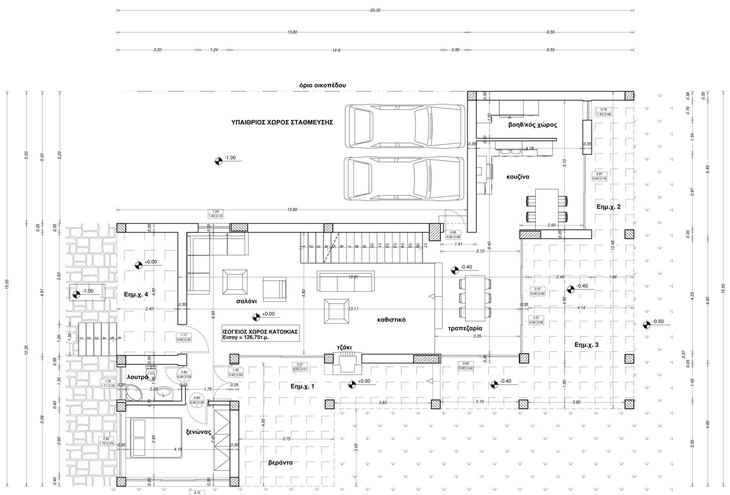
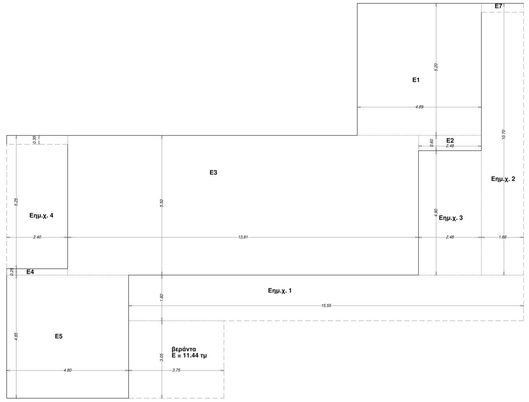
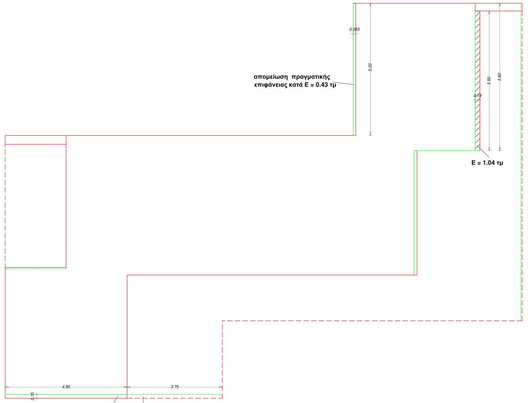


ΚΑΤΟΨΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ

*Τα υποστυλώματα/τοιχεία της οικοδομής δεν έχουν αποτυπωθεί, παρά μόνο τα αταλίτης εμφανή.



ΣΚΑΡΙΦΗΜΑ ΕΜΒΑΔΟΜΕΤΡΗΣΗΣ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ



ατοκλίσεις λόγω διαφορές διαστάσεων έως 2% που δε συνιστούν αυθαίρετη κατασκευή, και δεν καταγράφονται ως παράβαση (παρ. 2ο άρθρ. 81 Ν. 4495/2017)

ΣΧΕΔΙΑΣΤΙΚΗ ΣΥΣΧΕΤΙΣΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΜΕΤΑΞΥ ΤΗΣ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΘΕΙΣΑΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΘΕΙΣΑΣ ΒΑΣΕΙ ΤΗΣ Ο.Α.

Πρόκειται για ρυθμική των κάθιδι αυθαίρετων κατασκευών σε ιδιοκτησία τύπου μεζονέτας, επί της οδού Μαρμάρων του Δ. Ιωαννιτών (πάροχος οικοφής βάσει του ΦΕΚ 292/Δ/1983, καθ'υπήρξαν της νεότερης οικοδομικής άδειας στον οικοτέ Αμμου

Ε Επάνω βοηθητικού χώρου του υπογείου κατά κατά 23.40τ.μ. (=4.50x5.20) εντός του περιγράμματος του υφιστάμενου κτιρίου (υπέρβαση δόμησης με μειωτικό συντελεστή 0.50)
- Υπέρβαση δόμησης κατά 1.04τ.μ. στον α' όροφο της οικοδομής.
- Υπέρβαση δόμησης στον α' όροφο εξαιτίας ανύψωσης της επιφάνειας του εσωτερικού εξώστη και του κλιμακοστασίου κατά 4.61τ.μ. (υπέρβαση δόμησης με μειωτικό συντελεστή 0.30)
- Υπέρβαση δόμησης στεγασμένης επιφάνειας 12.10τ.μ. κάτω από τη στέγη (υπέρβαση δόμησης με μειωτικό συντελεστή 0.30)
- Διαφοροποίηση στο ύψος της κάτοψης της στέγης, χωρίς η προαναφερόμενη στέγη να υπερβαίνει το μέγιστο ύψος που συναφείται στο ύψος της οικοδομής οικοδομής άδειας, η οποία λαμβάνεται υπόψη ως λοιπή παράβαση.
- Διαφοροποίηση του καθαρού ύψους του υπογείου από 3.20μ.σε 3.30μ.εντός εδάφους (χωρίς υπέρβαση ύψους), η οποία λαμβάνεται υπόψη ως λοιπή παράβαση.
- Μικρές αποκλίσεις στις θέσεις και στις διαστάσεις κάτοικων σε των εξωτερικών συνιστώνα και τοποθέτηση νέων (λοιπή παράβαση).
- Κατασκευή τζακιού (λοιπή παράβαση).

Α1)Σύμφωνα, οι πραγματικές υφιστάμενες επιφάνειες των χώρων ανά σπίθιο είναι οι εξής :

ΥΠΟΓΕΙΟ :
Ειπ = 6,55x10,35 + 3,45x1,85 = 86,49 + 6,38 = 94,87τ.μ.

ΙΣΟΓΕΙΟ :
- **ΔΟΜΗΣΗ : Ειπογ** = E1 +E2 + E3 + E4 + E5 = 4,85x5,20 + 2,48x0,60 + 13,81x5,50 + 4,80x4,85 + 2,40x3,25 = 25,43 + 1,49 + 75,95 + 23,28 = 0,60 = **106,15τ.μ.**
- **ΗΜ. ΧΩΡΟΣ : Ειμχ.α** = Ειμχ.1 + Ειμχ.2 + Ειμχ.3 + Ειμχ.4 = 15,55x1,80 + 10,70x1,58 + 2,48x4,90 + 2,40x5,25 = 27,99 + 17,76 + 12,15 + 12,60 = **70,50τ.μ.**
- **ΒΕΡΑΝΤΑ : Βερ** = 3,05x3,75 = **11,44τ.μ.**

Α' ΟΡΟΦΟΣ :
ΔΟΜΗΣΗ : Ειμ = Ε1 + Ε2 - Ειαν + Ειλιμ = 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 : Ειμχ.α = Ειμχ.1 + Ειμχ.2 + Ειμχ.3 = 15,55x1,80 + 10,70x1,80 + 4,80x4,80 = 27,99 + 19,26 + 23,04 = **70,29τ.μ.**

ΧΩΡΟΣ ΣΟΦΙΤΑΣ (ανηρημένος) :
Ειπογ = 3,70x1,45 + 2,80x1,85 = 5,39 + 4,88 = 10,27τ.μ. **και Ειλιμ** = 0,83x2,20 = 1,83τ.μ.
Σύνολικά : Ειπογ = 10,27 + 1,83 = **12,10τ.μ.**

Β1)Ύψους ελεύθερου επιφάνειας χώρων βάσει του νόμου.

- **ΔΟΜΗΣΗ :**

ΙΣΟΓΕΙΟ : Ειπ = 71,28τ.μ. (δεν προαναφέρθει στο Σ.Δ.)
ΙΣΟΓΕΙΟ : Ειμ = 134,75τ.μ.
Α' ΟΡΟΦΟΣ : Ειμ κφ = Ε = 101,57τ.μ.
Συνολικά : Ειπν = 124,75 + 101,57 = 226,27τ.μ.

- **ΚΑΛΥΨΗ ΟΚΟΠΕΔΟΥ:**

Εικαλυ 205,72τ.μ.

- **ΗΜ. ΧΩΡΟΣ :**

Ειμ.α.= 140,12τ.μ. > 80τ.μ. (ιστορικτ. ημ. χώρος)

- **ΜΕΓΕΤΟ ΥΨΟΣ :**

Μεγιστο ύψος : 7,50μ + 2,00μ στέγη

ΠΑΡΑΠΗΡΗΣΕΙΣ :
α) Στον όροφο στο νότιο δίκτυο, διαπιστώθηκε μικρή υπολογιστική σφάλμα κατά την έκδοση της εν λόγω Ο.Α. και συγκεκριμένα, στη στάθμη του υπογείου δεν συμπεριλήφθηκε στους υπολογισμούς ενά μικρό τμήμα διαστάσεων 2.40x0.30 και εμβαδού Ε=0.72τ.μ., ενώ στο τόσο στην εγκεκριμένη κάτοψη όσο και στο υφιστάμενο δεν υπάρχει κάποιο τμήμα εξωτερικού χώρου.
β) Στον όροφο στο νότιο κάτοψη, διαπιστώθηκε μικρό υπολογιστική σφάλμα κατά την έκδοση της εν λόγω Ο.Α. και συγκεκριμένα δεν συμπεριλήφθηκε στους υπολογισμούς ενά μικρό τμήμα διαστάσεων 2.40x0.60 και εμβαδού Ε=1.44τ.μ., ενώ στο τόσο στις εγκεκριμένες κάτοψες όσο και στο εγκεκριμένη δόμησιμή κάλυψης εμφάνιζε σφάλμα.
3) Η συνολική επιφάνεια των ημιυπαίθριων χώρων είναι 140,12τ.μ. και είναι μεγαλύτερη από τη μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια ανάλογα, που δεν προσμετράται στο ύψος κάλυψης (Ε=80τ.μ.) του χωροστάσιο στη δόμησιμη κάλυψης της Ο.Α., ωωστόσο, οι αναφερόμενοι χώροι στο ο.λόκληρο ημιυπαίθριοι χώροι δόμησης προσαυξάνονται κατά 60,12τ.μ.
Άρα, θα έπρεπε να γίνεται λόγος στην Ο.Α. (σφαιτός για υπόμνημα πραγματικής δόμησης υπογείου ίση με Ειπ =124,75+0,72 + 60,12 = 125,42 + 60,12 = 185,54τ.μ. και ακολουθεί για νόμιμη πραγματική κάλυψη ίση με 205,72+1,44 = 207,16τ.μ.

Γ.) Σύνολικός υφιστάμενος κατάσταση(Α) σε σχέση με τη νόμιμη εγκριθείσα Ο.Α.(Β) :

- ΥΠΟΓΕΙΟ :
Πραγματοποιήσιμο επιφάνεια Ειπ = 94,87τ.μ.
Νόμιμη επιφάνεια βάσει Ο.Α. Ειπ.α = 71,28τ.μ., άρα 94,87-71,28=23,59τ.μ.
Υπέρβαση επιφάνειας ενός κτίσματος κατά 23,60τ.μ., ενώ μπορεί υπάρχουν διαφοροποιήσεις (βλ. σχεδιο Α1) στις διαστάσεις του υπογείου, που μπορεί δε συνιστούν αυθαιρεσίες, λόγοις για τον οποίο παρατηρήθηκε η μικρή διαφορά των 0.59τ.μ.)

- ΙΣΟΓΕΙΟ :
- **ΔΟΜΗΣΗ :**

Πραγματοποιήσιμο επιφάνεια Ειπ = 126,75τ.μ.
Νόμιμη επιφάνεια βάσει Ο.Α. Ειπ.α = 124,75τ.μ., με τρεις διόρθωσεις, επιφάνεια **Ε=125,42τ.μ.**, σύμφωνα με τις συνιθ παρατηρήσεις στην παρ. **Β)**
Άρα υπάρχει διαφοροποίηση ύψ.μ. Ε-126,75-125,42= 1,33τ.μ.
Δεν υπάρχει κάποιο μη υπόμνημα δομικής ή/και ύψ κάλυψης κατά 1,04τ.μ. η οποία ρυθμίζεται με την παρούσα. Επιπλέον, η υπάλληλη διαφορά στην επιφάνεια των 1,33-1,04=0,29τ.μ. δεν συνιστά αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφεται ως παράβαση, βάσει της παρ. 2ου του άρθρ. 81 του Ν. 4495/2017. Δεν υπάρχει κάποιο μη υπόμνημα δομικής ή/και ύψ κάλυψης κατά 0,29τ.μ. (ή 0,18μ.=0,29τ.μ/1,61τ.μ.=18%) η οποία ρυθμίζεται με τις παρ. 1α,1β,1γ,1δ,1ε,1ζ,1η,1θ,1ι,1κ,1λ,1μ,1ν,1ξ,1ο,1π,1ρ,1σ,1τ,1υ,1φ,1χ,1ψ,1ω,1αα,1αβ,1αγ,1αδ,1αε,1αστ,1αζ,1αη,1αθ,1αι,1αια,1αιβ,1αιγ,1αιδ,1αιε,1αιστ,1αιζ,1αιη,1αιθ,1ιι,1ιια,1ιιβ,1ιιγ,1ιιδ,1ιιε,1ιιστ,1ιιζ,1ιιη,1ι