ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ & ΔΗΜ. ΕΡΓΩΝ

ΜΗΝΑΣ ΑΧΙΛ. ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ
Δ.Π.Δ. ΠΟΛΙΤ.ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Ε.Μ.Π.
Αγ.Σοφίας 6 - ΡΟΔΟΣ
Τηλ. 20233

ΕΡΓΟ: ΠΡΟΣΘΗΚΗ 3 ορόφων ΣΤΟ ΚΤΙΡΙΟ Γ
(ΜΕ ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ)

ΕΡΓΟΔΟΤΗΣ: ΑΝΑΣΤ.& ΧΡΙΣΤΙΝΑ ΑΤΣΙΔΗ

ΘΕΣΗ: Ο.Τ. 366- ΡΟΔΟΣ
ΟΔΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ κλπ

ΠΕΡΙΟΔΟΣ: ΙΟΥΝΙΟΣ 1993

ΥΠΟΜΝΗΜΑ- ΕΜΒΑΔΟΜΕΤΡΗΣΕΙΣ

(ΣΥΝΟΔΕΥΕΙ ΤΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΚΑΛΥΨΗΣ 1:200)

ΚΛΙΜΑΞ 1:

Φ.Ε.Κ.ΕΔΟΣΙΟΥ

(ΤΕΥΧΟΣ)

ΜΕΛΕΤΗ ΑΧΙΛ. ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΗΣ
Δ.Π.Δ. ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Ε.Μ.Π.
ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΕΡΓΟΥ Δ.Π.Δ. ΠΟΛΙΤ. ΜΗΧ.
ΡΟΔΟΣ - ΑΓ.ΣΟΦΙΑΣ 6 - ΤΗΛ. 20233

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ & ΔΗΜ. ΕΡΓΩΝ

ΣΥΝΤΑΞΕΙΣ ΣΤΗ ΝΕΑ ΕΔΡΑ Γ. 38537/95 ΑΠΟΦΑΣΗ
ΠΕΡ. "Εγκρίσεις προγραμματισμού Μ.Π.Δ. σε αστικό χώρο ενιαί τμήματα εγκύρου του Δ. Ρόδου (Μ. Δωδεκανήσου) οδ. Δημητσίας Θεοφανούσης 5 Καταβιάς, Ο.Τ. 366."

6 Νοεμβρίου 1995

ΓΕΩ. ΑΠΟΣΤΟΛΑΤΟΣ

ΑΡΙΘ. ΣΧΕΔΙΟΥ Γενικός ..... Ειδικός .....
ΕΡΜΑΡΙΩΝ Φυλ/κο ..... Φακ. .....
ΕΓΓΡΑΦΩΝ Αριθ. Πρωτ. ..... Φυλ/κο ..... Φακ. .....

Αρ. Φ. 335 Β/95
61.3

ΔΗΛΗΩΘΗΚΕ ΕΝ ΤΩ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 137 ΦΥΛΛΟ ΤΟΥ ΤΕΥΧΟΥΣ ΤΗΣ ΣΗΜΕΡΙΝΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΤΗΣ 21 Δεκεμβρίου 1995

ΜΕΛΕΤΗ ΠΟΛΙΤΙΚΟΥ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ: Ο.Τ. 366 - Τομέας Ν σχεδίου πόλεως Ρόδου (Α' Φάση)
Οδός Θεσσαλονίκης - Δημιλάβα - Καταβιάς)

ΟΡΟΙ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΗΣ: Ισχύοντα με τό Β.Δ.της 16-1-1973 (ΦΕΚ Δ'28/1-2-73) και τροποποιήθηκαν με τό Δ.Δ.της 10-8-1978 (ΦΕΚ Δ'432/28-5-78) σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Γ.Ο.Κ. (Ν.1577/1985), όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.1772/17-5-88(ΦΕΚ Α'91/17-5-88.-

Υπόγειο: μικρότερο 15 μ., κλίν.εμβαδόν 500 τ.μ., Συντ.δομήσεως 0,8 ορόφοι σταύλος : κατά ΓΟΚ.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ: Εκ τα θ-γ-δ-ε-ζ-η

Γ1 = 16,50+45,30 x 25,50 = 796,67
Γ2 = 12,50+9,00 x 37,15 = 1362,80 2.089,47 τ.μ.

Κάθε κτίριο ελαχιστάτου Επιφάνεια = 2.088,70 τ.μ.

ΑΡΤΙΟΤΗΣ-ΡΙΚΝΟΤΗΤΑ: Κάθε κτίριο έχει 3 άρτια πρόσωπα σε δημόσιες οδούς του δήμου Ρόδου, πλήρως διανοιγμένες. Τα υπόλοιπα μέτωπα σε οδό -δεσμευμένες και δημόλιος- έχουν μήκος μεγαλύτερο των 500 τ.μ.

Η κατοικία είναι κατά τον τρόπο άρτιο και οικοδομήσιμο.

Γιά το οικόπεδο αυτό έχουν εκδοθεί τρεις οικοδομικές άδειες κτιρίου:
1) Η υπ' αριθ. 524/92; Διάφορο κτίριο με υπόγειο, που εξ. ...
2) Η υπ' αριθ. 72/92, όπως ανακαινοποιήθηκε την - - 1993: Κτίριο με υπόγειο, ίμε πιλοτί στο ισόγειο, που έχει ...
3) Με τη υπ' αριθ. 226/93: Ισόγειο κτίριο με υπόγειο, με σταυχεία (Γ).

Με τό κτίριο (Γ) θά χει εξασυνθεί σ συντελεσμένης δόμησης (Σ.Δ.) του αυτοδέσποτο της μεταφοράς.
Κατά τον τρόπο υπολογισμός δόμησης 2.088,70 x 0,8 = 1671 τ.μ.
Δόμηση:

Κ τ ί ρ ι ο (Α)
(Σταυχεία πρόσοψης)
10,20 x 4,10 = 41,82
2,10 x 8,00 = 16,80
1/2 x 7,4047,20 = 26,64
1/2 x 6,0548.45 = 25,56
2,00 x 7,70 = 15,40
10,15 x 16,10 = 163,52 228,73 τ.μ.

Προστίθεται ο φωταγωγός 0,48+4,98 = 4,98 τ.μ. 233,69 τ.μ.

ισόγειο : ψ Βασική κάλυψη 228,73
μείον ημιυπ.χώρος 4,10X1,30+1,90X10,10=-25,34 203,93

Όροφος : ψ Βασική κάλυψη 228,73
μείον Η.Κ.(0,90+0,80)X1,50+3,00X3,00 = -15,97 212,76

άρα δόμηση κτιρίου (Α) τ.μ. 416,15

- 2 -

Κ τ ί ρ ι ο (Β).
Μέγιστο περίγραμμα: 22,50 X 20,00 = 450,00 τ.μ.
--- Στό ισόγειο ο προαιρετόμενος στην δόμηση χώρος
είναι: 4,60X7,90 - 0,20X1,10 X 0,35X0,80 = 35,84
(τό υπόλοιπο της κάτοψης υπογείου είναι πιλοτί)
--- Στούς ορόφους Α, Β ομοίως:
(α)τοι ημιυπ. χώροι υπό σταυχεία (1) ένα (12):
0,60X5,90+ 4,20X0,50+2,70X0,70 +4,70X1,40+6,25X1,80+
+4,45X0,40+ 0,80X6,50+0,60X20,00+2,00X6,00+0,60X5,70+
+4,35X0,40+12,50X0,70+4,45X0,40 = 3,54+2,10+1,09+
+6,58+11,25+1,78+5,20+15,00+12,00+3,42+1,74+11,25+
+1,78 = 74,53
(β)τοι φωταγωγοί 4,10X3,00+1,50X1,20+2,10X1,20=
= 12,30 + 1,80 = 2,52
(γ)τοι υπερβάλλον εύρος (>1,20 μ.) κλίμακοστασίου
2X6,10X0,10 + 2X4,30X0,10 + 4X1,50X0,10 =
= 1,22 + 0,86 + 0,60 = 2,68
Σηλιδά δόμηση 450,00-(74,53+16,62+2,68) =
= 450,00 - 93,83 = 356,17 τ.μ. ανά όροφο
Δηλ. γιά τούς ορόφους Α+Β : 2 X 356,17 = 712,34
--- Στόν Γ'όροφο ισχύουν:
(δ)τοι ημιυπ. χώροι υπό σταυχεία (1) ένα (13):
0,80X5,90+4,00X7,00+2,70X1,50 +3,70X2,20+6,25X1,80+
+4,45X0,40+1,40X3,60+2,00X2,90 +0,60X6,60+0,95X6,90+
+2,30X6,60+0,95X5,70+4,00X0,40+12,50X1,40+4,10X0,40=
+4,72+2,80+4,05+8,14+11,25+1,78+5,04+5,80+3,96+6,555+
+13,80+5,415+1,80+17,50+1,04 = 94,05
(β)τοι φωταγωγοί 4,10X3,00+1,50X1,20+2,40X1,20=
= 12,30 + 1,80 + 2,88 = 16,98
(γ)τοι υπερβάλλον εύρος (>1,20 μ.) κλίμακοστασίου
2X6,10X0,10 + 2X4,30X0,10 + 4X1,50X0,10 =
= 1,22 + 0,86 + 0,60 = 2,68
(δ)τη αίθουσα ψυχρού 7 παρ.1Βγ ΓΟΚ (στοιχ.1 ένς VII)
1,70X5,85+2,40X4,60+2,20X8,30+3,65X9,70+
+0,80X6,20+0,05X5,80+0,05X1,20 =
=9,95+11,04+18,26+35,40+4,96+0,29+0,06 = 79,96
Σηλιδά δόμηση 450,00-(74,05+16,98+2,68+79,96) =
= 450,00 - 193,67 = (γιά τόν Γ'όροφο) 256,33

--- Στόν Δ'όροφο ισχύουν:
(α)τοι ημιυπ. χώροι υπό σταυχεία (1) ένα (9):
0,80X5,90+4,00X7,00+ 2,70X1,50+3,70X2,20+
4,10X6,30+0,70X6,60+6,50X15,10+0,95X6,90+
4,10X0,40+6,25X1,80 = 4,72+2,20+4,05+8,14+
+25,85+4,62+85,15+6,56+1,64+8,82 =152,33
(β)τοι φωταγωγοί 4,00X1,20+4,10X3,00+1,50X1,20=
= 4,80+12,30+1,80 = 18,90
(γ)τοι υπερβάλλον εύρος (>1,20 μ.) κλίμακοστασίου
όπως προηγ. ορόφων = 2,68
(δ)ακάλυπτοι χώροι (10) ένς (14)
2,30X3,10+5,20X1,80+8,90X1,50+11,15X6,50+
+0,70X6,50 = 7,13+9,36+13,35+72,47+4,55
Σηλιδά δόμηση 450,00-(152,33+18,90+2,69+106,86)=
= 450,00 -280,77 = (γιά τόν Δ'όροφο) 169,23

μείον χώροι άρθρου 7 παρ. 1Βε ΓΟΚ (ε συμφ.πρ.κ.πλ.κωδ.=30) 33,84

Ολική δόμηση κτιρίου (Β): τ.μ. 1137,90

- 3 -

Κ τ ί ρ ι ο (Γ).
Μέγιστο περίγραμμα:
14,15X17,45 + 4,50X0,40 = 246,91+1,80 = 248,71 τ.μ.

Στό ισόγειο προβλέπεται ημιυπόγειος χώρος :
5,95X5,60 + 3,85X5,35 X 2,45X0,70 = 55,63

Προβλέπεται επίσης στεγασμένο χωράφι
2 θέσεων, εμβαδού 0,70X2,90+4,50X0,40+6,85X6,95= 51,43
Ο κεντρικός φωταγωγός είναι 1,60X1,20 = 1,92

Επομένως οι μη προαιρετόμενοι στη δόμηση χώροι είναι: τ.μ.108,98

άρα δόμηση κτιρίου (Γ) 248,71 - 108,98 = 139,73 τ.μ. (βλ.πιν.Γβ 2236,α1 ΜΕΛΕΤΗ Γβ)

ΕΛΕΓΧΟΣ ΕΞΩΣΤΩΝ-ΗΜΙΥΠΑΘΡΙΩΝ ΧΩΡΩΝ.

Κ τ ί ρ ι ο (Α)
Ισόγειο: εξώστες 1/2 X (14,90+13,40) X 1,60 = 22,64
1/2 X (12,15+19,60) X 1,60 = 20,20
0,90 X 2,50 = 2,25
1/2 X (8,00+ 8,50) X 0,90 = 7,42 52,50
ημιυπαίθριοι χώροι 4,10X1,50 +1,90X10,10= 25,34 87,84

Όροφος: εξώστες ανά ισόγειου, 52,50
ημιυπ. χωρ. (0,90+0,80)X1,50 +3,00X3,00 = 15,97 78,47

Άθροισμα για τό κτίριο (Α) τ.μ. 166,31
Η ποσοστό στόν δόμηση 166,31:416,15=39,96%<40%

Κ τ ί ρ ι ο (Β)
Ισόγειο (ε ... όλο πιλοτί)

Α' όροφος:εξώστες 7,35X1,70 +3,70X1,30 +2X7,65X2,00 +
+7,20X1,80 +6,60X2,00 + 6,50X1,00 +
+0,90X2,00 = 93,26
ημιυπαίθριοι χώροι:ένς ανά (παράγρ.δόμησης) 74,53 167,79

Β'όροφος: ως προηγ. 167,79

Γ'όροφος:εξώστες ως Α'όροφος 93,26
ημιυπαίθριοι χώροι:ένς ανά (παράγρ.δόμησης) 94,05 187,31

Δ'όροφος: εξώστες δέν υπάρχουν
ημιυπαίθριοι χώροι:ένς ανά (παράγρ.δόμησης) 152,33

Άθροισμα για τό κτίριο (Β) τ.μ. 675,44
Η ποσοστό στόν δόμηση 675,44:(1450-106,86)=39,89%<40%

- 4 -

ΔΚ τ ί ρ ι ο (Γ)
Ισόγειο : εξώστες (θά προσεθούν μετά τήν μετ...
ημιυπ.χώρος 5,95X5,60+3,85X5,35+2,45X0,70 = 55,63

Η ποσοστό στόν δόμηση 55,63 : 139,73 = 39,81% <...

Επομένως οι εξώστες-ημιυπαίθριοι χώροι δέν προκαλούν ...
της δόμησης σε κάθενα από τα κτίρια (Α), (Β), (Γ) -καί ...
δέν επηρεάζουν τόν συνολικό δόμηση.

Κατά συνέπειαν, η ρ ό τ η τ ε μ ε τ α φ ο ρ ά ς, προκ...
ολική δόμηση του οικοπέδου (συνυπολογίζοντας τα παραπάνω)

Κτίριο (Α) τ.μ. 416,15
Κτίριο (Β) τ.μ. 1137,90
Κτίριο (Γ) τ.μ. 116,37 1670,96 τ.μ.

ένναντι επιτρεπομένης : 2.088,70 x 0,8 = 1670,96 τ.μ.

Κ Α Λ Υ Ψ Η Ο Ι Κ Ο Π Ε Δ Ο Υ

Μέγιστα περιγράμματα, ως άνω:
Κτίριο (Α) 228,73 + κτίριο (Β) 450,00 + κτίριο (Γ) 248,71 = 927,44 τ.μ.
Η ποσοστό 927,44 : 2.088,70 = 44,40% > 40% που δικαιολογείται
με την ειδική έγκριση της Ε.Π.Α.Ε.-

ΑΠΟΣΤΑΣΕΙΣ: Εξετάζονται στόν παρακάτω παράγραφο, μετά τήν μεταφορά.
ΓΚΑΡΑΖ: " " " " " " " "

Γβ ΠΡΟΚΥΠΤΕΙ, ΔΙΟΤΙ ΕΚ ΠΑΡΑΔΡΟΜΗΣ ΣΤΗΝ υ' ΑΠ 72/93 ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ (ΣΤΑΝΕ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΕΠΙΚΡΙΣΗΣ) ΑΠΑΙΡΕΕΣΗΣΑΝ 60,0 m² (2x30) ΓΙΑ ΤΑ ΔΥΟ ΠΛΗΣΙΑ ΤΟΥΣ ΠΙΛΟΤΗ, ΑΝΤΙ ΤΟΥ ΟΡΟΥ 33,84 m². ΕΤΣΙΑΝ ΤΟ ΙΣΟΥΣΙΟ ΒΑΣΕΙ ΤΗΣ υ.Π.Α. 226/93, ΒΡΙΣΚΕΤΑΙ ΣΤΟ ΣΤΑΔΙΟ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΩΡΑΙΣΜΕΝΗΣ ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΟΣ, ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΤΟΥΣΗ ΑΔΕΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗΝ Η.Σ.Δ. ΘΑ ΑΛΑΦΕΨΗΘΕΙ Η ΠΑΡΑΠΑΝΩ ΠΡΟΣΘΗΚΗ ΑΔΕΙΑ ΓΙΑ ΤΑ 116,37 m² ΩΣΤΕ ΑΛΛΗΝ ΥΠΑΡΧΕΙ ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΤΟΥ ΙΣΧΥΟΝΤΟΣ Σ.Δ. ΤΑ ΔΕ 23,36 m² ΚΑΛΥΠΤΟΝΤΑΙ ΑΠΟ ΤΗΝ Η.Σ.Δ.

- 5 -

ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΔΟΜΗΣΗΣ:

Στό κτίριο (Γ) θά προστεθούν 3 όροφοι υπέρ τό ισόγειο (Α'- Β'- Γ')
με τά εξής στοιχεία:
Θά υπάρχουν ημιυπαίθριοι χώροι:
Α'ορόφου: 3,10X0,90+14,15X1,15+3,30X1,35+1,50X3,20=28,32
Β'ορόφου: 3,10X0,90+11,25X1,45+3,30X1,35+2,90X1,35=27,47
Γ'ορόφου: ομοίως ως Β'ορόφου =27,47

93,26 τ.μ.

Η πρόσθεση δόμηση θά είναι:
Α'ορόφου:
Ως κάλυψη 248,71
μείον ημιυπ.χώροι, ως άνω =-28,32
μείον φωταγωγός 1,60X1,20+2,20X1,20 =- 4,56 215,83

Β'ορόφου:
Ως κάλυψη 248,71
μείον ημιυπ.χώροι, ως άνω =-27,47
μείον φωταγωγός 1,60X1,20+2,20X1,20 =- 4,56 216,68

Γ'ορόφου:
ως Β'ορόφου 216,68

Σηλιδά ολική πρόσθεση δόμηση τ.μ. 649,19

Ο ο λ ι κ ό ς συντελεσθείς δόμησης μετά την μεταφορά θά είναι:
(1669,62 + 649,19) : 2088,70 = 2318,81 : 2088,70 = 1,11 < 1,20

ΑΝΤΙΟΠΟΓΗΣΗ ΕΞΩΣΤΩΝ-ΗΜΙΥΠΑΘΡΙΩΝ ΧΩΡΩΝ.-
Εξώστες: ανά όροφο: πίσω 1,00X9.80+4,50X0,65+3,15X1,05=16,92
πρόσωπ. 2X3,20X1,75 + 10,85X2,00=33,25 49,77

γιά 3 ορόφους 3X49,77 ανν ημ.χώροι ως ανω 93,26=242,57 τ.μ.
Η ποσοστό επί της προαιρεθείσης δόμησης: 242,57:649,19=37,36%<40%

ΚΑΛΥΨΗ.- Παραμένει ως έχει, αφού δέν μεταβάλλονται τά μέγιστα περιγράμματα των κτιρίων, σύνολο 927,44 : 2088,70 = 44,40%
Επομένως η υπέρβαση της κάλυψης κατά 4,40% (που εγκρίνει η ΕΠΑΕ) πρωτοτύπως της μεταφοράς, καί δέν δημιουργείται εξ αιτίας της.

ΑΠΟΣΤΑΣΕΙΣ: Γιά τό συγκρότημα (Α)+(Γ) τό μέγιστο ύψος, που προκύπτει μετά την μεταφορά συντελεσμού, μέ τό κτίριο (Γ) σαν τετράφορο, θά φθάσει τά 13,00 μ., επομένως απαιτείται απόσταση Δ = 4,30 μ.
Ενάντις αυτής αφήνεται στά πλάγια 4,55 μ. καί πίσω 4,30 μ.
Γιά τό κτίριο (Β) μέ ύψος 14,55 μ. απαιτείται Δ =4,46 μ.
Ενάντις αυτής αφήνεται απόσταση πίσω 4,65 μ. καί πρός τό κτίριο (Α) 4,50 μ.-

ΓΚΑΡΑΖ: Γιά τόν ολική δόμηση 1669,62 τ.μ. απαιτείται ελάχιστος αριθμός θέσεων γκαράζ 1669,62 : 400 = 4 σύμφωνα μέ τόν Ν.960/79 (τροπ. Ν.1221/81) .-
Ενάντις αυτών έχουν πόη δημιουργηθεί καί διασφαλισθεί μέ συμβολαιογραφικές πράξεις θέσεις (στεγασμένες καί στίς πρασιές) που υπερκαλύπτουν τίς νόμιμες απαιτήσεις γιά χώρο σταθμευσης.

ΧΟΡΗΓΗΤΑΙ ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΙΤΗΣΗ ΚΑΤΟΧΗΣ