ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Τίτλοι ιδιοκτησίας:

Υπ' αρ. 3841 / 17-11-2023 / συμ/φου Αθήνας, Ελένης Μαρκουλάκου
Υπ' αρ. 4099 / 15-5-2024 / συμ/φου Αθήνας, Ελένης Μαρκουλάκου

Εμβαδόν οικοπέδου και κτιρίων:

Εμβαδόν οικοπέδου: Ε { 1-2-3-4-5-6-7-8-9-1 } = **167.79 τ.μ.**
Εμβαδόν περιγράμματος κτιρίου { 1-2-3-4-5-K6-K5-K4-K3-K2-K1-6-7-8-9-1 }:
Ε { 1-2-3-4-5-K6-K5-K4-K3-K2-K1-6-7-8-9-1 } = **158.38 τ.μ.**
Εμβαδόν περιγράμματος κτιρίου { K7-K8-K9-K10-K7 }: Ε { K7-K8-K9-K10-K7 } = **1.70 τ.μ.**

Πίνακες Συντεταγμένων κορυφών κτιρίων

Πίνακας Συντεταγμένων κορυφών οικοπέδου με στοιχεία "1-2-3-4-5-6-7-8-9-1"
Εμβαδόν οικοπέδου = 167.79 τ.μ.

α/α	X	Y	Αποστάσεις
1	475774.12	4203180.77	—
2	475776.89	4203171.94	1 - 2: 9.25
3	475777.54	4203168.61	2 - 3: 3.40
4	475777.33	4203168.57	3 - 4: 0.22
5	475778.02	4203165.45	4 - 5: 3.20
6	475766.91	4203162.11	5 - 6: 11.59
7	475765.90	4203165.18	6 - 7: 3.24
8	475766.61	4203165.56	7 - 8: 0.80
9	475762.78	4203172.65	8 - 9: 8.07
1	475774.12	4203180.77	9 - 1: 13.94

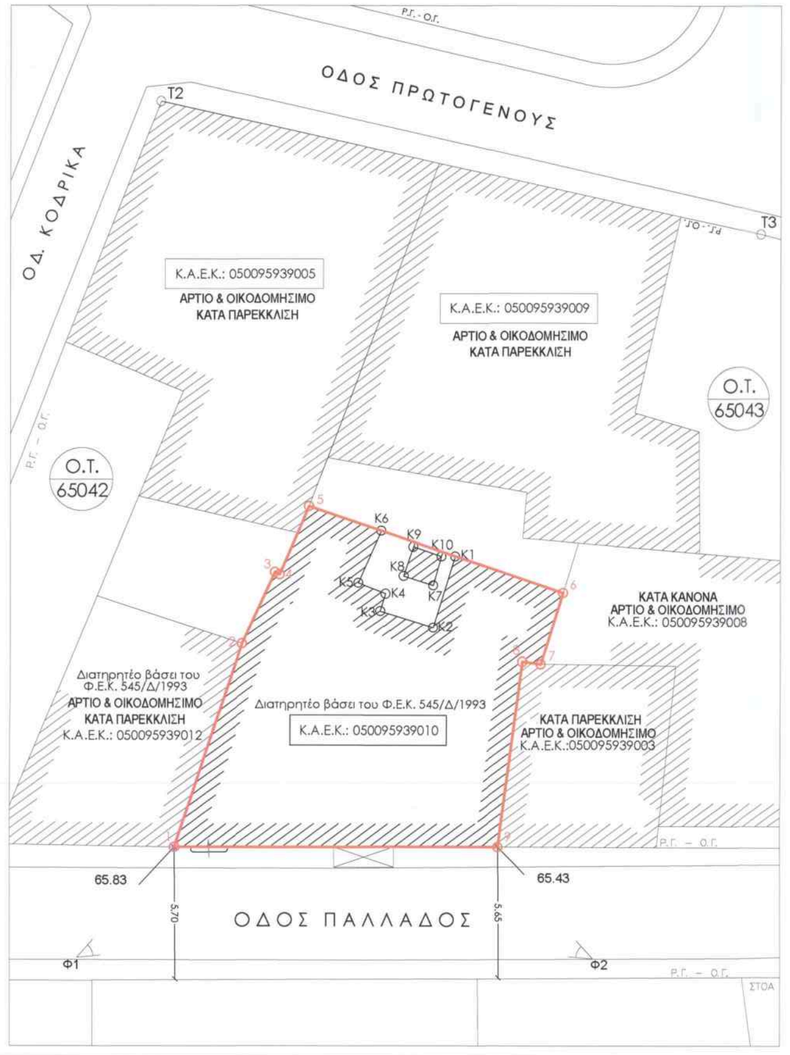
Πίνακας Συντεταγμένων κορυφών κτιρίου με στοιχεία "1-2-3-4-5-K6-K5-K4-K3-K2-K1-6-7-8-9-1"

α/α	X	Y
1	475774.12	4203180.77
2	475776.89	4203171.94
3	475777.54	4203168.61
4	475777.33	4203168.57
5	475778.02	4203165.45
K6	475774.85	4203164.50
K5	475774.34	4203166.90
K4	475773.11	4203166.59
K3	475772.87	4203167.33
K2	475770.59	4203166.58
K1	475771.61	4203163.52
6	475766.91	4203162.11
7	475765.90	4203165.18
8	475766.61	4203165.56
9	475762.78	4203172.65
1	475774.12	4203180.77

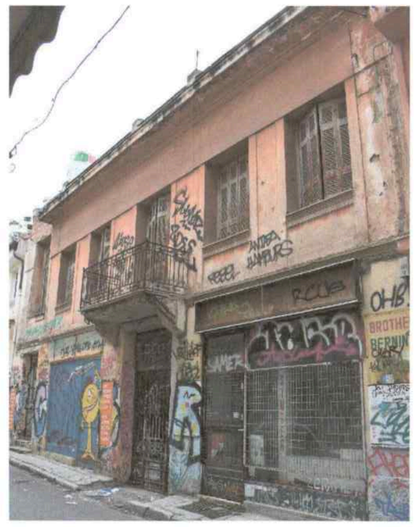
Πίνακας Συντεταγμένων κορυφών κτιρίου με στοιχεία "K7-K8-K9-K10-K7"

α/α	X	Y
K7	475771.65	4203165.09
K8	475772.92	4203165.50
K9	475773.32	4203164.24
K10	475772.09	4203163.87
K7	475771.65	4203165.09

ΕΝΤΑΞΗ ΣΤΟ Ο.Τ.



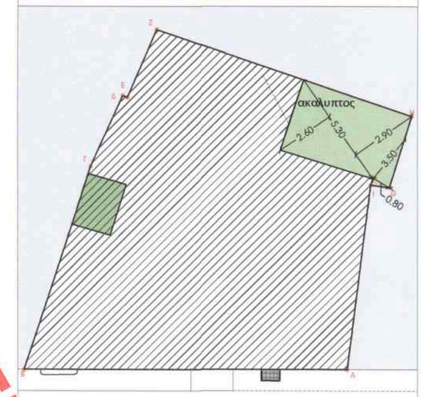
ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ



ΠΡΟΤΑΣΗ / ΠΡΟΣΟΗΚΗ / ΟΨΕΙΣ

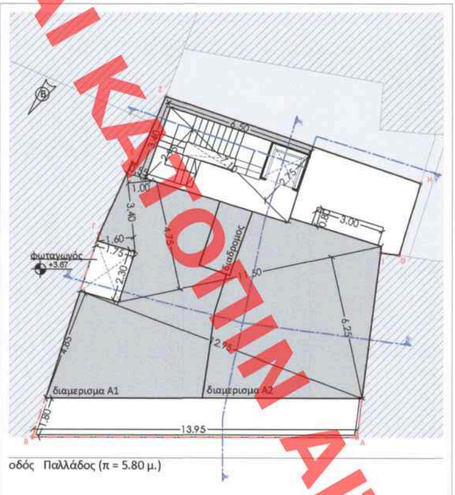
ΠΡΟΤΑΣΗ / ΤΟΜΕΣ

ΠΕΡΙΓΡΑΜΜΑ ΚΑΛΥΨΗΣ



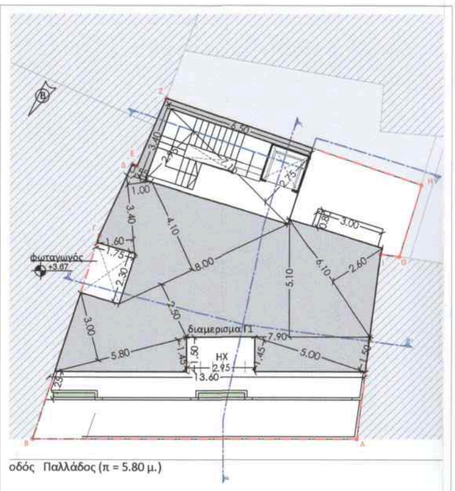
Συνολο Κάλυψης :151,79 τ.μ. Ακάλυπτος 16,00 τ.μ
Υπολογισμος Φυτευσης :Υποχρέωση 2/3 ακαλύπτου = 10,66 τ.μ
Φ2 φυτευομενο , ορόφων = 4,00 τ.μ.
Συνολο= 20,00 τ.μ.

ΠΡΟΤΑΣΗ ΚΑΤΟΨΕΙΣ



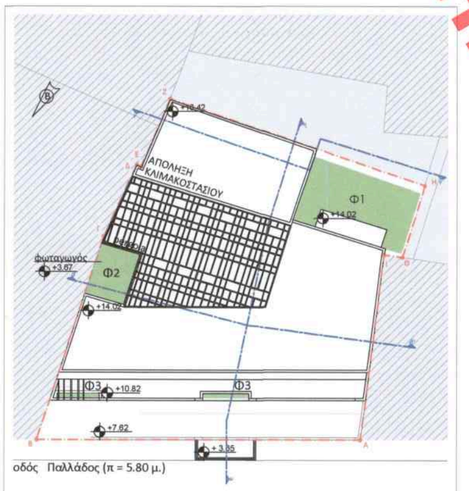
ΠΕΡΙΓΡΑΜΜΑ Β΄ ΟΡΟΦΟΥ
Ε διαμερισματος Β1, διαμερισματος Β2, διαδρομος:
(12.95x4.85)/2+(11.50x6.25)/2+(11.50x4.75)/2+(3.40x1.60)/2+(3.40x1.60)/2
+(3.40x6.50)x0.55 = 104.43 τ.μ.
Ε κλιμακοστασιου: (7.10x2.95)/2 + (7.10x2.75)/2 = 20.23 τ.μ.
Ε φυταγκυγου: 1.75x2.30 = 4.00 τ.μ.
Ε εξωστων & Η/Χ: (13.95x1.80) + (0.80x3.00) = 27.50τ.μ. ,
Η/Χ δεν πραγματοποιουνται

Συνολο Δόμησης: 104.43 τ.μ.

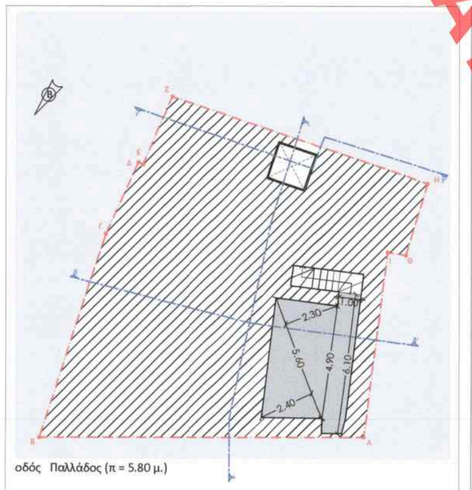


ΠΕΡΙΓΡΑΜΜΑ Γ΄ ΟΡΟΦΟΥ
Ε διαμερισματος Γ1 :
(5.80x3.00)/2+(5.80x1.45)/2+(8.00x2.50)/2+(8.00x4.10)/2+(3.40x1.00)/2
+(3.40x1.60)/2+(7.90x5.10)/2+(6.10x2.60)/2+(5.00x1.50)/2+(5.00x1.45)/2+
(3.40x6.50)x0.55 = 84.50 τ.μ.
Ε κλιμακοστασιου: (7.10x2.95)/2 + (7.10x2.75)/2 = 20.23 τ.μ.
Ε φυταγκυγου: 1.75x2.30 = 4.00 τ.μ.
Ε εξωστων & Η/Χ: (13.60x1.25)+ (0.80x3.00) + (2.95x1.50 (Η/Μ)) = 45.20τ.μ.

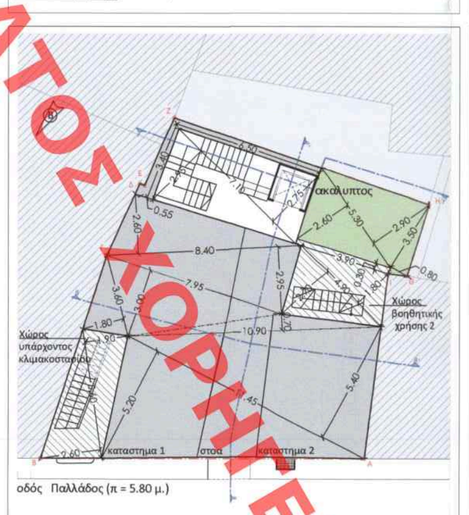
Συνολο Δόμησης: 84.50 τ.μ.



ΠΕΡΙΓΡΑΜΜΑ ΔΩΜΑΤΟΣ

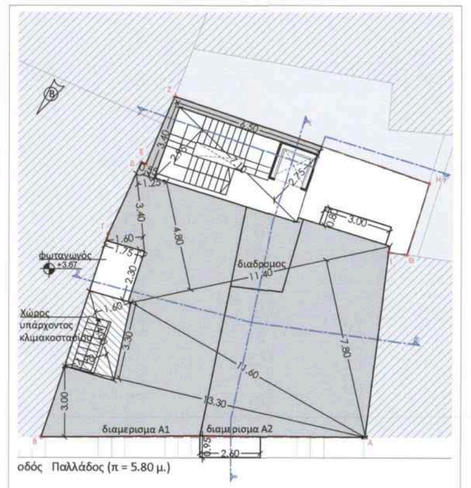


ΠΕΡΙΓΡΑΜΜΑ ΥΠΟΓΕΙΟΥ
Ε = (1.00x6.10)+(5.60x2.40)/2 + (5.60x2.30)/2 = 19.26 τ.μ.



ΠΕΡΙΓΡΑΜΜΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ
Ε καταστημα 1 , καταστημα 2, στοαι:
(11.45x5.20)/2+(11.45x5.40)/2+(10.90x0.70)/2+(7.95x3.00)/2+(3.60x1.80)/2
+(8.40x2.95)/2+(8.40x2.60)/2+(3.40x6.50)x0.55= 106.56 τ.μ.
Ε κλιμακοστασιου: (7.10x2.95)/2 + (7.10x2.75)/2 = 20.23 τ.μ.
Ε Χωρου βοηθητικής χρησης : (4.90x1.80)/2 + (4.90x2.00)/2 + (3.90x0.30) =
12.17 τ.μ.
Ε ακαλυπτου: (5.30x2.60)/2 + (5.30x2.90)/2 + (3.50x0.8)/2 = 16.00 τ.μ.

Συνολο Δόμησης Ισογείου : 106.56 + 20.23 = 141.33 τ.μ.

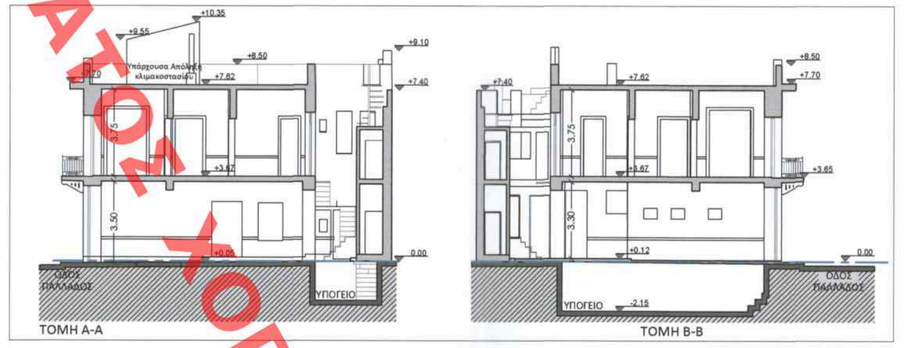


ΠΕΡΙΓΡΑΜΜΑ Α΄ ΟΡΟΦΟΥ
Ε διαμερισματος Α1, διαμερισματος Α2, διαδρομος:
(13.30x3.00)/2+(11.60x3.30)/2+(11.40x7.80)/2+(11.40x4.80)/2+(3.40x1.60)/2
+(3.40x10.25)/2+(3.40x6.50)x0.55= 121.10 τ.μ.
Ε κλιμακοστασιου: (7.10x2.95)/2 + (7.10x2.75)/2 = 20.23 τ.μ.
Ε Χωρου βοηθητικής χρησης : (4.00x1.80)/2 + (4.00x1.90)/2 = 7.00 τ.μ.
Ε φυταγκυγου: 1.75x2.30 = 4.00 τ.μ.
Ε εξωστων & Η/Χ : (0.95x2.60) + (0.80x3.00) = 4.87τ.μ.
Η/Χ δεν πραγματοποιουνται
Συνολο Δόμησης Α ορόφου: 121.10 + 20.23 = 126.79 τ.μ.

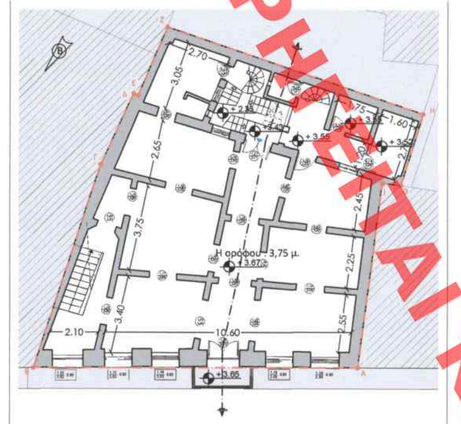
3D

ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ / ΥΠΑΡΧΟΝ ΚΤΗΡΙΟ

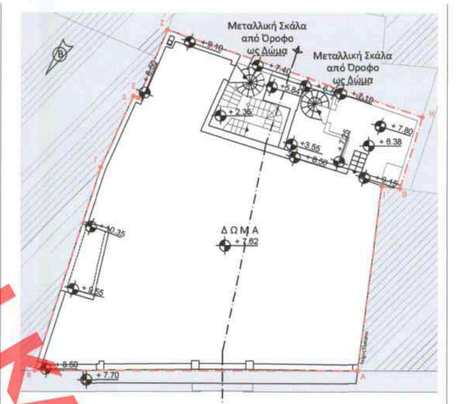
ΠΡΟΣΟΨΗ



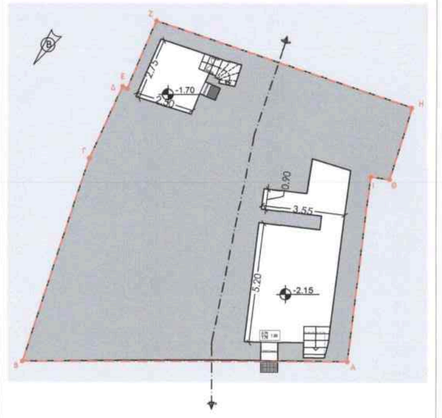
ΤΟΜΗ Α-Α
ΤΟΜΗ Β-Β



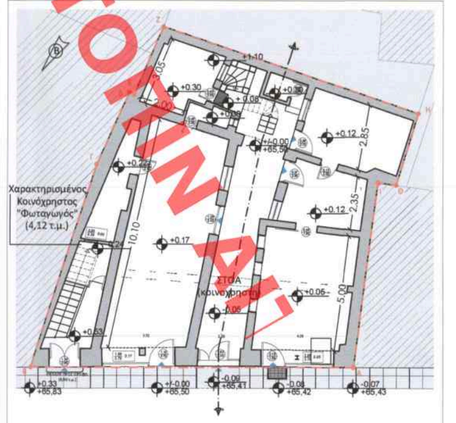
ΚΑΤΟΨΗ ΟΡΟΦΟΥ



ΚΑΤΟΨΗ ΔΩΜΑΤΟΣ



ΚΑΤΟΨΗ ΥΠΟΓΕΙΟΥ



ΚΑΤΟΨΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

ΕΙΔΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΓΚΡΙΣΗΣ

Δεδομένου ότι το έργο αφορά σε διατηρητέο κτήριο , όμορο επίσης διατηρητέου κτηρίου βάσει της κείμενης νομοθεσίας και συγκεκριμένα του Άρθρου 7 ,παρ. 1 περ.β , του Ν.4495/2017, για κάθε οικοδομική εργασία είναι απαραίτητη η σύμφωνη γνώμης του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής .

ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ [ΤΟΥ ΑΡΘ.8 ΤΟΥ Ν.1599/86 (Α' 75)]
κατ' εφαρμογή της παρ.3, άρθρο 39, Ν.4495/17, όπως ισχύει

Η παρακάτω υπογράφουσα μηχανικος δηλώνω ότι στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης , για αποκατασταση οψης διατηρητεου κτιριου, εσωτερικες διαρρυθμισεις, προσθηκη & ενισχυση φ.ο, τα μεγέθη της επιτρεπόμενης και πραγματοποιούμενης δόμησης διαμορφώνονται ως εξής:

Επιτρεπόμενη Δόμηση : Σ.Δ. Χ Εοικ.= 486,59 τ.μ.
Πραγματοποιούμενη Δόμηση :
Υπαρχον Διατηρητέο κτήριο : 280.72 τ.μ.
Προτεινόμενη Προσθήκη : 188.93 τ.μ.
Σύνολο υπάρχοντος + Προσθήκη = 469.65 τ.μ. < 486.59 τ.μ.

Ελεγχος ΗΧ- Εξωστών (άρθρο 11, παρ.6α)
Επιτρεπόμενοι εξώστες & ΗΜχώρου: Ε = 486.59 x 0.40=194.63 τ.μ.
Πραγματοποιούμενοι Η/Χ: = 4.42 τ.μ.
Πραγματοποιούμενοι εξώστες :
Α' όροφος : 4.87 τ.μ. (υπαρχον εξωστης = 2.47 τ.μ.)
Β' όροφος : 27.50 τ.μ.
Γ' όροφος : 45.20 τ.μ.
Σύνολο εξωστών & ΗΜ = 77.57 τ.μ. < 194.63 τ.μ.

Απαιτούμενες θέσεις αναγ χρηση για τον υπολογισμό των θέσεων στάθμευσης
Πρόκειται για διατηρητέο κτήριο το οποίο απαλλάσσεται από την δέσμευση χώρων στάθμευσης.

Ελεγχος παταριού (αρθ.11 παρ.6, περ. ιδ)
Δεν πραγματοποιείται πατάρι.

Στην πραγματοποιούμενη δόμηση έχουν υπολογιστεί όλες οι κατασκευές, σύμφωνα με το άρθρο 11 του ν. 4067/2012 (Α' 79) όπως υπολογίζονται αναλυτικά στα επιμέρους περιγράμματα ορόφων και αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα της Υπεύθυνης Δήλωσης

Η Δηλούσα

ANDRIANA KATSINA
24/09/2025 14:29

Το παρόν διάγραμμα συνοδεύει την από 18/9/25 απολογική έκθεση της Δ/νσης Α.Ο.Κ.Α. Τμήματος Δ.Κ.
Η Τμηματάρχης
ΜΑΤΣΟΥΚΑ ΔΗΜΗΤΡΑ
ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΑΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

ΜΥΡΤΩ Ν. ΔΕΣΠΟΤΙΔΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ - ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Δ.Π.Δ. ΤΗΣ Τ.Ε.Δ.Α. ΠΑΡΙΣΙΩΝ ΜΕΛΕΣ Τ.Ε.Ε. ΑΡΙΘΜ. Μητρώου 84172 ΑΘΗΝΑ ΓΟΡΓΥΛΟΥ 24, Τηλ.: 210.9234979 ΑΔΑΜ: 80828/179 ΤΑΧ.Δ.Ο.Υ. ΠΕΡΙΣΣΙΩΝ ΑΘΗΝΩΝ

ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ
Το παρον συνοδευει τη μελετη απο 24-09-2025 στο ΙΕΔΑ. την ..... αριθμ. και εγκριθεν ..... της συνεδριασης του ΚΕΣΑΕΑ
ΠΡΟΕΔΡΟΣ
Ε. ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗΣ - Δ. ΜΠΕΣΣΑ

ΕΡΓΟΔΟΤΗΣ:	Asset Plus MON ΕΠΕ	
ΕΡΓΟ:	ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΨΗΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΕΣΩΤΕΡΙΚΕΣ ΔΙΑΡΡΥΘΜΙΣΕΙΣ - ΠΡΟΣΘΗΚΗ & ΕΝΙΣΧΥΣΗ Φ.Ο	
ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ:	CENTRAL STAY ATHENS	
ΘΕΣΗ:	ΟΔΟΣ ΠΑΛΛΑΔΟΣ 13 Ο.Τ 65043, ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ	
ΕΙΔΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ:	ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ	ημερομηνία ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2025
ΣΤΑΔΙΟ ΜΕΛΕΤΗΣ:	ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ	κλίμακα 1 : 200
ΘΕΜΑ ΣΧΕΔΙΟΥ:	ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΚΑΛΥΨΗΣ	αρ.σχεδίου Δ.Κ.

Γραφείο Μελετών	Νίκος Δεσποτίδης αρχιτέκτων D.P.L.G Μυρτώ Δεσποτίδη αρχιτέκτων D.E.S.A

Γοργύου 24, Μετς, 116 36, Αθήνα. τηλ:2109234979, κιν:6972617149, email:mdesp@tee.gr - mydespotidi@gmail.com

ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ	**Ματθαίος Φαφαλιός** - Πολιτικός Μηχανικός
ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ	**Μυρτώ Δεσποτίδη** - Αρχιτέκτων μηχανικός
ΣΤΑΤΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ	
ΗΛ/ΜΗΧ/ΚΗ ΜΕΛΕΤΗ	

ΣΦΡΑΓΙΔΑ ΥΠΟΓΡΑΦΗ

ΜΥΡΤΩ Ν. ΔΕΣΠΟΤΙΔΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ - ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Δ.Π.Δ. ΤΗΣ Τ.Ε.Δ.Α. ΠΑΡΙΣΙΩΝ ΜΕΛΕΣ Τ.Ε.Ε. ΑΡΙΘΜ. Μητρώου 84172 ΑΘΗΝΑ ΓΟΡΓΥΛΟΥ 24, Τηλ.: 210.9234979 ΑΔΑΜ: 80828/179 ΤΑΧ.Δ.Ο.Υ. ΠΕΡΙΣΣΙΩΝ ΑΘΗΝΩΝ

εκτύπωση σχεδίου: pixelbrothers Μαλόσιου 16 , Αθήνα 116 35 τηλ. 210 75.63.063 fax. 210 75.63.064 www.pixelbrothers.gr

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Αρτιότητα κατά κανόνα:
Ε = 200.00 τ.μ. / Π = 10.00 μ.
Αρτιότητα κατά παρέκκλιση (προ ΓΟΚ 9-6-1973)
Ε = 56.25 τ.μ. / Π = 4.00 μ.

Κάλυψη: 60 % ισόγειο (70% υπό όρους)
Συντελεστής δόμησης: 2.90 (Φ.Ε.Κ. 233Α / 1998)
Μέγιστο ύψος: 18.50 μ. (Φ.Ε.Κ. 233Δ / 1998) / Οροφοι : 4+1 (Φ.Ε.Κ. 233Δ / 1998)
Garage: Φ.Ε.Κ. 76Α / 2004

Χρήσεις γης:
Φ.Ε.Κ. 233Δ / 1998 και συγκεκριμένα: Γενική κατοικία / Πολεοδομικό κέντρο / Ελεύθεροι χώροι - αστικό πρασινο βάσει του Φ.Ε.Κ. 166Δ / 1987
Εντός ιστορικού κέντρου / Εγκρίσεις :
Αρχαιολογία
ΔΕΦΑ για εκσκαφές
Πρόκειται για υπάρχον Διατηρητέο κτήριο .

Το κτήριο έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο από το ΥΠΕΧΩΔΕ σύμφωνα με το ΦΕΚ Δ, 545, 17 Μαΐου 1993

ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ
Με το ΦΕΚ Δ, 545, 17 Μαΐου 1993 (χαρακτηρισμού) καθορίστηκαν ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, σύμφωνα με τους οποίους στο διατηρητέο κτήριο , επιτρέπεται , ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων του η στατική ενίσχυση η εσωτερική διαρρύθμιση για λειτουργικούς λόγους εφόσον δεν αλλοιώνεται ο αρχιτεκτονικός χαρακτήρας και δεν θίγονται τα διατηρητέα στοιχεία του.

Εμβαδομέτρηση
Εμβαδόν οικοπέδου Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Θ-Ι: Ε= 167.79 M^2
Το εμβαδόν του οικοπέδου υπολογίστηκε με τη μέθοδο ταχυμετρικής αποτύπωσης και χρησιμοποιήθηκε γεωδαιτικός σταθμός Leica TCR805, Ελλειψοειδές αναφοράς GRS 80 (α= 6378137 m, 1/f= 298.257222101).
Το οικόπεδο βρίσκεται στον δήμο Αθηναίων Ο.Τ. 65043, εντός σχεδίου και εντός ορίων οικισμού και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο
(κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση) σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ - ΚΤΙΡΙΟΥ

Κάλυψη
Επιτρεπόμενη Κάλυψη : 167,79 τμ x 60% = 100,67 τμ
Διατηρητέο κτήριο = 160,08 τμ.
Πραγματοποιούμενη Κάλυψη: 151,79 τ.
Ζητείται παρέκλιση από την επιτρεπόμενη των όρων δόμησης σοφίτς όμως μικρότερη (κατά 8,29 τ.μ από την υπαρχουσα του διατηρητέου κτηρίου)

Δόμηση
Υπαρχον Διατηρητέο κτήριο : 153.93 τ.μ. (ισόγειο) + 126.79 τ.μ. (Α' όροφος) = 280.72 τ.μ.
Προτεινόμενη Προσθήκη : 104.43 τ.μ. (Β' όροφος) + 84.50 τ.μ. (Γ' όροφος) = 188.93 τ.μ.
Σύνολο υπάρχοντος + Προσθήκη = 469.65 τ.μ. < 486,59 τ.μ.

Βάσει αρχιτεκτονικής μελέτης γίνεται αποκατάσταση του κτηρίου εσωτερικές διαρρυθμίσεις και Προσθήκη κaθ' ύψος .

Συντελεστής Ογκου (άρθρο 13, παρ.6α)
Σ.Ο=5.00 Χ Σ.Δ =14,50
Vmax / Εοικ <= 14,50
Πραγματοποιούμενος :
Vmax = Vισογείου+VA op.+ VB op.+VΓ op
= 531,26 + 583,77 + 472,92 + 472,92 = 2060,87 κ.μ

2.060,87/167,79=12,28 < 14,50

Πλάγιες Αποστάσεις
Πραγματοποιούμενα όρια : Το υφιστάμενο κέλυφος του διατηρητέου .

Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος : 18.50 μ.
Πραγματοποιούμενο Ύψος : 14.02 μ.

Ελεγχος φύτευσης (άρθρο 17, παρ.2α)
Ακάλυπτος οικοπέδου , 16,00 τ.μ:
Υποχρωτική φύτευση (2 /3 ακαλύπτου) : 10.70 τμ
Πραγματοποιούμενη Φύτευση: 20.00 τμ

Ελεγχος Αναγκών σε χώρους στάθμευσης
(άρθρο 2, ΦΕΚ 76Α/2004)
Απαλλάσσεται Υποχρέωσης - Διατηρητέο κτήριο

Έγκριση διαγράμματος κάλυψης σύμφωνα με τις προδιαγραφές του άρθρου 157 του ν.4951/2022 (Α' 129).

Επισημαίνεται, ότι επιτρέπεται η εμβαδομέτρηση χώρων μέσω σχεδιαστικών προγραμμάτων με αναφορά επί του διαγράμματος κάλυψης της τελικής τους επιφάνειας, χωρίς απαίτηση αναγραφής επιμέρους διαστάσεων και τριγωνισμών, δεδομένου ότι η υποβολή του σχεδίου μέσω του συστήματος e-Άδειες γίνεται και σε μορφή αρχείου dwg και συνεπώς είναι δυνατή η επιβεβαίωση της ορθότητας του αποτελέσματος σε περίπτωση ελέγχου.

ΧΟΡΗΓΕΙΤΑΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ