

**Ανοικτά Ακαδημαϊκά Μαθήματα**

**Τεχνολογικό Εκπαιδευτικό Ίδρυμα Αθήνας**

Πολεοδομία (Ε)

**Άσκηση 10:** Πολεοδομική αναγνώριση ΙΙ

Γιάννης Κιουσόπουλος

Τμήμα Πολιτικών Μηχανικών Τ.Ε. και Μηχανικών Τοπογραφίας & Γεωπληροφορικής Τ.Ε.

|  |  |
| --- | --- |
| Το περιεχόμενο του μαθήματος διατίθεται με άδεια Creative Commons εκτός και αν αναφέρεται διαφορετικά | Το έργο υλοποιείται στο πλαίσιο του Επιχειρησιακού Προγράμματος «Εκπαίδευση και Δια Βίου Μάθηση» και συγχρηματοδοτείται από την Ευρωπαϊκή Ένωση (Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Ταμείο) και από εθνικούς πόρους. |

|  |
| --- |
| **Ονοματεπώνυμο φοιτητή/τριας:** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Αντικείμενο της άσκησης** | H πολεοδομική ανάλυση μιας μικρής αστικής περιοχής και η εμβάθυνση στα βασικά πολεοδομικά χαρακτηριστικά, ιδίως όσον αφορά τις χρήσεις γης και τις πυκνότητες οίκησης  (καθώς και η επιτυχής διαχείριση μεγάλου όγκου πληροφοριών). |
| **Χρονική διάρκεια** | Πέραν της συμμετοχής στα εργαστηριακά μαθήματα, των αυτοψιών υπαίθρου και των επισκέψεων στις αρμόδιες υπηρεσίες, ο προβλεπόμενος χρόνος απασχόλησης των φοιτητών είναι της τάξης των 25 ωρών. |
| **Ατομική/ Συνεργατική** | Ατομική. |
| **Προαπαιτούμενα/**  **Τρόπος εργασίας** | Υλοποιείται και παραδίδεται τεχνικά άψογο τρόπο, σε τεύχος διαστάσεων Α4. Η δομή του τεύχους αφήνεται στη διακριτική ευχέρεια των φοιτητών. [ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ - ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΠΗΓΕΣ: **εντελώς απαραίτητα**. Συνιστάται: η τήρηση ΗΜΕΡΟΛΟΓΙΟΥ και η χρήση ΠΑΡΑΤΗΜΑΤΩΝ]. Επιτρέπεται η χρήση των συνήθων προγραμμάτων λογισμικού, των CAD συμπεριλαμβανομένων, αρκεί τα παραδοτέα να είναι προϊόντα **ατομικής προσπάθειας**.  Μέχρι την τελική παράδοση, η ανά εβδομάδα πρόοδος θα αξιολογείται και θα βαθμολογείται, σύμφωνα με το ακόλουθο πρόγραμμα ενδιάμεσων παραδόσεων (το πρώτο παραδοτέο, ως ενιαίο τευχίδιο, τοποθετείται σε απλό χάρτινο φάκελο με αυτιά, στον οποίο θα προστίθεται κάθε τι μεταγενέστερο):  **1η εβδομάδα**: Αυτοσχέδιο υπαίθρου, Απόσπασμα Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού, Όροι Δόμησης.  **2η εβδομάδα**: Σύνδεση με την ευρύτερη περιοχή, Σχεδιαστικό υπόβαθρο, Εμβαδομετρήσεις, Αξιολόγηση κτηρίων, Σχέδια Χρήσεων Γης κλπ.  **3η εβδομάδα**: Πληθυσμοί, Πυκνότητες, Εφαρμογή, Διάγραμμα Δόμησης κλπ.  **4η εβδομάδα**: Όλα, σε μη τελική μορφή.  **5η εβδομάδα**: ΟΛΑ, με το τελικό τεύχος να είναι πλήρως ανεξάρτητο από τα ενδιάμεσα παραδοτέα.  Η επίσκεψη στην κατά τόπους (δημοτική ή μη) Υπηρεσία Δόμησης είναι ΑΠΑΡΑΙΤΗΤΗ, όπως και η κάθε είδους πρόσβαση σε πηγές. Ενδεικτικά αναφέρονται οι ακόλουθες:   * Ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (ΝΟΚ), Ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79Α΄/12). * Οι «Οδηγίες Απόδοσης Συμβολισμών» στα Σχέδια Πόλης / Ρυμοτομικά Σχέδια / Πολεοδομικές Μελέτες / Ρυ-μοτομικά σχέδια εφαρμογής (Ρ.Σ.Ε.) (βλ. ιστοθέση του ΥΠΕΚΑ). * Το (μη ισχύον πλέον) Π.Δ. της 23.2./6.3.1987 (ΦΕΚ 166Δ΄/87) και ο Ν.4269 (ΦΕΚ 142Α΄/14), που ισχύει και αντικατέστησε (άρθρα 14-33) το προαναφερθέν Π.Δ. * Το άρθρο 12 του Ν.1337/1983 (ΦΕΚ Α΄33/83) για την Εφαρμογή του Ρυμοτομικού Σχεδίου, αλλά και στο άρ-θρο 10 του Ν.4269 (ΦΕΚ 142Α΄/14), * Ο Ν.4030/2011, «Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις» (ΦΕΚ249Α΄/11), την ερμηνευτική του ΚΥΑ 7533 (ΦΕΚ 251Β΄/12), αλλά και τα Υποδείγματα διαγραμμάτων για τη χορήγηση Έγκρισης Δόμησης (έγγραφο ΥΠΕΚΑ/ Γ.Γ. Χ.Α.Π. αρ. πρωτ. 1205/14-3-2013, βλ. ιστοθέση του ΥΠΕΚΑ). |
| **Μετά την ολοκλήρωση της άσκησης** | Παραδίδεται μετά από 5 εβδομάδες. |
| **Αξιολόγηση** | Η αξιολόγηση της άσκησης θα βασιστεί στην πληρότητα / σαφήνεια / τεκμηρίωση με την οποία θα δοθούν οι απαντήσεις των φοιτητών και συμπληρωματικά στην ευταξία των επιμέρους παραδοτέων και του τελικού απαντητικού τεύχους. |

Καλή δουλειά!

|  |
| --- |
| **Άσκηση** |
| ΔΙΔΕΤΑΙ **περιοχή μελέτης** με μέγεθος 6-9 ΟΤ (ή 2,5 ha κατ’ ελάχιστον), η οποία βρίσκεται πέριξ της κατοικίας του, στην οδό . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . αρ. . . . . ., στη συνοικία / περιοχή: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . , του Δήμου . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . Αττικής. |
| ΖΗΤΕΙΤΑΙ: |
| **Α** |
| 1. να **προσδιορίσει** μακροσκοπικά και να **αναγνωρίσει** τη περιοχή μελέτης του. 2. να **συσχετίσει** χαρτογραφικά την περιοχή μελέτης, τόσο υπό στενή έννοια (γειτονιά-δήμος), όσο και υπό ευρεία έννοια (Αττική), επισημαίνοντας ιδιαίτερα τα βασικά **οδικά δίκτυα**. Εάν κριθεί αναγκαίο, συνιστάται να γίνει συσχέτιση και σε ενδιάμεσο επίπεδο χωρικής αναφοράς. 3. να κατασκευάσει αναλυτικό **αυτοσχέδιο υπαίθρου** (κροκί), με διακριτή αναφορά σε (κατ’ ελάχιστον) Ο.Τ., οικόπεδα, κτήρια και χρήσεις γης. Οι τελευταίες να καταγραφούν (κατ’ αρχήν) σύμφωνα με την ταξινόμηση που δίδεται στις συνημμένες ‘ΕΝΙΑΙΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ …’, μεταγενέστερα δε σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία (βλ. πιο κάτω, Γ4 & Γ5). |

|  |
| --- |
| **Β** |
| 1. να **επισκεφθεί** και να **προμηθευτεί** από την οικεία Υπηρεσία Δόμησης το σχετικό με την περιοχή μελέτης ΑΝΑΛΟΓΙΚΟ απόσπασμα του Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου. (Εάν κατοικεί σε περιοχή εκτός σχεδίου πόλης, θα επιλέξει μία εγγύς περιοχή “εντός σχεδίου”). Ενδεχόμενη ύπαρξη ψηφιακού υποβάθρου μπορεί να χρησιμοποιηθεί, κατόπιν ενδελεχούς ελέγχου της αξιοπιστίας του. 2. να αναζητήσει το **κανονιστικό πλαίσιο** (όροι και περιορισμοί δόμησης, παρεκκλίσεις, επιτρεπόμενες χρήσεις και ενδεχόμενοι λοιποί ειδικοί όροι), που διέπει τη δόμηση στην περιοχή μελέτης, συμπεριλαμβανομένων **όλων των μέχρι σήμερα τροποποιήσεων**, προμηθευόμενος ένα τουλάχιστον σχετικό ΦΕΚ. 3. να **δημιουργήσει** κατάλληλο σχεδιαστικό υπόβαθρο, για την περιοχή μελέτης, σε κλίμακα 1:1.000. 4. να **οριοθετήσει** (με όρια τους άξονες των ακραίων δρόμων) και να **εμβαδομετρήσει** την περιοχή μελέτης. 5. να προσδιορίσει τους **κοινόχρηστους χώρους** και να υπολογίσει το ποσοστό τους στο σύνολο της περιοχής μελέτης. |

|  |
| --- |
| **Γ** |
| 1. να καταγράψει τα **ύψη των κτηρίων** (πλήθος ορόφων), και να συντάξει σχετικό σχέδιο. 2. να καταγράψει **την ποιότητα των κτηρίων**, και να συντάξει σχετικό σχέδιο. 3. να συντάξει σχέδιο με τις **υφιστάμενες** **χρήσεις γης**, σύμφωνα με την ταξινόμηση χρήσεων γης που προτείνεται στις συνημμένες ‘ΕΝΙΑΙΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ …’. Εάν υφίσταται έντονη διαφοροποίηση μεταξύ ισογείου και ορόφων, να συντάξει 2 σχέδια χρήσεων γης, ένα για το επίπεδο του ισογείου και ένα για όλους τους άλλους ορόφους μαζί. 4. να αναζητήσει την **κατηγορία χρήσεων γης** στην οποία ανήκει η περιοχή μελέτης του σύμφωνα με τον «εν γένει χωρικό και πολεοδομικό σχεδιασμό» (άρθρο 14, Ν.4269/2014). Εάν δεν έχει οριστεί (ακόμα) τέτοια κατηγορία για την περιοχή μελέτης του, να επιλέξει έλλογα την πιο προφανή από τις αναφερόμενες στο ίδιο νόμο. 5. να συντάξει σχέδιο με τις **υφιστάμενες** **χρήσεις γης ισογείου**, σύμφωνα με την ταξινόμηση χρήσεων γης που επιτρέπονται στην ισχύουσα (ή έλλογα επιλεγείσα) κατηγορία χρήσεων γης, όπως αυτές αναφέρονται στον ισχύοντα νόμο για τις χρήσεις γης. (Επιπρόσθετα, να επισημανθούν ιδιαίτερα οι υφιστάμενες χρήσεις γης που δεν επιτρέπονται για την ισχύουσα (ή έλλογα επιλεγείσα) κατηγορία χρήσεων γης, σύμφωνα με το Ν.4269/2014. 6. να διερευνήσει εάν υπάρχουν **υπερτοπικές** χρήσεις γης εντός της περιοχής μελέτης. 7. να διερευνήσει εάν υπάρχουν **τοπόσημα**, εντός της περιοχής μελέτης. |

|  |
| --- |
| **Δ** |
| 1. να διερευνήσει το **βαθμό υλοποίησης του πολεοδομικού σχεδιασμού** (πλήρης, μερική κλπ.) στην περιοχή μελέτης, και να καταγράψει κριτικά τις ενδεχόμενες αποκλίσεις. 2. να αναζητήσει και να καταγράψει τον **τρόπο Εφαρμογής του πολεοδομικού σχεδιασμού** στην περιοχή μελέτης, προμηθευόμενος μία τουλάχιστον σχετική Τεχνική Έκθεση ή Διάγραμμα Εφαρμογής ή Μελέτη Εφαρμογής. Η αναφορά στο χρόνο υλοποίησης της Εφαρμογής κρίνεται ως ιδιαίτερα κρίσιμος παράγων. |

|  |
| --- |
| **Γ** |
| 1. να υπολογίσει (κατά το δυνατόν ακριβέστερα) το **ποσοστό εξάντλησης του Συντελεστή Δόμησης** (ο οποίος ισχύει σήμερα στην περιοχή μελέτης), αρχικά στο οικοδομικό τετράγωνο όπου η κατοικία του και στη συνέχεια σε όλη την περιοχή μελέτης. 2. να υπολογίσει (κατά το δυνατόν ακριβέστερα) τον διαμένοντα πληθυσμό στο οικοδομικό τετράγωνο όπου η κατοικία του και να υπολογίσει την **καθαρή (netto) πυκνότητα κατοίκων**, στο οικοδομικό τετράγωνο όπου κατοικεί. 3. να υπολογίσει (κατά το δυνατόν ακριβέστερα) τον διαμένοντα πληθυσμό στην περιοχή μελέτης και να υπολογίσει τη **μικτή (brutto) πυκνότητα κατοίκων**, στο σύνολο της περιοχής μελέτης. 4. να υπολογίσει (κατά το δυνατόν ακριβέστερα) το πλήθος των (τυχόν) εργαζομένων (θέσεων εργασίας) στην περιοχή μελέτης και να υπολογίσει τη **μικτή (brutto) πυκνότητα εργαζομένων**, στο σύνολο της περιοχής μελέτης. 5. να υπολογίσει (κατά το δυνατόν ακριβέστερα) την υλοποιημένη τιμή του σταθερότυπου «**τετρ. μέτρα κατοικίας (διαμερίσματος) ανά άτομο**», στο οικοδομικό τετράγωνο όπου κατοικεί. |

|  |
| --- |
| **ΣΤ** |
| 1. να συλλέξει ακριβή δεδομένα για το οικόπεδο όπου η κατοικία του και να συντάξει **Διάγραμμα Δόμησης** σε κλίμακα 1:200, κατάλληλο για τη λήψη Έγκρισης Δόμησης. 2. να σκιαγραφήσει την οδό όπου η κατοικία του, λαμβάνοντας κατάλληλες φωτογραφίες και συμπληρώνοντας το συνημμένο έντυπο **Πολεοδομικής Αποτύπωσης Τμήματος Οδού**. |

|  |
| --- |
| **Ζ** Οι φοιτητές που έχουν μεγαλύτερο ενδιαφέρον για την πολεοδομία δύνανται: |
| 1. να αναζητήσουν **περαιτέρω πηγές** για την (πολεοδομική) ιστορία, την κοινωνική διάρθρωση, τις τιμές γης κλπ. στην περιοχή μελέτης τους, και να συμπεριλάβουν τα σχετικά ευρήματα στην τεχνική έκθεση, με επιστημονικά άψογο τρόπο. 2. να εξετάσουν το ενδεχόμενο ύπαρξης **γκέτο** στην περιοχή μελέτης των ή κοντά σ’ αυτήν και αν ναι να διερευνήσουν το θέμα. 3. να αναφερθούν στην ενδεχόμενη «**εξάρτηση**» της περιοχής μελέτης από εκτός αυτής εμπορικό κέντρο, κέντρο υπηρεσιών, κέντρο (περιοχή) διασκέδασης κ.ά. Στο πλαίσιο αυτό, να καταγράψουν τις: α) δημιουργούμενες ροές πεζών/οχημάτων, β) πιθανές παράπλευρες συνέπειες σε άλλες αγορές κλπ. 4. να σχολιάσουντα **μορφολογικά-αρχιτεκτονικά-κυκλοφοριακά** χαρακτηριστικά της περιοχής μελέτης, όπως: τα κτήρια και η κλίμακά τους, οι ροές πεζών και οχημάτων, ο φωτισμός και το χρώμα, το πράσινο και η τοπογραφία/υψόμετρα κ.ά. Στο πλαίσιο αυτό, νακαταγράψουν τα κυρίαρχα χαρακτηριστικά της περιοχής μελέτης, δηλαδή όσα δημιουργούν (θετική ή αρνητική) εντύπωση και θα είχαν θέση σε μία περιγραφή της περιοχής μελέτης (από οικόπεδο κατειλημμένο με μπάζα ή σκουπίδια μέχρι τοίχους με graffiti και από μια εντυπωσιακή ιδιωτική κατοικία μέχρι ένα κτήριο ιδιαίτερης χρήσης, πιθανόν υπερτοπικής. |

|  |
| --- |
| Για όλα τα παραπάνω, η φωτογραφική τεκμηρίωση θα είναι ιδιαίτερα ΧΡΗΣΙΜΗ. |

|  |  |
| --- | --- |
| **ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ «ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ» ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΟΔΟΥ** | |
| **ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ** | |
| ΟΔΟΣ. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . από αριθμ.. . . . . . . .. έως αριθμ. . .  ΠΕΡΙΟΧΗ . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . ΔΗΜΟΣ . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | |
| **ΘΕΣΗ ΣΤΟ ΛΕΚΑΝΟΠΕΔΙΟ** (σκαρίφημα) | **ΘΕΣΗ ΣΤΟ ΔΗΜΟ**  (σκαρίφημα) |
|  |  |
| **ΓΕΩΜΕΤΡΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ** | |
| Συνολικό μήκος οδού: . . . . . . . . . . . Μήκος οδού εντός της περιοχής μελέτης : . . . . .  Κατά μήκος κλίση: . . . . . . . . . . . . . . Πλήθος καθέτων οδών : . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .  Πλάτος δρόμου: . . . . . . . . . . . . . . . . Πλάτος πεζοδρομίου: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .  Μέγεθος «Π» για ιδεατό στερεό: . . . . | |
| **ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ** | |
|  | |
| **ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑ** | |
| Μέσος αριθμός ορόφων παρόδιων κτηρίων: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .  Μέγιστος αριθμός ορόφων παρόδιων κτηρίων: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .  Κυρίαρχη παρόδια χρήση: . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .  Λοιπές παρόδιες χρήσεις : . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .  Κυρίαρχα χαρακτηριστικά : . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .  Μορφολογικά κ.ά. χαρακτηριστικά : . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . | |

|  |
| --- |
| **Σχετικές έννοιες με τις ΠΥΚΝΟΤΗΤΕΣ ΟΙΚΗΣΗΣ** |
| **ΜΙΚΤΗ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ**. Η πυκνότητα (άτομα ανά εκτάριο, ατ/ha) ως λόγος του πλήθους των κατοίκων (ή εργαζομένων ή …) προς τη **συνολική έκταση** μιας περιοχής μελέτης.  **ΚΑΘΑΡΗ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ**. Η πυκνότητα (άτομα ανά εκτάριο, ατ/ha) ως λόγος του αριθμού των κατοίκων συγκεκριμένης περιοχής **αποκλειστικά κατοικίας** προς την έκταση της περιοχής αυτής.  **ΕΚΤΑΡΙΟ**, **ha**. Μονάδα μέτρησης επιφανειών που χρησιμοποιείται στην πολεοδομία. Ισούται με **10 στρέμματα**. |
| **ΥΠΕΝΘΥΜΙΖΕΤΑΙ ΟΤΙ** |
| **[Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (ΝΟΚ), Ν. 4067/2012, ΦΕΚ 79Α/9.4.2012 ].**   1. **Εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού** ή **σχέδιο πόλης** ή **πολεοδομικό σχέδιο** ή **εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη** είναι το διάγραμμα με τον τυχόν ειδικό πολεοδομικό κανονισμό που έχει εγκριθεί σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις και καθορίζει τους ειδικούς όρους δόμησης, τους κοινόχρηστους, κοινωφελείς και δομήσιμους χώρους και τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε κάθε τμήμα ή ζώνη τους. 2. **Διάγραμμα Εφαρμογής** (ΔΕ) ή **Τεχνική Έκθεση** (ΤΕ) είναι αυτό που ορίζει την εφαρμογή στο έδαφος των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων. 3. **Κοινόχρηστοι χώροι** είναι οι κοινής χρήσης ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιονδήποτε νόμιμο τρόπο. 4. **Κοινωφελείς χώροι** είναι οι χώροι που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή τοπικό ρυμοτομικό ή σχέδιο οικισμού και προορίζονται για την ανέγερση κατασκευών κοινής ωφέλειας δημόσιου ή ιδιωτικού χαρακτήρα. 5. **Δρόμοι ή Οδοί** είναι οι κοινόχρηστες εκτάσεις που εξυπηρετούν τις ανάγκες κυκλοφορίας των οχημάτων και των πεζών. 6. **Πεζόδρομοι** είναι οι δρόμοι, που προορίζονται αποκλειστικά για την εξυπηρέτηση των πεζών. 7. **Δρόμοι Ήπιας Κυκλοφορίας** είναι οι πεζόδρομοι στους οποίους επιτρέπεται η υπό όρους κίνηση οχημάτων. 8. **Πλάτος δρόμου** σε κάθε σημείο είναι το μήκος της καθέτου στον άξονά της οδού μεταξύ των ρυμοτομικών γραμμών. 9. **Οικοδομικό τετράγωνο** (Ο.Τ.) είναι κάθε δομήσιμη ενιαία έκταση που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και περιβάλλεται από κοινόχρηστους χώρους ή και εκτός σχεδίου περιοχή. 10. **Οικόπεδο** είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή σε περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου και βρίσκεται μέσα σε εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς σχέδιο. Ανάλογα με τη θέση τους στο οικοδομικό τετράγωνο τα οικόπεδα χαρακτηρίζονται **μεσαία** εφόσον έχουν ένα πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο, **γωνιακά** εφόσον έχουν πρόσωπα σε συμβολή δύο κοινόχρηστων χώρων, **διαμπερή** εφόσον έχουν πρόσωπα σε δύο διαφορετικούς κοινόχρηστους χώρους. 11. **Πρόσωπο** οικοπέδου ή γηπέδου είναι το όριό του προς τον κοινόχρηστο χώρο. 12. **Ρυμοτομική γραμμή** είναι η γραμμή, που καθορίζεται από εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και οριοθετεί το οικοδομικό τετράγωνο ή γήπεδο σε σχέση με τον κοινόχρηστο χώρο που το περιβάλλει ή εκτός σχεδίου περιοχή. 13. **Οικοδομική γραμμή** είναι η γραμμή που καθορίζεται από εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και αποτελεί όριο της δόμησης στο οικοδομικό τετράγωνο προς τον κοινόχρηστο χώρο που το περιβάλλει. 14. **Προκήπιο** (ή **πρασιά**) είναι το τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου, που βρίσκεται μεταξύ της ρυμοτομικής και οικοδομικής γραμμής, όπως αυτές ορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. 15. **Ιδεατό στερεό** είναι το υπέργειο στερεομετρικό σχήμα μέσα στο οποίο επιτρέπεται η κατασκευή του κτιρίου και των εγκαταστάσεών του. 16. **Κάλυψη** του οικοπέδου είναι η επιφάνεια που ορίζεται πάνω σε οριζόντιο επίπεδο από τις προβολές όλων των περιγραμμάτων των κτιρίων του οικοπέδου, εξαιρουμένων … … …. 17. **Ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου** είναι ο λόγος της μέγιστης επιφάνειας που επιτρέπεται να καλυφθεί προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου. 18. **Συντελεστής δόμησης** (σ.δ.) είναι ο αριθμός, ο οποίος πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου ή γηπέδου, δίνει τη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης. 19. **Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου** είναι το ύψος του ανώτατου επιπέδου του κτιρίου, πάνω από το οποίο απαγορεύεται κάθε δόμηση εκτός από τις εγκαταστάσεις που επιτρέπονται ειδικά και περιοριστικά. 20. **ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ** & **ΜΕΓΕΘΗ** που χρησιμοποιούνται στον ΝΟΚ (μεταξύ των άλλων):  * **Δ**: είναι η απόσταση του κτιρίου από τα όρια οικοπέδου ή κτιρίου, κατά περίπτωση, και ορίζεται σε: 3,00 μ.+0,10Η, * **δ**: είναι η απόσταση του κτιρίου από τα όρια οικοπέδου ή κτιρίου, κατά περίπτωση, και ορίζεται σε: 2,50μ. +0,05Η, * **Η**: είναι το μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου, σε περίπτωση που εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης ή το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, σε περίπτωση που δεν εξαντλείται ο συντελεστής αυτός. * **Π** σε ορισμένο σημείο του προσώπου του οικοπέδου: θεωρείται το μήκος της καθέτου στην οικοδομική γραμμή στο σημείο αυτό έως την τομή της με την απέναντι εγκεκριμένη οικοδομική γραμμή του ίδιου δρόμου ή την προέκτασή της. Αν το οικοδομικό τετράγωνο βρίσκεται στα όρια του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και απέναντι υπάρχει μόνο ρυμοτομική γραμμή, για τον υπολογισμό του Π λαμβάνεται υπόψη η γραμμή αυτή αντί της οικοδομικής. |

|  |
| --- |
| **ΥΠΕΝΘΥΜΙΖΕΤΑΙ ΟΤΙ** |
| [Ν. 4030/2011 (ΦΕΚ 249Α/25.11.2011) & ΚΥΑ 7533/2012 Διαδικασία έντυπης υποβολής Έγκρισης Δόμησης και Άδειας Δόμησης (ΦΕΚ 251Β/13.02.2012)].  Το Διάγραμμα Δόμησης υποβάλλεται σε κλίμακα 1:100 ή 1:200 ή 1:500, αναλόγως του μεγέθους του κτίσματος ή του οικοπέδου και περιλαμβάνει:   1. το οικόπεδο ή γήπεδο με τις διαστάσεις και το εμβαδόν του. 2. τους υπολογισμούς της επιτρεπόμενης και πραγματοποιούμενης κάλυψης και δόμησης, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, τις πλάγιες και οπίσθιες αποστάσεις, τις προεξοχές, τον υπολογισμό των αναγκών σε χώρους στάθμευσης. 3. τα περιγράμματα όλων των επιπέδων του κτιρίου, υπόγειων και υπέργειων, οι διαστάσεις τους, η θέση τους σε σχέση με τις οικοδομικές γραμμές και τα πλάγια όρια του οικοπέδου, οι προεξοχές και όποιο άλλο βασικό στοιχείο είναι απαραίτητο για τον υπολογισμό της κάλυψης, της δόμησης, του ύψους, κ.λπ. του κτιρίου.   Σε περιπτώσεις προσθήκης, περιέχονται και τα παλαιά κτίσματα με όλα τα παραπάνω στοιχεία, οι αριθμοί των αδειών τους ή των τίτλων ή των αποφάσεων εξαίρεσης ή αναστολής κατεδάφισης αν είναι αυθαίρετα.   1. τα περιγράμματα επιφανειών και ο υπολογισμός εμβαδών για χώρους ειδικών χρήσεων του κτιρίου που απαιτούν βεβαιώσεις κύριας χρήσης. 2. την τομή (σχηματική) για τον έλεγχο του μέγιστου ύψους του κτιρίου, του ιδεατού στερεού, τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου σε σχέση με το φυσικό και το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος, το πραγματοποιούμενο ύψος του κτίσματος και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος. 3. ενδεικτικές (σχηματικές) όψεις. 4. τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου με τις απαραίτητες ενδείξεις για τον υπολογισμό της φύτευσης και της στάθμης εδάφους σε κάθε διαμορφούμενο επίπεδο. 5. ενδεικτική τρισδιάστατη απεικόνιση της κατασκευής με γραμμικό ή ελεύθερο σχεδιασμό.   Σε περίπτωση που απαιτείται γνωμοδότηση ή έγκριση άλλων οργάνων ή φορέων, το διάγραμμα δόμησης περιλαμβάνει τις προδιαγραφές που τίθενται από αυτούς. |

|  |
| --- |
| **ΕΝΙΑΙΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΧΡΩΜΑΤΙΣΜΟΥ ΣΧΕΔΙΩΝ** |
| * Χρώματα για καταγραφή **ορόφων κτηρίων** (ισόγειο και pilotis να θεωρηθούν ως πρώτος όροφος):   + ΚΑΝΕΝΑΣ: λευκό,   + ΕΝΑΣ (ισόγειο): κίτρινο,   + ΔΥΟ: μπλε ανοικτό,   + ΤΡΕΙΣ: πράσινο,   + ΤΕΣΣΕΡΙΣ: κόκκινο,   + ΠΕΝΤΕ: μωβ,   + ΕΞΙ: καφέ και   + ΕΠΤΑ & περισσότεροι: μαύρο |
| * Χρώματα για την καταγραφή **ποιότητας κτηρίων** :   + ΚΑΛΗ: ροζ,   + ΜΕΤΡΙΑ: μωβ,   + ΚΑΚΗ: σκούρο μπλε,   + ΕΡΕΙΠΙΟ: μαύρο,   + ΓΙΑΠΙ: γκρι. |
| * Ταξινόμηση και χρώματα για την καταγραφή **χρήσεων γης** (σε πρώτο επίπεδο ανάλυσης):   + ΚΑΤΟΙΚΙΑ: κίτρινο,   + ΕΜΠΟΡΙΟ: κόκκινο,   + ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ & ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ: μωβ,   + ΔΙΟΙΚΗΣΗ – ΚΕΝΤΡΙΚΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ – ΚΤΗΡΙΑ ΓΡΑΦΕΙΩΝ : γκρι,   + ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ : μπλε,   + ΠΡΑΣΙΝΟ: πράσινο,   + ΑΝΑΨΥΧΗ: ροζ,   + ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ – ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ (ΘΡΗΣΚΕΥΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ): πορτοκαλί,   + ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ και ΑΚΤΙΣΤΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ: λευκό,   + ΥΠΕΡΤΟΠΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ: μαύρη αραιή διαγράμμιση πάνω στο χρωματισμό της χρήσης.   + ΜΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ: μαύρο πλέγμα κουκίδων πάνω στο χρωματισμό της χρήσης |

|  |
| --- |
| **Ανοικτά Ακαδημαϊκά Μαθήματα**  **Τεχνολογικό Εκπαιδευτικό Ίδρυμα Αθήνας** |
| **Τέλος Ενότητας** |
| **Χρηματοδότηση**   * Το παρόν εκπαιδευτικό υλικό έχει αναπτυχθεί στο πλαίσιο του εκπαιδευτικού έργου του διδάσκοντα. * Το έργο «Ανοικτά Ακαδημαϊκά Μαθήματα στο ΤΕΙ Αθήνας» έχει χρηματοδοτήσει μόνο τη αναδιαμόρφωση του εκπαιδευτικού υλικού. * Το έργο υλοποιείται στο πλαίσιο του Επιχειρησιακού Προγράμματος «Εκπαίδευση και Δια Βίου Μάθηση» και συγχρηματοδοτείται από την Ευρωπαϊκή Ένωση (Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Ταμείο) και από εθνικούς πόρους. |

**Σημειώματα**

**Σημείωμα Αναφοράς**

Copyright ΤΕΙ Αθήνας, Ιωάννης Κιουσόπουλος, 2014. Ιωάννης Κιουσόπουλος. «Πολεοδομία (Ε). Άσκηση 10: Πολεοδομική αναγνώριση ΙΙ». Έκδοση: 1.0. Αθήνα 2014. Διαθέσιμο από τη δικτυακή διεύθυνση: [ocp.teiath.gr](https://ocp.teiath.gr/).

**Σημείωμα Αδειοδότησης**

Το παρόν υλικό διατίθεται με τους όρους της άδειας χρήσης Creative Commons Αναφορά, Μη Εμπορική Χρήση Παρόμοια Διανομή 4.0 [1] ή μεταγενέστερη, Διεθνής Έκδοση. Εξαιρούνται τα αυτοτελή έργα τρίτων π.χ. φωτογραφίες, διαγράμματα κ.λ.π., τα οποία εμπεριέχονται σε αυτό. Οι όροι χρήσης των έργων τρίτων επεξηγούνται στη διαφάνεια «Επεξήγηση όρων χρήσης έργων τρίτων».

Τα έργα για τα οποία έχει ζητηθεί άδεια αναφέρονται στο «Σημείωμα Χρήσης Έργων Τρίτων».

[](file:///C:\Users\pantelis\Downloads\%5b1%5d%20http:\creativecommons.org\licenses\by-nc-sa\4.0\)

[1] http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/

Ως Μη Εμπορική ορίζεται η χρήση:

* που δεν περιλαμβάνει άμεσο ή έμμεσο οικονομικό όφελος από την χρήση του έργου, για το διανομέα του έργου και αδειοδόχο
* που δεν περιλαμβάνει οικονομική συναλλαγή ως προϋπόθεση για τη χρήση ή πρόσβαση στο έργο
* που δεν προσπορίζει στο διανομέα του έργου και αδειοδόχο έμμεσο οικονομικό όφελος (π.χ. διαφημίσεις) από την προβολή του έργου σε διαδικτυακό τόπο

Ο δικαιούχος μπορεί να παρέχει στον αδειοδόχο ξεχωριστή άδεια να χρησιμοποιεί το έργο για εμπορική χρήση, εφόσον αυτό του ζητηθεί.

**Επεξήγηση όρων χρήσης έργων τρίτων**

|  |  |
| --- | --- |
| © | Δεν επιτρέπεται η επαναχρησιμοποίηση του έργου, παρά μόνο εάν ζητηθεί εκ νέου άδεια από το δημιουργό. |
| διαθέσιμο με άδεια CC-BY | Επιτρέπεται η επαναχρησιμοποίηση του έργου και η δημιουργία παραγώγων αυτού με απλή αναφορά του δημιουργού. |
| διαθέσιμο με άδεια CC-BY-SA | Επιτρέπεται η επαναχρησιμοποίηση του έργου με αναφορά του δημιουργού, και διάθεση του έργου ή του παράγωγου αυτού με την ίδια άδεια. |
| διαθέσιμο με άδεια CC-BY-ND | Επιτρέπεται η επαναχρησιμοποίηση του έργου με αναφορά του δημιουργού. Δεν επιτρέπεται η δημιουργία παραγώγων του έργου. |
| διαθέσιμο με άδεια CC-BY-NC | Επιτρέπεται η επαναχρησιμοποίηση του έργου με αναφορά του δημιουργού. Δεν επιτρέπεται η εμπορική χρήση του έργου. |
| διαθέσιμο με άδεια CC-BY-NC-SA | Επιτρέπεται η επαναχρησιμοποίηση του έργου με αναφορά του δημιουργού και διάθεση του έργου ή του παράγωγου αυτού με την ίδια άδεια. Δεν επιτρέπεται η εμπορική χρήση του έργου. |
| διαθέσιμο με άδεια CC-BY-NC-ND | Επιτρέπεται η επαναχρησιμοποίηση του έργου με αναφορά του δημιουργού. Δεν επιτρέπεται η εμπορική χρήση του έργου και η δημιουργία παραγώγων του. |
| διαθέσιμο με άδεια CC0 Public Domain | Επιτρέπεται η επαναχρησιμοποίηση του έργου, η δημιουργία παραγώγων αυτού και η εμπορική του χρήση, χωρίς αναφορά του δημιουργού. |
| διαθέσιμο ως κοινό κτήμα | Επιτρέπεται η επαναχρησιμοποίηση του έργου, η δημιουργία παραγώγων αυτού και η εμπορική του χρήση, χωρίς αναφορά του δημιουργού. |
| χωρίς σήμανση | Συνήθως δεν επιτρέπεται η επαναχρησιμοποίηση του έργου. |

**Διατήρηση Σημειωμάτων**

* Οποιαδήποτε αναπαραγωγή ή διασκευή του υλικού θα πρέπει να συμπεριλαμβάνει:
* Το Σημείωμα Αναφοράς
* Το Σημείωμα Αδειοδότησης
* Τη δήλωση Διατήρησης Σημειωμάτων
* Το Σημείωμα Χρήσης Έργων Τρίτων (εφόσον υπάρχει) μαζί με τους συνοδευόμενους υπερσυνδέσμους.