

ΑΠ 66023

Αθήνα 8 Ιουλίου 2020

ΟΔΗΓΙΑ ΣΑΔΑΣ – ΠΕΑ αναφορικά με τη λειτουργία των Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής (ΣΑ) ως Επιτροπές του άρθρου 116 του Ν. 4495/2017

Με αφορμή σχετικά ερωτήματα μελών μας που μετέχουν ή υποβάλλουν μελέτες σε Συμβούλια Αρχιτεκτονικής, σε εφαρμογή της από 11ης/5ου/2020 Υπουργικής Απόφασης με αριθμό ΥΠΕΝ 43729, διευκρινίζονται τα παρακάτω θέματα:

Με βάση τον τίτλο της Υπουργικής Απόφασης:

"Καθορισμός οργάνων που ασκούν μεταβατικά τις αρμοδιότητες, των Επιτροπών Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων, των Περιφερειακών Επιτροπών Προσβασιμότητας, των ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., των Επιτροπών των παρ. 3 και 9.α του άρθρου 116 και της Επιτροπής της παρ.10 του άρθρου 117 του ν. 4495/2017"

αλλά και τη διατύπωση του άρθρου 4 αυτής:

"Μέχρι τη συγκρότηση της Επιτροπής της παραγράφου 3 του άρθρου 116 του ν. 4495/2017, όπως ισχύει, τις αρμοδιότητες που αποδίδονται σε αυτήν, ασκεί το οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) του άρθρου 7 του ν. 4495/2017, όπως ισχύει"

προκύπτει ότι τα ΣΑ ασκούν τις αρμοδιότητες της Επιτροπής της παραγράφου 3 του άρθρου 116, όπως αυτές καθορίζονται στον συγκεκριμένο νόμο, στην παράγραφο 2 του άρθρου 116:

"2. Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις των κατηγοριών 2 έως 5 του άρθρου 96 που βρίσκονται σε παραδοσιακό οικισμό κάτω των πέντε χιλιάδων (5.000) σύμφωνα με τα εξής:

α) μετά την υποβολή των δικαιολογητικών των περιπτώσεων α, ι και ια του άρθρου 99, απαιτείται και υποβολή αίτησης στην επιτροπή αυθαίρετων κατασκευών της παραγράφου 3,

β) μετά την εξέταση των ανωτέρω δικαιολογητικών και τη διαπίστωση του δικαιώματος υπαγωγής στον παρόντα, η επιτροπή δέχεται ή απορρίπτει την αίτηση, με βάση την αισθητική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής ως προς το σύνολο του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου, το ευρύτερο δομημένο περιβάλλον, καθώς και την αρχιτεκτονική και μορφολογική τυπολογία του παραδοσιακού οικισμού ή τμήματος πόλης,

γ) η επιτροπή μπορεί να επιβάλει την εκτέλεση εργασιών προσαρμογής του αυθαίρετου κτίσματος στους ισχύοντες μορφολογικούς όρους και περιορισμούς του παραδοσιακού οικισμού ή του παραδοσιακού τμήματος πόλης, σύμφωνα με την παράγραφο 7 του άρθρου 107. Επίσης η επιτροπή μπορεί να προβεί σε αυτοψία προκειμένου να εκτιμήσει το μέγεθος και την έκταση των απαιτούμενων εργασιών προσαρμογής,

δ) όπου απαιτούνται εργασίες προσαρμογής, αυτές εκτελούνται μετά την κοινοποίηση της απόφασης της επιτροπής στον ιδιοκτήτη και μετά την έκδοση σχετικής οικοδομικής αδειας, εφόσον απαιτείται. Στην περίπτωση αυτή, η άδεια εκδίδεται χωρίς να προηγηθεί η καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου. Οι εργασίες προσαρμογής πρέπει να ολοκληρωθούν σε διάστημα έξι (6) μηνών και να πιστοποιείται η ορθή εκτέλεση των εργασιών από τον ελεγκτή δόμησης. Μετά το πέρας των εργασιών προσαρμογής, η επιτροπή, αφού διαπιστώσει την εκτέλεση αυτών, επιτρέπει την ολοκλήρωση της υπαγωγής των αυθαίρετων κατασκευών στις διατάξεις του παρόντος."

Με βάση τις παραπάνω διατάξεις, όταν τα ΣΑ κρίνουν περιπτώσεις που αφορούν στον ρόλο τους της υποκατάστασης των Επιτροπών του άρθρου 116, **δεν ισχύει** η διάταξη του άρθρου 3 παρ. 2 της ΥΑ της 31ης/1ου/2020 με αριθμό: ΥΠΕΝ 11170 που ορίζει ότι:

"..Η γνωμοδότηση δεν περιλαμβάνει προτάσεις ή κατευθύνσεις για την αναζήτηση άλλων «βέλτιστων» λύσεων. Κατά συνέπεια, αφ' ενός μεν τα μέλη των Σ.Α. δεν είναι αρμόδια να υποδεικνύουν κεντρικές ιδέες ή να κατευθύνουν την υπό εξέταση μελέτη σε συγκεκριμένες αρχιτεκτονικές επιλύσεις παρεμβαίνοντας στην αρχιτεκτονική σύνθεση, αφ' ετέρου δε, οι μελετητές δεν πρέπει να ζητούν ή να αναμένουν από τα μέλη του Συμβουλίου να τους υποδεικνύουν εναλλακτικές αρχιτεκτονικές λύσεις που να βελτιώνουν την πρότασή τους..."

δεδομένου ότι, με βάση τις θεσπισμένες από νόμο δραστηριότητες που υποκαθιστούν, **τα ΣΑ είναι υποχρεωμένα να προτείνουν τις αναγκαίες εργασίες προσαρμογής των αυθαιρέτων όταν αυτές, κατά την κρίση τους, είναι αναγκαίο να επιβληθούν.**

Τέλος, σε σχέση με τα υποβαλλόμενα στοιχεία και τις προθεσμίες των σχετικών κρίσεων, τηρείται η παράγραφος 4 του άρθρου 116 του νόμου 4495/17 όπως αυτός ισχύει.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο ΣΑΔΑΣ – ΠΕΑ
Ο Πρόεδρος



Δημήτρης Ξυνομηλάκης