

### **ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ**

Πρόκειται για οικοπέδο εκτάσεως 5.794,63τμ που βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δελβινακίου, του Δήμου Πωγωνίου. Είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις. Περιγράφεται στο από 07-2023 Τοπογραφικό Διάγραμμα του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Αλέξιου Αχνούλα. Είναι ακίνητο ιδιοκτησίας του Δήμου Πωγωνίου.

#### **➤ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ & ΧΡΗΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ**

Στο οικόπεδο αυτό βρίσκονται διάφορα ισόγεια κτίσματα που εξυπηρετούν τη λειτουργία του Δημοτικού σχολείου του Δελβινακίου. Αυτά είναι:

##### **ΙΣΟΓΕΙΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΧΟΛΕΙΟΥ**

Πρόκειται για το αρχικό κτίσμα, η κατασκευή του οποίου χρονολογείται πριν το 1955. Είναι από φέρουσα λίθινη τοιχοποιία και ξύλινη στέγη με επικάλυψη από κεραμίδια. Είναι ισόγειο, επιφάνειας 338,84τμ. Αποτελείται από τέσσερις μεγάλες αίθουσες διδασκαλίας, δύο γραφεία.

##### **ΛΕΒΗΤΟΣΤΑΣΙΟ**

Σε επαφή με το κτίριο και βορειοανατολικά αυτού, υπάρχει ξεχωριστός χώρος λεβητοστασίου από φέρουσα τοιχοποιία από οπτοπλινθοδομή και ξύλινη στέγη με επικάλυψη από κεραμίδια, επιφάνειας 44,40τμ.

##### **ΤΟΥΑΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΗ**

Πρόκειται για δύο ισόγεια κτίσματα από τσιμεντόλιθους σε επαφή, που βρίσκονται στη βοριοδυτική πλευρά του οικοπέδου . Είναι οι τουαλέτες που εξυπηρετούν το δημοτικό σχολείο, επιφάνειας 18,56τμ και μία αποθήκη επιφάνειας 22,09τμ.

##### **ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟ ΤΣΕΛΕΠΗ**

Πρόκειται για υπόστεγο που κατασκευάστηκε μεταξύ 1958-1962, σύμφωνα με την 5/30-06-1958 Πράξη της Σχολικής Εφορείας, μετά από δωρεά του Νικόλαου Τσελέπη με χρήση Γυμναστηρίου. Είναι κλειστό από τρεις πλευρές, από λίθινη φέρουσα τοιχοποιία και ξύλινη στέγη με επικάλυψη από κεραμίδια. Σε επαφή με το υπόστεγο αυτό, βρίσκεται ένας χώρος επιφάνειας 44,71τμ από λίθινη φέρουσα τοιχοποιία και ξύλινη στέγη με επικάλυψη από πάνελ.

#### **➤ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΥΘΑΙΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ ΑΥΤΩΝ**

Το **ΚΥΡΙΩΣ ΚΤΙΣΜΑ** του σχολείου, υφίσταται νόμιμα, καθώς πρόκειται για κτίσμα που υφίσταται πριν το 1955. Αποδεικτικό παλαιότητας:

Το **ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟ ΤΣΕΛΕΠΗ**, μαζί με το βοηθητικό του κτίσμα, υφίστανται από το 1958-1962, , σύμφωνα με την 5/30-06-1958 Πράξη της Σχολικής Εφορείας, μετά από δωρεά του Νικόλαου Τσελέπη με χρήση Γυμναστηρίου. Πρόκειται, δηλαδή, για αυθαίρετες κατασκευές που εντάσσονται στην κατηγορία 2 του άρθρου 96 του Ν.4495/2017, ως προϋφιστάμενες του 1983.

Σημειώνεται ότι όλα τα κτίσματα, αποτυπώνονται στο Ρυμοτομικό Σχέδιο του Δελβινακίου που έχει ημερομηνία σύνταξης της μελέτης Δεκέμβριο 1986. Επομένως, ελλείψει άλλων αποδεικτικών στοιχείων, το Λεβητοστάσιο, η Αποθήκη και οι τουαλέτες εντάσσονται στην κατηγορία 4 του άρθρου 96 του Ν.4495/2017, με παλαιότητα την περίοδο 01/01/1983 έως 31/12/1993.

➤ **ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ- ΧΡΗΣΗ ΚΤΙΡΙΟΥ**

Πρόκειται για κτίριο ιδιοκτησίας του Δήμου Πωγωνίου, που στεγάζει το Δημοτικό Σχολείο στο Δελβινάκι. Στην περίπτωση αυτή, σύμφωνα με την παρ.1 ε) του άρθρου 114 δεν καταβάλλεται ούτε παράβολο, αλλά ούτε και πρόστιμο.

Κατά την υπαγωγή λοιπόν, ως Τύπος Κτιρίου, στην Δήλωση επιλέγεται «Δημόσιο».

Στοιχεία Υπολογισμού Δήλωσης	
Τιμή ζώνης	600,00 €
Οικοδομική Άδεια	Προ του 1955
Εντός σχεδίου ή οικισμού	Ναι
Επικρατούσα χρήση	Υπηρεσίες
Τύπος κτιρίου	Δημόσιο
Παραδοσιακός οικισμός	Εκτός παραδοσιακού οικισμού/τμήματος πόλης
Υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας	-

➤ **ΦΥΛΛΑ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ**

**ΦΥΛΛΟ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ #1**

Στο φύλλο αυτό, σημειώνεται η αυθαίρετη κατασκευή του Γυμναστηρίου. Αν και χαρακτηρίζεται ως υπόστεγο, επιλέγουμε να το καταγράψουμε ως Υπέρβαση Δόμησης συνολικά 174,01τμ, ήτοι 129,30τμ για το κυρίως υπόστεγο και 44,71τμ για το σε επαφή κτίσμα, καθώς πρόκειται για αυθαιρεσία κατηγορίας 2. Καταγράφεται επιπλέον μία λοιπή παράβαση, για την ανακατασκευή της στέγης στο βοηθητικό κτίσμα και την επικάλυψη με πάνελ, σύμφωνα με την παράγραφο 5, του άρθρου 100 του Ν.4495/2017.

Φύλλο καταγραφής #1	
Περιγραφή παράβασης	ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟ ΤΣΕΛΕΠΗ.
Κατηγορία αυθαιρεσίας	Κατηγορία 2 Κατ. 2: Αυθαίρετες κατασκευές που υφίστανται πριν από την 01.01.1983. Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος και εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες ολοκληρώθηκαν πριν από το έτος 1983 με την καταβολή του παραβόλου και του ενιαίου ειδικού προστίμου κατά τις διατάξεις του παρόντος, σύμφωνα με το άρθρο 96β ν. 4495/2017
Είδος χρήσης	Υπηρεσίες
Αλλαγή χρήσης	Όχι
Υπέρβαση δόμησης	174,01 τμ κύριων χώρων 0 τμ χώρων μειωτ. συντελ. 30% 0 τμ χώρων μειωτ. συντελ. 50% <50% της επιτρεπόμενης δόμησης
Υπέρβαση καθ' ύψος	0 εκατοστά Όχι
Υπέρβαση κάλυψης	174,01τμ Ναι
Παραβίαση πλαγίων αποστάσεων	Όχι
Παραβίαση Ο.Γ. σε προκήπιο	Όχι
Ειδικές συνθήκες	
Παλαιότητα	Μέχρι 31/12/1982
Τύπος αυθαιρεσίας	Ρύθμιση
Προστατευόμενη περιοχή	
Εντοπισμός αυθαίρετου πριν την υπαγωγή	
Κολυμβητική δεξαμενή (πισίνα)	0 κμ
Εμβαδόν < 50 τ.μ. ή για ΑΜΕΑ ή με πυροσβεστικό κρουνό	
Διαφορ. διαμερισμάτων/Χωροθέτηση θέσεων Στάθμευσης	
Αριθμός λοιπών παραβάσεων	1

## ΦΥΛΛΟ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ #2

Σημειώνεται η αυθαίρετη προσθήκη κατ' επέκταση στο οικόπεδο, για τα ισόγεια κτίσματα που στεγάζουν, το Λεβητοστάσιο επιφάνειας 44,40τμ, τις τουαλέτες με επιφάνεια 18,56τμ και την αποθήκη με επιφάνεια 22,09τμ.

Συνολικά, έχουμε Υπέρβαση Δόμησης και Κάλυψης 85,05τμ Κυρίων Χώρων.

Φύλλο καταγραφής #2	
Περιγραφή παράβασης	ΛΕΒΗΤΟΣΤΑΣΙΟ.ΤΟΥΑΛΕΤΕΣ. ΑΠΟΘΗΚΗ.
Κατηγορία αυθαιρεσίας	Κατηγορία 4 Κατ. 4: Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος και εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση εφόσον δεν παραβιάζονται τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και ύψους σε σχέση με τους ισχύοντες όρους δόμησης της περιοχής, ή αυτούς που ισχύουν κατά τον χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας και εφόσον δεν βρίσκονται εντός προκηπίου, σε ποσοστά και μεγέθη σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στο άρθρο 96δ ν.4495/2017
Είδος χρήσης	Υπηρεσίες
Αλλαγή χρήσης	Όχι
Υπέρβαση δόμησης	85,05 τμ κύριων χώρων 0 τμ χώρων μειωτ. συντελ. 30% 0 τμ χώρων μειωτ. συντελ. 50% <50% της επιτρεπόμενης δόμησης
Υπέρβαση καθ' ύψος	0 εκατοστά Όχι
Υπέρβαση κάλυψης	85,05 τμ <20% της επιτρεπόμενης κάλυψης
Παραβίαση πλαισίων αποστάσεων	Όχι
Παραβίαση Ο.Γ. σε προκήπιο	Όχι
Ειδικές συνθήκες	
Παλαιότητα	Από 1/1/1983 μέχρι 1/1/1993
Τύπος αυθαιρεσίας	Ρύθμιση
Προστατευόμενη περιοχή	<input type="checkbox"/>
Εντοπισμός αυθαιρέτου πριν την υπαγωγή	<input type="checkbox"/>
Κολυμβητική δεξαμενή (πισίνα)	0 κμ
Εμβαδόν < 50 τ.μ. ή για ΑΜΕΑ ή με πυροσβεστικό κρουνό	<input type="checkbox"/>
Διαφορ. διαμερισμάτωση/Χωροθέτηση θέσεων Στάθμευσης	<input type="checkbox"/>
Αριθμός λοιπών παραβάσεων	0

Συνολικά για τα ΦΥΛΛΑ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ #1 και #2, έχουμε:

Ποσοστό υπέρβασης Δόμησης:  $(174,01+85,05)/0,8*5.794,63 = 5,56\% < 20\%$

Ποσοστό υπέρβασης Κάλυψης:  $(174,01+85,05)/0,6*5.794,63 = 7,45\% < 20\%$

### ΑΠΑΙΤΗΣΗ ΜΕΛΕΤΗΣ ΣΤΑΤΙΚΗΣ ΕΠΑΡΚΕΙΑΣ

(παρ. η του άρθρου 99 του Ν.4495/2017 & άρθρο 2, Απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507)

Δεν απαιτείται υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας, καθώς οι αυθαιρεσίες που περιγράφονται εμπίπτουν στις περιπτώσεις που απαλλάσσονται.

Πιο συγκεκριμένα,

- πρόκειται για αυθαιρεσίες που κατατάσσονται στην κατηγορία 2 του άρθρου 96,
- και για την περίπτωση ι) το σύνολο των αυθαιρέτων κατασκευών ανά διηρημένη ιδιοκτησία ή ανεξάρτητο κτίριο είναι μικρότερο σε επιφάνεια από 25 τ.μ.

ΙΩΑΝΝΙΝΑ 24/07/2023  
ΣΠΥΡΙΔΩΝ Κ. ΠΟΤΣΙΚΑΣ  
ΔΙΠΛ. ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

