

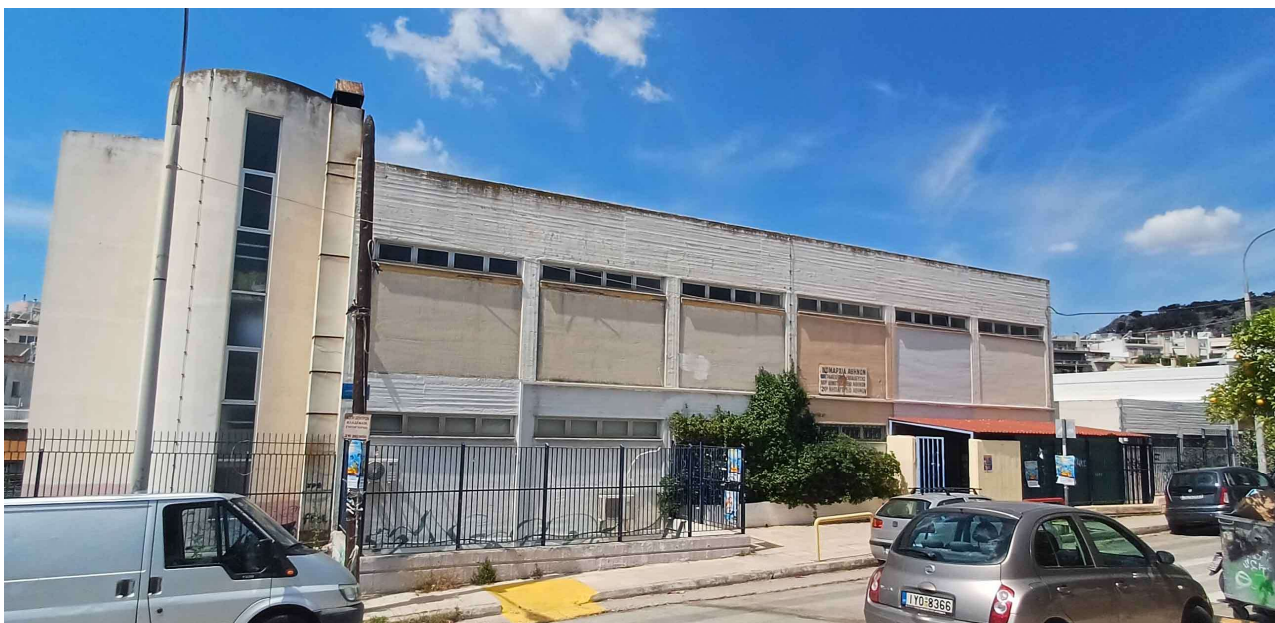
ΓΡΗΓΟΡΙΑΔΗΣ ΚΩΝ/ΝΟΣ
ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

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

ΤΕΧΝΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Θέμα:

Τεχνικός έλεγχος σχολικού συγκροτήματος (107ο Δημοτικό Σχολείο Αθηνών) επί των οδών Θεολόγου Ιωαννίδη 7-11 και Νικ. Φλώρου, στον Δήμο Αθηναίων, στην Π.Ε. Κεντρικού Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής.



Ημ/νία: Σεπτέμβριος 2025

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

1. ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Οδός:	Θεολόγου Ιωαννίδη 7-11 και Νικ. Φλώρου
Δήμος:	Αθηναίων
Περιφερειακή ενότητα:	Κεντρικού Τομέα Αθηνών

2. ΑΥΤΟΨΙΕΣ

Ημερομηνίες:	29 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:	1057/1988 (δεν προσκομίστηκε)
2	Τοπογραφικό διάγραμμα Ο.Α.:	1057/1988 (προσκομίστηκε)
3	Αρχιτεκτονικά σχέδια Ο.Α.:	1057/1988 (προσκομίστηκαν)
6	Λοιπά τεχνικά στοιχεία	Προσκομίστηκαν Η/Μ σχέδια & σχέδια στατικής μελέτης

4. ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Υφιστάμενο Ακίνητο:	Πρόκειται για τετραώροφο σχολικό συγκρότημα -με τμήμα υπογείου και δώμα-, το οποίο έχει κατασκευαστεί χρονικά σε μία φάση, βάσει της υπ' αριθμ. 1057/1988 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.

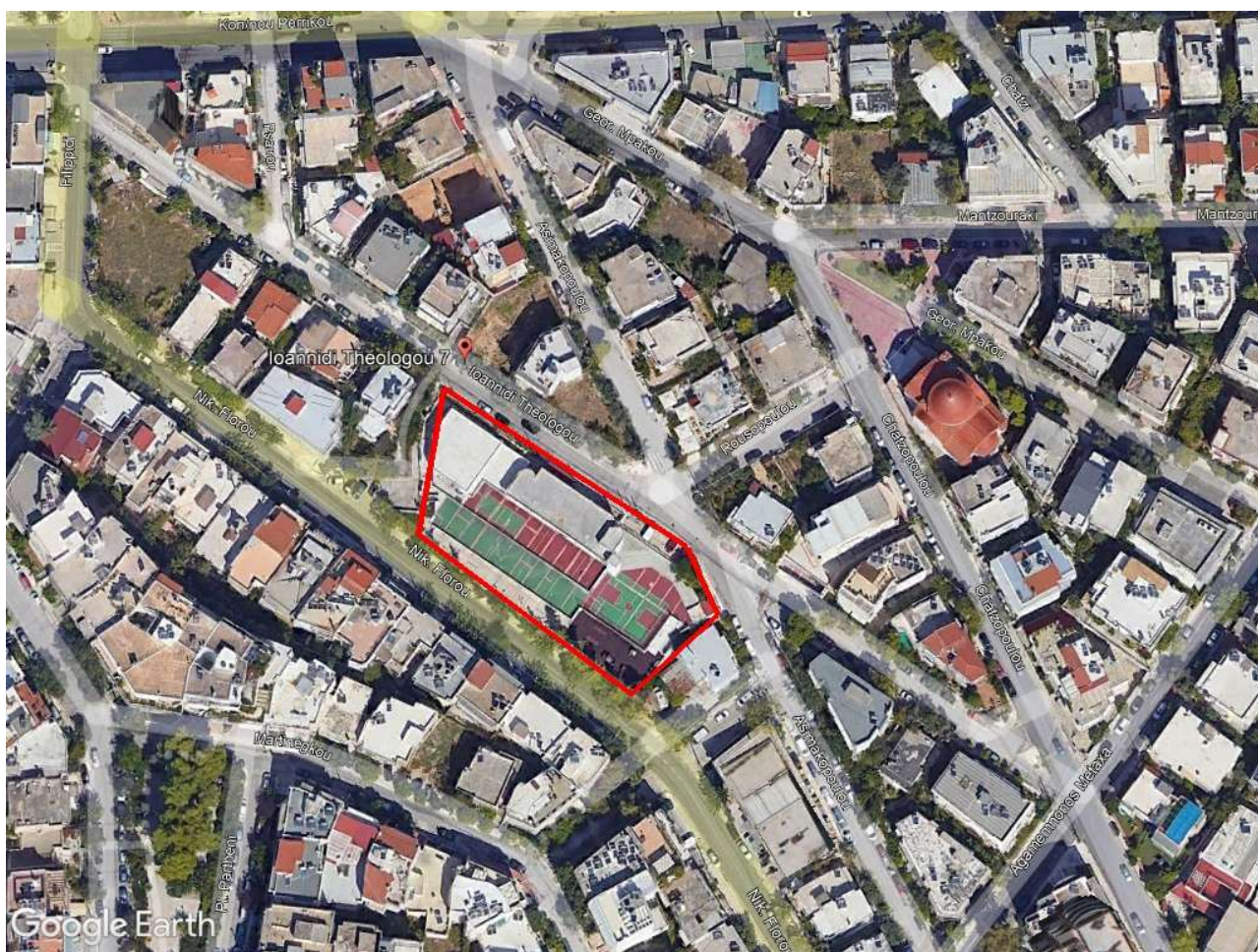
5. ΣΥΣΧΕΤΙΣΜΟΣ ΕΜΒΑΔΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ / ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ

ΧΩΡΟΣ/ ΕΠΙΠΕΔΟ	ΒΑΣΕΙ ΑΔΕΙΑΣ (τ.μ.)
Οικόπεδο	2419,41

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. Μη υλοποίηση των θέσεων στάθμευσης που προβλέπονται από την προαναφερθείσα οικοδομική άδεια
2. Παραβάσεις αναλυτικού προϋπολογισμού όπως, τροποποίηση των όψεων του κτιρίου και κατασκευή στεγάστρου στην είσοδο του σχολικού συγκροτήματος
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, αλλαγή των διαστάσεων των εξωστών που προκαλεί υπέρβαση της επιφανείας τους έως είκοσι τοις εκατό (20%)
5. Επέκταση του σχολικού συγκροτήματος (κατασκευή κτιρίου Ι) στο ισόγειο του κτιρίου (επίπεδο $\pm 0,00$) με υπέρβαση κάλυψης-δόμησης. Στο σημείο αυτό αναφέρεται, πως το κτίριο Ι εμφανίζεται στο τοπογραφικό διάγραμμα της υπ' αριθμ. 1057/1988 οικοδομικής άδειας, πλην όμως τα πολεοδομικά του μεγέθη δεν υπολογίζονται στο διάγραμμα κάλυψης αυτής.
6. Επέκταση του σχολικού συγκροτήματος (κατασκευή κτιρίου Ι) στο επίπεδο -3,80 του κτιρίου με υπέρβαση κάλυψης-δόμησης. Στο σημείο αυτό αναφέρεται, πως το κτίριο Ι εμφανίζεται στο τοπογραφικό διάγραμμα της υπ' αριθμ. 1057/1988 οικοδομικής άδειας, πλην όμως τα πολεοδομικά του μεγέθη δεν υπολογίζονται στο διάγραμμα κάλυψης αυτής.
7. Επέκταση του σχολικού συγκροτήματος (κατασκευή κτιρίου Ι) στο επίπεδο -7,60 του κτιρίου με υπέρβαση κάλυψης-δόμησης. Στο σημείο αυτό αναφέρεται, πως το κτίριο Ι εμφανίζεται στο τοπογραφικό διάγραμμα της υπ' αριθμ. 1057/1988 οικοδομικής άδειας, πλην όμως τα πολεοδομικά του μεγέθη δεν υπολογίζονται στο διάγραμμα κάλυψης αυτής.
8. Επέκταση του σχολικού συγκροτήματος στο επίπεδο -7,60 νοτιοανατολικά του κτιρίου με υπέρβαση κάλυψης-δόμησης για την κατασκευή αποθηκευτικών χώρων.
9. Διαφορετική διαμερισμάτωση στον ισόγειο όροφο. Πιο συγκεκριμένα, διαπιστώθηκε η κατασκευή αποθηκευτικού χώρου κάτω από το κλιμακοστάσιο που οδηγεί στον Α' όροφο (επίπεδο +3,40) σε χώρο προσμετρούμενο στον Συντελεστή Δόμησης της υπ' αριθμ. 1057/1988 οικοδομικής άδειας

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 καθότι οι προαναφερθείσες επεκτάσεις (κτίριο Ι) εμφανίζεται στην στατική μελέτη που συνοδεύει την υπ' αριθμ. 1057/1988 οικοδομική άδεια, ενώ επειδή η υπό στοιχεία "8" προαναφερθείσα αυθαίρετη κατασκευή έχει επιφάνεια $3 \times 8,30 = 24,90$ τ.μ. < 25 τ.μ. (άρθρο 2 παρ. ι), δεν απαιτείται η σύνταξη μελέτης στατικής επάρκειας για τον έλεγχο της κατασκευής αυτής.

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 / - ΑΛΙΜΟΣ / Τ.Κ. 174 55
ΤΗΛ./FAX 2109802140 - Email: kogrigio@gmail.com
Α.Φ.Μ.: 112188096 - Α.Ο.Υ.: Π. ΦΑΛΗΡΟΥ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

1. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



Γενική διάταξη



Όψη κτιρίου



Όψη κτιρίου (αυθαίρετη κατασκευή "5")



Όψη κτιρίου (αυθαίρετη κατασκευή "7")



Όψη κτιρίου (αυθαίρετη κατασκευή "8")



Όψη κτιρίου (αυθαίρετη κατασκευή "2")