

ΕΡΕΥΝΑ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ

Μετά από ανάθεση που μου έγινε για έρευνα όσον αφορά το ύψος καθώς και τις νόμιμες υπερβάσεις ύψους στην περιοχή της Επέκτασης Θέρμης του Δήμου Θέρμης διαπίστωσα τα παρακάτω:

➤ Επιτρεπόμενα μεγέθη:

- Μέγιστο ύψος 8,0 μ και σε περίπτωση κατασκευής στέγης +2,00μ (το οποίο αποτελεί στέγη)
- Συντελεστής Δόμησης: 0,60
- Συντελεστής Κάλυψης: 40,0%

➤ Νόμιμες επιτρεπόμενες υπερβάσεις ύψους σύμφωνα με τον Ν.Ο.Κ. 4067/12

✓ **Άρθρο 15:**

Με την επιφύλαξη των διατάξεων του ν.3028/2002 (Α153), **επιτρέπεται προσαύξηση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους μέχρι ένα (1,00) μ.,** στις περιπτώσεις στις οποίες ισχύει μία από τις παρακάτω προϋποθέσεις :

- α)** το ισόγειο του κτιρίου χρησιμοποιείται κατά ποσοστό 50% τουλάχιστον για **στάθμευση** οχημάτων,
β) το κτίριο κατασκευάζεται σε υποστυλώματα (πυλωτές) κατ' εφαρμογή της περ. ιζ της παρ.6 του άρθρου 11 και ο ελεύθερος ημιυπαίθριος χώρος της διατίθεται αποκλειστικά για **στάθμευση** οχημάτων,
γ) κατασκευάζεται **φυτεμένο δώμα** επιφάνειας μεγαλύτερης του 50% από την καθαρή επιφάνεια του δώματος ή φυτεμένη στέγη επιφάνειας μεγαλύτερης του 50% από την καθαρή επιφάνεια της στέγης. Στον υπολογισμό της φυτεμένης επιφάνειας συμμετέχουν οι ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού και οι πισίνες σε ποσοστό 50% της επιφάνειάς τους,
δ) πραγματοποιείται **μείωση του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης** του οικοπέδου κατά 5%.

Η περ. γ) εφαρμόζεται και σε υφιστάμενα κτίρια στα οποία έχει γίνει εξάντληση ύψους περιοχής.

Επιτρέπεται προσαύξηση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους, μέχρι ένα (1) μέτρο όταν ισχύει μία από τις παραπάνω προϋποθέσεις και δύο (2,00) μ., όταν ισχύουν δύο από τις παραπάνω προϋποθέσεις και ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Οι διατάξεις της παρούσας εφαρμόζονται και σε περιπτώσεις καθορισμού μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους από πάσης φύσεως διατάγματα, εφόσον δεν περιέχεται ρητή αντίθετη πρόβλεψη σε αυτά.

✓ **Άρθρο 19:**

2. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και μέσα στο ιδεατό στερεό επιτρέπονται :

γ) Απολήξεις κλιμακοστασίων με στάση ανελκυστήρα στο δώμα (φυτεμένο ή μη) και φρεάτων ανελκυστήρων με τις ελάχιστες αναγκαίες διαστάσεις και μέγιστο εξωτερικό ύψος 4,20 μ. από την τελικά διαμορφωμένη επιφάνεια του τελευταίου ορόφου του κτιρίου. Σε αυτήν την περίπτωση ο χώρος κύριας χρήσης της παρ.2.α) του παρόντος δύναται να έχει μέγιστο εξωτερικό ύψος 4,20 μ. από την τελικά διαμορφωμένη επιφάνεια του τελευταίου ορόφου του κτιρίου. Πάνω στις απολήξεις αυτές απαγορεύεται η τοποθέτηση οποιασδήποτε κατασκευής ή εγκατάστασης. Απολήξεις κλιμακοστασίων χωρίς στάση ανελκυστήρα στο δώμα (φυτεμένο ή μη) και μέγιστο εξωτερικό ύψος 3,40 μ. από την τελικά διαμορφωμένη επιφάνεια του τελευταίου ορόφου του κτιρίου. Πάνω στις απολήξεις αυτές απαγορεύεται η τοποθέτηση οποιασδήποτε κατασκευής ή εγκατάστασης.

Στο ίδιο δώμα επιτρέπεται η κατασκευή περισσότερων της μίας απόληξης κλιμακοστασίου με στάση ή μη ανελκυστήρα, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

➤ Παράδειγμα οικοδομικής Αδείας στην Επέκταση της Θέρμης.

Οι παρακάτω υπολογισμοί δίνονται ως παράδειγμα ανέγερσης κατοικιών στην Επέκταση Θέρμης χρησιμοποιώντας τον Οικοδομικό Κανονισμό που ισχύει ήδη από το 2012 τον Ν.Ο.Κ 4067/12. (μ μ .)

Το μέγεθος του οικοπέδου που δίνεται στο παράδειγμα είναι ένας μέσος όρος συνήθους μεγέθους οικοπέδου της Επέκτασης.
Δεν θα πραγματοποιηθούν όλοι οι υπολογισμοί του Διαγράμματος Κάλυψης (αφού είναι πάρα πολλοί) αλλά μόνο τα μεγέθη που μας ενδιαφέρουν.

Τίτλος έργου: Ανέγερση κτιρίου με ισόγειο χώρο στάθμευσης, δύο ορόφους κατοικίες και απόληξη κλιμακοστασίου.

➤ **Επιτρεπόμενα μεγέθη στην επέκταση Θέρμης: (Πίνακας 1)**

Επιφάνεια γηπέδου: (Α.Β.Γ.Δ.Α.)	
Αρτιότητα κατά κανόνα	: Εμβαδό 800τμ, Πρόσωπο 20μ
Συντελεστής Δόμησης	: 0.6
Κάλυψη	: 40%
Ύψος κτίσματος	: 8.0μ το οποίο προσαυξάνεται κατά 2.00μ σε περίπτωση κατασκευής στέγης
Επιβάλλεται η διάσπαση των όγκων των κτιρίων μέχρι τον πλήρη διαχωρισμό τους σε περισσότερα του ενός κτιρίου όταν προκύπτει επιφάνεια κτιρίου μεγαλύτερη των 500τμ	
Χρήσεις γης : αμιγής κατοικία εκτός από: - εμπορικά καταστήματα με εμβαδόν μεγαλύτερο των 100τμ - αθλητικές εγκαταστάσεις - πολιτιστικά κέντρα και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις (ΦΕΚ428Δ / 12.07.2000)	

(ΠΙΝΑΚΑΣ 1)

➤ **Πραγματοποιούμενα μεγέθη :**

Έστω ότι πρόκειται για οικόπεδο εμβαδού 1200,00 τ.μ. τότε:

Πραγματοποιούμενη Κάλυψη: $1200,00 \times 0,40 = 480,0$ τ.μ.

Πραγματοποιούμενη Δόμηση: $1200,00 \times 0,60 = 720,0$ τ.μ.

Πραγματοποιούμενος Όγκος: $720,00 \times 5,50 = 3.960,00$ κ.μ.

Πραγματοποιούμενο Ύψος: 8,00μ σύν 2,00μ στέγη (αρχικό)

Σύμφωνα με το Άρθρο 15 περίπτωση α) και εφόσον το ισόγειο του κτιρίου χρησιμοποιείται κατά 50% για στάθμευση οχημάτων τότε το ύψος του κτιρίου προσαυξάνεται κατά 1μ.

άρα *Πραγματοποιούμενο ύψος:* $8,00 + 1,00 = 9,00\mu$ σύν στέγη 2,00μ (τελικό)

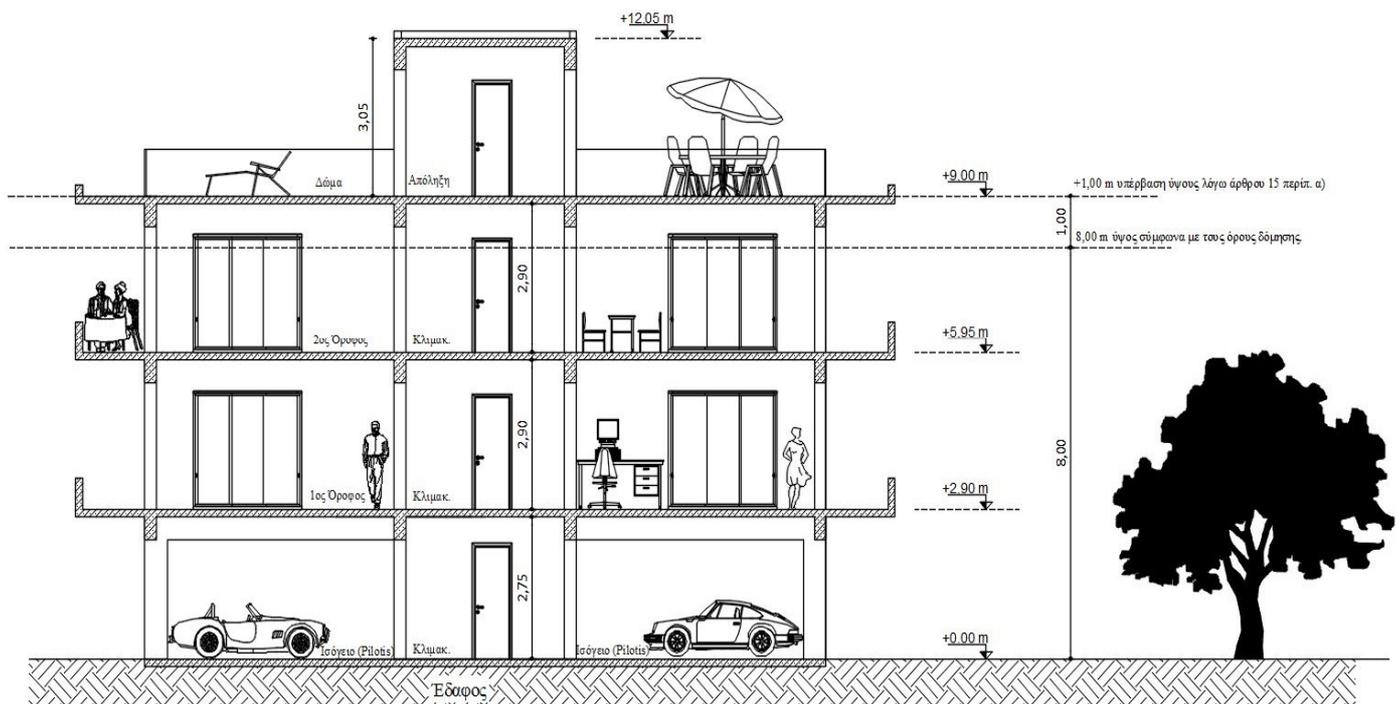
Πάνω απο αυτό το ύψος μπορεί να κατασκευαστεί η απόληξη του κλιμακοστασίου με στάση ανελκυστήρα στο δώμα του κτιρίου, μέγιστου ύψους 4,20 μ σύμφωνα με το άρθρο 19 Παρ. 2γ. θα επιλεγεί για το συγκεκριμένο παράδειγμα ύψος απόληξης 3,05μ

Τελικά:

Βλέπουμε ένα bonus ύψους 1,00 μ λόγω ισογείων χώρων στάθμευσης (μεγαλύτερο απο το 50% του ισογείου χώρου) , οι επιλογές είναι τυχαίες και θα μπορούσε ο Μηχανικός να επιλέξει οποιαδήποτε επιλογή του δίνει ο Νόμος.

Οι απολήξεις κλιμακοστασίων με ανελκυστήρα υπήρχαν και σε προγενέστερους Γενικούς Οικοδομικούς Κανονισμούς (1985) αλλά με ελάχιστο μικρότερο ύψος και δεν αποτελούν χώρο κατοικίας.

❖ Έτσι λοιπόν η κατασκευή μετά τα bonus έχει αυτή την μορφή.



Τα οποία είναι σύμφωνα με τον Νόμο 4067/12.

➤ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

- Υπάρχουν bonus ύψους με την κατασκευή κάποιων συγκεκριμένων κατασκευών, τα οποία είναι της τάξεως του 1μ μέχρι 2μ , στην περίπτωση όμως της αύξησης ύψους κατά 2μ τότε η κατασκευή περνάει από τον έλεγχο επιτροπής , της Αρχιτεκτονικής Επιτροπής που ελέγχονται τα σχέδια ως προς την ομοιομορφία τους καθώς και την εμφάνιση της κατοικίας.
- Η απόληξη κλιμακοστασίου δεν θεωρείται bonus (εκτός από το οτι αυξήθηκε το επιτρεπόμενο ύψος του) καθώς προϋπήρχε και σε παλαιότερους Νόμους, καθώς η μη ύπαρξη του θα περιόριζε την ύπαρξη ανελκυστήρα ή πρόσβασης στο δώμα του κτιρίου.
- Σημαντικότερο από όλα είναι οτι ναι μέν δίνεται bonus ύψους όμως υπάρχει και ο έλεγχος του όγκου του κτιρίου ο οποίος συντελεστής δεν αλλάζει. Επομένως μπορεί να αυξάνεται το ύψος του κτιρίου όμως περιορίζεται από τον συντελεστή όγκου, συνεπώς αυξάνεται το ύψος αλλά μειώνονται τα τετραγωνικά μέτρα.

ΧΡΗΣΤΟΠΟΥΛΟΣ ΓΙΑΝΝΗΣ
ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Α.Π.Θ.
ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΣ 0 - ΘΕΡΜΗ Τ.Κ. 57001
email: civilgiannis@gmail.com

- Τα συμπεράσματα για τό ύψος καθώς και οι απόψεις που διατυπώνονται όχι μόνο για το ύψος αλλά και για τα άλλα πολεοδομικά μεγέθη πρέπει να συγκαταλέγουν την γνώση όλου του Ν.Ο.Κ. και των ενημερώσεων του που αριθμεί περί τις 80 σελίδες και δεν μπορεί να γίνεται η χρήση άρθρων αποσπασματικά.

Με εκτίμηση

Χριστόπουλος Γιάννης

Πολιτικός Μηχανικός Α.Π.Θ.