

ΓΡΗΓΟΡΙΑΔΗΣ ΚΩΝ/ΝΟΣ
ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

Μεταμορφώσεως 7, 17455 Άλιμος
Τ: 2109802140/ Μ: 6392472748/ Ε: kogrigo@gmail.com

ΤΕΧΝΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Θέμα:

Τεχνικός έλεγχος σχολικού συγκροτήματος (59^ο Γυμνάσιο & 59^ο Γενικό Λύκειο Αθηνών) επί της οδού Σεκούνδου 10, στον Δήμο Αθηναίων, στην Π.Ε. Κεντρικού Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής.



Ημ/νία: Μάιος 2025

Συντάκτης: Κωνσταντίνος Γρηγοριάδης, Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π.

1. ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Οδός:	Σεκούνδου 10
Δήμος:	Αθηναίων
Περιφερειακή ενότητα:	Κεντρικού Τομέα Αθηνών

2. ΑΥΤΟΨΙΕΣ

Ημερομηνίες:	24 Απριλίου 2025
Μηχανικοί:	Κωνσταντίνος Γρηγοριάδης, Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π.

3. ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΤΕΧΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

I. ΤΕΧΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

α/α	Απαιτούμενα στοιχεία	Διαθέσιμα στοιχεία
1	Στελέχη οικοδομικών αδειών:	540/1997 (προσκομίστηκε) 1282/1985 (προσκομίστηκε)
2	Τοπογραφικό διάγραμμα Ο.Α.:	540/1997 (προσκομίστηκε) 1282/1985 (προσκομίστηκε Τοπογραφικό Διάγραμμα έγκρισης της μελέτης από τον Ο.Σ.Κ.- όχι της Ο.Α.)
3	Αρχιτεκτονικά σχέδια Ο.Α.:	540/1997 (προσκομίστηκαν) 1282/1985 (προσκομίστηκαν τα σχέδια έγκρισης της μελέτης από τον Ο.Σ.Κ.- όχι της Ο.Α.)
6	Λοιπά τεχνικά στοιχεία	Προσκομίστηκαν Η/Μ σχέδια & σχέδια στατικής μελέτης

4. ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Υφιστάμενο Ακίνητο:	Πρόκειται για τριώροφο σχολικό συγκρότημα -χωρίς υπόγειο-, το οποίο έχει κατασκευαστεί χρονικά σε δύο φάσεις: το κυρίως τμήμα έχει κατασκευαστεί βάσει της υπ' αριθμ. 1282/1985 οικοδομικής άδειας, ενώ τμήμα του κτιριακού συγκροτήματος έχει κατασκευαστεί βάσει της υπ' αριθμ. 540/1997 οικοδομικής άδειας προσθήκης κατ' επέκτασης.
Χρήσεις εγγύς περιοχής:	Η περιοχή στην οποία βρίσκεται το ακίνητο είναι πυκνά δομημένη και αποτελείται κυρίως από μεγάλου ύψους κτίρια μικτών χρήσεων με καταστήματα στα ισόγεια και κατοικίες στους ορόφους.

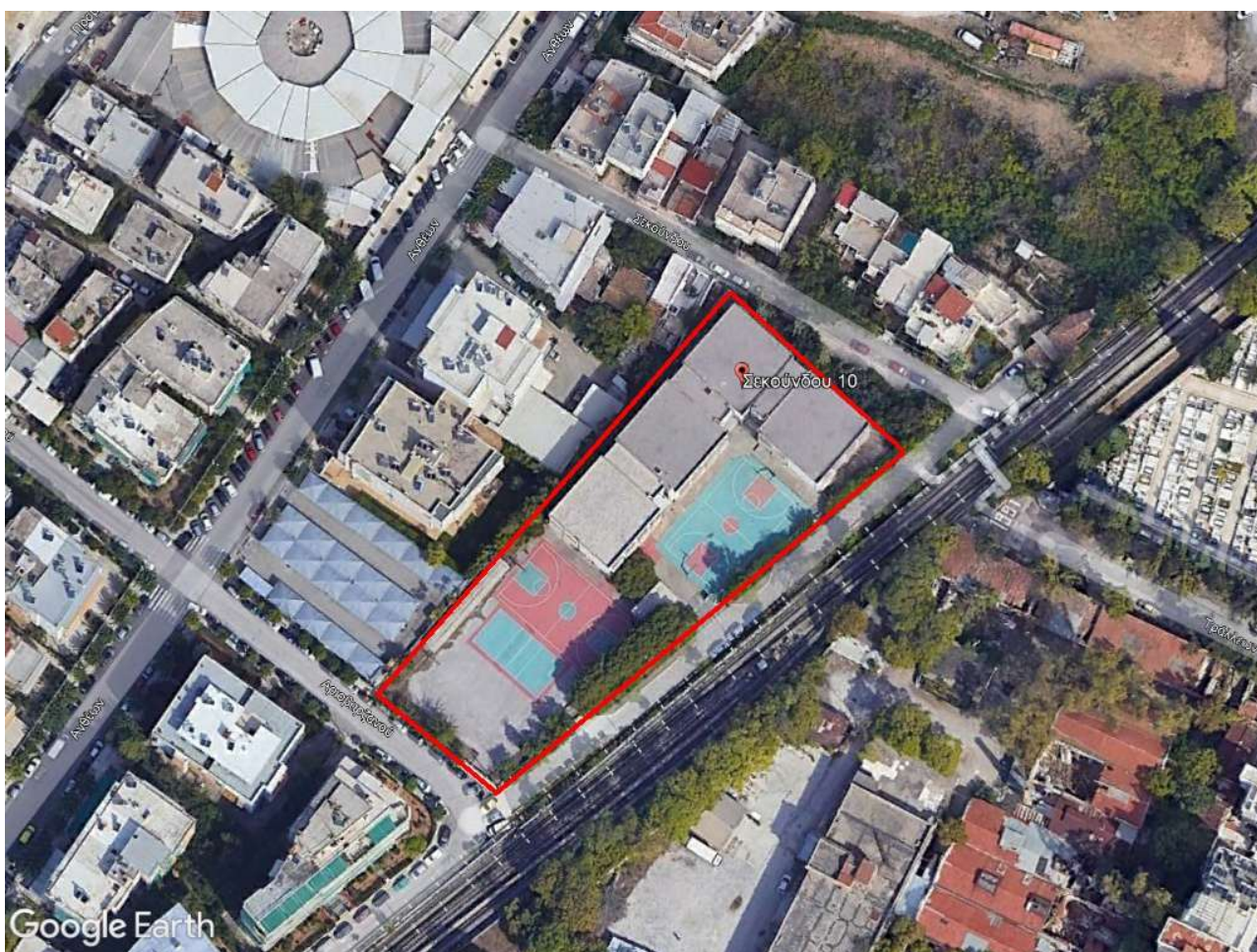
5. ΣΥΣΧΕΤΙΣΜΟΣ ΕΜΒΑΔΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ / ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ

ΧΩΡΟΣ/ ΕΠΙΠΕΔΟ	ΒΑΣΕΙ ΑΔΕΙΑΣ (τ.μ.)	ΒΑΣΕΙ ΠΡΟΣΦΑΤΟΥ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟΥ (τ.μ.)
Οικόπεδο	4752,50	4738,44

Σχόλια:

- | | | |
|--|--|---|
| ☒ Άρτιο | ☐ Μη άρτιο | ☐ Άρτιο κατά παρέκκλιση |
| ☒ Οικοδομήσιμο | ☐ Μη οικοδομήσιμο | ☐ Οικοδομήσιμο με άρθρο 25 |

- Δεν διεξήχθη τοπογραφική αποτύπωση του ακινήτου.



6. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ

Με βάση τα σχέδια της αρχιτεκτονικής μελέτης των προαναφερθέντων διοικητικών πράξεων και την επί τόπου αυτοψία που διενεργήθηκε, διαπιστώθηκαν οι εξής πολεοδομικές παραβάσεις:

1. Διαφορετική διαμερισμάτωση σε Α' & Β' όροφο. Πιο συγκεκριμένα, διαπιστώθηκε η επέκταση τμημάτων του σχολείου (στην περιοχή των κλιμακοστασίων) προς τον ημιυπαίθριο χώρο του σχολείου (σε χώρο προσμετρούμενο στον Συντελεστή Δόμησης των προαναφερθεισών οικοδομικών αδειών)
2. Τροποποίηση των όψεων του κτιρίου (νέα θύρα για την είσοδο στο λεβητοστάσιο με κατάργηση της προβλεπόμενης θύρας κλπ)
3. Αποκλίσεις των διαστάσεων του κτιρίου συμπεριλαμβανομένου του ύψους αυτού και του ύψους των ορόφων, έως δύο τοις εκατό (2%) συνολικά, μετρούμενες σε διαστάσεις κτίστη
4. Αλλαγή των διαστάσεων των ανοιγμάτων και μετατόπιση αυτών

7. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

- | | | |
|---|--|--|
| ☒ Εντός σχεδίου | ☐ Εκτός σχεδίου | ☐ Εντός ζώνης 500μ οικισμού |
| ☒ Εντός ΓΠΣ | ☐ Εντός ΖΟΕ | ☐ Εντός ΣΧΟΟΑΠ |

8. ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

- Δεν προσκομίστηκε κτηματολογικό απόσπασμα.
- Το ακίνητο υπάγεται στο Κτηματολογικό Γραφείο Αθηνών.

9. ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

- | | | |
|--|-----------------------------------|--|
| ☒ Ολοκληρωμένο | ☐ Ημιτελές | ☐ Σημαντικές φθορές |
|--|-----------------------------------|--|

10. ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ

1. Ρύθμιση αυθαιρέτων

Με βάση τις προαναφερθείσες πολεοδομικές παραβάσεις και τις διατάξεις του Ν.4495/2017 (όπως ισχύει σήμερα) απαιτείται η ρύθμιση των αυθαιρέτων κατασκευών που προαναφέρθηκαν κατ' εφαρμογή του Ν.4495/2017 (όπως ισχύει σήμερα).

2. Μελέτη Στατικής επάρκειας

Με βάση τις προαναφερθείσες πολεοδομικές παραβάσεις δεν απαιτείται Μελέτη Στατικής επάρκειας, αλλά σύνταξη Τεχνικής έκθεσης στατικού ελέγχου

3. Η/Μ μελέτη

Απαιτείται τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού για τον ηλεκτρομηχανολογικό έλεγχο του κτιρίου

Ο ΣΥΝΤΑΞΑΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Σ. ΓΡΗΓΟΡΙΑΔΗΣ
ΔΙΠΛΩΜ. ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΕΘΝΙΚΟΥ ΜΕΤΣΟΒΙΟΥ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ
ΜΕΛΟΣ Τ.Ε.Ε. - ΑΡ. ΜΗΤΡΩΟΥ: 84983
ΜΕΤΑΜΟΡΦΩΣΕΩΣ 7 - ΑΛΙΜΟΣ, Τ.Κ. 174 55
ΤΗΛ./FAX 2109802140 - Email: kogriko@gmail.com
Α.Φ.Μ. 112188096 - Α.Ο.Υ. : Π. ΦΑΛΗΡΟΥ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

1. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



Γενική διάταξη



Όψη κτιρίου



Όψη κτιρίου



Όψη κτιρίου



Όψη κτιρίου (αυθαίρετη κατασκευή "1")



Αυθαίρετη κατασκευή "1"