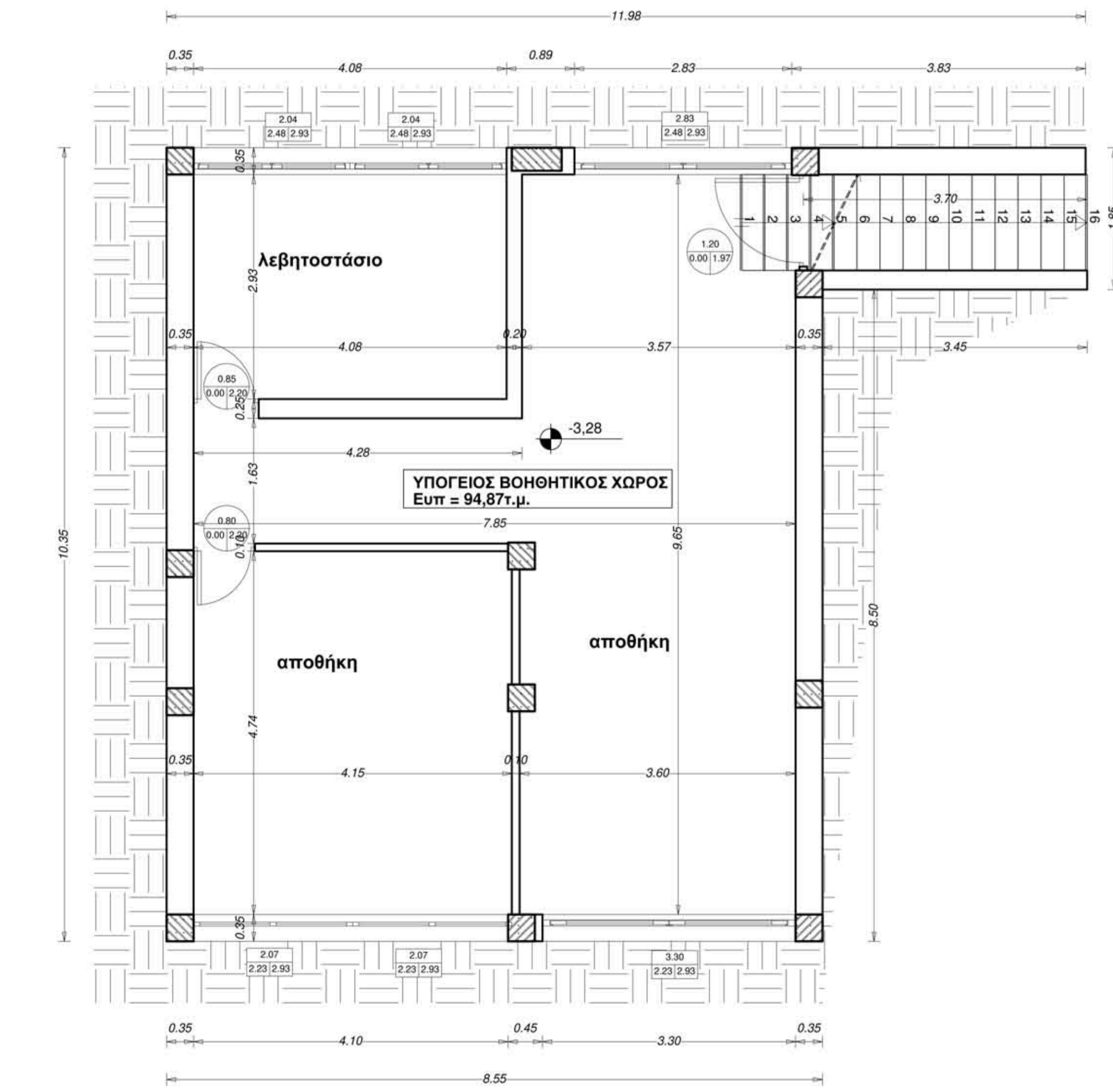
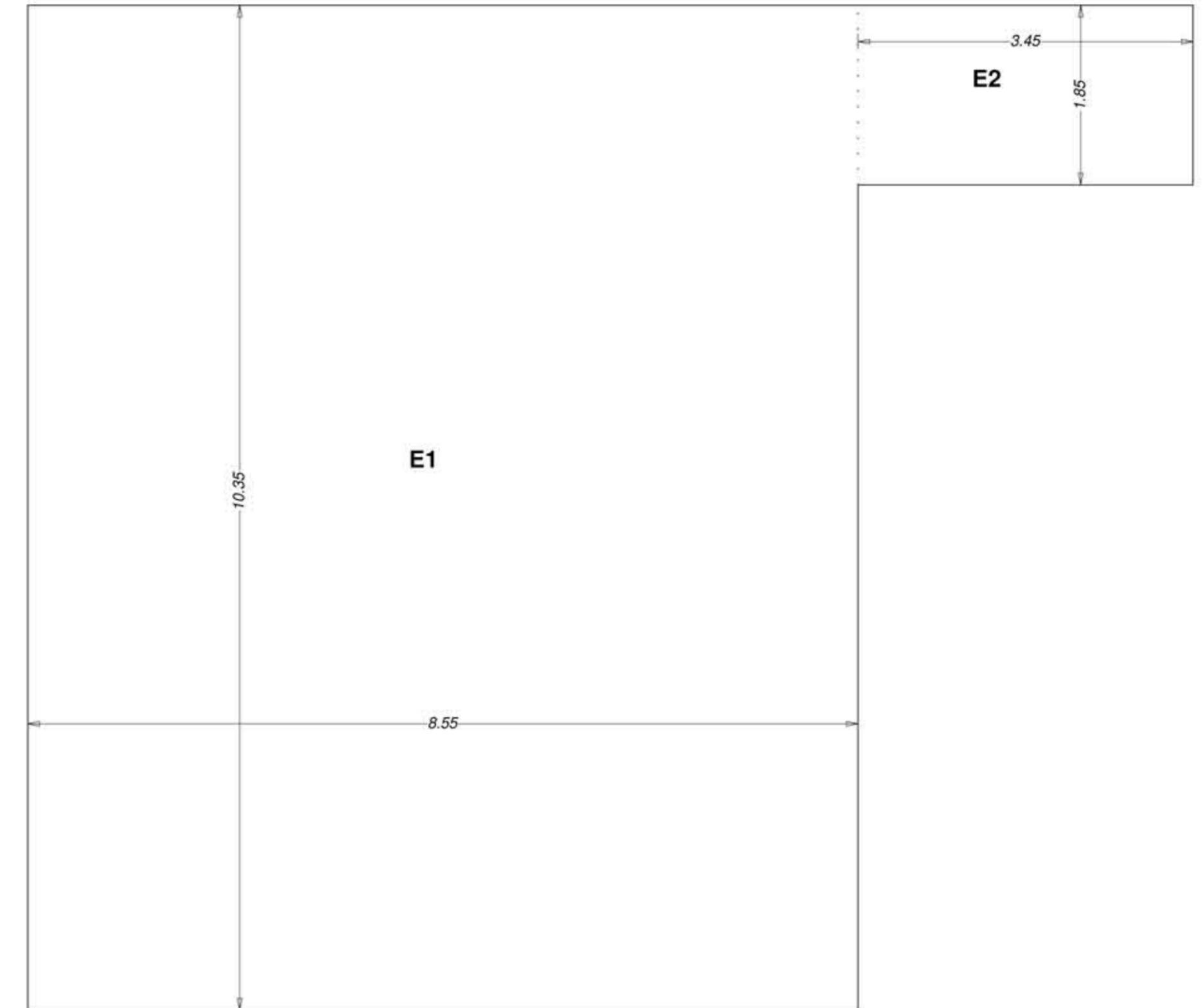


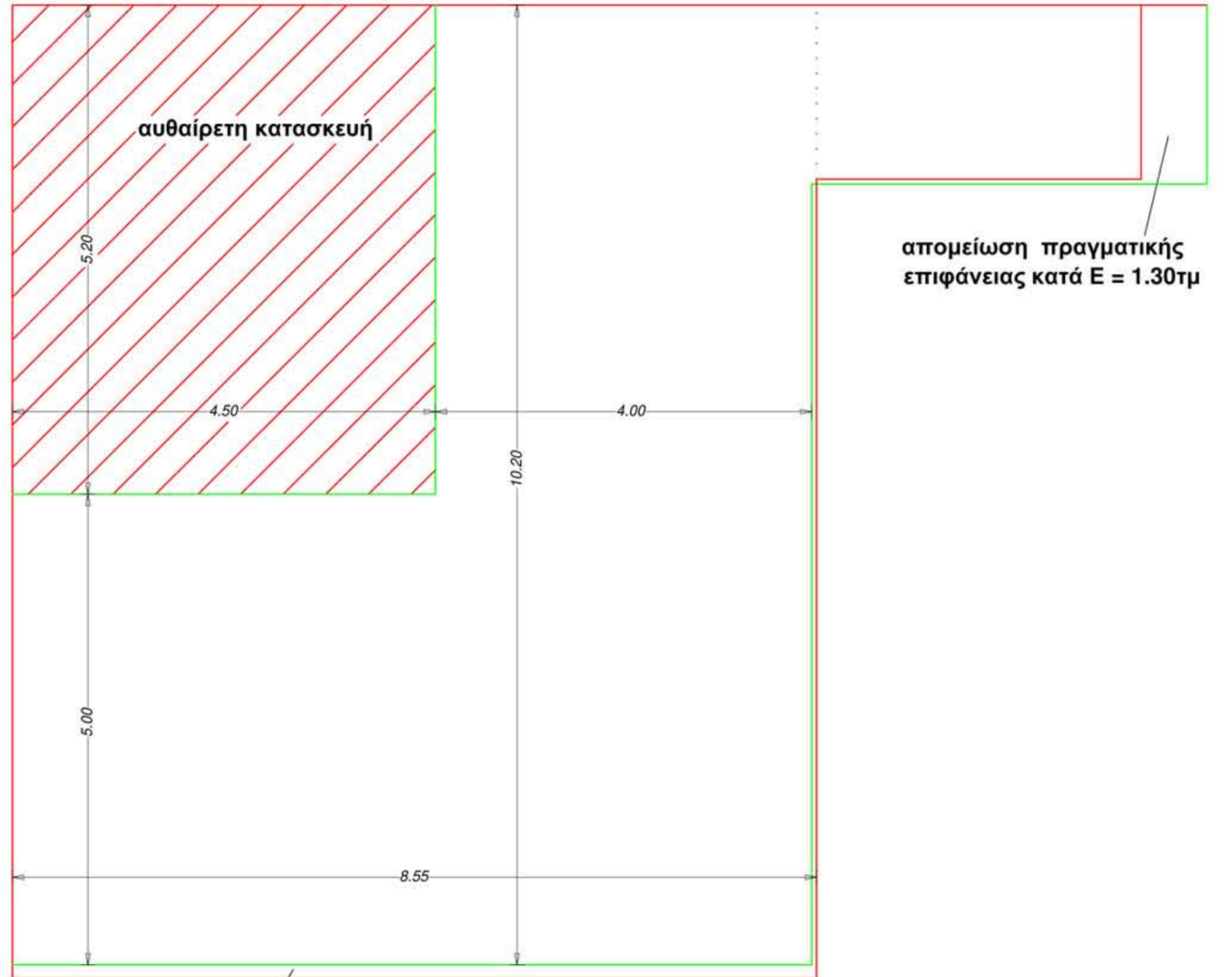
*Τα υποστυλώματα/τοιχεία της οικοδομής δεν έχουν αποτυπωθεί, παρά μόνο τα απολύτως εμφανή.



ΚΑΤΟΨΗ ΥΠΟΓΕΙΟΥ



ΣΚΑΡΙΦΗΜΑ ΕΜΒΑΔΟΜΕΤΡΗΣΗΣ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΥΠΟΓΕΙΟΥ



ΣΧΕΔΙΑΣΤΙΚΗ ΣΥΣΧΕΤΙΣΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΥΠΟΓΕΙΟΥ ΜΕΤΑΞΥ ΤΗΣ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΘΕΙΑΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΘΕΙΑΣ ΒΑΣΕΙ ΤΗΣ Ο.Α.

Πρόκειται για ρύθμιση των κάτωθι αυθαίρετων κατασκευών σε ιδιοκτησία τύπου μεζόνιας, επί της οδού Μαρμάρων του Δ. Ιωαννίνων (στάσιμος οικισμός βάσει του Φ.Ε.Κ 292Δ/1983), καθ' υπέρβαση της υπ' αριθμ. : οικοδομικής άδειας :

- Επέκταση βοηθητικού χώρου του υπογείου κατά κατά 23,40τ.μ. (=4,50x5,20) εντός του περιγράμματος του υφιστάμενου κτηρίου (υπέρβαση δόμησης με μειωτικό συντελεστή 0,30).
- Υπέρβαση δόμησης κατά 1,04τ.μ. στον α' όροφο της οικοδομής.
- Υπέρβαση δόμησης στον α' όροφο εξώστιας αύξησης της επιφάνειας του εσωτερικού εξώστια και του κλιμακοστασίου κατά 4,61τ.μ. (υπέρβαση δόμησης με μειωτικό συντελεστή 0,30).
- Κατασκευή χώρου σοφίτας επιφάνειας 12,10τ.μ. κάτω από τη στέγη (υπέρβαση δόμησης με μειωτικό συντελεστή 0,30).
- Διαφοροποίηση στο σχήμα της κάλυψης της στέγης, χωρίς η πραγματοποιηθείσα στέγη να υπερβάνει το μέγιστο ύψος που αναγράφεται στα σχέδια της εκδόσεως οικοδομικής άδειας, η οποία λαμβάνεται υπόψη ως λοιπή παράβαση.
- Διαφοροποίηση του καθαρού ύψους του υπογείου από 3,00μ σε 3,28μ εντός εδάφους (χωρίς υπέρβαση ύψους), η οποία λαμβάνεται υπόψη ως λοιπή παράβαση.
- Διαφοροποίηση στη θέση και στις διαστάσεις κάποιων εκ των εξωτερικών ανοιγμάτων και τοποθέτηση νέων (λοιπή παράβαση).
- Κατασκευή τζακού (λοιπή παράβαση).

A) Σήμερα, οι πραγματικές υφιστάμενες επιφάνειες των χώρων ανά στάθμη είναι οι εξής :

ΥΠΟΓΕΙΟ :
 Ευπ = 8,55x10,35 + 3,45x1,85 = 88,49 + 6,38 = 94,87τ.μ.
ΙΣΟΓΕΙΟ :
ΔΟΜΗΣΗ : Εισογ = E1 + E2 + E3 + E4 + E5 = 4,89x5,20 + 2,48x0,60 + 13,81x5,50 + 4,80x4,85 + 2,40x0,25 = 25,43 + 1,49 + 75,95 + 23,28 + 0,60 = 126,75τ.μ.
ΗΜ. ΧΩΡΟΙ : Εημ.χ. = Εημ.χ.1 + Εημ.χ.2 + Εημ.χ.3 + Εημ.χ.4 = 15,55x1,80 + 10,70x1,66 + 2,48x4,90 + 2,40x5,25 = 27,99 + 17,76 + 12,15 + 12,60 = 70,50τ.μ.
ΒΕΡΑΝΤΑ : Εβερ = 3,05x3,75 = 11,44τ.μ.

Α' ΟΡΟΦΟΣ :
ΔΟΜΗΣΗ : Εορ = E1 + E2 - Εκεν + 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. ΧΩΡΟΙ : Εημ.χ. = Εημ.χ.1 + Εημ.χ.2 + Εημ.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 + 2,89x1,69 = 5,39 + 4,88 = 10,27τ.μ. και Εκλιμ = 0,83x2,20 = 1,83τ.μ.
 Συνολικά : Εσοφ = 10,27 + 1,83 = 12,10τ.μ.

B) Νόμιμες εγκεκριθείσες επιφάνειες χώρων βάσει της υπ αρ. :
ΔΟΜΗΣΗ :
ΥΠΟΓΕΙΟ : Ευπ = 71,28τ.μ. (δεν προσμετράται στο Σ.Δ.)
ΙΣΟΓΕΙΟ : Εισογ = 124,70τ.μ.
Α' ΟΡΟΦΟΣ : Εορ = E = 101,57τ.μ.
 Συνολικά : Εσυν = 124,70 + 101,57 = 226,27τ.μ.

ΚΑΛΥΨΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ :
 Εκάλ = 205,72τ.μ.
ΗΜ. ΧΩΡΟΙ :
 Εημ.χ. = 140,12τ.μ. > 80τ.μ. (επιτρεπ. ημ. χώρο)
ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ :
 Μέγιστο ύψος : 7,50μ + 2,00μ στέγη

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ :
 1) Όσον αφορά στην νόμιμη δόμηση, διαπιστώθηκε μικρό υπολογιστικό σφάλμα κατά την έκδοση της εν λόγω Ο.Α. και συγκεκριμένα, στη στάθμη του ισογείου δεν συμπεριλήφθηκε στους υπολογισμούς ένα μικρό τμήμα διαστάσεων 2,40x0,30 και εμβαδού E=0,72τ.μ., ενώ στα τόσα στην εγκεκριμένη κατάσταση όσο και στα εγκεκριμένα διάγραμμα κάλυψης εμφανίζεται σαφώς.
 2) Όσον αφορά στην νόμιμη κάλυψη, διαπιστώθηκε μικρό υπολογιστικό σφάλμα κατά την έκδοση της εν λόγω Ο.Α. και συγκεκριμένα δεν συμπεριφέρθηκε στους υπολογισμούς ένα μικρό τμήμα διαστάσεων 2,40x0,60 και εμβαδού E=1,44τ.μ., ενώ στα τόσα στις εγκεκριμένες καταόμεν όσο και στο εγκεκριμένο διάγραμμα κάλυψης εμφανίζεται σαφώς.
 3) Η συνολική επιφάνεια των ημιπαθητών χώρων είναι 140,12τ.μ. και είναι μεγαλύτερη από τη μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια αυτών, που δεν προσμετράται στη δόμηση, κατά 60,12τ.μ., γεγονός που εμφανίζεται στο διάγραμμα κάλυψης της Ο.Α., χωρίς, ωστόσο, να ανασφύριται ρητά ότι η τελική πραγματοποιηθείσα δόμηση προσοδεύεται κατά 60,12τ.μ.
Άρα, θα έπρεπε να γίνεται λόγος στην Ο.Α. : αφενός για νόμιμη πραγ/μένη δόμηση ισογείου ίση με E=124,70+0,72 + 60,12 = 125,42 + 60,12 = 185,54τ.μ. και αφετέρου για νόμιμη πραγ/μένη κάλυψη Εκάλ= 205,72+1,44 = 207,16τ.μ.






Γ) Σύγκριση υφιστάμενης κατάστασης (Α) σε σχέση με τη νόμιμη εγκριθείσα Ο.Α. (B) :
ΥΠΟΓΕΙΟ :
 Πραγματοποιηθείσα επιφάνεια Εισ = 94,87τ.μ.
 Νόμιμη επιφάνεια βάσει Ο.Α. Ενομ.ισ. = 71,28τ.μ., άρα 94,87-71,28=23,59τ.μ.
 Διαπιστώθηκε αυθαίρετη επέκταση υπογείου κατά 23,40τ.μ., ενώ γενικότερα υπάρχουν διαφοροποιήσεις (βλ. σχέδιο Α1) στις διαστάσεις του υπογείου, που ωστόσο δε συνιστούν αυθαιρείσεις (λόγος για τον οποίο παρατηρείται η μικρή διαφορά των 0,19τ.μ.).

ΙΣΟΓΕΙΟ :
ΔΟΜΗΣΗ :
 Πραγματοποιηθείσα επιφάνεια Εισ = 126,75τ.μ.
 Νόμιμη επιφάνεια βάσει Ο.Α. Ενομ.ισ. = 124,70τ.μ., με προς διόρθωση, επιφάνεια E=125,42τ.μ., σύμφωνα με τη άνωθεν παρατηρήσεις στην παρ. Β).
 Άρα υπάρχει διαφοροποίηση ίση με E=126,75-125,42= 1,33τ.μ.
 Διαπιστώθηκε μικρή υπέρβαση δόμησης (αλλά όχι κάλυψης) κατά 1,04τ.μ. η οποία ρυθμίζεται με την παρούσα. 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 αρθ. 81 του Ν. 4495/2017, διότι οφείλεται : αφενός στην αύξηση της πλευράς της πρόσοψης του κτηρίου, κατά 0,15μ, ήτοι ποσοστό ίσο με 0,15μ/10,20μ=0,015=1,5% με εμβαδό 0,72τ.μ. και αφετέρου στην απομείωση της επιφάνειας (στο χώρο της κουζίνας) κατά 0,43τ.μ. (0,72-0,43=0,29τ.μ.).

ΗΜ. ΧΩΡΟΙ :
 Πραγματοποιηθείσα επιφάνεια Εημ.χ. = 70,50τ.μ.
 Νόμιμη επιφάνεια βάσει Ο.Α. Ενομ.ισ. = 71,40τ.μ.
Α ΟΡΟΦΟΣ :
ΔΟΜΗΣΗ :
 Πραγματοποιηθείσα επιφάνεια Εισ = 106,18τ.μ.
 Νόμιμη επιφάνεια βάσει Ο.Α. Εισ. = 101,57τ.μ. Η εν λόγω διαφοροποίηση των 4,61τ.μ. αφορά σε αλλαγή διαστάσεων του χώρου του κλιμακοστασίου καθώς και του εσωτερικού εξώστια γύρω από αυτό και ρυθμίζεται με την παρούσα, καθώς συνιστά αυθαίρετη κατασκευή.
ΗΜ. ΧΩΡΟΙ :
 Πραγματοποιηθείσα επιφάνεια Εημ.χ. = 70,29τ.μ.
 Νόμιμη επιφάνεια βάσει Ο.Α. Ενομ.ισ. = 69,72τ.μ.

ΧΩΡΟΣ ΣΟΦΙΤΑΣ :
 Εσοφ = 10,27+1,83 = 12,10τ.μ.
 Αυθαίρετη κατασκευή σοφίτας, (ανοιχτού προσβάσιμου χώρου) επιφάνειας E = 10,27τ.μ. μέσα κλίμακας επιφάνειας 1,83τ.μ., ο οποίος βρίσκεται κάτω από την επικλινή στέγη του κτηρίου (το δάπεδο της βρίσκεται σε χαμηλότερο ύψος από το σημείο έδρασης της στέγης). Δεν θεωρείται όροφος και δεν αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία.

ΣΥΝΟΛΙΚΑ - ΠΟΛΥΩΔΟΜΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΡΥΘΜΙΣΗ :
ΚΑΛΥΨΗ : Εκάλ = 208,59τ.μ. (= 126,75+70,50+11,44) < 806,134τ.μ.
ΗΜ. ΧΩΡΟΙ : Εημ.χωρ. = 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 προσθήκης νέων εργασιών.
ΔΟΜΗΣΗ : Εδομ = 222,93 (=126,75 + 106,18) + 60,79 = 293,72τ.μ. < 400τ.μ.
ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ : 7,50μ + 2,00 στέγη < 7,50μ + 2,00μ στέγη.

ΥΠΟΜΝΗΜΑ	
	ΠΕΡΙΓΡΑΜΜΑ ΒΑΣΕΙ Ο.Α.
	ΣΗΜΕΡΙΝΟ ΑΠΟΤΥΠΩΘΕΝ 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. Ιωαννίνων** **Άμμος Μαρμάρων**

Σύνταξη :

Μελέτη : Αρχιτεκτονικά	Κωδ. Μελ.
Τίτλος Σχεδίου : ΚΑΤΟΨΗ ΥΠΟΓΕΙΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (ΜΕΖΟΝΕΤΑ)	Ημερομηνία: ΙΑΝ 24
	Αριθμ. Σχ.. : Α1
	Κλίμακα : 1:50
	Κωδ. σχεδίου :

Ο Συντάξας: **Θεώρηση :**