

https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Master_Plan_of_EXPO_2000_Hannover.jpg

Τοπογραφικό σχέδιο & Διάγραμμα κάλυψης

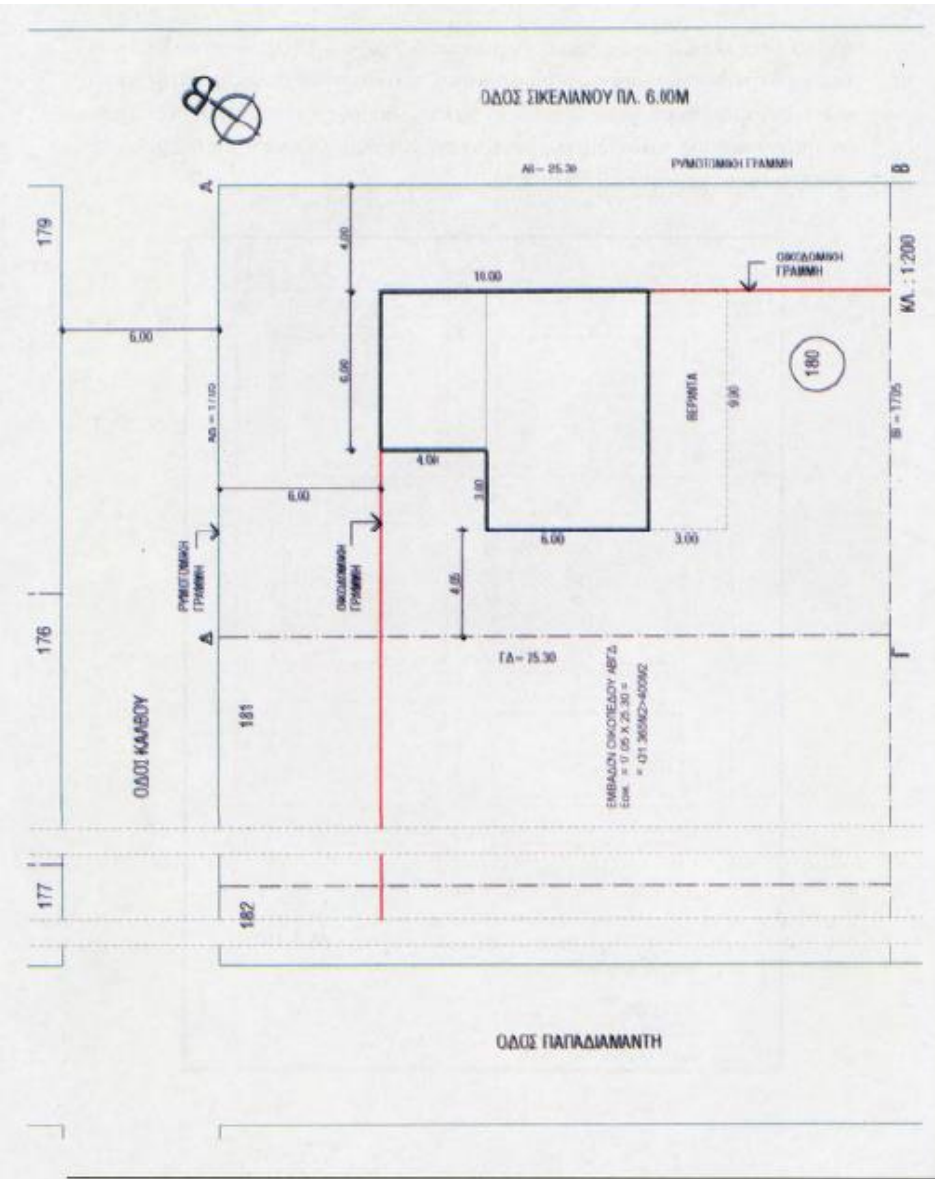
Επιμέλεια: Φ. Μπουγιατιώτη,
Επικ. Καθηγήτρια ΕΜΠ

Τοπογραφικό διάγραμμα

- Τοπογραφικό σχέδιο είναι το διάγραμμα στο οποίο αποτυπώνονται: Η θέση ενός κτιρίου στον χώρο και οι γεωμετρικές σχέσεις που την καθορίζουν.
- Πληροφορίες:
 - Φυσικά δεδομένα οικοπέδου (ακριβής έκταση, σχήμα, ανάγλυφο εδάφους)
 - Υφιστάμενο δίκτυο δρόμων
 - Δεδομένα ιδιοκτησιακού καθεστώτος (ιδιοκτήτες/ες)
 - Νομικοί κανόνες – Όροι δόμησης
 - Υφιστάμενες χρήσεις
 - Υδρογραφία

Τι περιλαμβάνει

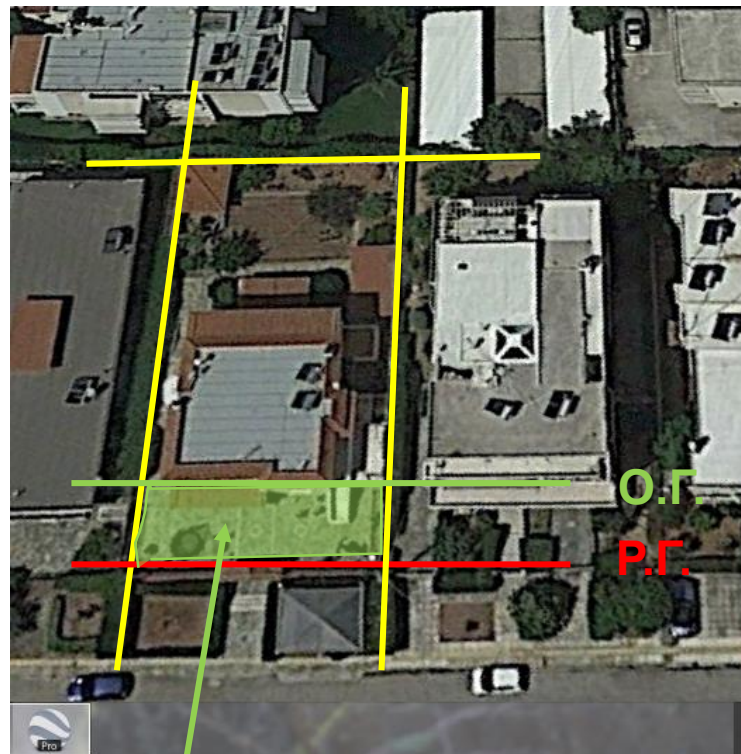
- Το οικοδομικό τετράγωνο που περιλαμβάνει το μελετώμενο οικόπεδο
 - Τις ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές
 - Τους δρόμους και τις ονομασίες τους
- Το οικόπεδο του κτιρίου
 - Όρια,
 - Ρυμοτομικές γραμμές (λεπτές)
 - Οικοδομικές γραμμές (χοντρές)
 - Μεγέθη και γεωμετρία
 - Όμορα οικόπεδα, κτίρια, ονόματα ιδιοκτητών
 - Όρους δόμησης
 - Προσανατολισμό (Βορρά)



Οικόπεδο

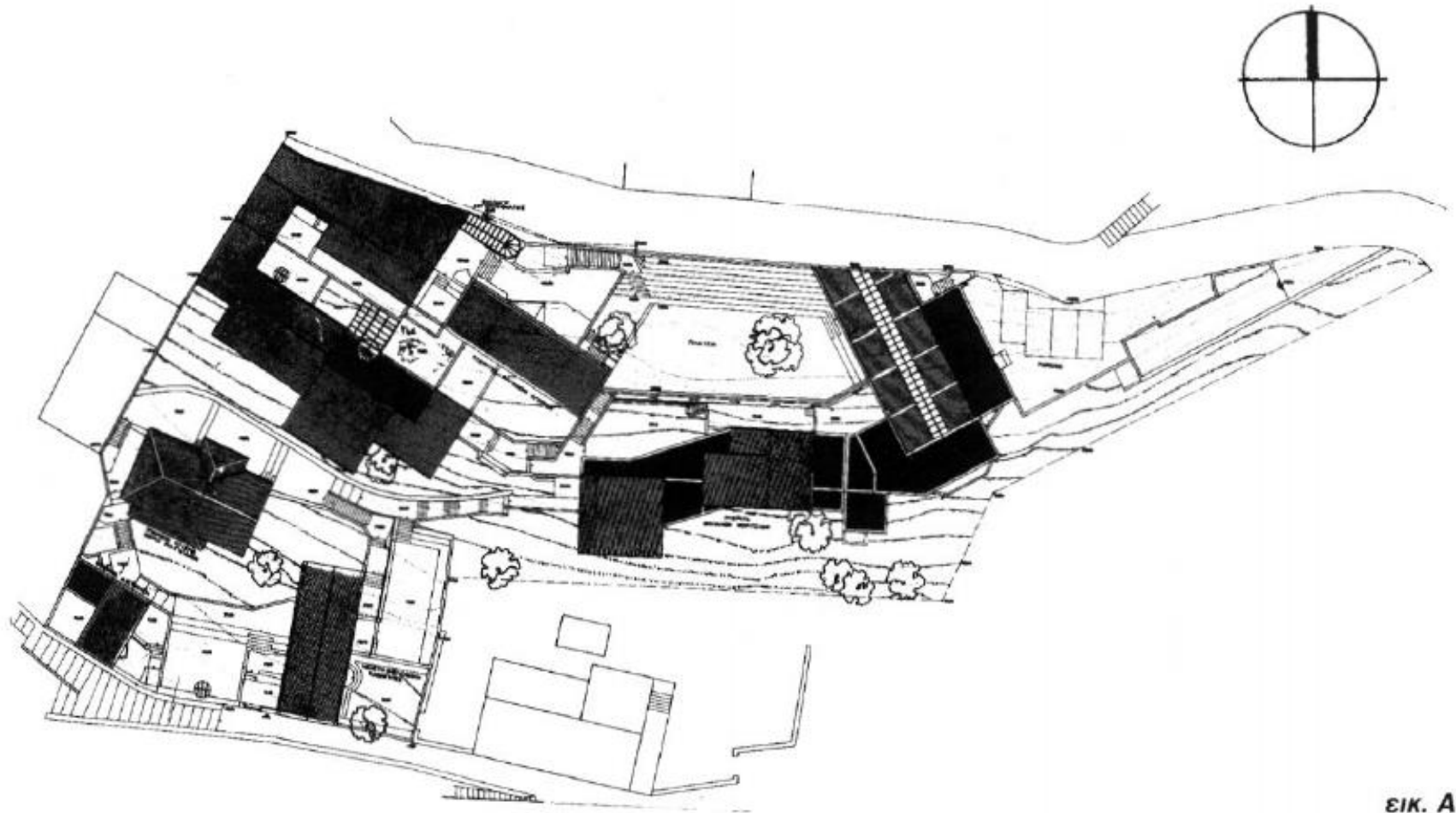
50. **Οικόπεδο** είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή σε περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου και βρίσκεται μέσα σε εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς σχέδιο. Ανάλογα με τη θέση τους στο οικοδομικό τετράγωνο τα οικόπεδα 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.

51. **Όμορα ή γειτονικά οικόπεδα** ή γήπεδα είναι τα οικόπεδα ή γήπεδα που έχουν τουλάχιστον ένα κοινό όριο ή ένα κοινό τμήμα ορίου

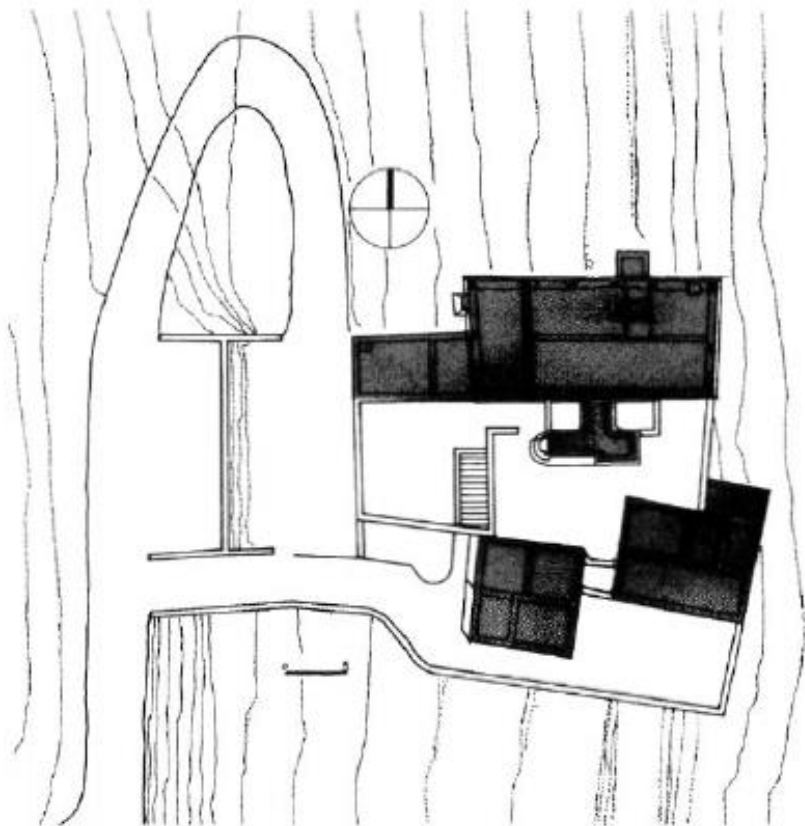


Google Earth

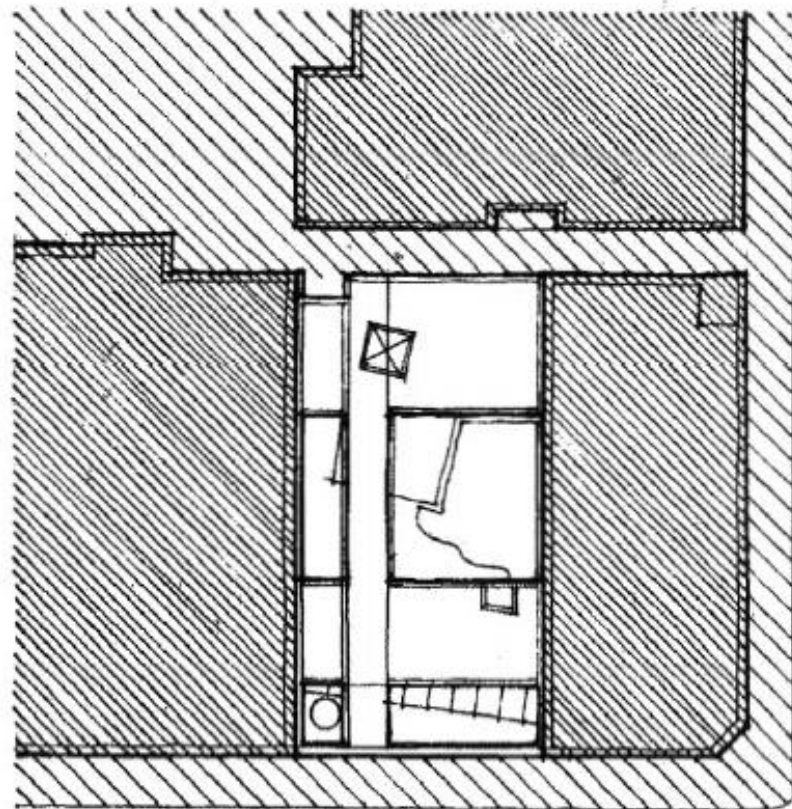
70. **Προκήπιο (ή πρασιά)** είναι το τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου, που βρίσκεται μεταξύ της **ρυθμοτικής** και **οικοδομικής** γραμμής, όπως αυτές ορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο



εικ. Α.26



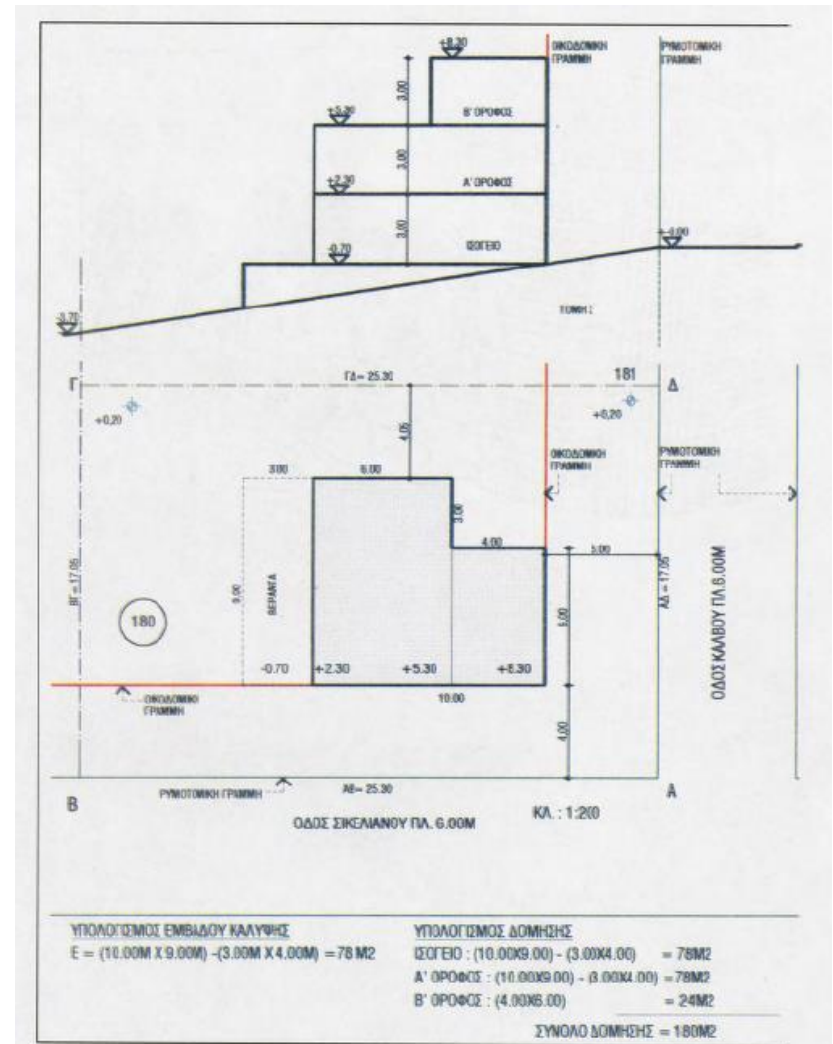
ΕΙΚ. Α.27



ΕΙΚ. Α.28

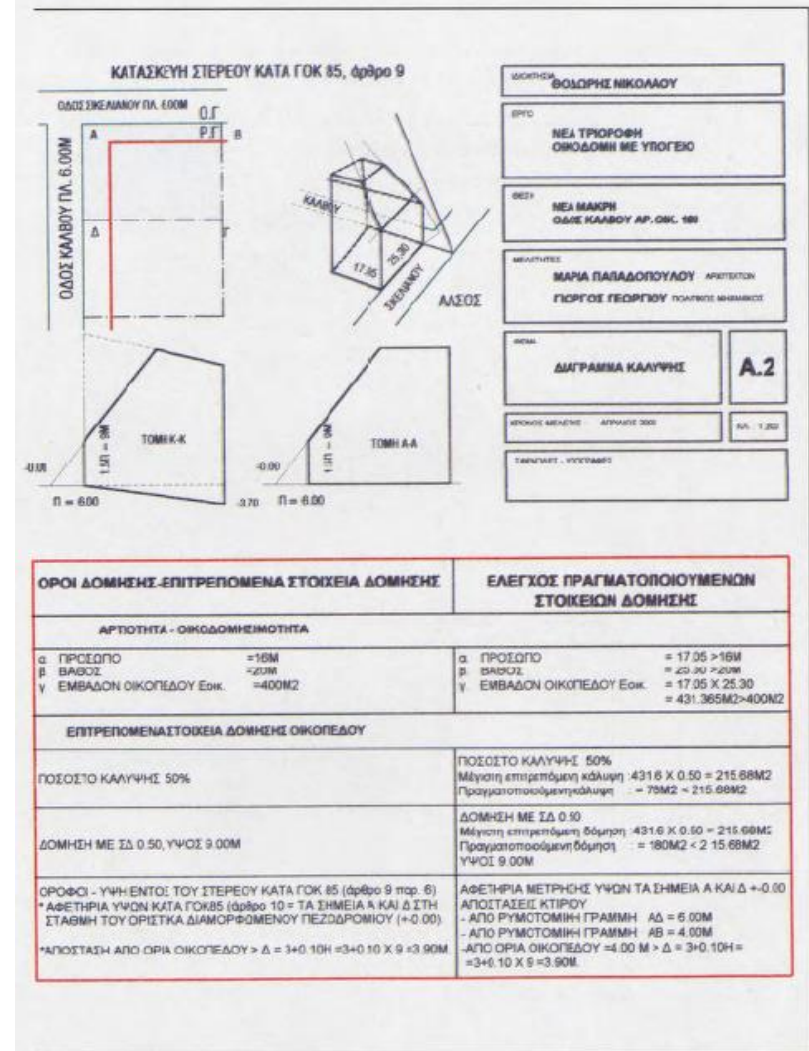
Διάγραμμα κάλυψης

- Το διάγραμμα κάλυψης είναι το σχέδιο στο οποίο εμφανίζονται η ακριβής θέση του κτιρίου και ο όγκος και τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά της μορφής του κτιρίου.
- Περιλαμβάνει:
- Υπολογισμό επιτρεπόμενης δόμησης (κάλυψη, δόμηση, ύψος, αποστάσεις Δ , δ).
- Έλεγχο της επιτρεπόμενης δόμησης
- Στοιχεία οικοδομήσιμης επιφάνειας στον χώρο, εμβαδόν ορόφων και γεωμετρικά χαρακτηριστικά επιφάνειας κάλυψης.
- Θέση κτιρίου στο οικόπεδο.
- Αναγκαίες θέσεις στάθμευσης και θέση στο οικόπεδο



Υπολογισμοί δόμησης

- Εμβαδόν οικοπέδου
 - Επιτρεπόμενα στοιχεία δόμησης:
 - Κάλυψη: επιτρεπόμενη κάλυψη & επιτρεπόμενα τ.μ.
 - Δόμηση: Σ.Δ. & επιτρεπόμενα τ.μ. δόμησης
 - Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος
 - Αποστάσεις Δ και δ
- Πραγματοποιούμενα στοιχεία δόμησης
- Πραγματοποιούμενη κάλυψη
- Πραγματοποιούμενη δόμηση
- Πραγματοποιούμενο ύψος
- Δέντρα και φύτευση



Ποσοστό κάλυψης

67. Ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου είναι ο λόγος της μέγιστης επιφάνειας που επιτρέπεται να καλυφθεί προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου

Εμβαδόν οικοπέδου:

1000 τ.μ.

% κάλυψης: **0,6**

Κάλυψη: ;

Δόμηση – Συντελεστής Δόμησης (Σ.Δ)

82. Συντελεστής δόμησης (σ.δ.) είναι ο αριθμός, ο οποίος πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου ή γηπέδου, δίνει τη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης.

Εμβαδόν οικοπέδου:

1000 τ.μ.

Σ.Δ: **1,0**

Δόμηση: ;

Εξώστες-Υ/Η & Σ.Δ.

Στον Σ.Δ. προσμετρώνται:

δ. Οι επιφάνειες των ανοικτών εξωστών και ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων, όταν η συνολική επιφάνεια των χώρων αυτών **έχει ποσοστό μεγαλύτερο του 40%** της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί. (Άρθρο 11, παρ. 5)

Σε κάθε περίπτωση το ποσοστό των ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί.

Συνεπώς: **Εξώστες + Η/Χ \leq 40% Δόμησης & Η/Χ \leq 20% Δόμησης**

Δόμηση: **1000 τ.μ.**

τ.μ. εξωστών + η/υ χώρων που ΔΕΝ προσμετρώνται στον Σ.Δ.: ;

Πλάγιες αποστάσεις

Δ, δ

Δ : είναι η απόσταση του κτιρίου από τα **πίσω** όρια οικοπέδου ή κτιρίου, κατά περίπτωση, και ορίζεται σε:

$$\Delta = 3,00 \mu. + 0,10H,$$

δ : είναι η απόσταση του κτιρίου από τα **πλάγια** όρια οικοπέδου ή κτιρίου, κατά περίπτωση, και ορίζεται σε:

$$\delta = 2,50\mu. + 0,05H,$$

H: 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.

