

ΓΡΗΓΟΡΙΑΔΗΣ ΚΩΝ/ΝΟΣ
ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

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

ΤΕΧΝΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Θέμα:

Τεχνικός έλεγχος σχολικού συγκροτήματος (3ο Δημοτικό και 17ο Νηπιαγωγείο Αθηνών) επί της οδού Εμπεδοκλέους 12, στον Δήμο Αθηναίων, στην Π.Ε. Κεντρικού Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής.



Ημ/νία: Σεπτέμβριος 2025

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

ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Οδός:	Εμπεδοκλέους 12
Δήμος:	Αθηναίων
Περιφερειακή ενότητα:	Κεντρικού Τομέα Αθηνών

ΑΥΤΟΨΙΕΣ

Ημερομηνίες:	29 Μαΐου 2025
Μηχανικοί:	Κωνσταντίνος Γρηγοριάδης, Πολιτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π.

ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΤΕΧΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

α/α	Απαιτούμενα στοιχεία	Διαθέσιμα στοιχεία
1	Στελέχη οικοδομικών αδειών:	1222/1988 (δεν προσκομίστηκε) 11/2003 (δεν προσκομίστηκε)
2	Τοπογραφικό διάγραμμα Ο.Α.:	1222/1988 (προσκομίστηκε) 11/2003 (προσκομίστηκε)
3	Αρχιτεκτονικά σχέδια Ο.Α.:	1222/1988 (προσκομίστηκαν) 11/2003 (προσκομίστηκαν)
6	Λοιπά τεχνικά στοιχεία	Προσκομίστηκαν Η/Μ σχέδια & σχέδια στατικής μελέτης

ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Υφιστάμενο Ακίνητο:	Πρόκειται για τριώροφο σχολικό συγκρότημα -με τμήμα υπογείου και δώμα-, το οποίο έχει κατασκευαστεί χρονικά σε δύο φάσεις, βάσει των υπ' αριθμ. 1222/1988 & 11/2003 οικοδομικών αδειών.
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.

ΣΥΣΧΕΤΙΣΜΟΣ ΕΜΒΑΔΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ / ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ

ΧΩΡΟΣ/ ΕΠΙΠΕΔΟ	ΒΑΣΕΙ ΑΔΕΙΑΣ (τ.μ.)
Οικόπεδο	1140,70

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 προαναφερθεισών διοικητικών πράξεων 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 στεγαστρου 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 στο ισόγειο του κτιρίου με μετατροπή ημιυπαίθριου χώρου σε χώρο κύριας χρήσης.
6. Επέκταση του σχολικού συγκροτήματος στον Α' όροφο του κτιρίου με υπέρβαση δόμησης.

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 έχουν επιφάνεια <25 τ.μ. (άρθρο 2 παρ. ι).

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: 8498
ΜΕΤΑΜΟΡΦΩΣΕΩΣ 7 - ΑΛΙΜΟΣ - Τ.Κ. 174 00
ΤΗΛ./FAX: 2109802140 - Email: kogriko@gmail.com
Α.Φ.Μ.: 112188096 - Α.Ο.Υ.: Π. ΦΑΛΗΡΟΣ

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")