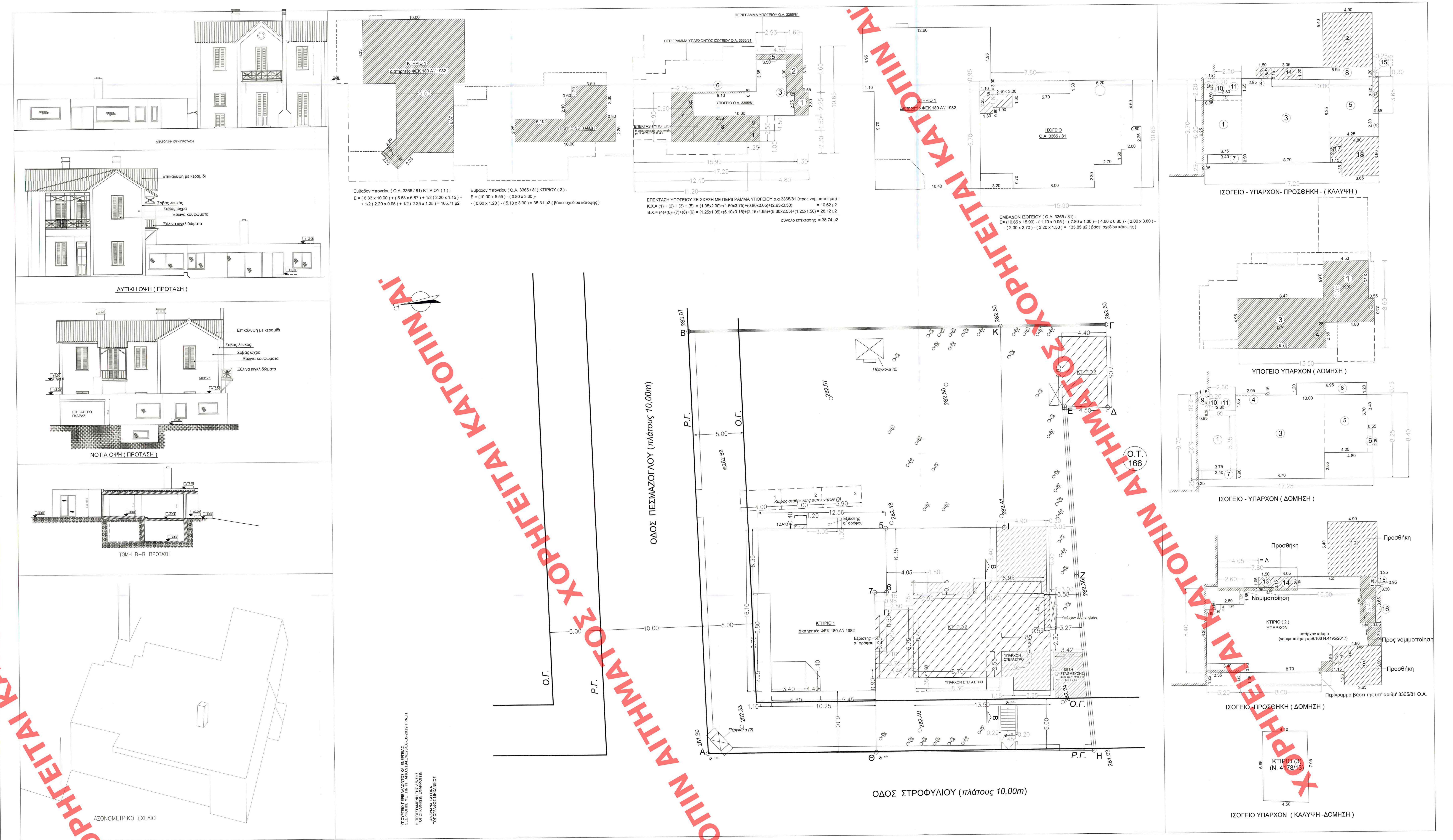

1) **ΟΙΚΟΠΕΔΟ**
ΕΜΒΑΔΟΜΕΤΡΗΣΗ

Επιφάνεια οικοπέδου E(Α,Β,Κ,Γ,Δ,Ε,Ζ,Η,Θ,Α) = 1592.97 μ²
Κάθετη 1 E(Α,Β,Κ,Ι,5,6,7,Θ,Α) = 976.40 μ² ποσοστό 612,945 ο/οο -- 237,945 ο/οο -- 375,000 ο/οο
Κάθετη 2 E(Θ,7,6,Ι,Κ,Γ,Δ,Ε,Ζ,Η,Θ) = 616.57 μ² ποσοστό 387,055 ο/οο

Το εμβαδόν του οικοπέδου υπολογίστηκε αναλυτικά απο τις συντεταγμένες των κορυφών.
Το οικόπεδο βρίσκεται στη θέση <<Πριγκα>> του Δήμου Κηφισιάς εντός σχεδίου και είναι άρτιο κατά παρέκκλιση σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

2) **ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ**
Ο.Τ. 166 Παραδοσιακό τμήμα Δημ. Ενότητας Κηφισιάς - Δήμου Κηφισιάς
Π.Δ. 16-08-1977 , ΦΕΚ 279Δ/23-08-1977
Π.Δ. 12-02-1982 , ΦΕΚ 180Δ/19-03-1982
Π.Δ. 28-09-1987 , ΦΕΚ 1035Δ/16-10-1987 , τομέας Β
οδός προϋφιστάμενη του 1923 , ΦΕΚ 16Δ / 28-01-1974

Αρτιότητα κατά κανόνα: Ε= 2000μ² , π=30μ ΦΕΚ 279Δ/23-8-1977
Αρτιότητα κατά παρέκκλιση 1) Ε= 600μ² , π=16μ πρό 23-08-1977
2) Ε= 80μ² , π= 6μ πρό 05-05-1954
Συντελεστής Δόμησης 0.60 για τμήμα οικοπέδου 0-2000μ²
0.40 για τμήμα οικοπέδου > 2000μ²
Κάλυψη: 40 % Υποχρεωτική διάσταση στα 350 μ² κάλυψης
Μέγιστο ύψος: 10.50μ / 8.50μ
Όροφοι : 3 / 2
Σ. Ο. 5,00x(α.δ.)
Προκήπιο: 5μ
Χρήση γής : ΦΕΚ 837Δ/1994, ΖΩΝΗ : Ι σε συνδυασμό με ΦΕΚ 517Δ/21-9-1990

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
Απαγορεύεται η pilotis
Υπόγειοι χώροι στάθμευσης εντός περιγράμματος κτηρίου ΦΕΚ 973Δ/ 2005
Αρχαιολογία και ΕΠΑΕ (Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής)
Κατά τα λοιπά ΝΟΚ 2012

3) **ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ**

	ΚΑΘΕΤΗ 1	ΚΑΘΕΤΗ 2	ΣΥΝΟΛΟ
ΠΟΣΟΣΤΟ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ 0/00	612.945 0/00	387.55 0/00	1000.00 0/00
ΚΑΛΥΨΗ 40 % x Ε οικοπ.	1592.97 x 0.40 x 0,612945 = = 390.56	1592.97 x 0.40 x 0,387055 = = 246.63	1592.97 x 0.40 = =637.19
ΔΟΜΗΣΗ 60% x Ε οικοπ.	1592.97 x 0.60 x 0,612945 = = 585.84	1592.97 x 0.60 x 0,387055 = = 369.94	1592.97 x 0.60 = = 955.78
ΑΝΟΙΧΤΟΙ Η.Χ. + ΑΝΟΙΧΤΟΙ ΕΞΩΣΤ. Δόμηση x 0.40	955.78 x 0.40 x 0,612945 = = 234.34	955.78 x 0.40 x 0,387055 = = 147.97	955.78 x 0.40 = 382.31
ΑΝΟΙΧΤΟΙ Η.Χ. Δόμηση x 0.20	955.78 x 0.20 x 0,612915 = = 117.16	955.78 x 0.20 x 0,387055 = = 73.99	955.78 x 0.20 = 191.16
ΑΝΟΙΧΤΟΙ ΕΞΩΣΤ. Δόμηση x 0.20	955.78 x 0.20 x 0,612945 = = 117.17	955.78 x 0.20 x 0,387055 = = 73.99	955.78 x 0.20 = = 191.16

Ύψος max: 10.50 μ. Όροφοι 3 (Κάθετης 2)
Όγκος max : 369.94 x Σ.Ο. = 369.94 x 5.00 = 1.849,70 μ³ (Κάθετης 2)
Υποχρεωτικός ακάλυπτος Χώρος: 616.57 - 246.63 = 369.94 μ² (Κάθετης 2)
Υποχρεωτική φύτευση ακάλυπτου χώρου: 369.94 x ⅔= 246.63 μ² (Κάθετης 2)
Υπολογισμός Δ : Δ= 3.00 + 0.10 x Η = 3.00 + 0.10 x 10.50 = 4.05 μ (Κάθετης 2)
Υπολογισμός δ : δ = 2.50 + 0.05 x 10.50 = 3.025 μ

4) **ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ**

ΚΑΘΕΤΗΣ 1:
ΚΤΗΡΙΟ 1 (διατηρητέο ΦΕΚ 180 Α'/1982)
Κάλυψη: Ε = **180.26 μ²** βάσει ο.α. 3365/81
Δόμηση: ΙΣΟΓΕΙΟ + Α΄ ΟΡΟΦΟΣ : Εκμετάλλευση : 2 x 180.26 = **360.52 μ²** βάσει ο.α. 3365/81
ΥΠΟΓΕΙΟ: Ε = (6.33 x 10.00) + (5.63 x 6.87) + ½ (2.25 x 1.25) + ½ (2.20 x 0.95) + ½ (2.20 x 1.15) = **105.71 μ²** βάσει σχεδίου αυθαιρέτων Ν.4178/2013 Α/Α Δήλωσης 2266175
Εξώστες: Α΄ ΟΡΟΦΟΥ Ε = (1.15x3.05)+(1.10x2.80) = **6.59 μ²** βάσει σχεδίου αυθαιρέτων Ν.4178/2013 Α/Α Δήλωσης 2266175
Ύψος: 8.05 μ + στέγη
Όροφοι: 2 και υπόγειο

ΚΑΘΕΤΗΣ 2 : ΚΤΗΡΙΟ 2 (Αρ. Αδ. 3365 / 1981)& Ν. 4178/2013, Α/Α Δήλωσης 2266175)
ΚΤΗΡΙΟ 3 (Ν. 4178/2013, Α/Α Δήλωσης 2266175)

- Κάλυψη:
ΚΤΗΡΙΟ 2
ο.α. 3365/81 Ε = 136.00 μ² (135.85 μ² βάσει μετρήσεων σχεδίου αδείας)
υπάρχουσα με Ν.4178/2013 (προς νομιμοποίηση άρθρ.106 Ν.4495/2017) Ε = (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6) + (7) + (8) + (9) + (10) + (11) = (3.75x5.35) + (2.80x0.50) + (8.70x8.25) + (2.95x0.15) + (4.25x5.70) + (0.55x2.30) + (3.75x0.90) + (6.95x1.20) + (0.95x2.20) + (0.20x1.70) + (2.60x1.65) = **137.60 μ²**
-τα δύο στέγαστρα-πρόβολοι δεν έχουν υποστηλώματα και δεν προσμετρούν σε κάλυψη
-προσμετρά σε κάλυψη και ο χώρος (9)+(10)+(11)
προσθήκη : Ε = (12) + (13) + (14) + (15) + (16) + (17) + (18) = (4.90x5.40) + (1.50x1.05) + (3.05x1.20) + (0.25x0.95) + (0.55x3.65) + (1.15x2.55) + (3.65x3.90) = **51.12 μ²**

ΚΤΗΡΙΟ 3
υπάρχουσα (Ν.4178/2013, ρύθμιση) Ε = (4.40+4.50) / 2 x (6.85+7.05) / 2 = **30.93 μ²**
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΛΥΨΗΣ = 137.60 + 51.12 + 30.93 = 219.65 < 246.63 μ²

- Δόμηση :
ΚΤΗΡΙΟ 2
ΥΠΟΓΕΙΟ
ο.α.3365/81 Ε = 35.31 μ²
Ν.4178/2013, προς νομιμοποίηση :
Ε= (1) + (2) = (4.53x6.05) + (0.55x2.30) = **28.67 μ²** χώρος Κ.Χ. (Ν.4178/2013)
Ε= (3) + (4) = (8.42x4.95) + (0.28x2.55) = **42.39 μ²** χώρος Β.Χ. (δεν προσμετρά)
σύνολο υπογείου = **71.06 μ²**
η επέκταση του υπογείου έχει τακτοποιηθεί με τον Ν.4178/2013 Φ.Κ.#2, προς νομιμοποίηση)

ΙΣΟΓΕΙΟ
ο.α. 3365/81 Ε = 136.00 μ²
υπάρχον με Ν.4178/2013 Ε = (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6) + (7) + (8) + (9) + (10) + (11) = (1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)= (3.75x5.35) + (2.80x0.50) + (8.70x8.25) + (2.95x0.15) + (4.25x5.70) + (0.55x2.30) = 119.16 μ²
(7)+(8)+(9)+(10)+(11) = (3.75x0.90) + (6.95x1.20) + (0.95x2.20)+ (0.20x1.70) + (2.60x1.65) =18.44 μ²
σύνολο υπάρχοντος ισογείου = **137.60 μ²**
προσθήκη Ε = (13)+(14)+(15)+(16)+(17)+(18)= (4.90x5.40)+(1.50x1.05)+(3.05x1.20)+ (0.25x0.95)+(0.55x3.65)+(1.15x2.55)+(3.65x3.90) = **51.12 μ²**

ΚΤΗΡΙΟ 3
ΙΣΟΓΕΙΟ υπάρχουσα με Ν.4178/2013 Ε = (4.40+4.50) / 2 x (6.85+7.05) / 2 = **30.93 μ²**

ΣΥΝΟΛΟ ΔΟΜΗΣΗΣ : ΚΤΗΡΙΟ 2 Ισόγειο υπάρχον = 137.60 μ²
Ισόγειο προσθήκη = 51.12 μ²
Υπόγειο Κ.Χ. = 28.67 μ²
ΚΤΗΡΙΟ 3 Ισόγειο υπάρχον = 30.93 μ²

ΣΥΝΟΛΟ ΔΟΜΗΣΗΣ = 248.32 < 369.94 μ²

Οι υπάρχοντες στεγασμένοι ανοικτοί χώροι του κτηρίου 2 που είναι ήδη προσμετρημένοι σε κάλυψη και δόμηση (ο.α. 3365/81) τμήματα (7)+(8) και περιλαμβάνονται στο 137,60 μ² του υπάρχοντος ισογείου με την παρούσα άδεια εντάσσονται στον χώρο του κτηρίου. Επίσης μετράει σε δόμηση ο χώρος (9)+(10)+(11) γιατί έχει διάσταση < Δ

- Εξώστες : 0.00 μ²
- Ύψος : ΚΤΗΡΙΟΥ 2 : 3.08 με στηθαίο
ΚΤΗΡΙΟΥ 3 : 2.85 max , 2.55 min
- Όροφοι : ΚΤΗΡΙΟΥ 2 : 1
ΚΤΗΡΙΟΥ 3 : 1
- Όγκος : ΚΤΗΡΙΟΥ 2 : Υπάρχοντος V = 137.61 x 3.08 = 423.84 μ³
Προσθήκη V = 51.12 x 3.08 = 153.45 μ³
ΚΤΗΡΙΟΥ 3 : Υπάρχοντος V = 30.93 x (2.55+2.85)/2 = 83.51 μ³

ΣΥΝΟΛΟ ΟΓΚΟΥ = 660.80 < 1849.70 μ³

ΕΛΕΓΧΟΣ ΦΥΤΕΥΣΗΣ:
Εφ.= Ε κάθετη (2) - Ε συνολικής κάλυψης
Ε φυτ. = 616.57 - 219.65 = 396.92 μ2 > 246.63 μ2

ΕΛΕΓΧΟΣ ΔΕΝΤΡΩΝ :
στο οικόπεδο 1 / 50 μ2 616.57 / 50 = 12 δέντρα
στην πρασιά 1 / 15 μ2 21.94 + 21.00 / 2 x 5 = 107.35 / 15 = 7 δέντρα

ΕΛΕΓΧΟΣ ΘΕΣΕΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ :
1 / 150 μ2 προσθήκης
Προσθήκη : 51.12 μ2 προσθήκη
28.67 μ2 νομιμοποίηση Κ.Χ. υπογείου
1.60 μ2 (= 137.60 - 136.00 υπάρχον - αδείας)
81.39 μ2 / 150 = 0.54 = 1 θέση στάθμευσης

ΕΡΓΟΔΟΤΗΣ	ΣΩΚΡΑΤΗΣ ΚΩΣΤΑΝΤΙΝΟΥ & ΑΜΑΛΙΑ ΚΩΣΤΑΝΤΙΝΟΥ (ΚΑΘΕΤΗ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ 2)
ΕΡΓΟ	ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 106 Ν. 4495 / 2017 ΚΑΙ ΠΡΟΣΘΗΚΗ ΚΑΤ' ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΣΕ ΙΣΟΓΕΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ
ΘΕΣΗ	ΠΕΣΜΑΖΟΓΛΟΥ 19 & ΣΤΡΟΦΙΛΙΟΥ 24 ΔΗΜΟΣ ΚΗΦΙΣΙΑΣ Δ.Ε. ΚΗΦΙΣΙΑΣ
ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ	ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΓΚΑΤΣΟΠΟΥΛΟΣ
ΘΕΜΑ ΣΧΕΔΙΟΥ	ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΔΟΜΗΣΗΣ
ΚΛΙΜΑΚΑ	1:100 — Α2
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ	ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2017
ΥΠΟΓΡΑΦΗ	ΣΦΡΑΓΙΔΑ

ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ
Το παρόν σχεδιάγραμμα εγκρίθηκε από το ΚΕ.Σ.Α. την ... και εγκρίθηκε σύμφωνα με την υπ' αριθμ. ...
ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ Α. ΓΚΑΤΣΟΠΟΥΛΟΣ
ΔΙΠΛΩΜ. ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΕΘΝΙΚΟΥ ΜΕΤΣΟΒΙΟΥ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ
ΑΦΜ: 115727643 ΔΟΥ: ΚΗΦΙΣΙΑΣ

Το παρόν διάγραμμα θεωρήθηκε την από ... αυτοψία έκθεση της Δ/νσης Α.Ο.Κ.Α. Τμήματος Δ.Κ.

ΧΟΡΗΓΕΙΤΑΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ