

Α.Π. 5087

Αθήνα, 9 Οκτωβρίου 2026

ΑΠΟΦΑΣΗ ΣΑΔΑΣ ΤΜ. ΑΤΤΙΚΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΓΚΑΙΑ ΘΕΣΠΙΣΗ ΣΑΦΟΥΣ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΙΚΡΟΗΛΙΑΚΩΝ (PLUG-IN) ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΪΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΣΤΑ ΚΤΙΡΙΑ

Με αφορμή τη θέσπιση της Υπουργικής Απόφασης (ΦΕΚ Β΄ 5573/14.09.2026), με την οποία εισάγεται το πλαίσιο για την εγκατάσταση και λειτουργία μικροηλιακών συστημάτων με ρευματολήπτη (plug-in), ισχύος έως 800 W, «εντός και επί των κτιρίων», ο ΣΑΔΑΣ – Τμήμα Αττικής επισημαίνει την ανάγκη η εφαρμογή του νέου αυτού μέτρου να συνοδευτεί από ένα σαφές και ολοκληρωμένο πλαίσιο τεχνικών, κατασκευαστικών και αρχιτεκτονικών προδιαγραφών.

Η προώθηση της αυτόπαραγωγής και της αποκεντρωμένης παραγωγής ενέργειας αποτελεί θετική και αναγκαία κατεύθυνση στο πλαίσιο της αειφόρου ανάπτυξης. Η δυνατότητα, ωστόσο, τοποθέτησης νέου τεχνικού εξοπλισμού επί των κτιρίων — σε εξώστες, όψεις ή άλλα στοιχεία του κτιριακού κελύφους — δεν μπορεί να αντιμετωπίζεται αποκλειστικά ως ζήτημα ηλεκτρικής σύνδεσης μιας συσκευής.

Πρόκειται για εγκαταστάσεις οι οποίες, ανάλογα με τη θέση και τον τρόπο τοποθέτησής τους, αποτελούν ταυτόχρονα επέμβαση στο κτίριο, στα δομικά και κατασκευαστικά στοιχεία του, στην όψη του και σε μεγαλύτερη κλίμακα, σε επέμβαση στο αστικό τοπίο.

Ήδη, μετά τη δημοσιοποίηση του νέου πλαισίου και ενόψει της χειμερινής περιόδου, αντίστοιχα συστήματα διατίθενται ευρέως στην αγορά. Είναι εύλογο ότι η δυνατότητα περιορισμού του ενεργειακού κόστους μπορεί να προσελκύσει άμεσα νοικοκυριά με αυξημένες ενεργειακές ανάγκες ή περιορισμένους οικονομικούς πόρους.

Πρέπει, όμως, να ληφθεί σοβαρά υπόψη η πραγματική κατάσταση του ελληνικού κτιριακού αποθέματος. Μεγάλο μέρος του οποίου χαρακτηρίζεται από έλλειψη τακτικής συντήρησης, γηρασμένο φέροντα οργανισμό, παλαιότητα στις ηλεκτρικές εγκαταστάσεις, μη ασφαλή κιγκλιδώματα και εξώστες κα.

Ιδιαίτερο προβληματισμό προκαλεί το γεγονός ότι η Υπουργική Απόφαση ορίζει ότι για την εγκατάσταση και σύνδεση των μικροηλιακών συστημάτων δεν απαιτείται οποιαδήποτε άλλη άδεια ή έγκριση. Προβλέπονται διαδικασίες και τεχνικές προδιαγραφές που αφορούν πρωτίστως την ηλεκτρική ασφάλεια και τη σύνδεση με το δίκτυο, ενώ δεν προκύπτει αντίστοιχα ολοκληρωμένο πλαίσιο για τη σχέση της εγκατάστασης με το ίδιο το κτίριο, την αρχιτεκτονική του σύνθεση και το δομημένο περιβάλλον.

Η τοποθέτηση φωτοβολταϊκών στοιχείων επί εξωστών και όψεων, εγείρει επομένως ζητήματα που αφορούν όχι μόνο την ηλεκτρολογική ασφάλεια, αλλά και την ασφαλή στερέωση των συστημάτων, την προστασία έναντι πτώσης αντικειμένων, την ανεμοπίεση, την πυροπροστασία, την ελλιπή συντήρηση αλλά και την επίδραση των επεμβάσεων στην όψη και συνολικά στη μορφολογία του κτιρίου.

Παράλληλα, δεν μπορεί να αγνοηθεί η επίπτωση που μπορεί να έχει η ανεξέλεγκτη και αποσπασματική εγκατάσταση τέτοιων συστημάτων στο ήδη επιβαρυνόμενο δομημένο περιβάλλον των ελληνικών πόλεων.

Επί δεκαετίες οι όψεις των κτιρίων έχουν δεχθεί πλήθος μεμονωμένων επεμβάσεων — κλιματιστικές μονάδες, τέντες, κεραίες, καλωδιώσεις, επιγραφές, κλεισίματα εξωστών και λοιπό

τεχνικό εξοπλισμό — χωρίς ενιαίο σχεδιασμό και χωρίς ουσιαστική μέριμνα για τη συνολική αρχιτεκτονική εικόνα των κτιρίων και του δημόσιου χώρου.

Η μαζική προσθήκη μιας ακόμη κατηγορίας εξοπλισμού στο κτιριακό κέλυφος, εάν πραγματοποιηθεί χωρίς κανονιστικό πλαίσιο ως προς τη θέση, τις διαστάσεις και τον τρόπο ενσωμάτωσης, κινδυνεύει να επιβαρύνει περαιτέρω την εικόνα τους.

Το πρόσφατο τραγικό δυστύχημα στην Πλάκα, τα ακριβή αίτια του οποίου εξακολουθούν να διερευνώνται, επαναφέρει με ιδιαίτερη ένταση το ζήτημα της ασφάλειας των τεχνικών εγκαταστάσεων στα υφιστάμενα κτίρια και της ανάγκης για συστηματικό έλεγχο και συντήρησή τους. Χωρίς να εξομοιώνονται διαφορετικής φύσεως εγκαταστάσεις και τεχνολογίες, το περιστατικό καταδεικνύει πόσο κρίσιμο είναι η εισαγωγή νέων τεχνικών συστημάτων στα υφιστάμενα κτίρια να συνοδεύεται εξ αρχής από σαφείς κανόνες ασφάλειας, ελέγχου και ευθύνης.

Για τον λόγο αυτό θεωρούμε αναγκαία τη συμπλήρωση του θεσμικού πλαισίου με σαφείς προϋποθέσεις για την εγκατάσταση μικροηλιακών συστημάτων εντός και επί των κτιρίων και ειδικότερα:

- τον καθορισμό συγκεκριμένων τεχνικών και κατασκευαστικών προδιαγραφών για τον εξοπλισμό και τον τρόπο στερέωσής του
- τον προηγούμενο έλεγχο της καταλληλότητας του σημείου εγκατάστασης και των στοιχείων του κτιρίου στα οποία πρόκειται να προσαρτηθούν τα συστήματα αυτά από διπλωματούχους μηχανικούς
- τον έλεγχο της υφιστάμενης ηλεκτρικής εγκατάστασης και την πιστοποίηση της ασφαλούς σύνδεσης από αρμόδιο αδειούχο εγκαταστάτη
- την πρόβλεψη σαφούς διαδικασίας έγκρισης στις πολυκατοικίες, δεδομένου ότι οι επεμβάσεις που πραγματοποιούνται στις όψεις ενδέχεται να αφορούν κοινόχρηστα στοιχεία
- τον καθορισμό των απαιτούμενων εγκρίσεων ή διοικητικών πράξεων, όπου αυτές είναι αναγκαίες, καθώς και της συμμετοχής των αρμόδιων μηχανικών για τη λήψη τους
- την πρόβλεψη περιοδικού ελέγχου και συντήρησης των εγκαταστάσεων και τον σαφή προσδιορισμό της ευθύνης του ιδιοκτήτη, του εγκαταστάτη και του προμηθευτή
- την υποβολή εγκεκριμένης αρχιτεκτονικής μελέτης για τη θέση και τον τρόπο ενσωμάτωσης των συστημάτων στο σύνολο της όψης ώστε να αποφεύγεται η άναρχη εγκατάστασή τους και η περαιτέρω υποβάθμιση του αστικού τοπίου.

Ιδιαίτερη μέριμνα απαιτείται για τα παραδοσιακά τμήματα πόλεων, παραδοσιακούς και προστατευόμενους οικισμούς, διατηρητέα κτίρια και εν γένει περιοχές που εμπίπτουν σε ειδικό καθεστώς προστασίας. Στις περιπτώσεις αυτές θα πρέπει επιπλέον των ανωτέρω να διασφαλίζεται η τήρηση της ισχύουσας νομοθεσίας και η λήψη των προβλεπόμενων εγκρίσεων από τα αρμόδια γνωμοδοτικά όργανα, για την προστασία της αρχιτεκτονικής του κτιρίου και του ευρύτερου οικιστικού συνόλου.

Καταλήγοντας, το Τμήμα Αττικής του ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ και οι αρχιτέκτονες τίθενται στη διάθεση της Πολιτείας, του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και των συναρμόδιων φορέων, καλούν σε συνεργασία προκειμένου να επιτευχθεί η διαμόρφωση ενός ασφαλούς και λειτουργικού πλαισίου εφαρμογής, να καθοριστούν οι απαιτούμενες τεχνικές προδιαγραφές και διαδικασίες πριν από τη γενικευμένη εφαρμογή του μέτρου, ώστε η ανάπτυξη της αυτοπαραγωγής ενέργειας και η ενσωμάτωση νέων τεχνολογιών στα κτίρια να εκπληρώσει το στόχο της ενεργειακής μετάβασης και να μην αποτελέσει αποσπασματική παρέμβαση με κίνδυνο στην ασφάλεια των χρηστών και στην ποιότητα του δομημένου περιβάλλοντος.

Απαιτούμε να τηρούνται όλες οι πολεοδομικές και λοιπές εγκρίσεις.

Προτείνουμε οι εγκαταστάσεις αυτές να τοποθετούνται στα δώματα των κτιρίων και όχι στα μπαλκόνια και τις όψεις τους.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ



Κώστας Βουρεκάς



Ο ΓΕΝ. ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ



Φίλιππος Σκλαβούνος