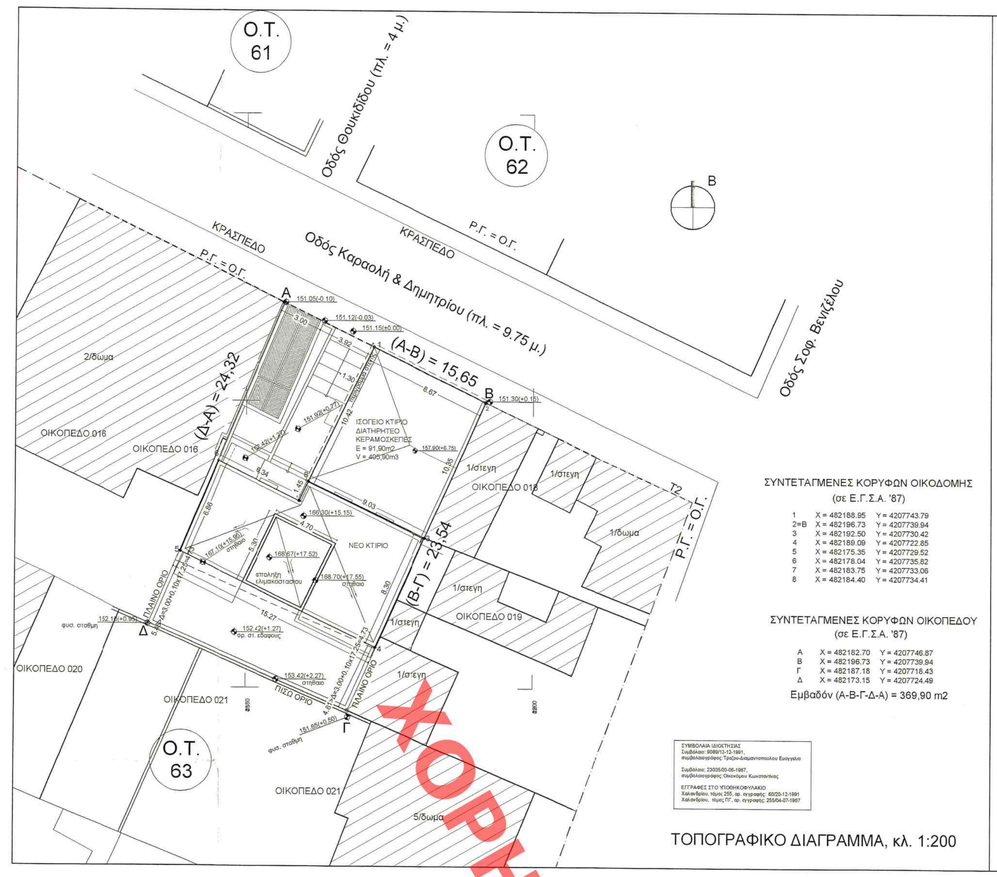


ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ, κλ. 1:200

ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΕΣ ΚΟΡΥΦΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ
(σε Ε.Γ.Σ.Α. '87)

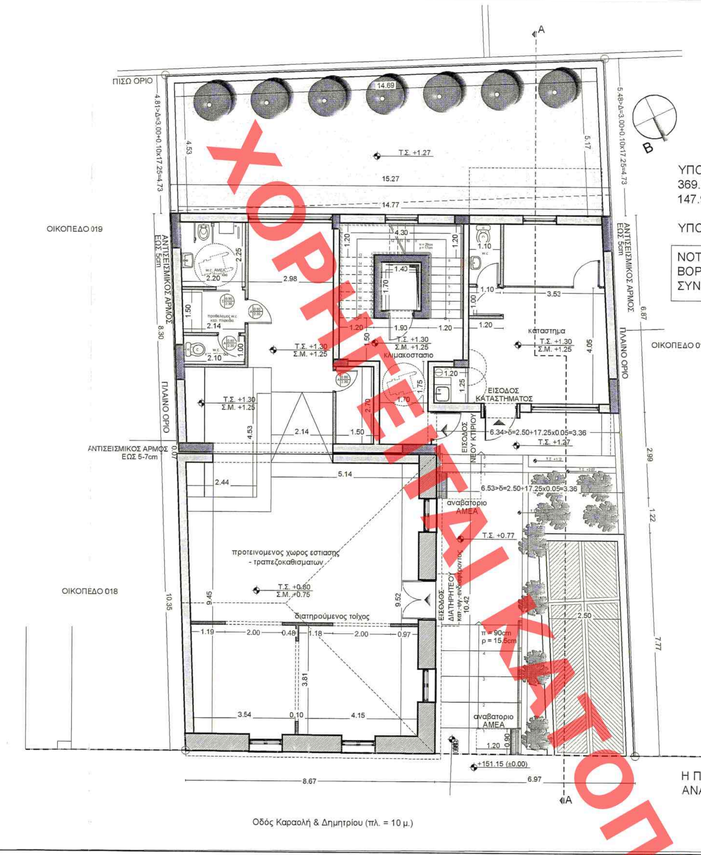
1	Χ = 482186.85	Y = 4207170.79
2=Β	Χ = 482196.73	Y = 4207139.94
3	Χ = 482182.80	Y = 4207130.40
4	Χ = 482189.58	Y = 4207122.85
5	Χ = 482178.07	Y = 4207105.62
6	Χ = 482159.54	Y = 4207118.52
7	Χ = 482163.75	Y = 4207133.06
8	Χ = 482164.40	Y = 4207134.41

ΣΥΝΤΕΤΑΓΜΕΝΕΣ ΚΟΡΥΦΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ
(σε Ε.Γ.Σ.Α. '87)

Α	Χ = 482162.70	Y = 4207146.87
Β	Χ = 482189.73	Y = 4207139.94
Γ	Χ = 482178.13	Y = 4207105.62
Δ	Χ = 482173.18	Y = 4207124.98

Εμβαδόν (Α-Β-Γ-Δ-Α) = 369.90 m2

ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΟ ΜΗΤΡΩΟ
ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ
Ανεξάρτητος Τομέας Κτηματογραφίας-Χαρτογραφίας
Ταχυδρομ. Διεύθυνση: Ιερά Οδός 232, Αθήνα
Τηλέφωνο: 210-3412-000
Ιστοσελίδα: www.ktimatologio.gr
ΕΥΤΥΧΗΣ ΣΥΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ
Ημερομηνία: Κυριακή, 03-10-2021 (09:00:12 GMT)
Αναφορά: Κυριακή, 03-10-2021 (09:00:12 GMT)

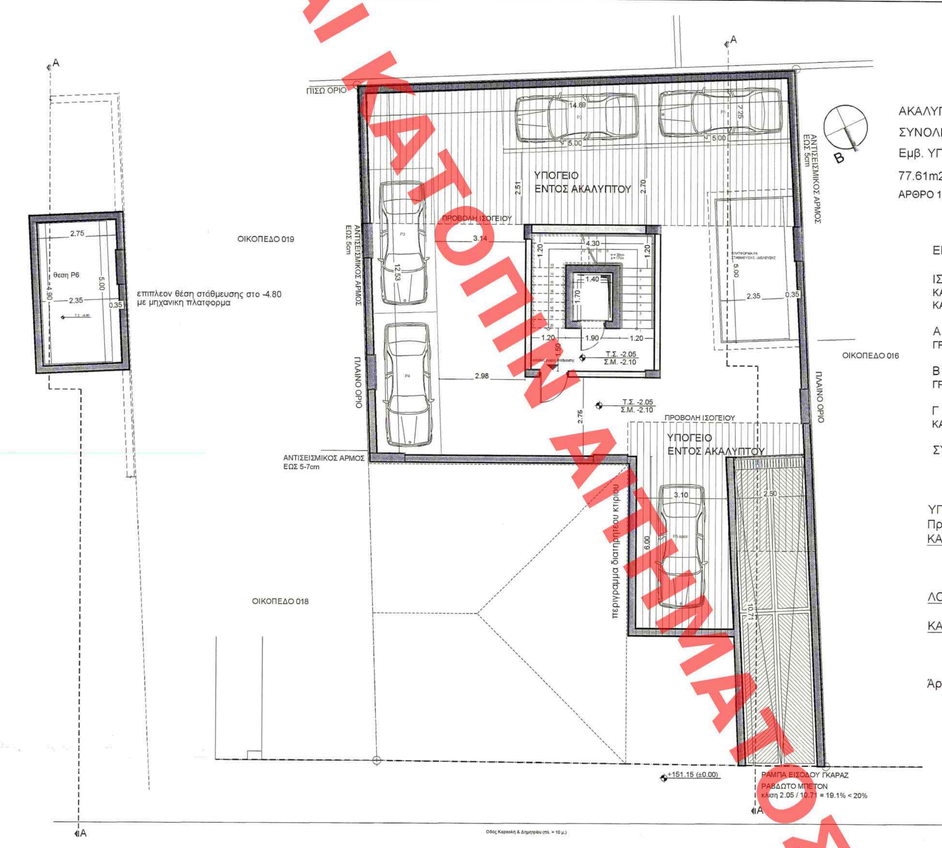


ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗΣ ΦΥΤΕΥΣΗΣ
369.90 - 221.94 = 147.96m2 (υποχρεωτικός ακάλυπτος)
147.96 x 2/3 = 98.64m2

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΗΣ ΦΥΤΕΥΣΗΣ

ΝΟΤΙΟ ΤΜΗΜΑ 1/2 x (4.53+5.17) x15.27 =	71.38m2
ΒΟΡΕΙΟ ΤΜΗΜΑ	10.52m2
ΣΥΝΟΛΙΚΑ	= 81.90m2 < 98.64m2

Η ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΑΜΕΑ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΕΙΤΑΙ ΜΕ ΧΡΗΣΗ ΑΝΑΒΑΤΟΡΙΟΥ



ΑΚΑΛΥΠΤΟΣ ΧΩΡΟΣ = 369.90 - 209.90 = 160.00
ΣΥΝΟΛΙΚΟ Εμβ. ΥΠΟΓΕΙΟΥ = 234.79m2
Εμβ. ΥΠΟΓΕΙΟΥ ΕΝΤΟΣ ΑΚΑΛΥΠΤΟΥ =
77.61m2 + 39.43m2 = 117.04m2 < 147.96x80% = 118.37m2
ΑΡΘΡΟ 17 παρ. 6β επεκταση υπογειου για την εξοφλιση θεσεων σταθμευσης, Ν4067/2012

ΕΜΒΑΔΑ ΚΥΡΙΩΝ ΧΩΡΩΝ:

ΙΣΟΓΕΙΟ:
ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ Υ.Ε.: 91.90m2 (διατηρητέο κτίριο) = 51.95m2
ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ Δ: 38.25m2

Α ΟΡΟΦΟΣ:
ΓΡΑΦΕΙΟ Α.1: 87.86m2

Β ΟΡΟΦΟΣ:
ΓΡΑΦΕΙΟ Β.1: 87.86m2

Γ ΟΡΟΦΟΣ:
ΚΑΤΟΙΚΙΑ: 97.36m2

ΣΥΝΟΛΟ: 455.83m2

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΘΕΣΕΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ
Προεδρικό Διάταγμα 111/2004 ΦΕΚ 76/Α/5.3.2004
ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ Υ.Ε: μια (1) θέση ανά 35m2
51.95 / 35.00 = 1.48 άρα μια (1) θέση,
(αφαιρείται η επιφάνεια κύριας χρήσης που αντιστοιχεί στο διατηρητέο κτίριο)
ΛΟΙΠΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ & ΓΡΑΦΕΙΑ Υ.Ε: μια (1) θέση ανά 50m2
213.97 / 50.00 = 4.28 άρα τεσσερις (4) θέσεις,
ΚΑΤΟΙΚΙΑ Γ ΟΡΟΦΟΣ: μια (1) θέση ανά 100m2 ή ανά Φοιτητρία
97.86 / 100.00 = 0.98 άρα μια (1) θέση

Άρα ΣΥΝΟΛΙΚΑ απαιτούνται = ΕΞΙ (6) ΘΕΣΕΙΣ

1. ΕΜΒΑΔΟΜΕΤΡΗΣΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Α-Β-Γ-Δ-Α)

α. Επιφάνεια οικοπέδου (Α-Β-Γ-Δ-Α) = 369.90m2
β. Οι διαστάσεις και το εμβαδόν οικοπέδου υπολογίστηκαν αναλυτικά από τις συντεταγμένες των κορυφών του.
γ. Το οικόπεδο με σταχτί (Α-Β-Γ-Δ-Α) εμβαδόν 369.69 m2, βρίσκεται εντός του Ενεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου του Δήμου ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ, ΠΕ Δ/ξη οδού ΚΑΡΑΟΛΗ & ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ 22 στο Ο.Τ 63, στον δήμο Χαλανδρίου, Π.Ε. Αττικής και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν σήμερα)
δ. Το οικόπεδο εμπίπτει σε περιοχή κάλυψης του Εθνικού Κτηματολογίου με αριθμό ΚΑΕΚ: **05 147 0145017**

2. ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΔΗΜΟΣ ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ, Π.Ε. ΑΤΤΙΚΗΣ (ΒΟΡΕΙΟΣ ΤΟΜΕΑΣ ΑΘΗΝΩΝ)
(ΦΕΚ 728/Δ/1989)

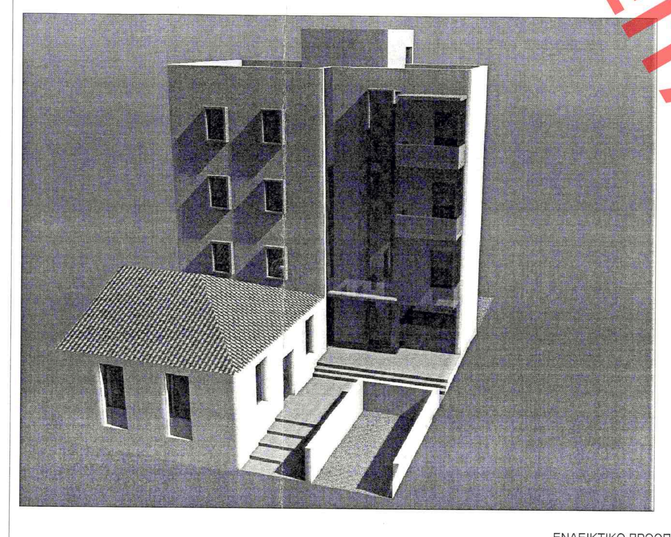
Αρτιότητα κατά κανόνα:	α) Ε = 200.00m2, Π = 10m Σύστημα: ΣΥΝΕΧΕΣ
Αρτιότητα κατά παρέκκλιση:	α) Προ 18-01-1973, Ε = 110.00m2, Π = 6m β) Προ 07-05-1931, Ε = 56.00m2, Π = 5m
Κάλυψη:	α) 60% (ΝΟΚ ΦΕΚ 79/Α/2012)
Συντελεστής Δόμησης:	(ΦΕΚ 728/Δ/1989) για το πρώτο 200.00 τ.μ. του οικοπέδου --> Σ.Δ. = 1.20 για το υπόλοιπο του οικοπέδου --> Σ.Δ. = 1.00
Ύψος κτιρίου:	17.25m (ΝΟΚ ΦΕΚ 79/Α/2012)
Χρήσεις Γης:	(ΦΕΚ 728/Δ/1989)

3. ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ

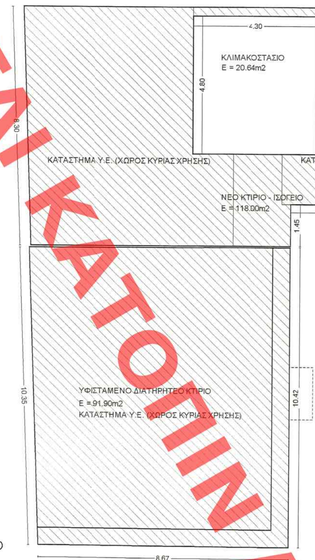
- Κάλυψη: 369.90 X 60% = 221.94m2
- Δόμηση: 200.00 X 1.30 + 260.00m2 + 169.90 X 1.20 = 203.88. Άρα συνολικά 463.88m2
- Ανοιχτοί Ημιυπαίθριοι Χώροι + Ανοικτοί Εξώστες: Ε.δομ. 463.88 X 0.40 = 185.55m2
- Ανοιχτοί Ημιυπαίθριοι Χώροι: Ε.δομ. 463.88 X 0.20(max) = 92.78m2
- Ανοιχτοί Εξώστες: (Ανοικτοί Ημιυπαίθριοι Χώροι + Ανοικτοί Εξώστες) - Ανοικτοί Ημιυπαίθριοι Χώροι: 92.78m2
- Μέγιστο επιτρεπόμενο Ύψος: 17.25m
- Επιτρεπόμενος όγκος: Εδάφους X Σ.Ο. =
  για τα πρώτα 200.00 m2: 200.00X1.30X5.00 = 1.300.00m3
  για τα υπόλοιπα του οικοπέδου 169.90X1.20X5.00 = 1.019.40m3
  Άρα συνολικά: 2.319.40m3
- Υπογειωτικές Ακάλυπτες Χώροι: Εμβ. Οικοπέδου - Εμβ. Επιτρεπόμενης Κάλυψης = 369.90 - 221.94 = 147.96m2
- Υποχρεωτική Φύτευση ακάλυπτου Χώρου: Υπογειωτικές Ακάλυπτες Χώροι X 2/3 = 147.96 X 2/3 = 98.64m2
- Υπολογισμός Δ: Δ = 3.00 X 0.10X17.25 = 4.73m2
- Υπολογισμός δ: δ = 2.50 X 0.05X17.25 = 3.36m2

4. ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ

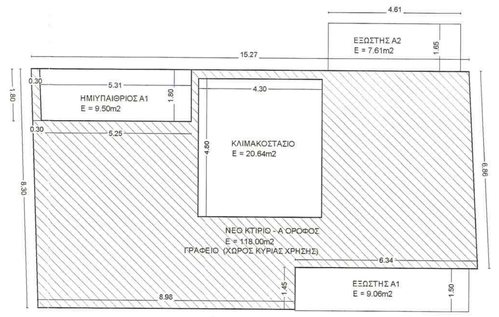
- Κάλυψη: 91.90m2 (διατηρητέο κτίριο) + 118.00m2 (Ποσοστό(%)) = 209.90m2 < 221.94m2
- Δόμηση: 189.26m2 + 87.86m2 + 87.86m2 + 97.36m2 = 462.34m2 < 463.88m2
- Επιφάνεια Υπογείου (θέσεις σταθμεύσης) (δεν προσμετράται στην δόμηση) = 224.76m2
- Ανοιχτοί Ημιυπαίθριοι Χώροι: 9.50+9.50 = 19.00m2 < 462.34 X 0.20(max) = 92.47m2
- Ανοιχτοί Εξώστες: 9.00+4.13+4.13+7.61+7.61+7.61 = 40.15m2
- Ανοιχτοί Ημιυπαίθριοι Χώροι + Ανοικτοί Εξώστες: 19.00+40.15 = 59.15m2 < 462.34x40% = 184.94m2
- Προμετρούμενες πλάγιες αποστάσεις (min) δ: 6.34m2 > 3.63m
- Προμετρούμενες οπίσθιες αποστάσεις (min) Δ: 4.80m2 > 4.73m
- Προμετρούμενο Ύψος: 17.05m < 17.25m
- Προμετρούμενος όγκος (διατηρητέο: 330.84+75.05 = 401.20+401.20+401.20+407.39 = 2.016.88m3 < 2.319.40m3
- Διαμορφούμενος Ακάλυπτος χώρος: 369.90 - 209.90 = 160.00m2
- Φύτευση ακάλυπτου χώρου: 81.90m2 < 98.64m2
- Επιφάνεια έρκερ = 19.91m2 < 46.69m2



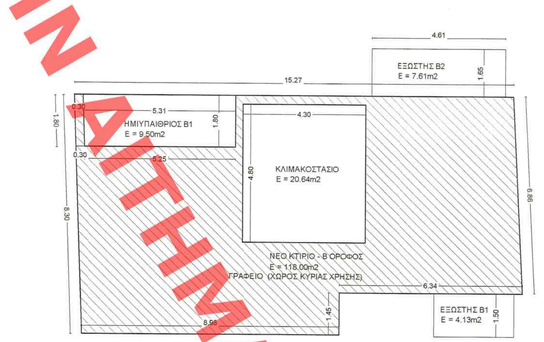
ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟ ΠΡΟΟΠΤΙΚΟ



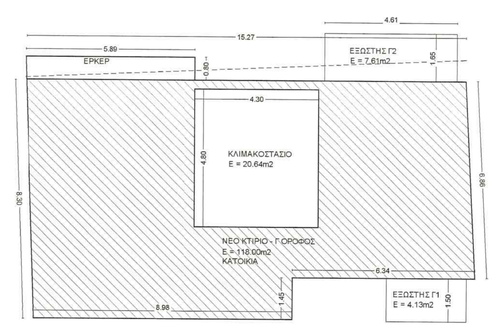
ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ, , κλ. 1:200



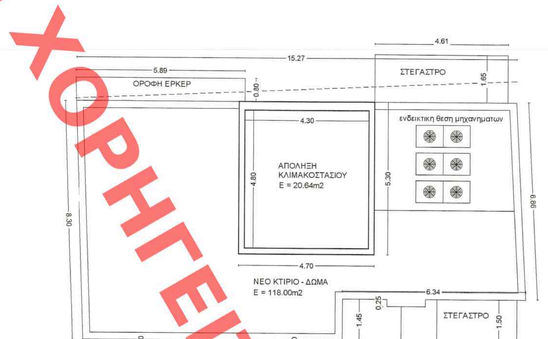
Εξωστες εντός ακάλυπτου χώρου μπορούν να εξέχουν έως 1/4Δ, :άρα 1/4 x 4.73= 1.18m = 1.18m
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ Α ΟΡΟΦΟΥ = 118.00m2
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟΥ ΠΟΥ ΔΕΝ ΠΡΟΣΜΕΤΡΑΤΑΙ ΣΤΗΝ ΔΟΜΗΣΗ
4.30 x 4.80 = 20.64m2
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΗΜΙΥΠΑΘΡΙΟΥ ΧΩΡΟΥ ΠΟΥ ΔΕΝ ΠΡΟΣΜΕΤΡΑΤΑΙ ΣΤΗΝ ΔΟΜΗΣΗ
1/2 (5.25 x 5.31) x 1.80 = 9.50m2
ΕΛΕΓΧΟΣ: 5.31 > 14.76 x 0.35 = 5.17m
ΔΟΜΗΣΗ Α ΟΡΟΦΟΥ = 118.00 - 20.64 - 9.50 = 87.86m2
ΟΓΚΟΣ Α ΟΡΟΦΟΥ = 118.00 x 3.40 = 401.20m3



Εξωστες εντός ακάλυπτου χώρου μπορούν να εξέχουν έως 1/4Δ, :άρα 1/4 x 4.73= 1.18m = 1.18m
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ Β ΟΡΟΦΟΥ = 118.00m2
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟΥ ΠΟΥ ΔΕΝ ΠΡΟΣΜΕΤΡΑΤΑΙ ΣΤΗΝ ΔΟΜΗΣΗ
4.30 x 4.80 = 20.64m2
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΗΜΙΥΠΑΘΡΙΟΥ ΧΩΡΟΥ ΠΟΥ ΔΕΝ ΠΡΟΣΜΕΤΡΑΤΑΙ ΣΤΗΝ ΔΟΜΗΣΗ
1/2 (5.25 x 5.31) x 1.80 = 9.50m2
ΕΛΕΓΧΟΣ: 5.31 > 14.76 x 0.35 = 5.17m
ΔΟΜΗΣΗ Β ΟΡΟΦΟΥ = 118.00 - 20.64 - 9.50 = 87.86m2
ΟΓΚΟΣ Β ΟΡΟΦΟΥ = 118.00 x 3.40 = 401.20m3

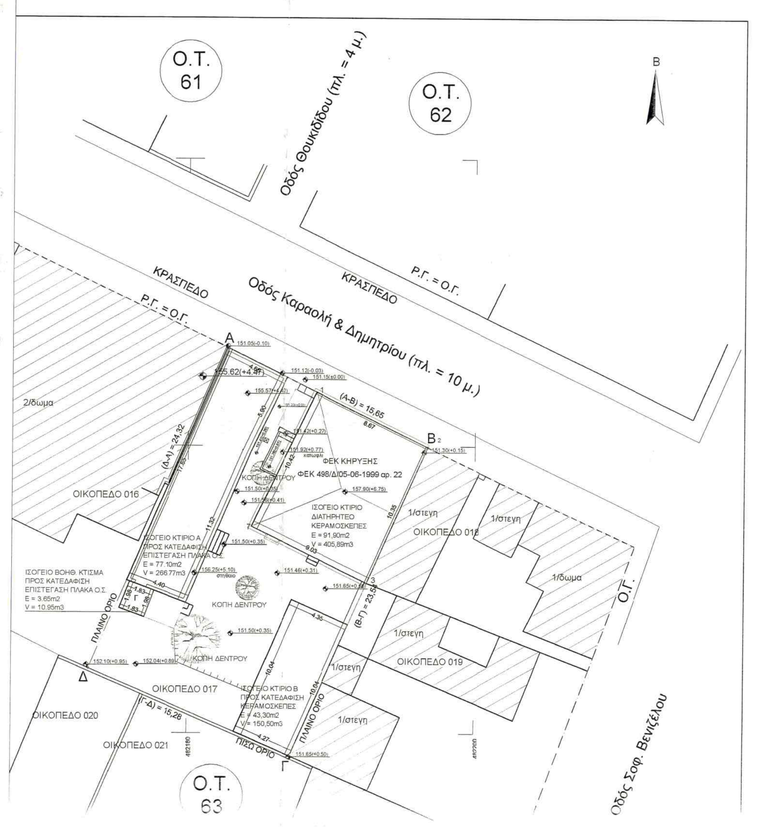


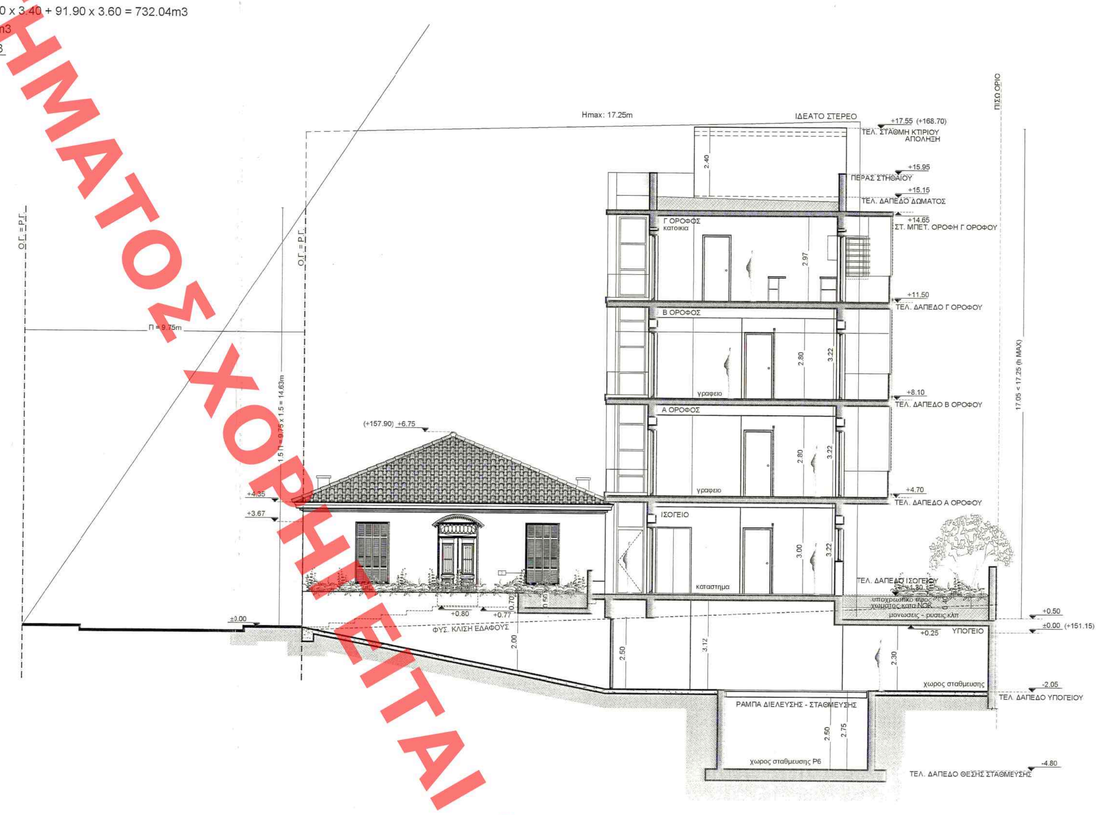
Εξωστες εντός ακάλυπτου χώρου μπορούν να εξέχουν έως 1/4Δ, :άρα 1/4 x 4.73= 1.18m = 1.18m
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ Γ ΟΡΟΦΟΥ = 118.00m2
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟΥ ΠΟΥ ΔΕΝ ΠΡΟΣΜΕΤΡΑΤΑΙ ΣΤΗΝ ΔΟΜΗΣΗ
4.30 x 4.80 = 20.64m2
ΔΟΜΗΣΗ Γ ΟΡΟΦΟΥ = 118.00 - 20.64 = 97.36m2
ΟΓΚΟΣ Γ ΟΡΟΦΟΥ = 97.36 x 3.40 + 20.64 x 3.70 = 407.39m3

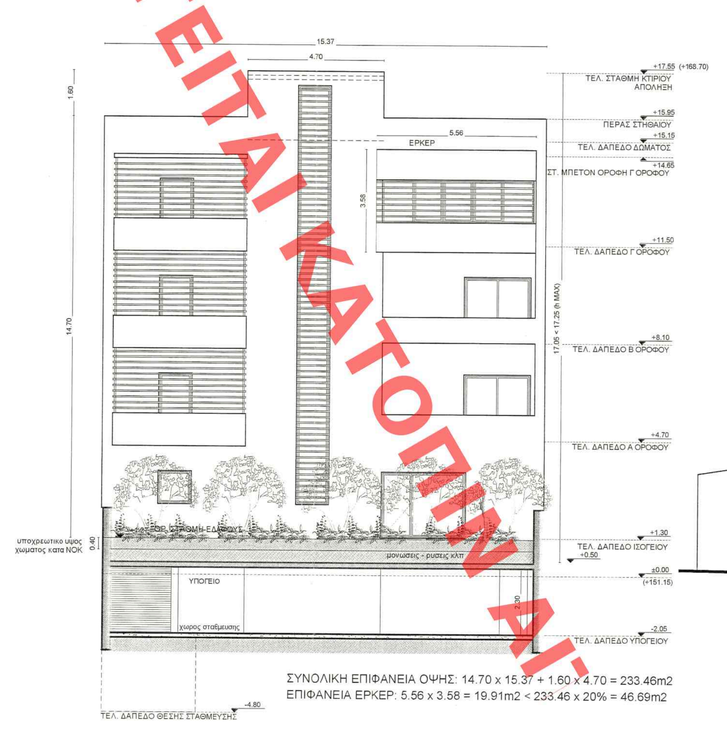


ΣΥΝΟΛΟ ΔΟΜΗΣΗΣ: 189.26 + 87.86 + 87.86 + 97.36 = 462.34 < 463.88m2

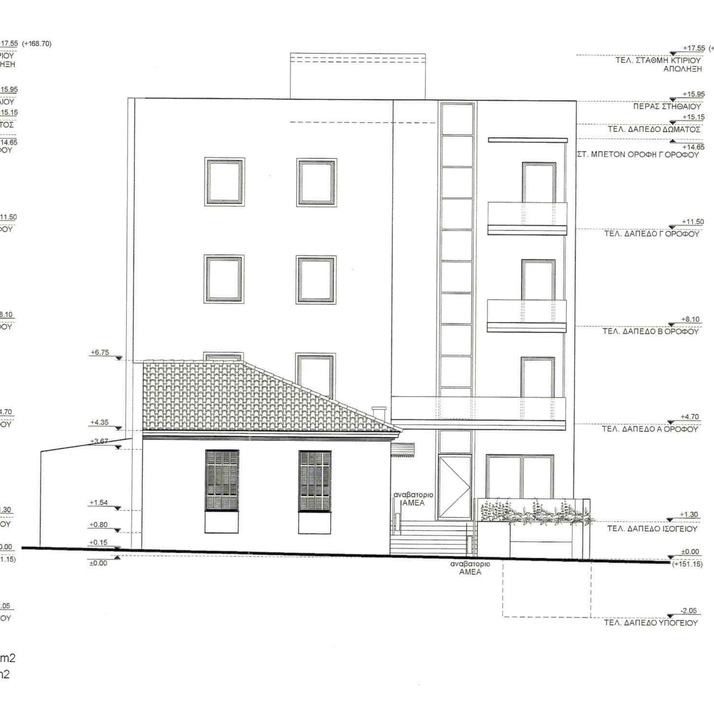
ΣΥΝΟΛΟ ΟΓΚΟΥ: 807.09 + 401.20 + 401.20 + 407.39 = 2016.88 < 2319.40m3







ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΨΗΣ: 14.70 x 15.37 = 1.60 x 4.70 = 233.46m2
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΕΡΚΕΡ: 5.56 x 3.58 = 19.91m2 < 233.46 x 20% = 46.69m2



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΕΥΚΟΛΟΤΕΡΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ 5560/16 ΕΠΙΣΕΥΣΗ
Εγκαθίστανται διαμερισματικοί χώροι υπό τις προϋποθέσεις δόμησης στο οικοπέδο και ειδ. συνθήκες, κάτωθι συμβόλαιο δεν υπάρχει στο οποίο Καραολή Δημητρίου 22 υπ. τροφ. γίνεται ενοικίαση ανήκει στο Δήμο Χαλανδρίου (Δ/ντικό) 03-02-16
Δ/ντής Δ/σης
Σταύρος Τσιαμπούλας

Αρ.Πρωτ. 12/16
Σελ. 7

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΠΟΥ ΠΡΟΣΜΕΤΡΟΥΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΔΟΜΗΣΗ
- ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΠΟΥ ΔΕΝ ΠΡΟΣΜΕΤΡΟΥΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΔΟΜΗΣΗ
- ΠΕΡΙΤΡΑΜΜΑ ΧΩΡΩΝ ΚΥΡΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ

Το παρόν διάγραμμα συνοδεύει την από 6-6-14 συναίνεσή ειδικής της Δ/ντης Αρχιτεκτονικής Τμήματος Π.Ο.
Ο Υπαιτιός
Κ. Τσιαλαλή

25-03-2014

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ
ΤΜΗΜΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

ΘΕΣΗ : ΧΑΛΑΝΔΡΙ (Ο.Τ.63)

ΘΕΜΑ : Καθορισμός συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στο διατηρητέο κτίριο που βρίσκεται επί της οδού Καραολή Δημητρίου 22, στο Δήμο Χαλανδρίου.

ΤΙΤΛΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ : ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΚΛΙΜΑΚΑ : 1:100

ΧΟΡΗΓΕΙΤΑΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ