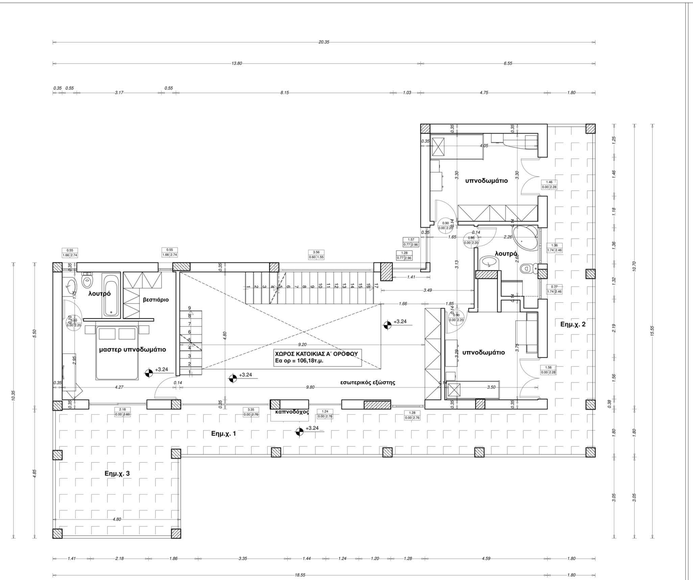
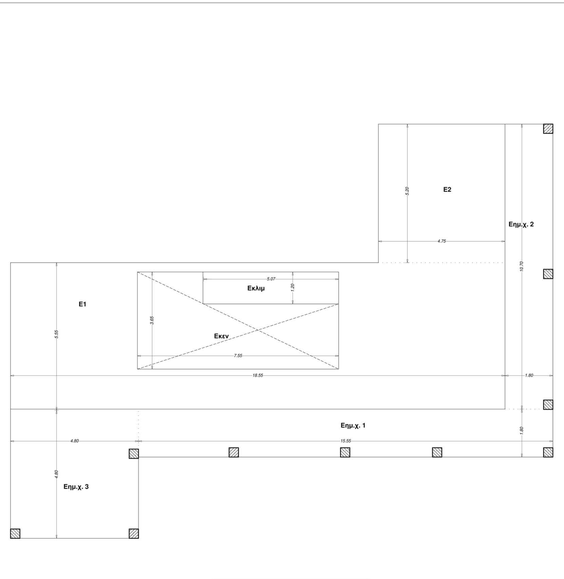
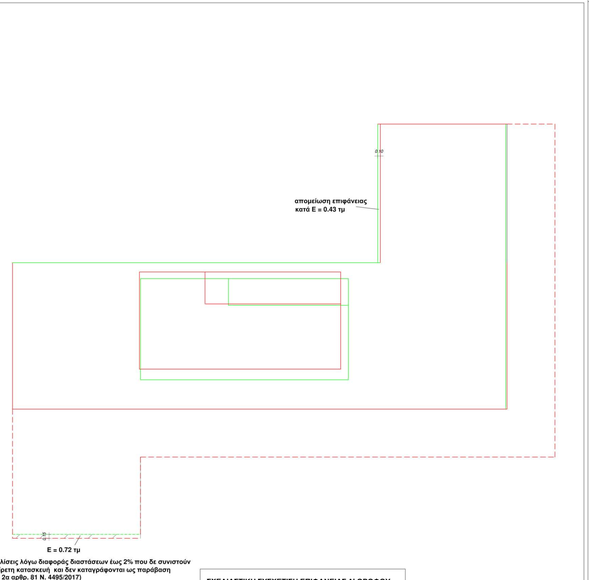


ΚΑΤΟΨΗ Α' ΟΡΟΦΟΥ

*Το υποστυλώματα/τοιχεία της οικοδομής δεν έχουν αποτυπωθεί, παρά μόνο τα απολίτιες εμφανή.



ΣΚΑΡΙΦΗΜΑ ΕΜΒΑΔΟΜΕΤΡΗΣΗΣ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ Α' ΟΡΟΦΟΥ



αποκλίσεις λόγω διαφορές διαστάσεων έως 2% που δε συνιστούν αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφονται ως παράβαση (παρ. 2α αρθρ. 81 Ν. 4495/2017)

ΣΧΕΔΙΑΣΤΙΚΗ ΣΥΣΧΕΤΙΣΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ Α' ΟΡΟΦΟΥ ΜΕΤΑΞΥ ΤΗΣ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΘΕΙΑΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΘΕΙΣΑΣ ΒΑΣΕΙ ΤΗΣ Ο.Α.

Πρόβολοκτα για ρούμπτη των κάτωθι αυθαίρετων κατασκευών σε θυκοτρόπο τύπου μαρμάνδας, επί της οδού Μαρμάρων που Δ. Ιωαννιτών (σταθερός οικισμός βάσει του ΦΕΚ 292/Δ/1983, καθεστώς/ρύθμιση της υπ'αριθμ. οικοδομικής άδειας)

στον οικισμό Λιμιόνι Δήμου Μαρμάρων

- Επάνταση βοηθητικού χώρου του υπογείου κατά κατά 23.40τ.μ. (=4.50x5.20) εντός του περιγραμμένου του υφιστάμενου κτιρίου (υπτήρξαν δύμστος μη μοιανικά συνελεπτή 0.30)
- Κατασκευή χώρου σκαφής ύψους 1.05τ.μ. στον α' όροφο της οικοδομής.
- Υπερβάση δόμησης στον α' όροφο εξαιτίας κάξσης της στιφάνας του εσωτερικού εξώστη και του κλιμοκοστασίου κατά 4.61τ.μ. (υπτήρξαν δύμστος μη μοιανικά συνελεπτή 0.30).
- Κατασκευή χώρου σκαφής ύψους 12.10τ.μ. κάτω από τη στέγη (υπτήρξαν δύμστος μη μεωτικά συνελεπτή 0.30).
- Διαφοροποίηση στο σχήμα της κάτοψης της στέγης, χωρίς η παραγκοπτοποιόεσα στέγη να υπερβαίνει το μέγεθος ώστε που αναγράφεται στο σχέδιο της ενδιάδοσης οικοδομικής άδειας, η οποία λαμβάνεται υπόψη ως λοιπή παράβαση.
- Διαφοροποίηση του καθαρού ύψους του υπογείου από 3.00μ. σε 3.28μ εντός εδάφους (χωρίς υπτήρξαν ύψους), η οποία λαμβάνεται υπόψη ως λοιπή παράβαση.
- Διαφοροποίηση στο θέση και στις διαστάσεις κάτοιων σε των εξωτερικών ανοιγμάτων και τοποθέτηση νέων (λοιπή παράβαση).
- Κατασκευή τζακιού (λοιπή παράβαση).

Α) Σύμφωνα, οι πραγματικές υφιστάμενες επιφάνειες των χώρων ανά σταθμμ είναι οι εξής :

- ΥΠΟΓΕΙΟ :
Ευπ = 8,55x10,35 + 3,45x1,85 = 88,49 + 6,38 = 94,87τ.μ.

- ΙΣΟΓΕΙΟ :
- ΔΟΜΗΣΗ : Εκαν = Ε1 +Ε2 + Ε3 + Ε4 = Ε5 = 4,89x5,20 + 2,45x0,60 = 13,81x5,50 + 4,80x4,85 + 2,40x0,25 = 25,43 + 1,49 + 75,95 = 23,28 + 0,60 = **126,75τ.μ.**
- ΠΡΟΒΟΛΕΣ : Εκμ.κ. = Εξμ.χ.1 + Εξμ.χ.2 + Εξμ.χ.3 + Εξμ.χ.4 = 15,55x1,80 + 10,70x1,66 + 2,48x4,90 + 2,40x0,25 = 27,99 + 17,76 + 12,15 + 12,60 = **70,50τ.μ.**
- ΒΕΡΑΝΤΑ : Εβερ = 3,05x3,75 = **11,44τ.μ.**

Α' ΟΡΟΦΟΣ :
ΔΟΜΗΣΗ : Εκμ.κ = Ε1 + Ε2 - Εκαν + Εκλιμ = 18,55x5,55 + 4,75x5,20 - 7,55x3,65 + 1,20x5,07= 102,95 + 24,70 - 27,55 + 6,08 = **106,18τ.μ.**
ΗΜ. ΧΩΡΟΣ : Εημ.κ. = Εξμ.χ.1 + Εξμ.χ.2 + Εξμ.χ.3 = 15,55x1,80 + 10,70x1,80 + 4,80x4,80 = 27,99 + 19,26 + 23,04 = **70,29τ.μ.**

ΧΩΡΟΣ ΣΟΦΙΤΑΣ (ανοιχτός) :
Εσοφ = 3,72x1,45 + 2,85x1,69 = 5,39 + 4,88 = 10,27τ.μ. **και Εκλιμ** = 0,83x2,20 = 1,83τ.μ.
Συνολικά : Εσοφ = 10,27 + 1,83 = **12,10τ.μ.**

Β) Νόμιμες εγκεκριμένες επιφάνειες χώρων βάσει πας νπ ορ. **Ο.Α.**

α. ΔΟΜΗΣΗ :
- ΥΠΟΓΕΙΟ : Ευπ = 71,20τ.μ. (δεν προσμετρήσιμο στο Σ.Δ.)
- ΙΣΟΓΕΙΟ : Εκαν = 124,70τ.μ.
- Α' ΟΡΟΦΟΣ : Εα ορ = Ε = 101,57τ.μ.
Συνολικά : Εκαν + 124,70 + 101,57 = 226,27τ.μ.

β. ΚΑΛΥΨΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ:
Εκαλ= 205,72τ.μ.

γ. ΗΜ. ΧΩΡΟΣ :
Εημ.χ.= 140,12τ.μ. > 80τ.μ. (υπτηρχε. ημ. χώρος)

δ. ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ :
Μέγιστο ύψος: 7,50μ > 2,00μ στέγη

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ :
1) Στον όφορό στον κλιμοστάσιο δύμστος, διαστιμούθηκε μικρό υπολογιστικό σφάλμα κατά την έκδοση της εν λόγω Ο.Α. και συγκεκριμένα, στη σταθμμ του κλιμοστάσιο δεν συμπεριλήφθηκε στους υπολογισμούς ένα μικρό τμήμα διαστάσεων 2,40x0,30 και εμβαδού Ε=0,72τ.μ., ενώ στο τόπο στην εκκαινομένη κάτοψη ήσκε και στο τρισδιάστατο δύμστομα κάλυψης ομφίστηκε σωστά.
2) Στον όφορό στον κλιμοστάσιο δύμστος, διαστιμούθηκε μικρό υπολογιστικό σφάλμα κατά την έκδοση της εν λόγω Ο.Α. και συγκεκριμένα δεν συμπεριλήφθηκε στους υπολογισμούς ένα μικρό τμήμα διαστάσεων 2,40x0,60 και εμβαδού Ε=1,44τ.μ., ενώ στο τόπο στην εκκαινομένη κάτοψη ήσκε και στο τρισδιάστατο δύμστομα κάλυψης ομφίστηκε σωστά.
3) Η συνολική επιφάνεια των ημιυπαιθρίων χώρων είναι 140,12τ.μ. και είναι μεγαλύτερη από τη μέγιστη επιτρεπτόμενη επιφάνεια αυτών, που δεν προσμετράται στη δόμηση, κατά 60,12τ.μ., κάτοιος, που εμφανίστηκε στο δύμστομα κάλυψης της Ο.Α., ομφίς, ωστόσο, να αναφέρεται από ότι η τελική πραγματοποιούμενη δόμηση προσαυξάνεται κατά 60,12τ.μ.
4) Η μεγίστη επιτρεπόμενη δόμηση στην Ο.Α. - υφιστάς για κλιμοστάσιο πραγματώνει δόμηση ισοφαίνει ίσης με **Εστ =124,70+0,72 + 60,12 = 125,42 + 60,12 = 185,54τ.μ. και σφετέρισε στα κλιμοστάσιο Εκαλ= 205,72>1,44 = 207,16τ.μ.**

Γ) Σύνταγματ υφιστάμενης κατάστασης (Α) σε σχέση με τα κλιμοστάσιο Ο.Α. (Β) :

- ΥΠΟΓΕΙΟ :
Πραγματοποιούσα επιφάνεια Ευπ = 94,87τ.μ.
Νόμιμη επιφάνεια βάσει Ο.Α. Ενεμ.υπ. = 71,20τ.μ., όρα 94.87-71.28=23.59τ.μ.
Διαστιμούθηκε αυθαίρετη επέκταση υπογείου κατά **23.40τ.μ.**, ενώ υπακούει υπόχρεων διαφοροποιήσεις (βλ. σχεδιο Α1) στις διαστάσεις του υπογείου, τόσο ωστόσο δε συνιστούν αυθαιρεσίες (λόγος για τον οποίο παρατηρείται η μικρή διαφορά των 0.19τ.μ.).

- ΙΣΟΓΕΙΟ :
Α' ΟΡΟΦΟΣ :
Πραγματοποιούσα επιφάνεια Εστ = 126,75τ.μ.
Νόμιμη επιφάνεια βάσει Ο.Α. Ενεμ.ισ. = 124,70τ.μ., με προς διόρθωση, επιφάνεια Ε=125,42τ.μ., σύμφωνα με τις ανωθι παρατηρήσεις στην παρ. Β).
Άρα υπάρχει διαφορισμένη ισχ. Ε=126,75-125,42= 1,33τ.μ.,
Διαστιμούθηκε μικρή υπέρβαση δόμησης (αλλά όχι κάλυψης) κατά 1,04τ.μ. η οποία ρυθμίζεται με τον παρόντα. Επιπλέον, η υπόλοιπη διαφορά στην επιφάνεια (των 1,33-1,04=0,29τ.μ. δεν συνιστά αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφεται ως παράβαση βάσει της παρ. 2α) του αρθρ. 81 του Ν. 4495/2017, διότι (αφετέρου : παρούς στην σύβρση της πλευράς της πρόσοψης του κτιρίου, κατά 0.15μ, ύψος ποσοστό ισα με 0.15μ/10.20μ=0.015=1.5% με αμβαδό 0.72τ.μ. και αφετέρου : μικρή αποκλίσεις της τάξεως (στο χώρο της κουζίνας) κατά 0.45τ.μ. (0.72-0.45=0.29τ.μ.).
- **ΗΜ. ΧΩΡΟΣ :**
Πραγματοποιούσα επιφάνεια Εημ.χ.= 70,50τ.μ.
Νόμιμη επιφάνεια βάσει Ο.Α. Ενεμ.υπ. = 71,40τ.μ.

- Α ΟΡΟΦΟΣ :
- **ΔΟΜΗΣΗ :**
Πραγματοποιούσα επιφάνεια Εστ = 106,18τ.μ.
Νόμιμη επιφάνεια βάσει Ο.Α. Εστ. = 101,57τ.μ. Η εν λόγω διαφοροποίηση των **4,61τ.μ. οφορά σε αλλαγή διαστάσεων του χώρου** του κλιμοστασίου καθώς και του εσωτερικού εξώστη γύρω από αυτό και ρυθμίζεται με την παρούσα, καθώς συνιστά αυθαίρετη κατασκευή.
- **ΗΜ. ΧΩΡΟΣ :**
Πραγματοποιούσα επιφάνεια Εημ.χ.= 70,29τ.μ.
Νόμιμη επιφάνεια βάσει Ο.Α. Εκαν.υπ. = 69,72τ.μ.

- ΧΩΡΟΣ ΣΟΦΙΤΑΣ :
Εσοφ = 10,27τ.μ.**+ 1,83 = 12,10τ.μ.**
Αυθαίρετη κατασκευή σκαφίας (ανοιχτού προσβάσιμου χώρου) επιφάνειας Ε = 10,27τ.μ. μέσω κλίσεως επιφάνειας 1,83τ.μ., η οποίος βρίσκεται κάτω από την επικαλυπτή στέγη του κτιρίου (το δάπεδο της βρίσκεται σε χαμηλότερο ύψος από το σημείο έδρασης της στέγης). **Δεν θεωρείται ορόφος** και δεν αποτελεί συνέχεια ιδιοκτησίας.

ΣΥΝΟΨΗΚΑ - ΠΟΣΟΣΟΔΙΚΗΑ ΜΕΓΕΘΗ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΡΥΘΜΙΣΗ :
- **ΚΑΛΥΨΗ : Εκαλ = 208,59τ.μ.** (= 126,75+70,50+11,44) **< 206,13τ.μ.**
- **ΗΜ. ΧΩΡΟΣ : Εημ.χ.= 70,50+70,29 = 140,79τ.μ. < 80τ.μ., άρα η διαφορά των 60,79τ.μ. προσμετράται στη δόμηση σε τυχόν, μεταγενέστερες της παρούσης, εκτέλεσης ή προσθήκες νέων εργασιών**
- **ΔΟΜΗΣΗ : Εδομ** = 222,50+126,75+106,18 = **455,79 < 293,72τ.μ. < 400τ.μ.**
- **ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ : 7,50μ > 2,00 στέγη < 7,50μ > 2,00μ στέγη.**

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- ΠΕΡΙΓΡΑΜΜΑ ΒΑΣΕΙ Ο.Α.
- ΣΗΜΕΡΙΝΟ ΑΠΟΤΥΠΟΘΕΝ ΠΕΡΙΓΡΑΜΜΑ ΠΡΟΣ ΡΥΘΜΙΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ
- ΑΥΘΑΙΡΕΤΟ ΤΜΗΜΑ
- ΠΕΡΙΓΡΑΜΜΑ ΗΜ. ΧΩΡΟΥ ΒΑΣΕΙ Ο.Α.
- ΠΕΡΙΓΡΑΜΜΑ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΥ ΗΜ. ΧΩΡΟΥ

ΕΡΓΟ :
Υπαγωγή αυθαίρετων κατασκευών στις διατάξεις του του Ν 4495 / 2017

Εργοδότης :.

Θέση : ***Δ. Ιωαννιτών*** , ***Δημος Μαρμάρων***

Σύνταξη :

Μελέτη : Αρχιτεκτονικά	***Κωδ. Μελ.***
	Ημερομηνία: ΙΑΝ 24
Τίτλος Σχεδίου : ***ΚΑΤΟΨΗ Α' ΟΡΟΦΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (ΜΕΖΟΝΕΤΑ)***	***Αριθμ. Σχ.. : Α3***
	Κλίμακα : 1:50
Ο Συντάξας:	***Κωδ. σχεδίου :***
	Θεώρηση :