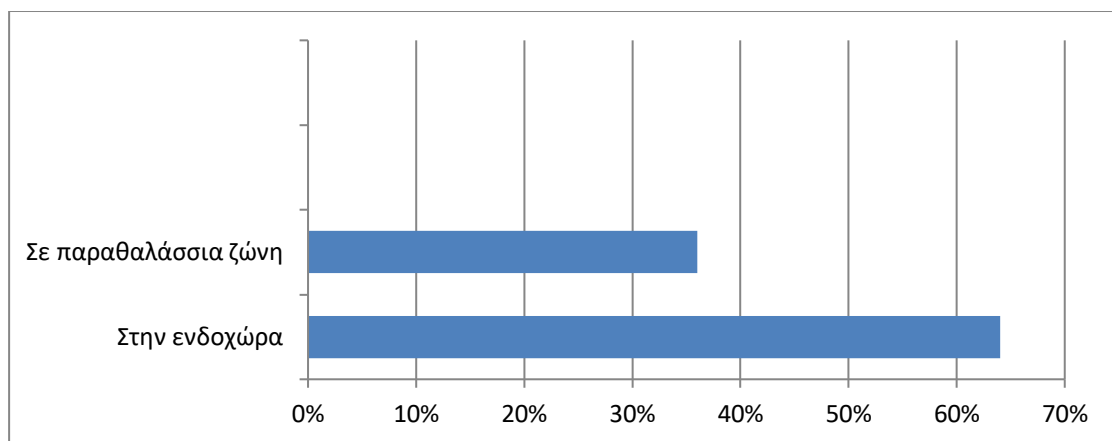
8.2 Γεωγραφική θέση

Με βάση τη γεωγραφική τους θέση, από τις 140 εξοχικές κατοικίες, οι 50 είναι παραθαλάσσιες και οι 90 βρίσκονται στην ενδοχώρα της χερσονήσου (βλ. εικ. 21). Το Ακρωτήρι είναι μια περιοχή, όπου ακόμα και η ενδοχώρα βρίσκεται σε σχετικά μικρή απόσταση από τη θάλασσα, χαρακτηριστικό που πιθανώς εξηγεί το μεγαλύτερο ποσοστό κατοικιών (64%) (βλ. γράφημα 2) που σημειώνονται στην ενδοχώρα, καθώς τις καθιστά εξίσου ελκυστικές με τις παραθαλάσσιες (36%) (βλ. γράφημα 2). Η προτίμηση αυτή ίσως αναδεικνύει και την ευελιξία που προσφέρει η περιοχή σε διαφορετικά προφίλ αγοραστών (οι κατοικίες της ενδοχώρας προσελκύουν αγοραστές

που αναζητούν ησυχία και αποφυγή της τουριστικής συμφόρησης που μπορεί να επικρατεί στις παραθαλάσσιες περιοχές).



Εικόνα 21: Εξοχικές κατοικίες σε παραθαλάσσιες ζώνες και στην ενδοχώρα του Ακρωτηρίου.



Γράφημα 2: Ποσοστιαία κατανομή των εξοχικών κατοικιών στο Ακρωτήριο βάσει της γεωγραφικής τους θέσης.

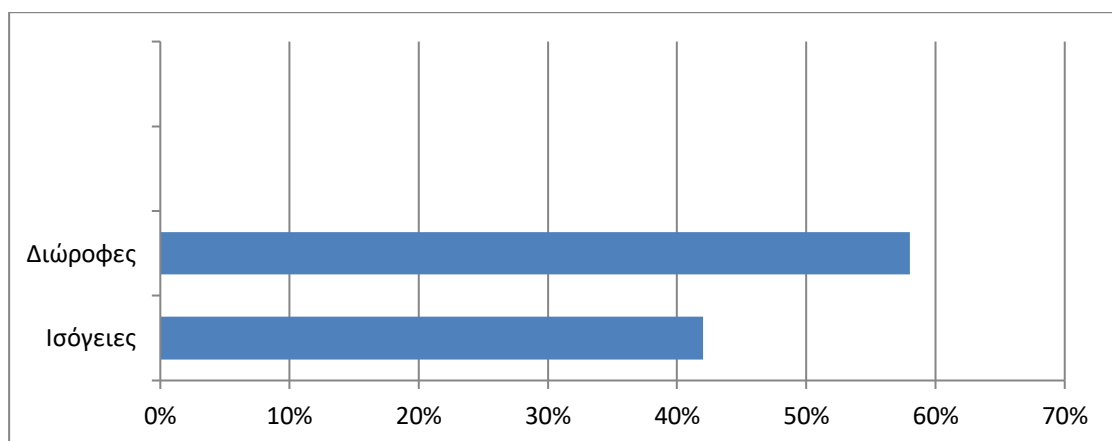
8.3 Ανάπτυξη καθ' ύψος

Εξετάζοντας την ανάπτυξη καθ' ύψος, από τα δεδομένα της έρευνας προέκυψαν 59 ισόγειες και 81 διώροφες εξοχικές κατοικίες (βλ. εικ. 22). Το υψηλότερο ποσοστό (58%) (βλ. γράφημα 3) αντιστοιχεί στις διώροφες κατοικίες, πιθανώς λόγω της καλύτερης αξιοποίησης της θέας που προσφέρει η ύπαρξη ενός επιπλέον ορόφου, του εκτενέστερου εξωτερικού χώρου που επιτρέπει η δόμηση καθ' ύψος (ειδικά όταν πρόκειται για θερινές κατοικίες διακοπών) και της ιδιωτικότητας που παρέχει ο

διαχωρισμός των λειτουργιών. Από την άλλη, οι ισόγειες καταλαμβάνουν το 42% (βλ. γράφημα 3) των καταγεγραμμένων εξοχικών κατοικιών, προσφέροντας ευκολότερη πρόσβαση και αμεσότερη σχέση μεταξύ καθημερινού και εξωτερικού χώρου.



Εικόνα 22: Ισόγειες και διώροφες εξοχικές κατοικίες στην περιοχή του Ακρωτηρίου.



Γράφημα 3: Ποσοστιαία κατανομή των εξοχικών κατοικιών του Ακρωτηρίου βάσει της ανάπτυξής τους καθ' ύψος.

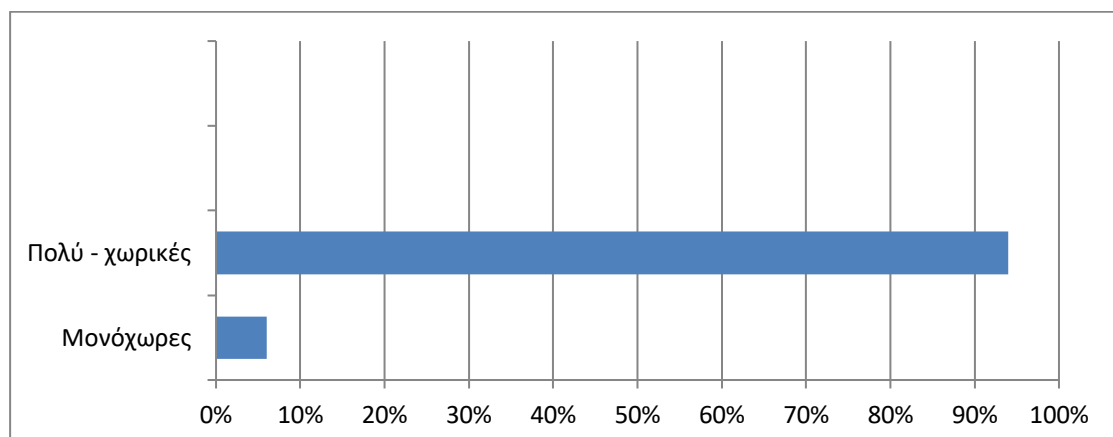
8.4 Οργάνωση χώρου

Αναφορικά με την οργάνωση του χώρου, διαπιστώθηκε ότι η συντριπτική πλειοψηφία (94%) (βλ. γράφημα 4) των εξοχικών κατοικιών στο Ακρωτήρι είναι πολύ - χωρικές (131) (βλ. εικ. 23). Αυτό υποδηλώνει μια σαφή τάση για δημιουργία πιο ευρύχωρων και λειτουργικών κατοικιών που μπορούν να καλύψουν τις ανάγκες οικογενειών ή

μεγαλύτερων ομάδων χρηστών. Η κυριαρχία των πολύ - χωρικών κατοικιών μεταφράζεται και ως αυξημένη ζήτηση για άνεση και πολυτέλεια στις εξοχικές κατοικίες, με περισσότερους χώρους και σύγχρονες ανέσεις, γεγονός που αντανακλά τις σύγχρονες τάσεις στην αγορά ακινήτων για εξοχική και τουριστική χρήση. Οι μονόχωρες κατοικίες, με μόλις 9 καταγεγραμμένες (βλ. εικ. 23), φαίνεται να αποτελούν λιγότερο δημοφιλή επιλογή (6%) (βλ. γράφημα 4) , πιθανότατα λόγω των περιορισμένων δυνατοτήτων τους σε άνεση και χωρητικότητα.



Εικόνα 23: Μονόχωρες και πολύ – χωρικές εξοχικές κατοικίες στην περιοχή του Ακρωτηρίου.



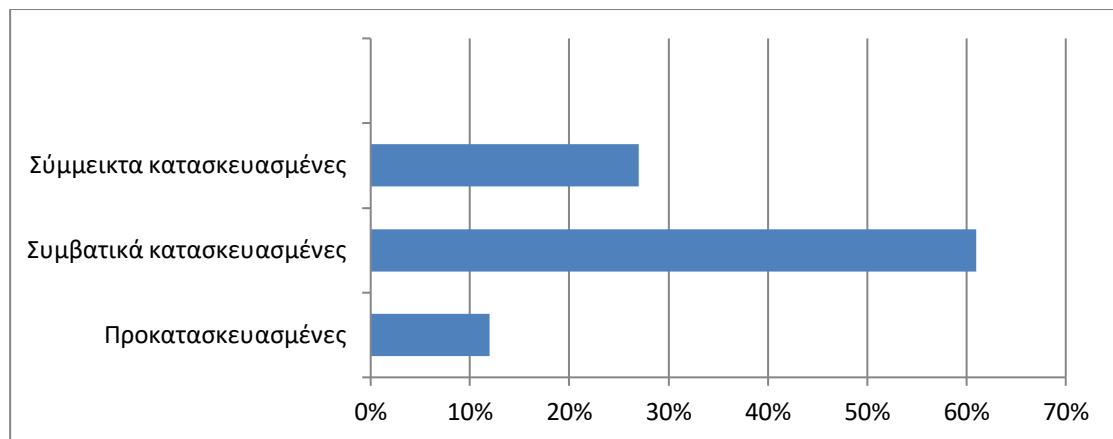
Γράφημα 4: Ποσοστιαία κατανομή των εξοχικών κατοικιών του Ακρωτηρίου βάσει της χωρικής οργάνωσής τους.

8.5 Μέθοδος κατασκευής

Εστιάζοντας στη μέθοδο κατασκευής, από τις 140 εξοχικές κατοικίες που καταγράφηκαν, οι 85 είναι συμβατικά κατασκευασμένες, οι 38 σύμμεικτα κατασκευασμένες και προκατασκευασμένες μόλις οι 17 (βλ. εικ. 24). Η πλειοψηφία των κατοικιών (61%) (βλ. γράφημα 5) είναι κατασκευασμένες με συμβατικές μεθόδους, υποδηλώνοντας μια τάση διατήρησης των παραδοσιακών τεχνικών, πιθανώς λόγω της ανθεκτικότητας και της αισθητικής τους, που ευθυγραμμίζεται με τις τοπικές προτιμήσεις. Οι σύμμεικτες κατασκευές αποτελούν τη δεύτερη πιο δημοφιλή κατηγορία (27%) (βλ. γράφημα 5), αναδεικνύοντας μια τάση για διαφοροποίηση και επιθυμία συνδυασμού παραδοσιακών και σύγχρονων τεχνικών. Το ποσοστό αυτό μπορεί να μεταφραστεί ως αναγνώριση της ανάγκης για αποδοτικότερες και οικονομικότερες λύσεις κατασκευής χωρίς να απουσιάζει η αισθητική. Τέλος, οι προκατασκευασμένες εξοχικές κατοικίες, αποτελούν τη λιγότερο διαδεδομένη επιλογή (12%) (βλ. γράφημα 5), γεγονός που ίσως αποδίδεται σε περιορισμένη γνώση των δυνατοτήτων που προσφέρει αυτή η μέθοδος, παρά τα πλεονεκτήματά της ταχύτητας κατασκευής και του μειωμένου κόστους. Επομένως, από τα παραπάνω προκύπτει μια ξεκάθαρη προτίμηση προς τις συμβατικές μεθόδους κατασκευής, με ταυτόχρονη ανερχόμενη τάση υιοθέτησης εναλλακτικών και πιο σύγχρονων τεχνικών, οι οποίες φαίνεται σταδιακά να κερδίζουν έδαφος.



Εικόνα 24: Συμβατικά κατασκευασμένες, σύμμεικτα κατασκευασμένες και προκατασκευασμένες εξοχικές κατοικίες στην περιοχή του Ακρωτηρίου.



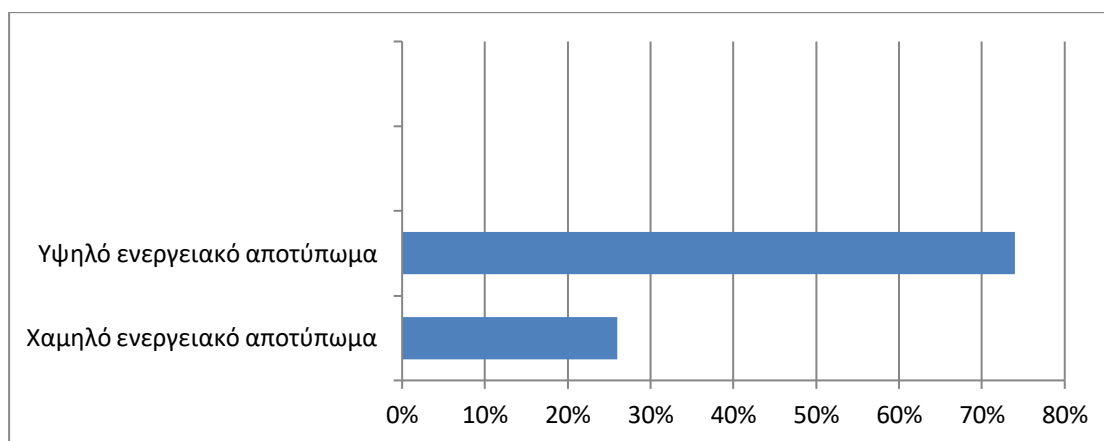
Γράφημα 5: Ποσοστιαία κατανομή των εξοχικών κατοικιών του Ακρωτηρίου βάσει της μεθόδου κατασκευής τους.

8.6 Ενεργειακό αποτύπωμα

Βάσει των δεδομένων της έρευνας, από τις συνολικά 140 εξοχικές κατοικίες που εντοπίστηκαν, σημειώθηκαν 103 με υψηλό ενεργειακό αποτύπωμα και 37 με χαμηλό (βλ. εικ. 25). Η διάκριση αυτή των κατοικιών έγινε κατά προσέγγιση και αφορά την χρονολογία κατασκευής του κτιρίου, την τεχνολογία των κουφωμάτων, την ύπαρξη ή την απουσία ηλιακού συλλέκτη όπως και της μόνωσης του δώματος. Η πλειονότητα (74%) (βλ. γράφημα 6) δηλαδή των κατοικιών δε διαθέτει σύγχρονα συστήματα ενεργειακής απόδοσης, όπως ηλιακούς συλλέκτες και μονώσεις, ενώ μόλις το 26% (βλ. γράφημα 6) φαίνεται να έχει επενδύσει σε βιώσιμες πρακτικές που μειώνουν την ενεργειακή κατανάλωση και την ευρύτερη περιβαλλοντική επιβάρυνση. Η κατανομή αυτή υποδεικνύει το σημαντικό περιθώριο που υπάρχει για βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης των εξοχικών κατοικιών είτε μέσω ανακαινίσεων, είτε μέσω εφαρμογής τεχνολογιών εξοικονόμησης ενέργειας.



Εικόνα 25: Εξοχικές κατοικίες υψηλού και χαμηλού ενεργειακού αποτυπώματος στην περιοχή του Ακρωτηρίου.



Γράφημα 6: Ποσοστιαία κατανομή των εξοχικών κατοικιών του Ακρωτηρίου βάσει του ενεργειακού τους αποτυπώματος.

Κεφάλαιο 9^ο: Συμπεράσματα

Οι εξοχικές κατοικίες ανέκαθεν αποτελούσαν έναν τρόπο διαφυγής από την καθημερινότητα και μια ελκυστική επένδυση. Εν τούτοις, τα τελευταία χρόνια, παρουσιάζουν μια διαφορετική αναβίωση και ανάπτυξη, η οποία οφείλεται σε ποικίλους οικονομικούς, κοινωνικούς και τεχνολογικούς παράγοντες.

Πιο συγκεκριμένα, η ανάπτυξη του τουρισμού, η άνοδος των βραχυχρόνιων μισθώσεων μέσω ηλεκτρονικών πλατφορμών, η αυξημένη ζήτηση για δεύτερη κατοικία, η αλλαγή στον τρόπο ζωής και η στροφή προς βιώσιμες και ποιοτικές κατοικίες, καθώς και η τάση για τηλε – εργασία και διαμονή σε πιο φυσικά περιβάλλοντα, έχουν δημιουργήσει μια νέα δυναμική στο χώρο των εξοχικών κατοικιών. Η ραγδαία εξάπλωση πλατφορμών όπως το Airbnb και το Booking έχει αλλάξει ριζικά την αγορά εξοχικών κατοικιών. Πλέον, πολλές κατοικίες δεν αγοράζονται μόνο για προσωπική χρήση, αλλά και ως επενδυτικά ακίνητα με σκοπό τη βραχυχρόνια ή τη μεσοχρόνια μίσθωση. Η τάση αυτή ενισχύεται από τη γενικότερη άνοδο του τουρισμού, ο οποίος αποτελεί βασικό μοχλό οικονομικής ανάπτυξης. Επιπροσθέτως, η αυξανόμενη περιβαλλοντική επαγρύπνηση και η ζήτηση για ανώτερης ποιότητας εμπειρίες έχουν οδηγήσει στην ανάπτυξη περιβαλλοντικά ευαισθητοποιημένων εξοχικών κατοικιών, που παράλληλα με σύγχρονες ανέσεις και έξυπνη τεχνολογία, είναι ταυτόχρονα και πιστοποιημένα οικολογικές. Τέλος, η πανδημία και η καθιέρωση της τηλεργασίας επέτρεψαν σε πολλούς ανθρώπους να εργάζονται εξ' αποστάσεως, αυξάνοντας τη ζήτηση για εξοχικές κατοικίες σε περιοχές που παρέχουν υψηλή ποιότητα ζωής. Η ανάγκη για περισσότερη επαφή με τη φύση, ηρεμία και καλύτερη ποιότητα διαβίωσης ενίσχυσε το ενδιαφέρον για αγορές εκτός των μεγάλων αστικών κέντρων.

Ειδικότερα για την Κρήτη και συγκεκριμένα για τα Χανιά, παρουσιάζεται άνθηση στον τομέα των εξοχικών κατοικιών, καθώς έχει εξελιχθεί σε επενδυτική επιλογή για εγχώριους και ξένους επενδυτές. Η φυσική ομορφιά, η πολιτιστική ταυτότητα, το ήπιο κλίμα, αλλά και οι δυνατότητες άμεσης αεροπορικής σύνδεσης με όλη την Ευρώπη, καθιστούν τα Χανιά ιδανικό μέρος για κατασκευή ή αγορά εξοχικής κατοικίας. Επιπλέον, οι αναβαθμισμένες υποδομές και η αυξημένη συνδεσιμότητα με διεθνείς αγορές καθιστούν την περιοχή ακόμα πιο ελκυστική για επενδύσεις αυτού του είδους. Αναλυτικότερα, τα Χανιά είναι ένας από τους πιο δημοφιλείς προορισμούς της Ελλάδας, με αυξητική τάση αφίξεων ετησίως, γεγονός που ενισχύει τη ζήτηση για τουριστικά καταλύματα και εξοχικές κατοικίες προς μίσθωση. Ακολούθως, υπάρχει έντονο ενδιαφέρον από Ευρωπαίους επενδυτές που αναζητούν ακίνητα είτε για προσωπική χρήση είτε για τουριστική αξιοποίηση.

Η ανάπτυξη εξοχικών κατοικιών δύναται να ενέχει και ορισμένους κινδύνους, τόσο από οικονομική όσο και από περιβαλλοντική ή κοινωνική σκοπιά. Αν η περιοχή δεν αναπτυχθεί όπως αναμενόταν ή υπάρξει κορεσμός της αγοράς, μπορεί να έχει ως αποτέλεσμα την υποτίμηση της αξίας της επένδυσης. Οι τοπικές οικονομίες μπορεί να εξαρτηθούν υπερβολικά από τον τουρισμό, καθιστώντας τις ευάλωτες σε κρίσεις (λ.χ. πανδημίες, οικονομικές υφέσεις) και στην περίπτωση που η επένδυση βασίζεται σε ενοικίαση σε τουρίστες, μπορεί να επηρεαστεί από εποχικότητα και αστάθειες στην τουριστική αγορά. Από περιβαλλοντική άποψη, η μαζική δόμηση εξοχικών κατοικιών, σε κάποιες περιπτώσεις ακόμα και σε προστατευόμενες περιοχές, μπορεί να αλλοιώσει και να υποβαθμίσει το φυσικό περιβάλλον, να καταστρέψει

οικοσυστήματα καθώς και να αυξήσει τον κίνδυνο πυρκαγιών, κατολισθήσεων και πλημμυρών. Η αύξηση των κατοικιών μεταφράζεται σε περισσότερα απόβλητα και μεγαλύτερη ανάγκη για καλύτερη διαχείριση απορριμμάτων και λυμάτων. Η μαζική εισροή νέων κατοίκων ή τουριστών μπορεί να επηρεάσει τον χαρακτήρα της περιοχής και τις παραδοσιακές κοινότητες, αλλά και να καταστήσει δύσκολη την απόκτηση κατοικίας για τους μόνιμους κατοίκους, εξαιτίας της εκτόξευσης των τιμών. Η ανεξέλεγκτη ανάπτυξη μπορεί να οδηγήσει σε υπερκορεσμό και μείωση της ποιότητας ζωής, πιέζοντας τις τοπικές υποδομές (δρόμους, νοσοκομεία, συγκοινωνίες) που δεν σχεδιάστηκαν για τόσο μεγάλο πληθυσμό. Τέλος, σε πολλές περιπτώσεις, εξοχικές κατοικίες χτίζονται χωρίς τις απαιτούμενες πολεοδομικές άδειες, οξύνοντας το ζήτημα της άναρχης δόμησης.

Οι εξοχικές κατοικίες αποτελούν έναν διαρκώς εξελισσόμενο τομέα της αγοράς ακινήτων, με τις μελλοντικές τους προοπτικές να επηρεάζονται από κοινωνικές, οικονομικές και περιβαλλοντικές παραμέτρους. Τα τελευταία χρόνια, η άνοδος της τηλεργασίας έχει αλλάξει τις προτεραιότητες πολλών εργαζομένων, οι οποίοι πλέον επιλέγουν να ζουν μόνιμα ή για μεγάλα χρονικά διαστήματα σε περιοχές εκτός αστικών κέντρων. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την αυξημένη ζήτηση για εξοχικές κατοικίες σε τοποθεσίες που προσφέρουν ποιοτική διαβίωση, αλλά και βασικές υποδομές, όπως υψηλής ταχύτητας διαδίκτυο, υγειονομικές υπηρεσίες και εύκολη πρόσβαση σε μεταφορικά μέσα. Παράλληλα, η ανάγκη για βιωσιμότητα και ενεργειακή αυτονομία καθορίζει τη σύγχρονη κατασκευαστική προσέγγιση στις εξοχικές κατοικίες. Οι νέες κατοικίες ενσωματώνουν πράσινες τεχνολογίες, όπως ηλιακά πάνελ, συστήματα συλλογής βρόχινου νερού και υλικά φιλικά προς το περιβάλλον. Η αυξανόμενη ζήτηση για κατοικίες με χαμηλό ενεργειακό αποτύπωμα οδηγεί σε σημαντικές αλλαγές στον σχεδιασμό και την κατασκευή τους. Επιπλέον, η τουριστική εκμετάλλευση των εξοχικών κατοικιών παραμένει ένας σημαντικός παράγοντας ανάπτυξης, καθώς οι βραχυχρόνιες μισθώσεις μέσω ηλεκτρονικών πλατφορμών συνεχίζουν να προσελκύουν επενδυτές. Ωστόσο, στην παρούσα φάση εξετάζονται αυστηρότερες ρυθμίσεις, προκειμένου να περιοριστεί η ανεξέλεγκτη αύξηση των ενοικιαζόμενων κατοικιών και να προστατευτούν οι τοπικές κοινότητες. Τέλος, η κλιματική αλλαγή αποτελεί έναν κρίσιμο παράγοντα που θα διαμορφώσει την αγορά των εξοχικών κατοικιών στο μέλλον. Οι φυσικές καταστροφές καθιστούν αναγκαία την κατασκευή ανθεκτικών και ασφαλών κατοικιών, καθώς και τον επαναπροσδιορισμό των περιοχών που θεωρούνται κατάλληλες για οικιστική ανάπτυξη.

Συνοψίζοντας, ο τομέας των εξοχικών κατοικιών βρίσκεται σε φάση σημαντικής ανάπτυξης, επηρεασμένος από παγκόσμιες τάσεις και τοπικές ευκαιρίες. Τα Χανιά αναδεικνύονται σε έναν από τους πιο δυναμικούς προορισμούς, όπου η αυξημένη ζήτηση και η ποιοτική αναβάθμιση των ακινήτων δημιουργούν ένα ιδιαίτερα ελκυστικό περιβάλλον τόσο για ιδιοκτήτες όσο και για επενδυτές. Ωστόσο, η αλόγιστη ανάπτυξη των εξοχικών κατοικιών μπορεί να οδηγήσει σε περιβαλλοντικές επιβαρύνσεις, πολεοδομικά προβλήματα και κοινωνικές ανισότητες, καθιστώντας αναγκαίο τον σωστό σχεδιασμό και τη βιώσιμη διαχείριση για την προστασία τόσο του φυσικού περιβάλλοντος όσο και της ποιότητας ζωής των κατοίκων. Οι προοπτικές για τις εξοχικές κατοικίες παραμένουν βέβαια θετικές, αλλά επηρεάζονται από παράγοντες που απαιτούν συνεχή προσαρμογή και στρατηγικό σχεδιασμό.

Βιβλιογραφία

Βιβλιογραφικές πηγές

Φιλίππιδης, Δ. (1994). *Μεσογειακά Σπίτια – Ελλάδα*. Κλειδάριθμος

Γενική βιβλιογραφία

Αλεξανδράκης, Γ. (2023). *Σχεδιασμός κτιρίου κατοικίας: Τρισδιάστατη απεικόνιση και*

μελέτη αυτοματισμού με το πρότυπο KNX [Διπλωματική εργασία, Πολυτεχνείο

Κρήτης, Σχολή Μηχανικών Παραγωγής και Διοίκησης]. Πολυνόη.

Antonakakis, S., & Antonakakis, D. (1994/2007). *House in Akrotiri, Chania (1978).*

Futura.

Aragay, A. R., & Nadal, P. P. (1993a). *Κατοικίες στην εξοχή* [Country houses] (Ντ.

Ευσταθιάδου, Μεταφ.; Ν. Καλογήρου, Επιμ.). Μαλλιάρης–Παιδεία.

Aragay, A. R., & Nadal, P. P. (1995). *Κατοικίες στην εξοχή II* [Country houses II] (Ι.

Βλαχόπουλος, Μεταφ.; Ν. Καλογήρου, Επιμ.). Μαλλιάρης–Παιδεία.

Aragay, A. R., & Nadal, P. P. (1997a). *Κατοικίες κοντά στη θάλασσα* [Houses by the

sea] (Ντ. Ευσταθιάδου, Μεταφ.; Ν. Καλογήρου, Επιμ.). Μαλλιάρης–Παιδεία.

Astbury, J., Buxton, P., Glancey, J., & Humphreys, A. (2024). *Η αρχιτεκτονική με*

απλά λόγια (Κ. Μπασαγιάννη, Μετ.). Εκδόσεις Κλειδάριθμος.

Dascalaki, E. G., & Balaras, C. A. (2021). Impacts on indoor thermal comfort and

heating energy use in Hellenic dwellings from occupant behavioral reactions.

Applied Sciences, 11(14), Article 6254. <https://doi.org/10.3390/app11146254>

Δημακόπουλος, Ι. Ε. (Επιμ.). (1981). *Ανθολογία ελληνικής αρχιτεκτονικής: Η κατοικία*

στην Ελλάδα από τον 15ο στον 20ό αιώνα (1η έκδ.). Υπουργείο Πολιτισμού

και Επιστημών.

DOMa. (2022). *Katoikies by the sea*. DOMa.

- Καλογήρου, Ν. (1996a). *Σύγχρονη ελληνική αρχιτεκτονική: 1: Εξοχικές μονοκατοικίες* [Τόμος 1]. Μαλλιάρης-Παιδεία.
- Καλογήρου, Ν. (1999). *Τουριστική κατοικία: Η θεσμική της κατοχύρωση και η εφαρμογή της στον ελληνικό χώρο* (Ανεκδότως).
- Καλογήρου, Ν. (2009). *Σύγχρονες ελληνικές κατοικίες* [Σειρά: Σύγχρονη Ελληνική Αρχιτεκτονική]. Μαλλιάρης-Παιδεία.
- Kartal, S. (2016). Utilization of renewable energy sources in bioclimatic architecture in Greece. *World Journal of Engineering*, 13(1), 18–22.
<https://doi.org/10.1108/WJE-02-2016-002>
- Λάμπρη, Α. (2021). *Αρχιτεκτονική πλαισίωση του φυσικού κάλλους ως συνθετικό εικονογραφικό στοιχείο. Αναζητήσεις στα εσωτερικά των εξοχικών κατοικιών του μεταπολεμικού μοντερνισμού στην Ελλάδα* [Διπλωματική εργασία, Πολυτεχνείο Κρήτης, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών]. Πολυνόη.
- Οικονόμου, Κ. (2013). *Αστική και λαϊκή κατοικία στην ελληνική παράδοση*. Εκδόσεις Ζήτη.
- Papadopoulos, A., & Karytsas, C. (2025). Off-grid methodology for sustainable electricity in medium-sized settlements: The case of Nisyros Island. *Clean Technologies*, 7(1), 16. <https://doi.org/10.3390/cleantechnol7010016>
- Πραντίκου, Α. (2021). *Μελέτη κατασκευής πράσινης κατοικίας σε συγκεκριμένο οικόπεδο στον οικισμό Δρυόπης Δήμου Τροιζηνίας - Αττικής* [Διπλωματική εργασία, Πανεπιστήμιο Δυτικής Αττικής, Τμήμα Πολιτικών Μηχανικών]. Πολυνόη.
- Pillai, R., & Sivathanu, B. (2019). Investigating factors affecting holiday home purchases in Greece. *Property Management*, 37(6), 556–572.
<https://doi.org/10.1108/PM-11-2018-0068>

- Ρούσση, Β. (2011). *Τα σπίτια του μεσοπολέμου στην Αττική: Αστική, προαστιακή, εξοχική κατοικία* [Διδακτορική διατριβή, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών].
- Serghides, D. K., & Georgakis, C. G. (2012). The building envelope of Mediterranean houses: Optimization of mass and insulation. *Journal of Building Physics*, 36(1), 83–98. <https://doi.org/10.1177/1744259111428910>
- Tsagkalidou, O. (2015). *Thermal mass and insulation: Domestic buildings in the Mediterranean climate* (MSc research paper, Architectural Association School of Architecture).
- Τσαούσης, Α. (2018a). *Η κατοικία στον ελληνικό χώρο: Από την προϊστορική μέχρι την σύγχρονη εποχή* (Τόμος Α) [Διπλωματική εργασία, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο].
- Τσαούσης, Α. (2018b). *Η κατοικία στον ελληνικό χώρο: Από την προϊστορική μέχρι την σύγχρονη εποχή* (Τόμος Β) [Διπλωματική εργασία, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο].
- Ozarisoy, B., & Altan, H. (2021). Systematic literature review of bioclimatic design elements: Theories, methodologies and cases in the South-eastern Mediterranean climate. *Energy and Buildings*, 250, Article 111281. <https://doi.org/10.1016/j.enbuild.2021.111281>

Διαδικτυακές πηγές

<https://www.archetype.gr/>

<https://www.ktirio.gr/el/>

<https://www.doma.archi/>

<https://www.greekarchitects.gr/>

<https://ek-mag.com/>

<https://www.akx.gr/>

<https://architectmag.gr>

<https://ellinikospiti.com>

<https://www.potiropoulos.gr/>

<https://usp.gr/>

<https://www.kkmk.gr/>

<https://zeropixel.gr/>

<http://www.mplusm.gr/>

<https://www.petras-architecture.com/>

<https://vmstudioarchitects.com/>

<https://a2g.gr/>

<https://www.gnb-architects.com/>

<https://www.nextdesign.gr/>

<https://k-studio.gr/>

<https://www.in.gr/>

<https://www.airbnb.gr>

<https://www.booking.com>

Κατάλογος Εικόνων

Εικόνα 1: www.archaiologia.gr/wp-content/uploads/2011/06/37-8.pdf

Εικόνα 2: www.doma.archi/index/projects/oikia-mwraith

Εικόνα 3: kataskevesktirion.gr/spitogatos-πόσο-κοστίζουν-πλέον-τα-ακίνητα-στι/

Εικόνα 4: www.opsiktikos.gr/blog/thermomonosi/

Εικόνα 5: Προσωπικό αρχείο

Εικόνα 6: Προσωπικό αρχείο

Εικόνα 7: ktirio.gr/el/κτιρια/κατοικιες/κατοικία-διακοπών-στον-καλαθά-ακρωτηρίου-χανίων

Εικόνα 8: ktirio.gr/el/κτιρια/κατοικιες/κατοικία-διακοπών-στον-καλαθά-ακρωτηρίου-χανίων

Εικόνα 9: <https://mrprokat.gr/erga/xd120kalafas/>

Εικόνα 10: <https://mrprokat.gr/erga/xd120kalafas/>

Εικόνα 11: <https://mrprokat.gr/erga/xd120kalafas/>

Εικόνα 12: <https://search.savills.com/gr/en/property-detail/grsavlf1785>

Εικόνα 13: <https://search.savills.com/gr/en/property-detail/grsavlf1785>

Εικόνα 14: <https://search.savills.com/gr/en/property-detail/grsavlf1785>

Εικόνα 15: <https://www.archetype.gr/projects/casa-dei-sogni>

Εικόνα 16: <https://www.archetype.gr/projects/casa-dei-sogni>

Εικόνα 17: <https://www.archetype.gr/projects/casa-dei-sogni>

Εικόνα 18: <https://www.archetype.gr/projects/casa-unica>

Εικόνα 19: Προσωπικό αρχείο

Εικόνα 20: Προσωπικό αρχείο

Εικόνα 21: Προσωπικό αρχείο

Εικόνα 22: Προσωπικό αρχείο

Εικόνα 23: Προσωπικό αρχείο

Εικόνα 24: Προσωπικό αρχείο

Εικόνα 25: Προσωπικό αρχείο

Κατάλογος πινάκων

Πίνακας 1: Προσωπικό αρχείο

Πίνακας 2: Προσωπικό αρχείο

Πίνακας 3: Προσωπικό αρχείο

Πίνακας 4: Προσωπικό αρχείο

Πίνακας 5: Προσωπικό αρχείο

Πίνακας 6: Προσωπικό αρχείο

Πίνακας 7: Προσωπικό αρχείο

Κατάλογος γραφημάτων

Γράφημα 1: Προσωπικό αρχείο

Γράφημα 2: Προσωπικό αρχείο

Γράφημα 3: Προσωπικό αρχείο

Γράφημα 4: Προσωπικό αρχείο

Γράφημα 5: Προσωπικό αρχείο

Γράφημα 6: Προσωπικό αρχείο