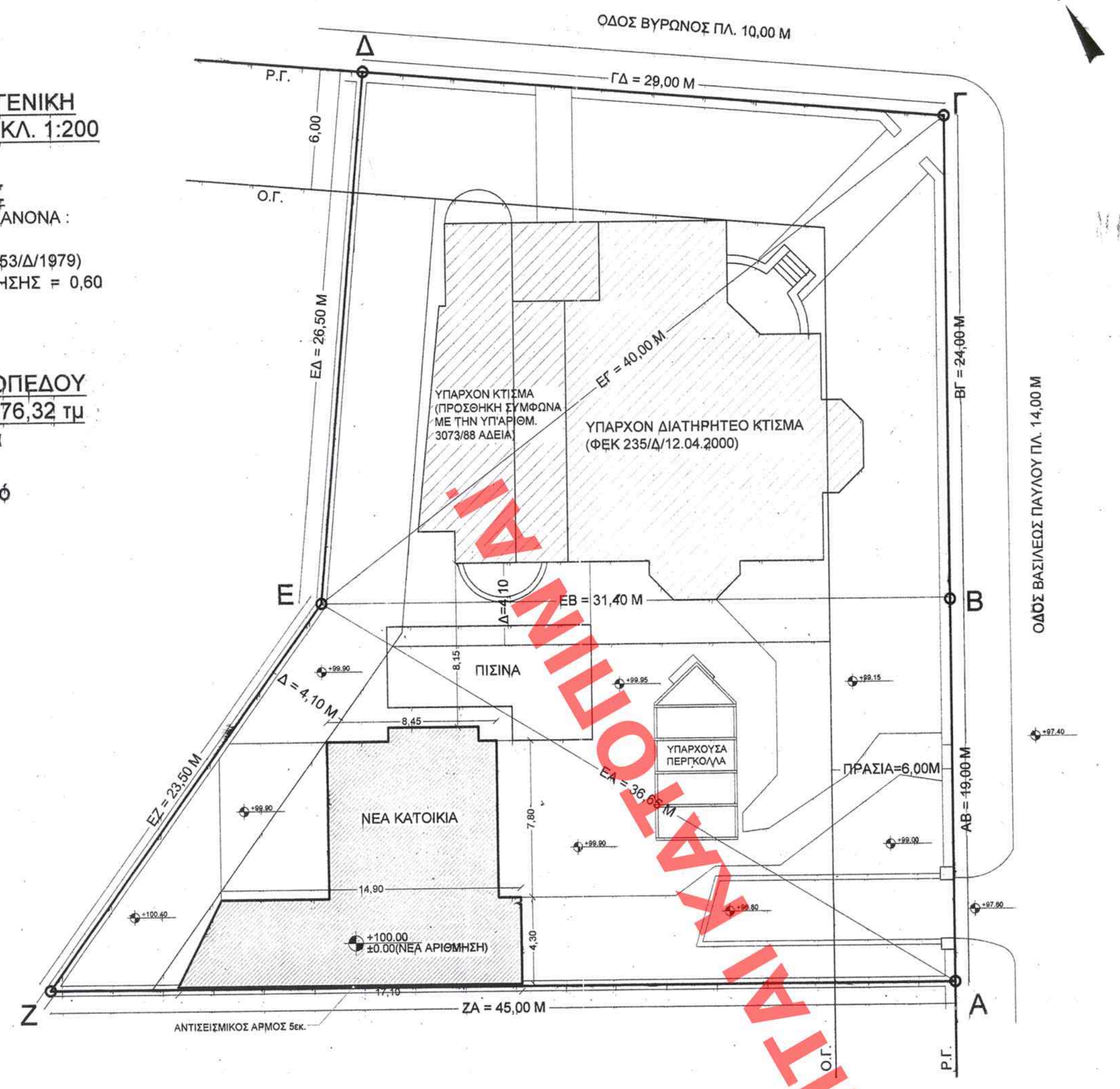
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ Ι - ΓΕΝΙΚΗ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΚΛ. 1:200

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ
ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ : ΚΑΤΑ ΚΑΝΟΝΑ :
Π = 15,0 μ.,
Ε = 1000 τμ. (Φ.Ε.Κ. 553/Δ/1979)
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ = 0,60
ΚΑΛΥΨΗ : 40 % .
ΥΨΟΣ : 11,00 μ
ΑΜΙΓΗΣ ΚΤΟΙΚΙΑ

ΕΜΒΑΔΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (ΑΒΓΔΕΖΑ) = 1476,32 τμ :
Όπως αναλυτικά υπολογίσθηκε στο Τοπογραφικό Διάγραμμα



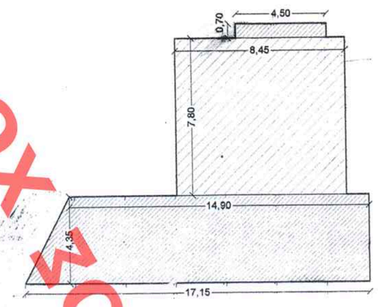
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΙΙ - ΚΑΛΥΨΗ ΠΡΟΣΘΗΚΗΣ

ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΚΑΛΥΨΗ: 1476,32 Χ 0,40 =590,53 Μ²

ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΜΕΝΗ : 299,32 τμ. (ΔΙΝΕΤΑΙ ΑΠΟ ΤΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΚΑΛΥΨΗΣ ΤΗΣ ΥΠΓΑΡΙΘΜ. 3073/88 ΑΔΕΙΑΣ)

ΠΡΟΣΘΗΚΗ : Υπολογίζεται βάσει Διαγράμματος ΙΙ (περβολή κτιρίου στο έδαφος, μαζί με εσοχές κτιρίου < Δ), από το άθροισμα των τμημάτων : (4,50X0,70) + (8,45X7,80) + ((17,15 + 14,90)X4,35/2) = 3,15 + 65,91 + 69,70 = =138,76 Μ²

Συνολική Πραγματοποιούμενη Κάλυψη: 299,32 + 138,76 = 438,08 Μ² < 590,53 Μ²



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΙΙΙ - ΥΠΟΓΕΙΟ / GARAGE ΠΡΟΣΘΗΚΗΣ

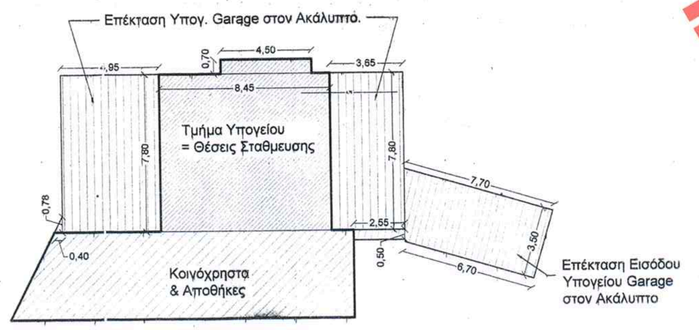
Επιφάνεια ΥΠΟΓΕΙΟΥ / GARAGE (Δέν προσμετράται στον Σ.Δ.)

Η Συνολική Επιφάνεια του Υπογείου (Κοινόχρηστα, Λεβητοστάσιο, αποθήκες και θέσεις Στάθμευσης) υπολογίζεται από το άθροισμα του τμήματος που αντιστοιχεί στην Επιφάνεια Κάλυψης, σύν τα τμήματα επέκτασής του χώρου στάθμευσης στον ακάλυπτο (διαγραμμισμένο τμήμα) :
Επιφάνεια Κάλυψης (όπως ήδη μετρήθηκε) = 138,76 Μ²
Επέκταση Εισόδου Υπογ. Garage στον Ακάλυπτο = (7,70+6,70)X3,50/2 + (2,55X0,50) = 25,2 + 1,28 = 26,48 Μ² < 30,0 Μ² (μέγιστη επιτρεπόμενη)
Επέκταση Υπογ. Garage στον Ακάλυπτο = (4,95X7,80) + (4,50X0,70) + (8,45X7,80) + ((17,15 + 14,90)X4,35/2) = 3,15 + 65,91 + 69,70 = =138,76 Μ²

Συνολική Επιφάνεια Υπογείου = 138,76 + 26,48 + 67,24 = **232,48Μ²**

ΕΛΕΓΧΟΣ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ GARAGE ΠΟΥ ΒΡΙΣΚΕΤΑΙ ΜΕΣΑ ΣΤΗΝ ΚΑΛΥΨΗ :
Στην Επιφάνεια Υπογείου που ισοδυναμεί με την Κάλυψη οι χώροι Στάθμευσης κατά: αμβάνουν επιφάνεια ίση με :
(4,50 X 0,70) + (8,45 X 7,80) = 3,15 + 65,91 = 69,06 Μ²

Το 40 % της Επιφάνειας Κάλυψης (Υπογείου) = 138,76 X 40% = 55,50 Μ²
Άρα, η Επιφάνεια Garage Μέσα στην Κάλυψη = 69,06 Μ² > 40% =55,50 Μ²
Συνολικά η επιφάνεια του υπογείου Garage = 69,06 + 67,24 + 26,48 = 162,78Μ²
ενώ τα υπόλοιπα (232,48 - 162,78) 69,70 Μ² είναι βοηθητικές χρήσεις



ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ: 1476,32 Χ 0,6 = 885,79 Μ²

ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΜΕΝΗ : 535,72 Μ² (ΔΙΝΕΤΑΙ ΑΠΟ ΤΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΚΑΛΥΨΗΣ ΤΗΣ ΥΠΓΑΡΙΘΜ. 3073/88 ΑΔΕΙΑΣ)

ΠΡΟΣΘΗΚΗ : Υπολογίζεται βάσει των Διαγραμμάτων III - VI, από το άθροισμα ανά στάθμη:

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΥΠΟΓΕΙΟΥ & GARAGE = 232,48 Μ²
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΧΩΡΟΥ ΥΠΟΓΕΙΟΥ ΣΤΗΝ ΚΑΛΥΨΗ = 69,06 Μ²
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΧΩΡΟΥ ΥΠΟΓΕΙΟΥ GARAGE ΣΤΟΝ ΑΚΑΛΥΠΤΟ = 67,24 Μ²
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΕΙΣΟΔΟΥ ΥΠΟΓΕΙΟΥ GARAGE ΣΤΟΝ ΑΚΑΛΥΠΤΟ = 26,48 Μ²
(Οι επιφάνειες αυτές δέν προσμετρώνται στον Σ.Δ.)

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦ. ΧΩΡΩΝ (Ισόγειο - 2ος Όροφος) (Προσμετρώνται στον Σ.Δ.)
Κύριοι Χώροι Ισογείου = 136,51 Μ²
Κύριοι Χώροι Ορόφου 1 = 112,72 Μ²
Κύριοι Χώροι Ορόφου 2 = 44,26 Μ²

Σύνολο Επιφ. Κύριων Χώρων = 293,49 Μ²

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ : 535,72 + 293,49 = 830,11 Μ² < 885,79 Μ²

ΕΛΕΓΧΟΣ ΗΜΙΥΠΑΙΘΡΙΩΝ - ΕΞΩΣΤΩΝ ΠΡΟΣΘΗΚΗΣ

ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΟΙ ΗΜΙΥΠΑΙΘΡΙΟΙ : 293,49 Χ 0,20 = 58,70 Μ²
ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΟΙ : Υπολογίζονται βάσει Διαγραμμάτων III - VI, από το άθροισμα ανά στάθμη:
Ένας ημιυπαίθριος στον 2ο όροφο 2,78 Μ²
Σύνολο Επιφ. Ημιυπαιθρίων = 2,78Μ² << 58,70 Μ²

ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΟΙ ΕΞΩΣΤΕΣ: (293,49 Χ 0,40) - ΗΜΙΥΠΑΙΘΡΙΟΙ = = 117,40 - 2,78 = 114,62 Μ²
ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΟΙ : Υπολογίζονται βάσει Διαγραμμάτων III - VI, από το άθροισμα ανά όροφο:
Ένας εξώστης στον 1ο όροφο 4,52 Μ²
Σύνολο Επιφ. Εξωστών = 4,52 Μ² << 114,62 Μ²

ΕΛΕΓΧΟΣ ΥΨΟΥΣ - ΟΡΙΩΝ
ΜΕΓΙΣΤΟ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΟ ΥΨΟΣ : 11,00 Μ.
ΜΕΓΙΣΤΟ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΟ ΥΨΟΣ : 9,60 Μ
ΠΡΑΣΙΑ : 6,00 Μ.
ΠΛΑΓΙΑ ΟΡΙΑ : Το κτίριο διατηρεί ελάχιστη απόσταση Δ = 3,00 + 0,10X11,00 = 4,10 Μ. από τα όμορα.
ΙΔΕΑΤΟ ΣΤΕΡΕΟ : Το πλάτος της οδού Β.ΠΑΥΛΟΥ είναι 12,00 Μ. μέχρι τη Ρυμοτομική Γραμμή Από τη Ρυμοτομική Γραμμή η κολλιένη επιφάνεια του Ιδιωτικού Στερεού περνάει από ύψος Υ=1,5X12 = 18Μ > 11Μ (επιτρεπόμενο ύψος)

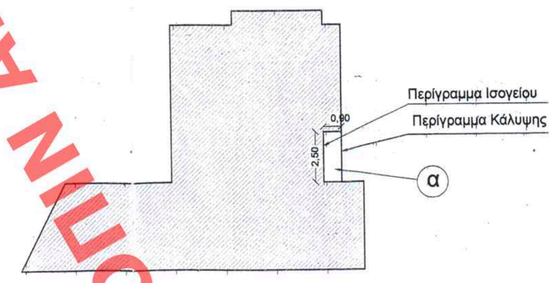
ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ :
Απαιτούνται 1 θέση / 100 τ.μ. κτιρίου = 2,84 = 3 θέσεις στάθμευσης,
Η απαίτηση καλύπτεται, κράβω 3 θέσεις στάθμευσης χωροθετούνται στο Υπόγειο Garage.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ IV - ΙΣΟΓΕΙΟ ΠΡΟΣΘΗΚΗΣ

ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ
Υπολογίζεται βάσει του Διαγράμματος IV : Επιφάνεια Κάλυψης Κτιρίου - (α) (όπου α είναι εσοχή κτιρίου μεγαλύτερη από 1,20 και < Δ)

Επιφάνεια Κάλυψης (όπως ήδη μετρήθηκε) = 138,76 Μ²

Επιφάνεια Ισογείου = Κάλυψη η - (α) =138,78 - (2,50X0,90)= =138,76 - 2,25 =136,51 Μ²



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ VII - ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΤ' ΟΓΚΟΝ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ

ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΟΣ: (σ.ο.) =4,50 Χ (σ.δ.) = 4,50 Χ 0,6 = 2,7
Επομένως, Ντπ. = 2,7 Χ 1476,32 = 3986,10 Μ³

ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ: 2148,53 Μ³ (ΔΙΝΕΤΑΙ ΑΠΟ ΤΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΚΑΛΥΨΗΣ ΤΗΣ ΥΠΓΑΡΙΘΜ. 3073/88 ΑΔΕΙΑΣ)

ΠΡΟΣΘΗΚΗ:
Ο Συνολικός Όγκος υπολογίζεται βάσει του Διαγράμματος VII από το γινόμενο της Συνολικής Επιφάνειας Κάλυψης επιπροσμένο στα τμήματα με διαφορετικό ύψος από το δώμα ή αντίστοιχα τη στέγη , ως τη στάθμη Διαμορφωμένου Εδάφους, ως εξής :

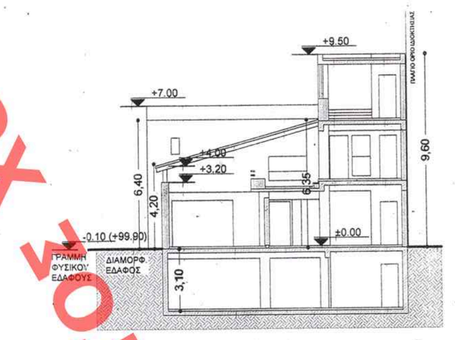
A1 : ((4,20 + 6,35)X7,80/2) X 3,05 = 125,49 Μ³
A2 : (8,50X4,55) X 6,40 = 247,52 Μ³
A3 : (7,80X0,90) X 3,90 = 27,38 Μ³
A4 : ((14,90 + 17,15)X4,35/2) X 9,60 = 669,20 Μ³
A1+A2+A3+A4 = 1069,59 Μ³

ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΟΣ ΟΓΚΟΣ (ΠΡΟΣΘΗΚΗΣ ΚΑΙ ΥΠΑΡΧΟΝΤΟΣ):
1069,59 + 2148,53 = 3218,12 Μ³ < 3986,10 Μ³

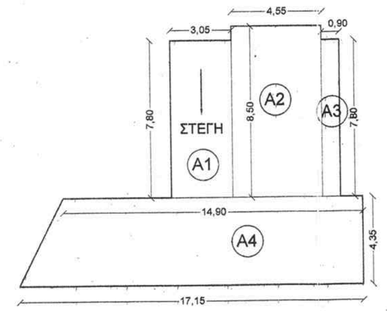
ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΣ ΟΓΚΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ
Για τον υπολογισμό Πραγματικού Όγκου, στον Κατ' Όγκο Εκμετάλλευση προστίθεται και ο Όγκος Υπογείου, που προκύπτει από τα τμήματα :
Επιφάνεια Κάλυψης Χ Ύψος :
138,76Μ² X 3,10 M = 430,15 Μ³
Επιφάνεια Επέκτ. Garage στον Ακάλυπτο Χ Ύψος:
67,24Μ² X 3,10 M = 208,45 Μ³

Συν. Όγκος Υπογείου = 413,58 + 168,55 = 638,60 Μ³

Πραγματικός Όγκος Κτιρίου = 3218,12 + 638,60 = 3856,72 Μ³



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΙΚΗ ΤΟΜΗ



ΣΤΑΘΜΗ ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΥ ΕΔΑΦΟΥΣ : +99.90(-0.10)
ΟΠΟΥ +100,00 = ±0.00 ΝΕΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ

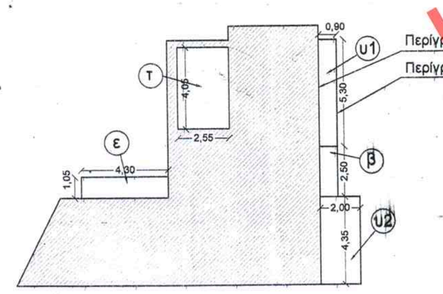
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ V - 1ος ΟΡΟΦΟΣ ΠΡΟΣΘΗΚΗΣ

ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΡΟΦΟΥ
Υπολογίζεται βάσει του Διαγράμματος V : Επιφάνεια Κάλυψης Κτιρίου - (β) (όπου β είναι εσοχή κτιρίου μεγαλύτερη από 1,20 και < Δ) - Επιφάνεια Ύπαιθρίων (υ1+υ2) - τρύπα ορόφου (τ)

Επιφάνεια Κάλυψης (όπως ήδη μετρήθηκε) = 138,76 Μ²

Επιφάνεια Ορόφου = Κάλυψη - (β) - (υ1+υ2) - (τ) = 138,76 - (2,50X0,90) - ((5,30X0,90) + (4,35X2,00)) - (4,05X2,55) = 138,76 - 2,25 - (4,77 + 8,70) - 10,32 = 112,72 Μ²

Εξώστες :
(ε) 4,30 X 1,05 = 4,52



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ VII - ΕΛΕΓΧΟΣ ΦΥΤΕΥΣΗΣ

ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗΣ ΦΥΤΕΥΣΗΣ : 2/3 του Υπαχρεωτικού Ακαλύπτου
ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΚΑΛΥΨΗ (όπως υπολογίσθηκε) = 595,55 Μ²
Άρα, ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΟΣ ΑΚΑΛΥΠΤΟΣ = 1476,32 - 595,55 = 880,77 Μ²

Επιφάνεια Ελάχιστη ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΦΥΤΕΥΣΗΣ = 880,77 X 2/3 = 587,18 Μ²

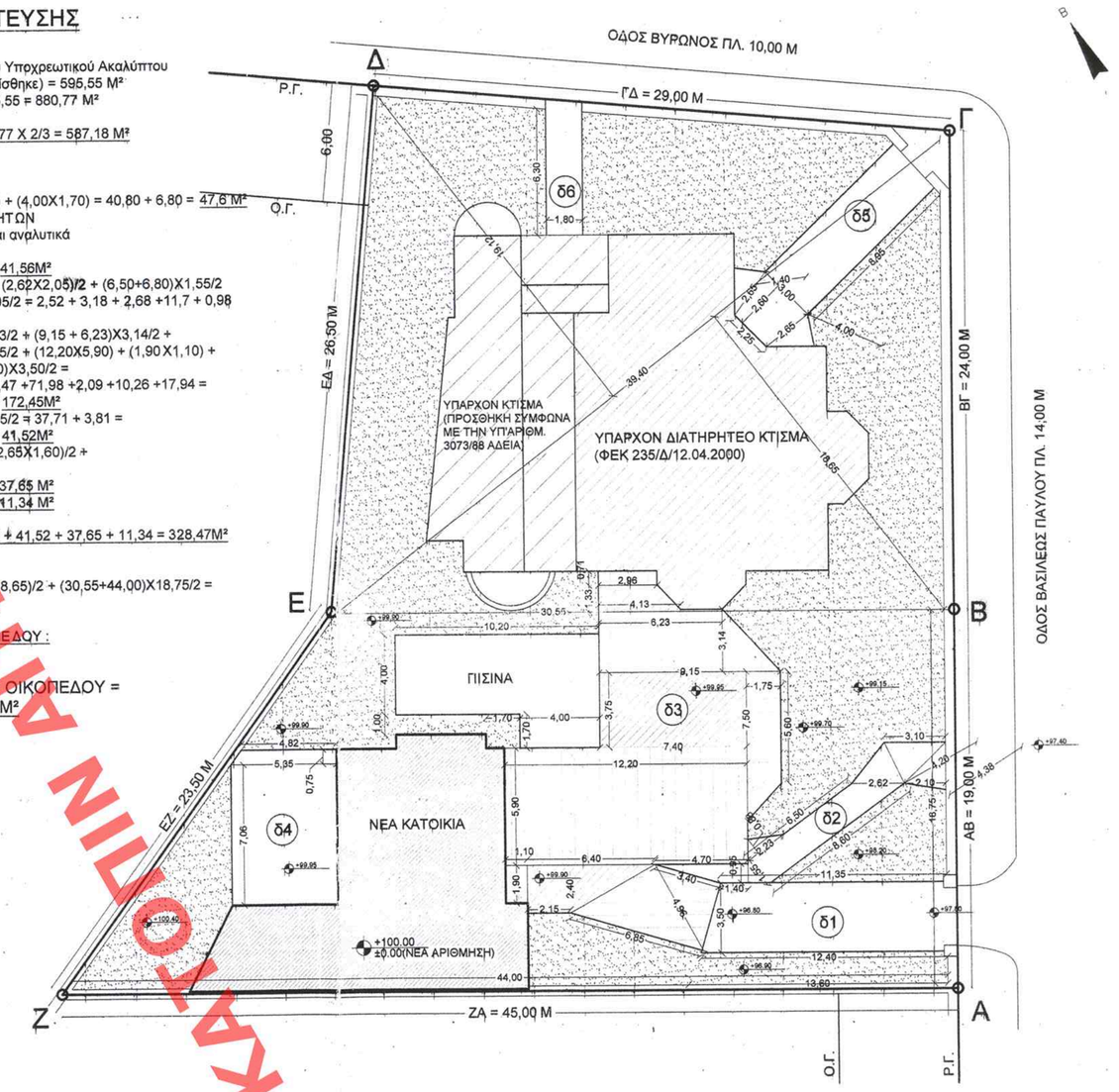
Μη φυτευόμενα τμήματα του Οικοπέδου αποτελούν
1. ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΛΥΨΗ = 438,08 Μ²
2. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΠΙΣΙΝΑΣ = (4,00X10,20) + (4,00X1,70) = 40,80 + 6,80 = 47,6 Μ²
3. ΔΙΑΔΡΟΜΟΙ ΕΙΣΟΔΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ
Η Επιφάνεια του Διαγράμματος VII υπολογίζεται αναλυτικά από το άθροισμα των τμημάτων :
Ράμπα (δ1) = (11,35 + 12,40)X3,50/2 = 41,56Μ²
Είσοδος (δ2)= (2,40X2,10)/2 + (3,10X2,05)/2 + (2,62X2,05)/2 + (6,50+6,80)X1,55/2 + (2,25X0,88)/2 + (4,70+1,40)X0,95/2 + 2,52 + 3,18 + 2,68 +11,7 + 0,98 = 28,8 + 23,56Μ²
Δάπεδο (δ3) = (2,96X0,71) + (4,13 + 2,96)X1,33/2 + (9,15 + 6,23)X3,14/2 + (3,75X7,40) + (7,50 + 5,60)X1,75/2 + (12,20X5,90) + (1,90X1,10) + (0,60+2,15)X2,40/2 + (6,85+3,40)X3,50/2 = +2,14 + 4,47 + 24,15 + 27,75 +11,47 +71,98 +2,09 +10,26 +17,94 = = 172,45Μ²
Δάπεδο (δ4) = (7,06X5,35 + (5,35 + 4,82)X0,75/2 = 37,71 + 3,81 = = 41,52Μ²
Δάπεδο (δ5) = (8,95X3,90) + (2,05X1,40)/2 + (2,65X1,60)/2 + (3,00+2,25)X0,5/2 = = 26,85 + 6,82 + 1,66 + 2,12 =37,65 Μ²
Δάπεδο (δ6) = 1,80X6,30 =11,34 Μ²

δ1 + δ2 + δ3 + δ4 + δ5 + δ6 = 41,56 + 28,8 + 172,45 + 41,52 + 37,65 + 11,34 = 328,47Μ²

4. ΠΕΡΙΦΡΑΞΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ
Επιφ.Οικοπέδου - (39,40X19,12)/2 + (39,40X18,65)/2 + (30,55+44,00)X18,75/2 = 1488,87 - 376,66 - 367,41 - 698,91 = 45,89 Μ²

Συνολικά ΜΗ ΦΥΤΕΥΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ :
438,08 + 47,60 + 328,47 + 45,89 = 860,04 Μ²

ΕΠΟΜΕΝΩΣ, ΦΥΤΕΥΜΕΝΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ =
= 1476,32 Μ² - 860,04 Μ² = 616,28 Μ² > 587,18 Μ²



Κατατέθηκε στο Υπ. Αριθμ. 261 Α.Α.Π. Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας & Δημ. Έργων στις 30 Ιουνίου 2008

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ & ΔΗΜ. ΕΡΓΩΝ
Υπ. Αριθ. Γ 25802/08 ΑΠΟΦΑΣΗ
Περ. Καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε οικοπέδο του ερκεκρίμενου ρυμοτ. σχ. του δήμου Ψυχικού (Α.Τ.73Κ)
Αθήνα 11 Ιουνίου 200 8
Ο Δ/ντής
Ι. Γιαννακόπουλος

Αριθ. Σχεδίου Ξεχωριστός
Ειδικός
Ερμαρίου Θυρίς Φακ.
Εγγράφων Δεύτ. Πουν.
Θυρίς Φακ.

Αρ. Φακ. 130/08
σγ. 8

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ VI - 2ος ΟΡΟΦΟΣ ΠΡΟΣΘΗΚΗΣ

ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΡΟΦΟΥ
Υπολογίζεται βάσει του Διαγράμματος VI : Επιφάνεια Κάλυψης Κτιρίου - Επιφάνεια Κενού Κλιμακοστασίου (κ) - Επιφάνεια Αιθρίου (α) - Επιφάνεια Ύπαιθρίων (υ3) - Επιφάνεια ημιυπαιθρίου (η)

Επιφάνεια Κενού Κλιμακοστασίου :
(κ) = 2,30 X 2,05 = 4,71Μ²

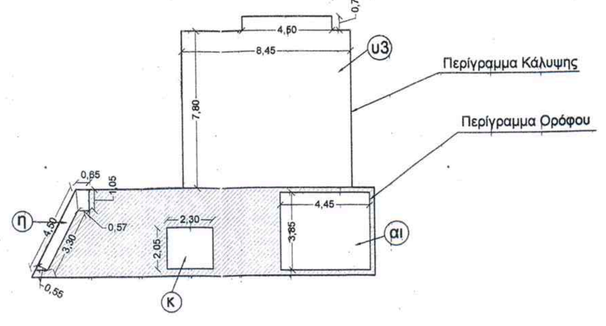
Επιφάνεια Αιθρίου :
(α) = 4,45 X 3,85 = 17,13 Μ²

Επιφάνεια Ύπαιθρίου :
(υ3) = 7,80X8,45 + 4,50X0,70 = ι65,91 + 3,15 = 69,06 Μ²

Επιφάνεια ημιυπαιθρίου :
(η) = (4,50+3,30)X0,55/2 + (0,65+0,57)X1,05/2 = 2,14 + 0,64= 2,78 Μ²

Επιφάνεια Κάλυψης (όπως ήδη μετρήθηκε) = 138,76 Μ²

Επιφάνεια Ορόφου = Κάλυψη - (κ) - (α) - (υ3) - (η) = 137,86 - 4,71 - 17,13 - 69,06 - 2,78 = 44,26 Μ²



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

ΘΕΣΗ: ΔΗΜΟΣ ΨΥΧΙΚΟΥ (Ο.Τ. 73)
ΒΑΣ. ΠΑΥΛΟΥ 16 & ΒΥΡΩΝΟΣ 19

ΘΕΜΑ: ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΟΡΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΟ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ ΚΤΙΡΙΟ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΒΑΣ. ΠΑΥΛΟΥ 16 ΚΑΙ ΒΥΡΩΝΟΣ 19

ΤΙΤΛΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ: ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΚΑΛΥΨΗΣ

ΚΛΙΜΑΚΑ: 1:200

ΧΟΡΗΓΕΤΑΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ