

# Ενεργειακή Επιθεώρηση σε κτίριο με αυθαίρετες κατασκευές

- 5<sup>η</sup> Τεχνική Ημερίδα  
Πανελληνίου Συλλόγου  
Πιστοποιημένων  
Ενεργειακών Επιθεωρητών  
Θεσσαλονίκη, 10  
Φεβρουαρίου 2018



Μαρία Λ. Παύλου  
Μέλος ΔΣ –Π.ΣΥ.Π.ΕΝ.ΕΠ.  
Πολιτικός Μηχανικός  
Πολ/κής Σχολής Παν/μίου Πατρών

Αναθεώρηση ΚΕΝΑΚ άρθρο 14 παρ. 1.1, 2.1 & 2.3 Κεφαλαίου ΣΤ΄ , Τ.Ο.Τ.Ε.Ε.-1 / 2017 ενότητες 4.1, & 4.1.1, Τ.Ο.Τ.Ε.Ε.- 4 παρ. 1& 3 ενότητας 2

- ⊙ Ενεργειακή Επιθεώρηση κτιρίου ή κτιριακής μονάδας : η διαδικασία εκτίμησης της κατανάλωσης ενέργειας κτιρίου ή κτιριακής μονάδας, των παραγόντων που την επηρεάζουν, καθώς και διατύπωσης συστάσεων για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης του.
- ⊙ Η Ενεργειακή Επιθεώρηση κτιρίου ή κτιριακής μονάδας αποσκοπεί στην ενεργειακή πιστοποίηση του κτιρίου ή της κτιριακής μονάδας με την έκδοση του ΠΕΑ.

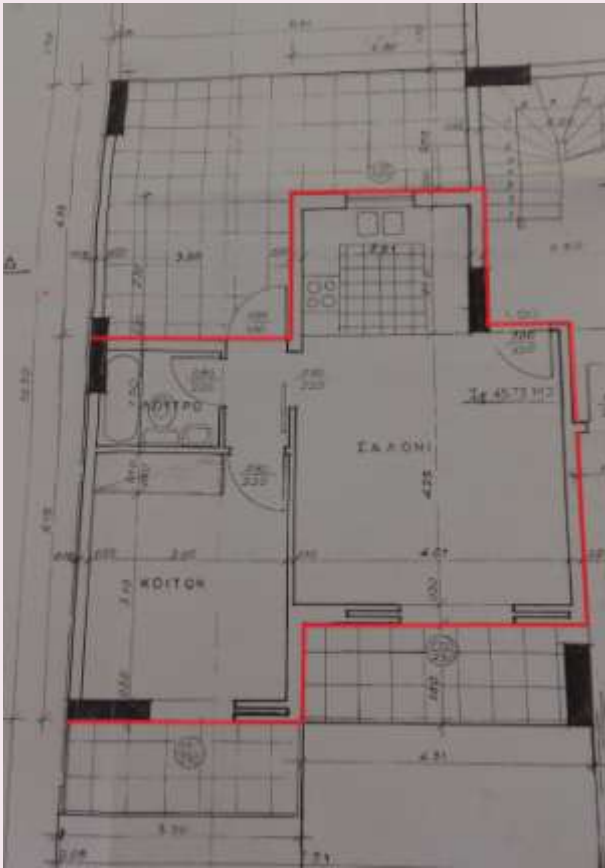
Αναθεώρηση ΚΕΝΑΚ άρθρο 14 παρ. 1.1, 2.1 & 2.3 Κεφαλαίου ΣΤ΄ , Τ.Ο.Τ.Ε.Ε.-1 / 2017 Ενότητες 4.1, & 4.1.1, Τ.Ο.Τ.Ε.Ε.- 4 παρ. 1& 3 Ενότητας 2

- ⊙ Κατόπιν πρόσκλησης από τον Ιδιοκτήτη ή Διαχειριστή του κτηρίου για την έκδοση Π.Ε.Α ανατίθεται με έγγραφη συμφωνία σε Ενεργειακό Επιθεωρητή η Ενεργειακή Επιθεώρηση του κτιρίου.
- ⊙ Κατά την ανάθεση έχει καθοριστεί και η υποχρέωση του Ιδιοκτήτη / Διαχειριστή να παράσχει στον Ενεργειακό Επιθεωρητή την άδεια δόμησης , αντίγραφο της αρχιτεκτονικής μελέτης και της μελέτης θερμομόνωσης όπως και αρχιτεκτονικών σχεδίων του κτηρίου «ως κατασκευασθέντος».

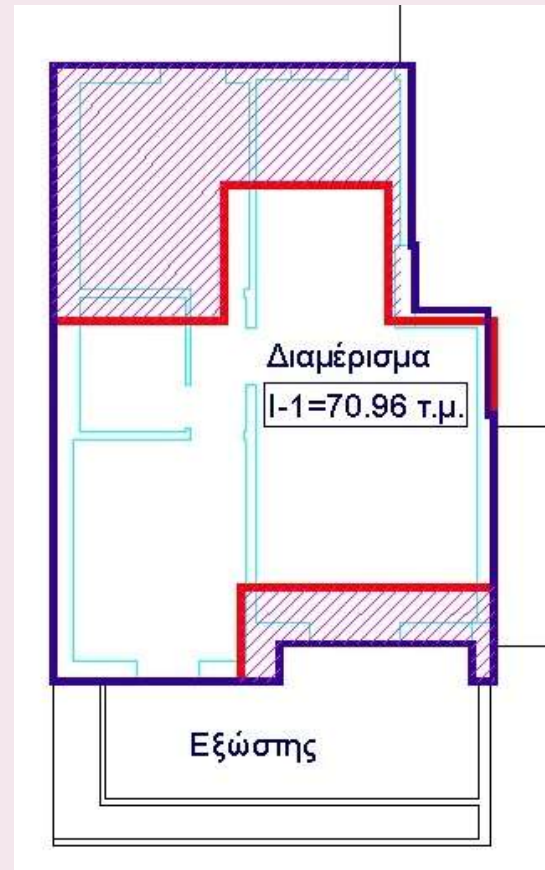
- ⊙ Στην Ενεργειακή Επιθεώρηση ο Ενεργειακός Επιθεωρητής λαμβάνει υπόψη του για τον υπολογισμό των γεωμετρικών χαρακτηριστικών τις εξωτερικές διαστάσεις του κτιρίου, όπως αυτές προκύπτουν από τα αρχιτεκτονικά σχέδια και εφόσον αυτά ανταποκρίνονται στην υφιστάμενη κατάσταση του κτιρίου.
- ⊙ Σε αντίθετη περίπτωση, ή στην περίπτωση που δεν υφίστανται τα αρχιτεκτονικά σχέδια, ή διατυπώνονται επιφυλάξεις για την ορθότητά τους ο Ενεργειακός επιθεωρητής έχει τη δυνατότητα να υπολογίσει τα γεωμετρικά δεδομένα κατά «απλοποιητικό» τρόπο.

- ⊙ Σε κάθε περίπτωση, η πιστότητα εφαρμογής των αρχιτεκτονικών σχεδίων πρέπει να επιβεβαιωθεί κατά τη διάρκεια της επιθεώρησης με δειγματοληπτικές (π.χ. ανά όροφο κτηρίου) ή αναλυτικές μετρήσεις με τη χρήση κατάλληλων οργάνων. Σε περίπτωση απόκλισης της γεωμετρίας του κτηρίου από τα τελικά αρχιτεκτονικά σχέδια, λαμβάνεται υπόψη η σχηματική αποτύπωση γεωμετρίας του κτηρίου από τον επιθεωρητή.
- ⊙ Δεν αποτελεί υποχρέωση του Ενεργειακού Επιθεωρητή η ακριβής αποτύπωση του κτηρίου που πρόκειται να επιθεωρήσει.

# Παράδειγμα Ενεργειακής Επιθεώρησης σε κτίριο με αυθαίρετες κατασκευές



Σχέδιο 1



Σχέδιο 2

## Παράδειγμα Ενεργειακής Επιθεώρησης σε κτίριο με αυθαίρετες κατασκευές

- Ο Ενεργειακός Επιθεωρητής έχει στη διάθεσή του την άδεια δόμησης (οικοδομική άδεια) και το εγκεκριμένο σχέδιο της κάτοψης ισογείου (Σχέδιο 1) του Διαμερίσματος I-1 με επιφάνεια 45.73 τ.μ.
- Κατά τον επιτόπιο έλεγχο διαπιστώνει ότι το Διαμέρισμα I-1 υφίσταται όπως φαίνεται στο Σχέδιο 2 και το εμβαδόν του είναι 70.96 τ.μ.
- Ο Ενεργειακός Επιθεωρητής έχει τη δυνατότητα να αποτυπώσει σχηματικά την υφιστάμενη γεωμετρία του κτηρίου ή να αιτηθεί στον Ιδιοκτήτη να του παράσχει σχέδιο του «ως κατασκευασθέντος» κτηρίου.

Παρατηρήσεις :

- ⊙ Κατά την ενεργειακή επιθεώρηση του κτηρίου καταγράφονται όλοι οι λειτουργικοί χώροι του κτηρίου ως κατασκευασθέντος ανεξαρτήτως των όσων αναφέρονται στην οικοδομική άδεια και οι ενεργειακοί επιθεωρητές δεν φέρουν καμία ευθύνη για τυχόν παραβάσεις της πολεοδομικής νομοθεσίας. Δεν αναφέρεται πουθενά στην κείμενη νομοθεσία ότι οι Ενεργειακοί Επιθεωρητές εντέλλονται να ελέγξουν πολεοδομικές παραβάσεις.
- ⊙ Η διενέργεια από Εξουσιοδοτημένο (από τον Ιδιοκτήτη) Μηχανικό αυτοψίας για την έκδοση Βεβαίωσης Μηχανικού (Σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 83 του Ν.4495/2017) είναι διαφορετική δραστηριότητα από την Ενεργειακή Επιθεώρηση.



- ⊙ Μια από τις προϋποθέσεις επιλεξιμότητας σύμφωνα με τον Οδηγό Εφαρμογής του Προγράμματος « Εξοικονόμηση Κατ' οίκον II» (Φεβρουάριος 2018) είναι η νομιμότητα του κτίσματος σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.
- ⊙ Συγκεκριμένα απαιτείται:
  - I. Υφίσταται νόμιμα. Στην περίπτωση που ο ιδιοκτήτης της κατοικίας δε διαθέτει οικοδομική άδεια ή αυτή δεν ανταποκρίνεται στην τρέχουσα κατάσταση της κατοικίας, θα πρέπει να προσκομισθεί σχετικό νομιμοποιητικό έγγραφο, από το οποίο να προκύπτει ότι η εν λόγω κατοικία υφίσταται νόμιμα<sup>1</sup> .
  - II. Δεν έχει κριθεί κατεδαφιστέα.

⊙ Επιλέξιμες είναι και οι κατοικίες της παρ.2, του άρθρου 82 του ν. 4495/2017 (για την περίπτωση ζ της παρ.2 του παραπάνω άρθρου πρέπει να έχει καταβληθεί το σύνολο του ενιαίου ειδικού προστίμου).

⊙ Η παρ.2, του άρθρου 82 του ν. 4495/17 αναφέρει τα παρακάτω :

Από τις διατάξεις της παραγράφου 1 εξαιρούνται τα ακίνητα στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις που:

α) υφίστανται πριν από τις 30.11.1955, ημερομηνία έναρξης ισχύος του από 9.8.1955 β.δ.,

β) έχουν απαλλαγεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν.720/1977 (Α' 297),

- γ) έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 16 του ν. 1337/1983 ή των παρ. 8 και 10 του άρθρου 9 του ν. 1512/1985 (Α' 4),
- δ) έχει ανασταλεί η κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15, 16, 20 και 21 του ν. 1337/1983 (Α' 33), χωρίς όμως να έχει απορριφθεί με απόφαση του αρμόδιου, κατά περίπτωση, οργάνου η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση,
- ε) έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 3399/2005 (Α' 255),

στ) έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3775/2009 (Α' 122) ή του ν. 3843/ 2010 (Α' 62), και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται σε αυτές, ή έχει περατωθεί η διαδικασία της διατήρησης με τις προϋποθέσεις του παρόντος,

ζ) έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου κατά τις διατάξεις του παρόντος και τις διατάξεις του ν. 4014/ 2011 και του ν. 4178/2013 με τις προϋποθέσεις του παρόντος,

η) που έχουν νομιμοποιηθεί ή εξαιρεθεί από την κατεδάφιση ή έχει εκδοθεί γι' αυτά οικοδομική άδεια από τη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού, σύμφωνα με την περίπτωση β' της παρ. 2 του άρθρου 5 του ν. 2730/1999 (Α' 130), όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 5 του ν. 2947/2001 (Α' 228) και τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με την παρ. 18, εδάφιο δ' του άρθρου 8 του ν. 3207/2003 (Α' 302).

- ⊙ **Ενότητα 5.1 του Οδηγού Εφαρμογής («Εξοικονόμηση κατ' οίκον II» Φεβρουάριος 2018) *Σε περίπτωση που υπάρχουν εκκρεμότητες νομιμοποίησης/τακτοποίησης στο ακίνητο, θα πρέπει να διευθετηθούν πριν την υποβολή (ολοκλήρωση) της αίτησης. Επισημαίνεται ότι θα πρέπει να έχει εκδοθεί βεβαίωση περαίωσης, από την οποία να προκύπτει η ολοκλήρωση της διαδικασίας καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου της δηλούμενης κατασκευής ή χρήσης.***

- ⊙ Ο Ιδιοκτήτης πρέπει να διαθέσει στον Ενεργειακό Επιθεωρητή τα αρχιτεκτονικά σχέδια του κτηρίου (κατόψεις, τομές) «ως κατασκευασθέντος»
- ⊙ Ο Σύμβουλος έργου μπορεί να λαμβάνει οποιαδήποτε ενημέρωση αφορά στο αίτημα υπαγωγής του Ωφελούμενου στο Πρόγραμμα και μπορεί να συμπληρώνει και υποβάλει τυχόν απαιτούμενα δικαιολογητικά και γενικά να προβαίνει σε οποιαδήποτε ενέργεια είναι απαραίτητη για την ολοκλήρωση της διαδικασίας ένταξης στο Πρόγραμμα και δανειοδότησης του Ωφελούμενου.

## Επισημάνσεις :

### Άρθρο 29 παρ.2 Ν.4495/2017

- ⊙ Οι εργασίες οι οποίες σχετίζονται με κάποιες από τις παρεμβάσεις μέσω του προγράμματος «Εξοικονόμηση κατ' οίκον» για να υλοποιηθούν απαιτείται Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας και είναι οι εξής :
  - Τοποθέτηση ικριωμάτων, ΣΑΥ-ΦΑΥ.
  - Τοποθέτηση εξωτερικής θερμομόνωσης ή παθητικών ηλιακών συστημάτων στις εξωτερικές όψεις.
  - Εργασίες τοποθέτησης εξωτερικής θερμομόνωσης ή θερμομόνωσης στεγών στο πλαίσιο του προγράμματος «Εξοικονόμηση κατ' οίκον».

- Εγκατάσταση αυτόνομου συστήματος θέρμανσης, χωρίς την απαίτηση συναίνεσης συνιδιοκτητών.

### Άρθρο 30 Ν.4495/2017

- ⊙ Οι εργασίες οι οποίες σχετίζονται με κάποιες από τις παρεμβάσεις μέσω του προγράμματος «Εξοικονόμηση κατ' οίκον» για να υλοποιηθούν δεν απαιτείται Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας και είναι οι εξής :
  - Αντικατάσταση εσωτερικών ή εξωτερικών κουφωμάτων και υαλοπινάκων στο ίδιο άνοιγμα.



## Άρθρο 30 Ν.4495/2017

- Τοποθέτηση κλιματιστικών και επιτοίχιων λεβήτων αερίου για θέρμανση και παραγωγή ζεστού νερού χρήσης σε υφιστάμενα κτίρια.
- Τοποθέτηση ηλιακών θερμοσιφώνων
- Εργασίες τοποθέτησης παθητικών ηλιακών συστημάτων ή αντικατάστασης εξωτερικών κουφωμάτων ή τοποθέτησης ή αντικατάστασης καμινάδων στις εξωτερικές όψεις υφιστάμενων κτιρίων, χωρίς χρήση ικριωμάτων, στο πλαίσιο του προγράμματος «Εξοικονόμηση κατ' οίκον»

N.4495 / 2017 (ΦΕΚ Α 167 / 03.11.2017)

Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις

⊙ Παράγραφος 1.β του άρθρου 82 του Ν.4495/2017

«Δεν επιτρέπεται η μίσθωση και παραχώρηση ακινήτων στα οποία έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 81 παράγραφος 1 περιπτώσεις α' και β' .»

⊙ Άρθρο 81 Ορισμοί

1.α) Αυθαίρετη κατασκευή ορίζεται κάθε κατασκευή ή εγκατάσταση, η οποία εκτελείται ή έχει εκτελεστεί χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής ή κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων ή με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε

**β) Αυθαίρετη αλλαγή χρήσης ορίζεται κάθε μεταβολή της χρήσης για την οποία δεν έχει εκδοθεί η απαιτούμενη οικοδομική άδεια (άδεια δόμησης).**

- ⊙ **γ) Στην έννοια της αυθαίρετης κατασκευής/αλλαγής χρήσης περιλαμβάνονται και οι πολεοδομικές παραβάσεις της παραγράφου 3 του παρόντος νόμου.**

**Παρατηρήσεις :**

- ⊙ **Δεν υφίσταται νομοθεσία η οποία να απαγορεύει την έκδοση Π.Ε.Α σε κτίριο το οποίο μισθώνεται και έχει αυθαίρετες κατασκευές.**

⊙ Ως πολεοδομικές παραβάσεις ορίζονται οι εξής:

- α) κάθε κατασκευή που έχει εκτελεστεί κατά παράβαση εκδοθείσας οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, με την οποία δημιουργούνται χώροι κύριας ή βοηθητικής χρήσης χωρίς να μεταβάλλονται τα στοιχεία της κάλυψης, της δόμησης, του ύψους και του όγκου του διαγράμματος κάλυψης/δόμησης, και δεν θίγονται στοιχεία του φέροντα οργανισμού,
- β) η αλλαγή χρήσης χώρων του κτιρίου από κύρια σε άλλη επιτρεπόμενη στην περιοχή χρήση, χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια σε εντός σχεδίου και ορίων οικισμών,

- γ) η αλλαγή χρήσης χώρων του υπογείου από βοηθητική σε κύρια, καθ' υπέρβαση του συντελεστή δόμησης, εφόσον τηρούνται οι προϋποθέσεις υπογείου χώρου,
- δ) η μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών του διαγράμματος δόμησης/κάλυψης (κάλυψη, δόμηση, ύψος), σε ποσοστό έως δέκα τοις εκατό (10%) και έως τα πενήντα τετραγωνικά μέτρα (50 τ.μ.),
- ε) η εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας της παραγράφου 2 του άρθρου 29, που διενεργούνται χωρίς την προηγούμενη έκδοση της εν λόγω έγκρισης,

- στ) η εκτέλεση εργασιών και εγκαταστάσεων κατά παράβαση διατάξεων του κτιριοδομικού κανονισμού,
- ζ) οι εργασίες και κατασκευές της Κατηγορίας 3 της περίπτωσης γ' του άρθρου 96 που δεν εντάσσονται στις περιπτώσεις του άρθρου 30 και της παραγράφου 2 του άρθρου 29.
- ⊙ Άρθρο 30 Εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ούτε έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας
  - ⊙ Παρ. 2 άρθρου 29 Εργασίες για τις οποίες απαιτείται έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας.

Η περίπτωση γ της Κατηγορίας 3 του άρθρου 96 είναι οι αυθαίρετες μικρές παραβάσεις, οι οποίες εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση, με την καταβολή παραβόλου των 250 ευρώ και χωρίς την καταβολή ειδικού προστίμου και είναι :

αα) μείωση του ποσοστού της υποχρεωτικής φύτευσης του ακαλύπτου χώρου του οικοπέδου έως είκοσι τις εκατό (20%),

ββ) προσθήκη μόνωσης εξωτερικά στις όψεις,

γγ) αλλαγή των διαστάσεων των εξωστών που προκαλεί υπέρβαση της επιφανείας τους έως είκοσι τις εκατό (20%).

- γγ ) Συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα περίπτωση και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης και ανοικτοί εξώστες που υπέρκεινται του κοινόχρηστου χώρου της πόλης, εφόσον εξασφαλίζεται κάτω από την επιφάνειά τους καθαρό ελεύθερο ύψος τουλάχιστον τριών (3) μέτρων,
- δδ) αλλαγή των διαστάσεων των ανοιγμάτων και μετατόπιση αυτών,
- εε) κατασκευή πέρκγολας έως (50) τ.μ. σύμφωνα με την παρ. 60 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 (Α' 79),
- στ) φύτευση υποχρεωτικής υπαίθριας θέσης στάθμευσης,



⊙ Άρθρο 94

Κυρώσεις αυθαίρετων κατασκευών

Κατεδαφίζονται, επίσης, και επιβάλλονται κατά τις διατάξεις του παρόντος πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων, καθώς και ποινικές κυρώσεις κατασκευές που έχουν πραγματοποιηθεί πριν από την ανωτέρω ημερομηνία, αλλά δεν έχουν υπαχθεί, για οποιονδήποτε λόγο, σε διατάξεις νόμων περί αναστολής επιβολής κυρώσεων.

- ⊙ Ο Ιδιοκτήτης έχει την υποχρέωση να προβεί σε ρύθμιση των αυθαίρετων κατασκευών κτιρίου για την αποφυγή των κυρώσεων.

⊙ Άρθρο 81 παρ. 2

Δεν συνιστούν αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφονται ως παραβάσεις κατά τον έλεγχο οι αποκλίσεις των περιμετρικών διαστάσεων του κτιρίου έως δύο τοις εκατό (2%) από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης/δόμησης της οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, μετρούμενες σε διαστάσεις κτίστη (φέρων οργανισμός και στοιχεία πλήρωσής του, χωρίς επιχρίσματα - επενδύσεις), εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως.

# ΕΥΧΑΡΙΣΤΩ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΟΧΗ ΣΑΣ

- 5<sup>η</sup> Τεχνική Ημερίδα  
Πανελλήνιου Συλλόγου  
Πιστοποιημένων  
Ενεργειακών Επιθεωρητών  
Θεσσαλονίκη, 10  
Φεβρουαρίου 2018

Μαρία Λ. Παύλου  
Μέλος ΔΣ –Π.ΣΥ.Π.ΕΝ.ΕΠ.  
Πολιτικός Μηχανικός  
Πολ/κής Σχολής Παν/μίου Πατρών