

**Ανοικτά Ακαδημαϊκά Μαθήματα**

**Τεχνολογικό Εκπαιδευτικό Ίδρυμα Αθήνας**

Πολεοδομία (Ε)

**Άσκηση 5**: Όροι δόμησης ΙΙΙ

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 περαιτέρω εμβάθυνση και τελικά η εκμάθηση των εννοιών που εμπλέκονται με τους όρους και περιορισμούς δόμησης. |
| **Χρονική διάρκεια** | $$150'$$ |
| **Ατομική/ Συνεργατική** | Ατομική. |
| **Προαπαιτούμενα/Τρόπος εργασίας** | Απαραίτητη η γνώση των βασικών άρθρων 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 Θ** |
| ΔΙΔΟΝΤΑΙ πέντε οικόπεδα (Α, Β, Γ, Δ και Ε, σε διαφορετική περιοχή το καθένα) με γεωμετρικά χαρακτηριστικά και όρους δόμησης όπως στον πίνακα που ακολουθεί:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Α | Β | Γ | Δ | Ε |
| ΟΙΚΟΠΕΔΑ |
| Εμβαδόν (τ.μ.) | 900 | 600 | 300 | 240 | 120 |
| Προσώπου σε κοινόχρηστο χώρο (μ.) | 48 | 24 | 20 | 16 | 12 |
| ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ |
| Αρτιότητα (τ.μ. – μ.) | 500 - 30 | 400 - 25 | 300 - 20 | 200 - 15 | 100 - 10 |
| Συντελεστής Δόμησης | 0,8 | 1,0 | 1,2 | 1,4 | 1,6 |
| Ποσοστό Κάλυψης | ως ΝΟΚ | 30% | 40% | ως ΝΟΚ | 50 % |

 |
| ΑΠΑΝΤΗΣΤΕ αιτιολογημένα στα ακόλουθα: 1. Ποια είναι οι συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης σε κάθε ένα από αυτά τα οικόπεδα;
2. Ποια είναι η επιφάνεια τυπικού ορόφου και ποιος ο αριθμός των ορόφων, αν σε κάθε οικόπεδο χτιστεί (νόμιμα) το ψηλότερο κτήριο, με εξάντληση του ΣΔ.;
3. Σ’ αυτήν την περίπτωση (του ψηλότερου κτηρίου), ποιά θα είναι η κάλυψη και σε πιο υλοποιημένο ΠΚ θα αντιστοιχεί;
4. Ποια είναι η επιφάνεια τυπικού ορόφου και ποιος ο αριθμός των ορόφων, αν σε κάθε οικόπεδο χτιστεί (νόμιμα) το χαμηλότερο κτήριο, με εξάντληση του ΣΔ.;
5. 5. Σ’ αυτήν την περίπτωση (του χαμηλότερου κτηρίου), ποια θα είναι η κάλυψη και σε πιο υλοποιημένο ΠΚ θα αντιστοιχεί;
 |

|  |
| --- |
| **ΕΡΩΤΗΜΑ Ι** |
| Εργολάβος κτίζει κτήριο κατοικιών πάνω σε υποστυλώματα (pilotis),σε οικόπεδο 1.000 τετρ. μέτρων, σε περιοχή με ΣΔ = 2,6Το 8% της συνολικής επιτρεπόμενης επιφάνειας δόμησης θα αποδοθεί στους κοινόχρηστους χώρους της πολυκατοικίας (κλιμακοστάσια κλπ.).Το κόστος κατασκευής ισούται με 1.000 € / τετρ. μέτρο (και για το ισόγειο/pilotis που δεν έχει κατοικίες), ενώ ο εργολάβος θα έχει τη δυνατότητα να πουλήσει ως ακολούθως :* α΄ όροφος : 2.000 € / τετρ. μέτρο
* β΄ όροφος : 2.200 € / τετρ. μέτρο
* γ΄ όροφος : 2.600 € / τετρ. μέτρο
* δ΄ όροφος : 2.900 € / τετρ. μέτρο
* ε΄ όροφος : 3.200 € / τετρ. μέτρο
* στ΄ όροφος: 3.500 € / τετρ. μέτρο
* ζ΄ όροφος : 3.800 € / τετρ. μέτρο
* η΄ όροφος : 4.200 € / τετρ. μέτρο
 |
| Αν δεν λάβετε υπόψη σας άλλα κόστη, να υπολογίσετε το κέρδος του εργολάβου, σε ένα σενάριο νόμιμης (και λογικής) δόμησης, το οποίο θα προτείνετε/ περιγράψετε πλήρως. |

|  |
| --- |
| 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 … … ….
2. **Ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου** είναι ο λόγος της μέγιστης επιφάνειας που επιτρέπεται να καλυφθεί προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου.
3. **Το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 60%** της επιφάνειάς του. Στην περίπτωση 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.
4. **Συντελεστής δόμησης** (σ.δ.) είναι ο αριθμός, ο οποίος πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου ή γηπέδου, δίνει τη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης.
5. **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 5: Όροι δόμησης ΙΙΙ». 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».



[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.