



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ
ΑΤΤΙΚΗΣ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ & ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ
ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ
ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ
ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ (Β)

Ταχ. Δ/ση: Μεσογείων 239

και Ν. Παρίτη

Τ.Κ.: 154 – 51 Αθήνα

Τηλ: 210 – 3725753

Πληροφορίες: Α. Φαναριώτης

Θέμα: «Διαβίβαση του υπ' αρ. πρωτ:ΥΠΕΝ/ΔΕΣΣΕΔΠ/19805/275/08-03-22 εγγράφου»

Σχετ.: (α) Το υπ' αρ. πρωτ:ΥΠΕΝ/ΔΕΣΣΕΔΠ/19805/275/08-03-22 έγγραφο του Υπουργείου ΠΕΝ απάντηση στο υπ' αρ. πρωτ: 25948/25.02.22 έγγραφό μας.

(β) Το με αρ. πρωτ: 25948/25.02.22 έγγραφό μας προς ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ και ΥΠΕΝ/ΔΕΣΣΕΔΠ.

(γ) Το με αρ. πρωτ: οικ 02/11.02.2022 έγγραφο ερώτημα του Προέδρου της ΕΕΠΕΤ, με έδρα την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής.

Σας διαβιβάζουμε το (α) σχετικό έγγραφο του ΥΠΕΝ, το οποίο αποτελεί απάντηση στο (β) σχετικό έγγραφό μας, που έχει συνταχθεί κατόπιν του (γ) σχετικού ερωτήματος και παρακαλούμε για την εφαρμογή του.

Συνημμένα: Τα ανωτέρω (α) και (β) σχετικά.

Ν. Ψυχικό,

06 .04.2022

Αρ. Εισερχομένου: ΙΡΙΔΑ 30235/22

ΠΡΟΣ: 1) Πρόεδρο ΕΕΠΕΤ

Τσάμη Αγγελική
(Υπάλληλος ΥΔΟΜ Δήμου
Αθηναίων)

a.tsami@athens.gr

(Διαβίβαση και μέσω ΣΗΔΕ
ΙΡΙΔΑ)

2) ΥΔΟΜ Δήμων Περιφέρειας
Αττικής

ΚΟΙΝ: ΥΠΕΝ/ΔΕΣΣΕΔΠ

Με Ε.Σ.Α.Λ.Α.

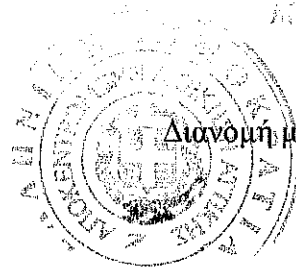
Η αναπληρώτρια προϊσταμένη της Δ/σης ΠΕ.ΧΩ.ΣΧ.

ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΑΤΤ.

Δ/ΝΣΗ ΠΕΧΩ

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ ΚΛΕΟΝΙΚΗ ΑΡΔΙΤΣΟΓΛΟΥ

Διανομή μέσω ΤΡΙΔΑ' με UID: 624d4343227962d6300d044b στις 11/04/22 09:49



ΚΛΕΟΝΙΚΗ ΑΡΔΙΤΣΟΓΛΟΥ
ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
Δ/ΝΣΗ ΠΕΧΩ

ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

Εσωτερική Διανομή:

1. Αρχείο θέματος
2. Χρονολογικό αρχείο
3. Α. Φαναριώτης



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ
& ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
Δ/ΝΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΕΛΕΓΧΟΥ
ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

ΤΜΗΜΑ Β΄

ΤΑΧ. Δ/ΝΣΗ	Πανόρμου 2
ΤΑΧ. ΚΩΔΙΚΑΣ	115 23
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	Μυρσίνη Σιβρή
ΤΗΛΕΦΩΝΟ	210.6451905
email	m.sivri@prv.ypeka.gr

ΠΡΟΣ :
Αποκεντρωμένη Διοίκηση
Αττικής
Δ/νση ΠΕΧΩΣΧ
email : pexo@attica.gr

ΚΟΙΝ :

1. Γραφείο Υφυπουργού Χωροταξίας & Αστικού Περιβάλλοντος
2. Γραφείο Γεν. Γραμματέα Χωροταξίας & Αστικού Περιβάλλοντος

Θέμα : Σχετικά με ερωτήματα της ΕΕΠΕΤ με έδρα την Α.Δ. Αττικής

Σχετ: Το με α.π.95948/25-02-22 έγγραφό σας
(α.π.εισερχ.ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/19805/275/02-03-22)

Σε συνέχεια του σχετικού εγγράφου σας, που αφορά το θέμα, σας γνωρίζουμε τα εξής:.

Κατά την άποψη της υπηρεσίας μας, βάσει της παρ.1, άρθρο 23 του ν.4787/20, δεν προβλέπεται πρωτοβάθμιος έλεγχος από την οικεία Υ.ΔΟΜ, κατά την έννοια της παρ.1, άρθρο 425 του ΚΒΠΝ (διενέργεια αυτοψίας για την εξέταση του κινδύνου και σύνταξη σχετικής έκθεσης/πρωτοκόλλου) για τα κτίρια, τα οποία θα εξεταστούν από την ΕΕΠΕΤ, κατόπιν πρόσκλησης της Υ.ΔΟΜ.

Σύμφωνα με την ανωτέρω διάταξη, η ΕΕΠΕΤ «εξετάζει τις περιπτώσεις κτισμάτων, που πιθανολογούνται από την Υ.ΔΟΜ ως επικινδύνως ετοιμόρροπα», βάσει της ύπαρξης ενδείξεων, οι οποίες περιγράφονται στην παρ.2, άρθρο 422 του ΚΒΠΝ. Οι ενδείξεις αυτές θα πρέπει να διατυπώνονται στην πρόσκληση της Υ.ΔΟΜ προς την ΕΕΠΕΤ, όπως επισημαίνεται και στο σχετικό έγγραφό σας.

Όσον αφορά στον καταλογισμό της δαπάνης κατεδάφισης, εφόσον η ΕΕΠΕΤ εκδώσει σχετική απόφαση, κατ' εφαρμογή του άρθρου 25 του ν.4787/21, ισχύουν τα προβλεπόμενα στις παρ.1 και 2 του άρθρου 427 του ΚΒΠΝ :

«1. Οποιαδήποτε δαπάνη για τον έλεγχο των οικοδομών από άποψη κινδύνου βαρύνει τον ιδιοκτήτη, ο οποίος οφείλει να προβαίνει σε κάθε εργασία και κάθε δοκιμή, την οποία η πολεοδομική υπηρεσία θα θεωρούσε αναγκαία για τον έλεγχο. Όταν, σε περίπτωση αμέλειας του ιδιοκτήτη, προβεί η αρχή στην αναγκαστική άρση

του κινδύνου, αυτός επιβαρύνεται με τις σχετικές δαπάνες, οι οποίες εισπράττονται από τον ιδιοκτήτη με απλές καταστάσεις, σύμφωνα με τις διατάξεις για την είσπραξη των δημόσιων εσόδων.

2. Σε περίπτωση αναγκαστικής άρσης του κινδύνου με παρέμβαση της αρχής, οι δήμοι και οι κοινότητες πρέπει να προκαταβάλλουν τις αναγκαίες σχετικές δαπάνες και θα τις εισπράττουν σύμφωνα με τα οριζόμενα παραπάνω. Στην ανάγκη είναι δυνατό να καταβάλλει τις δαπάνες και το Δημόσιο. Πάντως η αναγκαστική άρση του κινδύνου από την αρχή πρέπει να επιδιώκεται με τον οικονομικότερο»

Ε.Δ.:

1. ΔΕΣΕΔΠ
2. Γραφείο Προϊσταμένης Δ/σης
3. Τμήμα Β΄
4. Μ. Σιβρή

Η Προϊσταμένη της Δ/σης Ε.Σ.Ε.Δ.Π.

**Έλενα Χολέβα
Αρχιτέκτων Μηχανικός**



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ
ΑΤΤΙΚΗΣ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗΣ ΚΑΙ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ
ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ
ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ
Ταχ. Δ/ση: Μεσογείων 239
και Ν. Παρίση
Τ.Κ.: 154 – 51 Ν. Ψυχικό
Τηλ: 210 – 3725753
Πληροφορίες: Α. Φαναριώτης

Ν.Ψυχικό 25 .02.2022

Αριθ.Εισερχομένων: ΙΡΙΔΑ 18107/2022

ΠΡΟΣ: 1) ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ

Αμαλιάδος 17

Τ.Κ. 115 – 23 Αθήνα

ekouri@prv.ypeka.gr

2) ΥΠΕΝ/ Διεύθυνση Εφαρμογής

Σχεδιασμού και Ελέγχου

Δομημένου Περιβάλλοντος

(ΔΕΣΕΔΠ)

d.paratiritirio@prv.ypeka.gr

ΚΟΙΝ: Πίνακας Αποδεκτών

Θέμα: «Απάντηση σε ερωτήματα της Προέδρου της ΕΕΠΕΤ με έδρα την ΑΔΑ»

Σχετ.: Το με αρ. πρωτ: οικ 02/11.02.2022 έγγραφο του Προέδρου της ΕΕΠΕΤ, με έδρα την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής..

Μετά το ανωτέρω σχετικό, το οποίο έχει ως αποδέκτη προς ενέργεια και την Δ/σή μας, σας γνωστοποιούμε τις παρακάτω απόψεις της Υπηρεσίας μας, επί των τεθέντων σε αυτό ερωτημάτων και παρακαλούμε για τις παροχή οδηγιών από το Υπουργείο σας, τόσο προς τις κατά τόπον Αποκεντρωμένες Διοικήσεις, στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων τους που αφορούν σε εξειδίκευση των γενικών κατευθύνσεων και οδηγιών στα θέματα πολεοδομικού σχεδιασμού οικιστικής πολιτικής και κατοικίας, καθώς και οικονομικού και κτιριοδομικού κανονισμού, όσο και προς τις συγκροτηθείσες ΕΕΠΕΤ και τις αρμόδιες ΥΔΟΜ:

Σύμφωνα με την παρ. 1 του Άρθρου 23 του Ν4787/2021 ορίζεται για το αντικείμενο των ΕΕΠΕΤ, ότι: «...κατόπιν πρόσκλησης της Υπηρεσίας Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) του οικείου Δήμου, εξετάζει τις περιπτώσεις κτισμάτων που πιθανολογούνται από την Υ.ΔΟΜ. ως επικινδύνως
Διανομή μέσω 'ΙΡΙΔΑ' με UID: 6218b34f5b49dcae4b37f016 στις 28/02/22 11:57

ετοιμόρροπα, κατά την έννοια του τρίτου εδαφίου της παρ. 2 του άρθρου 1 του π.δ. 13/1929 (Α' 153) και είναι προγενέστερα των εκάστοτε τελευταίων εκατό ετών ή ευρίσκονται πλησίον μνημείου ή εντός ή πλησίον αρχαιολογικού χώρου ή ιστορικού τόπου ή τόπου ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, κατά το άρθρο 1 του ν. 1469/1950 (Α' 169) ή εντός Ζώνης Β' προστασίας μνημείου». Από την ανωτέρω διάταξη, προκύπτει σαφώς ότι η ΥΔΟΜ δεν πραγματοποιεί πρωτοβάθμιο έλεγχο για τα κτίρια στα οποία καλεί την ΕΕΠΕΤ για την εξέτασή τους, κατ' εφαρμογή της ειδικής αυτής διάταξης, διότι ο πρωτοβάθμιος έλεγχος αποτελεί διοικητική πράξη, η έκδοση της οποίας προβλέπεται κατά την εφαρμογή της γενικότερης διάταξη της παρ. 425 του Π.Δ. της 14.07.1999 για την «Κωδικοποίηση της Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας» (Κ.Β.Π.Ν., ΦΕΚ 580 Δ'). Επιπλέον, ο πρωτοβάθμιος έλεγχος ως διοικητική πράξη, οφείλει να αποφαίνεται σαφώς ως προς επικινδυνότητα ή μη του εξεταζόμενου κτίσματος σύμφωνα με την ίδια διάταξη του Κ.Β.Π.Ν. (Αρ. 425 του Κ.Β.π.Ν.), χωρίς να δίνεται η δυνατότητα στην ΥΔΟΜ που διενεργεί τον έλεγχο να πιθανολογήσει, όπως προβλέπεται από την ειδικότερη αυτή διάταξη. Σε κάθε περίπτωση η Υπηρεσία μας θεωρεί απαραίτητο, ότι στην ανωτέρω πρόσκληση της ΥΔΟΜ θα πρέπει να διατυπώνονται οι τυχόν ενδείξεις ύπαρξης στοιχείων του τρίτου εδαφίου της παρ. 2 του άρθρου 1 του π.δ. 13/1929 (Α' 153), που δικαιολογούν την αναγκαιότητα εξέτασης του κτιρίου από την ΕΕΠΕΤ και οπωσδήποτε να δικαιολογείται η συνδρομή των λοιπών προϋποθέσεων που ορίζει ο νόμος για την εξέταση του κτιρίου από την επιτροπή (δηλαδή ότι είναι προγενέστερα των εκάστοτε τελευταίων εκατό ετών ή ευρίσκονται πλησίον μνημείου ή εντός ή πλησίον αρχαιολογικού χώρου ή ιστορικού τόπου ή τόπου ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, κατά το άρθρο 1 του ν. 1469/1950 (Α' 169) ή εντός Ζώνης Β' προστασίας μνημείου).

Επίσης, σύμφωνα με την παρ. 2 του Άρθρου 427 του Κ.Β.Π.Ν., ορίζεται ότι: **«Οποιαδήποτε δαπάνη για τον έλεγχο των οικοδομών από άποψη κινδύνου βαρύνει τον ιδιοκτήτη, ο οποίος οφείλει να προβαίνει σε κάθε εργασία και κάθε δοκιμή, την οποία η πολεοδομική υπηρεσία θα θεωρούσε αναγκαία για τον έλεγχο. Όταν, σε περίπτωση αμέλειας του ιδιοκτήτη, προβεί η αρχή στην αναγκαστική άρση του κινδύνου, αυτός επιβαρύνεται με τις σχετικές δαπάνες, οι οποίες εισπράττονται από τον ιδιοκτήτη με απλές καταστάσεις, σύμφωνα με τις διατάξεις για την είσπραξη των δημόσιων εσόδων. Σε περίπτωση αναγκαστικής άρσης του κινδύνου με παρέμβαση της αρχής, οι δήμοι και οι κοινότητες πρέπει να προκαταβάλλουν τις αναγκαίες σχετικές δαπάνες και θα τις εισπράττουν σύμφωνα με τα οριζόμενα παραπάνω. Στην ανάγκη είναι δυνατό να καταβάλλει τις δαπάνες και το Δημόσιο. Πάντως η αναγκαστική άρση του κινδύνου από την αρχή πρέπει να επιδιώκεται με τον οικονομικότερο τρόπο».** Κατά την άποψη της Υπηρεσίας μας, οι κατεδαφίσεις των επικινδύνως ετοιμόρροπων κτιρίων κατ' εφαρμογή των Άρθρων 23 και 28 του Ν.4787/2021, συμπεριλαμβάνονται στις περιπτώσεις αναγκαστικής

άρσης του κινδύνου από την οικεία αρχή, και για τον λόγο αυτό θεωρούμε ότι έχουν εφαρμογή και στις περιπτώσεις αυτές, οι προμνησθείσες διατάξεις.

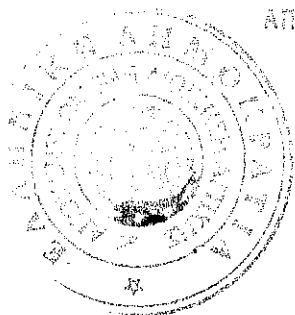
Όσον αφορά, την παρατήρηση της παρ. 2, του ανωτέρω σχετικού εγγράφου, για τυχόν υποχρέωση λήψης προσωρινών μέτρων ασφαλείας από τους Δήμους για κτίρια που **πιθανολογούνται από την Υ.ΔΟΜ.** ως επικινδύνως ετοιμόρροπα και καλούνται για την εξέταση τους η ΕΕΠΕΤ ή οι τριμελείς επιτροπές του Άρθρου 28 του Ν4787/2021, θεωρούμε ότι δύναται να εφαρμοσθούν προσωρινά μέτρα ασφαλείας πριν την εξέταση από τις ανωτέρω επιτροπές, βάση της παρ.2 2 (ββ) του Άρθρου 348 του Κ.Β.Π.Ν., κατά την οποία ορίζεται ότι: «*Το κτίριο ή δομικό έργο να μη δημιουργεί κατά τη λειτουργία του κίνδυνο για τη ζωή των πεζών, που διέρχονται από τους κοινόχρηστους ή ακάλυπτους χώρους οι οποίοι συνορεύουν με αυτό και να μην παραβλάπτει την ασφάλεια των οχημάτων που σταθμεύουν ή κυκλοφορούν στους χώρους αυτούς*».

Στην Ασκούσα Καθήκοντα Συντονίστριας της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής, που κοινοποιείται το παρόν, διαβιβάζουμε το ανωτέρω σχετικό έγγραφο του Προέδρου της ΕΕΠΕΤ, για την ενημέρωση της στα πλαίσια της προβλεπόμενης παροχής υλικοτεχνικής υποστήριξης στην επιτροπή κατά την Παρ. 3 του Άρθρου. 23 του Ν4787/21.

Συνημμένα:

(προς την Ασκούσα Καθήκοντα Συντονίστριας της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής και την ΥΠΕΝ/ΔΕΣΣΕΔΠ)

Το ανωτέρω σχετικό



ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΑΤΤΙΚΗΣ

Δ/ΝΣΗ ΠΕΧΘ

ΔΕΙΞΙΣΕΣ ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ

ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΕΡΓΩΝ
ΔΕ ΔΙΑΚΟΙΝΗΤΙΚΟΥ
ΚΟΙΝΩΝΙΑΣ

Με Ε.Σ.Α.Δ.Α.

Η αναπληρώτρια προϊσταμένη της Δ/σης ΠΕ.ΧΩ.ΣΧ.

ΚΛΕΟΝΙΚΗ ΑΡΑΙΤΣΟΓΛΟΥ

ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

Πίνακας αποδεκτών προς κοινοποίηση:

- 1) ΥΠΕΝ/Γραφείο Υφυπουργού Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος Μεσογείων 119 Τ.Κ. 11526
(secdepmin.per@ypen.gr)

e.nomikou@prv.ypeka.gr)

2) ΥΠΕΝ/Γενική Γραμματεία

Χωρικού Σχεδιασμού και

Αστικού Περιβάλλοντος

(υπ' όψην Γεν. Γραμματέα

Μπακογιάννη Ευθύμιου)

Μεσογείων 119

Τ.Κ. 11526

(gramchora@ypen.gr)

3) Υπουργείο Πολιτισμού & Αθλητισμού

Μπουμπουλίνας 20-22, 106 82 Αθήνα

grplk@culture.gr

4) Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής

Γραφείο Ασκούσας Καθήκοντα Συντονίστριας

της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής

(Μέσω ΣΗΔΕ ΙΡΙΔΑ)

4) Τσάμη Αγγελική

(Πρόεδρο της ΕΕΠΙΕΤ

Με έδρα την ΑΔΑ)

a.tsami@athens.gr

Εσωτερική Διανομή:

1. Αρχείο θέματος

2. Χρονολογικό αρχείο