



εργοδότης: "ΑΦΟΙ ΠΑΠΑΓΕΩΡΓΙΟΥ & ΣΙΑ Ο.Ε."

έργο: ΝΕΑ ΠΕΝΤΑΩΡΟΦΗ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΕΠΙ ΡΙΛΟΤΙΣ
ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ ΚΑΙ ΔΩΜΑ,
ΜΕ ΧΡΗΣΗ ΑΡΘΡΩΝ 10 παρ.1.α & 25 παρ.2 ΤΟΥ Ν.4067/12

θέση: ΑΛΑΜΑΝΑΣ 1 & ΜΑΤΡΟΖΟΥ, Ο.Τ. 316
ΔΗΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ ΑΤΤΙΚΗΣ

αρχιτεκτονική μελέτη:
Ολυμπία Γ. Παπαγεωργίου

στατική μελέτη:
Κωνσταντίνος Γ. Παπαγεωργίου
Χριστίνα Ι. Σίμου

μηχανολογική μελέτη:
Ιωάννης Γ. Παπαγεωργίου
Παναγιώτης Η. Χατζημπαήλος

Μ Ε Λ Ε Τ Η Τ Ι Κ Η Ε Τ Α Ι Ρ Ι Α
ΑΥΓΗΣ 57, ΗΡΑΚΛΕΙΟ ΑΤΤΙΚΗΣ, Τ.Κ. 14121
τηλέφωνο: 210 2840589 , e-mail: info@technoiko.gr

θέμα σχεδίου:
ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗΣ & ΕΠΕΞΗΓΗΣΗΣ
ΤΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

αριθμός σχεδίου:

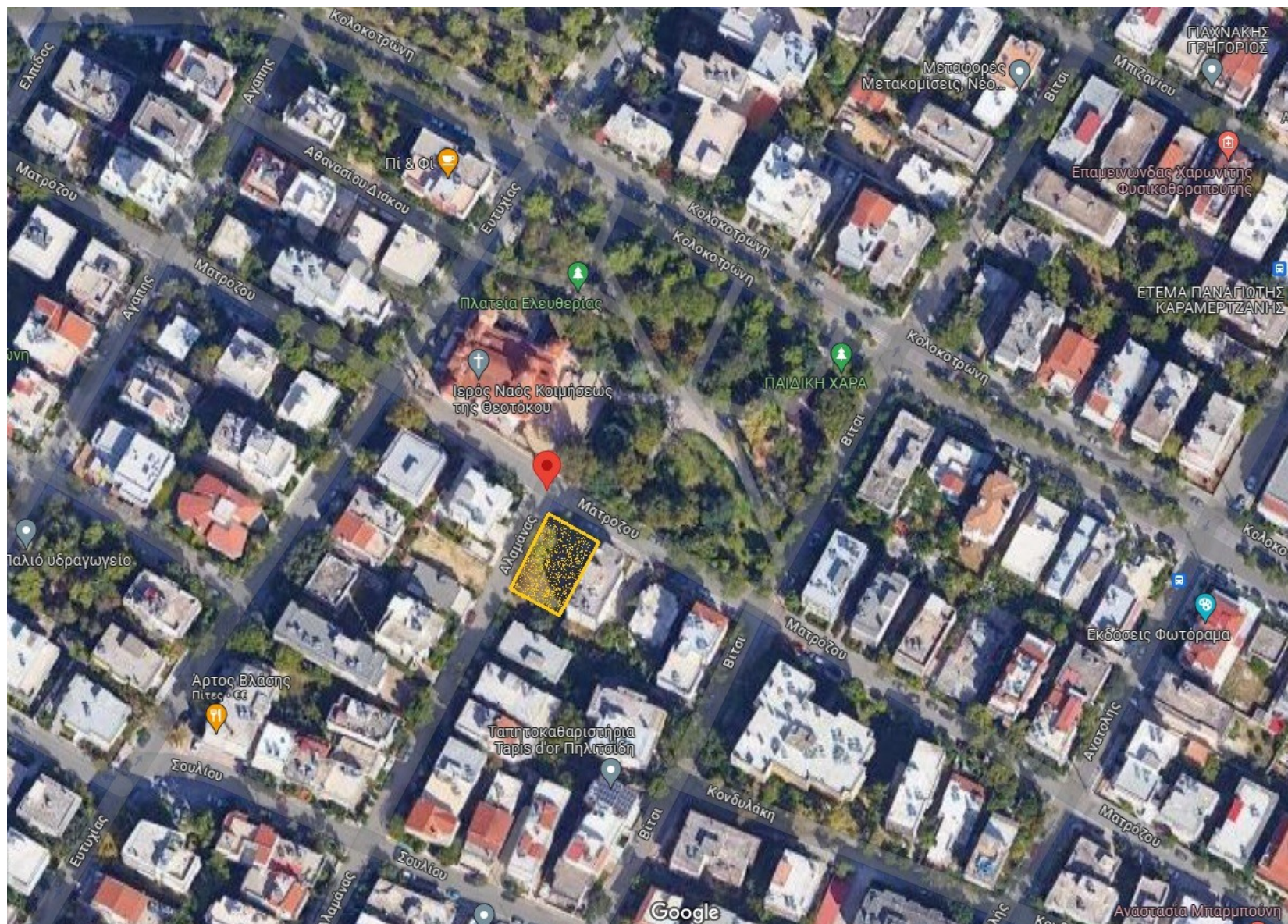
Α 00

χρόνος μελέτης: ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2023

σφραγίδες - υπογραφές:

ΟΛΥΜΠΙΑ Γ. ΠΑΠΑΓΕΩΡΓΙΟΥ
ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Ε.Μ.Π.
ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ Τ.Ε.Ε.: 91794
ΑΥΓΗΣ 57, ΗΡΑΚΛΕΙΟ ΑΤΤΙΚΗΣ Τ.Κ. 141 21
ΤΗΛ./FAX: 210 28.40.589
Α.Φ.Μ.: 075756400 Δ.Ο.Υ. Ν. ΙΩΝΙΑΣ

Στοιχεία οικοπέδου – αντικείμενο μελέτης



Το οικόπεδο βρίσκεται επί των οδών Αλαμάνας 1 & Ματρόζου στο Ο.Τ. 316 του Δήμου Ηρακλείου Αττικής.

ΕΑΒΓΔΑ = 447,89 m²

Αντικείμενο Μελέτης

Σε οικόπεδο με εμβαδόν 447,89 τ.μ. σχεδιάζεται ένα νέο κτήριο πέντε ορόφων, με ριλιότις και υπόγειο με συνολικό εμβαδόν δόμησης 618,05 τ.μ. και συνολικό ύψος 19,00 μ. Απαρτίζεται από πέντε (5) οροφδιαμερίσματα.

τοπογραφικό διάγραμμα



Όροι δόμησης – Έγκριση ΣΑ

Αιτείται η έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής της Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών, λόγω :

α) χρήσης του άρθρου 10, παρ. 1.α. Του Ν.4067/2012 και

β) υποχώρησης της αυλόθηρας – πορτασιάς από το πρόσωπο του οικοπέδου και εντός των ορίων αυτού (Αρθ. 17, παρ. 9.β του Ν.4067/2012)

Η παρούσα μελέτη αφορά την ανέγερση πενταώροφης πολυκατοικίας επί ριλοτίς με υπόγειο και δώμα, με χρήση άρθρων 10, §1.α και 25 §2 του Ν.4067/12, σε οικόπεδο με εμβαδόν 447,89 τ.μ. και με πρόσωπο 15,59 μ., στην οδό Ματρόζου και 29,66 μ. στην οδό Αλαμάνας. Το οικόπεδο βρίσκεται στο Ο.Τ. 316 του Δήμου Ηρακλείου Αττικής και έχει τους εξής όρους δόμησης:

- Δ/γμα Ρυμοτομίας & όρων δόμησης: 26/7/1959 ΦΕΚ 159/α/10-08-1959 & 29-7-78 ΦΕΚ 389/Δ/78
- Αρτιότητα κατά κανόνα: E=400.00 τ.μ. και Π=15.00 μ.
- Αρτιότητα κατά παρέκκλιση για τα προ 9-6-1973: E=400.00 τ.μ. και Π= 13.00 μ.
- Αρτιότητα κατά παρέκκλιση για τα προ 10-8-1959: E= 200.00 τ.μ. και Π= 10.00 μ.
- Συντελεστής Δόμησης: = 1.20
- Κάλυψη = 40%, Συστημα Π.Ε.
- Ύψος: Ως ΝΟΚ όπως συμπληρώθηκε με το Ν.4258/2014
- Ζώνη Γκαράζ ΠΔ 111/04
- Χρήσεις Γης με την υπ' αριθ. 21602/4262/9-7-1997 (ΦΕΚ 701 Δ/8-8-1997)
- Απόφαση έγκρισης ΓΠΣ του Δήμου Ηρακλείου Αττικής σε συνδυασμό με το ΦΕΚ 819Δ/11-11-91.
- Γενική Κατοικία με περιορισμούς.

Πολεοδομικά μεγέθη

Σύμφωνα με το Αρθ. 3 του Ν.4067/2012 (ΝΟΚ) ο λόγος της επιφάνειας οικοπέδου προς την επιφάνειά της κατά κανόνα αρτιότητας της περιοχής ισούται με **B=447,89/400 = 1,12** επομένως προκύπτει ότι ο συντελεστής επιρροής ισούται με **A=0,5 (1<B<2)**.

Σύμφωνα με το **άρθρο 10, §1.4α.** του Ν.4067/2012, δίνεται το κίνητρο **ποσοστιαίας αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης** του οικοπέδου κατά:
Ax10% = 0,50 x 10% = 5% (0,05)
με την προϋπόθεση ποσοστιαίας μείωσης των επιτρεπόμενων ποσοστών κάλυψης του οικοπέδου κατά:
A x10% = 0,50 x 10% = 5%
Επομένως:
5% του ΣΔ κατά ΦΕΚ = 534,47 x 0,05 = 26,87 τ.μ.
Προσαυξημένος ΣΔ με το άρθρο 10 = 1,5 x 1,05 = 1.26
*** βλέπε πίνακα =excel του ΥΠΕΚΑ

Σύμφωνα με το **άρθρο 25, §2** του Ν.4067/2012, καθώς το κτίριο κατατάσσεται σύμφωνα με την ΜΕΑ, στην ανώτερη κατηγορία ενεργειακής απόδοσης του ΚΕΝΑΚ με χρήση κατοικίας με κατανάλωση πρωτογενούς ενέργειας μικρότερης του 16% του κτιρίου Αναφοράς του ΚΕΝΑΚ, ο 10% του ΣΔ κατά ΦΕΚ = **537,47 x 0,10 = 53,75 τ.μ.**
ΣΔ + 5% του ΣΔ + 10% του ΣΔ = 1 + 0,05 + 0,10 = 1,15
Τελικός προσαυξημένος ΣΔ με το άρθ. 10 & άρθ. 25 = 1,2 x 1,15 = 1,38

Πραγματοποιούμενα μεγέθη

- Η συνολική πραγματοποιούμενη καλυπτόμενη επιφάνεια του οικοπέδου είναι: **152,95 τ.μ. < 170,20 τ.μ.**
- Η συνολική πραγματοποιούμενη κατ' όγκο εκμετάλλευση είναι: **2495,78 κ.μ. < 3090,45 κ.μ.**
- Το συνολικό πραγματοποιούμενο ύψος είναι: **19,00 μ. < 19,50 μ.**

Τροποποίηση επιτρεπόμενων μεγεθών

α) Κάλυψη:
επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης: **40% δηλαδή 0,40**
επιτρεπόμενη κάλυψη: 447,89 x 0,4 = **179,16 τ.μ.**
μειωμένο ποσοστό κάλυψης: (άρθ. 10) **5% δηλαδή 0,05**
0,40 – (0,05 x 0,4) = 0,40 – 0,02 = **0,38**
*** βλέπε πίνακα =excel του ΥΠΕΚΑ
Επομένως η τελική επιτρεπόμενη μειωμένη κάλυψη είναι:
Εοικοπέδου x 0,38 = 447,89 x 0,38 = 170,20 τ.μ.

β) Δόμηση:
Επιφάνεια Σ.Δ. κατά ΦΕΚ : 447,89 x 1,20 = 537,47 τ.μ.

Προσαυξημένος Σ.Δ. :
Επιφάνεια Σ.Δ. κατά ΦΕΚ +5% του ΣΔ κατά ΦΕΚ (άρθρο 10, §1.α.) + 10% του ΣΔ κατά ΦΕΚ (άρθρο 25) = **537,47 + 26,87 + 53,75 = 618,09 τ.μ.**

γ) Ύψος Hmax:
για Σ.Δ. = 1,20 ύψος 17,25 μ. - Άρθρο 15, παρ. 1.α.
Προσαυξημένος ΣΔ με άρθρο 10 = 1,26
επομένως: 1,20 < προσαυξημένος Σ.Δ. = 1,26 < 1,60
ύψος: **19,50 μ.** (άρθρο 15, παρ. 1.δ.)

δ) Δ= 3.00 μ. + 0,10 χ Ηπραγμ/νο = 3.00 + (0,10x19,50) = 4,95 μ. [άρθ. 3, Ν.4067/12 (ΝΟΚ)]
δ= 2.50 μ. + 0.05 χ Ηπραγμ/νο = 2.50 + (0,05x19,50) = 3.475 μ., [αρθ. 3, Ν.4067/12 (ΝΟΚ)]

ε) Επιφ. Εξωστών και Ημιυπ. Χώρων: 40% x 618,09 = 247,24 τ.μ.

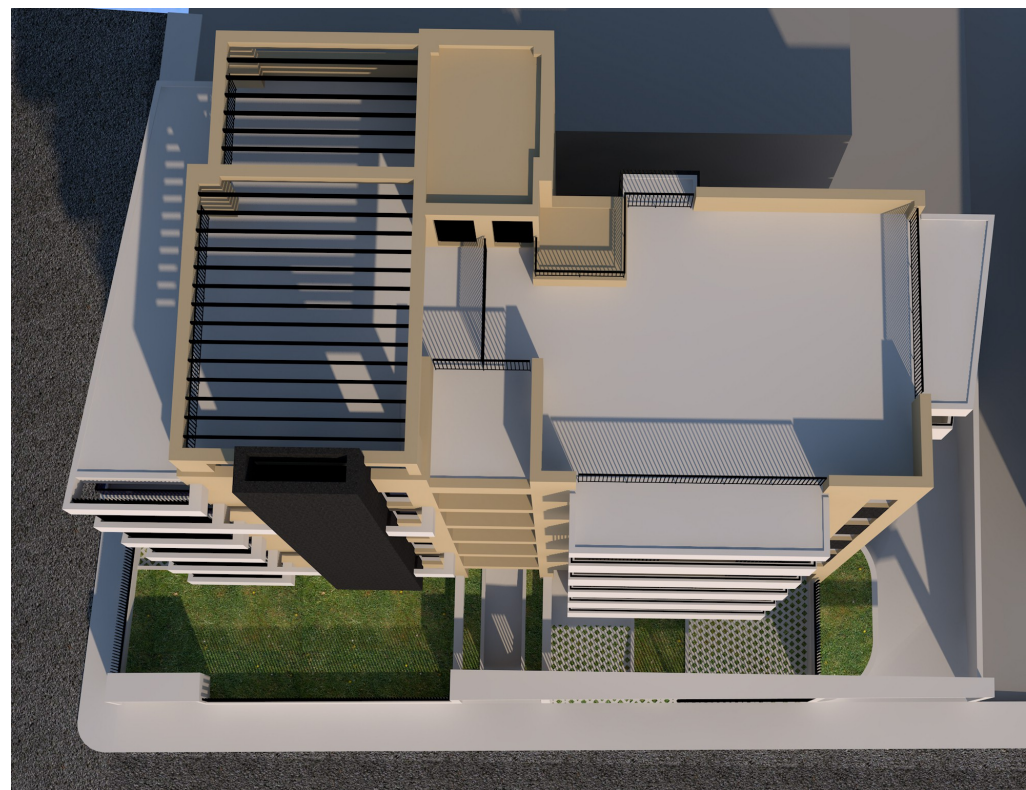
στ) Επιφ. Ημιυπ. Χώρων: 20% x 618,09 = 123,62 τ.μ.

ζ) Όγκος: 5,00 x 618,09 = **3090,45 κ.μ.** [Αρθ. 13, §1α του Ν.4067/12 (ΝΟΚ)]

Πίνακας Excel του ΥΠΕΚΑ

Αρθρο 10				
στοιχεία οικοπέδου	Ε κατά κανόνα αρτιότητας / τ.μ.	400,00	ισχύοντα δεδομένα	
	Ε οικοπέδου / τ.μ.	447,89		
	Ποσοστό Κάλυψης (Π.Κ.)	0,40		
	Συντελεστής Δόμησης (Σ.Δ)	1,20		
ΠΡΟΚΥΠΤΟΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ ΚΑΤΑ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ				
			1.στ	1.ε
	B	1,119725	1,119725	
	A	0,5	1	
1.α	Σ.Δ.	1,2600	1,3200	Έγκριση Σ.Α.
	Π.Κ.	0,3800	0,3600	
	Δόμηση / τ.μ.	564,34	591,21	
	Κάλυψη / τ.μ.	170,20	161,24	
	Ύψος / μ.	19,50	19,50	
	Μέγιστος αριθμός κτιρίων	1,00	1,00	
	Απόδοση σε κοινή χρήση / τ.μ.	ΟΧΙ	ΟΧΙ	
1.β	Σ.Δ.	1,2900	1,3800	
	Π.Κ.	0,3700	0,3400	
	Δόμηση / τ.μ.	577,78	618,09	
	Κάλυψη / τ.μ.	165,72	152,28	
	Ύψος / μ.	19,50	19,50	
	Μέγιστος αριθμός κτιρίων	1,00	1,00	
	Απόσυρση κατ' ελάχιστο / τ.μ.	134,37	134,37	
1.γ	Απόδοση σε κοινή χρήση / τ.μ.	ΟΧΙ	ΟΧΙ	
	Σ.Δ.	1,3200	1,4400	
	Π.Κ.	0,3600	0,3200	
	Δόμηση / τ.μ.	591,21	644,96	
	Κάλυψη / τ.μ.	161,24	143,32	
	Ύψος / μ.	19,50	19,50	
	Μέγιστος αριθμός κτιρίων	1,00	1,00	
1.δ	Απόδοση σε κοινή χρήση / τ.μ.	44,79	89,58	
	Σ.Δ.	1,3500	1,5000	
	Π.Κ.	0,3500	0,3000	
	Δόμηση / τ.μ.	604,65	671,84	
	Κάλυψη / τ.μ.	156,76	134,37	
	Ύψος / μ.	19,50	19,50	
	Μέγιστος αριθμός κτιρίων	1,00	1,00	
1.ε	Απόσυρση κατ' ελάχιστο / τ.μ.	134,37	134,37	
	Απόδοση σε κοινή χρήση / τ.μ.	55,99	111,97	
	Σ.Δ.			
	Π.Κ.			
	Δόμηση / τ.μ.			
	Κάλυψη / τ.μ.			
	Ύψος / μ.	#N/A		
1.ζ	Μέγιστος αριθμός κτιρίων		Έγκριση Σ.Α. - απαγορεύονται οι τυφλές όψεις	
	Απόδοση σε κοινή χρήση το σύνολο του ακαλύπτου χώρου			

- Η αρχιτεκτονική μελέτη καλείται να διαχειριστεί ένα οικόπεδο **γωνιακό** ($\approx 15\mu. \times 30\mu.$) με **προκήπια πλάτους 4,00 μ.** παράλληλα στα δύο πρόσωπα του οικοπέδου.
- Βασική **συνθετική “χειρονομία”** αποτελεί η επιλογή να αξιοποιηθεί το πλήρες πλάτος του οικοδομήσιμου περιγράμματος που βλέπει προς το χώρο πρασίνου της πλατείας. Το κτήριο τίθεται κατά ένα μέρος σε επαφή με το πλάγιο όριο, στο οποίο ήδη εφάπτεται πλήρως το όμορο κτήριο, ενώ κατά το άλλο μέρος αφήνεται απόσταση μεγαλύτερη του $\delta=3,475 \mu.$ Σε απόσταση αρκετά μεγαλύτερη του δ ($5,75 \mu.$) τίθεται το κτήριο από το νότιο πλάγιο όριο.
- Το κτηριολογικό πρόγραμμα προβλέπει **5 κατοικίες** (μία ανά όροφο). Περίπου στο μέσο της μεγαλύτερης εκ των δύο προσόψεων του κτηρίου (επί της οδού Αλαμάνας) τοποθετείται η είσοδος στο κεντρικό κλιμακοστάσιο το οποίο εισέχει του κτηριακού όγκου. Με την επιλογή αυτή επιτυγχάνεται **οπτικά** αλλά και **λειτουργικά** η διάσπαση του κτηριακού όγκου σε δύο επιμέρους τμήματα: Τα “κοινά” και τα “ιδιωτικά” των κατοικιών. Τα δύο επιμέρους τμήματα “γεφυρώνονται” από τη ζώνη εισόδου στην κάθε κατοικία. Οι κατοικίες αναπτύσσονται σε **διάταξη Γ**, περικλείοντας στην εσωτερική γωνία τον κατακόρυφο άξονα κίνησης στο κτήριο, ως κομβικό στοιχείο στην οργάνωση της σύνθεσης.
- Γενικότερα η τοποθέτηση του κτίσματος **υψομετρικά** έχει μελετηθεί έτσι ώστε να συνδέεται με τα υψομετρικά δεδομένα των κορυφών του οικοπέδου. Η ράμπα εισόδου – εξόδου οχημάτων προς τις θέσεις στάθμευσης του υπογείου πραγματοποιείται από την οδό Αλαμάνας στη χαμηλότερη στάθμη των ρυμοτομικών γραμμών του οικοπέδου, προκειμένου να μην επιβαρύνεται με περιττές επιχώσεις συνολικά η κατασκευή.



Στη μελέτη προβλέπονται:

Υπόγειο: εντός και εκτός περιγράμματος κάλυψης, στο οποίο εξυπηρετεί βοηθητικές χρήσεις των υπερκείμενων ιδιοκτησιών και συγκεκριμένα 2 κλειστούς χώρους στάθμευσης 4 αυτοκινήτων, 5 αποθήκες και κοινόχρηστους χώρους (διάδρομοι, κλιμακοστάσιο, φρεάτιο ανελκυστήρα).

Ο υπόγειος χώρος στάθμευσης εκτείνεται στον πλάγιο ακάλυπτο χώρο, όπου και πραγματοποιείται επέκταση υπογείου εκτός του περιγράμματος κάλυψης, στην οποία προβλέπεται υπερκείμενη φύτευση.

Pilotis: χώρος εισόδου στο κεντρικό κλιμακοστάσιο, ελεύθερος χώρος pilotis που περιλαμβάνει 6 θέσεις στάθμευσης οχημάτων καθώς και φύτευση.

Α', Β', Γ', Δ', Ε' όροφοι: προβλέπεται μια ιδιοκτησία ανά όροφο.

Δώμα: προβλέπεται η απόληξη του κλιμακοστασίου, επιφάνειες δώματος όπου διατάσσονται οι ηλιακοί θερμοσίφωνες καθώς και πέργκολα που επικαλύπτεται από φωτοβολταϊκά πανέλα.

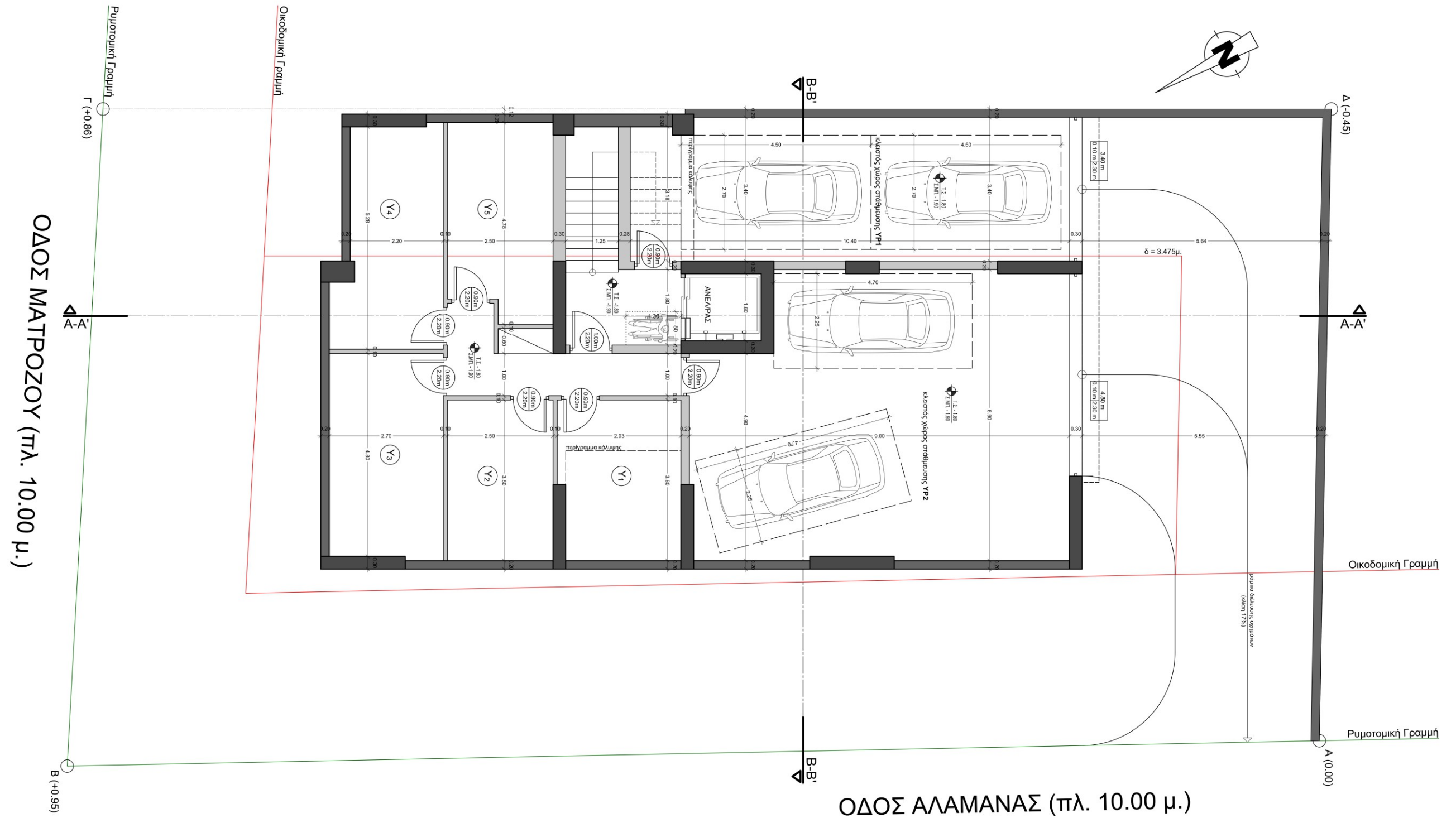
Συνολικά προβλέπονται 5 κατοικίες, 5 αποθήκες και 9 θέσεις στάθμευσης (η μία εκ των οποίων είναι διπλή εξαρτημένη, του ιδίου ιδιοκτήτη). Οι θέσεις στάθμευσης είναι περισσότερες των απαιτούμενων, γεγονός που συντελεί σημαντικά στη μη επιβάρυνση της παρόδιας στάθμευσης.

Η κατακόρυφη επικοινωνία των ορόφων πραγματοποιείται διαμέσου κεντρικού κλιμακοστασίου και ανελκυστήρα. Το κεντρικό κλιμακοστάσιο, τοποθετείται στην εσωτερική γωνία του κτηρίου, σε επαφή με το πλάγιο όριο της ανατολικής όψης και εξασφαλίζει φυσικό φωτισμό και αερισμό από τον πλάγιο σε αυτή ακάλυπτο.

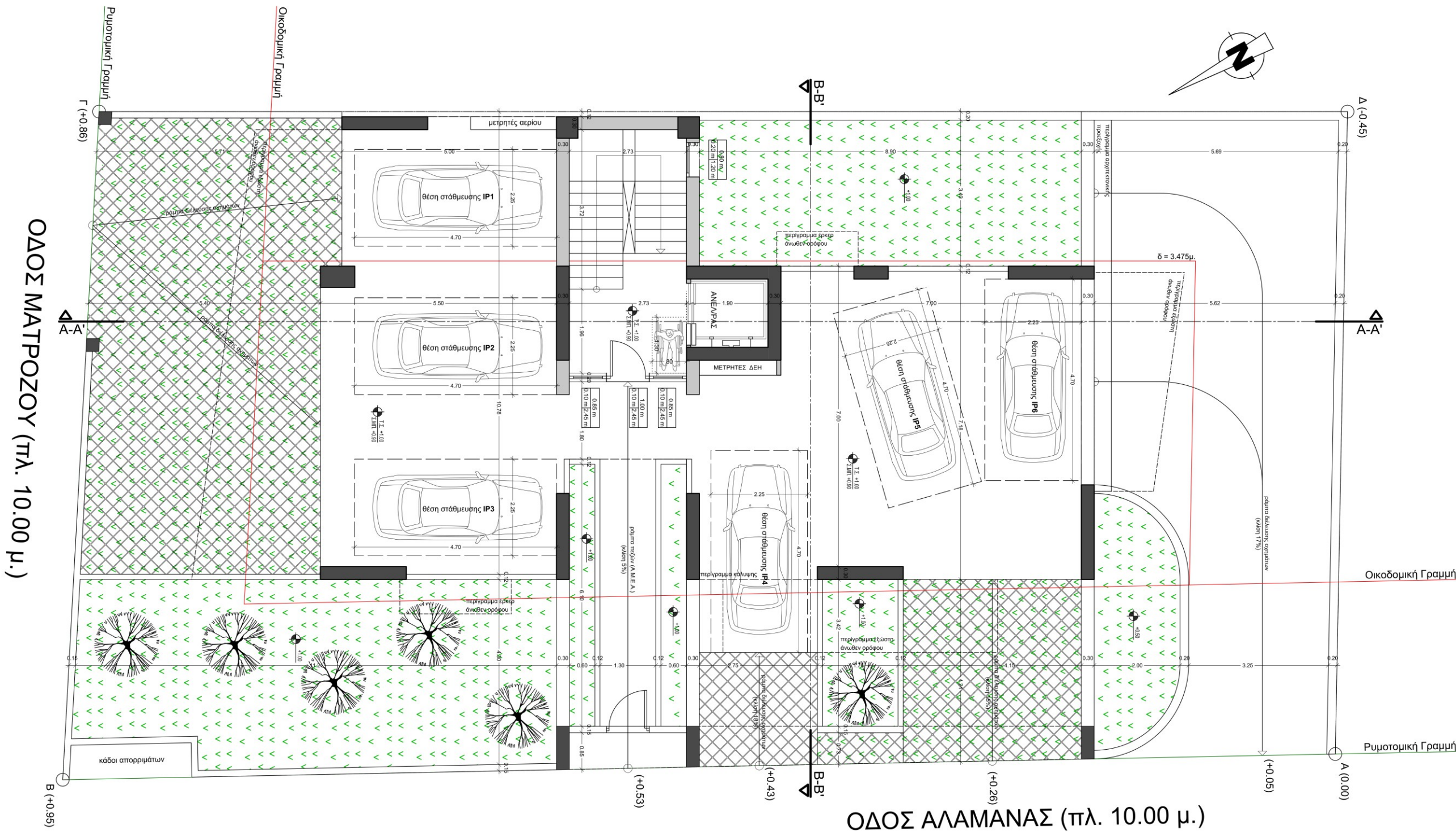
Κατόπιν διερεύνησης των στοιχείων αισθητικής και ογκοπλασίας πολλών παρακείμενων κτηρίων, επί των οδών Ματρόζου και Αλαμάνας (παρατίθεται ενδεικτική φωτογραφική αποτύπωση), διαπιστώνεται ότι το οικιστικό περιβάλλον στην περιοχή άμεσης γειννίας με το οικοπέδο, χαρακτηρίζεται από πολυώροφα κτήρια κατοικιών. Συνεπώς, η παρούσα αρχιτεκτονική πρόταση, εντάσσεται στον πολεοδομικό και αναπτυξιακό σχεδιασμό της περιοχής και κατ' επέκταση εναρμονίζεται με την ογκοπλασία, τη μορφολογία και το χαρακτήρα της περιοχής. --



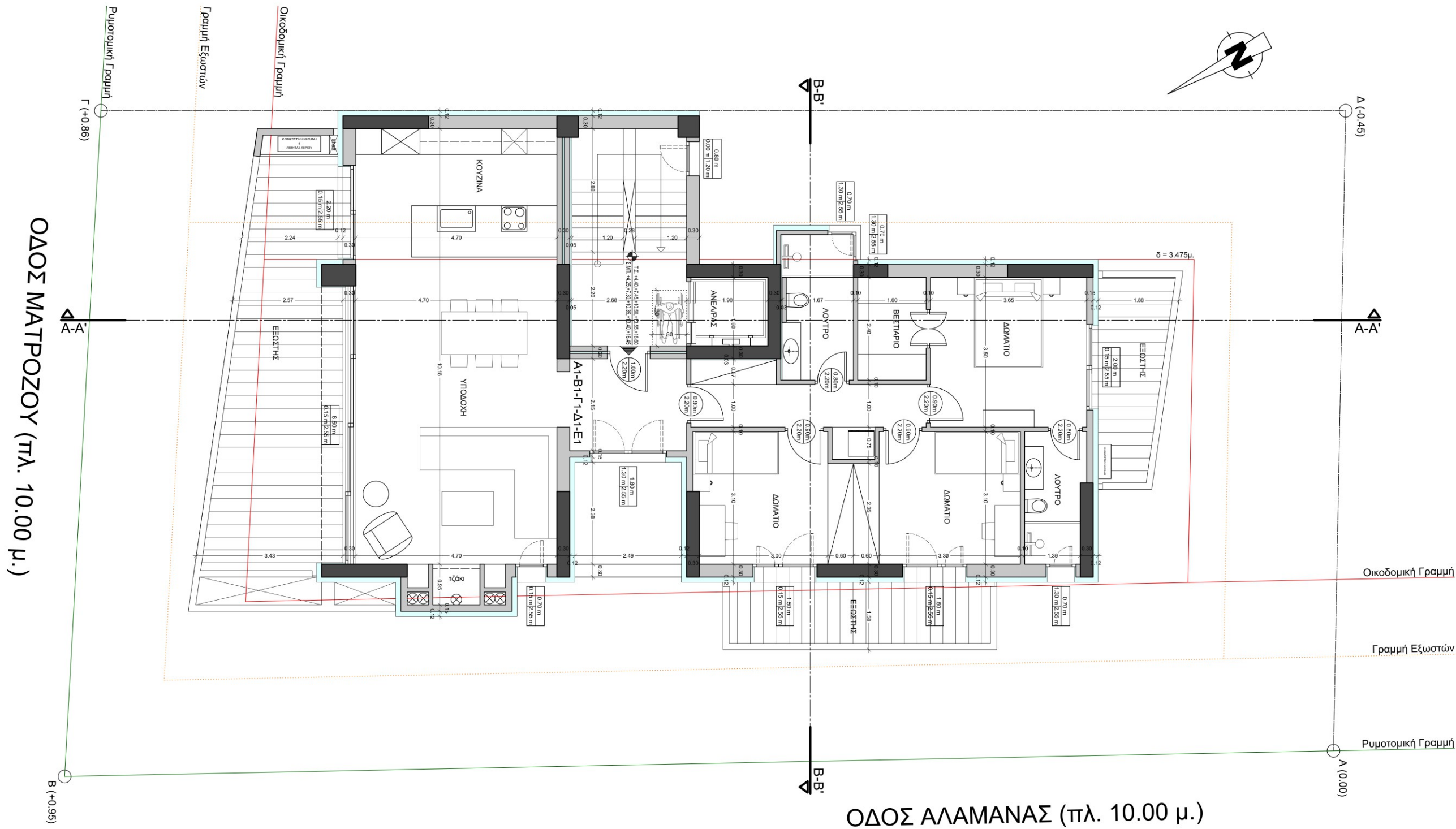
Κάτοψη υπογείου



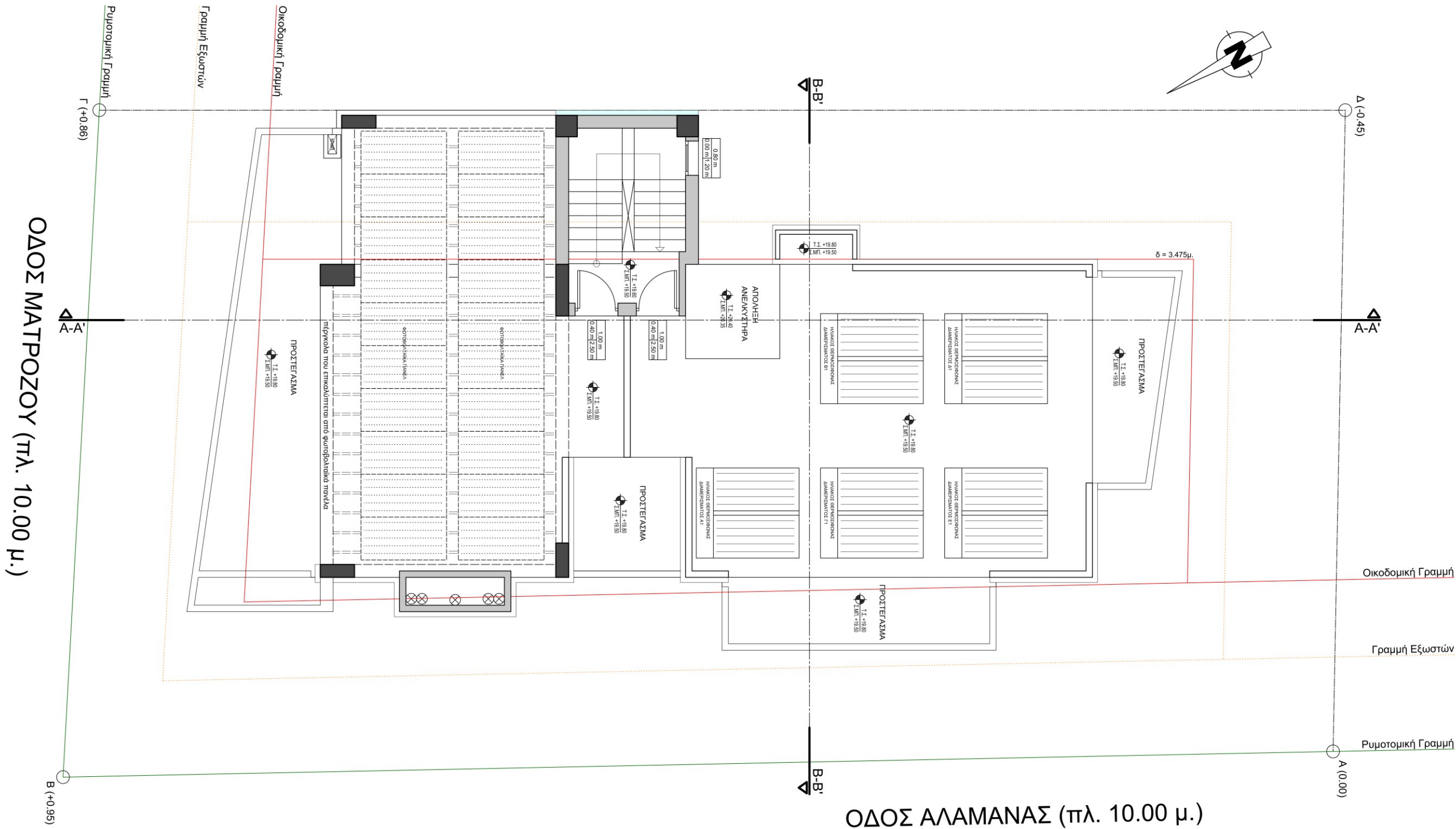
Κάτοψη ισογείου



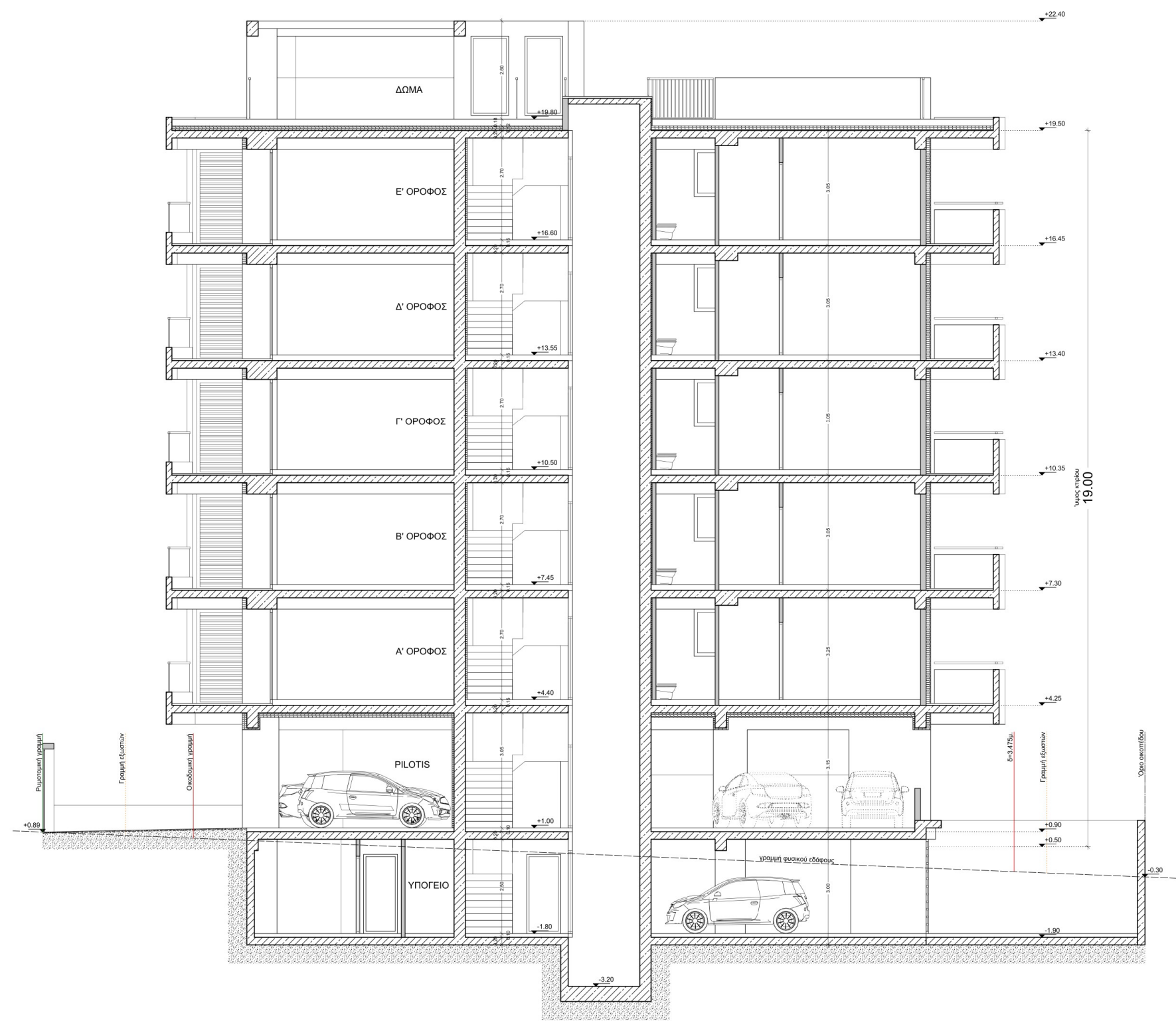
Κάτοψη Α-Β-Γ-Δ-Ε ορόφων



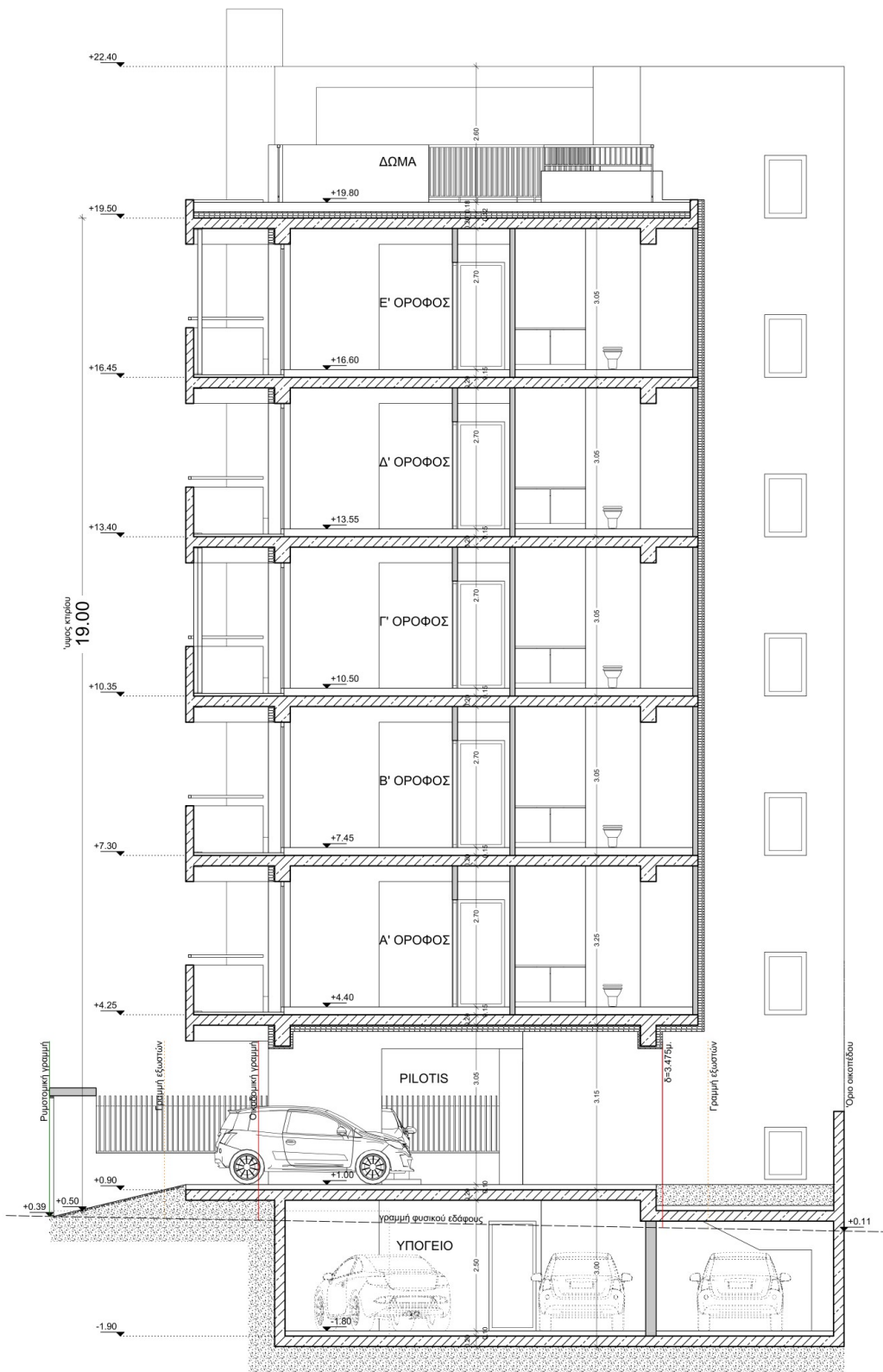
Κάτοψη δώματος



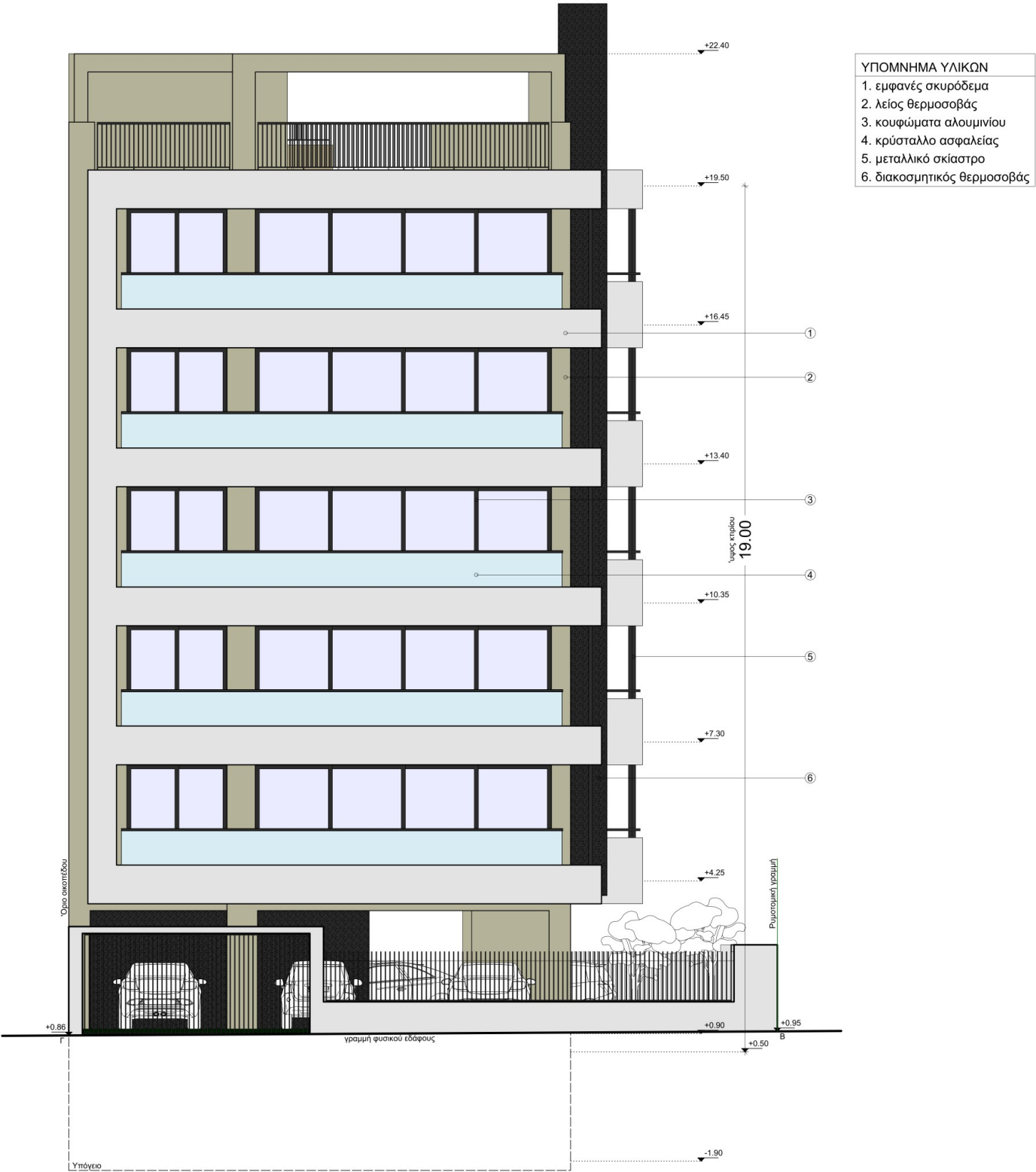
Τομή Α-Α'



Τομή Β-Β'



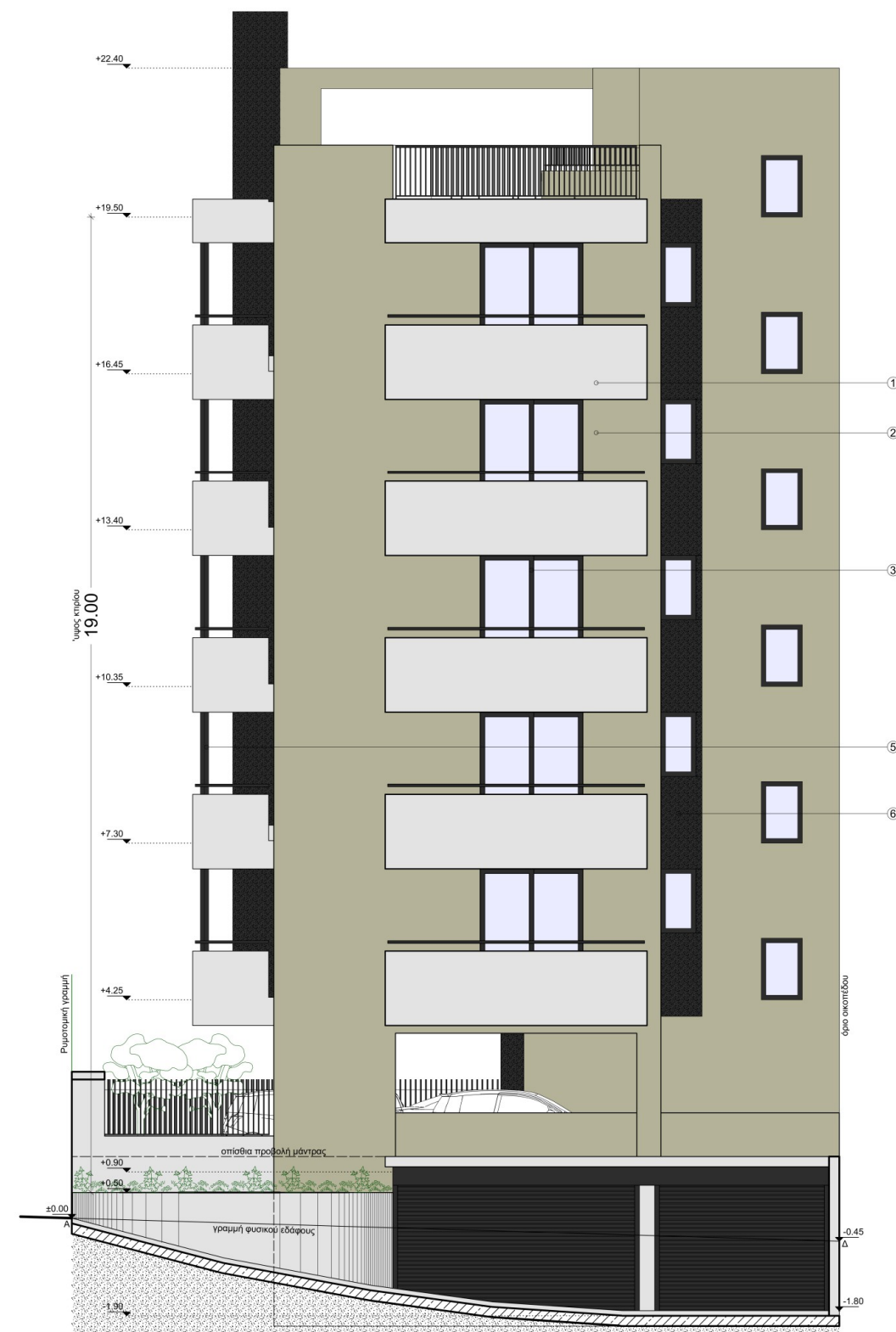
Όψη οδού Ματρόζου (βόρεια)



Όψη οδού Αλαμάνας (δυτική)



Όψη πλάγια (νότια)



ΥΠΟΜΝΗΜΑ ΥΛΙΚΩΝ
1. εμφανές σκυρόδεμα
2. λείος θερμοσοβάς
3. κουφώματα αλουμινίου
4. κρύσταλλο ασφαλείας
5. μεταλλικό σκίαστρο
6. διακοσμητικός θερμοσοβάς

Όψη πλάγια (ανατολική)

