



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ,
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ**



ΕΙΔΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΕΙΔΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ
ΕΠΙΘΕΩΡΗΤΩΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Αθήνα, 14 Ιουνίου 2012
Αρ. πρωτ.: οικ.2021

ΠΡΟΣ: **Αποδέκτες Πολεοδομικών
Εγκυκλίων**

Ταχ. Δ/ση: Μεσογείων 119
Ταχ. Κώδικας: 101 92 ΑΘΗΝΑ

ΘΕΜΑ: Διευκρινίσεις για την εφαρμογή του ΚΕΝΑΚ

Σχετ.: α) Η 1603/04-10-2010 Εγκύκλιος ΥΠΕΚΑ (ΑΔΑ: 4ΙΚΣΟ-Λ)

β) Η οικ. 2279/22-12-2010 Εγκύκλιος ΥΠΕΚΑ (ΑΔΑ: 4ΙΙ70-Ο)

Με τις ανωτέρω σχετικές Εγκυκλίους μας, δόθηκαν διευκρινήσεις για την εφαρμογή του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ) σε συνήθεις περιπτώσεις πολεοδομικού ενδιαφέροντος. Είναι αυτονόητο ότι οι παραπάνω Εγκύκλιοι πρέπει να αναγνωστούν, πρωτίστως, υπό το φως των διατάξεων του Ν 3661/2008 (ΦΕΚ 89 Α'), όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 10 του Ν 3851/2010 (ΦΕΚ 85 Α') και σύμφωνα με τις οποίες η τήρηση των ελάχιστων απαιτήσεων ενεργειακής απόδοσης, με συνεπαγόμενη την υποχρέωση υποβολής Μελέτης Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ), προβλέπεται στις περιπτώσεις:

α) νέων κτιρίων (ή τμημάτων κτιρίων), με επιφάνεια μεγαλύτερη ή ίση των 50 τμ και

β) ριζικής ανακαίνισης υφιστάμενων κτιρίων (ή τμημάτων κτιρίων) με επιφάνεια μεγαλύτερη ή ίση των 50 τμ.

Με βάση τα παραπάνω και μετά από σειρά ερωτημάτων που υποβάλλονται στην αρμόδια Υπηρεσία του ΥΠΕΚΑ, αλλά και της εμπειρίας που έχει αποκτηθεί, διευκρινίζουμε περαιτέρω τα εξής:

1. Ο έλεγχος της ριζικής ανακαίνισης (σημεία Α.8 και Α.9 της Εγκυκλίου 1603/2010) **αφορά ΜΟΝΟ εργασίες που επηρεάζουν την ενεργειακή απόδοση του κτιρίου** (δομικά στοιχεία ή και η/μ εγκαταστάσεις) και περιλαμβάνει δύο διακριτά στάδια:

α) Υπολογισμός της συνολικής εξωτερικής επιφάνειας (εξωτερικό περίβλημα σε επαφή με τον εξωτερικό αέρα, με το έδαφος και με όμορα κτίρια) του κτιρίου και της εξωτερικής επιφάνειας που τροποποιείται ΜΟΝΟ με παρεμβάσεις που επηρεάζουν την ενεργειακή απόδοση (π.χ. τοποθέτηση θερμομόνωσης, αντικατάσταση κουφωμάτων κλπ). Εάν το ποσοστό της εξωτερικής επιφάνειας που τροποποιείται υπερβαίνει το 25% της συνολικής εξωτερικής επιφάνειας του κτιρίου, τότε πρόκειται για ριζική ανακαίνιση.

β) Υπολογισμός της συνολικής αξίας του κτιρίου, καθώς και του κόστους των σχεδιαζόμενων παρεμβάσεων που αναφέρεται στα δομικά στοιχεία ή και στις ενεργειακές ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις του κτιρίου, όπως οι εγκαταστάσεις θέρμανσης,

παροχής θερμού νερού, κλιματισμού, εξαερισμού και φωτισμού. Επισημαίνεται ότι το υπολογιζόμενο κόστος αφορά ΜΟΝΟ παρεμβάσεις που επηρεάζουν την ενεργειακή απόδοση του κτιρίου (όχι το σύνολο των παρεμβάσεων - εργασιών που σχεδιάζονται).

Ο υπολογισμός του κόστους των εργασιών αυτών μπορεί να γίνει με αναλυτικό ή συμβατικό προϋπολογισμό.

Εάν το συνολικό κόστος των παρεμβάσεων υπερβαίνει το 25% της συνολικής αξίας του κτιρίου (μη περιλαμβανομένης της αξίας του οικοπέδου), τότε πρόκειται για ριζική ανακαίνιση.

Πρέπει να επισημανθεί ότι ειδικά για την περίπτωση (β) και δεδομένου ότι δεν είναι πάντα συγκρίσιμα τα αποτελέσματα του συμβατικού προϋπολογισμού του κτιρίου με τον αναλυτικό προϋπολογισμό των εργασιών, είναι αποδεκτό η σύγκριση να γίνεται με την ίδια μέθοδο υπολογισμού, ήτοι:

- συμβατικός προϋπολογισμός κτιρίου με συμβατικό προϋπολογισμό εργασιών (με βάση τα τετραγωνικά μέτρα του κτιρίου ή του τμήματός του που ανακαινίζεται) ή
- αναλυτικός προϋπολογισμός κτιρίου (με ευθύνη του υπογράφοντος ιδιώτη μηχανικού) με αναλυτικό προϋπολογισμό εργασιών.

Στις περιπτώσεις ριζικής ανακαίνισης υφισταμένων κτιρίων, σύμφωνα με το άρθρο 10, παρ. 4 του Ν 3851/2010, «η ενεργειακή απόδοσή τους αναβαθμίζεται, στο βαθμό που αυτό είναι τεχνικά, λειτουργικά και οικονομικά εφικτό, ώστε να πληροί τις ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης, όπως αυτές καθορίζονται στον Κανονισμό». Είναι, επομένως, δυνατό να γίνει αποδεκτή η μη τήρηση των ελάχιστων απαιτήσεων ενεργειακής απόδοσης, όπως αυτές ορίζονται στον ΚΕΝΑΚ, κατόπιν επαρκούς τεκμηρίωσης.

2. Οι περιπτώσεις λειτουργικά εξαρτώμενων προσθηκών (καθ' ύψος ή κατ' επέκταση), με επιφάνεια μεγαλύτερη ή ίση των 50 τμ (σημείο Α.5 της Εγκυκλίου 1603/2010) πρέπει να εξετάζονται λαμβανομένων υπόψη των διατάξεων για τη ριζική ανακαίνιση για το σύνολο του κτιρίου (υφιστάμενο και προσθήκη), σύμφωνα και με το παραπάνω σημείο 1 της παρούσας.

Διευκρινίζεται ότι για τον έλεγχο της ριζικής ανακαίνισης ως συνολική εξωτερική επιφάνεια νοείται η επιφάνεια του τελικώς διαμορφούμενου κτιρίου (μαζί με την προσθήκη), η οποία συγκρίνεται με την επιφάνεια του εξωτερικού περιβλήματος της προσθήκης.

Η περίπτωση προσθήκης **με επιφάνεια μεγαλύτερη ή ίση των 50 τμ**, που είναι λειτουργικά ανεξάρτητη από το υφιστάμενο κτίριο, θεωρείται νέο κτίριο και κατά συνέπεια απαιτείται η εκπόνηση ΜΕΑ μόνο για την προσθήκη.

3. Οι περιπτώσεις αλλαγής χρήσης τμήματος ή συνόλου κτιρίου (σημείο Α.10 της Εγκυκλίου 1603/2010) πρέπει να εξετάζονται λαμβανομένων υπόψη των διατάξεων για τη ριζική ανακαίνιση.

Συγκεκριμένα, εάν για την εξυπηρέτηση της νέας χρήσης (τμήματος ή συνόλου κτιρίου) απαιτείται η υλοποίηση παρεμβάσεων, θα πρέπει να εξετάζεται εάν οι σχεδιαζόμενες παρεμβάσεις συνιστούν ριζική ανακαίνιση, σύμφωνα με τα παραπάνω.

Δηλαδή, εάν σε περίπτωση αλλαγής χρήσης ενός κτιρίου δεν προκύπτουν επεμβάσεις που συνιστούν ριζική ανακαίνιση, τότε δεν απαιτείται η εκπόνηση και υποβολή ΜΕΑ.

4. Για τις περιπτώσεις αναθεώρησης υφιστάμενων αδειών δόμησης (σημείο Α.4 της Εγκυκλίου 1603/2010), ως προς την υποχρέωση εκπόνησης ή μη Μελέτης Ενεργειακής Απόδοσης εφαρμόζονται οι γενικότερες πολεοδομικές διατάξεις.

5. Τα διατηρητέα κτίρια και τα κτίρια εντός παραδοσιακών οικισμών (σημείο 1.3 της 2279/2010 Εγκυκλίου) **δεν εξαιρούνται από την υποχρέωση εκπόνησης ΜΕΑ.**

Σε περίπτωση, όμως, που η τήρηση των ελάχιστων απαιτήσεων ενεργειακής απόδοσης αλλοιώνει, κατά τρόπο μη αποδεκτό, το χαρακτήρα ή την εμφάνισή τους ή/και παραβιάζονται οι ειδικοί όροι και μορφολογικοί περιορισμοί που επιβάλλουν οι διοικητικές πράξεις προστασίας που διέπουν το προστατευόμενο κτίριο ή περιοχή, μπορεί να γίνει αποδεκτή η μη τήρηση των απαιτήσεων αυτών, όπως ορίζονται στον ΚΕΝΑΚ, υπό την προϋπόθεση επαρκούς τεκμηρίωσης.

Επισημαίνεται, επίσης, ότι δεν εξαιρούνται, από την υποχρέωση έκδοσης Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ), τα διατηρητέα κτίρια και τα κτίρια εντός παραδοσιακών οικισμών.

6. Στο πεδίο εφαρμογής του Ν 3661/2008 και του ΚΕΝΑΚ δεν εμπίπτουν οι παρακάτω χρήσεις (σημείο 1.1 της 2279/2010 Εγκυκλίου), όπως εξειδικεύονται στον Κτιριοδομικό Κανονισμό:

- α) βιομηχανία – βιοτεχνία – εργαστήρια,**
- β) αποθήκευση,**
- γ) στάθμευση αυτοκινήτων και πρατήρια υγρών καυσίμων.**

Ομοίως, **εξαιρούνται και κτίρια που χρησιμοποιούνται ως χώροι λατρείας ή θρησκευτικών δραστηριοτήτων.**

Δηλαδή, για κτίρια των παραπάνω χρήσεων:

- α) δεν είναι υποχρεωτική η εκπόνηση ΜΕΑ και
- β) δεν απαιτείται έκδοση ΠΕΑ.

Για την εφαρμογή των παραπάνω (σημείο 6) επισημαίνονται τα ακόλουθα:

6.1. Εφόσον τα παραπάνω κτίρια περιλαμβάνουν χώρους - τμήματα λειτουργικά ανεξάρτητα και αυτόνομα (συνολικής επιφάνειας μεγαλύτερης ή ίσης των 50 τμ), στα οποία στεγάζονται χρήσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΚΕΝΑΚ (όπως χώροι γραφείων, συνάθροισης κοινού, εμπορίου, κλπ.), **για τα τμήματα αυτά εκπονείται υποχρεωτικά ΜΕΑ.**

Διευκρινίζεται ότι η έννοια της λειτουργικής ανεξαρτησίας και της αυτονομίας διαπιστώνεται αφενός από το σαφή διαχωρισμό του εν λόγω τμήματος από τον υπόλοιπο όγκο του κτιρίου, μέσω αδιαφανών ή και διαφανών δομικών στοιχείων και αφετέρου από τη διαφορετική χρήση του χώρου και επομένως τις διαφορετικές λειτουργικές συνθήκες και τις ιδιαίτερες ανάγκες - απαιτήσεις που πρέπει να ικανοποιούνται.

6.2. Στην περίπτωση που οι ως άνω επιμέρους χρήσεις καταλαμβάνουν ξεχωριστά κτίρια απ' αυτό της κύριας χρήσης, τότε εμπίπτουν αυτοτελώς στο πεδίο εφαρμογής του ΚΕΝΑΚ και άρα, απαιτείται η εκπόνηση ΜΕΑ για τα κτίρια αυτά.

Για τις περιπτώσεις των σημείων 6.1. και 6.2. απαιτείται και η έκδοση ΠΕΑ.

7. Από το πεδίο εφαρμογής του Ν 3661/2008 και του ΚΕΝΑΚ εξαιρούνται και κτίρια ή τμήματα κτιρίων, με συνολική επιφάνεια κάτω των 50 τμ, ανεξάρτητα από τη χρήση τους. Για τα κτίρια αυτά δεν απαιτείται η υποβολή ΜΕΑ, ούτε και η έκδοση ΠΕΑ.

Σε περίπτωση τμημάτων κτιρίων, όπως τα διαμερίσματα, στην επιφάνεια δεν προσμετρούνται οι κοινόχρηστοι και κοινόκτητοι χώροι που αναλογούν στο διαμέρισμα.

8. Για όλες τις περιπτώσεις που εξαιρούνται από την υποχρέωση εκπόνησης ΜΕΑ, αλλά δεν εξαιρούνταν από την εφαρμογή των διατάξεων του Κανονισμού Θερμομόνωσης Κτιρίων (ΚΘΚ), εξακολουθεί να υφίσταται η υποχρέωση ελέγχου θερμομονωτικής επάρκειας, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του ΚΕΝΑΚ και των σχετικών ΤΟΤΕΕ και της εφαρμογής της, ως αυτόνομης μελέτης.

Η Ειδική Γραμματέας

Μαργαρίτα Καραβασίλη

Εσ. Διανομή:

- Γραφείο Ειδικού ΕΠΕ
- ΕΥΕΠΕΝ