



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

έργο: ΝΕΑ ΠΕΝΤΑΩΡΟΦΗ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ ΕΠΙ ΡΙΛΟΤΙΣ,
ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ ΚΑΙ ΔΩΜΑ

θέση: ΚΗΦΙΣΙΑΣ 3α - Ο.Τ. 32
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:

αριθμός σχεδίου:

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗΣ & ΕΠΕΞΗΓΗΣΗΣ
ΤΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

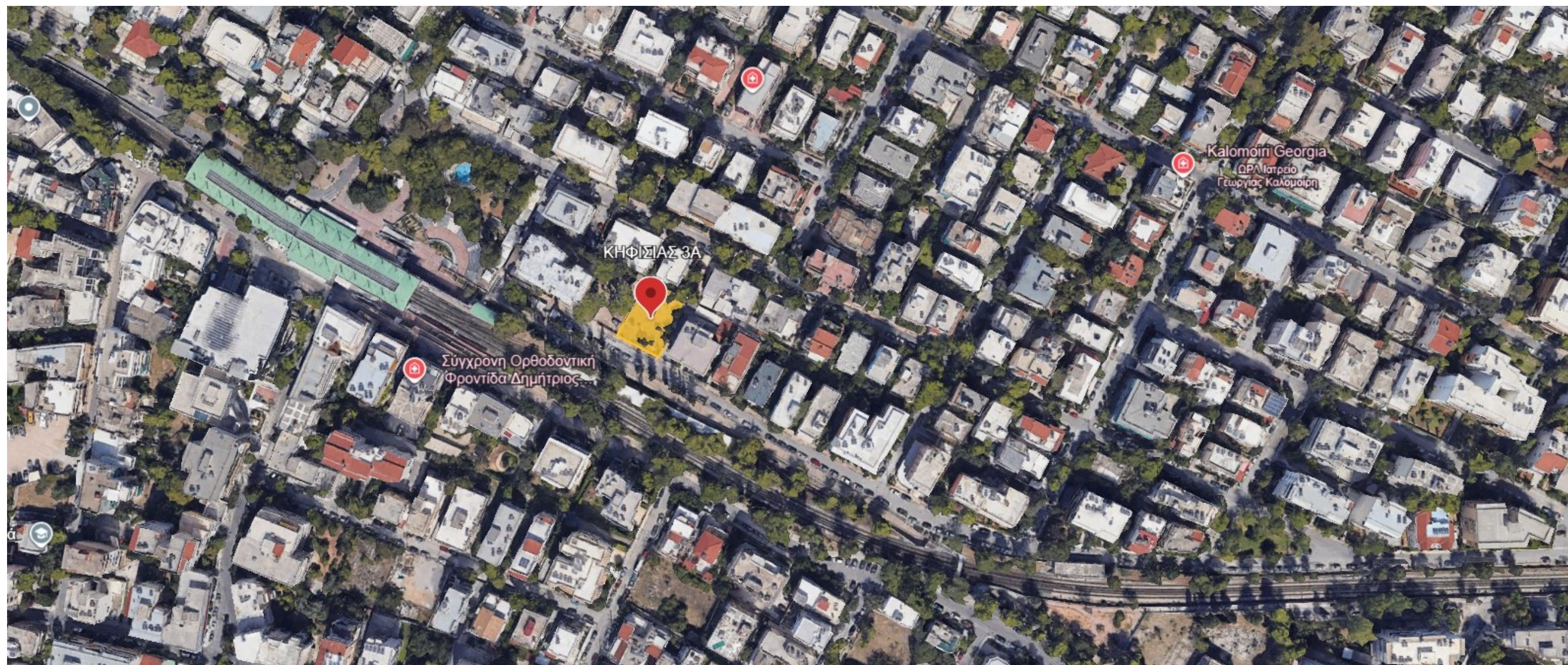
A 00

χρόνος μελέτης: **ΜΑΪΟΣ 2025**

σφραγίδες - υπογραφές:



Στοιχεία οικοπέδου – αντικείμενο μελέτης



Το οικόπεδο βρίσκεται επί της οδού Κηφισίας 3α στο Ο.Τ. 32 του Δήμου Ηρακλείου Αττικής.
Ε(Α,Β,Γ,Δ,Ε,Ζ,Η,Α) = 547,90 m²

Αντικείμενο Μελέτης

Σε οικόπεδο με εμβαδόν 547,90 τ.μ. σχεδιάζεται ένα νέο κτήριο πέντε ορόφων, με pilotis και υπόγειο με συνολικό εμβαδόν δόμησης 657,31 τ.μ. και συνολικό ύψος 17,80 μ. Απαρτίζεται από οκτώ (8) διαμερίσματα.

τοπογραφικό διάγραμμα



Όροι δόμησης – Έγκριση ΣΑ

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

α) πλάτους οδού μεγαλύτερης από 20 μ. (Αρθ. 7, παρ. 1.β. του Ν.4495/2017)

β) υποχώρησης της αυλόθυρας – πορτασιάς και της γκαραζόπορτας 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, σε οικόπεδο με εμβαδόν 547,90 τ.μ. και με πρόσωπο 19,43 μ., στην οδό Κηφισίας. Το οικόπεδο βρίσκεται στο Ο.Τ. 32 του Δήμου Ηρακλείου Αττικής και έχει τους εξής όρους δόμησης:

- Δ/γμα Ρυμοτομίας & όρων δόμησης: 16/4/1953 ΦΕΚ 105/Α/27-04-1953 & 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=250.00 τ.μ. και Π= 12.00 μ.
- Αρτιότητα κατά παρέκκλιση για τα προ 27-4-1953: E= 150.00 τ.μ. και Π= 8.00 μ.
- Συντελεστής Δόμησης: = 1.20
- Κάλυψη = 40%, Συστημα Π.Ε.
- Ύψος: Ως ΝΟΚ
- 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.

Πολεοδομικά μεγέθη

Επιτρεπόμενα μεγέθη

α) Κάλυψη:

επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης: 40% δηλαδή 0,40
επιτρεπόμενη κάλυψη: $547,90 \times 0,40 = 219,16$ τ.μ.

β) Δόμηση:

συντελεστής δόμησης: 1,20
επιτρεπόμενη δόμηση: $547,90 \times 1,20 = 657,48$ τ.μ.

γ) Ύψος:

για Σ.Δ. = 1,20 ύψος 17,25 μ. ('Αρθρο 15, παρ. 1.γ.)
Προσαύξηση ύψους μέχρι 1,00 μ. ('Αρθρο 15, παρ. 8.β.)
'Αρα επιτρεπόμενο ύψος: **18,25 μ.**

δ) Δ = 3,00 μ. + 0,10 x Ηππραγμ/νο = 3,00 + (0,10x17,80) = 4,78 μ.

[αρθ. 3, Ν.4067/12 (ΝΟΚ)]

δ = 2,50 μ. + 0,05 x Ηππραγμ/νο = 2,50 + (0,05x17,80) = 3,39 μ.

[αρθ. 3, Ν.4067/12 (ΝΟΚ)]

ε) Επιφ. Εξωστών και Ημιυπ. Χώρων: 40% x 657,31 = 262,92 τ.μ.

στ) Επιφ. Ημιυπ. Χώρων: 20% x 657,31 = 131,46 τ.μ.

ζ) Όγκος: 5,00 x 657,48 = 3287,40 κ.μ.

[(αρθ. 13, παρ.1.α. του Ν.4067/12 (ΝΟΚ)]

Πραγματοποιούμενα μεγέθη

- Πραγματοποιούμενη καλυπτόμενη επιφάνεια του οικοπέδου: **190,04 τ.μ.** < 219,16 τ.μ.

- Πραγματοποιούμενη δόμηση: **657,31 τ.μ.** < 657,48 τ.μ.

- Πραγματοποιούμενο ύψος: **17,80 μ.** < 18,25 μ.

- Πραγματοποιούμενοι Εξώστες και Ημιυπ. Χώροι: **254,18 τ.μ.** < 262,92 τ.μ.

- Πραγματοποιούμενοι Ημιυπ. Χώροι: **0 τ.μ.**

- Όγκος: **2491,09 κ.μ.** < 3287,40 κ.μ.

- Η αρχιτεκτονική μελέτη καλείται να διαχειριστεί ένα **μεσαίο** οικόπεδο με **προκήπιο πλάτους 4,00 μ.** παράλληλα στο πρόσωπο του οικοπέδου.
- Βασική **συνθετική “χειρονομία”** αποτελεί η τοποθέτηση του κτιριακού όγκου **κεντρικά** στο οικόπεδο, διατηρώντας τη φυσιογνωμία του πρώην “πανταχόθεν ελεύθερου” οικοδομικού συστήματος σε αποστάσεις μεγαλύτερες του $\delta = 3,39$ μ. από τα εκατέρωθεν πλάγια όρια, αρκετά μεγαλύτερη του $\Delta = 4,78$ μ. από το πίσω όριο, ενώ αφήνεται υποχώρηση (1,72 μ.) από την οικοδομική γραμμή προκειμένου να εξασφαλιστεί ευρύτερο πλάτος εξωστών.
- Το κτηριολογικό πρόγραμμα προβλέπει **8 κατοικίες**. Οι κατοικίες αυτές αναπτύσσονται διαμπερώς και εκατέρωθεν του κοινόχρηστου κλιμακостаσίου. Με τον τρόπο αυτό, εξασφαλίζεται επαρκής, φυσικός φωτισμός και αερισμός όλων των παραπάνω. Επιπλέον, με την “προς τα πίσω” ολίσθηση του ανατολικού τμήματος του κτηρίου, επιτυγχάνεται η ιδιωτικότητα στους κύριους εξώστες των δυο κατοικιών που βρίσκονται στην ίδια στάθμη (όροφοι Β',Γ',Δ'). Η κατοικία στον Α' όροφο ακολουθεί το δυτικό τμήμα του κτηρίου, ενώ του Ε' ορόφου εκτείνεται και στα δύο τμήματα της κάτοψης, άλλα σε υποχώρηση από την πρόσοψη.
- Γενικότερα η τοποθέτηση του κτίσματος **υψομετρικά** έχει μελετηθεί έτσι ώστε να συνδέεται με τα υψομετρικά δεδομένα των κορυφών του οικοπέδου σε συνδυασμό με την απορροή των ομβρίων υδάτων. Η ράμπα εισόδου – εξόδου οχημάτων προς τις θέσεις στάθμευσης του υπογείου πραγματοποιείται από την οδό Κηφισίας στη χαμηλότερη στάθμη (κορυφή Α) επί της ρυμοτομικής γραμμής του οικοπέδου, προκειμένου να μην επιβαρύνεται με περιττές επιχώσεις συνολικά η κατασκευή.



Στη μελέτη προβλέπονται:

Υπόγειο: εντός και εκτός περιγράμματος κάλυψης, το οποίο εξυπηρετεί βοηθητικές χρήσεις των υπερκείμενων ιδιοκτησιών και συγκεκριμένα 7 θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων, 8 αποθήκες και κοινόχρηστους χώρους (διάδρομοι, κλιμακοστάσιο, φρεάτιο ανελκυστήρα).

Ισόγεια στάθμη: χώρος εισόδου στο κεντρικό κλιμακοστάσιο, ελεύθερος χώρος pilotis που περιλαμβάνει 5 θέσεις στάθμευσης οχημάτων (η μία εκ των οποίων είναι διπλή εξαρτημένη του ίδιου ιδιοκτήτη), 2 υπαίθριες θέσεις στάθμευσης στον ακάλυπτο χώρο, καθώς και φύτευση.

Α' όροφος: προβλέπεται μία ιδιοκτησία.

Β',Γ',Δ' όροφοι: προβλέπονται δύο ιδιοκτησίες ανά όροφο.

Ε' όροφος: προβλέπεται μία ιδιοκτησία.

Δώμα: προβλέπεται η απόληξη του κλιμακοστασίου καθώς και επιφάνειες δώματος όπου διατάσσονται οι ηλιακοί θερμοσίφωνες.

Συνολικά προβλέπονται 8 κατοικίες, 8 αποθήκες και 14 θέσεις στάθμευσης (η μία εκ των οποίων είναι διπλή εξαρτημένη, του ίδιου ιδιοκτήτη). Οι θέσεις στάθμευσης είναι περισσότερες των απαιτούμενων (8), γεγονός που συντελεί σημαντικά στη μη επιβάρυνση της παρόδιας στάθμευσης.

Η κατακόρυφη επικοινωνία των ορόφων πραγματοποιείται όπως αναφέρθηκε διαμέσου κεντρικού κλιμακοστασίου και ανελκυστήρα.

Ογκοπλαστικά και μορφολογικά το κτήριο μελετήθηκε λαμβάνοντας υπόψη τα κτηριολογικά δεδομένα καθώς και το οικιστικό περιβάλλον στην περιοχή άμεσης γεινίασης με το οικόπεδο. Το συγκεκριμένο οικιστικό περιβάλλον είναι ιδιαίτερο λόγω της εγγύτητας με την πλατεία (28ης Οκτωβρίου), των πεζοδρόμων και της ύπαρξης του σιδηροδρομικού άξονα, αλλά και της μεγάλης απόστασης από το γειτονικό κτήριο στα δυτικά.

Ο κτηριακός όγκος διαχωρίζεται νοητά καθ' ύψος σε τρεις ζώνες:

- τη **βάση** του κτηρίου που αποτελεί η ζώνη pilotis – Α' ορόφου με τα ελεύθερα υποστηλώματα μονώροφου και διώροφου ελεύθερου ύψους όπου αποκαλύπτεται ο φέρων οργανισμός του κτηρίου.

- τον **κορμό** του, το σώμα του κτηρίου που εκτείνεται στην πλήρη κάλυψη, δηλαδή οι Β', Γ' και Δ' όροφοι.

- τη **στέψη** την οποία αποτελεί ο Ε' όροφος σε υποχώρηση με την pergola, καθώς και το δώμα με την απόληξη κλιμακοστασίου.

Με την τοποθέτηση της εισόδου και του κλιμακοστασίου σε κεντρική θέση, επιτυγχάνεται **οπτικά** η διάσπαση του κτηριακού όγκου σε δύο επιμέρους τμήματα.

Παράλληλα διακρίνεται η **τριμερής επίλυση** στην εμπρός και πίσω όψη του κτηρίου, όπου εμπρός και αντίστοιχα πίσω από το κλιμακοστάσιο, προβάλλουν οι όγκοι των εκκενών, ενώ εκατέρωθεν αυτών εναλλάσσονται μονώροφοι ή διώροφοι όγκοι εξωστών και υπαίθριων χώρων έτσι ώστε να "διαλέγονται" μεταξύ τους.

Επιλέγεται να δοθεί μία ανάταση στην κίνηση των πεζών προς και από την είσοδο, αφήνοντας διώροφο ελεύθερο ύψος χώρου pilotis, ώστε να προσδίδει μία πιο ελκυστική χωρική ποιότητα στη διέλευση των πεζών.

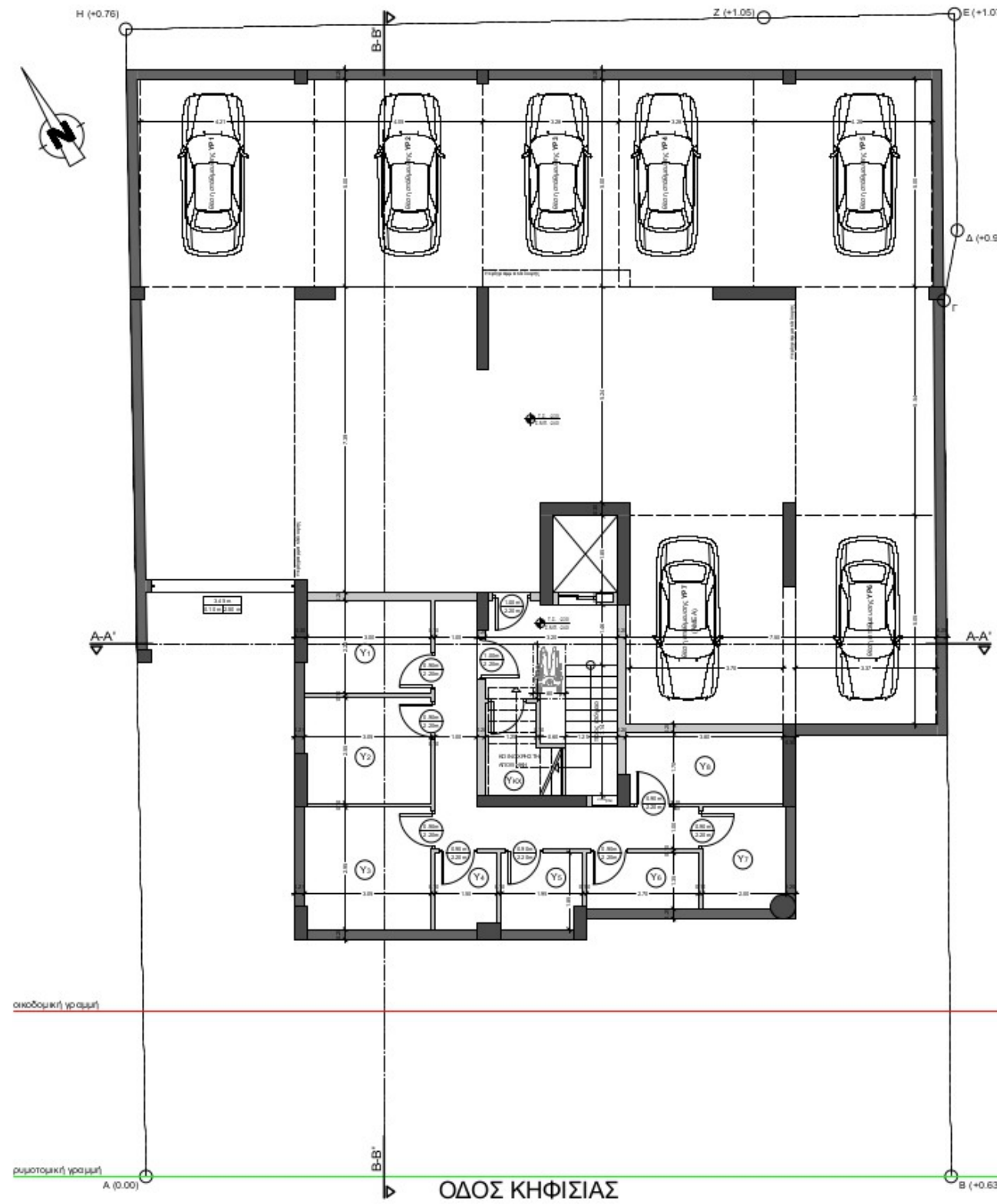
Λόγω μεγάλης απόστασης του κτίσματος στο όμορο οικόπεδο από το κοινό πλάγιο όριο, όπου αφήνεται ακάλυπτος χώρος μεγάλης επιφάνειας (σχεδόν όσο το προς μελέτη οικόπεδο), η δυτική όψη του κτηρίου ουσιαστικά αντιμετωπίζεται σαν κύρια όψη, εφόσον, τόσο η οδός Κηφισίας, όσο και ο παρόδιος πεζόδρομος αλλά και η πλατεία, έχουν ανεμπόδιστη θέαση προς αυτή.

Τέλος, η περίφραξη κατά μήκος του προσώπου του οικοπέδου επί της οδού Κηφισίας, αντιμετωπίζεται ενιαία εναλλάσσοντας συμπαγή και διάτρητα στοιχεία σε ένα συνεχές σύνολο.

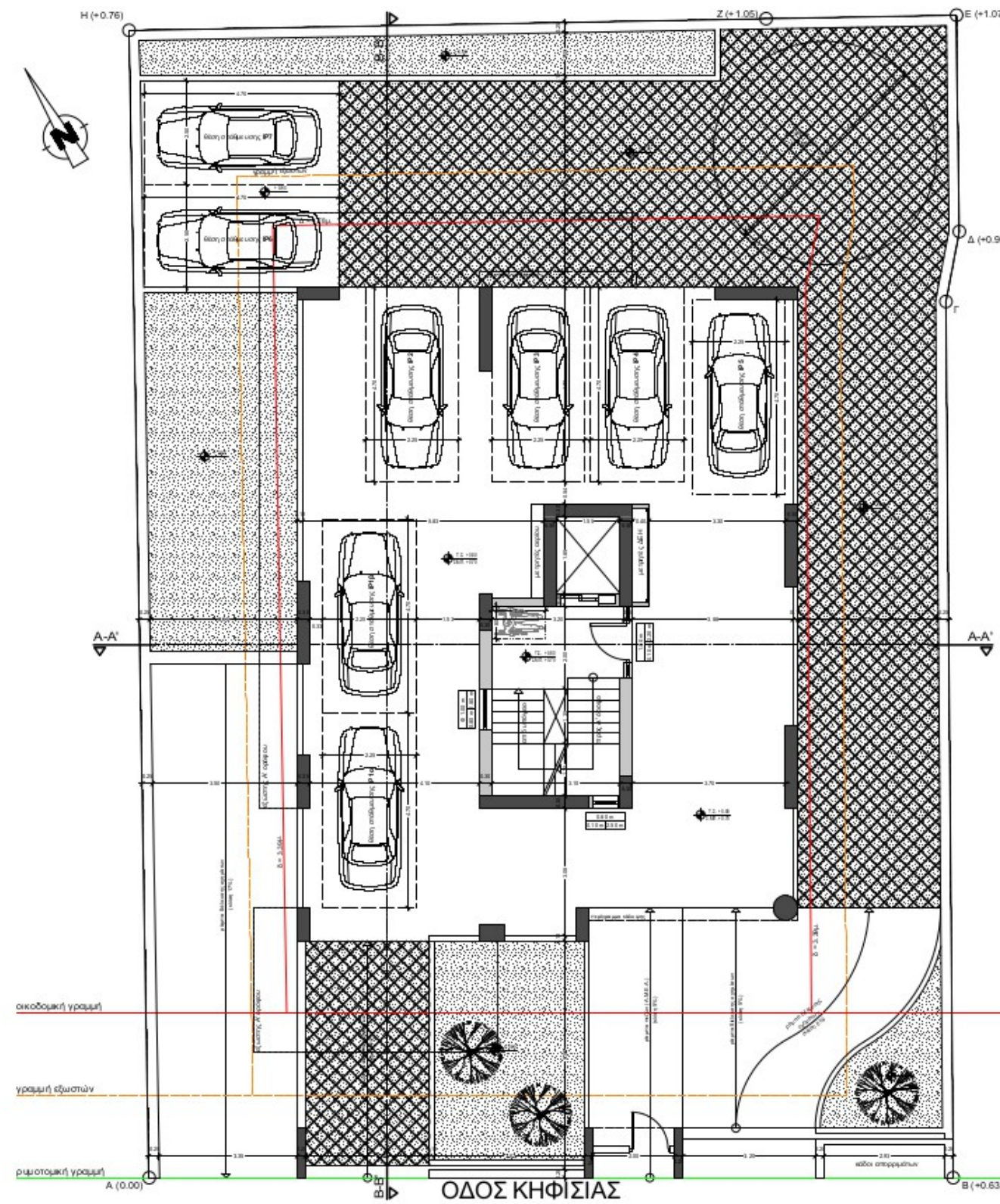
Κατόπιν διερεύνησης των στοιχείων αισθητικής και ογκοπλαστικής των παρακείμενων κτηρίων, επί της οδού Κηφισίας, διαπιστώνεται ότι η παρούσα αρχιτεκτονική πρόταση, εντάσσεται στον πολεοδομικό σχεδιασμό της περιοχής και κατ' επέκταση εναρμονίζεται με την ογκοπλασία, τη μορφολογία και το χαρακτήρα της περιοχής.



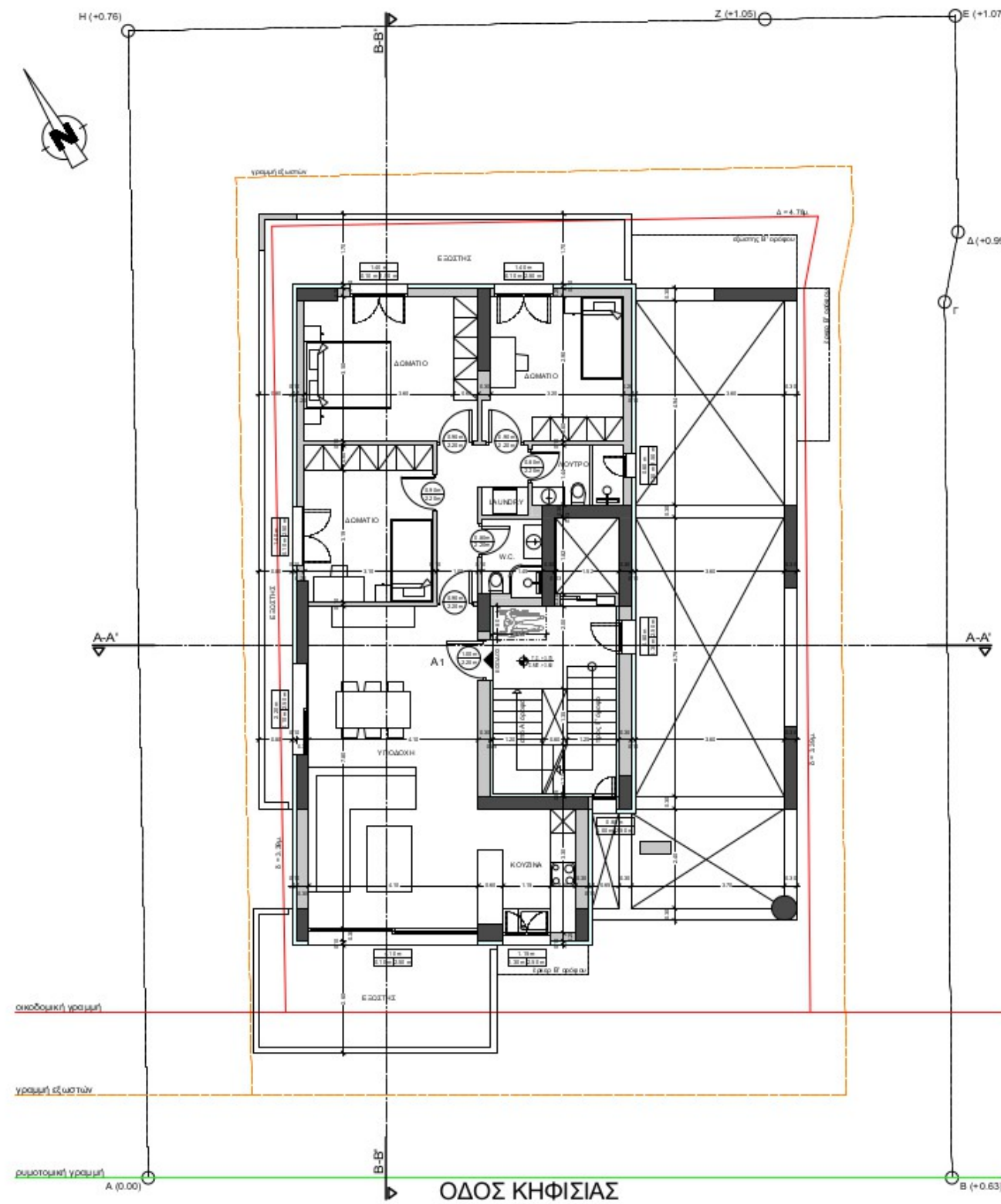
Κάτοψη υπογείου



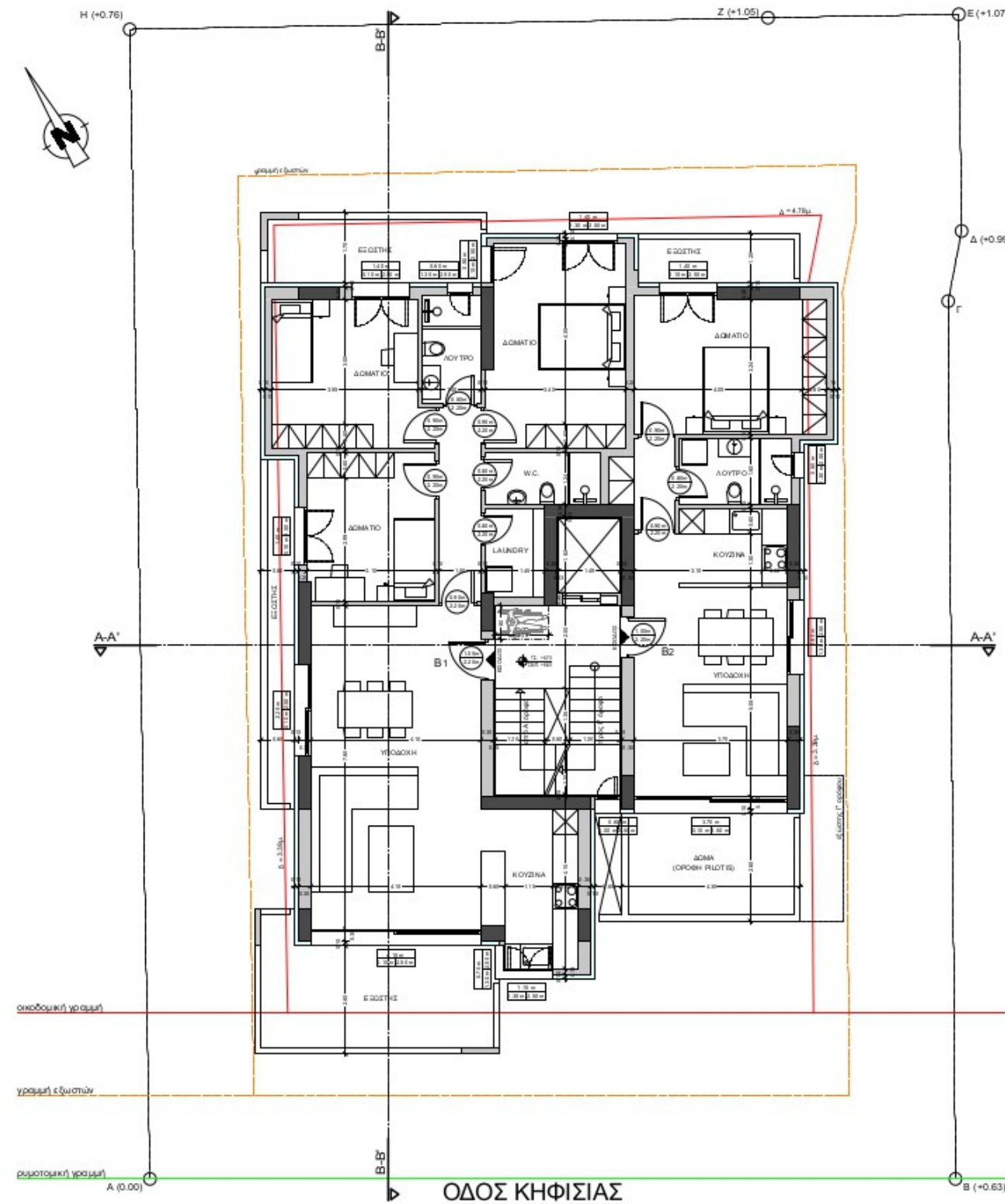
Κάτοψη pilotis



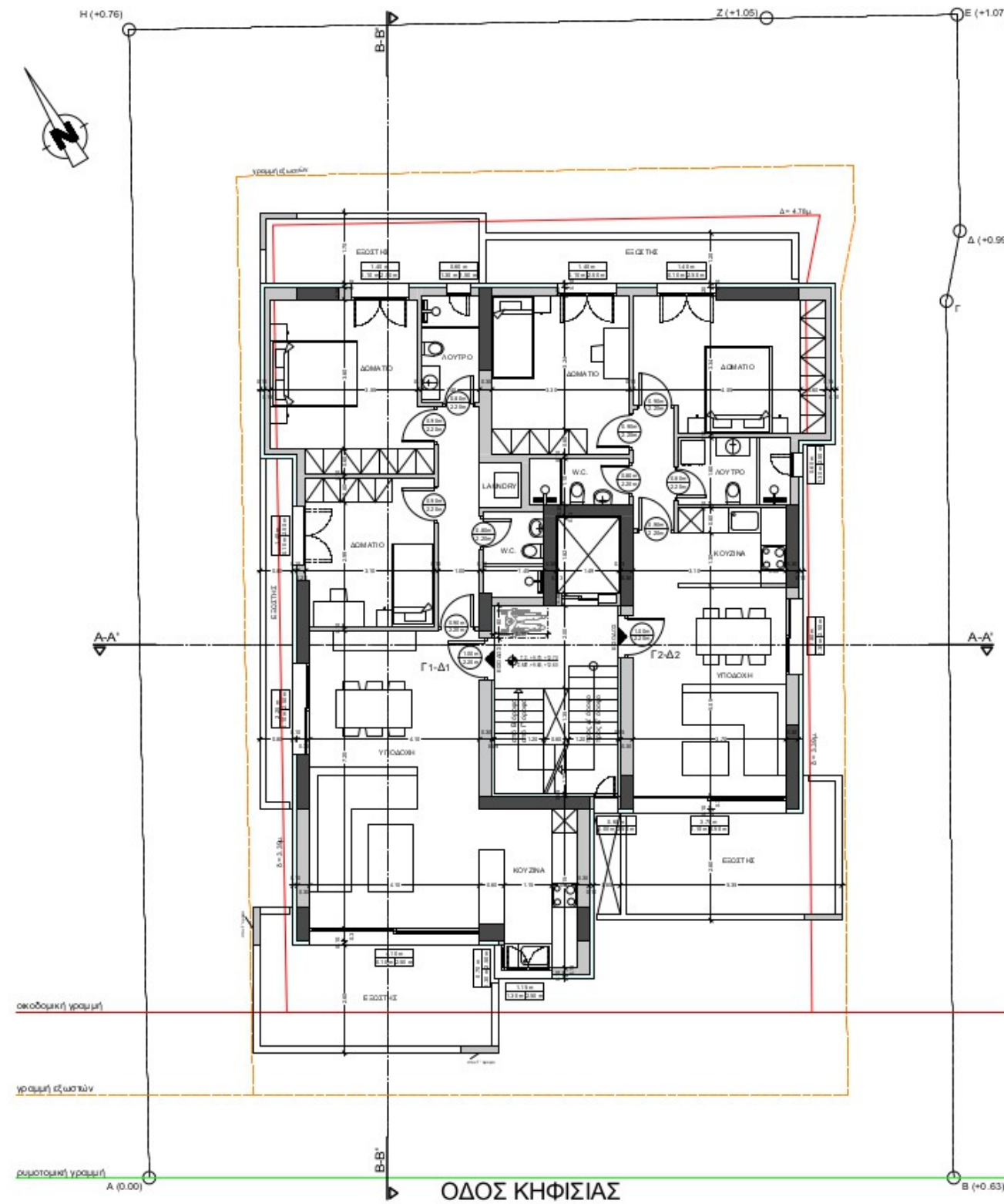
Κάτοψη Α' ορόφου



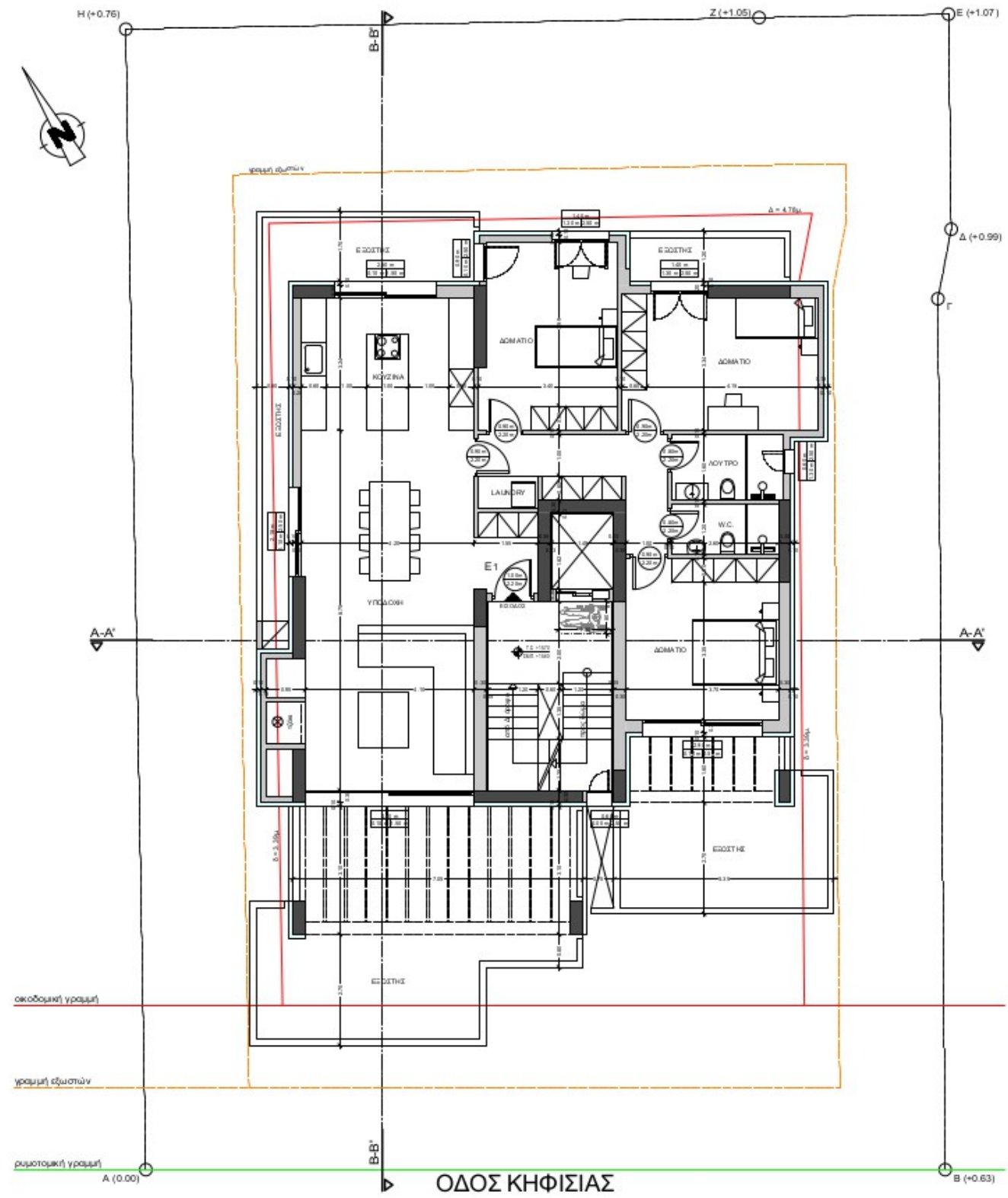
Κάτοψη Β' ορόφου



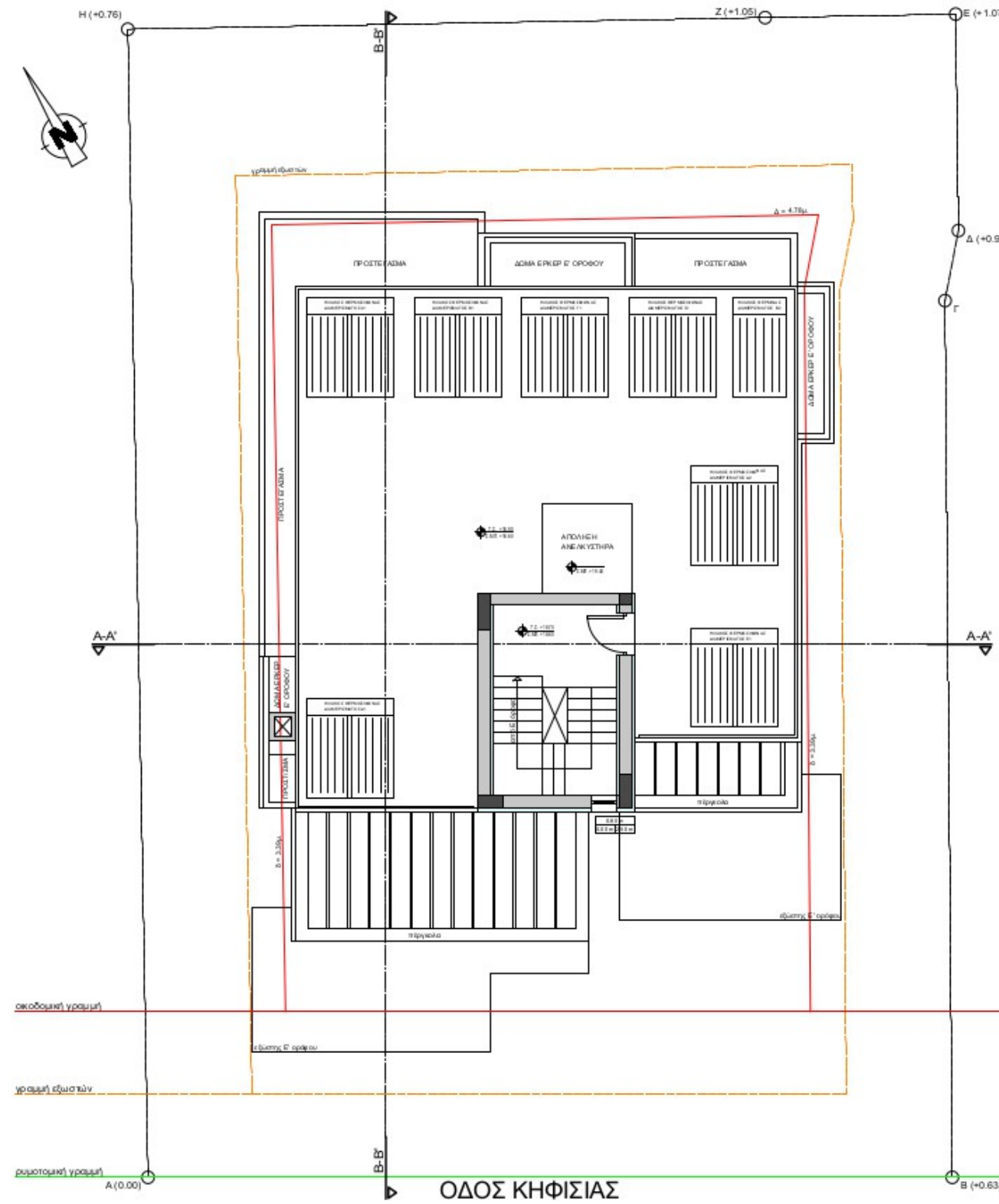
Κάτοψη Γ' - Δ' ορόφου



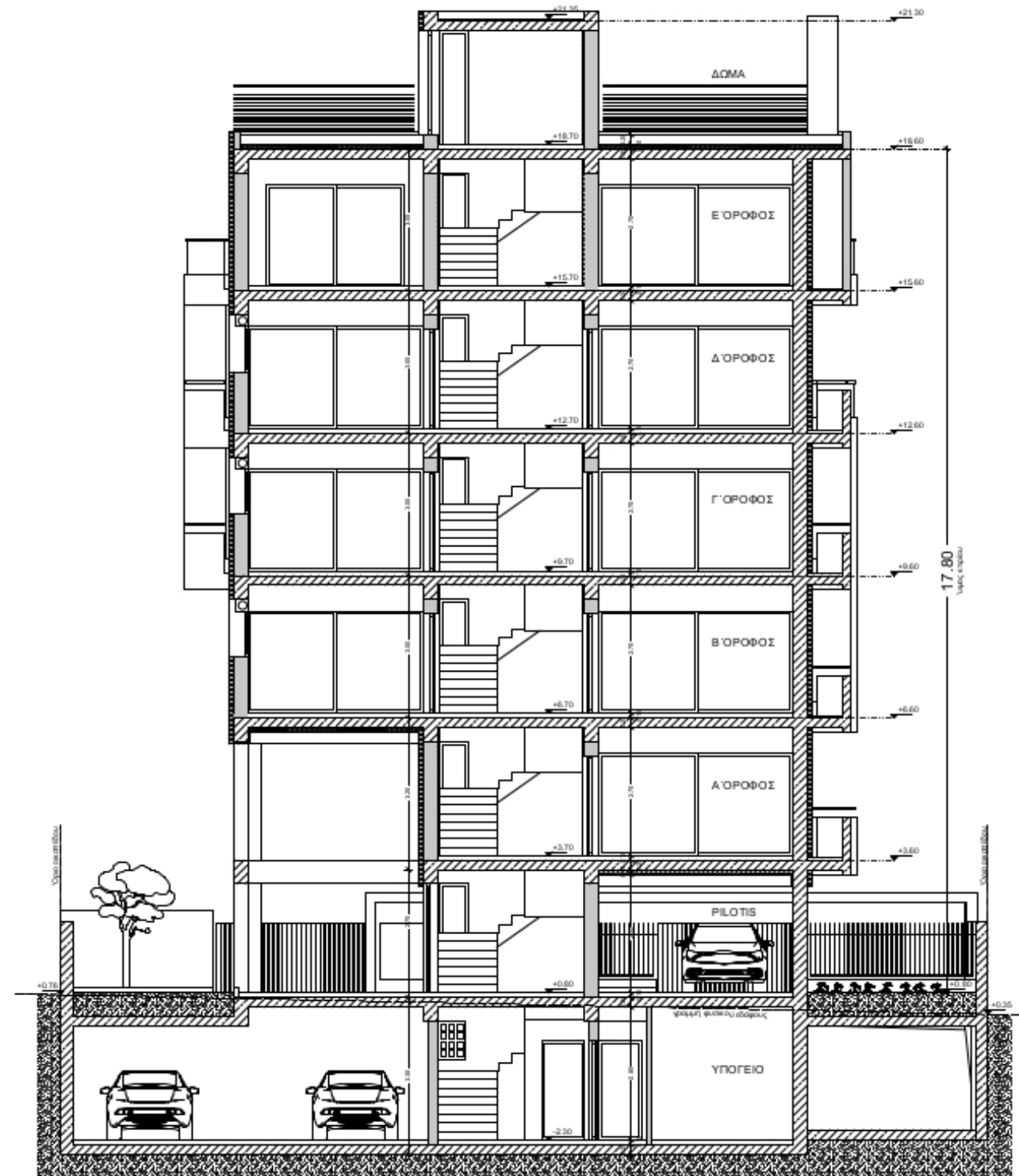
Κάτοψη Ε' ορόφου



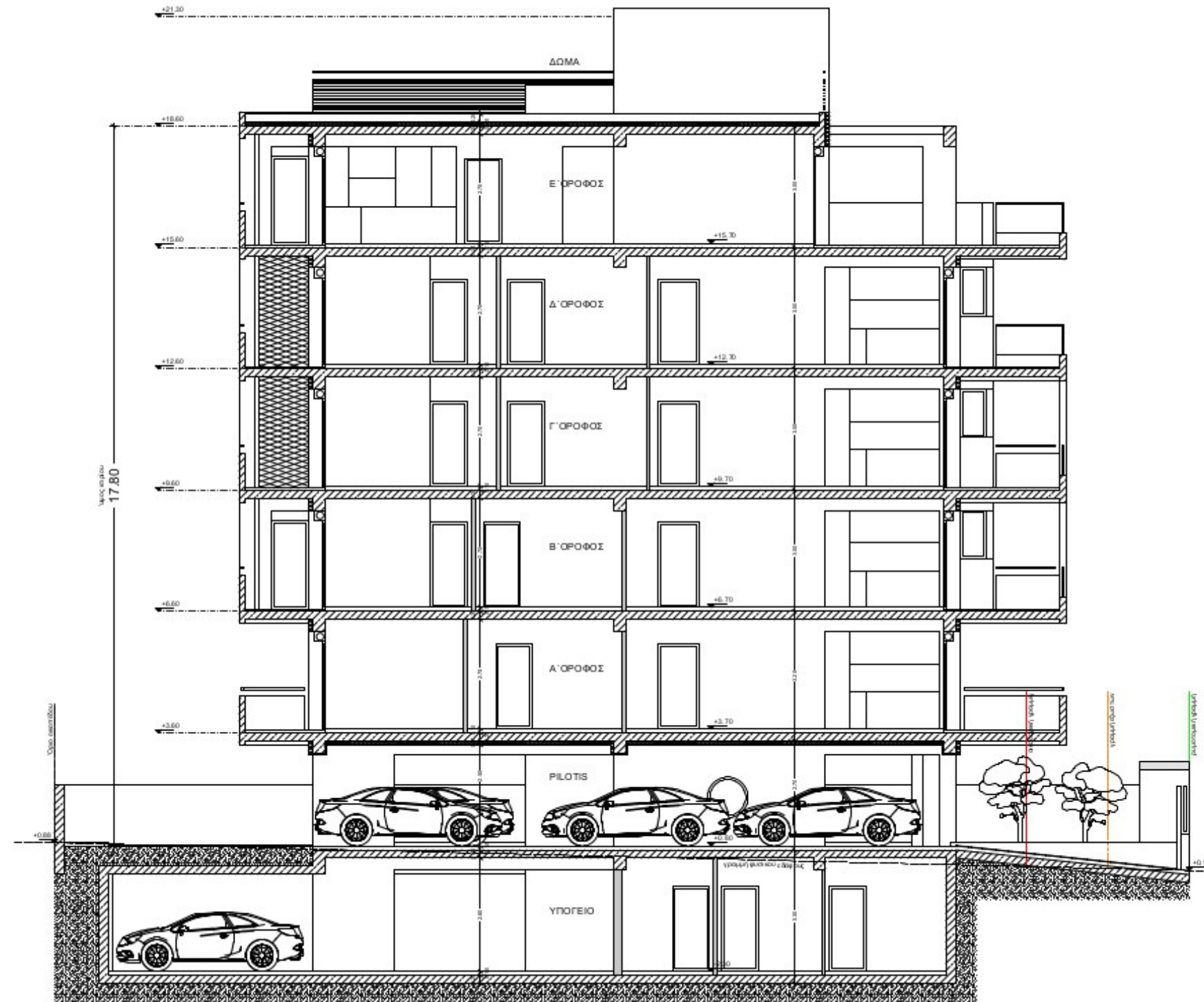
Κάτοψη δώματος



Τομή Α-Α'



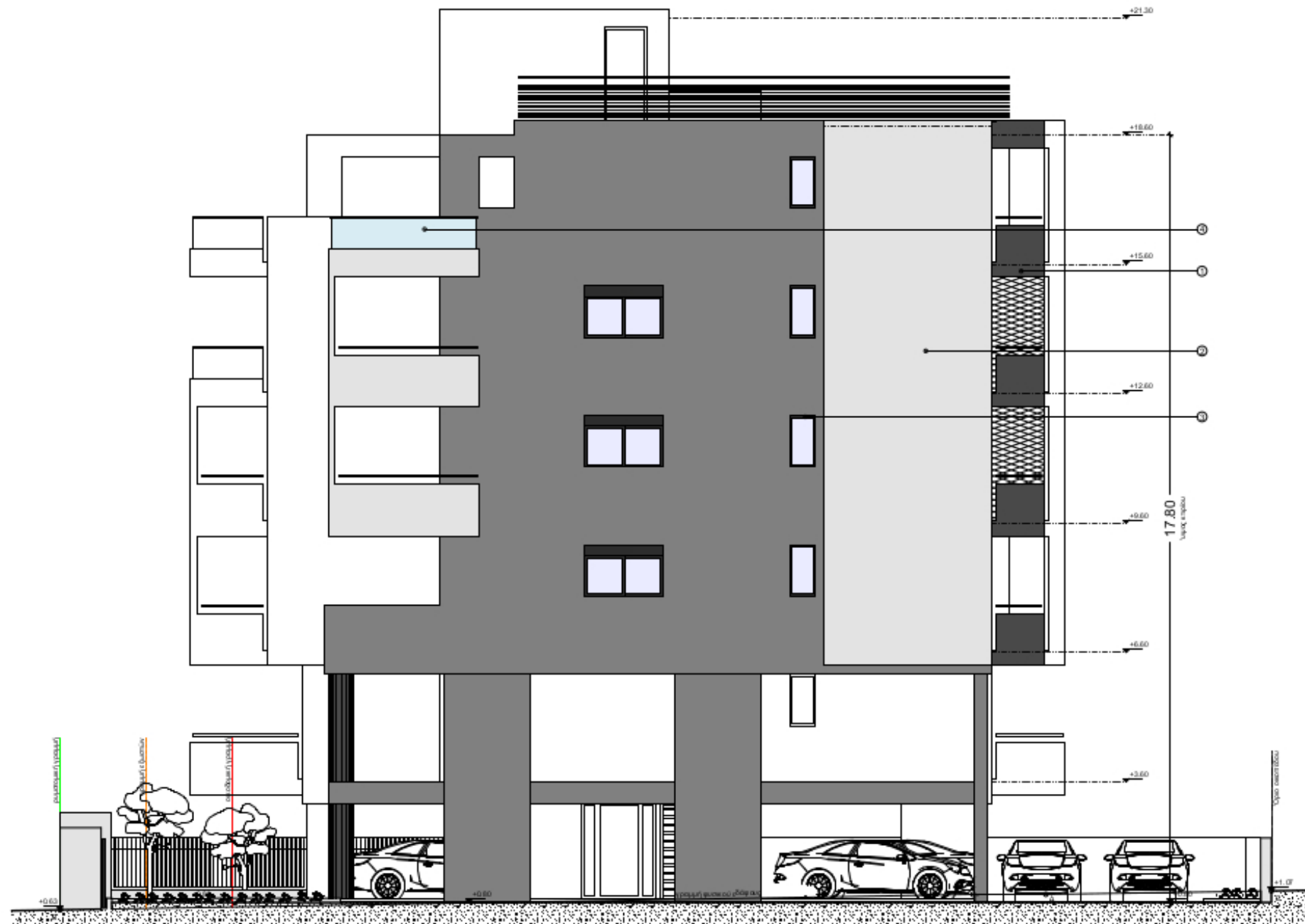
Τομή Β-Β'



Όψη οδού Κηφισίας (Νότια)



Πλάγια Όψη (Ανατολική)



Πίσω Όψη (Βόρεια)



Πλάγια Όψη (Δυτική)



