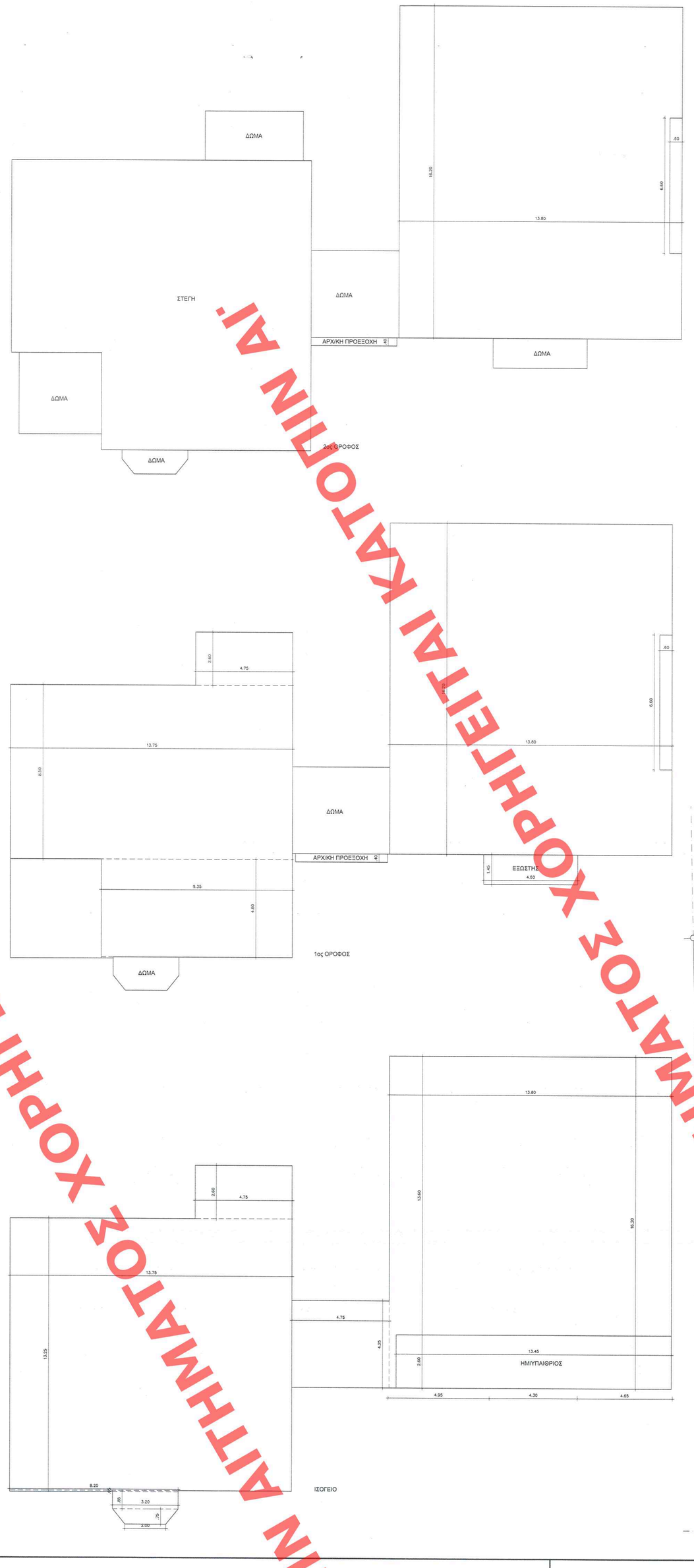

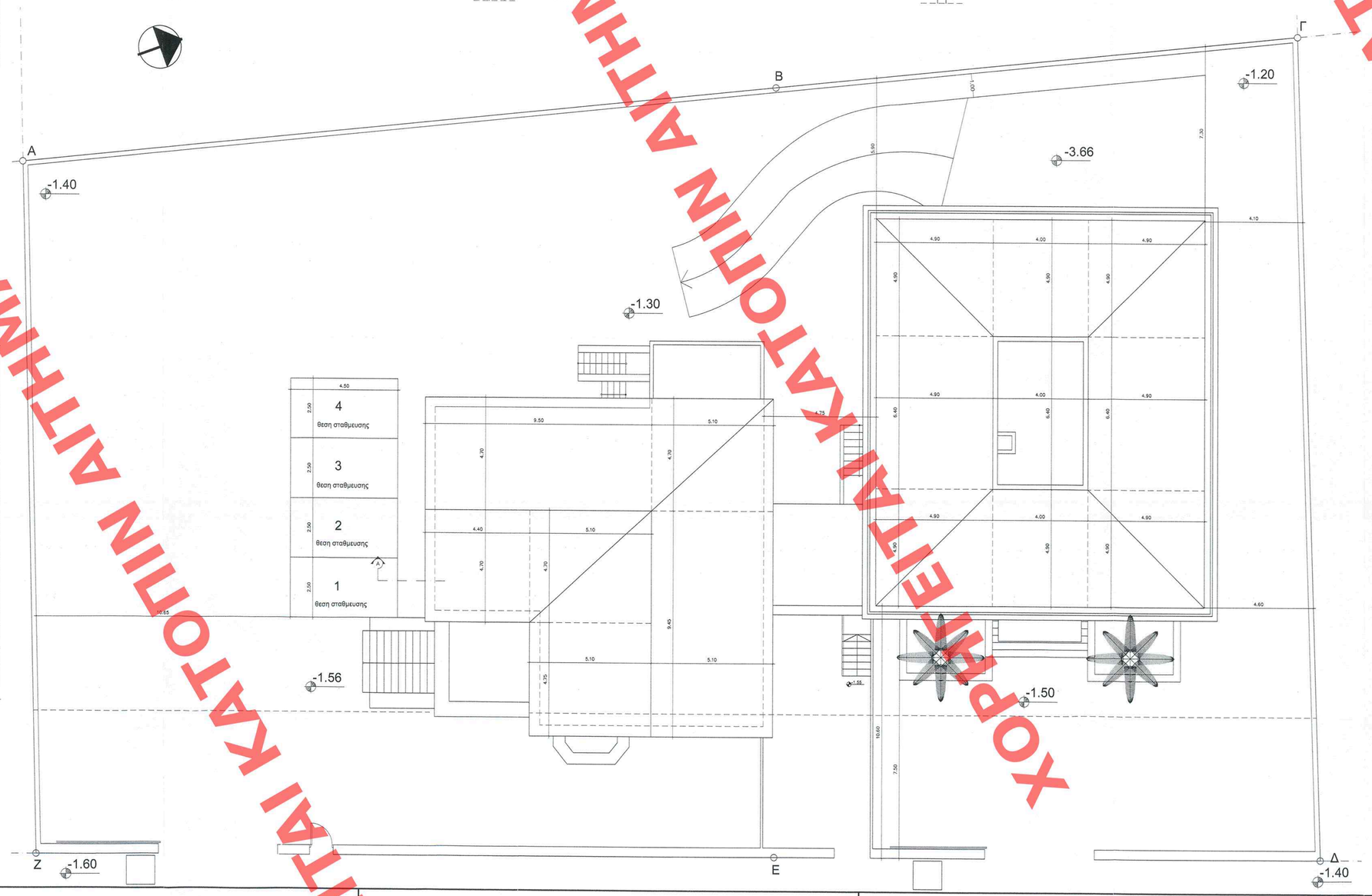

ΕΜΒΑΔΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ
Ε (Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Α)
61.60*(29.95+25.35)/2=1703.20 m2

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΦΕΚ 553Δ/79 ΚΑΙ 353Δ/88

Όρια Αρτιότητας
Κατά κανόνα
Εμβαδόν = 1000 m2 , Πρόσωπο = 15.00 m
Κατά παρέκκλιση
προ 10/10/79
Εμβαδόν = 550 m2 , Πρόσωπο = 6.00 m

Συντελεστής Δόμησης = 0.60
Κάλυψη = 40%
Ύψος : 11.00 m και 3 όροφοι
Σε περίπτωση στέγης προσαύξηση ύψους κατά 2 m
Σύστημα πανταχόθεν ελεύθερο
με ελάχιστες αποστάσεις από τα πλάγια και οπίσθια όρια 3 m
ΜΟΝΟ ΚΑΤΟΙΚΙΑ

1. ΕΜΒΑΔΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ
Ε = (Α - Β - Γ - Δ - Ε - Α) = 1703.20 m2 (βλ τοπογραφικό)
2. ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ - ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟΤΗΤΑ
Το οικόπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά τον κανόνα
3. ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ
α. Κάλυψη
Ε οικ. : 1703.20 * 40% = **681.28 m2**
β. Δόμηση
Ε οικ. : 1703.20 * 0.60 = **1021.92 m2**
γ. Όροφοι - Ύψη
μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος : **11.00 m** σε τρεις ορόφους
σε περίπτωση κατασκευής στέγης προσαύξηση ύψους κατά **2 m**
δ. Αφετηρία μέτρησης υψών : (Γ.Ο.Κ. 85 αρ. 9 παρ. 7)
Η στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου περιβάλλοντος εδάφους
ε. Αποστάσεις :
Σύστημα πανταχόθεν ελεύθερο, με ελάχιστες αποστάσεις από πλάγια και οπίσθια όρια 3m
στ. Όγκος : (Γ.Ο.Κ. 85 αρ. 9 παρ. 10α)
Σ.Ο. = 4.5 * ΔΟΜΗΣΗ = 4.5 * 1021.92 = **4598.64 m3**
ζ. Εξώστες και ημιυπαίθριοι χώροι :
εκτός συντελεστή εως 40% της επιτρεπόμενης δόμησης.
Από το 40% το 20% επιτρέπεται να είναι ημιυπαίθριοι χώροι.
Επιτρεπόμενη δόμηση : 1021.92 m2
Επιτρεπόμενη επιφάνεια εξωστων : 1021.92 * 40% =**408.76 m2**
Επιτρεπόμενη επιφάνεια ημιυπαιθρίων : 1021.92 * 20% = **204.38 m2**
η. Φύτευση δένδρων
αρ. δένδρων = Ε οικ. / 200 = 1703.20 /200 = 8.516δένδρα, άρα 9 δένδρα
φύτευση : 2/3 * 20% * Ε οικ. = 2/3 * 20% * 1703.20 = 227,09 m2
4. ΠΡΑΣΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ
α. Κάλυψη
(13,80*16,20)+(4,75*4,25)+(2,60*4,75)+(13,75*13,25)+(0,05*8,20)+(3,20*0,85)+(2,00+3,20)*0,75/2= **443,364 m2**
β. Δόμηση
Υπόγειο (δεν προσμετράται στη δόμηση):
(13,80*16,20)+(4,75*4,25)+(2,60*4,80)+(8,65*13,80)+(12,25*2,50)+(9,40*2,10)+(3,20*0,90)+(3,20+2,00)*0,75/2= 428,27m2
Ισόγειο : Νέο:(13,80*16,20)+ (4,75*4,25)-(13,45*2,60)= Παλιό:(4,75*2,60)+(13,75*13,25)-(0,05*8,20)+(3,20*0,85)+(2,00+3,20)*0,75/2
=208,777+ 199,617= 408,395 m2
Α' όροφος : Νέο:(16,20*13,80)-(0,60*6,60)= Παλιό: (4,75*2,60)+(13,75*8,50)+(9,35*4,80)= 219,60+ 174,11= 393,71 m2
Β' όροφος : Νέο:(16,20*13,80)-(0,60*6,60)=219,60 m2
ΣΥΝΟΛΟ **1021,71 m2 < 1021,92 m2**
γ. Αφετηρία μέτρησης υψών
Ως αφετηρία μέτρησης των υψών λαμβάνεται η στάθμη του κρασπέδου
δ. Ύψη
Μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος :
h = 11.00 m + 3.00 m (στεγη) = h max = 11.00 m + 3.00 m (στεγη)
ε. Αποστάσεις :
Σύστημα πανταχόθεν ελεύθερο, με ελάχιστες αποστάσεις από πλάγια και οπίσθια όρια 3m
στ. Όγκος
Σ.Ο. = 4.5 * ΔΟΜΗΣΗ = 4.5 * 1021,92 = 4598,64 m3
Ισόγειο : (243,747*4,75)+(199,617*5,30)= 2215,768 m3
Α' όροφος : (223,56*3,05)+(174,105*3,10)= 1221,58 m3
Β' όροφος : 223,56*3,05=681,86 m3
Στέγη Υπαρχοντος 1.60*[(4,70*(9.50+4.40)/2+5,10*(9,45+4,75)/2+5/3*(4,70*5,10)]=148,56 m3
Στέγη Νέου: 4,90*[(1,75*6,40)+(1,75*4,00)+4/3*(4,90*1,75)]=145,20 m3
ΣΥΝΟΛΟ **4412,968 m3 < 4598,64 m3**
ζ. Εξώστες και ημιυπαίθριοι χώροι :
Πραγματοποιούμενη επιφάνεια ημιυπαίθριων χώρων
Ισόγειο : (13,45*2,60) =34,97m2
Α' όροφος : (0,60*6,60)= 3,96m2
Β' όροφος : (0,60*6,60)= 3,96 m2
ΣΥΝΟΛΟ **42,89 m2 < 204,38 m2**
Πραγματοποιούμενη επιφάνεια εξωστών :
Α' όροφος : (1,45*4,60)= 6,67 m2
ΣΥΝΟΛΟ 6,67 m2
Σύνολο ημιυπαίθριων και εξωστών = 42,89+6,67 =**49,65m2 < 408,76m2**
η. Φύτευση δένδρων :
Ε οικ= 429,88 / 200 = 1,65 άρα 2 δέντρα
Υπολογισμός ψύτευσης :
(4,30*3,30)+(4,70*5,40)+(9,45*4,20)+(5,50*4,65)+(1,00*20,80)+(3,95+3,15)*27,65/2+(3,00+2,90)*9,80/2= 228,17 m2 > 227,09 m2
5. ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ
Π.Δ. 111/2004 (Φ.Ε.Κ. 200/Τ 2004)
για το υπάρχον κτίριο δεν απαιτούνται θέσεις σταθμευσης, άρα
686,70 m2 κατοικιας / προτ.80 m2/100 m2 = 6,86 θέσεις σταθμευσης, άρα 7 θέσεις σταθμευσης
ΣΥΝΟΛΟ απαιτουμένων θέσεων: 7 θέσεις σταθμευσης
ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΕΣ: 7 θέσεις σταθμευσης (οι τρεις στο υπόγειο)

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ & ΔΗΜ. ΕΡΓΩΝ
ΕΛΗΜΟΣΙΕΥΘΗ ΕΙΣ ΤΟ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 241 ΦΥΛΛΟ ΤΟΥ ΑΔΠ ΤΕΥΧΟΥΣ ΤΗΣ ΕΦΗΜΕΡΙΔΑΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ
ΤΗΣ 12 Ιουνίου 2007

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ & ΔΗΜ. ΕΡΓΩΝ
ΣΥΝΔΕΣΤΕΗ ΣΤΟ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. Γ 21871/07 ΑΠΟΦΑΣΗ
ΠΕΡΙ: Καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στο διατηρητέο κτίριο που βρίσκεται επί της οδού Μαραθωνοδρόμων 71 στος. του Ερυθραίου, συμφ. σχ. του Δ. Ψυχικού (Υ. Κτιστάς)
ΑΘΗΝΑ 24 Μαΐου 2007
Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
Σ. Πλακωτάρης

Αρ. Φακ. 86/07
σχ. 4

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

ΘΕΣΗ: ΟΔΟΣ ΜΑΡΑΘΩΝΟΔΡΟΜΟΥ 71, ΔΗΜΟΣ ΠΑΛΑΙΟΥ ΨΥΧΙΚΟΥ (Ο.Τ.55)

ΘΕΜΑ: ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΟΡΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΟ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ ΚΤΙΡΙΟ ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΜΑΡΑΘΩΝΟΔΡΟΜΩΝ 71

ΤΙΤΛΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ: ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΚΑΛΥΨΗΣ

ΚΛΙΜΑΚΑ: 1: 100

ΥΠΟ. ΣΧΕΔΙΟΥ Γενι: Ειδικ:
ΕΡΜΑΡΙΟΝ Θυρ: Φακ. 84
ΕΓΓΡΑΦΟΝ Αριθ. Πρωτ. 28304 / 08 Θυρ: Φακ.

ΧΟΡΗΓΕΙΤΑΙ ΚΑΤΟΤΙΝ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ