

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Πρόκειται για οικόπεδο εκτάσεως 2.251,26τμ που βρίσκεται εντός οριοθετημένου οικισμού Κεφαλοβρύσου, της Δ.Ε. Άνω Πωγωνίου, 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 βρίσκεται το Δημοτικό Σχολείο του Κεφαλοβρύσου και ένα ακόμα κτίσμα που είναι το Γυμναστήριο του σχολείου. Πιο συγκεκριμένα:

Κτίριο (1)

Πρόκειται για το κυρίως κτίσμα, η κατασκευή του οποίου χρονολογείται πριν το 1955. Είναι διώροφο, από φέρουσα λίθινη τοιχοποιία και ξύλινη στέγη με επικάλυψη από κεραμίδια.

Η επιφάνεια κάθε ορόφου, είναι 327,70τμ. Αποτελείται από έξι αίθουσες διδασκαλίας, ένα γραφείο δασκάλων και ένα γραφείο διευθυντή, τους διαδρόμους σε ισόγειο και ά όροφο, τουαλέτες και το λεβητοστάσιο που έχει πρόσβαση από εξωτερική είσοδο.

Κτίριο (2)

Πρόκειται για Ισόγειο κτίσμα, η κατασκευή του οποίου χρονολογείται το 1965. Ο φέρων οργανισμός του είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα (κολόνες και περιμετρικοί δοκοί), με πλήρωση από οπτοπλινθοδομή και ξύλινη στέγη με επικάλυψη από κεραμίδια. Έχει επιφάνεια 120,00τμ και ανεγέρθηκε με χρήση «Αίθουσας Εστίασεως μετά Μαγειρείου». Σήμερα, αποτελεί το γυμναστήριο του σχολείου.

➤ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΥΘΑΙΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ ΑΥΤΩΝ

Το κυρίως κτίσμα – ΚΤΙΡΙΟ (1)- υφίσταται νόμιμα, καθώς πρόκειται για κτίσμα που υφίσταται πριν το 1955 και συγκεκριμένα κατά τα έτη 1928 -1929, όπως προκύπτει και από το Βιβλίο καταγραφής ακίνητης περιουσίας του Σχολείου. Η παλαιότητα του κτίσματος επιβεβαιώνεται από την τεχνοτροπία χτισίματος της πέτρας. Αναφέρουμε ενδεικτικά, την κατασκευή ανακουφιστικών τόξων άνω των παραθύρων, την ύπαρξη πέτρινης κρηπίδας.

Σημειώνουμε ωστόσο, ότι το δάπεδο του 1^{ου} ορόφου έχει ανακατασκευαστεί, δεν είναι ξύλινο αλλά από οπλισμένο σκυρόδεμα. Έχουν προστεθεί εσωτερικά στο κτίριο κολόνες και δοκοί από οπλισμένο σκυρόδεμα για το λόγο αυτό.

Επιπλέον, έχουν γίνει διάφορες εργασίες συντήρησης και αναπαλαίωσης, όπως είναι η ανακατασκευή της ξύλινης στέγης, αντικατάσταση κουφωμάτων, δημιουργία εσωτερικών w.c.

Το ΚΤΙΡΙΟ (2) υφίσταται προ του 1983, και συγκεκριμένα από το 1965, όπως προκύπτει από το Βιβλίο καταγραφής ακίνητης περιουσίας του Σχολείου. Πρόκειται λοιπόν για αυθαίρετη κατασκευή που εντάσσεται στην κατηγορία 2 του άρθρου 96 του Ν.4495/2017.

➤ **ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ- ΧΡΗΣΗ ΚΤΙΡΙΟΥ**

Πρόκειται για κτίρια ιδιοκτησίας του Δήμου Παγωνίου, που στεγάζουν το Δημοτικό σχολείο του Κεφαλοβρύσου. 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».

➤ **ΦΥΛΛΟ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ**

ΦΥΛΛΟ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ #1

Σημειώνεται η αυθαίρετη κατασκευή του Κτιρίου (2).

Έχουμε Υπέρβαση Δόμησης και Κάλυψης 120,00τμ Κυρίων Χώρων. Πρόκειται για αυθαιρεσία Κατηγορίας 2, καθώς υφίσταται πριν το 1983.

Ποσοστό Υπέρβασης Δόμησης: $120/400=30\%$

Ποσοστό Υπέρβασης Κάλυψης: $120/1350,76= 8,88\%<20\%$

| Φύλλο καταγραφής #1 | |
|---|--|
| Περιγραφή παράβασης | ΚΤΙΡΙΟ (2). ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟ |
| 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 | 120,00 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 | 120,00 τμ <20% της επιτρεπόμενης κάλυψης |
| Παραβίαση πλαισίων αποστάσεων | Όχι |
| Παραβίαση Ο.Γ. σε προκήπιο | Όχι |
| Ειδικές συνθήκες | |
| Παλαιότητα | Μέχρι 31/12/1982 |
| 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 |

ΦΥΛΛΟ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ #2

Σημειώνεται, ενδεικτικά μία λοιπή παράβαση για το σύνολο των εργασιών επισκευής, συντήρησης που έχουν γίνει στο κτίριο χωρίς την έκδοση κάποιας οικοδομικής άδειας.

| Φύλλο καταγραφής #2 | |
|---|--|
| Περιγραφή παράβασης | ΑΝΑΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΣΤΕΓΗΣ, ΔΑΠΕΔΟΥ 1 ^{ου} ΟΡΟΦΟΥ, ΛΟΙΠΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΕΠΙΣΚΕΥΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ |
| Κατηγορία αυθαιρεσίας | Κατηγορία 4 Κατ. 4: Υπάρχουν 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 ίσχυαν 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 | 0 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 | 0 τμ |
| Παραβίαση πλαγιών αποστάσεων | |
| Παραβίαση Ο.Γ. σε προκήπιο | Όχι |
| Ειδικές συνθήκες | |
| Παλαιότητα | Από 1/1/2004 μέχρι 28/7/2011 |
| 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. διαμερισμάτων/Χωροθέτηση θέσεων Στάθμευσης | <input type="checkbox"/> |
| Αριθμός λοιπών παραβάσεων | 1 |

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 κατηγορίας 2, του άρθρου 96 και λοιπές παραβάσεις.

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

