

ΑΠ 65861

Αθήνα 3 Ιουνίου 2020

**ΟΔΗΓΙΑ ΣΑΔΑΣ – ΠΕΑ**  
**προς τα ΣΥΜΒΟΥΛΙΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ (ΣΑ)**  
**(αρ. 7 του Ν. 4495/17 – ΦΕΚ 167/Α/03.11.2017 – όπως ισχύει)**

Τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (ΣΑ) συγκροτούνται και λειτουργούν στα πλαίσια της κείμενης νομοθεσίας και των αρχών που θεσμοθετήθηκαν με την Υπουργική Απόφαση με Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/11170/321 (ΦΕΚ 313/Β/06.02.2020), με θέμα: «**Τεύχος Οδηγιών για τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.)**» (σχετικό: <https://www.sadas-pea.gr/ypourgiki-apofasi-ypen-me-thema-teychos-odigion-gia-ta-symvoylia-architektonikis-s-a/>).

Σε συνέχεια και εφαρμογή του Τεύχους Οδηγιών που έχει ήδη θεσμοθετηθεί, καθώς και των Οδηγιών του ΣΑΔΑΣ – Πανελληνίας Ένωσης Αρχιτεκτόνων: α) ΑΠ 64913 / 08.10.2019, **ΟΔΗΓΙΑ ΣΑΔΑΣ – ΠΕΑ ΓΙΑ ΤΑ ΣΥΜΒΟΥΛΙΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ (ΣΑ)** (σχετικό: <https://www.sadas-pea.gr/odigias-sadas-pea-gia-ta-symvoylia-architektonikis-sa/>) και β) ΑΠ Ξ65784 / 12.04.2020, **Οδηγίες προς τους Αρχιτέκτονες μέλη των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής (ΣΑ) σε σχέση με την ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/11170/321/ΦΕΚ313Β/2020** (σχετικό: <https://www.sadas-pea.gr/odigies-pros-toys-architektones-meli-ton-symvoylion-architektonikis-sa-se-schesi-me-tin-ypen-daoka-11170-321-fek313v-2020/>), ο ΣΑΔΑΣ – ΠΕΑ απευθύνεται στους / στις Αρχιτέκτονες μελετητές/τριες και στα μέλη των ΣΑ διευκρινίζοντας περαιτέρω διαδικαστικά ζητήματα και στοχεύοντας στην απρόσκοπτη και εύρυθμη λειτουργία τους.

#### **A. ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ (άρθρο 2)**

Όπως ορίζει το Τεύχος Οδηγιών (ΦΕΚ 313Β/2020) τα ΣΑ «συγκροτούνται και λειτουργούν στο πλαίσιο της προστασίας του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, όπως απορρέει από το Σύνταγμα και τις διεθνείς συμβάσεις στις οποίες έχει προσχωρήσει η χώρα μας.» Τα ΣΑ επιτελούν το έργο τους λαμβάνοντας υπόψη τον σημαντικό ρόλο που διαδραματίζει το τοπίο ως βασικό συστατικό στοιχείο της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, αλλά και την αρχιτεκτονική δημιουργία ως διαδικασία που επιδρά άμεσα στο δημόσιο συμφέρον.

#### **B. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ - ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ (άρθρο 3)**

- Έλεγχος αρμοδιότητας σύμφωνα με το Τεύχος Οδηγιών (ΦΕΚ 313Β/2020).
- Σε περιπτώσεις αξιολογών δημόσιων τεχνικών έργων ελέγχεται η ανάγκη διενέργειας αρχιτεκτονικού διαγωνισμού, σύμφωνα με την οδηγία του ΣΑΔΑΣ – ΠΕΑ (ΑΠ Ξ65784 / 12.04.2020).
- Τα ΣΑ επιβάλλεται να τεκμηριώνουν κάθε γνωμοδότηση, είτε αρνητική, είτε θετική για λόγους ασφαλείας των διοικητικών πράξεων.
- Τα ΣΑ δεν υπεισέρχονται σε έλεγχο πολεοδομικών ή άλλων ζητημάτων, πέραν των παρεκκλίσεων πολεοδομικών δεδομένων που έχουν ως προϋπόθεση ειδική έγκριση από το ΣΑ (διαμορφώσεις εδάφους, άρθρο 10, κατεδαφίσεις, κλπ), καθώς και των τυχόν τυπολογικών και μορφολογικών περιορισμών που ισχύουν στην εκάστοτε περιοχή.

- Τα ΣΑ γνωμοδοτούν σεβόμενα την αρχιτεκτονική πρόταση του κάθε μελετητή μηχανικού και λειτουργούν σύμφωνα με τις αρχές και τα κριτήρια του άρθρου 3 του Τεύχους Οδηγιών (ΦΕΚ 313B/2020).

#### **Γ. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ – ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ (άρθρο 4)**

- Η λειτουργία των ΣΑ καθορίζεται από το Τεύχος Οδηγιών (ΦΕΚ 313B/2020).

- Οι γνωμοδοτήσεις των ΣΑ ως προς την αρχιτεκτονική μελέτη είναι θετικές ή αρνητικές. Σε κάθε περίπτωση η γνωμοδότηση συνοδεύεται από τεκμηρίωση, ενώ σε περιπτώσεις που αυτή δεν είναι ομόφωνη καταγράφονται και οι απόψεις όσων διαφωνούν.

- Τη γνωμοδότηση την υπογράφει ο πρόεδρος των ΣΑ, ενώ όλα τα μέλη υπογράφουν τα πρακτικά της συνεδρίασης, τα σχέδια της αρχιτεκτονικής μελέτης και την αιτιολογική έκθεση.

- Δεν υπογράφονται το τοπογραφικό και το διάγραμμα κάλυψης.

- Οι εγκρίσεις παρεκκλίσεων πολεοδομικών δεδομένων ελέγχονται και υπογράφονται στην αιτιολογική έκθεση και όχι στο διάγραμμα κάλυψης.

- Τα αναπληρωματικά μέλη των ΣΑ δεν υποχρεούνται, αλλά αν το επιθυμούν μπορούν να παρίστανται στις συνεδριάσεις ως παρατηρητές, ώστε να αποκτούν εμπειρία στον τρόπο λειτουργίας των ΣΑ.

#### **Δ. ΥΠΟΒΑΛΛΟΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ (άρθρο 5)**

- Ο φάκελος υποβολής προς τα ΣΑ γίνεται σύμφωνα με το Τεύχος Οδηγιών (ΦΕΚ 313B/2020) και, εκτός από τη σχετική αίτηση, περιλαμβάνει την αιτιολογική έκθεση, την αρχιτεκτονική μελέτη, στοιχεία απεικόνισης του ακινήτου και της ευρύτερης περιοχής του, καθώς και ότι άλλο κρίνει αναγκαίο ο μελετητής για την καλύτερη κατανόηση του θέματος.

- Η αιτιολογική έκθεση πρέπει να είναι πλήρως τεκμηριωμένη όπως ορίζει το Τεύχος Οδηγιών (ΦΕΚ 313B/2020).

- Το νομικό έρεισμα / θεσμική υποχρέωση της εισαγωγής του θέματος στο ΣΑ αναφέρεται επακριβώς. Σε περίπτωση που συντρέχουν δύο ή περισσότεροι λόγοι αυτοί αναφέρονται ξεχωριστά. Τα ΣΑ δεν θεωρείται ότι έχουν γνωμοδοτήσει για ζητήματα όταν αυτά δεν επισημαίνονται επακριβώς στην αιτιολογική έκθεση.

- Είναι ιδιαίτερα σημαντικό το επίπεδο επεξεργασίας της μελέτης και των σχεδίων που υποβάλλονται στο ΣΑ να είναι αυτό της οριστικής μελέτης, όπως ορίζει το Τεύχος Οδηγιών (ΦΕΚ 313B/2020). Δηλαδή να είναι κατανοητή η αρχιτεκτονική μελέτη και οι συνθετικές της αρχές, να είναι ξεκάθαρα όλα τα αρχιτεκτονικά στοιχεία της πρότασης και να αποδίδονται σχεδιαστικά με τον σωστό τρόπο (πάχη γραμμών, πληροφορία δευτερευόντων στοιχείων κλπ).

## Ε. ΔΙΑΛΟΓΟΣ ΜΕΛΩΝ ΣΑ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ

Μεταξύ μελετητών και μελών ΣΑ ανταλλάσσονται επιχειρήματα και η διαβούλευση αφορά αποκλειστικά στις συνθετικές αρχές κάθε αρχιτεκτονικής πρότασης που υποβάλλεται προς έγκριση και στην ενσωμάτωση που αναπόφευκτα επιχειρείται στον τόπο όπου αυτή η πρόταση εντάσσεται χωρικά, αλλά και νοηματικά / πολιτισμικά.

Η όποια μιμητική χειρονομία, για να είναι δημιουργική / εξελικτική, θα πρέπει να διαφοροποιείται και να διακρίνεται από τα κτίσματα του παρελθόντος. Η σύγχρονη έκφραση, αποφεύγοντας κάθε είδους στείρα μορφική αντιπαράθεση και άκριτες αρχιτεκτονικές δηλώσεις, θα πρέπει να δικαιώνει τη μορφική διαφοροποίηση συνεπαγωγικά της πολιτισμικής διαφοροποίησης μεταξύ εποχών που απέχουν μεταξύ τους.

Με αυτούς τους όρους, η δημιουργική μίμηση και η κριτική αντίθεση αποτελούν τις ακραίες όψεις της ίδιας κριτικής στάσης που εξελίσσει την αρχιτεκτονική δημιουργία, με παράλληλη ανάδειξη των ποιοτικών στοιχείων της φυσιογνωμίας του τόπου.

Η απόδοση αυτού του διαλόγου, μεταξύ νέας αρχιτεκτονικής και του τόπου όπου εντάσσεται, θα γίνεται από τον μελετητή τεκμηριώνοντάς τη με τα κατάλληλα αρχιτεκτονικά παραστατικά μέσα (σκίτσα, σχέδια, έκθεση κλπ), πριν από κάθε αξιολογική κρίση.

## Ζ. ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ

- Σε περιπτώσεις κατεδαφίσεων τα ΣΑ εξετάζουν τα δεδομένα που ορίζει το Τεύχος Οδηγιών (ΦΕΚ 313B/2020) με γνώμονα, τόσο καθαυτή την αρχιτεκτονική αξία του κτιρίου, όσο και τη σχέση του με το ευρύτερο δομημένο και αδόμητο περιβάλλον της περιοχής. Είναι δηλαδή πιθανό σε περιοχές με λίγα ιστορικά ή διατηρητέα κτίρια να απαιτείται η διάσωση κτιρίων που σε άλλες περιπτώσεις ίσως δεν αξιολογούνται ως ιδιαίτερα σημαντικά. Όταν τα μέλη του ΣΑ θεωρούν ότι ενδέχεται να είναι αναγκαία η διατήρηση του κτιρίου, διαβιβάζουν τον σχετικό φάκελο στο ΥΠΕΝ.

- Στις περιπτώσεις όπου το ΣΑ δίνει έγκριση παρεκκλίσεων, όπως αυτές αναφέρονται στην κείμενη νομοθεσία, θα πρέπει να δίνεται ιδιαίτερη προσοχή καθώς η ευθύνη των μελών είναι μεγάλη, δεδομένου ότι τροποποιούν συνταγματικά κατοχυρωμένα πολεοδομικά δεδομένα. Οι παρεκκλίσεις μαζί με τυχόν υπολογισμούς θα πρέπει να αναφέρονται στην αιτιολογική έκθεση και το ΣΑ θα πρέπει να ελέγχει την ορθότητα των προδιαγραφών.

Ιδιαίτερα για τις περιπτώσεις αύξησης του συντελεστή δόμησης, όπως αυτή καθορίζεται για παράδειγμα στο άρθρο 10 του ΝΟΚ, η απόφαση θα πρέπει να είναι πλήρως εναρμονισμένη με το δημόσιο συμφέρον και η τεκμηρίωση να μην εξαντλείται σε μια τυπική διαδικασία πιστοποίησης των δεδομένων του άρθρου. Τα μετρικά ζητούμενα του άρθρου 10 αποτελούν προϋπόθεση για την υπαγωγή στο άρθρο και όχι επαρκή τεκμηρίωση για την αύξηση πχ του συντελεστή δόμησης ή του ύψους. Οι παρεκκλίσεις αυτές δίνονται μόνο μετά από εξέταση των ποιοτικών χαρακτηριστικών της μελέτης και με δεδομένο ότι ο σχεδιασμός του κτιρίου έχει λάβει σοβαρά υπόψη του την αλλαγή του μικροκλίματος της περιοχής.

Σε κάθε περίπτωση, από τη στιγμή που μια πρόταση φτάνει για γνωμοδότηση στο ΣΑ, αυτό είναι υποχρεωμένο να ελέγχει και όλα τα άλλα χαρακτηριστικά του αρχιτεκτονικού σχεδιασμού του προτεινόμενου έργου, όπως επιτάσσουν οι γενικές αρμοδιότητές του.

## Η. ΠΡΟΤΥΠΑ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗΣ

### 1. ΓΕΝΙΚΗ

Το ΣΑ σύμφωνα με το αρ.3 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/11170/321 ΦΕΚ 313/Β/20,

λαμβάνοντας υπόψιν το τοπογραφικό διάγραμμα ως προς τη χωροθέτηση, το διάγραμμα κάλυψης όπως έχει συνταχθεί με την ευθύνη του μελετητή και το σύνολο της αρχιτεκτονικής μελέτης με την αιτιολογική έκθεση τεκμηρίωσης - επεξήγησης της αρχιτεκτονικής πρότασης που τη συνοδεύει,

γνωμοδοτεί **ΘΕΤΙΚΑ / ΑΡΝΗΤΙΚΑ**,

επειδή η συγκεκριμένη αρχιτεκτονική πρόταση, λειτουργικά, μορφολογικά, ογκοπλαστικά, αισθητικά και στα πλαίσια των πολεοδομικών μεγεθών που με ευθύνη του χρησιμοποιεί ο μελετητής **ΕΝΤΑΣΣΕΤΑΙ / ΔΕΝ ΕΝΤΑΣΣΕΤΑΙ** αρμονικά στο οικιστικό περιβάλλον, στον αστικό ιστό, στην ογκοπλασία και μορφολογία της περιοχής και στον πολεοδομικό - αναπτυξιακό σχεδιασμό.

*Ακολουθεί τεκμηρίωση*

### 2. ΓΙΑ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΕΙΣ ΚΤΙΡΙΩΝ

Το ΣΑ σύμφωνα με το αρ.3 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/11170/321 ΦΕΚ 313/Β/20,

λαμβάνοντας υπόψιν το τοπογραφικό διάγραμμα, ως προς τη χωροθέτηση του υπάρχοντος κτίσματος όπως έχει συνταχθεί με την ευθύνη του μελετητή και το σύνολο της αρχιτεκτονικής αποτύπωσης με την αιτιολογική έκθεση τεκμηρίωσης - επεξήγησης της αρχιτεκτονικής πρότασης που τη συνοδεύει,

γνωμοδοτεί **ΘΕΤΙΚΑ / ΑΡΝΗΤΙΚΑ**,

και **ΕΓΚΡΙΝΕΙ / ΑΠΟΡΡΙΠΤΕΙ** την Κατεδάφιση, επειδή το συγκεκριμένο κτίσμα, ως μονάδα ή μέρος συνόλου **ΔΕΝ ΠΑΡΟΥΣΙΑΖΕΙ / ΠΑΡΟΥΣΙΑΖΕΙ** ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό ή ιστορικό ενδιαφέρον, ώστε η κατεδάφισή του **ΔΕΝ ΑΝΑΤΡΕΠΕΙ / ΑΝΑΤΡΕΠΕΙ** το οικιστικό περιβάλλον, τον αστικό ιστό, την ογκοπλασία και μορφολογία της περιοχής και τον πολεοδομικό - αναπτυξιακό σχεδιασμό.

*Ακολουθεί τεκμηρίωση*

### 3. ΓΙΑ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ (ΑΡΘΡΟ 10 ΤΟΥ ΝΟΚ)

Το Σ.Α. σύμφωνα με το αρ.3 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/11170/321 ΦΕΚ 313/Β/20,

λαμβάνοντας υπόψιν το τοπογραφικό διάγραμμα ως προς τη χωροθέτηση, το διάγραμμα κάλυψης όπως έχει συνταχθεί με την ευθύνη του μελετητή και το σύνολο της αρχιτεκτονικής μελέτης με την αιτιολογική έκθεση τεκμηρίωσης - επεξήγησης της αρχιτεκτονικής πρότασης που την συνοδεύει,

γνωμοδοτεί **ΘΕΤΙΚΑ / ΑΡΝΗΤΙΚΑ**,

και ΕΓΚΡΙΝΕΙ / ΑΠΟΡΡΙΠΤΕΙ την υπαγωγή στις διατάξεις του αρ.10 του ν.4067/12, επειδή η συγκεκριμένη αρχιτεκτονική πρόταση, πέρα από τις προϋποθέσεις που ορίζει το άρθρο 10 του Ν.4067/12, **ΔΙΑΣΦΑΛΙΖΕΙ / ΔΕΝ ΔΙΑΣΦΑΛΙΖΕΙ** με τον σχεδιασμό της το περιβαλλοντικό όφελος που το άρθρο αυτό επιδιώκει βελτιώνοντας το μικροκλίμα της περιοχής, βοηθά την ενοποίηση και διαμπερότητα των κοινόχρηστων ακάλυπτων χώρων, διατηρώντας τις κατάλληλες αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του οικοπέδου / στοχεύει στην αποφυγή της παρόδιας στάθμευσης δημιουργώντας επιπλέον θέσεις εντός του οικοπέδου / διασφαλίζει τη φυσική απορροή των υδάτων μη σφραγίζοντας υπογείως τους ακάλυπτους χώρους / προσαυξάνει σημαντικά τις λειτουργικές επιφάνειες φύτευσης.

Ταυτόχρονα λειτουργικά, μορφολογικά και στα πλαίσια των πολεοδομικών μεγεθών που με ευθύνη του χρησιμοποιεί ο μελετητής, **ΕΝΤΑΣΣΕΤΑΙ / ΔΕΝ ΕΝΤΑΣΣΕΤΑΙ** αρμονικά στο οικιστικό περιβάλλον, στον αστικό ιστό, στην ογκοπλασία και μορφολογία της περιοχής και στον πολεοδομικό - αναπτυξιακό σχεδιασμό και στον χαρακτήρα της περιοχής.

*Ακολουθεί τεκμηρίωση.*

Για το Διοικητικό Συμβούλιο ΣΑΔΑΣ – ΠΕΑ

Ο Πρόεδρος



Δημήτρης Ξυνομηλάκης