



Σιούφας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία



ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΥΠΟΒΟΛΗ ΦΑΚΕΛΩΝ ΣΤΑ ΚΕΝΤΡΙΚΑ ΣΥΜΒΟΥΛΙΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΜΕΣΩ ΤΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ «e-Άδειες»

WWW.SIOUFASLAW.GR

Από τις 17 Μαρτίου 2025 τέθηκε σε λειτουργία η νέα δυνατότητα ηλεκτρονικής υποβολής φακέλων προς τα Κεντρικά Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α., ΚΕ.Σ.Α. Αιγαίου και ΚΕ.Σ.Α. Μακεδονίας-Θράκης) μέσω της ψηφιακής πλατφόρμας «e-Άδειες». Με την εν λόγω ψηφιακή υπηρεσία, που υλοποιείται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας σε συνεργασία με το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, επιδιώκεται ο εκσυγχρονισμός και η επιτάχυνση των διαδικασιών έγκρισης αρχιτεκτονικών μελετών. Η νέα διαδικασία παρέχει σημαντικά οφέλη για τους μηχανικούς και κατ' επέκταση για τους πολίτες.

Μέσω της ψηφιακής πλατφόρμας «e-Άδειες», οι μηχανικοί θα μπορούν να καταχωρούν τις αιτήσεις τους από οποιοδήποτε σημείο, χωρίς την ανάγκη φυσικής παρουσίας. Τα μέλη των Συμβουλίων έχουν πρόσβαση στην πλατφόρμα μέσω προσωποποιημένων κωδικών. Οι μηχανικοί, κατά την υποβολή των αιτήσεων, θα επιλέγουν τον τύπο αίτησης, όπως «Έγκριση», «Γνωμοδότηση για μελέτη», «Γνωμοδότηση για αυθαίρετες κατασκευές/χρήσεις» ή «Αίτηση θεραπείας για γνωμοδότηση», και θα καταχωρούν τα στοιχεία επικοινωνίας τους, όπως τηλέφωνο και email. Επισημαίνεται ότι οι αιτήσεις που είχαν κατατεθεί πριν την ενεργοποίηση της πλατφόρμας δεν θα μεταφερθούν στο νέο σύστημα και θα εξετάζονται με την παραδοσιακή διαδικασία.

Σύμφωνα με το άρθρο 5 της Υπουργικής Απόφασης Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/11170/321/2020 (ΦΕΚ 313/Β/6-2-2020)¹ μαζί με την αίτηση και για όλες τις περιπτώσεις του άρθρου 7 (παρ. 1-

¹ Υπουργική Απόφαση του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/11170/321/2020 (ΦΕΚ 313/Β/6-2-2020), με τίτλο «Τεύχος Οδηγιών για τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.)»



3) του ν. 4495/2017 ως ισχύει, **συνυποβάλλεται φάκελος δικαιολογητικών και στοιχείων που περιλαμβάνει τα εξής:**

α) Αιτιολογική Έκθεση τεκμηρίωσης - επεξήγησης της αρχιτεκτονικής μελέτης, στην οποία αναφέρονται αναλυτικά: το νομικό έρεισμα / θεσμική υποχρέωση της εισαγωγής του θέματος στο Σ.Α., οι λόγοι επιλογής της συγκεκριμένης αρχιτεκτονικής πρότασης, οι αρχές του σχεδιασμού και η κεντρική ιδέα της σύνθεσης, τα κριτήρια επιλογής των υλικών και ειδικότερα αυτών που διαμορφώνουν το κέλυφος του κτιρίου και στοιχεία που σχετίζονται με το ιστορικό τυχόν υφιστάμενου στο οικόπεδο / γήπεδο κτιρίου. Στην περίπτωση που στην Αιτιολογική Έκθεση γίνεται αναφορά σε προηγούμενες εγκρίσεις ή εξειδικευμένη νομοθεσία, τα ανωτέρω έγγραφα και κανονιστικές διατάξεις επισυνάπτονται, προς διευκόλυνση του Συμβουλίου.

β) Αρχιτεκτονική μελέτη, σε επίπεδο οριστικής μελέτης, με σαφή απεικόνιση (ανάλογη της κλίμακας) των δομικών και μη στοιχείων του έργου (κουφώματα, πέργκολες, κιγκλιδώματα, καμινάδες, υδρορροές κ.λπ.). Στις όψεις απεικονίζεται υπόμνημα υλικών και ενδεικτικές χρωματικές αποχρώσεις, ενώ το τοπογραφικό διάγραμμα και το διάγραμμα δόμησης εξετάζονται μόνο ως προς την χωροθέτηση του κτιρίου. Στο σχέδιο διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου απεικονίζεται και η προσβασιμότητα εμποδιζόμενων ατόμων.

γ) Στοιχεία που απεικονίζουν το ακίνητο (οικόπεδο / γήπεδο), όπως αεροφωτογραφίες, χάρτες, καθώς και φωτογραφίες ενδεικτικές του φυσικού ή ανθρωπογενούς περιβάλλοντός του.

δ) Οποιοδήποτε στοιχείο κρίνει ο μελετητής ότι θα βοηθήσει στην καλύτερη κατανόηση της αρχιτεκτονικής μελέτης και της σχέσης της με τον περιβάλλοντα χώρο του ακινήτου.»

Σύμφωνα με την παράγραφο 3 του ίδιου άρθρου, **συμπληρωματικά με τα ανωτέρω απαιτούμενα στοιχεία, υποβάλλονται επιπροσθέτως τα εξής:**

α) για τις περιπτώσεις ανέγερσης, επισκευής και προσθήκης σε προστατευόμενες περιοχές (άρθρο 7, παρ. 1 περ. α του ν. 4495/2017): Φωτογραφική αποτύπωση του μετώπου του οικοδομικού τετραγώνου στο οποίο εμπίπτει το εξεταζόμενο ακίνητο, σε όλο το μήκος του, καθώς και των έναντι αυτού ακινήτων. Φωτορεαλιστική ή τρισδιάστατη σχεδιαστική απεικόνιση της πρότασης,

β) για τις περιπτώσεις διατηρητέων ή υπό χαρακτηρισμό κτιρίων ή ομόρων ή έναντι αυτών (άρθρο 7, παρ. 1 περ. β του ν. 4495/2017): Πλήρης σχεδιαστική αποτύπωση του εξεταζόμενου κτιρίου. Φωτογραφική αποτύπωση του μετώπου του οικοδομικού τετραγώνου στο οποίο εμπίπτει το εξεταζόμενο κτίριο, σε όλο το μήκος του, των έναντι αυτού ακινήτων, πλήρης φωτογραφική τεκμηρίωση όλων των όψεων και του εσωτερικού αυτού, καθώς και φωτορεαλιστική ή τρισδιάστατη σχεδιαστική απεικόνιση της πρότασης.

γ) για τις μελέτες διαμορφώσεων κοινοχρήστων χώρων (άρθρο 7, παρ. 1 περ. δ του ν. 4495/2017): Φωτογραφική αποτύπωση των μετώπων των οικοδομικών τετραγώνων που περιβάλλουν τον υπό διαμόρφωση χώρο και των προσβάσεων προς αυτόν,

δ) για αρχιτεκτονικές μελέτες που διαφοροποιούνται από τα μορφολογικά στοιχεία και την τυπολογία που επιβάλλεται με ειδικές διατάξεις (άρθρο 7, παρ. 1 περ. ε του ν. 4495/2017):



Στην Αιτιολογική έκθεση της ανωτέρω παρ. 2.α, περιλαμβάνεται ειδικότερη τεκμηρίωση και αιτιολόγηση σε σχέση με τη συμβατότητα της προτεινόμενης μελέτης προς το ιστορικό προστατευόμενο περιβάλλον και των επί μέρους στοιχείων που το συγκροτούν. Φωτογραφική αποτύπωση του μετώπου του οικοδομικού τετραγώνου στο οποίο εμπίπτει το προτεινόμενο κτίριο σε όλο το μήκος του και των έναντι αυτού ακινήτων. Φωτορεαλιστική ή τρισδιάστατη σχεδιαστική απεικόνιση της πρότασης, η οποία θα περιλαμβάνει κατ' ελάχιστον τις όμορες ιδιοκτησίες. Πέραν των ανωτέρω, το Συμβούλιο δύναται να ζητήσει από τον μελετητή την προσκόμιση και άλλων πρόσθετων στοιχείων, σχετικών με τον πολεοδομικό / αρχιτεκτονικό χαρακτήρα της περιοχής, εφόσον κρίνονται απαραίτητα για τη διαμόρφωση γνώμης,

ε) για τις άδειες κατεδάφισης κτιρίων που βρίσκονται σε προστατευόμενες περιοχές (ν. 4495/2017, άρθρο 7, παρ. 1 περ. α) ή ανεγέρθηκαν πριν το έτος 1955 (παρ. 1 περ. στ): Φωτογραφική αποτύπωση του μετώπου του οικοδομικού τετραγώνου στο οποίο εμπίπτει το εξεταζόμενο κτίριο, σε όλο το μήκος του, των έναντι αυτού ακινήτων, καθώς και πλήρης φωτογραφική τεκμηρίωση όλων των όψεων και του εσωτερικού αυτού,

στ) για αρχιτεκτονικές μελέτες που αφορούν στις περιπτώσεις η) και θ) της παρ. 1 του άρθρου 7 του ν. 4495/2017: Φωτογραφική αποτύπωση του μετώπου του οικοδομικού τετραγώνου στο οποίο εμπίπτει η εξεταζόμενη πρόταση σε όλο το μήκος του, καθώς και των απέναντι ακινήτων,

ζ) για τις περιπτώσεις που από άλλες γενικές ή ειδικές διατάξεις προβλέπεται η γνωμοδότηση του Σ.Α. (ν. 4495/2017, άρθρο 7, παρ. 1 περ. ι): Το Συμβούλιο δύναται να ζητήσει από τον μελετητή την προσκόμιση και πρόσθετων στοιχείων, πέραν αυτών της παρ. 2 ανωτέρω, εφόσον κρίνονται απαραίτητα για τη διαμόρφωση γνώμης.»

**Ελισσάβετ-Άννα Βάλβη
Δικηγόρος**

**Δ.Μ.Σ. Χρηματοοικονομικού και Θεσμικού Πλαισίου των Αγορών Χρήματος και Κεφαλαίου,
Τμήμα Χρηματοοικονομικής και Τραπεζικής Διοικητικής, Πανεπιστήμιο Πειραιώς
LL.M. in Forensics, Criminology and Law,
Law School, Maastricht University**