

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΤΜΗΜΑ ΘΡΑΚΗΣ

ΠΑΡΝΑΣΣΟΥ 6, 69100 ΚΟΜΟΤΗΝΗ
ΤΗΛ. : 25310 35313, 25310 35314
FAX : 25310 20960
email : tee_thrace@tee.gr
website : www.teethrakis.gr

ΚΟΜΟΤΗΝΗ : 07-07-2020
ΑΡΙΘ. ΠΡΩΤ. : 1092

Προς:

Το ΤΜΗΜΑ ΕΠΙΘΕΩΡΗΤΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΕΩΝ ΒΟΡΕΙΟΥ ΕΛΛΑΔΟΣ

Ταχ. Δ/ση: Αδριανουπόλεως 24

Ταχ. Κώδικας: 55133 Καλαμαριά

κ. Προϊστάμενε του Τ.Ε.Δ.Κ. Βορείου Ελλάδος,

Το ΤΕΕ Θράκης γίνεται αποδέκτης αναφορών συναδέλφων μηχανικών Επιβλεπόντων ιδιωτικών έργων, στις οποίες αναφέρουν ότι σε Πορίσματα Ελεγκτών Δόμησης καταγράφονται ως παραβάσεις στις ελεγχόμενες οικοδομές αφενός διαφορές σε στοιχεία τα οποία βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας δεν αποτελούν αντικείμενο ελέγχου από πλευράς των Ελεγκτών Δόμησης και αφετέρου διαφορές σε διαστάσεις πλευρών κτιρίων και σε αποστάσεις κτιρίων από τα όρια του οικοπέδου, οι οποίες όμως διαφορές προέκυψαν είτε επειδή οι Ελεγκτές Δόμησης δεν αφαιρούν τα πάχη των επικαλύψεων και επενδύσεων είτε επειδή παραβλέπουν τις ανοχές στις διαστάσεις που προβλέπουν οι ισχύουσες διατάξεις.

Επίσης, συνάδελφοι Ελεγκτές Δόμησης αναφέρουν ότι σε Εκθέσεις Ελέγχου Επιθεωρητών Δόμησης της υπηρεσίας σας καταλογίζονται σε βάρος τους ως πλημμέλειες στην άσκηση των καθηκόντων τους αφενός ο μη έλεγχος στοιχείων των κτιρίων, τα οποία όμως στοιχεία βάσει της κείμενης νομοθεσίας δεν αποτελούν αντικείμενο ελέγχου από πλευράς των ελεγκτών δόμησης και αφετέρου οι διαφορές σε διαστάσεις, οι οποίες όμως διαφορές προέκυψαν είτε επειδή οι Επιθεωρητές Δόμησης δεν αφαιρούν τα πάχη των επικαλύψεων και επενδύσεων είτε επειδή παραβλέπουν τις ανοχές στις διαστάσεις που προβλέπουν οι ισχύουσες διατάξεις είτε επειδή διαβάζουν λανθασμένα τα στοιχεία των σχεδίων των οικοδομικών άδειών. Επίσης μας αναφέρθηκαν λανθασμένες ερμηνείες ή εφαρμογές πολεοδομικών εννοιών και διατάξεων από πλευράς Επιθεωρητών Δόμησης.

Το αντικείμενο ελέγχου από πλευράς Ελεγκτών Δόμησης είναι απόλυτα συγκεκριμένο με βάση τις ισχύουσες νομικές διατάξεις και συγκεκριμένα:

- μέχρι την 16-1-2014 ο έλεγχος όφειλε να διενεργείται με βάση την παρ. 4 του άρθρου 7 του νόμου 4030/2011 και την ΚΥΑ 9875/2012,

- από την 16-1-2014 μέχρι την 12-6-2018 με βάση την παρ. 4 του άρθρου 7 του νόμου 4030/2011 και την ΚΥΑ 299/16-1-2014 η οποία αντικατέστησε την ΚΥΑ 9875/2012,
- από την 12-6-2018 μέχρι σήμερα με βάση την παρ. 1 του άρθρου 44 του νόμου 4495/2017 και την ΚΥΑ 299/2014 η οποία διατηρήθηκε σε ισχύ.

Στην παρ. 4 του άρθρου 7 του νόμου 4030/2011 ορίζεται ρητά και σαφέστατα:

Νόμος 4030/2011
Άρθρο 7

Έλεγχος των εργασιών δόμησης

4. Οι έλεγχοι διενεργούνται στα εξής στάδια:

α) Αμέσως μετά την ολοκλήρωση ξυλοτύπων, οπλισμού θεμελίωσης και τοιχίων υπογείου.
Ο έλεγχος αφορά στην τήρηση του ξυλοτύπου, του βάθους θεμελίωσης, της θέσης, των πλαγιών αποστάσεων και των διαστάσεων του κτιρίου.

β) Αμέσως μετά την ολοκλήρωση του φέροντος οργανισμού και της τοιχοποιίας.
Ο έλεγχος αφορά στις εξωτερικές διαστάσεις, το ύψος, τη θέση του κτιρίου, το είδος της τοιχοποιίας, της θερμομόνωσης του κτιρίου, την τήρηση του εύρους του αντισεισμικού αρμού, τις διαστάσεις των εξωστών και την υποδομή εγκαταστάσεων.

γ) Μετά την ολοκλήρωση του κτιρίου.
Ο έλεγχος αφορά στις εξωτερικές διαστάσεις, τις όψεις, το συνολικό ύψος, τις διαστάσεις των ημιπαιθριών χώρων, τις τελικές στάθμες, την διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου και τις προβλεπόμενες εγκαταστάσεις.

Στην δε παρ. 5 του άρθρου 7 του νόμου 4030/2011 ορίζεται ρητά και σαφέστατα:

Νόμος 4030/2011
Άρθρο 7

Έλεγχος των εργασιών δόμησης

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται ο αριθμός των ελέγχων ανά κατηγορία και είδος έργου, η διενέργεια των ελέγχων ανά ειδικότητα μηχανικού και έργο, καθώς και κάθε σχετικό θέμα για την εφαρμογή του παρόντος.

Σε εφαρμογή της παραπάνω παρ. 5 του άρθρου 7 του νόμου 4030/2011 εκδόθηκε η ΚΥΑ 9875/2012, με την οποία ορίζονταν τα στοιχεία που εξετάζονταν κατά τους τρεις ελέγχους (αρχικός, ενδιάμεσος και τελικός). Η ΚΥΑ 9875/2012 μετά από την εμπειρία της εφαρμογής της επί 2 χρόνια κρίθηκε απαραίτητο να τροποποιηθεί για να καταστεί

πρακτικώς εφαρμόσιμη και να μην οδηγεί σε άσκοπες αναθεωρήσεις αδειών δόμησης.
Στο προοίμιο της ΚΥΑ 299/2014 αναφέρεται:

ΑΠΟΦΑΣΗ Αριθμ. 299/7-1-2014
Έλεγχος έργων και εργασιών δόμησης.

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ – ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ – ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ
ΑΛΛΑΓΗΣ

Έχοντας υπόψη:

.....

.....

8. Την παράγραφο 5 του άρθρου 7 και την περ. β' του άρθρου 19 του ν. 4030/2011 «Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις» (Α' 249).

.....

.....

11. Την ανάγκη βελτίωσης και συμπλήρωσης των διατάξεων της απόφασης της οικ. 9875/2012 απόφασης (Β' 465).

.....

αποφασίζουμε:

Η νέα ΚΥΑ 299/2014 εκδόθηκε σε εφαρμογή της παρ. 5 του άρθρου 7 του νόμου 4030/2011, πράγμα που αναφέρεται ρητά στο προοίμιό της:

ΑΠΟΦΑΣΗ Αριθμ. 299/7-1-2014
Έλεγχος έργων και εργασιών δόμησης.

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ – ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ – ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ
ΑΛΛΑΓΗΣ

Έχοντας υπόψη:

.....

.....

8. Την παράγραφο 5 του άρθρου 7 και την περ. β' του άρθρου 19 του ν. 4030/2011 «Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις» (Α' 249).

Στην ΚΥΑ 299/2014 ορίζονται ρητά και σαφέστατα τα στοιχεία που εξετάζονται κατά τους τρεις ελέγχους (αρχικός, ενδιάμεσος και τελικός). Για τον τελικό έλεγχο ορίζεται:

ΑΠΟΦΑΣΗ Αριθμ. 299/7-1-2014
Έλεγχος έργων και εργασιών δόμησης.

Άρθρο 4

Είδος ελέγχου ανά στάδιο και κατηγορία ελέγχου

5. α) Ο τελικός έλεγχος των κτιρίων της Κατηγορίας Β' και Γ' διενεργείται μετά την ολοκλήρωση του κτιρίου ή της προσθήκης κατ' επέκταση **και ελέγχονται τα παρακάτω στοιχεία, σύμφωνα με τη σχετική άδεια δόμησης,** αφού προηγουμένως επιβεβαιωθούν τα εμφανή σημεία του αρχικού και του ενδιάμεσου ελέγχου (αν δεν υπάρχει ενδιάμεσος έλεγχος εξετάζονται και τα στοιχεία της παραγράφου 4):

i) Οι όψεις και συγκεκριμένα η τήρηση εφαρμογής των ειδικών όρων και περιορισμών που έχουν επιβληθεί από ειδικά διατάγματα και αποφάσεις υπαγωγής περιοχών ή κτιρίων σε καθεστώς προστασίας (όπως παραδοσιακοί οικισμοί, παραδοσιακά τμήματα πόλεων, αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, διατηρητέα κτίρια και μνημεία κ.α), όπως απεικονίζονται στην αρχιτεκτονική μελέτη της άδειας δόμησης.

ii) Η τήρηση των θέσεων στάθμευσης (υποχρεωτικών και προαιρετικών).

iii) Η θέση των κολυμβητικών δεξαμενών και των υδάτινων επιφανειών, εάν υπάρχουν.

iv) Οι διαστάσεις των κολυμβητικών δεξαμενών και των υδάτινων επιφανειών, εάν υπάρχουν.

v) Η θέση των δεξαμενών λυμάτων.

vi) Η τήρηση της πρόβλεψης χώρου για την υποχρεωτική φύτευση του προκηπίου και του ακάλυπτου χώρου.

Με την παραπάνω ΚΥΑ 299/2014 αποσαφηνίζεται ρητά και σαφέστατα ότι ο έλεγχος των όψεων, που αναφέρεται αόριστα στον νόμο, αφορά μόνο τις περιπτώσεις που ισχύουν ειδικοί όροι και περιορισμοί που αφορούν την διαμόρφωση των όψεων.

Από την 12-6-2018, οπότε καταργήθηκε το άρθρο 7 του νόμου 4030/2011, ισχύει η παρ. 1 του άρθρου 44 του νόμου 4495/2017, στην οποία ορίζεται ρητά και σαφέστατα:

Νόμος 4495/2017

Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις.

Άρθρο 44

Στάδια ελέγχου οικοδομικής άδειας

1. Ο έλεγχος ορθής εφαρμογής είναι υποχρεωτικός για κάθε έργο που εκτελείται με οικοδομική άδεια ή άδεια δόμησης, με έναρξη εργασιών μετά την 1.3.2012.

Οι έλεγχοι διενεργούνται από διαφορετικούς κάθε φορά Ελεγκτές Δόμησης με αυτοψία και έλεγχο της εφαρμογής των μελετών, σύμφωνα με τις οποίες εκδόθηκε η άδεια δόμησης ή η οικοδομική άδεια.

2. Οι έλεγχοι διενεργούνται στα εξής στάδια:

α) αρχικός: αμέσως μετά την ολοκλήρωση ξυλοτύπων, οπλισμού θεμελίωσης και τοιχίων υπογείου, εφόσον υπάρχουν. Ο έλεγχος αφορά την τήρηση του ξυλοτύπου, του βάθους θεμελίωσης, της θέσης του κτιρίου στο οικόπεδο ή στο γήπεδο, των πλαγιών αποστάσεων και των διαστάσεων του κτιρίου,

β) ενδιάμεσος: αμέσως μετά την ολοκλήρωση του φέροντος οργανισμού και της εξωτερικής τοιχοποιίας.

Ο έλεγχος αφορά τις εξωτερικές διαστάσεις σε όλες τις στάθμες, το διαμορφωμένο ύψος, τη θέση του κτιρίου, το είδος της τοιχοποιίας, της θερμομόνωσης του κτιρίου, την τήρηση του εύρους του αντισεισμικού αρμού και τις διαστάσεις των εξωστών,

γ) τελικός: μετά την ολοκλήρωση του κτιρίου.

Ο έλεγχος αφορά τις εξωτερικές διαστάσεις, τις όψεις, το ύψος της στέγης και το συνολικό ύψος της, τις διαστάσεις των ημιυπαίθριων χώρων και των εξωστών, τις τελικές στάθμες ορόφων, τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου, όπως υποχρεωτική φύτευση, προκήπιο και ακάλυπτος χώρος, τήρηση των θέσεων στάθμευσης, θέση και διαστάσεις κολυμβητικών δεξαμενών και υδάτινων επιφανειών, θέση και διαστάσεις δεξαμενών λυμάτων, θέση και διαστάσεις λεβητοστασίου και διαστάσεις των ανοιγμάτων του, καθώς και τις προβλεπόμενες εγκαταστάσεις.

Όσον αφορά τον έλεγχο των διαστάσεων, κατά πάγια πρακτική που εφαρμόστηκε σε όλες τις οικοδομές (ιδιωτικές και δημόσιες) που αναγέρθηκαν από το 1993 μέχρι και σήμερα, μετρούνται σε “διαστάσεις κτίστη” δηλ. χωρίς επιχρίσματα και επικαλύψεις. Αυτό καθιερώθηκε για πρώτη φορά με την παρ. 5β του άρθρου 7 του Π.Δ. ΤΗΣ 8/13.7.1993 (ΦΕΚ 795 Δ΄) “Τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών και έλεγχος των ανεγειρομένων οικοδομών”:

Π.Δ. ΤΗΣ 8/13.7.1993 (ΦΕΚ 795 Δ')

“Τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών και έλεγχος των ανεγειρομένων οικοδομών”

Άρθρον 7

Έλεγχος των οικοδομικών εργασιών

β) Κατά την αυτοψία που ακολουθεί από εντεταλμένο υπάλληλο της πολεοδομικής υπηρεσίας εξετάζεται αν η οικοδομή συμφωνεί με τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας και ιδιαίτερα προς τα ακόλουθα:

1. Τη θέση του κτιρίου στο οικόπεδο.
2. Τις εξωτερικές διαστάσεις των κατόψεων και τις διαστάσεις των ημιυπαίθριων χώρων και των εξωστών **(ως διαστάσεις για τον έλεγχο αυτό νοούνται οι διαστάσεις μεταξύ των οπτοπλινθοδομών. Δεν υπολογίζονται τα πάχη επιχρισμάτων και τυχόν επενδύσεων).**
3. Το συνολικό ύψος της οικοδομής.
4. Τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου ως προς τις τελικές στάθμες.

Η πάγια αυτή πρακτική επαναδιατυπώθηκε στην βεβαίωση μηχανικού του νόμου 4014/2011:

“βεβαιώνω ότι:

Σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια του ακινήτου (Οικοδομική άδεια, νομιμοποιήσεις κτλ) στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο ή αυτοτελή ιδιοκτησία (οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία) :

- Δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές που επηρεάζουν το ύψος, τη δόμηση ή την κάλυψη, του μεταβιβαζόμενου ακινήτου ή αυτοτελούς ιδιοκτησίας (οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας)
- Κατά την αυτοψία δεν διαπιστώθηκε ότι έχει εγκατασταθεί οποιαδήποτε αυθαίρετη χρήση.

Για τον πραγματοποιούμενο έλεγχο και την βεβαίωση επί των αποτελεσμάτων αυτού δεν υπολογίστηκαν τα πάχη επιχρισμάτων και των τυχόν επενδύσεων.”

Η σχετική αναφορά παραλείφθηκε στον ν. 4030/2011 (προφανώς επειδή θεωρήθηκε αυτονόητη), στην συνέχεια επαναδιατυπώθηκε στην βεβαίωση μηχανικού του νόμου 4178/2013 και τέλος -προς άρση τυχόν παρανοήσεων ηθελημένων ή αθέλητων- διατυπώθηκε ξανά στην παρ. 2 του άρθρου 81 του νόμου 4495/2017:

Νόμος 4495/2017

Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις.

Άρθρο 81

Ορισμοί

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.

Παρατήρηση: Όσο αφορά την ΚΥΑ 299/2014, θεωρούμε ότι η ισχύς της έπαυσε αυτοδίκαια από την στιγμή που καταργήθηκε το άρθρο 7 του νόμου 4030/2018 βάσει του οποίου εκδόθηκε, και συνεπώς τα πρότυπα Πορίσματα που περιέχονται στο Παράρτημά της και εξακολουθούν –παρατύπως- να παρέχονται από την ηλεκτρονική εφαρμογή για να συμπληρώνονται από τους Ελεγκτές Δόμησης είναι άκυρα και θα πρέπει να εκδοθούν νέα επί τη βάσει των οριζόμενων στο άρθρο 81 του νόμου 4495/2017.

Από τα παραπάνω προκύπτει αδιαμφισβήτητα ότι:

- Ο έλεγχος από πλευράς Ελεγκτών Δόμησης όφειλε από την 16-1-2014 μέχρι την 12-6-2018 να περιορίζεται αυστηρά στα στοιχεία που όριζε ο νόμος 4030/2011 και η ΚΥΑ 299/2014.
- Ο έλεγχος από πλευράς Ελεγκτών Δόμησης οφείλει από την 12-6-2018 να περιορίζεται αυστηρά στα στοιχεία που ορίζει ο νόμος 4495/2017.
- Οι Ελεγκτές Δόμησης έχουν υποχρέωση να μετρούν τις διαστάσεις (μήκη, πλάτη, ύψη, ποδιές και ανώφλια κουφωμάτων, αποστάσεις από τα όρια κλπ) χωρίς επιχρίσματα και επενδύσεις (επιχρίσματα, γυψοσανίδες, πλακάκια, δάπεδα, μαρμαροποδιές, κλπ).
- Οι Ελεγκτές Δόμησης δεν πρέπει να καταγράφουν στα Πορίσματά τους ως παραβάσεις τις αποκλίσεις διαστάσεων που προβλέπονται από τις ισχύουσες διατάξεις.
- Οι Επιθεωρητές Δόμησης που διενεργούν ελέγχους των Πορισμάτων των Ελεγκτών Δόμησης οφείλουν να τηρούν όλα τα παραπάνω.

Ωστόσο διαπιστώθηκε ότι η υπηρεσία σας έχει επιβάλει ποινές σε Ελεγκτές Δόμησης θεωρώντας ότι δεν εκτέλεσαν σωστά τα καθήκοντά τους επειδή κατά τον έλεγχό τους περιορίστηκαν στα παραπάνω, ενώ η άποψη της υπηρεσίας σας είναι ότι ο έλεγχός τους οφείλει να επεκτείνεται και πέρα των παραπάνω:

ΠΡΑΞΗ ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΠΑΡΑΒΑΣΗΣ σε βάρος Ελεγκτή Δόμησης (αρ. Πρωτ. 3925/11-05-2018)

Αναφορικά με τον έλεγχο των εργασιών δόμησης από Ελεγκτές Δόμησης, επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με τον Ν.4030/2011 (άρθρο 11, παρ. 1α), όπως αναθεωρήθηκε και ισχύει, στις αρμοδιότητες των Ελεγκτών Δόμησης ανήκει "ο έλεγχος όλων των κατασκευών για τις οποίες εκδίδεται άδεια δόμησης, ως προς τον ορθή εφαρμογή και τήρηση των μελετών σύμφωνα με τις οποίες εκδόθηκε η άδεια". (.....) Ως εκ τούτου, **αποτελεί υποχρέωση των Ελεγκτών Δόμησης ο έλεγχος βάσει όλων των μελετών της αδείας**, οι οποίες δεν αντιμετωπίζονται μόνο ως στοιχεία πληρότητας του Φακέλου του έργου.

.....

.....

Σύμφωνα με το Ν.4030/2011 (άρθρο 7, παρ. 4γ), **που κατισχύει της υπουργικής απόφασης**, ο τελικός έλεγχος αφορά "στις εξωτερικές διαστάσεις, τις όψεις, το συνολικό ύψος, τις διαστάσεις των ημιϋπαιθρίων χώρων, τις τελικές στάθμες, τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου και τις προβλεπόμενες εγκαταστάσεις», είναι, επομένως, σαφές ότι **οι όψεις αποτελούν βασικά στοιχεία του τελικού ελέγχου, ακόμη και αν αυτό δεν αναφέρεται στη ΚΥΑ 299/2014, ούτε σημειώνεται στο πεδίο των στοιχείων ελέγχου των πρότυπων πορισμάτων του παραρτήματος αυτής.**

Το ΤΕΕ Θράκης διαφωνεί με την άποψη της υπηρεσίας σας ότι αυτά που ορίζει η ΚΥΑ 299/2014 βρίσκονται σε αντίθεση με τον νόμο 4030/2011, διότι όπως εκθέσαμε πιο πάνω αλλά και γνωρίζετε ως εκ της θέσεώς σας, αφενός η ΚΥΑ 299/2014 εξεδόθη κατ' εξουσιοδότηση της παρ. 5 του άρθρου 7 του νόμου 4030/2011 με την οποία παρέχεται το δικαίωμα στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής να ρυθμίζει "κάθε σχετικό θέμα για την εφαρμογή του παρόντος" και άρα η ισχύς της ΚΥΑ 299/2014 είναι απόρροια του νόμου 4030/2011, αφετέρου αυτά που ορίζει η ΚΥΑ 299/2014 ταυτίζονται με αυτά που ορίζει το άρθρο 7 του νόμου 4030/2011. Εξ άλλου η ιστοσελίδα του Υ.Π.ΕΝ στο πεδίο "ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ-ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗ ΔΟΜΗΣΗΣ & ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΕΩΝ- ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ" αναφέρεται ρητά στην ΚΥΑ 299/2014:

Από την ιστοσελίδα του Υ.Π.ΕΝ.

Με την έκδοση της Κ.Υ.Α. 299/2014 (ΦΕΚ Β'57) «Έλεγχος έργων και εργασιών δόμησης» καθορίζονται:

- Ο αριθμός ελέγχων ανά κατηγορία και είδος έργων και εργασιών δόμησης,
- Ο ορισμός Ελεγκτών Δόμησης και η διαδικασία ελέγχου,
- Η αποζημίωση για τη διενέργεια ελέγχων,
- Το είδος ελέγχου ανά στάδιο και κατηγορία ελέγχου, και
- Τα Σχέδια Πορισμάτων Ελεγκτών Δόμησης.

Περαιτέρω, διαπιστώσαμε ότι ενώ σύμφωνα με το άρθρο 44 του ν. 4495/2017 και το άρθρο 4 παρ. 4θ της ΚΥΑ 299/2014 ο μόνος έλεγχος ανοιγμάτων που υποχρεούνται να κάνουν οι Ελεγκτές Δόμησης είναι οι διαστάσεις (όχι οι θέσεις) των ανοιγμάτων του λεβητοστασίου, καταλογίζονται από την υπηρεσία σας ως παραλείψεις των Ελεγκτών Δόμησης ο μη έλεγχος των διαστάσεων και των υπολοίπων ανοιγμάτων:

Από ΠΡΑΞΗ ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΠΑΡΑΒΑΣΗΣ σε βάρος Ελεγκτή Δόμησης (αρ. Πρωτ. 3925/11-05-2018):

Τα παράθυρα των χώρων υγιεινής του ισογείου στην βορειοανατολική όψη του κτηρίου κατασκευάστηκαν πιο στενά και με ποδιά ψηλότερα από το σχέδιο των όψεων.

Από την ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ 3/2019 του Τ.Ε.Δ.Κ. Βορείου Ελλάδος:

- διαπιστώθηκε διαφοροποίηση στην ποδιά του Κ11 ανοίγματος και συγκεκριμένα, μετρήθηκε 0.84 αντί 0.90 (Σχ.1).
- διαπιστώθηκε διαφοροποίηση στο ύψος του ανοίγματος Κ6 και συγκεκριμένα μετρήθηκε ύψος 2.56 αντί 2.60 (Σχ.2),

Περαιτέρω μας αναφέρθηκε ότι οι επιθεωρητές αφενός κατά τις μετρήσεις δεν αφαιρούν πάχη των επικαλύψεων αλλά και όπως διαπιστώσαμε δεν εφαρμόζουν τις ανοχές του 2%:

Από την ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ 3/2019 του Τ.Ε.Δ.Κ. Βορείου Ελλάδος:

- διαπιστώθηκε διαφοροποίηση στο ύψος του ανοίγματος Κ6 και συγκεκριμένα μετρήθηκε ύψος 2.56 αντί 2.60 (Σχ.2),

Οι παραπάνω απόψεις και ενέργειες της υπηρεσίας σας προκάλεσαν σύγχυση και αναστάτωση στους Ελεγκτές Δόμησης και ορισμένοι, υπό τον φόβο επιβολής κυρώσεων από την υπηρεσία σας, αναγκάζονται να παρανομούν υπερβαίνοντας τις υποχρεώσεις τους που απορρέουν από την νομοθεσία και να καταγράφουν στα Πορίσματά τους ως παραβάσεις διαφορές που ούτε συνιστούν παραβάσεις αλλά ούτε και αποτελούν αντικείμενο ελέγχου εκ μέρους τους. Ενδεικτικά:

A) Ενώ στην ΚΥΑ 299/2014 ορίζεται ρητά και περιοριστικά ότι ελέγχονται “ i) Οι όψεις και συγκεκριμένα η τήρηση εφαρμογής των ειδικών όρων και περιορισμών που έχουν επιβληθεί από ειδικά διατάγματα και αποφάσεις υπαγωγής περιοχών ή κτιρίων σε καθεστώς προστασίας (όπως παραδοσιακοί οικισμοί, παραδοσιακά τμήματα πόλεων, αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, διατηρητέα κτίρια και μνημεία κ.α), όπως απεικονίζονται στην αρχιτεκτονική μελέτη της άδειας δόμησης” διαπιστώθηκε ότι Ελεγκτές Δόμησης παραβαίνοντας την ΚΥΑ 299/2014 άρχισαν πλέον να ελέγχουν και τα στοιχεία των όψεων και σε κτίρια στα οποία δεν υφίστανται, σύμφωνα με την άδεια, ειδικοί όροι και περιορισμοί:

Από ΠΟΡΙΣΜΑ ΕΛΕΚΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ

- Τα κιγκλιδώματα που έχουν τοποθετηθεί στην νότια πλευρά του μπαζωμένου εξώστη έχουν πυκνότερη διάταξη από αυτά που προβλεπόταν στην άδεια.
- Τα κουφώματα του ισογείου στην εγκεκριμένη όψη δεν έχουν την μορφή αυτών που έχουν τοποθετηθεί σε ότι αφορά την διάταξη των πάνελ και των υαλοπινάκων.
- Δεν απεικονίζεται στην όψη το μάρμαρο στην ποδιά του παραθύρου του ορόφου.
- Τα κουφώματα της ανατολικής όψης έχουν κατασκευαστεί με ύψος 2.67m, έναντι ύψους 2.70m.
- Η νότια θύρα της όψης ανοίγει προς το εσωτερικό του κτιρίου και όχι εξωτερικά αυτού, όπως φαίνεται στα σχέδια της οικ. άδειας.
- Η απόσταση των κουφωμάτων από το νότιο άκρο του κτιρίου είναι 0.75m, έναντι 0.72m που προβλεπόταν στην οικ. άδεια.
- Δεν εμφανίζονται στην όψη τα κατακόρυφα λούκια όπως και οι σκοτίες στα επιχρίσματα. κιγκλιδώματα που εμφανίζονται στο δώμα της όψης.
- Δεν εμφανίζεται στην όψη η περιμετρική μαρμάρινη κορνίζα στην θύρα εισόδου του ορόφου.

B) Ενώ στην ΚΥΑ 299/2014 ορίζεται ρητά και περιοριστικά ότι στον περιβάλλοντα χώρο ελέγχονται “ii) Η θέση των κολυμβητικών δεξαμενών και των υδάτινων επιφανειών, εάν υπάρχουν, iv) Οι διαστάσεις των κολυμβητικών δεξαμενών και των υδάτινων επιφανειών, εάν υπάρχουν, v) Η θέση των δεξαμενών λυμάτων, vi) Η τήρηση της πρόβλεψης χώρου για την υποχρεωτική φύτευση του προκηπίου και του ακάλυπτου χώρου», διαπιστώθηκε ότι Ελεγκτές Δόμησης παραβαίνοντας την ΚΥΑ 299/2014 άρχισαν πλέον να ελέγχουν και στοιχεία πέραν των παραπάνω:

Από ΠΟΡΙΣΜΑ ΕΛΕΚΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ

- Η κλίμακα στην νότια πλευρά του ισογείου που οδηγεί στον εξώστη στην δυτική πλευρά του ισογείου έχει πλάτος 1.03m, έναντι 1.10m που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια. Επιπλέον η κλίμακα έχει 6 ρίχτια έναντι 7 ριχιτών που προβλεπόταν στην άδεια, καθότι το πρώτο σκαλί έχει επιχωθεί.
- Το τοίχείο της κλίμακας που οδηγεί στο υπόγειο δεν είναι υπερυψωμένο κατά 30cm άνω του έδαφος όπως απεικονίζεται στο σχέδιο της όψης.
- Το πλάτος της σκάλας στην νότια πλευρά του υπογείου έχει κατασκευαστεί 1.26m, έναντι 1.29m.
- Δεν έχει υλοποιηθεί το νότιο όριο του οικοπέδου, χωρίς βέβαια να προβλέπεται από την οικοδομική άδεια η κατασκευή περίφραξης.
- Το τοίχείο της ανατολικής περίφραξης του οικοπέδου έχει ύψος 1.35m έως 1.50m (ακολουθεί την κλίση του δρόμου) και πάχος 0.55m νότια της καγκελόπορτας και 0.30m βόρεια της καγκελόπορτας, ενώ σύμφωνα με την οικοδομική άδεια προβλεπόταν τοίχείο περίφραξης ύψους 1.45m και πάχους 0.50m.
- Η καγκελόπορτα στη θέση αυτή έχει μήκος 3.20m και βρίσκεται σε απόσταση 1.77m από το νοτιοανατολικό όριο του οικοπέδου, ενώ σύμφωνα με την οικοδομική άδεια η καγκελόπορτα έχει μήκος 3.10m και βρίσκεται σε απόσταση 1.53m από το νοτιοανατολικό όριο του οικοπέδου. Εκατέρωθεν της καγκελόπορτας έχουν κατασκευαστεί κολωνάκια σκυροδέματος ύψους 0.50m άνω του τοιχείου της περίφραξης, τα οποία δεν προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια.
- Στο βόρειο τμήμα της ανατολικής περίφραξης του οικοπέδου έχει κατασκευαστεί τοίχείο ύψους 0.90m έως 1.10m με κιγκλίδωμα ύψους 0.75m, ενώ σύμφωνα με την οικοδομική άδεια προβλεπόταν τοίχείο περίφραξης ύψους 0.95m με κιγκλιδώματα ύψους 0.85m. Στην θέση προβλεπόταν θύρα εισόδου η οποία έχει υλοποιηθεί αλλά εκατέρωθεν αυτής έχουν κατασκευαστεί κολωνάκια σκυροδέματος ύψους 0.80m άνω της περίφραξης, τα οποία δεν υπήρχαν στην οικοδομική άδεια.

Γ) Ενώ στην ΚΥΑ 299/2014 δεν προβλέπεται ο έλεγχος στο εσωτερικό του κτιρίου, πέραν της θέσης και των διαστάσεων του λεβητοστασίου, διαπιστώθηκε ότι Ελεγκτές Δόμησης παραβαίνοντας την ΚΥΑ 299/2014 άρχισαν πλέον να ελέγχουν και το εσωτερικό των κτιρίων:

Από ΠΟΡΙΣΜΑ ΕΛΕΚΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ

- Ο εσωτερικός διαχωριστικός τοίχος μεταξύ καθιστικού και κουζίνας του ορόφου έχει πάχος 0.36m έναντι 0.10m που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια.
- Στο ισόγειο δεν έχουν υλοποιηθεί τα εσωτερικά επιχρίσματα και η επίστρωση του δαπέδου με πλακίδια.

Οι παραπάνω “παραβάσεις” που καταγράφονται στα Πορίσματα των Ελεγκτών Δόμησης συνεπάγονται αδικαιολόγητες αναθεωρήσεις των αδειών, πράγμα που συνεπάγεται αφενός αδικαιολόγητο φόρτο εργασίας για τους μελετητές μηχανικούς (νέα σχέδια, νέες εγκρίσεις κλπ), ο οποίος γίνεται σε βάρος των ούτως ή άλλως πολύ χαμηλών λόγω της οικονομικής κρίσης αμοιβών τους και αφετέρου αδικαιολόγητες καθυστερήσεις στη

ολοκλήρωση των έργων με σοβαρότατες πολλές φορές συνέπειες όταν το έργο είναι ενταγμένο σε κάποιο πρόγραμμα (π.χ. ΕΣΠΑ).

κ. Προϊστάμενε του Τ.Ε.Δ.Κ. Βορείου Ελλάδος,

Η πολεοδομική νομοθεσία είναι ήδη χαώδης, δαιδαλώδης και με πολλά κενά, ασάφειες, ακόμη και με αντικρουόμενες διατάξεις, πράγμα που καθιστά το έργο των μηχανικών δύσκολο και με έντονη ανασφάλεια δικαίου. Το ΤΕΕ Θράκης, ως θεσμοθετημένος Τεχνικός Σύμβουλος της Πολιτείας, έχει υποχρέωση να αποσαφηνίσει το νομικό πλαίσιο άσκησης των καθηκόντων των ελεγκτών δόμησης, ούτως ώστε να δώσει σαφείς οδηγίες τόσο στα μέλη του που ασχολούνται με επιβλέψεις κτιρίων όσο και στα μέλη του που είναι Ελεγκτές Δόμησης. Το αντικείμενο της μεταξύ μας συνάντησης που σας ζητήσαμε αφορά την αποσαφήνιση αυτού του νομικού πλαισίου.

Ο Πρόεδρος
του ΤΕΕ Θράκης



Δημήτριος Κ. Λουρίκας