

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Πρόκειται για οικόπεδο εκτάσεως 870,68τμ που βρίσκεται εντός οριοθετημένου οικισμού του Παρακαλάμου, της Δ.Ε. Άνω Πωγωνίου, του Δήμου Πωγωνίου. Είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις. Περιγράφεται στο από 04-2002 εγκεκριμένο Τοπογραφικό Διάγραμμα που έχει συνταχθεί από την Τεχνική Υπηρεσία Δήμων Κοινοτήτων της Νομαρχίας Ιωαννίνων.

Είναι ακίνητο ιδιοκτησίας του Δήμου Πωγωνίου.

➤ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ & ΧΡΗΣΗ ΚΤΙΡΙΟΥ

Στο οικόπεδο αυτό έχει εκδοθεί η με αριθμό 83/2004 Οικοδομική Άδεια, όπως αυτή εγκρίθηκε από την Πολεοδομία της Νομαρχίας Ιωαννίνων, με τίτλο «Ανέγερση Κέντρου Πολυδραστηριοτήτων Δήμου Άνω Καλαμά». Πρόκειται για Διώροφο κτίριο, όπου σήμερα στεγάζονται υπηρεσίες του Δήμου Πωγωνίου.

➤ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΥΘΑΙΡΕΣΙΩΝ

- Η υφιστάμενη θέση του κτιρίου στο οικόπεδο δεν είναι ίδια με εκείνη που περιγράφεται στο διάγραμμα κάλυψης της οικοδομικής άδειας. Η σύγκριση τους είναι δύσκολη, καθώς το σχήμα του οικοπέδου, όπως αποτυπώνεται στο από 04/2023 Τοπογραφικό Διάγραμμα του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Αλέξιου Αχνούλα δεν συμπίπτει με αυτό, του Τοπογραφικού Διαγράμματος της οικοδομικής άδειας. Το σχήμα του οικοπέδου έχει μεταβληθεί, χωρίς ωστόσο να έχει διαφοροποιηθεί η επιφάνεια του, η οποία σύμφωνα με την τωρινή αποτύπωση είναι 870,30τμ. Επιπλέον, πρόκειται για άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις, ενώ το περίγραμμα του κτιρίου είναι ακριβώς ίδιο με αυτό που περιγράφεται στην οικοδομική άδεια, με κάποιες μικρές αποκλίσεις στις εξωτερικές του διαστάσεις. Εάν και όπως προαναφέρθηκε, η σύγκριση των δύο θέσεων είναι δύσκολη, φαίνεται ότι το κτίριο έχει στραφεί δεξιόστροφα.

Η θέση που έχει τοποθετηθεί το κτίριο στο οικόπεδο, όπως προκύπτει από την νεότερη αποτύπωση είναι νόμιμη, με εξαίρεση ένα μικρό τμήμα του, επιφάνειας 0,45τμ που βρίσκεται μέσα στην υποχρεωτική απόσταση $\Delta=2,50\mu$ από το πλάγιο όριο, παραβιάζοντας την σε ποσοστό μικρότερο του 20%. Μέσα στην υποχρεωτική απόσταση Δ , βρίσκεται και ένα τμήμα του Ημιυπαίθριου Χώρου, επιφάνειας 10,13τμ

Από τα ως άνω περιγραφόμενα, προκύπτει ότι πρόκειται για παράβαση Κατηγορίας 3, περίπτωση γιδ) «αλλαγή θέσης του προβλεπόμενου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση, εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις, ή αλλαγή θέσης του προβλεπόμενου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και με την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους.....»

- Ως προς το περίγραμμα, την επιφάνεια, τις διαστάσεις του, το κτίριο παρουσιάζει αποκλίσεις οι οποίες δεν ξεπερνούν το πέντε τοις εκατό (5%) σύμφωνα με την περίπτωση γιε) της Κατηγορίας 3 του άρθρου 96, σύμφωνα με την οποία υπάγονται στην Κατηγορία αυτή αυθαιρεσίες που αφορούν σε «αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας έως πέντε τοις εκατό (5%) και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού πέντε τοις εκατό (5%) και κατά παρέκκλιση των περιπτ.α, περιπτ.β και περιπτ.γ της παρ.2 του Αρθ-89».
- Στον χώρο που δημιουργείται κάτω από το εξωτερικό κλιμακοστάσιο που οδηγεί στο α' όροφο έχει εγκατασταθεί το λεβητοστάσιο, επιφάνειας 11,86τμ.
- Η διάταξη των χώρων μέσα στο κτίριο ακολουθεί τα αρχιτεκτονικά σχέδια της οικοδομικής άδειας, με τη μόνη διαφοροποίηση ότι η αίθουσα της μουσικής στο ισόγειο έχει διαιρεθεί σε δύο μικρότερες με ένα εσωτερικό χώρισμα από γυψοσανίδα.
- Τέλος, κάνουμε αναφορά στα ανοίγματα του κτιρίου, που ακολουθούν σε μεγάλο βαθμό τις διαστάσεις και την θέση των εγκεκριμένων σχεδίων. Εντοπίζεται ωστόσο, μία διαφορά ως προς το ύψος των δύο παραθύρων εκατέρωθεν της κεντρικής πόρτας εισόδου στο ισόγειο. Η διαφορά αυτή σημειώνεται πάνω στην κάτοψη, όπως επίσης και οι ακριβείς διαστάσεις όλων των ανοιγμάτων όπως αυτές μετρήθηκαν κατά την αυτοψία.

➤ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ ΑΥΘΑΙΡΕΣΙΩΝ

Οι αυθαιρεσίες είναι προφανές ότι υφίστανται εκ κατασκευής του κτιρίου, ήτοι το 2004.

➤ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ- ΧΡΗΣΗ ΚΤΙΡΙΟΥ

Πρόκειται για ακίνητο ιδιοκτησίας του Δήμου Πωγωνίου. Είναι το Κέντρο Πολυδραστηριοτήτων στον Παρακάλαμο και στεγάζει υπηρεσίες του Δήμου. Είναι ΟΤΑ με ιδιόχρηση. Στην περίπτωση αυτή, σύμφωνα με την παρ.1 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:

Στο Φύλλο αυτό ομαδοποιούνται οι παραβάσεις της Κατηγορίας 3:

- Σημειώνεται η παράβαση της Αλλαγής θέσης του κτιρίου σε σχέση με την προβλεπόμενη στην οικοδομική άδεια. Καταγράφεται ως αυθαιρεσία Κατηγορίας 3 του άρθρου 96, περίπτωση γιδ).
- Περιλαμβάνεται επίσης η αλλαγή στις εξωτερικές διαστάσεις έως 5%, περίπτωση γιε).
- Όπως επίσης και η περίπτωση γδ), που είναι η αλλαγή των διαστάσεων των ανοιγμάτων και μετατόπιση αυτών.

| Φύλλο καταγραφής #1 | |
|---|---|
| Περιγραφή παράβασης | ΑΛΛΑΓΗ ΘΕΣΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ, ΑΛΛΑΓΗ στις ΕΞΩΤΕΡΙΚΕΣ ΔΙΑΣΤΑΣΕΙΣ έως 5% & ΑΛΛΑΓΗ ΣΕ ΑΝΟΙΓΜΑΤΑ. |
| Κατηγορία αυθαιρεσίας | Κατηγορία 3 Κατ. 3: Αυθαίρετες μικρές παραβάσεις. Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης, με την καταβολή παραβόλου ποσού 250 ευρώ και χωρίς την καταβολή ειδικού προστίμου, οι παραβάσεις, ανεξαρτήτως του αριθμού αυτών, σύμφωνα με το άρθρο 96γ 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 Όχι |
| Παραβίαση πλαγιών αποστάσεων | Όχι |
| Παραβίαση Ο.Γ. σε προκήπιο | Όχι |
| Ειδικές συνθήκες | |
| Παλαιότητα | Από 1/1/2004 μέχρι 28/07/2011 |
| 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 | 0 |

ΦΥΛΛΟ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ #2:

Σε ξεχωριστό φύλλο καταγραφής που ακολουθεί, καταγράφεται η παραβίαση της πλάγιας απόστασης Δ για το τμήμα του κτιρίου που την παραβιάζει, σύμφωνα με τις διευκρινήσεις της Εγκυκλίου 2/19.

Σημειώνεται λοιπόν η επιφάνεια 0,45τμ για το ισόγειο, που βρίσκεται μέσα στην υποχρεωτική απόσταση Δ=2,50, παραβιάζοντας την σε ποσοστό μικρότερο του 20%.

Στο σύνολο της επιφάνειας που βρίσκεται μέσα στην υποχρεωτική απόσταση Δ από το πλάγιο όριο του οικοπέδου, σημειώνεται και το τμήμα του Ημιυπαίθριου Χώρου, εμβαδού 10,13τμ. σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20%.

Συνολικά, 0,45+10,13=10,58τμ κύριων χώρων.

| Φύλλο καταγραφής #2 | |
|------------------------------|---|
| Περιγραφή παράβασης | ΤΜΗΜΑ ΚΤΙΡΙΟΥ ΠΟΥ ΠΑΡΑΒΙΑΖΕΙ ΤΟ Δ |
| 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 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 | 10,58 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 Όχι |
| Παραβίαση πλαγιών αποστάσεων | >20% της υποχρεωτικής απόστασης Δ |

| | |
|---|-------------------------------|
| Παραβίαση Ο.Γ. σε προκήπιο | Όχι |
| Ειδικές συνθήκες | |
| Παλαιότητα | Από 1/1/2004 μέχρι 28/07/2011 |
| 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. διαμερισμάτωση/Χωροθέτηση θέσεων Στάθμευσης | <input type="checkbox"/> |
| Αριθμός λοιπών παραβάσεων | 0 |

ΦΥΛΛΟ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ #3:

Στο φύλλο αυτό καταγράφεται παράβαση της δημιουργίας χώρου για την εγκατάσταση του λεβητοστασίου, κάτω από το εξωτερικό κλιμακοστάσιο.

Σημειώνεται ως υπέρβαση δόμησης και κάλυψης, καθώς στο διάγραμμα κάλυψης της οικοδομικής άδειας η εξωτερική κλίμακα δεν προσμετράται στην κάλυψη.

Υπέρβαση Δόμησης και Κάλυψης: $2,74 \times 4,33 = 11,86 \text{ τμ}$

Ποσοστό υπέρβασης Δόμησης: $11,86/400,00 = 2,97\% < 20\%$

Ποσοστό υπέρβασης Κάλυψης: $11,86/609,48 = 1,95\% < 20\%$

| Φύλλο καταγραφής #3 | |
|---|---|
| Περιγραφή παράβασης | ΛΕΒΗΤΟΣΤΑΣΙΟ ΚΑΤΩ ΑΠΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ |
| 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 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% 11,86 τμ χώρων μειωτ. συντελ. 50% <50% της επιτρεπόμενης δόμησης |
| Υπέρβαση καθ' ύψος | 0 εκατοστά <20% του επιτρεπόμενου ύψους |
| Υπέρβαση κάλυψης | 11,86 τμ <20% της επιτρεπόμενης κάλυψης |
| Παραβίαση πλαγιών αποστάσεων | Όχι |
| Παραβίαση Ο.Γ. σε προκήπιο | Όχι |
| Ειδικές συνθήκες | |
| Παλαιότητα | Από 1/1/2004 μέχρι 28/07/2011 |
| 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. διαμερισμάτωση/Χωροθέτηση θέσεων Στάθμευσης | <input type="checkbox"/> |
| Αριθμός λοιπών παραβάσεων | 0 |

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 είτε στην κατηγορία 3 του άρθρου 96, είτε πρόκειται 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

