

Α.Π. 48880

Αθήνα 12 Ιουνίου 2014

Προς:

- Τον Υπουργό (αν.) ΠΕΚΑ, κο Νικόλαο Ταγαρά
- Τον Γενικό Γραμματέα Χωροταξίας & Αστικού Περιβάλλοντος ΥΠΕΚΑ, κο Σωκράτη Αλεξιάδη  
Αμαλιάδος 17, 115 23 Αθήνα

**Θέμα: Παρέμβαση ΣΑΔΑΣ – ΠΕΑ για την «ταυτότητα των κτηρίων»**

Οι πρόσφατες νομοθετικές ρυθμίσεις που αφορούν στον τρόπο έκδοσης αδειών (Ν. 4030/11), τακτοποίηση αυθαιρέτων (Ν.3843, Ν.4014, Ν.4178) κλπ, έχουν αναδείξει τις δυσλειτουργίες του συστήματος διαχείρισης των κτηρίων από νομικής και τεχνικής άποψης, καθώς και τα γενικά προβλήματα παραγωγής στο δομημένο περιβάλλον.

Η από καιρού εξαγγελία από το ΥΠΕΚΑ για την ενεργοποίηση της **«ταυτότητας του κτηρίου»**, που θεσμοθετήθηκε με τα άρθρα 3 & 4 του Ν.3843/2010, προβάλλει σαν αυτονόητη προϋπόθεση για την απάλειψη των δυσλειτουργιών αυτών.

Σκοπός της ταυτότητας κτηρίου (**όπως αναφέρεται στον νόμο 3843/10**) είναι η καθιέρωση διαδικασιών ελέγχου της κατασκευής των κτηρίων για την ορθή εκτέλεση και κατασκευή, την ασφάλεια και συντήρησή τους, καθώς και την καταπολέμηση των πολεοδομικών αυθαιρεσιών και των υπερβάσεων δόμησης.

Το πλαίσιο εφαρμογής της **ταυτότητας κτηρίου** αναφέρεται σε τέσσερις άξονες (Δόμηση, Ενεργειακή απόδοση, Στατική επάρκεια, Ασφάλεια), για το υφιστάμενο και το υπό κατασκευή (νέο) **κτιριακό απόθεμα** ενός ακινήτου, με τις αντίστοιχες διαδικασίες όπως προβλέπονται από τις κείμενες διατάξεις.

Στην πορεία της ενεργοποίησης του νέου αυτού θεσμού, ως άμεσα εμπλεκόμενοι επαγγελματίες και επιστήμονες, καταθέτουμε τις απόψεις μας ώστε ο θεσμός αυτός να **είναι ισχυρός, λειτουργικός και να συμβάλλει στην απλοποίηση των γραφειοκρατικών διαδικασιών.**

Θεωρούμε ότι η «ταυτότητα του κτηρίου» πρέπει :

- Να αποτυπώνει την πραγματική μορφή του κτηρίου, από πλευράς χώρων και χρήσεων.
- Να καταγράφει, σε διαγραμματική μορφή για τα υφιστάμενα κτήρια, την πολεοδομική υπόσταση του κάθε χώρου του κτηρίου (άδεια, νομιμοποίηση κλπ).
- Να συγκεντρώνει όλες τις διοικητικές πράξεις που θα τεκμηριώνουν το παραπάνω διάγραμμα.
- Να εμφανίζει το ιστορικό του κτηρίου από πλευράς χρήσεων και ασφαλείας.
- Να εντοπίζει εκκρεμότητες και ελλείψεις που αφορούν την νομιμότητα και την ασφάλεια.
- Να καταγράφει το ιδιοκτησιακό καθεστώς.

Τα παραπάνω είναι ενδεικτικά και μπορούν κατόπιν επεξεργασίας να συμπληρωθούν ή να απλοποιηθούν.

Η τυπική τους **και μόνο** τήρηση δεν εξασφαλίζει με κανέναν τρόπο τη λειτουργικότητα και αποτελεσματικότητα του θεσμού της «ταυτότητας του κτηρίου».

### **Θεωρούμε ότι,**

Ο μόνος τρόπος για να είναι αποτελεσματικός ο νέος αυτός θεσμός και να εξυπηρετεί τους λόγους για τους οποίους θεσπίστηκε, είναι η **καθιέρωση συνεχούς παρακολούθησης και συμπλήρωσης των στοιχείων που θα συγκροτούν το φάκελο της «ταυτότητας του κτηρίου»**. Αυτό επιτυγχάνεται με τη θέσπιση **μηχανικού – συντονιστή που καθορίζει ο ιδιοκτήτης στα πλαίσια της υπευθυνότητάς του για τη συνεχή παρακολούθηση και ενημέρωση του φακέλου**.

Με τον τρόπο αυτόν, εξασφαλίζεται η πλήρης, συνεχής και άμεση καταγραφή και αξιολόγηση των κτηρίων.

Παράλληλα διασφαλίζεται η προστασία των πολιτών από πλευράς ασφάλειας καθώς και η άρτια οικονομική αξιολόγηση από πλευράς εκτίμησης της περιουσίας κράτους και ιδιοκτητών.

## **ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ**

Ενόψει της καθιέρωσης της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτηρίου είναι ευκαιρία να τεθούν οι βάσεις μιας ολοκληρωμένης καταγραφής του κύκλου ζωής μιας κατασκευής, από τη φάση της μελέτης, της κατασκευής ως και τη φάση της λειτουργίας της.

Σύμφωνα με το προσχέδιο του ΤΕΕ, η ταυτότητα κτηρίου θα περιλαμβάνει όλα τα έγγραφα, τα στοιχεία και τα δικαιολογητικά του ακινήτου, όπως οικοδομικές άδειες, βεβαιώσεις νομιμότητας, πιστοποιητικά ενεργειακής απόδοσης καθώς και διασύνδεση με Κτηματολόγιο, οργανισμούς κοινής ωφέλειας κλπ.

Επομένως στην ταυτότητα κτηρίου θα βρίσκονται καταγεγραμμένες όλες οι πράξεις τακτοποίησης, οι ενεργειακές επιθεωρήσεις, τα αποτελέσματα των ελέγχων δόμησης, οι συμβολαιογραφικές πράξεις, οι επισκευές από σεισμό με χρονολογική σειρά, ανεξάρτητα από το καθεστώς ιδιοκτησίας! Με αυτόν τον τρόπο η ταυτότητα του κτηρίου θα είναι μοναδική και ανεξάρτητη από τον εκάστοτε κύριό του που θα ξέρει τι συνέβη στο κτήριό του και πότε.

Οστόσο αυτή η καταγραφή, που έχει σκοπό να αποτυπώσει την **πραγματική κατάσταση** του ακινήτου, δε θα είναι ολοκληρωμένη εάν δεν υπάρχει ταυτόχρονα μια **αναλυτική** προσέγγιση – ποιοτική και ποσοτική – του δομούμενου χώρου κάθε ακινήτου, προκειμένου να περιοριστεί η αυθαίρετη δόμηση και να αναδειχθούν τα χαρακτηριστικά της «νόμιμης» δόμησης.

Στόχος της αναλυτικής καταγραφής θα πρέπει να είναι η αντιπροσωπευτική καταγραφή του δομημένου χώρου, χωρίς υπερβολικές διαδικασίες, αλλά και χωρίς απλουστεύσεις που θα απαξιώσουν τη δουλειά του μηχανικού.

Με βάση αυτές τις προτεραιότητες προτείνεται η καθιέρωση ενός διαγράμματος νομιμότητας, στο οποίο θα αποτυπώνονται ποιοτικά και ποσοτικά μεγέθη που συνήθως εμφανίζονται στο διάγραμμα δόμησης (χωρίς σχέδια). Με αυτό τον τρόπο, ειδικά για τις περιπτώσεις που δεν προβλέπεται έκδοση οικοδομικής άδειας, θα αποτυπώνονται σε πινακοποιημένη μορφή όλοι οι χώροι με τις χρήσεις τους και το καθεστώς νομιμότητάς τους, ενώ ο συγκεντρωτικός πίνακας θα προκύπτει αυτόματα. Το μεγάλο πλεονέκτημα ενός διαγράμματος νομιμότητας θα είναι βέβαια η δυνατότητα μονοσήμαντης αναζήτησης και ελέγχου της διαθέσιμης πληροφορίας με πολεοδομικά κριτήρια (πχ εύρεση όλων των πράσινων δωματίων με bonus δόμησης ή των χώρων στάθμευσης με bonus ύψους που βρίσκονται στη περιοχή Παγκρατίου).

## Κατηγορίες Ακινήτων

Ήδη στο προσχέδιο του **προεδρικού διατάγματος** γίνεται σαφής πρόβλεψη, σε κτίρια με περισσότερες διηρημένες ιδιοκτησίες, ως προς τη δυνατότητα σύνταξης της ταυτότητας για ολόκληρο κτήριο ή για τις επιμέρους ιδιοκτησίες ανεξάρτητα. Στην πρώτη περίπτωση κατατίθεται πίνακας διηρημένων ιδιοκτησιών.

Επιπλέον, υπάρχουν 2 βασικές διαδικασίες / κατηγορίες ακινήτων που θα καταγραφούν:

- Ακίνητα τα οποία καταγράφονται μέσω της έκδοσης άδειας δόμησης και των ελέγχων κατά τη δόμηση.
- Ακίνητα που καταγράφονται ανεξάρτητα από τη διαδικασία έκδοσης άδειας.

### Μέσω Άδειας Δόμησης

Το υλικό που κατατίθεται προκύπτει με μεταφορά από την ηλεκτρονική υποβολή οικοδομικών αδειών.

Σε πρώτη φάση θα πρέπει να μεταφερθούν τα ποσοτικά και δομικά στοιχεία που καταγράφονται στο ΔΔ σύμφωνα με τις προδιαγραφές με ενιαίο και μονοσήμαντο τρόπο (να μην χρειάζεται κανείς να ανατρέξει στο ΔΔ για να ανακαλύψει πώς προέκυψε ο κάθε χώρος, αφήνοντας ευχέρεια στον ελεγκτή να δώσει μια αυθαίρετη ερμηνεία).

Σε δεύτερη φάση θα μπορούσε να είναι απόλυτα εξαρτημένη η πληροφορία (με συντεταγμένες κλπ), ώστε να υπάρχει και χωροταξική απεικόνιση του δομούμενου χώρου.

**Παρατήρηση:** Θα πρέπει το ΠΔ να προσαρμοστεί ώστε και οι άδειες εργασιών μικρής κλίμακας ή/και 48ωρης προειδοποίησης να κατατίθενται ηλεκτρονικά ή να μεταφέρονται τα στοιχεία τους στο σύστημα της ταυτότητας.

### Καταχώρηση Υφιστάμενων

Σε αυτά τα ακίνητα τα στοιχεία μπορεί να προέρχονται:

- Από μεταφορά των υποβληθέντων στον 4178/13.
- Αποτύπωση/Καταγραφή ακινήτων που δεν εντάχθηκαν σε διαδικασίες τακτοποίησης (καθ' όλα νόμιμα).

Θα πρέπει, κατ' ελάχιστο, να προβλέπονται οι εξής ενότητες πληροφοριών, σε ότι αφορά στη δόμηση:

- Ταυτότητα ακινήτου.
- Τίτλοι.
- Στοιχεία νομιμότητας.
- Ανάλυση χώρων.
- Στοιχεία δόμησης.
- Στοιχεία τοπογραφικού διαγράμματος.
- Σχέδια.
- Τεχνική έκθεση μηχανικού που συντάσσει τον φάκελο.

Ειδικότερα για τους υφιστάμενους χώρους απαιτείται μια συστηματική καταγραφή. Έτσι προτείνεται η ταξινόμηση των υφιστάμενων χώρων στις ακόλουθες κατηγορίες:

- Νομίμως υφιστάμενοι (με προηγούμενη οικοδομική οικ. Άδεια).
- Νομιμοποιημένοι (με προηγούμενη διαδικασία).

- Προς νομιμοποίηση (χώροι για τους οποίους εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης).
- Τακτοποιημένοι (τακτοποιημένοι χώροι με ρύθμιση κάποιου νόμου, με αναγραφή πιθανόν και της κατηγορίας της αυθαιρεσίας 1/2/3/4/5).

## Παράδειγμα καταχώρησης στοιχείων δόμησης

### Ταυτότητα ακινήτου

- Περιγραφή ακινήτου.  
*Διαμέρισμα 1ου ορόφου με τακτοποιημένο ημιυπαίθριο και υπόγειο χώρο.*
- Θέση ακινήτου.
- Κύριοι ακινήτου.
- Ποσοστό συνιδιοκτησίας – αναφορά στο πίνακα διηρημένων ιδιοκτησιών εφόσον υπάρχει.
- ΚΑΕΚ.
- Σκαρίφημα ακινήτου.

### Στοιχεία ιδιοκτησίας

- Τίτλοι ιδιοκτησίας.
- Πιστοποιητικά μεταγραφής.
- Είδος και ποσοστά κυριότητας κυρίων ακινήτου.
- Συμβολαιογραφικές πράξεις δέσμευσης θέσεων στάθμευσης και πιστοποιητικά μεταγραφής.

### Στοιχεία νομιμότητας

Ιστορικό στοιχείων νομιμότητας (αντιστοιχεί στα στοιχεία υφιστάμενου κτίσματος).

A/A	Είδος	Περιγραφή	Αρμόδια υπηρεσία	Αριθμός πράξης	Εμβαδόν (μ <sup>2</sup> )	Παρατηρήσεις
# 1	Οικοδομική άδεια	Τριώροφη οικοδομή με υπόγειο				
# 2	Οικοδομική άδεια προσθήκης	Προσθήκη ορόφου σε Τριώροφη οικοδομή με υπόγειο				
# 3	4 0 1 4 / 1 1	Ρύθμιση Η/Χ				

Επιλογή είδους (από λίστα).

- Άδεια δόμησης.
- Ενημέρωση.
- Αναθεώρηση.
- Οικοδομική άδεια.
- Ν.1512/85.
- 2843/10.
- 4014/11.
- 4178/13.
- Υπαγωγή σε άλλη νομοθεσία.

### Ανάλυση χώρων

Οι επιμέρους χώροι καταγράφονται στον πίνακα κατανομής χώρων με αναφορές στο καθεστώς νομιμοποίησής τους και στη χρήση τους.

A / A	Τύπος ιδιοκτησίας	Επίπεδο	Περιγραφή	Χρήση Κατηγορία	Είδος	Άδεια	Επιφ. (τ.μ.)
1	Παρακολούθημα	1 <sup>ο</sup> Υπόγειο	Υπόγεια αποθήκη βοηθητικών χρήσεων	Υπόγειος βοηθητικός χώρος	Νομ. Υφιστάμενος	# 1 Οικ. Άδεια	1 2 , 5 6
1	Ιδιοκτησία A-1	1 <sup>ο</sup> Όροφος	Διαμέρισμα A-1	Κατοικία	Νομ. Υφιστάμενος	# 1 Οικ. Άδεια	8 0 , 1 5
1	Ιδιοκτησία A-1	1 <sup>ο</sup> Όροφος	Ημιυπαίθριος χώρος Η-1 (Α-1)	Η / Χ	Νομ. Υφιστάμενος	# 1 Οικ. Άδεια	1 0 , 7 1
1	Ιδιοκτησία A-1	1 <sup>ο</sup> Όροφος	Ημιυπαίθριος χώρος Η-2 (Α-1) >> Κατοικία (Α-1)	Κατοικία	Τακτοποιημένος	# 3 Ν.4014/11	7 , 4 7
1	Εξώστης	1 <sup>ο</sup> Όροφος	Εξώστης ΕΞ-1 (Α-1)	Εξώστης	Νομ. Υφιστάμενος	# 1 Οικ. Άδεια	1 6 , 0 0

#### Αναγράφονται:

- A/A ο αύξων αριθμός της διηρημένης ιδιοκτησίας.
- Τύπος ιδιοκτησίας.
- Το επίπεδο που βρίσκεται ο χώρος (προσοχή σε μαιζονέτες κλπ).
- Η περιγραφή του χώρου με αναφορά εφόσον απαιτείται σε προηγούμενη χρήση.
- Η χρήση του χώρου.
- Είδος/άδεια αναφορά στο στοιχείο νομιμότητας.
- Επιφάνεια.

#### Στοιχεία δόμησης

Τα στοιχεία δόμησης αποτελούν μια σύνοψη των πολεοδομικών μεγεθών που έχουν πραγματοποιηθεί. Σε περίπτωση διηρημένης ιδιοκτησίας τα επιτρεπόμενα μεγέθη θα πρέπει να αναφέρονται στα ιδανικά μερίδια. Οι εξώστες, ημιυπαίθριοι κλπ. θα αναφέρονται με την αναλογία τους στο σύνολο των επιτρεπόμενων.

Στις περιπτώσεις που προϋπήρχαν άλλοι όροι δόμησης, τα αντίστοιχα μετρικά μεγέθη αναφέρονται σε ξεχωριστές στήλες.

	Επιτρεπόμενα μεγέθη		Πραγματοποιούμενα μεγέθη					
	Νέα	Παλιά	Νομ.υφιστ.	Νομμ.	Ρυθμισμ.	.	Σύνολο	
Εμβαδόν οικοπέδου:	120,00		600,00					
Εμβαδόν Κάλυψης κτιρίου:	360,00		193,56					
Χιλιοστά συνιδιοκτησίας			1	5				0
Εμβαδόν Δόμησης κτιρίου:	720,00	600,00	8 0 , 1 5		7 , 4 7		87,62	
Εμβαδόν ημιυπαίθριων χώρων:	144,00	120,00	10,71				10,71	
Εμβαδόν εξωστών:	251,64	203,64	1 6 , 0 0				16,00	
Εμβαδόν ακαλύπτου χώρου οικοπέδου:	240,00		406,44					
Εμβαδόν χώρων εκτός Σ.Δ.:	Υπόγειο:		1 2 , 5 6				12,56	
	P i l o t i s :							
	Κλιμακ./Απόληξη:							
Όγκος κτιρίου (άνω του εδάφους):	3.600,00	3.000,00						

### **Στοιχεία τοπογραφικού διαγράμματος**

Εφόσον οι διατάξεις προβλέπουν εξαρτημένο τοπογραφικό, εισάγονται οι συντεταγμένες και το τοπογραφικό.

### **Σχέδια**

- Εφόσον υπάρχουν σχέδια (οικοδομική άδεια), υποβάλλεται ψηφιοποιημένο αντίγραφο. Εάν απαιτείται, επισημαίνεται η θέση του ακινήτου (περιγράμματα - υπόμνημα).
- Εφόσον δεν υπάρχουν σχέδια υποβάλλεται κάτοψη και τομή.

### **Φωτογραφίες**

#### **Τεχνική Έκθεση μηχανικού**

Σε κάθε περίπτωση υποβάλλεται τεχνική έκθεση μηχανικού με τα στοιχεία της αυτοψίας και άλλα στοιχεία που ελήφθησαν υπόψη για τη σύνταξη του φακέλου ταυτότητας κτηρίου.

#### **Άλλες πληροφορίες**

Τρόπος και υλικά κατασκευής.

### **ΣΗΜΕΙΩΣΗ**

Τα στοιχεία που αφορούν:

- τα της στατικής μελέτης και ελέγχου του κτιρίου,
- τα των μελετών και ελέγχου ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων,
- το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου ή τμημάτων αυτού,
- τον πίνακα χιλιοστών και τη μελέτη κατανομής δαπανών του κτιρίου,

καταγράφονται από τις ειδικότητες μηχανικών με τα αντίστοιχα δικαιώματα υπογραφής και ευθύνη του εκάστοτε μηχανικού – συντονιστή.

### **ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ**

- Η ηλεκτρονική ταυτότητα του κτηρίου συνδέεται άρρηκτα με τις διαδικασίες της ηλεκτρονικής υποβολής της οικοδομικής άδειας.
- Η ταυτότητα κτηρίου θα επιτύχει ως θεσμός μόνο εφόσον καταγράφεται με αναλυτικό τρόπο ο πραγματικός δομημένος χώρος, δηλαδή οι επιφάνειες του κτηρίου, η χρήση τους, καθώς και τα στοιχεία-εγκρίσεις που δικαιολογούν τη νομιμότητα ή τη δυνατότητα διατήρησής του.
- Τα μεγέθη που θα δηλώνονται σε άλλες υπηρεσίες όπως Κτηματολόγιο, ΔΕΗ, φορολογικές αρχές θα πρέπει να προκύπτουν με ένα ξεκάθαρο, κατά περίπτωση, τρόπο.
- Η αναλυτική καταγραφή θα αποτρέψει το καμουφλάρισμα των στοιχείων και θα καταστήσει τη διαδικασία ξεκάθαρη. Σε κάθε περίπτωση, θα αποφευχθούν τα φαινόμενα εκφυλισμού των διαδικασιών που εμφανίστηκαν σε άλλες ηλεκτρονικές υποβολές όπως τα ενεργειακά πιστοποιητικά. Το σύνολο της εργασίας που απαιτείται για την ταυτότητα κτηρίου, ιδιαίτερα σε περίπτωση έκδοσης άδειας δόμησης, αποτελούν ούτως ή άλλως προβλεπόμενο αντικείμενο για τον υπεύθυνο μηχανικό.

Τέλος, επισημαίνουμε ότι, με την παραπάνω διαδικασία ο σκοπός της ταυτότητας κτηρίου εμπλουτίζεται και αναβαθμίζεται και θα μπορεί κάλλιστα να προσφέρει στη διευκόλυνση των μεταβιβάσεων, αφού ο νέος ιδιοκτήτης θα γνωρίζει τα πάντα για την προϊστορία του ακινήτου και, επομένως, θα μπορεί απρόσκοπτα να αξιολογήσει το τίμημα της μεταβίβασης με βάση και την ενεργειακή απόδοση, τη στατική επάρκεια, τη νομιμότητα των χώρων της κατασκευής κ.ά.

Αλλά επίσης και ουσιαστικά θα προσφέρει στη διευκόλυνση της πολιτείας στην καταγραφή του κτιριακού αποθέματος. Τα ποσοτικά και ποιοτικά μεγέθη που θα καταγραφούν θα αποτελούν μια στέρεη βάση για οποιαδήποτε επεξεργασία, κατηγοριοποίηση και στατιστική ανάλυση των δεδομένων των ακινήτων.

Μέσα από αυτή τη διαδικασία, αναβαθμίζεται ο ρόλος του μηχανικού, που αποτελεί έναν αξιόπιστο φορέα πιστοποίησης όλων των παραπάνω.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΜΥΡΤΩ ΔΕΣΠΟΤΙΔΗ



Ο ΓΕΝ. ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

ΜΙΧΑΛΗΣ ΤΖΑΡΑΣ