

**Ανοικτά Ακαδημαϊκά Μαθήματα**

**Τεχνολογικό Εκπαιδευτικό Ίδρυμα Αθήνας**

Πολεοδομία (Ε)

**Άσκηση 3:** Όροι δόμησης Ι

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** | Η εξοικείωση και τελικά η εκμάθηση των εννοιών  που εμπλέκονται με τους όρους και περιορισμούς δόμησης. |
| **Χρονική διάρκεια** |  |
| **Ατομική/ Συνεργατική** | Ατομική. |
| **Προαπαιτούμενα/ Τρόπος εργασίας** | Έχει προηγηθεί σύντομη παρουσίαση των βασικών εννοιών που σχετίζονται με τους όρους δόμησης.  [βλ. και τους ορισμούς του ΝΟΚ: Ν. 4067/2012, ΦΕΚ 79Α/9.4.2012.] |
| **Μετά την ολοκλήρωση της άσκησης** | Παραδίδεται στο τέλος του δίωρου εργαστηρίου. |
| **Αξιολόγηση** | Η αξιολόγηση θα βασιστεί στην ακρίβεια των απαντήσεων και στην πληρότητα της τεκμηρίωσής τους. |

Καλή δουλειά!

|  |
| --- |
| **ΕΡΩΤΗΜΑ Α** |
| ΔΙΔΕΤΑΙ οικόπεδο επιφάνειας 640 τετρ. μέτρων, σε περιοχή με θεσμοθετημένο συντελεστή δόμησης, ΣΔ = 1,2 και ΠΚ = 50%. |
| ΣΚΙΑΓΡΑΦΗΣΤΕ ένα σενάριο νόμιμης δόμησης ενός κτηρίου, με **εξάντληση του ΣΔ** και εξάντληση του ΠΚ, αιτιολογώντας πλήρως τις επιλογές σας. |

|  |
| --- |
| **ΕΡΩΤΗΜΑ Β** |
| ΔΙΔΕΤΑΙ οικόπεδο επιφάνειας 640 τετρ. μέτρων, σε περιοχή με θεσμοθετημένο συντελεστή δόμησης, ΣΔ = 1,2 και ΠΚ = 50%. |
| ΣΚΙΑΓΡΑΦΗΣΤΕ ένα σενάριο νόμιμης δόμησης ενός κτηρίου, με **εξάντληση του ΣΔ** και **χωρίς την εξάντληση του ΠΚ**, αιτιολογώντας πλήρως τις επιλογές σας. |

|  |
| --- |
| **ΕΡΩΤΗΜΑ Γ** |
| ΔΙΔΕΤΑΙ οικόπεδο επιφάνειας 320 τετρ. μέτρων, σε περιοχή με θεσμοθετημένο συντελεστή δόμησης, ΣΔ = 1,4 και λοιπούς όρους δόμησης ως ΝΟΚ 2012. |
| ΣΚΙΑΓΡΑΦΗΣΤΕ ένα σενάριο νόμιμης δόμησης ενός κτηρίου, με **εξάντληση του ΣΔ** και το **μικρότερο δυνατό ύψος** (με δεδομένο ότι η υψομετρική διαφορά μεταξύ των ορόφων δεν είναι μικρότερη των 3,00 μέτρων), αιτιολογώντας πλήρως τις επιλογές σας. |
| **ΕΡΩΤΗΜΑ Δ** |
| ΔΙΔΕΤΑΙ οικόπεδο επιφάνειας 320 τετρ. μέτρων, σε περιοχή με θεσμοθετημένο συντελεστή δόμησης, ΣΔ = 1,4 και λοιπούς όρους δόμησης ως ΝΟΚ 2012. |
| ΣΚΙΑΓΡΑΦΗΣΤΕ ένα σενάριο νόμιμης δόμησης ενός κτηρίου, με **εξάντληση του ΣΔ** και το **μεγαλύτερο δυνατό ύψος** (με δεδομένο ότι η υψομετρική διαφορά μεταξύ των ορόφων δεν είναι μικρότερη των 3,00 μέτρων), αιτιολογώντας πλήρως τις επιλογές σας.  Σχολιάστε το αποτέλεσμα από οικονομοτεχνικής πλευράς. |

|  |
| --- |
| **ΕΡΩΤΗΜΑ Ε** |
| ΔΙΔΕΤΑΙ οικόπεδο επιφάνειας 160 τετρ. μέτρων, σε περιοχή με θεσμοθετημένο συντελεστή δόμησης, ΣΔ = 1,4 και λοιπούς όρους δόμησης ως ΝΟΚ 2012. |
| ΣΚΙΑΓΡΑΦΗΣΤΕ ένα σενάριο νόμιμης δόμησης ενός κτηρίου, με εξάντληση του ΣΔ και εξάντληση του ΠΚ, (με δεδομένο ότι η υψομετρική διαφορά μεταξύ των ορόφων δεν είναι μικρότερη των 3,00 μέτρων), αιτιολογώντας πλήρως τις επιλογές σας.  Εξετάστε ιδιαίτερα τις νόμιμες δυνατότητες υπέρβασης του ΠΚ, και σχολιάστε το αποτέλεσμα. |

|  |
| --- |
| Να παρουσιάσετε για όλα τα ερωτήματα αναλυτικά τα αποτελέσματα, με υπολογισμούς, σύντομη περιγραφή και σκαριφήματα κάτοψης/τομής και ενδεχομένως αξονομετρικού. |

|  |
| --- |
| **ΥΠΕΝΘΥΜΙΖΕΤΑΙ** ότι [Ν. 4067/2012, ΦΕΚ 79Α/9.4.2012] : |
| 1. Κάλυψη του οικοπέδου είναι η επιφάνεια που ορίζεται πάνω σε οριζόντιο επίπεδο από τις προβολές όλων των περιγραμμάτων των κτιρίων του οικοπέδου, εξαιρουμένων … … ….   Ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου είναι ο λόγος της μέγιστης επιφάνειας που επιτρέπεται να καλυφθεί προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου.   1. Το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 60% της επιφάνειάς του. Στην περί-πτωση που δεν εξασφαλίζεται κάλυψη 120 τ.μ. το μέγιστο ποσοστό κάλυψης προσαυξάνεται έως τα 120 τ.μ. εφόσον η κάλυψη δεν υπερβαίνει το 70% του οικοπέδου και το ισχύον ποσοστό κάλυψης. 2. Συντελεστής δόμησης (σ.δ.) είναι ο αριθμός, ο οποίος πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου ή γηπέδου, δίνει τη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης. 3. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου ορίζεται σε συνάρτηση με τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης της περιοχής ως εξής:  * για συντελεστή δόμησης έως 0,4 ύψος 10,75 μ. * για συντελεστή δόμησης έως 0,8 ύψος 14,00 μ. * για συντελεστή δόμησης έως 1,2 ύψος 17,25 μ. * για συντελεστή δόμησης έως 1,6 ύψος 19,50 μ. * για συντελεστή δόμησης έως 2,0 ύψος 22,75 μ. * για συντελεστή δόμησης έως 2,4 ύψος 26,00 μ. * για συντελεστή δόμησης 2,4 και άνω, το δεκαπλάσιο του επιτρεπόμενου συντελεστή με μέγιστο ύψος 32,00 μ. |

|  |
| --- |
| **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 3: Όροι δόμησης Ι». 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.