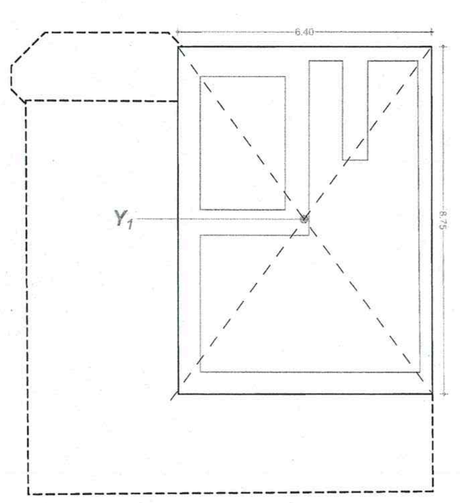
ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΚΤΙΡΙΟ

ΥΠΟΓΕΙΟ



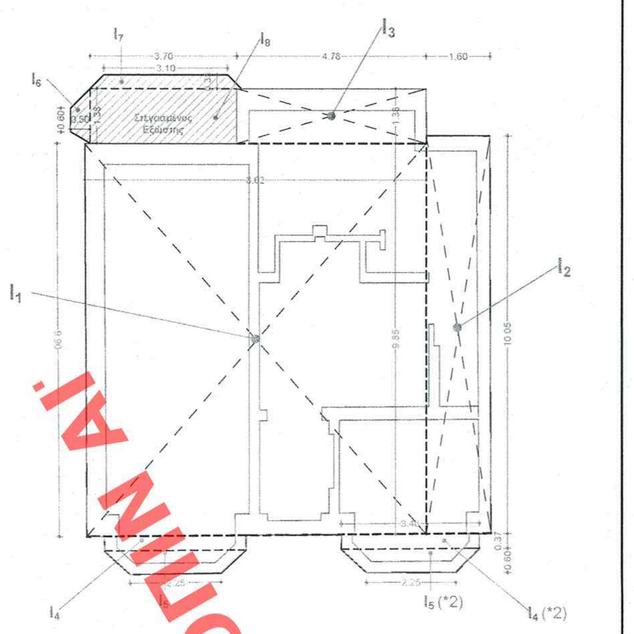
ΕΜΒΑΔΟΜΕΤΡΗΣΗ ΥΠΟΓΕΙΟΥ

Y_1 = 6.40 * 8,75 = 56,00 m²

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΥΠΟΓΕΙΟΥ (ΕΚΤΟΣ Σ.Δ.) = 56,00 m²

Η επιφάνεια του Υπογείου **ΔΕΝ** προσμετράται στο Σ.Δ
(ΓΟΚ: αριθ. 7, παρ 1.Β.β).
Το Υπόγειο έχει μόνο βοηθητικές χρήσεις, ύψος από δάπεδο σε δάπεδο 2,39 m < 3,00 και βρίσκεται κατωθέν του περιγράμματος του κτιρίου.

ΙΣΟΓΕΙΟ

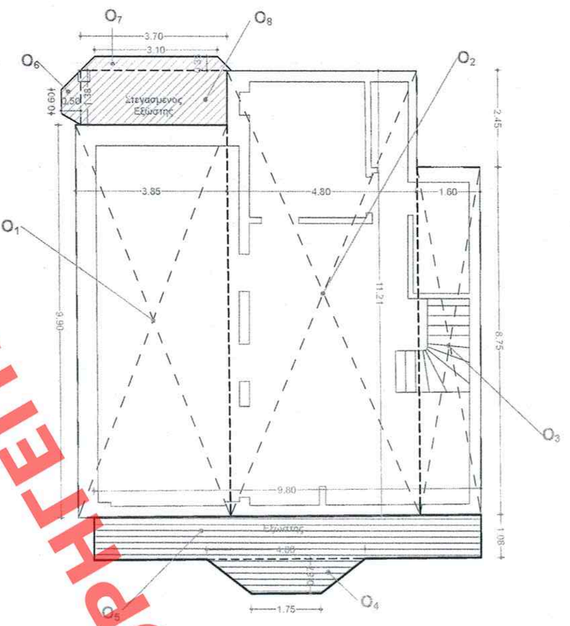


ΕΜΒΑΔΟΜΕΤΡΗΣΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ

ΕΝΤΟΣ Σ.Δ.:		ΕΚΤΟΣ Σ.Δ.:	
I_1 = 8,62 * 9,90 =	85,34 m²	I_6 = (0,60 + 1,38) * 0,50 / 2 =	0,50 m²
I_2 = 1,60 * 10,05 =	16,08 m²	I_7 = (3,10 + 3,70) * 0,35 / 2 =	1,19 m²
I_3 = 4,78 * 1,38 =	6,60 m²	I_8 = 1,38 * 3,70 =	5,10 m²
I_4 = (3,48 * 0,37 + 1,29 m²) * 2 =	2,58 m²	ΣΤΕΓΑΣΜΕΝΟΣ ΕΕΩΣΤΗΣ =	6,79 m²
I_5 = [(2,25 + 3,48) * 0,60 / 2)] * 2 = 1,72 m² * 2 =	3,44 m²		
	114,04 m²		

ΣΥΝΟΛΟ ΔΟΜΗΣΗΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ = 114,04 m²

ΟΡΟΦΟΣ

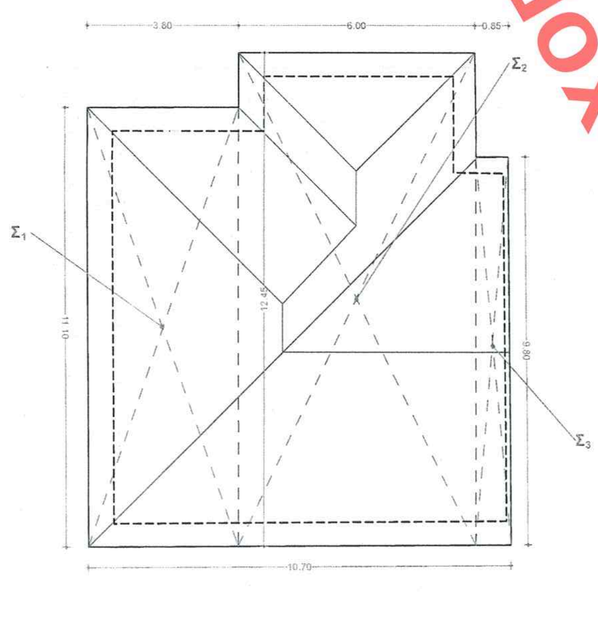


ΕΜΒΑΔΟΜΕΤΡΗΣΗ ΟΡΟΦΟΥ

ΕΝΤΟΣ Σ.Δ.:		ΕΚΤΟΣ Σ.Δ.:	
O_1 = 3,85 * 9,90 =	38,11 m²	O_4 = (1,75 + 4,00) * 0,87 / 2 =	2,50 m²
O_2 = 4,80 * 11,21 =	53,80 m²	O_5 = 9,80 * 1,08 =	10,58 m²
O_3 = 1,60 * 8,75 =	14,00 m²	ΕΕΩΣΤΗΣ=	13,08 m²
	105,91 m²		
O_4 = 1,86 * 0,74 =	1,38 m²	O_6 = (0,60 + 1,38) * 0,50 / 2 =	0,50 m²
	104,53 m²	O_7 = (3,10 + 3,70) * 0,35 / 2 =	1,19 m²
		O_8 = 1,38 * 3,70 =	5,10 m²
		ΣΤΕΓΑΣΜΕΝΟΣ ΕΕΩΣΤΗΣ=	6,79 m²

ΣΥΝΟΛΟ ΔΟΜΗΣΗΣ ΟΡΟΦΟΥ = 105,91 m²

ΣΤΕΓΗ



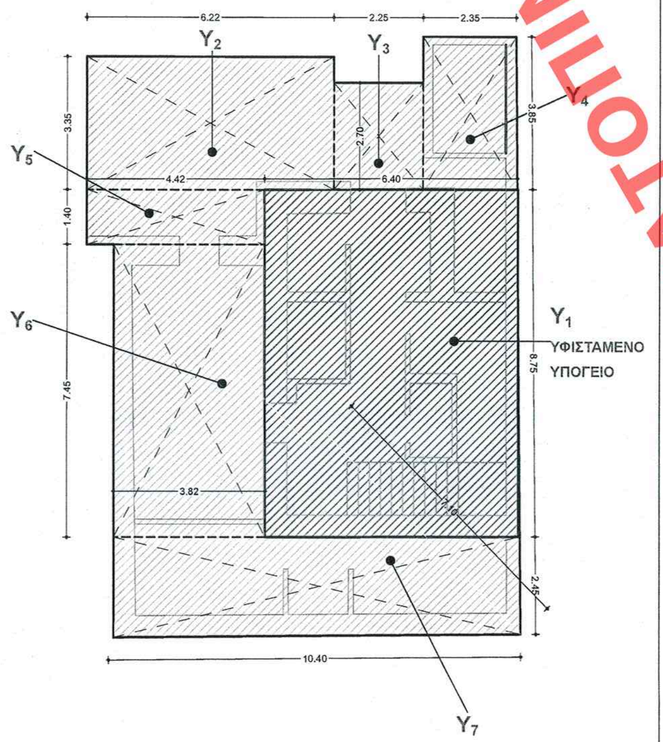
ΕΜΒΑΔΟΜΕΤΡΗΣΗ ΣΤΕΓΗΣ

$Σ_1$ = 3,80 * 11,10 =	42,18 m²
$Σ_2$ = 6,00 * 12,45 =	74,70 m²
$Σ_3$ = 0,85 * 9,80 =	8,33 m²
	125,21 m²

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΤΕΓΗΣ = 125,21 m²

ΠΡΟΤΑΣΗ

ΥΠΟΓΕΙΟ



ΕΜΒΑΔΟΜΕΤΡΗΣΗ ΥΠΟΓΕΙΟΥ

ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΥΠΟΓΕΙΟ:

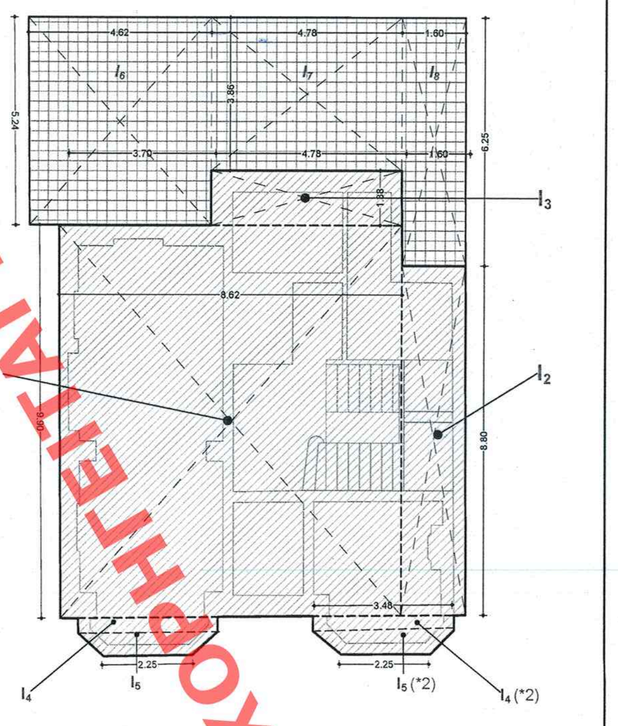
Y_1 =	56,00 m²

ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΥΠΟΓΕΙΟΥ:

Y_2 = 6,22 * 3,35 =	20,84 m²
Y_3 = 2,25 * 2,70 =	6,07 m²
Y_4 = 2,35 *3,85 =	9,05 m²
Y_5 = 4,45 * 1,40 =	48,74 m²
Y_6 = 3,82 * 7,45 =	28,46 m²
Y_7 = 10,40 * 2,45 =	25,48 m²
	152,08 m²

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΥΠΟΓΕΙΟΥ = ΣΥΝΟΛΟ ΔΟΜΗΣΗΣ ΥΠΟΓΕΙΟΥ = 152,08 m²

ΙΣΟΓΕΙΟ

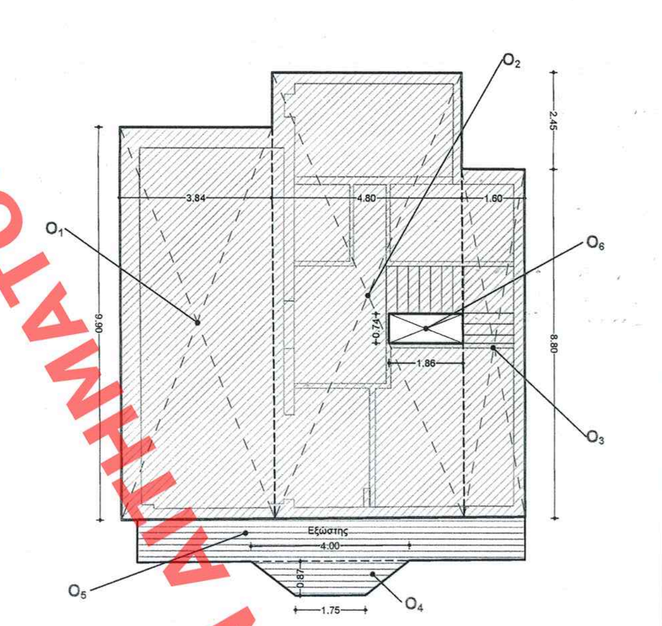


ΕΜΒΑΔΟΜΕΤΡΗΣΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ

ΕΝΤΟΣ Σ.Δ.:		ΕΚΤΟΣ Σ.Δ.:	
I_1 = 8,62 * 9,90 =	85,34 m²	I_6 = 4,62 * 5,24 =	24,20 m²
I_2 = 1,60 * 8,80 =	14,08 m²	I_7 = 4,78 * 3,86 =	18,45 m²
I_3 = 4,78 * 1,38 =	6,60 m²	I_8 = 1,60 * 6,25 =	10,00 m²
I_4 = (3,48 * 0,37 = 1,29 m²) * 2 =	2,58 m²	ΒΑΤΟ ΔΩΜΑ =	52,65 m²
I_5 = [(2,25 + 3,48) * 0,60 / 2)] * 2 = 1,72 m² * 2 =	3,44 m²		
	112,04 m²		

ΣΥΝΟΛΟ ΔΟΜΗΣΗΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ = 112,04 m²

ΟΡΟΦΟΣ

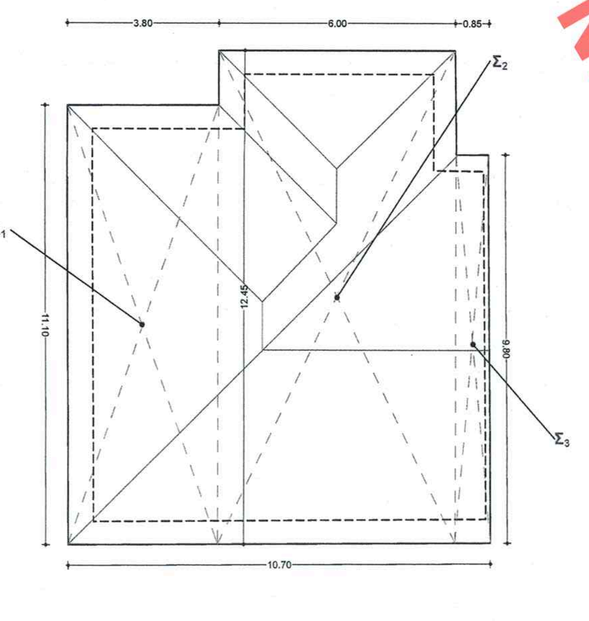


ΕΜΒΑΔΟΜΕΤΡΗΣΗ ΟΡΟΦΟΥ

ΕΝΤΟΣ Σ.Δ.:		ΕΚΤΟΣ Σ.Δ.:	
O_1 = 3,85 * 9,90 =	38,11 m²	O_4 = (1,75 + 4,00) * 0,87 / 2 =	2,50 m²
O_2 = 4,80 * 11,21 =	53,80 m²	O_5 = 9,80 * 1,08 =	10,58 m²
O_3 = 1,60 * 8,75 =	14,00 m²	ΕΕΩΣΤΗΣ=	13,08 m²
	105,91 m²		
O_4 = 1,86 * 0,74 =	1,38 m²		
	104,53 m²		

ΣΥΝΟΛΟ ΔΟΜΗΣΗΣ ΟΡΟΦΟΥ = 104,53 m²

ΣΤΕΓΗ



ΕΜΒΑΔΟΜΕΤΡΗΣΗ ΣΤΕΓΗΣ

$Σ_1$ = 3,80 * 11,10 =	42,18 m²
$Σ_2$ = 6,00 * 12,45 =	74,70 m²
$Σ_3$ = 0,85 * 9,80 =	8,33 m²
	125,21 m²

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΤΕΓΗΣ = 125,21 m²

1. ΕΜΒΑΔΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (A1, A2, A3, A4, A1)

Το υπό τα στοιχεία (Α1, Α2, Α3, Α4, Α1) οικόπεδο του παρόντος Διαγράμματος Κάλυψης, ιδιοκτησίας της κ. ΣΟΦΙΑΣ ΧΑΤΖΗΔΗΜΗΤΡΙΟΥ, επί των οδών Φιλαδελφείας 1 και Πλαστήρα 43, στο Ο.Τ. 18 του Δήμου Νέας Σμύρνης Αττικής (εκτός Γ.Π.Σ.) , έχει εμβαδόν **400,84 m²** και βρίσκεται εντός σχεδίου πόλεως.

2. ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ:

ΕΝΤΑΞΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΑΣ:	ΦΕΚ 365Α'/ 1926
ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ:	ΦΕΚ 365Α' / 1926, ΦΕΚ 337Δ' / 1988, ΓΟΚ 85 /2000
ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ:	ΦΕΚ 1343Δ' / 2005

ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ - ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟΤΗΤΑ ΚΑΤΑ ΚΑΝΟΝΑ (ΠΑΡΑΧΩΡΗΤΗΡΙΟ)

ΕΛΑΧΙΣΤΟ ΕΜΒΑΔΟΝ:	ως παραχωρήθηκε
ΕΛΑΧΙΣΤΟ ΠΡΟΣΩΠΟ:	ως παραχωρήθηκε
ΚΑΛΥΨΗ:	το περίγραμμα των Οικοδομικών γραμμών & της γραμμής Κάλυψης (ΦΕΚ 365Α' / 1926)
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ:	3,00
ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ:	25 m

Ελάχιστο ύψος ορόφου για Κύρια Χρήση = 2,40 m
Ελάχιστο ύψος ορόφου για Βοηθητική Χρήση = 2,20 m

ΕΛΕΓΧΟΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ

3. ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΛΥΨΗΣ

ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΚΑΛΥΨΗ= Το περίγραμμα των Οικοδομικών γραμμών & της γραμμής Κάλυψης

Η ΠΡΟΣΘΗΚΗ ΣΤΟ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ ΚΤΙΡΙΟ ΠΕΡΙΟΡΙΖΕΤΑΙ ΜΕΣΑ ΣΤΑ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΑ ΟΡΙΑ ΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΓΡΑΜΜΩΝ ΚΑΙ ΤΗΣ ΓΡΑΜΜΗΣ ΚΑΛΥΨΗΣ Εφόσον , ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΠΑΡΑΧΩΡΗΤΗΡΙΟΥ. (ΦΕΚ 365Α' / 1926)

Ε εφγό = ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΚΑΛΥΨΗ = (16,20 + 16,10) * 11,00 / 2 = **177,65 m²**

Προκύπτον ποσοστό κάλυψης = $E_{εφγό}$ / $E_{οικοπέδου}$ = 117,65 / 400,84 = 30%

ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΗ ΚΑΛΥΨΗ = $ΔΟΜΗΣ_{ΙΣΟΓΕΙΟΥ}$ + ΒΑΤΟ ΔΩΜΑ =
112,04 m² + 52,65 m² = **164,69 m² < 177,65 m²**

4. ΕΛΕΓΧΟΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Σ.Δ. = 3,00

ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ = 3,00 x $E_{οικοπέδου}$ = 3,00 * 400,84 = **1.202,52 m²**

ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ =
$ΔΟΜΗΣΗ_{ισογειου}$ + $ΔΟΜΗΣΗ_{εξωστων}$ + $ΔΟΜΗΣΗ_{ορόφου}$ =
152,08 m² + 112,04 m² + 104,53 m² = **368,65 m² < 1.202,52 m²**

5. ΕΛΕΓΧΟΣ ΟΓΚΟΥ

Σ.Ο = 4,50 * Σ.Δ = 4,50 * 3,00 = 13,50

ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΟΣ ΟΓΚΟΣ = 13,50 * $E_{οικοπέδου}$ = 13,50 * 400,84 = **5.411,34 m³**

ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΟΣ ΟΓΚΟΣ = $V_{ισογειου}$ + $V_{εξωστων}$ + $V_{ορόφου}$ + $V_{τετάρτης}$

$V_{ισογειου}$ = $ΔΟΜΗΣΗ_{ισογειου}$ * 1,60 = 152,08 * 1,60 =	243,33 m³
$V_{εξωστων}$ = $ΔΟΜΗΣΗ_{εξωστων}$ * 3,90 = 112,04 * 3,90 =	436,96 m³
$V_{ορόφου}$ = $ΔΟΜΗΣΗ_{ορόφου}$ * 3,66 = 104,53 * 3,66 =	382,58 m³
$V_{τετάρτης}$ = 1/3 * Επιφάνεια *Ύψος τετάρτου* = 3,66 = 1/3 * 125,21 * 2,40 =	100,17 m³
	1.163,04 m³

ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΟΣ ΟΓΚΟΣ = **1.163,04 m³ < 5.411,34 m³**

6. ΕΞΩΣΤΕΣ - ΗΜΙΥΠΑΙΘΡΙΟΙ (εκτός Σ.Δ.)

(ΦΕΚ Α 62 / 2010 - Ν.3843/2010)
Η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια εξωστών και ημιυπαιθρίων χώρων ισούται με το 35% της επιφανείας που επιτρέπεται να δομηθεί στο σύνολο του οικοπέδου.

ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΕΕΩΣΤΩΝ = 20% * $E_{επιτρεπτης δομης}$ =
0,20 * 1202,52 = **240,50 m²**

ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΕΕΩΣΤΩΝ = $E_{ΕΕΩΣΤΗ ΟΡΟΦΟΥ}$ = **13,08 m² < 240,50 m²**

ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ Η/Υ =15% * $E_{επιτρεπτης δομης}$ =
0,15 * 1202,52 = **180,378 m²**

ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ Η/Υ = **0 m²**

7. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΘΕΣΕΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ

ΖΩΝΗ Β (ΑΤΤΙΚΗ)
Χρήση Κτιρίου: ΠΑΙΔΙΚΟΣ ΣΤΑΘΜΟΣ< Απαιτείται 1 θέση στάθμευσης ανά αίθουσα διδασκαλίας
(Άρθρο 3, §12 ΦΕΚ Α 76 / 05.03.2004).
Προβλέπονται 2 αίθουσες διδασκαλίας, άρα **ΑΠΑΙΤΟΥΝΤΑΙ 2 θέσεις στάθμευσης**

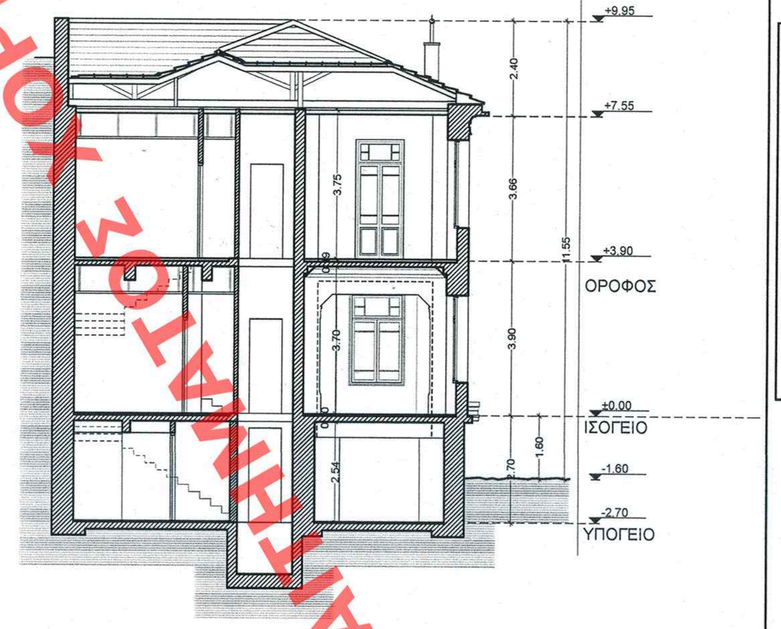
8. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΦΥΤΕΥΣΗΣ

$E_{υποχρεωτικού ακαλύπτου}$ = $E_{οικοπέδου}$ - $E_{κάλυψης}$ = 400,84 - 177,65 = **223,19 m²**
ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΗ ΦΥΤΕΥΣΗ = 2/3 x $E_{υποχρ. ακαλύπτου}$ = 2/3 x 223,19 = **148,79 m²**

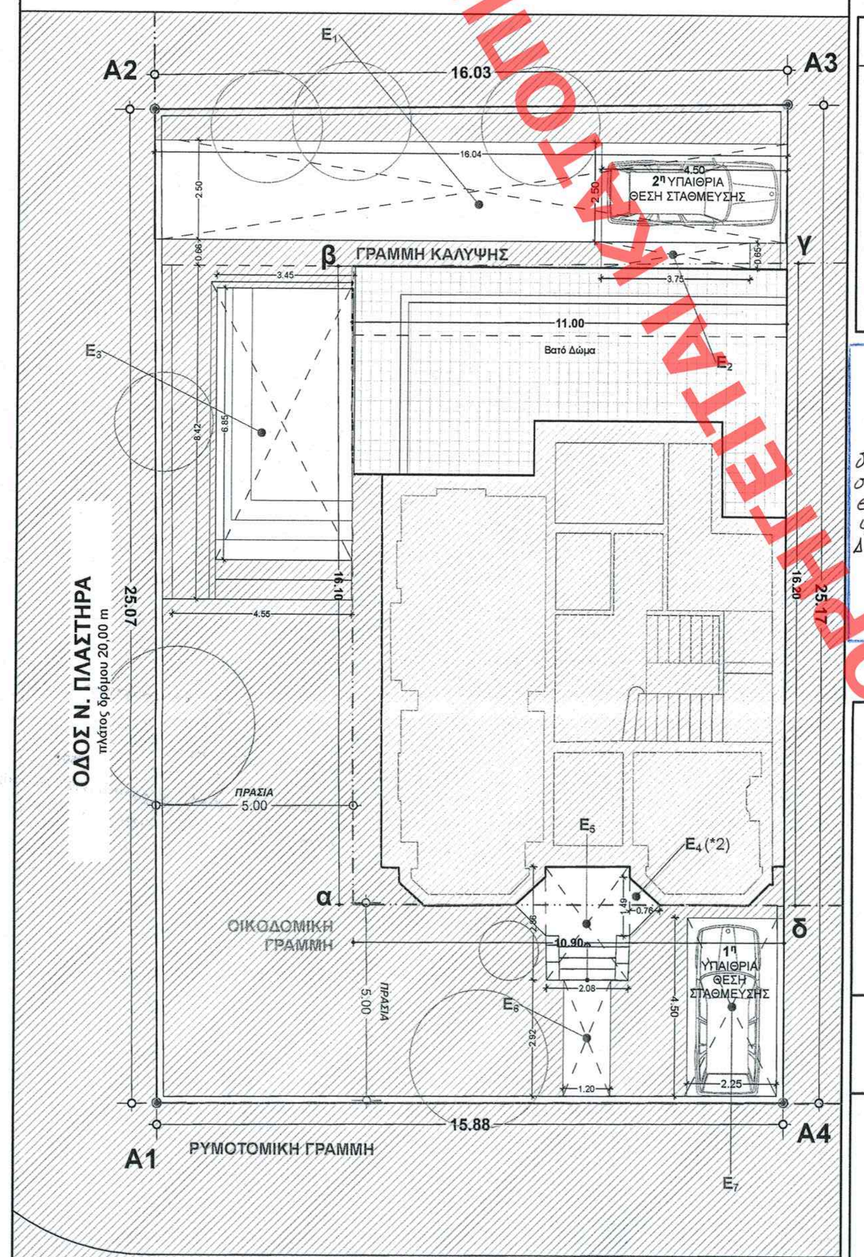
ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΗ ΦΥΤΕΥΣΗ =
$E_{οικοπέδου}$ - ΚΑΛΥΨΗ - [E_1 + E_2 + E_3+ E_4 + E_5+ E_6 + E_7] =
400,84 - 164,69 - [(16,04 * 2,50) + (3,75 * 0,65) + (3,45 * 0,85) + 2 * (1/2 * 1,49 * 0,76) + (2,08 * 2,86) + (1,20 * 2,92) + (2,25 * 4,50)] =
236,15 - (40,10 + 2,44 + 23,63 + 1,13 + 5,95 + 3,05 + 0,12) = 236,15 - 86,42 = 149,73 m²
ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΗ ΦΥΤΕΥΣΗ = **149,73 m² > 148,79 m²**

9. ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΟΓΚΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ

(για **ΔΕΗ**, συμπεριλαμβανομένου του Υπογείου)
$V_{ισογειου}$ = $ΔΟΜΗΣΗ_{ισογειου}$ * 2,70 = 152,08 * 2,70 = 410,62 m³
$V_{ΣΥΝΟΛΟ}$ = $V_{ισογειου}$ + $V_{εξωστων}$ + $V_{ορόφου}$ + $V_{τετάρτης}$ =
410,62 m³ + 436,96 m³ + 382,58 m³ + 100,17 m³ = **1.330,33 m³**



ΤΟΜΗ



Το παρόν οικόπεδο έχει παραχωρηθεί με το υπ' αρ. **4094 / 06-07-1934** Οριστικό παραχωρητήριο του Υπουργείου Προνοίας και Αντιλήψεως.
Συνεπώς υπάγεται στις διατάξεις του άρθρου 29, παρ. 4 του ΓΟΚ/1985 και είναι **Άρτιο και Οικοδομήσιμο.**

ΤΟ ΚΤΙΡΙΟ ΕΙΝΑΙ ΚΗΡΥΓΜΕΝΟ ΩΣ **ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ** από το **Υ.ΠΕ.ΚΑ.** (Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.) **ΦΕΚ 1343Δ' / 2005,** βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Ν. Σμύρνης και σημειώνεται με μαύρη διαγράμμιση σε σχετικά διαγράμματα που θεωρήθηκαν από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την **αρ. 47616/2005** πράξη του. **(ΦΕΚ 1343Δ' / 2005)**

Για το υφιστάμενο κτίριο έχει χορηγηθεί από το τότε αρμόδιο Γραφείο Σχεδίου Πόλεων Αττικής και Βοιωτίας, η υπ' αρ. **2411/11-07-1929** Οικοδομική Άδεια.
Σύμφωνα με την από 26-09-30 βεβαίωση του ανωτέρω Γραφείου η κατασκευή της οικοδομής ξεκίνησε το έτος 1930.
Συνεπώς, **το παρόν κτίριο υφίσταται νομίμως**, καθώς κτίστηκε προ του ΓΟΚ/55.

ΕΔΗΜΟΣΙΕΥΘΗ ΕΙΣ ΤΟ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 56 ΦΥΛΛΟ ΤΟΥ ΑΑΠ ΤΕΥΧΟΣ ΤΗΣ ΕΦΗΜΕΡΙΔΑΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ
της 28 Φεβρουαρίου

ΥΠΟΜΝΗΜΑ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΚΑΛΥΨΗΣ

- Κλειστός Χώρος, εντός Σ.Δ.
- Κλειστός Χώρος, εκτός Σ.Δ.
- Βατό Δώμα (εκτός Σ.Δ.)
- Εξώστης
- Κάλυψη Ανωδομής (Κτίριο)
- Κάλυψη Ανωδομής (Δώμα - Εξώστης)
- Φύτευση

Αρ.Φακ. 16/13
σχ. 4

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ & ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ
ΣΥΝΟΨΕΙ ΤΗΝ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. Γ.8443/13 ΑΠΟΦΑΣΗ ΠΕΡΙ: Καθορισμός συμπληρωματικών ορων και διακριτών οριων και περιορισμοι δομησης στο διατηρητεο κτιριο που βρισκεται επι των οδων Φιλαδελφειας 1 και Πλαστηρα 43 του εγκεκριμενου ρυμοτ. σχεδιου του Δημου Νεας Σμυρνης (ν.Αττικης).
ΑΘΗΝΑ, 6 Φεβρουαριου 2013
Ο ΔΗΜΥΛ
Α.ΜΕΘΕΝΙΤΗΣ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ
ΤΜΗΜΑ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

ΘΕΣΗ:	ΔΗΜΟΣ ΝΕΑΣ ΣΜΥΡΝΗΣ ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑΣ 1 ΚΑΙ ΠΛΑΣΤΗΡΑ 43
ΘΕΜΑ:	ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΩΝ ΟΡΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΟ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ ΚΤΙΡΙΟ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑΣ 1 ΚΑΙ ΠΛΑΣΤΗΡΑ 43
ΤΙΤΛΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ:	ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΚΑΛΥΨΗΣ
ΚΛΙΜΑΚΑ:	1:100

ΧΟΡΗΓΕΙΤΑΙ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΟΤΙΝΑ ΑΠΟΤΥΠΑ ΧΟΡΗΓΕΙΤΑΙ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΟΤΙΝΑ ΑΠΟΤΥΠΑ ΧΟΡΗΓΕΙΤΑΙ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΟΤΙΝΑ ΑΠΟΤΥΠΑ ΧΟΡΗΓΕΙΤΑΙ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΟΤΙΝΑ ΑΠΟΤΥΠΑ