
ΤΕΧΝΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Θέμα:

Τεχνικός έλεγχος σχολικού συγκροτήματος (111^ο Δημοτικό, 23^ο Γυμνάσιο & 120^ο Νηπιαγωγείο Αθηνών) επί των οδών Κεδρηνού 12 & Τσέλιου, 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:	Κεδρηνού 12 & Τσέλιου
Δήμος:	Αθηναίων
Περιφερειακή ενότητα:	Κεντρικού Τομέα Αθηνών

2. ΑΥΤΟΨΙΕΣ

Ημερομηνίες:	05 Μαΐου 2025
Μηχανικοί:	Κωνσταντίνος Γρηγοριάδης, Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π.

3. ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΤΕΧΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Ι. ΤΕΧΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		
α/α	Απαιτούμενα στοιχεία	Διαθέσιμα στοιχεία
1	Στελέχη οικοδομικών αδειών:	168/1983 (προσκομίστηκε)
2	Τοπογραφικό διάγραμμα Ο.Α.:	168/1983 (δεν προσκομίστηκε)
3	Αρχιτεκτονικά σχέδια Ο.Α.:	168/1983 (προσκομίστηκαν)
6	Λοιπά τεχνικά στοιχεία	Προσκομίστηκαν Η/Μ σχέδια & σχέδια στατικής μελέτης

4. ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Υφιστάμενο Ακίνητο:	Πρόκειται για τριώροφο σχολικό συγκρότημα -με τμήμα υπογείου-, το οποίο έχει κατασκευαστεί χρονικά σε μία φάση, βάσει της υπ' αριθμ. 168/1983 οικοδομικής άδειας.
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.

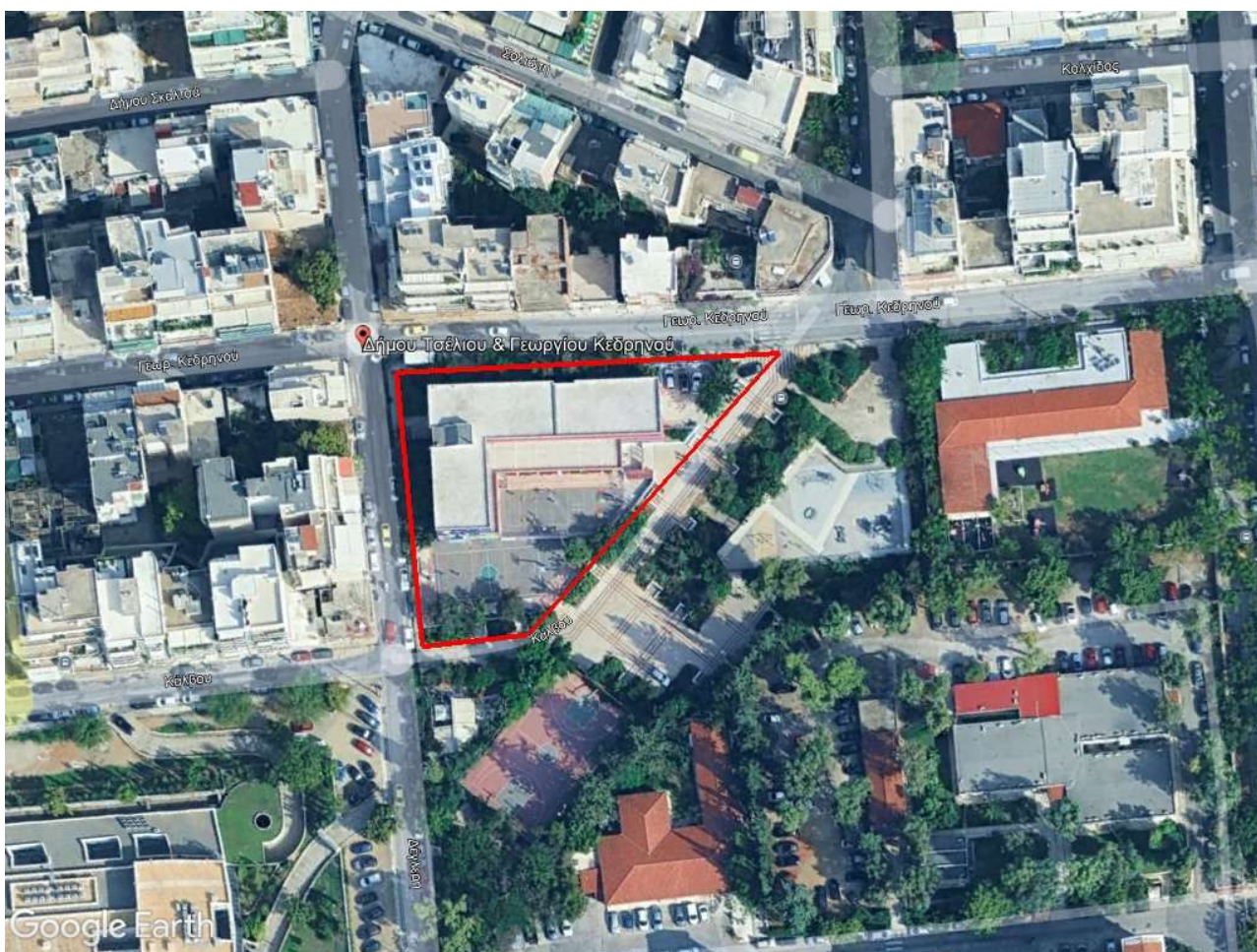
5. ΣΥΣΧΕΤΙΣΜΟΣ ΕΜΒΑΔΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ / ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ

ΧΩΡΟΣ/ ΕΠΙΠΕΔΟ	ΒΑΣΕΙ ΑΔΕΙΑΣ (τ.μ.)	ΒΑΣΕΙ ΠΡΟΣΦΑΤΟΥ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟΥ (τ.μ.)
Οικόπεδο	2204,80	2184,36

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 της προαναφερθείσας διοικητικής πράξης και την επί τόπου αυτοψία που διενεργήθηκε, διαπιστώθηκαν οι εξής πολεοδομικές παραβάσεις:

1. Κατασκευή κυλικείου στο ισόγειο του σχολείου κάτω από κλίμακα που οδηγεί στον Α' όροφο, επιφάνειας 10 τ.μ. -περίπου-.
2. Κατασκευή απόληξης κλιμακοστασίου στο δώμα.
3. Τοποθέτηση προκατασκευασμένου οικίσκου στο ισόγειο του σχολείου, επιφάνειας 3 τ.μ. - περίπου-.
4. Τροποποίηση των όψεων του κτιρίου
5. Αποκλίσεις των διαστάσεων του κτιρίου συμπεριλαμβανομένου του ύψους αυτού και του ύψους των ορόφων, έως δύο τοις εκατό (2%) συνολικά, μετρούμενες σε διαστάσεις κτίστη
6. 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



Αυθαίρετη κατασκευή "1"



Αυθαίρετη κατασκευή "2"



Αυθαίρετη κατασκευή "3"