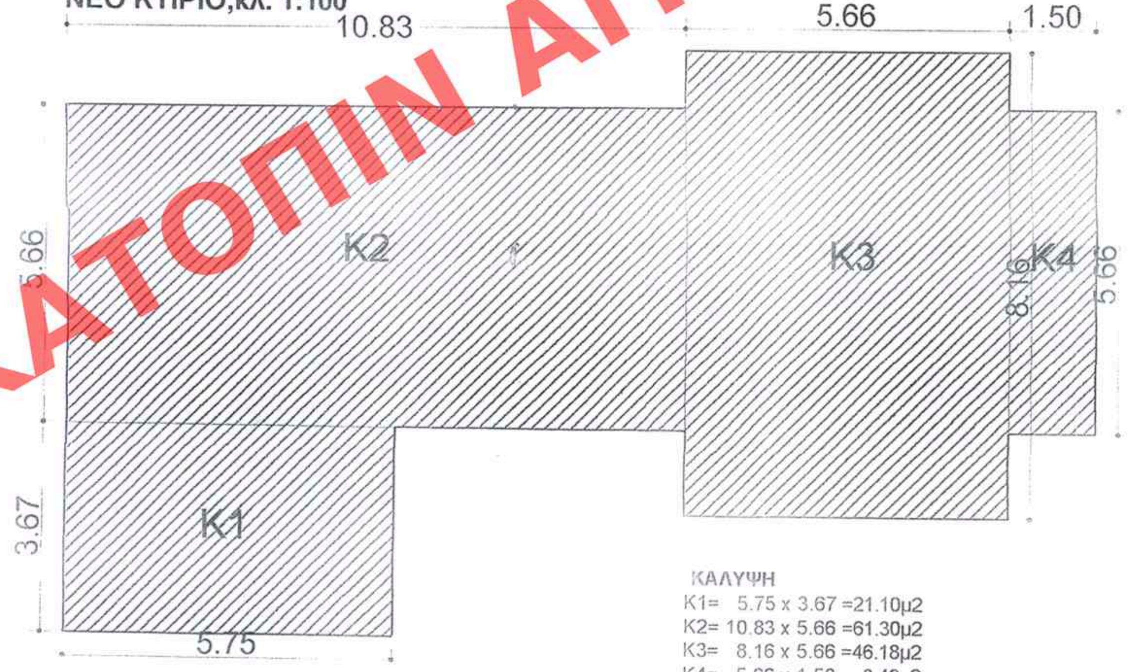
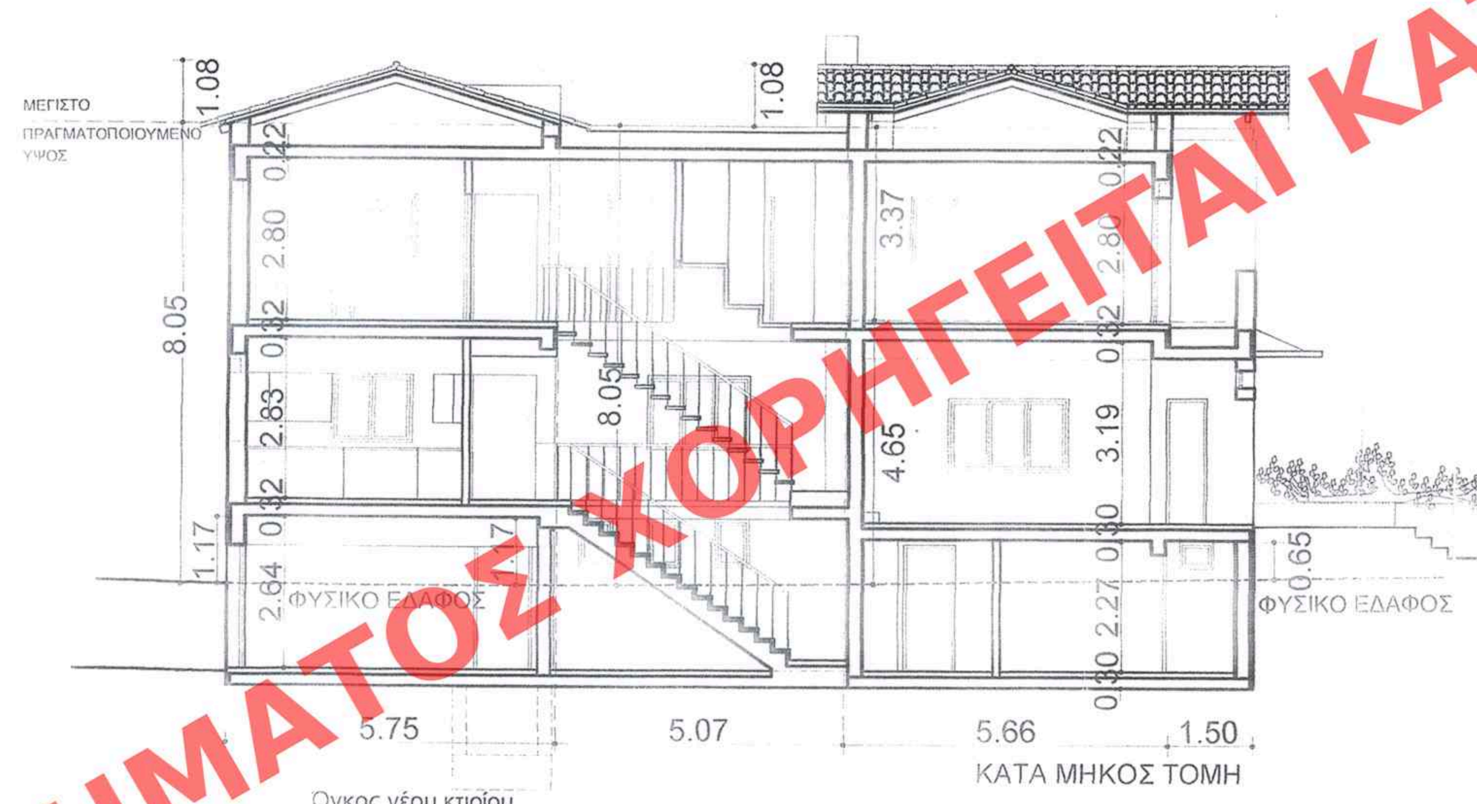
ΧΟΡΗΓΕΙΤΑΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ

ΝΕΟ ΚΤΙΡΙΟ, κλ. 1:100



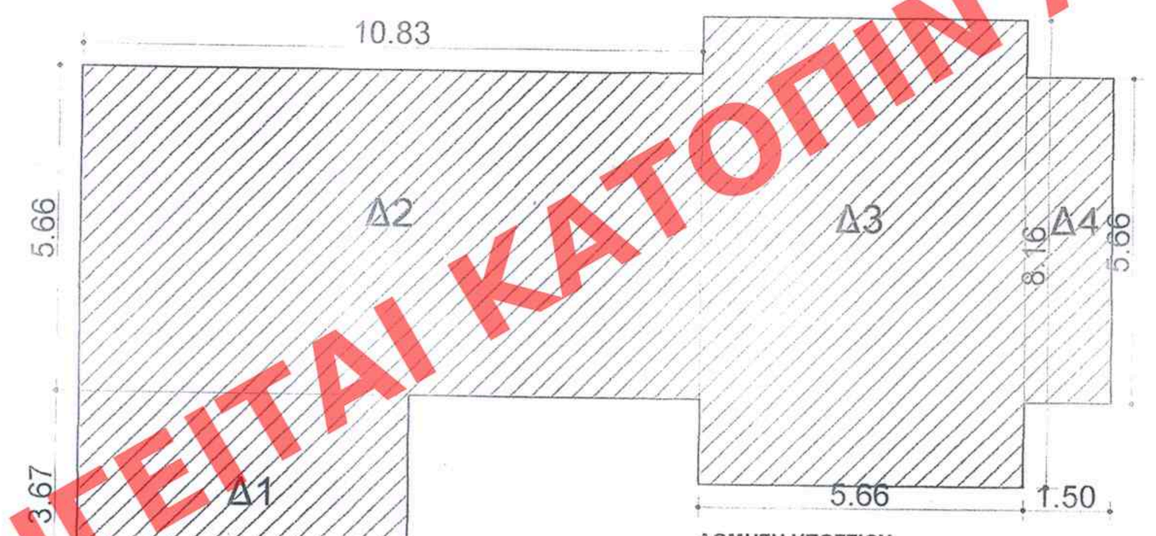
ΚΑΛΥΨΗ
K1= 5.75 x 3.67 =21.10μ2
K2= 10.83 x 5.66 =61.30μ2
K3= 8.16 x 5.66 =46.18μ2
K4= 5.66 x 1.50 = 8.49μ2

Σ(Κνέο) = 21.10+61.30+46.18+8.49=137.07μ2



ΚΑΤΑ ΜΗΚΟΣ ΤΟΜΗ

Όγκος νέου κτιρίου
5.75 x 9.33 x 8.05 = 431.86μ3
[5.75 x 1.08 /2] x 9.33= 28.97μ3
5.07 x 5.66 x 8.05 = 231.00μ3
4.38 x 0.66 x 3.37 = 9.74μ3
5.66 x 8.16 x 4.65 = 214.76μ3
5.66 x 1.50 x 4.65 = 39.47μ3
[(5.66x5.66) + 5.66x1.50x2] x 3.37 =165.18 μ3
[5.66 x 1.08 /2] x (5.66+1.50) =21.88μ3
[5.66 x 1.08 /2] x 1.50 =4.58μ3
Σ (Ο) = 1147.44μ3

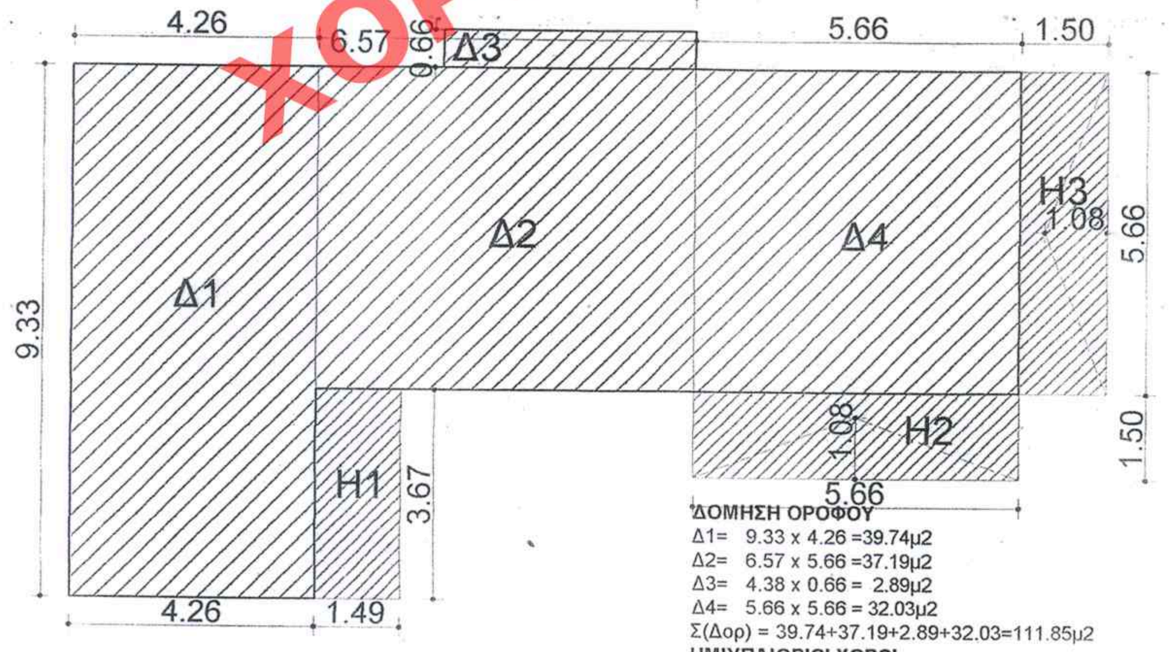


ΔΟΜΗΣΗ ΥΠΟΓΕΙΟΥ
(Δεν προσμετράται στο συντελεστή δόμησης)

Δ1= 5.75 x 3.67 =21.10μ2
Δ2= 5.66 x 10.83 =61.30μ2
Δ3= 5.66 x 8.16 =46.18μ2
Δ4= 5.66 x 1.50 =8.49μ2

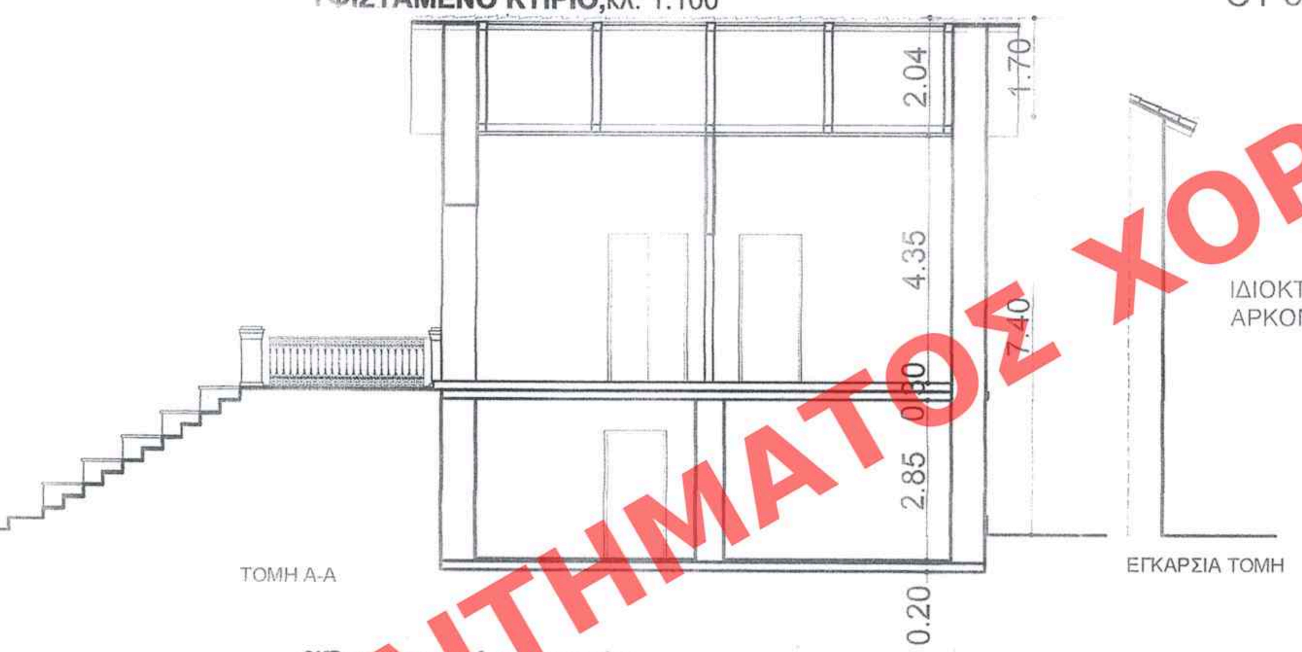
Σ(Δυπ) = 21.10+61.30+46.18+8.49=137.07μ2

ΔΟΜΗΣΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ
Δ1= 10.83 x 5.66 =61.30μ2
Δ2= 5.66 x 8.16 =46.18μ2
Δ3= 5.66 x 1.50 = 8.49μ2
Σ(Δισ) = 61.30+46.18+8.49=115.97μ2
ΗΜΙΥΠΑΙΘΡΙΟΙ ΧΩΡΟΙ
Η1= 2.875 x 3.67 =10.55μ2
Η2= 2.875 x 3.67 =10.55μ2
Σ(Η)=10.53+10.53=21.10μ2



ΔΟΜΗΣΗ ΟΡΟΦΟΥ
Δ1= 9.33 x 4.26 =39.74μ2
Δ2= 6.57 x 5.66 =37.19μ2
Δ3= 4.38 x 0.66 = 2.89μ2
Δ4= 5.66 x 5.66 = 32.03μ2
Σ(Δορ) = 39.74+37.19+2.89+32.03=111.85μ2
ΗΜΙΥΠΑΙΘΡΙΟΙ ΧΩΡΟΙ
Η1= 3.67 x 1.49 =5.47μ2
Η2,3= 5.66 x 1.50 =8.49μ2
Σ(Η) = 5.47+8.49+8.49=22.45μ2

ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΚΤΙΡΙΟ, κλ. 1:100



ΤΟΜΗ Α-Α

ΕΓΚΑΡΣΙΑ ΤΟΜΗ

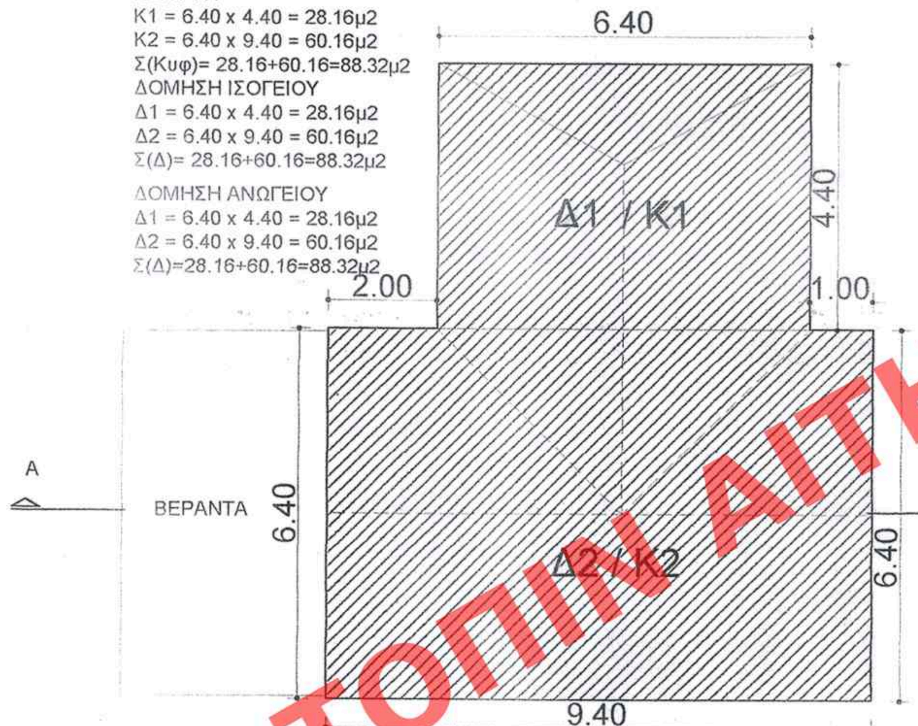
β)Όγκος υφιστάμενου κτιρίου

Όγκος ισόγειου και ανώγειου = 88.32x7.40=653.56μ2
Όγκος 1 στέγης=(6.40x1.70/2)x9.40=51.14μ2
Όγκος 2 στέγης=(6.40x1.70/2)x4.40=23.94μ2
Όγκος 3 στέγης=(6.40x1.70)x3.20 - (3.20x1.70/2)x6.40=17.41μ2

653.56+51.14+23.94+17.41=746.05μ2

ΚΑΛΥΨΗ
Κ1 = 6.40 x 4.40 = 28.16μ2
Κ2 = 6.40 x 9.40 = 60.16μ2
Σ(Κυφ)= 28.16+60.16=88.32μ2
ΔΟΜΗΣΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ
Δ1 = 6.40 x 4.40 = 28.16μ2
Δ2 = 6.40 x 9.40 = 60.16μ2
Σ(Δ)= 28.16+60.16=88.32μ2

ΔΟΜΗΣΗ ΑΝΩΓΕΙΟΥ
Δ1 = 6.40 x 4.40 = 28.16μ2
Δ2 = 6.40 x 9.40 = 60.16μ2
Σ(Δ)=28.16+60.16=88.32μ2



ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗ ΕΞΑΝΤΛΗΣΗ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ
ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ =1207.11μ2
Δόμηση υφιστάμενου κτιρίου= 176.64μ2
Δόμηση νέου κτιρίου = 227.82μ2
Υπόλοιπο συντελεστή δόμησης = 802.65μ2

Περίγραμμα στο οποίο εξαντλείται μελλοντικά ο Σ.Δ

9.50x14.35+7.80x15.42+2.72x7.80 /2=136.33+120.28+10.61=267.22μ2
σε τρεις ορόφους = 267.22x3=801.66μ2

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Το υπάρχον κτίσμα έχει χαραχτηριστεί ως διατηρητέο με το ΦΕΚ 252Δ/20.3.1992.
Ισχύοντες όροι δόμησης είναι αυτοί που καθορίζονται με το Π.Δ.28.9.87 (ΦΕΚ 1035Δ/16.10.1987).
- Αρτιότητα 2000 τ.μ. Π=30μ Βάθος =40μ

Π.Δ 16.8.1977 (ΦΕΚ 279Δ/23.8.1977)
Προ 23/8/77 Ε= 600 μ2 Π= 16 μ
Προ 5/5/54 Ε= 80 μ2 Π= 6 μ
Αμιγής κατοικία ΠΔ 23.7.94(ΦΕΚ 837Δ/10.8.94).Ζώνη Ι του παραδοσιακού
Πρασιά 5.00 μ.
- Σ.Δ. 0.6 μέχρι 2000 τ.μ. και 0.4 για επιφάνεια πέραν των 2000 τ.μ.
- Κάλυψη 40%
- Οροφοι 3
- Μέγιστο ύψος 10.5 για 3 ορόφους και 8.5 για 2 ορόφους

Διάσπαση 350 μ2 στην κάλυψη.
Δεν επιτρέπεται PILOTIS

1.ΕΜΒΑΔΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

ΑΒΓΔΕΑ= 2017.79 μ2

2.ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟΤΗΤΑ

α)Πρόσωπο ΑΒ=30.04 μ> 30μ (απαιτούμενο)
Βάθος ΕΑ =61.61μ>40μ (απαιτούμενο)
β)Εμβαδόν οικοπέδου ΑΒΓΔΕΑ = 2017.79 μ2 > 2000μ2 (απαιτούμενο)
Αρα το οικόπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.

3.ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ

α)Ποσοστό κάλυψης 40% x 2017.79 μ2 = 807.12 μ2
β)Δόμηση 0.60 x 2000 μ2 = 1200.00 μ2
0.40 x 17.79μ2 = 7.11 μ2
Σύνολο = 1200+7.11=1207.11μ2
γ)Επιτρεπόμενος όγκος V = Εοικ. x 4.5 x Σ.Δ = 2000 x 4.5 x 0.60 = 5400 μ3
17.79 x 4.5 x 0.40 = 32.02 μ3
Σύνολο = 5400 + 32.02 = 5432.02μ3
δ)Ηνέου κτιρίου = 8.50 μ για διώροφο κτίριο
δ)Απόσταση Δνέου κτιρίου = 3.00+0.10xπραγματοποιούμενο ύψος μ= 3.81 μ
(βλ.Εγκύκλιο 38769/6719/ 113/ 26.5.86, άρθρο9,παρ.1)
ζ)Ημιυπαίθριοι 20% δομησης νέου κτιρίου
η)Εξώστες 20% δομησης νέου κτιρίου
θ)Φύτευση 2/3 ακαλύπτου= (2017.79-807.12)x2/3=1210.67x2/3 = 807.11μ2
1 δέντρο ανά 15μ2 προκηπίου(συνυπολογίζονται στον αριθμό δέντρων του οικοπέδου)
=150.20/15 = 10.01 Άρα απαιτούνται 10 δέντρα
1 δέντρο ανά 50μ2 οικοπέδου = 2017.79 /50 =40.35 Άρα 40 δέντρα -10=30 δέντρα

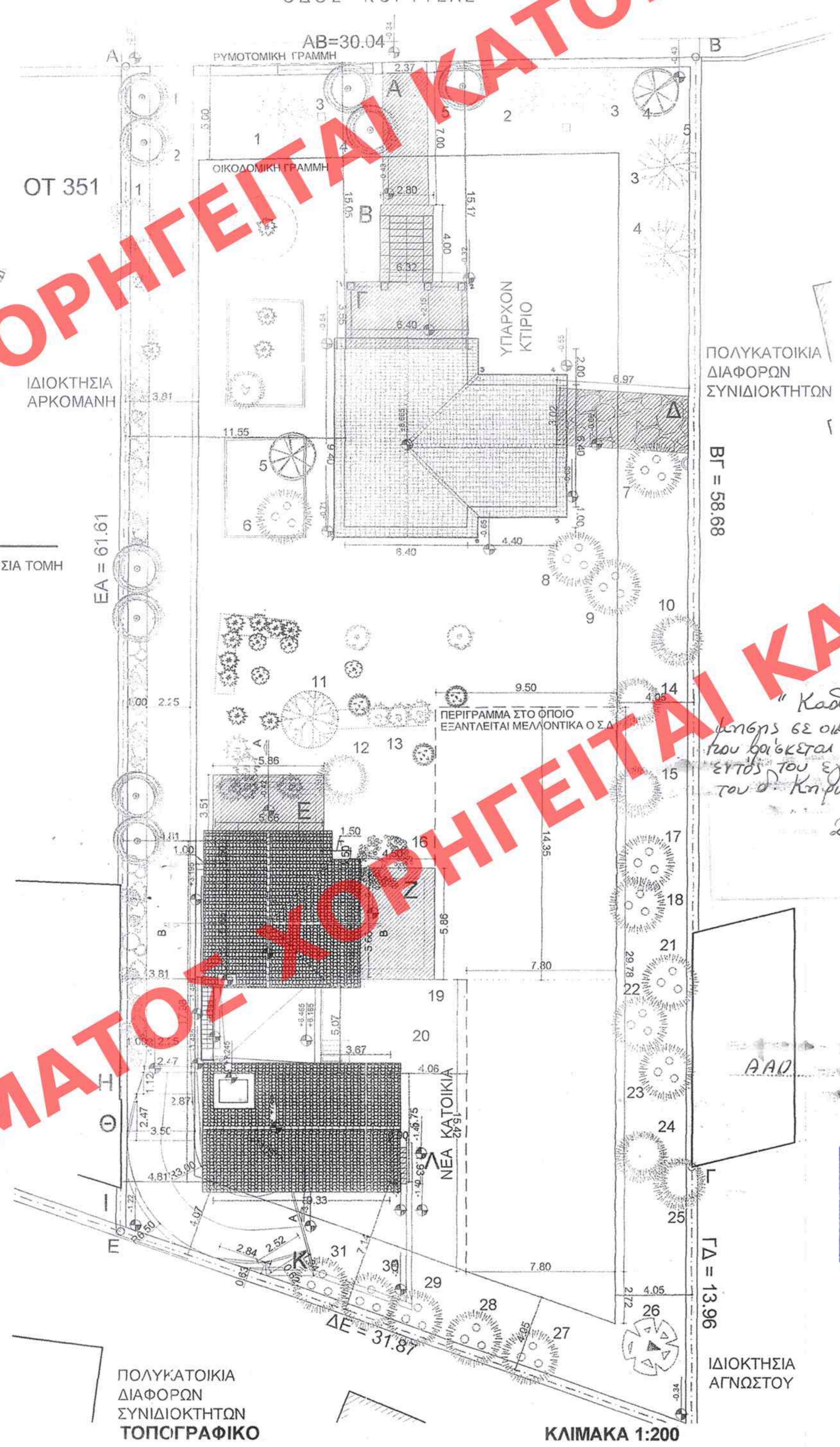
4.ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ

α) Κάλυψη
Κάλυψη νέου κτιρίου=Κ1+Κ2+...+Κ4=137.07μ2 <350μ2(βλ. αναλυτικό υπολογισμό)
Κάλυψη υφιστάμενου κτιρίου=Κ1+Κ2 = 28.16+60.16=88.32μ2 (βλ. αναλυτικό υπολογισμό)
Σύνολο =137.07+88.32=225.39μ2<807.12μ2
Υπόλοιπο κάλυψης = 807.12-225.39=581.73μ2
Επιφάνεια στην οποία εξαντλείται μελλοντικά ο Σ.Δ (βλ. απόφαση 70437/89/9.11.89) = 267.22μ2(βλ. αναλυτικό υπολογισμό) < 581.73μ2 (υπόλοιπο κάλυψης)
β)Δόμηση
Δόμηση νέου κτιρίου
Δόμηση ισογείου =Δ1+Δ2+Δ3 =61.30+46.18+8.49=115.97μ2 (βλ. αναλυτικό υπολογισμό)
Δόμηση ορόφου =Δ1+Δ2 = 39.74+37.19+32.03+2.89=111.85μ2 (βλ. αναλυτικό υπολογισμό)
Δόμηση υπογείου = Δ1+Δ2+Δ3+Δ4=21.10+61.30+46.18+8.49=137.07μ2
Σ(Δ) =Δ(ισ) + Δ(ορ)=115.97+111.85=227.82μ2
Δόμηση υφιστάμενου κτιρίου
Δόμηση ισογείου = Δ1+Δ2=28.16+60.16=88.32μ2 (βλ. αναλυτικό υπολογισμό)
Δόμηση ανωγείου = Δ1+Δ2=29.39+58.93=88.32μ2(βλ. αναλυτικό υπολογισμό)
Σ(Δ)=Δ(ισ)+Δ(αν)=88.32+88.32=176.64μ2
Σύνολο=227.82 μ2+176.64 μ2 = 404.46μ2 < 1207.11μ2
Υπόλοιπο δόμησης = 1207.11-404.46= 802.65μ2
Επιφάνεια στην οποία εξαντλείται μελλοντικά ο Σ.Δ (βλ. απόφαση 70437/89/9.11.89) σε τρεις ορόφους = 267.22x3=801.66μ2 (βλ. αναλυτικό υπολογισμό) <802.65μ2 (υπόλοιπο δόμησης)
γ) ΟΓΚΟΣ: Όγκος νέου κτιρίου = 1147.44μ3
Όγκος υφιστάμενου κτιρίου = 746.05μ2
Σ(Ο) = 1147.44+746.05=1893.49μ3<5432.02μ3
Υπόλοιπο όγκου=5432.02-1893.49=3538.53μ2
Όγκος στον οποίο εξαντλείται μελλοντικά ο Σ.Δ (βλ. απόφαση 70437/89/9.11.89) σε τρεις ορόφους = 267.22x10.50=2805.81μ3<3538.53μ3
γ)Μέγιστο ύψος κτιρίου= 8.05μ+ στέγη<8.50μ (για διώροφο κτίριο)+ στέγη
δ)Αφετηρία μέτρησης του ύψους το φυσικό ή διαμορφωμένο έδαφος
ε)Απόσταση κτιρίου από πλευρά ΑΕ=3.81μ = Δ(βλ.Εγκύκλιο 38769/6719/113/ 26.5.86,άρθρο9,παρ.1)
Απόσταση κτιρίου απότην πλευρά ΔΕ (στη δυσμενέστερη θέση) = 4.07μ> Δ= 4.05 μ
ζ)Ημιυπαίθριοι = Η(ισ)+ Η(ορ)=21.10+22.45=43.55μ2(βλ. αναλυτικό υπολογισμό) <44.97μ2
η)Εξώστες = Δεν υπάρχουν
θ)Φύτευση = 2017.79 -(225.39+267.22)-164.91 = 1360.27m2 >807.11 m2(βλ. αναλυτικό υπολογισμό)
Προκήπιο :5 δέντρα<10 άρα φυτεύονται 5 νέα δέντρα
Οικόπεδο : 31 δέντρα >30 απαιτούμενα.

5.ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ

Το νέο κτίριο απαλάσσεται των υποχρεώσεων προς δημιουργία χώρων στάθμευσης γιατί ανεγείρεται εντός τμήματος οικισμού χαρακτηριζόμενο ως παραδοσιακό και για το οποίο έχουν θεσπισθεί ειδικοί όροι και περιορισμοί δομήσεως. (βλ. Ν1221 / 1981, άρθρο 1, παρ.1)

ΟΔΟΣ ΚΟΡΥΤΣΑΣ



ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ **ΚΛΙΜΑΚΑ 1:200**

Υπολογισμός φύτευσης Σ(Φ) = 164.91μ2
Α = 7.00 x 2.37 = 16.59μ2
Β = 4.00 x 2.80 = 11.20μ2
Γ = 6.40 x 3.55 = 22.72μ2
Δ = 6.97 x 3.02 = 21.05μ2
Ε = 5.86 x 3.51 = 20.57μ2
Ζ=4.50Χ5.86=26.37μ2
Η = (2.87+2.47)x1.12/2 = 2.99μ2
Θ = (3.50+2.87) x 2.47/2 =7.87μ2
Ι = 3.14x6.50² x 105 / 360 - 3.14x3.00²x105/360=30.45μ2
Κ = 2.52x1.34/2 + 2.52 x 0.62/2 +2.84x0.63/2=3.36μ2
Λ = 1.93x0.90=1.74μ2

Γ.13625/08
"Καθορισμού ειδικών όρων δόμησης σε οικόπεδο διατηρητέου κτιρίου που βρίσκεται επί της οδού Κορυτσάς 9 εντός του εγκεκριμένου ρυμοτ. σχεδίου του δ. Κηφισιάς (ν. Αττικής)"
28 Μαρτίου 2008
Δ/ντης
Ι. Γιαννακόπουλος

Αρ. Φ.80/08
σχ. 9
142
ΑΑΠ
14 Απριλίου 8

ΑΡΙΘ ΣΧΕΔΙΟΥ	Γενικός ....
	Ειδικός ....
ΕΡΜΑΡΙΟΝ	Θυρίς .... Φακ. ....
ΕΓΓΡΑΦΩΝ	Αριθ. Πρωτ. ....
	Θυρίς .... Φακ. ....

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ

Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

ΘΕΜΑ:Καθορισμός ειδικών όρων δόμησης σε οικόπεδο που βρίσκεται επί της οδού Κορυτσάς 9 Κηφισιά.

ΘΕΜΑ ΣΧΕΔΙΟΥ

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΚΑΛΥΨΗΣ

ΚΛΙΜΑΚΑ: 1:100,1:200