

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Υπαγωγής αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων, στις διατάξεις του Ν.4495/17

Η έκθεση συντάχτηκε για την υπαγωγή αυθαιρεσιών και παραβάσεων που φαίνονται παρακάτω.

1. Διαφορετική διαμερισμάτωση .

Το ακίνητο βρίσκεται στην **Νέα Σμύρνη Αττικής** του **Δήμου Νέας Σμύρνης** επί της οδού **Νικολάου Πλαστήρα 44**, είναι δε ιδιοκτησίας της « **ΜΠΕΘΑΝΗΣ ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΑ ΚΑΙ LOGISTICS ΚΕΝΤΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** » με τον **διακριτικό τίτλο « ΜΠΕΘΑΝΗΣ ΑΕ »** με ποσοστό και είδος ιδιοκτησίας πλήρης κυριότητα 100,00% έχει δε εμβαδόν 178,78 m².

Ο εντολέας μου είναι ο **Ιωάννης Μπεθάνης** εκπρόσωπος της πιο πάνω εταιρείας και η **χρήση της είναι υπηρεσίες.**

Η περιοχή του ακινήτου βρίσκεται **εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως.**

Η οικοδομή, έχει κατασκευαστεί με την υπ' αριθμόν 12417/1969 οικοδομική άδεια με τίτλο « **Νέας πενταώροφου οικοδομής μεθ' υπογείου** ».

A. ΑΠΟΔΕΙΞΗ ΧΡΟΝΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ

Το κτήριο υφίστανται προ του έτους **1975** και η ύπαρξη του το παραπάνω έτος αποδεικνύεται με:

- την αεροφωτογραφία W_BW_74_975189 της ΕΚΧΑ με ημερομηνία φωτοληψίας **9-8-1974**, απόσπασμα της οποίας επισυνάπτεται, με επισημασμένη την θέση του κτιρίου.

B. ΑΥΤΟΨΙΑ – ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ (άρθρο 96 Ν.4495/2017)

Για τον προσδιορισμό των αυθαιρέτων κατασκευών, μετά την παραλαβή όλων των σχεδίων κλπ της οικοδομικής αδείας, πραγματοποίησα αυτοψία την 29/1/2021 όπου κατέγραψα τις αυθαιρεσίες στην οικοδομή, όπως αναλύονται παρακάτω.

Καμία από τις αυθαιρέτες κατασκευές που περιγράφονται παρακάτω δεν μπορεί να χαρακτηριστεί ως «πρόχειρη», σύμφωνα με το άρθρο 2§75 του Ν.4067/12 (ΝΟΚ).

γ. ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΗ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΣΗ

1. Διαφορετική διαμερισμάτωση. που περιλαμβάνει την αλλαγή της γεωμετρίας της κάτοψης της αποθήκης (εμβαδόν, διαστάσεις χώρων), την τροποποίηση ανοιγμάτων όψης και ακαλύπτου και την κατασκευή δυο WC.

Γ. ΥΠΕΡΒΑΣΕΙΣ / ΠΑΡΑΒΙΑΣΕΙΣ ΑΔΕΙΑΣ & ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ

Με βάση τα παραπάνω, προκύπτουν οι εξής υπερβάσεις πολεοδομικών μεγεθών στο ακίνητο, σε σχέση με την οικοδομική άδεια :

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΥ

Οι υπερβάσεις της δομήσιμης επιφάνειας και τα αντίστοιχα ποσοστά των επιφανειών φαίνονται στον ακολουθούντα πίνακα.

Δεν υπάρχει υπέρβαση δόμησης ..

Δεν υπάρχει υπέρβαση στο μέγιστο ύψος της περιοχής.

Επειδή το κτίριο προϋφίσταται του 1975 εντάσσεται στην κατηγορία 1

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΩΝ ΠΡΟΣΑΥΞΗΣΗΣ ΠΡΟΣΤΙΜΩΝ

Δεν υπάρχει προσαύξηση προστίμων

Δ. ΣΤΑΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Για τον έλεγχο των κατασκευών, χρησιμοποιήθηκαν εγκεκριμένοι ξυλότυποι.

Από τον μακροσκοπικό οπτικό έλεγχο δεν διαπιστώθηκαν ρωγμές που να θέτουν σε άμεσο κίνδυνο την ασφάλεια της κατασκευής. Κατά την αυτοψία, δεν έγινε λεπτομερής αποτύπωση του σκελετού.

Το κτίριο στα όρια, εφάπτεται με τα γειτονικά χωρίς αντισεισμικό αρμό.

Σε συνδυασμό του Ν.4495/17 (άρθρο 199§η) και ΥΑ 7581/14(άρθρο 12§1Ββ) το κτίριο δεν εντάσσεται σε κατηγορία που να απαιτεί στατική επάρκεια. Το κτίριο δεν εντάσσεται σε κατηγορία που να απαιτεί στατική επάρκεια. Έτσι λοιπόν δεν απαιτείται η σύνταξη στατικής μελέτης για τον έλεγχο της κατασκευής, και επειδή προϋφίσταται του 1975 δεν απαιτείται σύνταξη τεχνικής έκθεσης στατικού ελέγχου.

Μοσχάτο 9-Οκτωβρίου-2021

Ο μηχανικός

