



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

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΗ ΔΙΑΥΓΕΙΑ

**ΠΡΟΣ :**  
**Αποκεντρωμένες Διοικήσεις**  
**Επικράτειας**  
Δ/νσεις ΠΕΧΩΣΧ  
(για ενημέρωση των Ε.Ε.Π.Ε.Τ.)

### ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ

**Θέμα : Διευκρινήσεις σχετικά με την λειτουργία των Ειδικών Επιτροπών**  
**Επικινδύνως Ετοιμόρροπων (Ε.ΕΠ.ΕΤ.) του ν.4787/2021**

Με αφορμή ερωτήματα σχετικά με την εφαρμογή των προβλέψεων των περι επικινδύνων οικοδομών, μετά τη θεσμοθέτηση με τα άρθρα εικοστό τρίτο έως εικοστό έβδομο του ν.4787/2021 (Α΄44) των Ειδικών Επιτροπών Επικινδύνως Ετοιμόρροπων (Ε.ΕΠ.ΕΤ.), διευκρινίζουμε τα εξής :

1. Ο σκοπός της θεσμοθέτησης και λειτουργίας των Ε.ΕΠ.ΕΤ. αφορά στις περιπτώσεις πιθανολογούμενων επικινδύνως ετοιμόρροπων κατασκευών, οι οποίες είναι προγενέστερες των εκάστοτε τελευταίων εκατό ετών ή ευρίσκονται πλησίον μνημείου ή εντός ή πλησίον αρχαιολογικού χώρου ή ιστορικού τόπου ή τόπου ιδιαίτερου φυσικού κάλλους ή εντός Ζώνης Β΄ προστασίας μνημείου.

Κύρια στόχευση είναι η συντόμευση του χρόνου των απαιτούμενων ενεργειών, η άμεση προστασία του κοινού από τυχόν κινδύνους κατάρρευσης, η διάσωση αξιόλογων κτισμάτων, τμημάτων τους ή στοιχείων αυτών και η απλοποίηση των ακολουθούμενων διαδικασιών.

Για τον σκοπό αυτό, προβλέφθηκε η δημιουργία ενός νέου διευρυμένου συλλογικού οργάνου, των Ε.ΕΠ.ΕΤ., οι οποίες είναι επταμελείς και αποτελούνται από πολιτικούς μηχανικούς και αρχιτέκτονες, δημοσίους υπαλλήλους και ιδιώτες και υποκαθιστούν τις τριμελείς επιτροπές της παρ. 2 του άρθρου 7 του π.δ 13.04.29 ασκώντας παράλληλα την αρμοδιότητα των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής του άρθρου 7 του ν.4495/17 και την έγκριση των υπηρεσιών και οργάνων του Υπουργείου Πολιτισμού, ως προς την αξιολόγηση της αρχιτεκτονικής και πολιτιστικής αξίας των πιθανολογούμενων επικινδύνως ετοιμορρόπων.

2. Στο πλαίσιο αυτό, για κτίσματα που πιθανολογούνται από τις Υ.ΔΟΜ ως επικινδύνως ετοιμόρροπα, είτε κατόπιν διενέργειας αυτοψίας μέσω μακροσκοπικής εξέτασης, είτε βάσει στοιχείων που περιέρχονται σε γνώση της ΥΔΟΜ (όπως καταγγελίες ή δημοσιεύματα με φωτογραφικό υλικό) και εφόσον συντρέχουν οι

προϋποθέσεις της παρ. 1, άρθρο 23 του ν.4787/2021, δηλαδή παρουσιάζουν σαφείς ενδείξεις κινδύνου, ο οποίος θεωρείται άμεσος και εκδηλώνεται με σημαντικές καθιζήσεις, αποκλίσεις, αποσύνθεση μαζών τοιχοποιίας ή ρωγμές που δηλώνουν στατική ανεπάρκεια και ταυτόχρονα εμπίπτουν στην αρμοδιότητα των Ε.ΕΠ.ΕΤ. λόγω χρόνου κατασκευής, θέσης ή προστατευόμενης περιοχής, ως ορίζεται στην παρ.1 του άρθρου 23 του ν.4787/2021, επιλαμβάνονται τα νέα αυτά συλλογικά όργανα εντός των οριζόμενων χρονικών προθεσμιών.

Επισημαίνεται ότι, σε περίπτωση σαφών ενδείξεων κινδύνου, η ΥΔΟΜ οφείλει άμεσα να επιβάλλει λήψη μέτρων ασφαλείας, για την αποσόβηση τυχόν ατυχημάτων, παράλληλα με τη διαδικασία πρόσκλησης της Ε.ΕΠ.ΕΤ.

Οι Ε.ΕΠ.ΕΤ, εκτιμούν, καταρχάς, αν η κατασκευή είναι επικινδύνως ετοιμόρροπη ή όχι. Ακολούθως, διακρίνονται οι εξής περιπτώσεις :

Α. Στην πρώτη περίπτωση και εφόσον διαπιστώνουν σαφείς ενδείξεις άμεσου και αναπότρεπτου κινδύνου μερικής ή ολικής κατάρρευσης, εκδίδουν απόφαση, με την οποία χαρακτηρίζουν το κτίσμα επικινδύνως ετοιμόρροπο στο σύνολό ή σε τμήμα αυτού και αποφασίζουν την ολική ή μερική κατεδάφισή του προτείνοντας παράλληλα τυχόν μέτρα για την προστασία των όμορων κτιρίων, φωτογραφική τεκμηρίωση ή και αφαίρεση αξιόλογων στοιχείων. Στην περίπτωση αυτή η απόφαση των Ε.ΕΠ.ΕΤ. υποκαθιστά την έκθεση της τριμελούς επιτροπής του άρθρου 7 του π.δ 13.04.29.

Β. Στη δεύτερη περίπτωση, εφόσον δηλαδή κριθεί ότι δεν υφίσταται επικίνδυνη ετοιμορροπία, οι Ε.ΕΠ.ΕΤ. συντάσσουν έκθεση, στην οποία αναφέρονται αναλυτικά οι διαπιστώσεις και οι εκτιμήσεις της, προτείνονται αιτιολογημένα ενέργειες και μέτρα για την προσωρινή στερέωση του κτιρίου, την αποξήλωση ετοιμόρροπων τμημάτων, την απομάκρυνση αρχιτεκτονικών μελών και διακοσμητικών στοιχείων, τη φωτογράφιση του κτηρίου, καθώς και μέτρα για την ασφάλεια των ενοίκων και των διερχόμενων. Στην περίπτωση που έχουν ήδη ληφθεί μέτρα ασφαλείας από την ΥΔΟΜ, η ΕΕΠΕΤ δύναται να προτείνει επιπρόσθετα μέτρα για την ασφάλεια του κοινού.

Ακολούθως η αρμόδια Υ.ΔΟΜ, λαμβάνοντας υπόψη την έκθεση της Ε.ΕΠ.ΕΤ. και χωρίς τη διενέργεια αυτοψίας, συντάσσει έκθεση επικινδύνου, ώστε να συνεχιστούν οι περαιτέρω διαδικασίες, έως την άρση του κινδύνου, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο π.δ.13.04.29.

3. Μετά τη διενέργεια αυτοψίας, οι Ε.ΕΠ.ΕΤ. αποστέλλουν την απόφαση κατεδάφισης ή την έκθεση προσωρινών μέτρων που συνέταξαν στην οικεία ΥΔΟΜ, η οποία αναλαμβάνει τη συνέχιση και παρακολούθηση των περαιτέρω διαδικασιών άρσης του κινδύνου κατά τα προβλεπόμενα στο π.δ. 13.04.29. Στην περίπτωση που στην έκθεση προτείνονται επιπλέον μέτρα ασφαλείας για τους ενοίκους και το κοινό, λόγω επικινδυνότητας, η ΥΔΟΜ μεριμνά για την άμεση λήψη τους.

Εφόσον από την έκθεση της Ε.ΕΠ.ΕΤ. προκύπτει ότι το εξετασθέν κτίσμα διαθέτει αξιόλογα στοιχεία που χρήζουν ειδικής προστασίας στο πλαίσιο του άρθρου 6 του ν.4067/12 ή του ν.4858/21, η ΥΔΟΜ αποστέλλει την έκθεση και το φωτογραφικό υλικό της Ε.ΕΠ.ΕΤ. στο ΥΠΕΝ ή το ΥΠΠΟ αντίστοιχα για τις τυχόν δικές τους ενέργειες, με τη διαδικασία άρσης του κινδύνου να συνεχίζεται κανονικά και να αναστέλλεται μόνον εφόσον προχωρήσουν οι ισχύουσες διαδικασίες χαρακτηρισμού.

4. Επισημαίνεται ότι η απόφαση κατεδάφισης των Ε.ΕΠ.ΕΤ. είναι οριστική και αμετάκλητη. Δέον να είναι πλήρως τεκμηριωμένη και λαμβάνεται κατά πλειοψηφία. Η δε κατεδάφιση οφείλει να διενεργηθεί το αργότερο εντός τριών (3) ημερών, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά στην απόφαση.

5. Λαμβάνοντας υπόψη τη σοβαρότητα και τους κινδύνους για την ασφάλεια του κοινού από επικινδύνως ετοιμόρροπα κτίρια, συστήνεται οι κατά τόπους Αποκεντρωμένες Διοικήσεις της χώρας να μεριμνούν για την εύρυθμη λειτουργία των Ε.ΕΠ.ΕΤ. και τη διευκόλυνση του έργου τους, συγκροτώντας σε περίπτωση νησιωτικότητας περισσότερες επιτροπές εντός της χωρικής τους αρμοδιότητας, προκειμένου να τηρούνται οι οριζόμενοι σύντομοι χρόνοι ενεργειών.

6. Επισημαίνεται η ευθύνη των ιδιοκτητών ακινήτων, για :

α) τη συνεχή συντήρηση και διατήρησή τους σε κατάσταση που να μην αποτελούν κίνδυνο για τους χρήστες, τους διερχόμενους και τα όμορα ακίνητα ή την ξένη περιουσία, να μην προσβάλουν το φυσικό, πολιτιστικό και πολεοδομικό περιβάλλον, να μην υποβαθμίζουν την ποιότητα ζωής της περιοχής τους.

β) την ταχεία και εμπρόθεσμη εφαρμογή των υποδεικνυόμενων από το αρμόδιο όργανο μέτρων άρσης του κινδύνου.

## **Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ**

### **& ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**

**(Αναπληρωτής Καθηγητής Ε.Μ.Π.)**

**ΕΥΘΥΜΙΟΣ ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗΣ**