

Νέος Οικοδομικός Κανονισμός 2012

Ανάλυση και σύγκριση με τον ΓΟΚ '85

Διπλωματική εργασία:

ΕΥΘΥΜΙΟΣ- ΜΑΡΙΟΣ ΘΕΟΔΩΡΟΠΟΥΛΟΣ

ΛΕΩΝΙΔΑΣ ΘΩΜΑΣ

Επιβλέπουσα:

ΑΛΙΚΗ ΤΖΙΚΑ- ΧΑΤΖΟΠΟΥΛΟΥ



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ

ΣΧΟΛΗ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ

Τομέας Ανθρωπιστικών Κοινωνικών Επιστημών και Δικαίου

Αθήνα- Μάιος 2014

Ευχαριστίες

Θα θέλαμε να ευχαριστήσουμε θερμά την ομότιμη Καθηγήτρια Αλίκη Τζίκα-Χατζοπούλου για την ευκαιρία που μας έδωσε να ασχοληθούμε με αυτό το εξαιρετικά ενδιαφέρον θέμα καθώς και για την πολύτιμη καθοδήγησή της κατά την εκπόνηση της παρούσας διπλωματικής εργασίας.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Το 2012 ψηφίστηκε ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός, ο οποίος αντικατέστησε τον παλαιότερο Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό του 1985. Ο νέος Κανονισμός εναρμονίζεται σε πολύ μεγαλύτερο βαθμό, σε σχέση με την προηγούμενη νομοθεσία, με τον σύγχρονο τρόπο δόμησης, ενώ δημιουργεί τις κατάλληλες συνθήκες για την εξάλειψη του φαινομένου της αυθαίρετης κατασκευής. Ο νέος νόμος παρουσιάζει ουσιαστικές διαφορές ως προς το περιεχόμενό του σε σχέση με τον ΓΟΚ '85, τόσο σε θέματα απλής δόμησης, εντός ή εκτός πολεοδομικού σχεδίου, όσο κυρίως σε εδάφια σχετικά με το περιβάλλον και τις υπάρχουσες κλιματικές συνθήκες, επιφέρει δε ουσιαστικές αλλαγές στον κλάδο της πολεοδομίας στη χώρα μας.

Περιεχόμενα

Εξώφυλλο.....	Error! Bookmark not defined.
Ευχαριστίες.....	2
ΠΕΡΙΛΗΨΗ	3
Περιεχόμενα.....	4
Πίνακας περιεχομένων πινάκων.....	6
Πίνακας περιεχομένων εικόνων	6
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 ^ο	9
Εισαγωγή.....	9
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 ^ο	10
Ιστορική Αναδρομή Οικοδομικού Κανονισμού.....	10
2.1 Εισαγωγή.....	10
2.2 Εξέλιξη της Πολεοδομικής Νομοθεσίας στην Ελλάδα μέχρι το 1929	10
2.3 Οικοδομικός Κανονισμός του 1929	11
2.4 Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός 1955	12
2.5 Οικοδομικός Κανονισμός του 1973	14
2.6 Οικοδομικός Κανονισμός 1985.....	17
2.7 Τροποποίηση του ΓΟΚ 1985 με τον Ν.2831/2000	19
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3ο.....	20
Βασικές Αρχές και Περιεχόμενο του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού.....	20
3.1 Εισαγωγή.....	20
3.2 Λόγοι Δημιουργίας Νέου Οικοδομικού Κανονισμού.....	20
3.3 Δομή και Βασικές Αρχές-Περιεχόμενο Νέου Οικοδομικού Κανονισμού.....	21
3.4 Φιλοσοφία και Στόχοι του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού.....	21
3.5 Καινοτόμες διαφορές του Ν.Ο.Κ. σε σχέση με τους προηγούμενους κανονισμούς .	22
3.5.1 Περιβάλλον.....	23
3.5.2 Αναζωογόνηση πόλεων	25
3.5.3 Φυσικοί πόροι.....	29
3.5.5 Λειτουργικά κτίρια	30
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 ^ο	33
Ανάλυση των Διατάξεων του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού.....	33
4.1 Εισαγωγή.....	33
4.2 Γενικές Διατάξεις Ν.Ο.Κ. ανά Άρθρο και Σύγκριση με το Γ.Ο.Κ. 1985	33
4.2.1 Άρθρο 1 - Πεδίο Εφαρμογής.....	33
4.2.2 Άρθρο 2 - Ορισμοί.....	33

4.2.3 Άρθρο 3 – Ορισμοί Συντελεστών και Μεγεθών.....	39
4.2.4 Άρθρο 4 – Άδειες Δόμησης.....	41
4.2.5 Άρθρο 5 – Χρήση Κτιρίων.....	43
4.2.6 Άρθρο 6 – Προστασία Αρχιτεκτονικής και Φυσικής Κληρονομιάς.....	44
4.2.7 Άρθρο 7- Αρτιότητα και Οικοδομησιμότητα.....	45
4.2.8 Άρθρο 8- Ειδικές Περιπτώσεις.....	49
4.2.9 Άρθρο 9- Δουλείες σε Ακίνητα.....	52
4.2.10 Άρθρο 10- Κίνητρα για την Περιβαλλοντική Αναβάθμιση και Βελτίωση της Ποιότητας Ζωής σε Πυκνοδομημένες και Αστικές Περιοχές.....	53
4.2.11 Άρθρο 11- Συντελεστής Δόμησης.....	58
4.2.12 Άρθρο 12- Ποσοστό Κάλυψης.....	64
4.2.13 Άρθρο 13- Συντελεστής Όγκου.....	67
4.2.14 Άρθρο 14- Θέση Κτιρίου και Εγκαταστάσεων.....	68
4.2.16 Άρθρο 16- Λειτουργικά Ενεργειακά και Διακοσμητικά Στοιχεία στις Όψεις του Κτιρίου.....	85
4.2.17 Άρθρο 17 – Κατασκευές και Φυτεύσεις στους Ακάλυπτους Χώρους και Περιφράξεις.....	89
4.2.18 Άρθρο 18 – Φυτεμένα Δώματα.....	93
4.2.19 Άρθρο 19 – Κατασκευές Πάνω από το Κτίριο.....	95
4.2.20 Άρθρο 20- Κατασκευές σε Δημόσιους Κοινόχρηστους Χώρους.....	96
4.2.21 Άρθρο 21- Προσωρινές Κατασκευές.....	98
4.2.22 Άρθρο 22- Παρόδια Στοά.....	99
4.2.23 Άρθρο 23- Υφιστάμενα Κτίρια.....	101
4.2.24 Άρθρο 24- Χαμηλά Κτίρια.....	102
4.2.25 Άρθρο 25- Κίνητρα για τη Δημιουργία Κτιρίων Ελάχιστης Ενεργειακής Κατανάλωσης.....	103
4.2.26 Άρθρο 26- Ειδικές Ρυθμίσεις για την Εξυπηρέτηση Ατόμων με Αναπηρία ή Εμποδιζόμενων Ατόμων.....	107
4.2.27 Άρθρο 27- Ειδικές Διατάξεις.....	117
4.2.28 Άρθρο 28 – Εξουσιοδοτικές Διατάξεις.....	119
4.2.29 Άρθρο 29.....	119
4.2.30 Άρθρο 30.....	121
4.2.31 Άρθρο 31- Ρύθμιση Πολεοδομικών Θεμάτων.....	122
4.2.32 Άρθρο 32- Διαδικασία Τροποποίησης Εγκεκριμένων Ρυμοτομικών Σχεδίων Μετά από Άρση Ρυμοτομικής Απαλλοτρίωσης ή Δέσμευσης.....	124
4.2.33 Άρθρο 33 – Χρηματοδότηση και Ειδική Εισφορά Εφαρμογής Ρυμοτομικών Σχεδίων.....	125

4.2.34 Άρθρο 34 και 35 – Μεταβατικές και Καταργούμενες Διατάξεις	126
4.2.35 Άρθρο 36- Διασφάλιση Υπηρεσιών Κοινής Ωφέλειας (ΥΚΩ) στον Τομέα της Ηλεκτρικής Ενέργειας	126
4.2.36 Άρθρο 37	127
4.2.37 Άρθρο 38- Τροποποίηση στο ν.δ. 721/1970 (Α'251) περί Οικονομικής Μέριμνας και Λογιστικού Ενόπλων Δυνάμεων	127
4.2.38 Άρθρο 39	127
4.2.39 Άρθρο 40	127
4.2.40 Άρθρο 41	128
4.2.42 Άρθρα 43 έως 47	128
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 ^ο	130
Συμπεράσματα.....	130
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	Error! Bookmark not defined.

Πίνακας περιεχομένων πινάκων

Πίνακας 4.1: Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος δόμησης συναρτήσει του συντελεστή δόμησης. [21]	75
Πίνακας 4.2: Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος δόμησης συναρτήσει του συντελεστή δόμησης μετά τη γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. [21].....	76
Πίνακας 4.3: Εγκαταστάσεις που επιτρέπονται εντός των κοινόχρηστων χώρων.	97
Πίνακας 4.4: Ποσοστό αύξησης του συντελεστή δόμησης σύμφωνα με την περιβαλλοντική απόδοση του κτιρίου, όπως ορίζεται στην 2 ^η παράγραφο του άρθρου 19. [21].....	103

Πίνακας περιεχομένων εικόνων

Σχήμα 2.1: Οικοδομικά συστήματα όπως διαμορφώνονται με τον Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό του 1955.	14
Σχήμα 2.2: Τρόπος δόμησης συστήματος πτερυγών [9]	15
Σχήμα 3.1: Εικόνα υπόσκαφου κτιρίου που εξυπηρετεί τις ανάγκες του βιοκλιματικού σχεδιασμού. [15]	25
Σχήμα 3.2: Περίπτωση οικοδομικού τετραγώνου πριν (πάνω) και μετά (κάτω) τη συνένωση. [1]	27
Σχήμα 3.4: Εφαρμογή φυτεμένου δώματος στο κτίριο της Φιλοσοφικής Σχολής του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης. [16].....	28
Σχήμα 3.3: Πρόταση για διαμόρφωση δώματος κτιρίου ως φυτεμένο δώμα. [17]	28
Σχήμα 3.5: Κατακόρυφοι κήποι στο κέντρο πολιτιστικό και εμπορικό κέντρο Dussman στο Βερολίνο- δημιουργία του βοτανολόγου PatrickBlanc, 2012 [18].....	29

Σχήμα 3.6: Τεχνική couranglaises, εφαρμοσμένη στο κτίριο του Αγγλικού Δικαστηρίου [20]	31
Σχήμα 4.1: Ορισμοί συντελεστών και μεγεθών από το άρθρο 3 του Ν.Ο.Κ. [1]	40
Σχήμα 4.2: Επιφάνεια απόδοσης σε κοινή δημόσια χρήση. [38]	55
Σχήμα 4.3: Τυπική κάτοψη κλιμακοστασίου σύμφωνα με τον Κτιριοδομικό Κανονισμό. [38]	61
Σχήμα 4.4: Τυπική κάτοψη κλιμακοστασίου σύμφωνα με τον Κτιριοδομικό Κανονισμό. [38]	63
Σχήμα 4.5: Χώρος τοποθέτησης κτιρίου εντός του οικοπέδου σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 14 [1]	69
Σχήμα 4.6: Χώρος τοποθέτησης κτιρίου εντός του οικοπέδου σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 14, όταν περιμετρικά υπάρχουν οικόπεδα. [1]	70
Σχήμα 4.7: Χώρος τοποθέτησης κτιρίου εντός γωνιακού οικοπέδου σύμφωνα με την παράγραφο 1ζ του άρθρου 14, όταν περιμετρικά υπάρχουν οικόπεδα. [25]	71
Σχήμα 4.8: Παράδειγμα θέσης κτιρίου στο οικόπεδο. [38]	73
Σχήμα 4.9: Παράδειγμα θέσης κτιρίου στο οικόπεδο. [38]	74
Σχήμα 4.10: Παράδειγμα ιδεατού στερεού, εφαρμογή σε μεσαία οικόπεδα με οριζόντιο έδαφος. Πάνω: πρασιές εκατέρωθεν της οδού, Κάτω: Πρασιά μόνο στην απέναντι ιδιοκτησία [38]	78
Σχήμα 4.11: Παράδειγμα ιδεατού στερεού, εφαρμογή σε μεσαία οικόπεδα. Πάνω: ανηφορικό έδαφος, Κάτω: Κατηφορικό έδαφος [38]	79
Σχήμα 4.12: Παράδειγμα ιδεατού στερεού, εφαρμογή σε μεσαία οικόπεδα με κατηφορικό έδαφος σε κεκλιμένο επίπεδο [38]	80
Σχήμα 4.13: Παράδειγμα ιδεατού στερεού, εφαρμογή σε γωνιακό οικόπεδο με οριζόντιο επίπεδο [38]	80
Σχήμα 4.14: Παράδειγμα ιδεατού στερεού, εφαρμογή σε γωνιακό κεκλιμένο οικόπεδο [38]	81
Σχήμα 4.15: Παράδειγμα ιδεατού στερεού, εφαρμογή σε δισδιαγώνιο οριζόντιο οικόπεδο [38]	82
Σχήμα 4.16: Παράδειγμα ιδεατού στερεού, εφαρμογή σε δισδιαγώνιο κεκλιμένο οικόπεδο [38]	83
Σχήμα 4.17: Παράδειγμα ιδεατού στερεού, εφαρμογή σε διαμπερές οικόπεδο. Πάνω: οριζόντιο επίπεδο, Κάτω: Κεκλιμένο επίπεδο [38]	84
Σχήμα 4.18: Παραδείγματα κατασκευής έρκερ (κλειστών εξοχών) με υπολογισμό του 20% της επιφάνειος όψης [38]	86
Σχήμα 4.19: Παραδείγματα κατασκευής έρκερ (κλειστών εξοχών) με υπολογισμό του 20% της επιφάνειος όψης [38]	87
Σχήμα 4.20: Προϋποθέσεις κατασκευής υπαίθριας σκάλας σε προκήπιο [1]	92
Σχήμα 4.21: Ενδεικτική κάτοψη χώρων κατοικίας για τη μετακίνηση ΑμεΑ. Πάνω αριστερά: υπνοδωμάτιο, πάνω δεξιά: τραπεζαρία, κάτω: καθιστικό. [32]	108

Σχήμα 4.22: Ενδεικτική κάτοψη κουζίνας σε χώρο κατοικίας για τη μετακίνηση ΑμεΑ. [32]	109
Σχήμα 4.23: Ενδεικτική κάτοψη χώρου υγιεινής σε κατοικία για τη μετακίνηση ΑμεΑ. [32]	110
Σχήμα 4.24: Ενδεικτική κάτοψη χώρων στάθμευσης ΑμεΑ. [32]	111
Σχήμα 4.25: Ενδεικτική κάτοψη πεζοδρομίου για τη μετακίνηση ΑμεΑ. [32].....	111
Σχήμα 4.26: Ενδεικτική ράμπα με κιγκλίδωμα για τη μετακίνηση ΑμεΑ για την κάλυψη της υψομετρικής διαφοράς σε είσοδο κτιρίου. [32]	112
Σχήμα 4.27: Ενδεικτική κάτοψη και πλάγια όψη θαλάμου ανελκυστήρα. [32].....	112
Σχήμα 4.28: Αναβατόρια κατακόρυφης μετακίνησης σε κοινόχρηστους χώρους για την κάλυψη των υψομετρικών διαφορών. [32].....	115
Σχήμα 4.29: Αναβατόρια μπροστά από κλίμακες σε κοινόχρηστους χώρους για την κάλυψη των υψομετρικών διαφορών. [32]	115
Σχήμα 4.30: Ενδεικτική διάβαση κατάλληλα διαμορφωμένη για τη μετακίνηση ΑμεΑ. [32]	116
Σχήμα 4.30: Καταγραφή των προς παραχώρηση ακινήτων και αποδεκτών [21].....	129

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο

Εισαγωγή

Αντικείμενο της παρούσας διπλωματικής εργασίας αποτελεί η ανάλυση του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (νόμος 4067/2012) και η σύγκρισή του ανά άρθρο με τον προηγούμενο Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό του 1985. Σκοπός της εργασίας είναι η εμβάθυνση στη δομή και στη φιλοσοφία του ΝΟΚ και η κατανόηση, μέσω της σύγκρισης με τον προηγούμενο, του περιεχομένου του.

Η δομή που ακολουθεί η συγκεκριμένη εργασία είναι η εξής:

Αρχικά, στο κεφάλαιο 2 παρουσιάζεται μια ανασκόπηση των οικοδομικών κανονισμών στον ελλαδικό χώρο.

Στη συνέχεια, στο κεφάλαιο 3 διευκρινίζονται οι λόγοι για τους οποίους δημιουργήθηκε ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός. Επιπλέον, καταγράφονται τόσο η δομή όσο και οι βασικές αρχές που διέπουν τον Κανονισμό, ενώ γίνεται αναφορά και στο περιεχόμενό του. Στη συνέχεια, αναλύεται η φιλοσοφία του νέου νόμου και οι στόχοι που επιτυγχάνονται μέσω αυτού. Τέλος, αναφέρονται επιγραμματικά οι ουσιαστικές διαφορές μεταξύ του νέου και του προηγούμενου οικοδομικού Κανονισμού.

Στο κεφάλαιο 4, που αποτελεί το εκτενέστερο τμήμα της διπλωματικής, προχωράμε στην αναλυτική περιγραφή των εδαφίων του ΝΟΚ και τα συγκρίνουμε με τις αντίστοιχες διατάξεις του ΓΟΚ του 1985.

Τέλος, στο κεφάλαιο 5 καταγράφουμε τα συμπεράσματα που προκύπτουν από τη σύγκριση των Κανονισμών, ενώ αναφερόμαστε στα σημαντικότερα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα του ΝΟΚ.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^ο

Ιστορική Αναδρομή Οικοδομικού Κανονισμού

2.1 Εισαγωγή

Ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός αποτελεί έναν νόμο που περιλαμβάνει ένα σύνολο διατάξεων και μέτρων που σχετίζονται με τη δόμηση αστικών κέντρων και μεμονωμένων κατοικιών ή κτισμάτων. Συγκεκριμένα, καταγράφει τους όρους και τις προϋποθέσεις που πρέπει να τηρούνται τόσο στην δομική εκμετάλλευση των δημοσίων ή ιδιωτικών οικοπέδων, όσο και στη διαμόρφωση των κοινόχρηστων χώρων των οικισμών. Ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός είναι σημαντικό εργαλείο άσκησης της πολεοδομικής πολιτικής του ελληνικού κράτους.[1], [2]

2.2 Εξέλιξη της Πολεοδομικής Νομοθεσίας στην Ελλάδα μέχρι το 1929

Λόγω διαφόρων ιστορικών γεγονότων στον ελλαδικό χώρο, το ελληνικό κράτος δε μπόρεσε να οργανωθεί πολεοδομικά σε βαθμό ανάλογο με τις υπόλοιπες ευρωπαϊκές χώρες. Κύριο μέλημα του κράτους εκείνη την εποχή ήταν η ανάκτηση των χαμένων εδαφών του και ο επαναπατρισμός των μεταναστών, αφήνοντας σε δεύτερη μοίρα νομικά και πολεοδομικά ζητήματα. Η πρώτη χρονικά τεχνική υπηρεσία που ασχολούνταν ως ένα βαθμό με πολεοδομικά θέματα, ήταν η υπηρεσία αξιωματικών οχυρωμάτων που δημιουργήθηκε το 1828. Κύριο αντικείμενό της αποτελούσε η περαίωση αρχιτεκτονικών εργασιών και επισκευών κτιρίων. Το 1834 ο κάθε δήμος καθορίστηκε επίσημα από την ελληνική κυβέρνηση αρμόδιο όργανο για την εφαρμογή του σχεδίου πόλης και την έγκριση νέων οικοδομικών αδειών ή αδειών επισκευής υφιστάμενων κτιρίων. Δύο χρόνια αργότερα, ιδρύθηκε δημόσια αρχή για την έγκριση κάθε είδους σχεδίου δόμησης, ενώ για πρώτη φορά άρχισε να χρησιμοποιείται ο όρος της οικοδομικής άδειας. Παράλληλα, η σύνταξη των μελετών άρχισε να ανατίθεται σε αρχιτέκτονες, όπως ίσχυε στα υπόλοιπα ευρωπαϊκά κράτη [5].

Στα χρόνια του μεσοπολέμου (1918-1939) πραγματοποιήθηκε μια μεγάλη προσπάθεια από την τότε ελληνική κυβέρνηση για βελτίωση της πολεοδομικής κατάστασης στη χώρα. Ένας λόγος που οδήγησε στην προσπάθεια αυτή αποτέλεσε η προς το χειρότερο αλλαγή της εικόνας των μεγάλων αστικών κέντρων, λόγω της ραγδαίας αύξησης του πληθυσμού και του διπλασιασμού της έκτασης του τότε

ελληνικού κράτους, ιδίως μετά τους βαλκανικούς πολέμους. Στην αύξηση των κατοίκων των πόλεων και ιδιαίτερα της Αθήνας, συνέβαλε και η Μικρασιατική καταστροφή, αφού πάνω από ένα εκατομμύριο πρόσφυγες κατέφυγαν στα ελληνικά εδάφη. Ανάλογα αποτελέσματα έφερε και η ρώσικη επανάσταση [2]. Στα πλαίσια αυτής της προσπάθειας της ελληνικής κυβέρνησης και συγκεκριμένα στο διάστημα 17 Ιουλίου με 16 Αυγούστου 1923, εκδόθηκε το Προεδρικό Διάταγμα «περί σχεδίων πόλεων και κωμών του κράτους», ενώ στις 18 Μαρτίου 1926 το Προεδρικό Διάταγμα «περί αυθαιρέτων κατασκευών και διώξεως των παραβατών κατά την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών». Σύμφωνα με τις διατάξεις των παραπάνω, ο ελληνικός χώρος διαχωρίστηκε σε εντός και εκτός σχεδίου περιοχές. Ωστόσο, η συνεχής παραχώρηση εκτάσεων για οικοδόμηση λόγω της ραγδαίας αύξησης του πληθυσμού με ελάχιστους περιορισμούς και η μη εφαρμογή των άρθρων του Διατάγματος του 1926, οδήγησαν στην έντονη εξάπλωση της αυθαίρετης οικοδόμησης, ιδίως στο διάστημα μεταξύ Α' και Β' Παγκοσμίου Πολέμου[4]. Τέλος, το 1928 δημοσιεύτηκε νέο διάταγμα «περί καθορισμού των όρων και περιορισμών ανεγέρσεως οικοδομών της εντός και εκτός ζώνης των πόλεων κ.λπ.» [2].

2.3 Οικοδομικός Κανονισμός του 1929

Ο πρώτος Ελληνικός Οικοδομικός Κανονισμός δημοσιεύτηκε το 1929 μέσω Προεδρικού Διατάγματος, ο οποίος τέθηκε άμεσα σε ισχύ από κοινού με το Προεδρικό Διάταγμα «περί σχεδίων πόλεων και κωμών του κράτους» του 1923 [3]. Ανάμεσα, χρονικά, στους δύο νόμους, ψηφίστηκε και το Νομοθετικό Διάταγμα 3/17.12.1925, που επέτρεπε τη δόμηση εντός ζώνης γύρω από οικισμούς. Επιπλέον, η έννοια της δόμησης εκτός σχεδίου εισήχθη στο Προεδρικό Διάταγμα της 23.10.1928. Σημειώνεται πως η εφαρμογή του Διατάγματος περιορίστηκε αρχικά σε κτίσματα γεωργικής χρήσης, ενώ στη συνέχεια χρησιμοποιήθηκε εκτενώς για κάλυψη στεγαστικών αναγκών πολιτών, ο αριθμός των οποίων αυξανόταν.

Ο Οικοδομικός Κανονισμός του 1929 αποτέλεσε το πρώτο επίσημο κανονιστικό έγγραφο που περιγράφει τους όρους των στοιχείων του οικοπέδου, των ακάλυπτων χώρων και των οικοδομικών συστημάτων (άρθρα 2,3 και 4 του Κανονισμού). Επιπλέον, εισήγαγε τους όρους του οικοδομικού τετραγώνου και των οικοδομικών γραμμών (άρθρο 6). Γενικότερα, ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός του 1929 διατήρησε τις διατάξεις του Διατάγματος του 1923, στο οποίο γινόταν η διάκριση χώρων εντός και εκτός σχεδίου πόλεως καθώς και αναφορά σε χώρους εντός

οικισμών. Ωστόσο, αναφέρθηκε εκτενώς περισσότερο στον τρόπο σύνταξης σχεδίων πόλεως, παρά στον τρόπο οικοδόμησης, όντας επηρεασμένος από την βαυαρική νομοθεσία. Παρόλα αυτά, ο Κανονισμός ήταν σαφής και λειτουργικός για την εποχή εκείνη. [1], [2], [3], [4]

2.4 Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός 1955

Το 1955 με Βασιλικό Διάταγμα εισάγεται ο δεύτερος Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός, ο οποίος και εφαρμόστηκε για 18 χρόνια. Στον Γ.Ο.Κ. 1955 ιδιαίτερη βαρύτητα δίνεται στο σχέδιο του οικισμού, στους οικοδομήσιμους και κοινόχρηστους χώρους. Επιπλέον, θεσπίζονται νέα οικοδομικά συστήματα που στόχο έχουν την αισθητική διαμόρφωση των κτηρίων και τον αρχιτεκτονικό έλεγχο. Τέλος, στη νομοθεσία αυτή προτείνονται μέτωπα στην οικοδομική γραμμή, ενώ παράλληλα καθορίζονται τόσο τα ύψη όσο και η θέση του κτιρίου. [13]

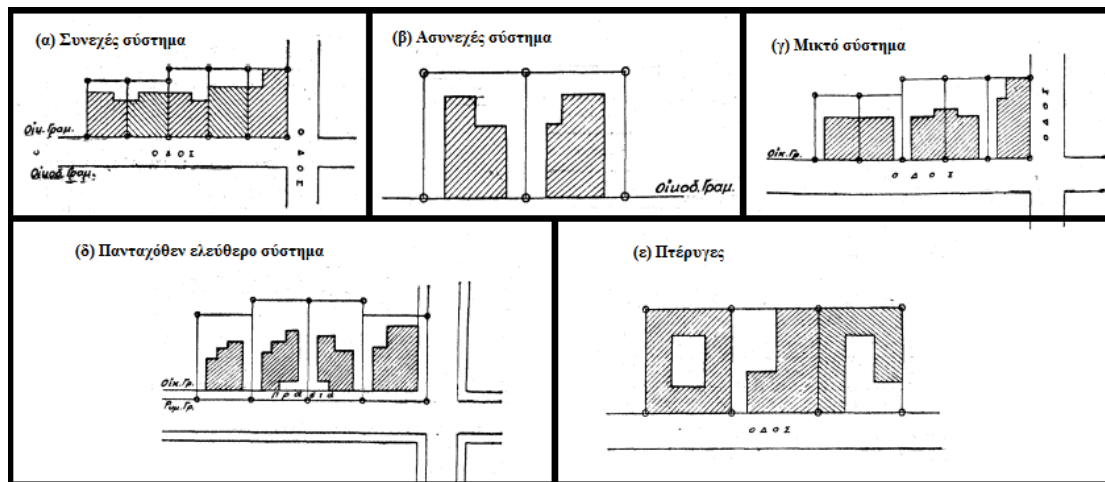
Εκείνη την εποχή, δεδομένου ότι με τον ΓΟΚ αυξήθηκε σημαντικά ο συντελεστής κάλυψης, πολλές μικρές κατοικίες αντικαθίστανται από πολυκατοικίες. Τα ισχυρά κίνητρα ανοικοδόμησης χωρίς κρατικά κεφάλαια σε συνδυασμό με την ελευθερία κινήσεων από πλευράς κατασκευαστών οδήγησαν σε αλλαγή της πολεοδομικής εικόνας. Τα νέα οικοδομήματα, με πολλά διαμερίσματα, προσέλκυαν ολοένα και περισσότερους κατοίκους προς τα κέντρα των πόλων. [4] Την περίοδο αυτή εμφανίζεται ένας καινούριος τρόπος δόμησης, η αντιπαροχή. Αυτός ο τύπος δόμησης στις εντός σχεδίου πόλεως περιοχές ήταν επικερδής τόσο για τον κατασκευαστή όσο και για τον ιδιοκτήτη του οικοπέδου, το οποίο δινόταν ως αντιπαροχή, καθώς με την κάθετη επέκταση κατασκευαζόταν στη θέση μίας μονοκατοικίας ένα πολυόροφο κτίσμα με περισσότερα διαμερίσματα. Στις εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές το «κέρδος» αυτό σχετιζόταν με την αυθαίρετη δόμηση. [8]

Ωστόσο, οι προϋποθέσεις που έθεσε ο ΓΟΚ επηρέασαν σε μεγάλο βαθμό τη μορφή των πόλεων. Σε αυτόν τον οικοδομικό κανονισμό δίνεται ιδιαίτερη βαρύτητα στο σχέδιο του οικισμού και στους οικοδομήσιμους και κοινόχρηστους χώρους [6]. Επιπλέον η νομοθεσία αυτή θεσπίζει συστήματα οικοδομών με πέντε τύπους δόμησης:

- Συνεχές σύστημα: οι προσόψεις των οικοδομών είναι η μία δίπλα στην άλλη και τα κτίρια βρίσκονται το ένα σε επαφή με το διπλανό του (Σχ. 2.1α). [7] Η οικοδομική και ρυμοτομική γραμμή της πρόσοψης με προσανατολισμό στο

δρόμο ταυτίζονται. Η ακάλυπτη επιφάνεια που υποχρεωτικά επιβάλλει η νομοθεσία βρίσκεται στο πίσω μέρος των κτιρίων. Χαρακτηριστικό γνώρισμα αυτού του συστήματος δόμησης είναι η παρουσία φωταγωγών για την είσοδο φυσικού φωτισμού στο εσωτερικό του κτιρίου και οι πολύ μικρών διαστάσεων ακάλυπτοι χώροι. Αποτέλεσμα του συστήματος αυτού είναι η δημιουργία συμπαγών οικοδομικών όγκων οι οποίοι καλύπτουν σχεδόν όλο το οικοδομικό τετράγωνο. [2]

- **Ασυνεχές σύστημα:** οι προσόψεις των οικοδομών ακολουθούν τις απαιτήσεις ρυμοτομικής και οικοδομικής γραμμής, οι οποίες ταυτίζονται ωστόσο τα κτίρια δεν εφάπτονται μεταξύ τους (Σχ. 2.1β). [7]. Το σύστημα αυτό αποτρέπει τη δημιουργία τεράστιων οικοδομικών όγκων και επιτρέπει την ύπαρξη ακάλυπτου χώρου πλευρικά. Οι πλευρικοί ακάλυπτοι χώροι συνδέουν τους κοινόχρηστους με τους ακάλυπτους, ωστόσο η απουσία προκήπιου χώρου δεν βελτιώνει τις συνθήκες που επικρατούν εντός των ακάλυπτων, σε σύγκριση με το συνεχές σύστημα. [9]
- **Μικτό σύστημα:** Συνδυασμός του συνεχούς και ασυνεχούς συστήματος (Σχ. 2.1γ)
- **Πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα:** τα οικοδομικά κτίρια που κατασκευάζονται επί των οικοπέδων δεν εφάπτονται σε κανένα όριο του οικοπέδου (Σχ. 2.1δ). [7] Έτσι ορίζονται υποχρεωτικοί χώροι που διαμορφώνονται ως πρασιές και ορίζονται ελάχιστες απαιτήσεις αποστάσεων της οικοδομής από τα πλάγια και πίσω όρια. Επίσης, δεδομένου ότι η οικοδομική και η ρυμοτομική γραμμή είναι διαφορετικές δίνεται η δυνατότητα κατασκευής κήπου ή πρασιάς στο εμπρόσθιο τμήμα του κτιρίου. [2] Βασικό πλεονέκτημα του συστήματος αυτού είναι ότι επέβαλλε ισορροπία ανάμεσα στον δομημένο και άκτιστο χώρο. Ωστόσο η εφαρμογή του ενείχε υψηλές απαιτήσεις σε επιφάνεια οικοπέδου, καθώς ο συντελεστής δόμησης ήταν μικρότερος. Συνεπώς τα οικοδομήματα αυτού του τύπου είχαν σαφώς υψηλότερο κόστος. [9]
- **Σύστημα πτερύγων:** προέρχεται από την κατασκευή δωματίων ή καλυμμένων χώρων στο εμπρόσθιο ή όπισθεν τμήμα της οικοδομής (Σχ. 2.1ε). [7]



Σχήμα 2.1: Οικοδομικά συστήματα όπως διαμορφώνονται με τον Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό του 1955.

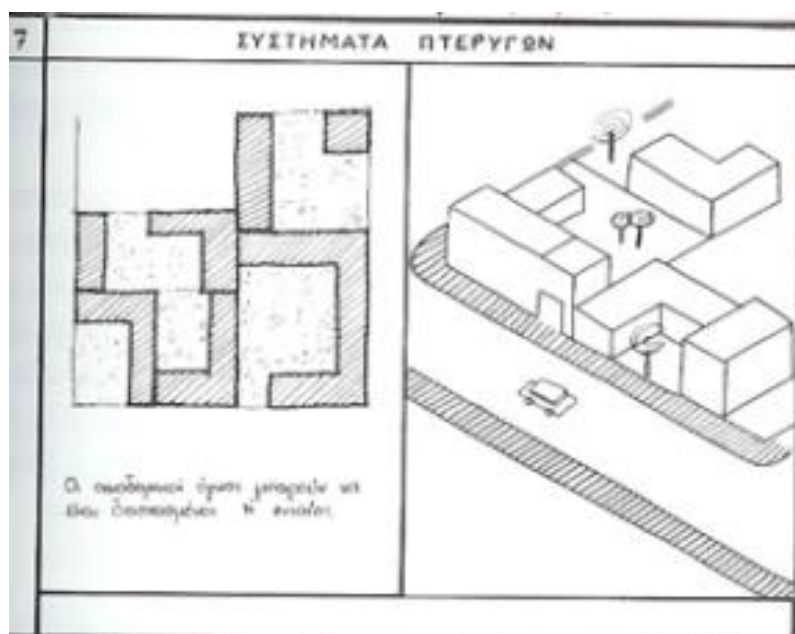
Το συνεχές σύστημα δόμησης πρακτικά σημαίνει ότι οι πολώροφες οικοδομές παρατάσσονται η μία δίπλα στην άλλη δημιουργώντας ένα «τείχος». [1]

Γενικά, μετά τον ΓΟΚ του 1955 καθιερώθηκε η πολυκατοικία ως χώρος στέγασης και η όποια οικιστική ανάπτυξη ήταν ως επί το πλείστον άναρχη. [8]

2.5 Οικοδομικός Κανονισμός του 1973

Το 1973 συντάχθηκε νέος Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (ΓΟΚ1973), με πεδίο αναφοράς το οικόπεδο, όπως ίσχυε και στους Κανονισμούς του 1929 και 1955. Ο νέος Κανονισμός κυμαινόταν στα πλαίσια του προηγούμενου. Παρουσίασε μια εξειδίκευση όσον αφορά τον τρόπο δόμησης, με λεπτομερή και φωτογραφική περιγραφή των οικοδομικών συστημάτων. Συγκεκριμένα, επισημάνθηκε η διαίρεση του συστήματος δόμησης σε ελεύθερη αμιγή δόμηση, σε δόμηση σε υφιστάμενους οικισμούς και σε σύστημα των περυγών. Η περίπτωση της αμιγούς ελεύθερης δόμησης πρόκειται ουσιαστικά για νέα δόμηση εκτός σχεδίου πόλεων ή επέκταση υπάρχοντος οικισμού σε έκταση πάνω από 50 στρέμματα. Σύμφωνα με τη νομοθεσία, ο συντελεστής κάλυψης έπρεπε να ήταν μικρότερος του 20%, ενώ η έκταση των κοινόχρηστων χώρων έπρεπε να καταλαμβάνει τουλάχιστον το 50% της συνολικής έκτασης. Αντίθετα, το σύστημα δόμησης σε υφιστάμενους οικισμούς εφαρμοζόταν είτε σε οικόπεδα εμβαδού άνω των 3.000 m², είτε σε υφιστάμενα οικοδομικά τετράγωνα, στα οποία τα κτίρια ξεπερνούσαν ένα προκαθορισμένο ύψος. Ως αποτέλεσμα, υπήρχε η δυνατότητα αύξησης του ύψους ενός κτιρίου, με μόνη προϋπόθεση τη μείωση της καλυπτόμενης επιφάνειας, τόσο σε οικοδομικά

τετράγωνα, όσο και σε μεμονωμένα οικοπέδα. Το σύστημα αυτό δημιούργησε έντονες δυσαναλογίες μεταξύ γειτονικών κτισμάτων, λόγω ανομοιομορφίας του ύψους και του όγκου τους. Τέλος, το σύστημα των πτερύγων επέτρεπε ουσιαστικά την αύξηση του όγκου των κτιρίων προς μία ή περισσότερες όψεις, ενώ η εφαρμογή του περιοριζόταν σε οικισμούς μέχρι 2.000 κατοίκους ή σε παραδοσιακές συνοικίες μεγάλων αστικών κέντρων (σχήμα 2.2). Σε κάθε περίπτωση ωστόσο, το ύψος του κτιρίου έπρεπε να παραμένει κάτω από 7,50 μέτρα, ενώ το ποσοστό κάλυψης των κτιρίων δεν έπρεπε να υπερβαίνει το 60%. Αξίζει να σημειωθεί πως για πρώτη φορά εμφανίστηκε και επίσημα ο όρος του αυθαίρετου κτίσματος. [9], [12]



Σχήμα 2.2: Τρόπος δόμησης συστήματος πτερύγων [9]

Δύο χρόνια αργότερα, στο Σύνταγμα του 1975 αναφέρεται ρητά η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος ως υποχρέωση του κράτους το οποίο «οφείλει να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα» για την προστασία του, κάτι το οποίο είχε αντίκτυπο και στον γενικότερο πολεοδομικό σχεδιασμό της χώρας. Συγκεκριμένα, τέθηκε η διαφοροποίηση των εννοιών της ποσότητας του χώρου, η οποία λαμβανόταν υπόψη μέχρι τότε, και της ποιότητας του χώρου - δηλαδή το φυσικό και το δομημένο περιβάλλον - η οποία διαμορφώνει την αισθητική και ψυχική υγεία του ανθρώπου. Αυτή η μεταστροφή της νοοτροπίας διακρινόταν και στις τότε νομοθετικές διατάξεις των ευρωπαϊκών κρατών, συμπεριλαμβανομένης και της Ελλάδας. Το 1976 ψηφίστηκε ο νόμος 360/76 «Περί χωροταξίας και Περιβάλλοντος», ο οποίος αναφερόταν στον τρόπο εκπόνησης και αναθεώρησης των

χωροταξικών σχεδίων, ενώ το κράτος προχώρησε στην ίδρυση του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας και Περιβάλλοντος. Ο παραπάνω νόμος ήταν ο πρώτος που καθόρισε την προστασία τόσο του φυσικού, όσο και του πολιτιστικού περιβάλλοντος. Στη συνέχεια, στις 6 Οκτωβρίου 1978 ψηφίστηκε νέο Προεδρικό Διάταγμα «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των γηπέδων των κειμένων εκτός ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφιστάμενων προ του έτους 1923», το οποίο τέθηκε σε ισχύ ως συμπλήρωμα του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού 1973. Σύμφωνα με το Διάταγμα, το οποίο αντικατέστησε τις διατάξεις του Διατάγματος του 1928, τέθηκαν εκ νέου οι όροι για την εκτός σχεδίου δόμηση, με παράλληλη προσπάθεια για δημιουργία σχεδίων που θα προσαρμόζονταν στις νέες κοινωνικοοικονομικές συνθήκες. Το 1979 ψηφίστηκε ο νόμος 947/79 «Περί οικιστικών Περιοχών», ο οποίος καθιέρωσε τα δύο στάδια γενικού και ειδικού πολεοδομικού σχεδιασμού, καθώς και τους τρόπους της πολεοδομικής ανάπτυξης, οι οποίοι σταδιακά εξελίχθηκαν στη σημερινή ισχύουσα μορφή. Παράλληλα, ο νόμος 880/79 «Περί καθορισμού ανωτάτου ορίου Σ.Δ. εισαγωγής του θεσμού ΜΣΔ και άλλων διαρρυθμίσεων της πολεοδομικής νομοθεσίας», καθώς και το εκτελεστικό αυτού Προεδρικό Διάταγμα 510/79 έθεσαν τις βασικές ρυθμίσεις για τη μεταφορά του συντελεστή δόμησης. Σημειώνεται πως ο νόμος αυτός κρίθηκε από το Συμβούλιο της Επικρατείας αντισυνταγματικός το 1994. Επιπλέον, στα πλαίσια της πολιτικής αυτής ψηφίστηκε και ο νόμος 1032/80 «Περί συστάσεως Υπουργείου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος». [2]

Τέλος, νέος νόμος τέθηκε σε ισχύ στις 14 Μαρτίου 1983 «Επέκτασις των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστικής ανάπτυξης και σχετικές ρυθμίσεις» (Ν.1337/83 ΦΕΚ-33 Α') [11]. Το νέο Προεδρικό Διάταγμα του 1983 εισήγαγε τις έννοιες του γενικού πολεοδομικού σχεδίου, των εισφορών σε γη και χρήμα και της επέκτασης των σχεδίων. Παράλληλα έθεσε ακριβή διάκριση των αυθαιρέτων σε νέα και παλιά οικοδομήματα, ενώ παρέτεινε την αναστολή κατεδαφίσεων αυθαιρέτων κτισμάτων υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Υπογραμμίζεται ωστόσο, ότι το Διάταγμα αυτό είχε αντιφατικό περιεχόμενο, εφόσον ως κύριο γνώρισμα είχε την ενίσχυση της προγραμματισμένης και συγκροτημένης δόμησης αλλά παράλληλα νομιμοποιούσε εν μέρει την αυθαιρεσία με την ανοχή στην παλαιότερη απόφαση για αναστολή των κατεδαφίσεων. Στην ίδια λογική κυμαινόταν και το Προεδρικό Διάταγμα 24/31.5.1985 «Τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των

κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφιστάμενων προ του έτους 1923 οικισμών», που επί της ουσίας επέτρεπε την αυθαίρετη δόμηση, ιδίως εκτός σχεδίου πόλης [4].

2.6 Οικοδομικός Κανονισμός 1985

Στις 18 Δεκεμβρίου 1985, με το ΦΕΚ 210Α, τίθεται σε ισχύ νέος οικοδομικός κανονισμός που καταργεί τον προηγούμενό του. Εφαρμόστηκε 15 χρόνια μέχρι να τροποποιηθεί ξανά το 2000 και να ισχύσει για 12 χρόνια επιπλέον.

Καινοτομία αυτού του Οικοδομικού Κανονισμού ήταν η ελεύθερη τοποθέτηση του κτιρίου στο χώρο του οικοπέδου, καταργώντας παράλληλα όλα τα οικοδομικά συστήματα των προηγούμενων νομοθετικών ρυθμίσεων. Το κτίριο αντιμετωπίστηκε ως εάν ιδεατό στερεό που καθορίζεται *«από την κατακόρυφη επιφάνεια που περνά από την οικοδομική γραμμή»* και *«από την κεκλιμένη επιφάνεια»*. [10]. Ουσιαστικά, με αυτόν τον τρόπο το κτίριο μελετάται σε σύγκριση με τα κοντινά του, σαν τμήμα οικοδομικού τετραγώνου και όχι ως αυτοτελές κτίσμα. [1] Εκτός από τις καινοτόμες διατάξεις, εξίσου σημαντικά είναι και τα άρθρα που προβλέπουν περιορισμούς ή αλλαγές για:

- Την ανάδειξη και προστασία των διατηρητέων κτιρίων (άρθρο 4)
- Την αρτιότητα του οικοπέδου (άρθρο 6)
- Τον Συντελεστή Δόμησης (άρθρο 7): Το μέγιστο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης.
- Τον Συντελεστή Κάλυψης (άρθρο 8): Ο μέγιστος συντελεστής κάλυψης είναι 70%. Στις περιοχές που ίσχυε το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης φτάνει μέχρι το 40% της επιφάνειας του οικοπέδου.
- Τις κατασκευές στις όψεις των κτιρίων (άρθρο 11): Καθορίζεται η διαμόρφωση των εξωστών, υπαίθριων και ημιυπαίθριων χώρων, των αρχιτεκτονικών προεξοχών και στοιχείων και των προστεγασμάτων.
- Την ενοποίηση ακάλυπτων χώρων (άρθρο 12): Οι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι των οικοπέδων ενός οικοδομικού τετραγώνου τίθενται προς

διαθεσιμότητα για χρήση από όλους τους κατοίκους που διαμένουν στο οικοδομικό αυτό τετράγωνο

- Την παραχώρηση σε κοινή χρήση ακάλυπτων χώρων και το ενεργό οικοδομικό τετράγωνο (άρθρο 13) που αποβλέπει στην οργάνωση της δόμησης και την ανάπλαση του οικοδομικού τετραγώνου ώστε να ενταχθεί στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον της περιοχής.. Ένα οικοδομικό τετράγωνο χαρακτηρίζεται ως ενεργό από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία κάθε δήμου ή κοινότητας ή από απόφαση του κοινοτικού ή δημοτικού συμβουλίου ή ακόμη και από τη σύμφωνη γνώμη των ιδιοκτητών του τετραγώνου.
- Τα χαμηλά κτίρια (άρθρο 14), δηλαδή εκείνα τα κτίρια που έχουν ύψος το πολύ έως 8,5 μέτρα χωρίς τη στέγη και που το ύψος τους μετράται από την οριστική στάθμη του εδάφους και η συνολική τους επιφάνεια είναι το πολύ 400τ.μ.
- Τις κατασκευές στο κτίριο (άρθρο 16) όπως καπνοδόχοι, αγωγοί αερισμού, απολήξεις κλιμακοστασίων, στέγες, στηθαία, πισίνες, κ.α.
- Τις κατασκευές εντός των ακάλυπτων χώρων (άρθρο 17)
- Τις οικοδομικές άδειες και τις αυθαίρετες κατασκευές (άρθρο 22)
- Τις προσθήκες σε ένα οικοπέδο ή κτίριο (άρθρο 23)
- Την τακτοποίηση οικοπέδων (άρθρο 24). Η τακτοποίηση των οικοπέδων δεν αποτελεί καινοτομία καθώς προβλέπεται ήδη από το Ν.Δ./17-7-1923. Ωστόσο υπάρχουν τροποποιήσεις σε ότι αφορά τις προϋποθέσεις για την τακτοποίηση τους καθώς θα πρέπει η κάτοψή του κτιρίου να είναι μεγαλύτερη από 50τ.μ. και η ελάχιστη πλευρά οικοπέδου 5μ.Οι προϋποθέσεις αυτές ισχύουν για οικοπέδα των οποίων η διαδικασία τακτοποίησης έχει ξεκινήσει πριν την εφαρμογή του ΓΟΚ 1985. [10], [11]

Σε αυτό το σημείο αξίζει να σημειωθεί ότι για πρώτη φορά θεσπίζεται και κατοχυρώνεται η έννοια του ημιπαιθριου χώρου που αποτελεί αναπόσπαστο στοιχείο της μεσογειακής αρχιτεκτονικής. [1]

2.7 Τροποποίηση του ΓΟΚ 1985 με τον Ν.2831/2000

Ο νόμος του 1985 δέχτηκε αρκετές τροποποιήσεις μέχρι το 1994, κάνοντας την εφαρμογή του πολύπλοκη. Έτσι ο υπουργός ΠΕΧΩΔΕ αποφάσισε τη συγκρότηση επιτροπής αποτελούμενης από μέλη του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος, της πανεπιστημιακής κοινότητας και διαφόρων επιστημονικών συλλόγων για την αναθεώρηση του ΓΟΚ. Κατόπιν τροποποιήσεων η νομοθεσία αυτή εμπλουτίστηκε με συμπληρωματικές και τροποποιητικές διατάξεις το 2004. [11]

Ο νόμος 2831/2000 ίσχυσε 12 χρόνια μέχρι να δώσει τη θέση του στον ΝΟΚ. Καταργεί ή τροποποιεί άρθρα ή παραγράφους αυτών. Πιο συγκεκριμένα, προβλέπει ρυθμίσεις σχετικές με την εξυπηρέτηση των ατόμων με ειδικές ανάγκες και τις ανάγκες τους για πρόσβαση σε δημόσιους και ιδιωτικούς χώρους. Επίσης, στην προσπάθεια εναρμόνισης με τις Οδηγίες της Ευρωπαϊκής Ένωσης προβλέπεται η χρήση συστημάτων ήπιων μορφών ενέργειας σε δημόσιους ή ιδιωτικούς χώρους κατοικιών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3ο

Βασικές Αρχές και Περιεχόμενο του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού

3.1 Εισαγωγή

Η συνεχής εξάπλωση των αστικών κέντρων προς τα προάστια και γενικότερα η σύγχρονη δόμηση στον ελλαδικό χώρο αδυνατεί να καλυφθεί από τους Γενικούς Οικοδομικούς Κανονισμούς των προηγούμενων ετών, οι οποίοι κρίνονται ως ένα βαθμό παρωχημένοι. Συγκεκριμένα, οι Γ.Ο.Κ. του 1973 και 1985 ακολούθησαν τις τάσεις της εποχής τους, οι οποίες όμως διαφέρουν αισθητά από τα σημερινά δεδομένα. Ο Γ.Ο.Κ. του 1973 όριζε ουσιαστικά ένα μεγάλο αστικό κέντρο με γειτονικές περιοχές, ενώ ο αντίστοιχος Κανονισμός του 1985 άλλαξε πλήρως τη λογική δόμησης, με πολλά μεγάλα αστικά κέντρα στην ίδια πόλη. Ωστόσο, τις επόμενες δεκαετίες, όπως έχει αναφερθεί στο κεφάλαιο 2, ο τελευταίος Κανονισμός υπέστη πολλές τροποποιήσεις, με αποτέλεσμα να αλλοιωθεί αισθητά η αρχική του κεντρική ιδέα. Το γεγονός αυτό, σε συνδυασμό με τις νέες οικιστικές ανάγκες που έχουν προκύψει τα τελευταία χρόνια, οδήγησαν στη σύνταξη ενός Νέου Οικοδομικού Κανονισμού. Ο Νέος Κανονισμός συμπεριλαμβάνει σε μεγαλύτερο βαθμό διατάξεις που σχετίζονται με τις υπάρχουσες περιβαλλοντικές συνθήκες. [1]

3.2 Λόγοι Δημιουργίας Νέου Οικοδομικού Κανονισμού

Όπως γίνεται αντιληπτό, η συνεχής και ουσιαστική αλλαγή στον τρόπο δόμησης κατά τη διάρκεια των ετών οδήγησε στη ανάγκη θεσμοθέτησης ενός Νέου Οικοδομικού Κανονισμού, ο οποίος θα καλύπτει τις σύγχρονες οικοδομικές και πολεοδομικές ανάγκες. Τα κτίρια οφείλουν να αλληλεπιδρούν αρμονικά τόσο με την ευρύτερη αρχιτεκτονική της περιοχής που χτίζονται, όσο και με το φυσικό περιβάλλον. Κυριότεροι λόγοι σύνθεσης του Νέου Κανονισμού αποτέλεσαν η κλιματική αλλαγή, η ανάγκη εξοικονόμησης ενέργειας και αντιμετώπισης του φαινομένου της υποβάθμισης του περιβάλλοντος, καθώς και η γενικότερη ανάγκη για σχεδιασμό με καθαρά πλέον περιβαλλοντικά κριτήρια. Επιπρόσθετα, βασικός παράγοντας ήταν και η εκμετάλλευση και προστασία των φυσικών χώρων ενός υπάρχοντος αστικού κέντρου, για την μείωση της υποβάθμισής του και την σταδιακή ανάπτυξή του. Τα παραπάνω μπορούν να επιτευχθούν με την κατασκευή λειτουργικών κτιρίων με ενσωματωμένα συστήματα εξοικονόμησης ενέργειας. [1], [13]

3.3 Δομή και Βασικές Αρχές-Περιεχόμενο Νέου Οικοδομικού Κανονισμού

Ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός αποτελεί ένα σύνολο διατάξεων που καθορίζουν όλες τις προϋποθέσεις σχετικά με την ανοικοδόμηση εντός και εκτός σχεδίου πόλης, καθώς και σε μικρότερους οικισμούς οι οποίοι δεν χαρακτηρίζονται από εγκεκριμένο σχέδιο. Ειδικότερα, αφορά τόσο τη δόμηση ιδιωτικών και δημόσιων κτισμάτων όσο και την διαμόρφωση των κοινόχρηστων χώρων από άποψη χρήσης, ασφαλείας και υγιεινής. Ο κυριότερος στόχος των συντακτών του Κανονισμού είναι αναμφίβολα η συνύπαρξη του οικιστικού περιβάλλοντος με το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον ώστε να επιτυγχάνεται η όσο το δυνατόν καλύτερη εξυπηρέτηση των πολιτών.

Η σύνθεση του Κανονισμού έχει γίνει με τέτοιο τρόπο, ώστε να είναι κατανοητός τόσο από τον μελετητή, όσο και από τον απλό πολίτη, ενώ συγκεντρώνει σε ένα ενιαίο τεύχος όλες τις απαραίτητες διατάξεις για την ορθή και νόμιμη μελέτη ακινήτων. Ο Κανονισμός αποτελείται από τρεις κύριες ενότητες. Η πρώτη ενότητα περιλαμβάνει τις γενικές διατάξεις του Κανονισμού και συντίθεται από τα άρθρα 1 έως και 6. Συγκεκριμένα, γίνεται αναφορά στους απαραίτητους ορισμούς, στους σκοπούς συγγραφής του Κανονισμού, στις περιπτώσεις που καθίσταται απαραίτητη η οικοδομική άδεια, καθώς και στα διατηρητέα κτίσματα στα αστικά κέντρα. Η δεύτερη ενότητα, αποτελούμενη από τα άρθρα 7 έως και 10, περιγράφει τις κανονιστικές διατάξεις περί οικοδομησιμότητας των οικοπέδων, καθώς και τις ειδικές περιπτώσεις στις διατάξεις αυτές, ενώ γίνεται αναφορά στη δυνατότητα συνένωσης γειτονικών οικοπέδων. Τέλος, τα άρθρα 11 έως και 26 αποτελούν την τρίτη ενότητα και αναλύουν τους όρους δόμησης, τη θέση και τα απαραίτητα στοιχεία για την ορθή εγκατάσταση του κτιρίου και την ανάπτυξη του περιβάλλοντος οικοπέδου, ενώ εμπεριέχουν και τις απαραίτητες διατάξεις για τον σχεδιασμό ενός κτιρίου με περιβαλλοντικά κριτήρια. [13]

3.4 Φιλοσοφία και Στόχοι του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού

Η γενική φιλοσοφία του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού διαφέρει αισθητά από αυτήν προηγούμενων κανονισμών. Συγκεκριμένα, είναι προσαρμοσμένος στα δεδομένα του σύγχρονου τρόπου δόμησης και στις πρόσφατες περιβαλλοντικές εξελίξεις, ενώ ενθαρρύνει την χρησιμοποίηση νέων υλικών στην ανοικοδόμηση κτιρίων, τα οποία είναι φιλικότερα προς το περιβάλλον και χαμηλότερου κόστους. Ωστόσο, ο ΝΟΚ δεν αναιρεί εξ' ολοκλήρου τις προβλέψεις του προηγούμενου Οικοδομικού Κανονισμού,

διατηρώντας τις διατάξεις που σχετίζονται με μέτρα σχετικά με την ανάπλαση των πόλεων. Περιλαμβάνει όμως νέες διατάξεις σχετικές με την ενεργειακή αναβάθμιση των κτιρίων, με τη βελτίωση του μικροκλίματος μιας κατοικημένης περιοχής και με την αύξηση των κοινόχρηστων χώρων και των περιοχών πρασίνου στα μεγάλα αστικά κέντρα.

Παράλληλα, αξίζει να σημειωθεί πως για τον ΝΟΚ ο σκελετός του κτίσματος αποτελεί σημαντικό στοιχείο, όχι μόνο για την αρχιτεκτονική του, αλλά και για την ενεργειακή συμπεριφορά του, αφού οι εξωτερικές επιφάνειες και τα υλικά που τις αποτελούν σχετίζονται άμεσα με τον ενεργειακό σχεδιασμό.

Κύριο στόχο του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού αποτελεί η εφαρμογή μιας νέας πολιτικής στον τομέα της δόμησης, που θα δίνει πρωτεύουσα σημασία στο περιβάλλον, τόσο το φυσικό όσο και το πολιτιστικό. Επιπλέον, ο ΝΟΚ προωθεί την εξοικονόμηση ενέργειας και την αξιοποίηση ανανεώσιμων πηγών, μέσω του τρόπου δόμησης και των χρησιμοποιούμενων υλικών στις κατασκευές. Επιπρόσθετα, στόχο έχει την αύξηση των κοινόχρηστων χώρων τόσο στα δημόσια κτίρια όσο και στις ιδιόκτητες κατασκευές και την κάλυψή τους με πράσινο, με αποτέλεσμα τη βελτίωση του μικροκλίματος στα αστικά κυρίως κέντρα. Σημαντικό κομμάτι της φιλοσοφίας του Νέου Κανονισμού αποτελεί η ανέλιξη της ποιοτικής αρχιτεκτονικής, τόσο αισθητικά, όσο και μορφολογικά. [14]

3.5 Καινοτόμες διαφορές του Ν.Ο.Κ. σε σχέση με τους προηγούμενους κανονισμούς

Χαρακτηριστικό γνώρισμα του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού είναι η εισαγωγή της καινοτομίας τόσο στον τομέα της ίδιας της κατασκευής όσο και της χωροταξίας. Στον κανονισμό υπάρχουν διατάξεις που κύριο στόχο έχουν **την προστασία της αστικής γης και την αναζωογόνηση των πόλεων**, που είναι ήδη επιβαρυνμένες από την άναρχη και ανεξέλεγκτη δόμηση των προηγούμενων κανονισμών, με την εφαρμογή νέων μοντέλων δόμησης. Ιδιαίτερη σημασία δίνεται στην **εναρμόνιση των κατασκευών με το περιβάλλον και τον ευρύτερο χώρο αλλά και στο περιβαλλοντικό τους αποτύπωμα**. Παράλληλα, αξιοσημείωτη θεωρείται και η προσπάθεια για την **προστασία των φυσικών πόρων και των διαθέσιμων ελεύθερων χώρων στο εσωτερικό των πόλεων**. Τέλος, στον νέο Οικοδομικό

Κανονισμό επανεξετάζεται η εξυπηρέτηση των λειτουργιών των κτιρίων και πιο συγκεκριμένα των κοινόχρηστων χώρων. [14]

3.5.1 Περιβάλλον

Στο Νέο Οικοδομικό Κανονισμό δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στην υιοθέτηση περιβαλλοντικών λύσεων για την κάλυψη των ενεργειακών αναγκών της κατασκευής και τη δημιουργία οικολογικών κατασκευών με μικρό ενεργειακό αποτύπωμα. Η χρήση των κλιματιστικών μονάδων για την ψύξη του εσωτερικού των κτιρίων δίνει τη θέση της σε παθητικές μεθόδους. Συνεπώς η περιβαλλοντική επιβάρυνση από τη χρήση των κλιματιστικών περιορίζεται σημαντικά καθώς τα παθητικά συστήματα ψύξης έχουν ως στόχο να βελτιώσουν την ενεργειακή απόδοση των κατασκευών. Η υιοθέτηση αυτών των πρακτικών ενισχύεται από κίνητρα για τη μείωση της κάλυψης των οικοπέδων από κτιριακό όγκο και τη χρήση οικολογικών και μη βλαβερών για τον άνθρωπο υλικών και τεχνολογιών. Τα κίνητρα αυτά δίνονται μέσω του συντελεστή όγκου, του συντελεστή δόμησης, του συντελεστή κάλυψης και του ύψους των κτιρίων.

Στον όγκο του κτιρίου προσμετράται ό,τι και στη δόμηση. Προκειμένου να εξυπηρετηθούν οι ανάγκες του βιοκλιματικού σχεδιασμού επιτρέπεται η αύξηση του επιτρεπόμενου όγκου του κτιρίου ενώ στον συντελεστή όγκου δεν περιλαμβάνονται οι ανοιχτοί όγκοι «που ορίζονται από το εξωτερικό ανάγλυφο του συμπαγούς κελύφους του ή που διαπερνούν διαμπερώς το εσωτερικό του». Αυτό επιτρέπεται επειδή αυτή η διαμόρφωση του χώρου συμβάλλει στον παθητικό δροσισμό, τη σκίαση, το φυσικό αερισμό και στην ενσωμάτωση και χρήση σύγχρονων τεχνολογιών που εξυπηρετούν αυτού του τύπου τον βιοκλιματικό σχεδιασμό. [14]

Ο νέος οικοδομικός κανονισμός περιορίζει σημαντικά τον συντελεστή δόμησης από 70% ή 80% σε 60% κυρίως στα μεγάλα αστικά κέντρα. Ωστόσο υπάρχουν περιπτώσεις κατά τις οποίες επιτρέπεται ακόμη και η αύξηση του. Αυτό συμβαίνει κυρίως όταν η συγκεκριμένη δόμηση πρόκειται να είναι ωφέλιμη περιβαλλοντικά και κοινωνικά. Χαρακτηριστικά παραδείγματα περιπτώσεων που επιτρέπεται η αύξηση του συντελεστή δόμησης είναι όταν στην κατασκευή προβλέπεται η διαμόρφωση φυτεμένων δωματίων ή όταν πρόκειται να δημιουργηθούν υπόσκαφα κτίρια ή ενεργειακά κτίρια χαμηλής ενεργειακής κατανάλωσης. Στο πλαίσιο αυτής της πρακτικής εντάσσεται και η χρήση μονώσεων και εξωτερικών τοίχων μεγάλου

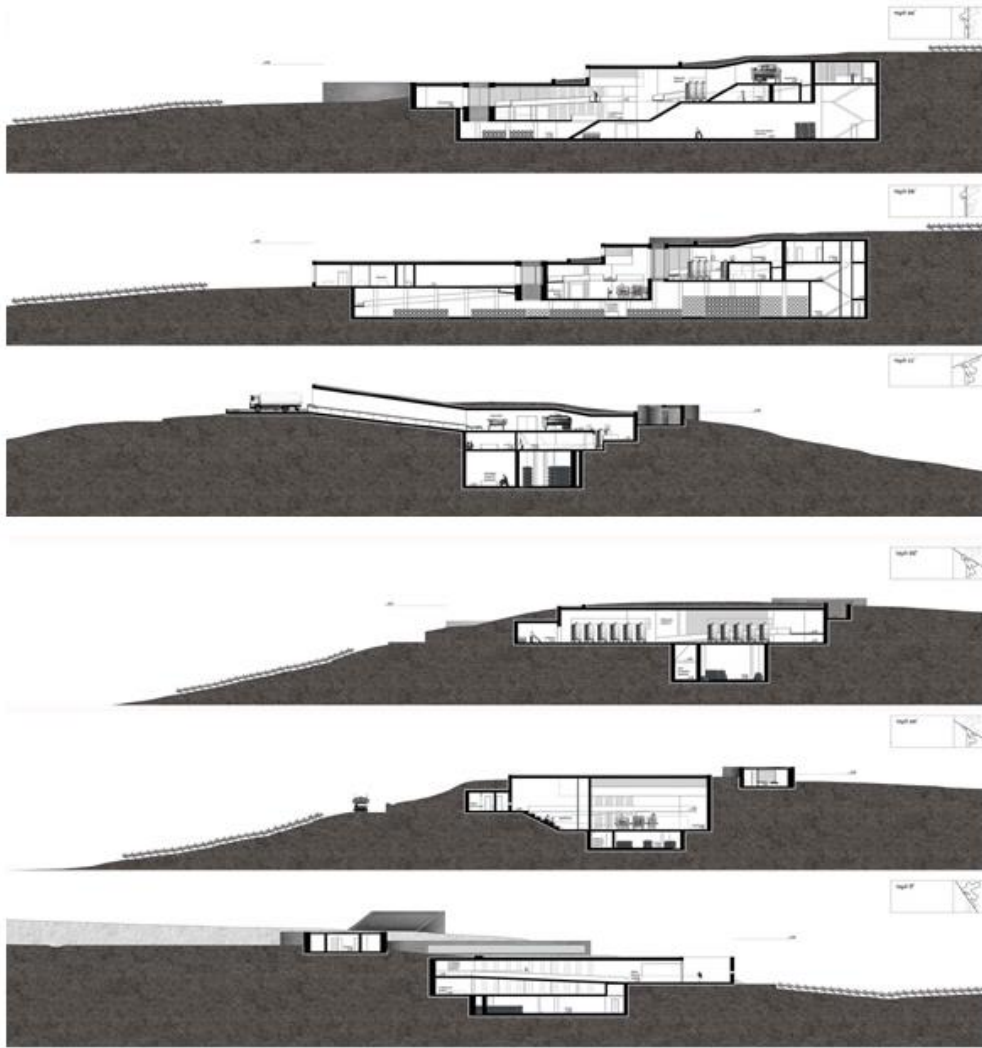
πάχους από φυσικά υλικά και διπλά ενεργειακά κελύφη. Τέλος, κίνητρο αυξημένης δόμησης δίνεται όταν πρόκειται να συνενωθούν οικόπεδα ή να περιοριστεί η κάλυψη. [14], [19]

Αναλυτικότερα, τα υπόσκαφα είναι κτίρια ή τμήματα κτιρίων τα οποία κατασκευάζονται κάτω από τη στάθμη του φυσικού εδάφους (Σχ. 3.1). Συνήθως ορατή παραμένει μόνο μία όψη τους. Τα κτίρια αυτά κατασκευάζονται με την τεχνική cut and cover, κατά την οποία οι κατασκευαστικές εργασίες λαμβάνουν χώρα υπό τη στάθμη του φυσικού εδάφους και στο τέλος γίνεται επαναφορά του τοπίου στην αρχική του μορφή. Το πλεονέκτημα που παρουσιάζουν τα υπόσκαφα κτίρια είναι ότι δεν προσμετράται το 50% της επιφάνειάς τους στο συντελεστή δόμησης όταν πρόκειται να αποτελέσουν κατοικία και το 20% όταν πρόκειται να χρησιμοποιηθούν για άλλη χρήση.

Εξίσου σημαντική είναι η αύξηση του συντελεστή δόμησης κατά 10% σε κτίρια με ελάχιστη ενεργειακή κατανάλωση, καθώς μειώνεται σε μεγάλο βαθμό το ενεργειακό τους αποτύπωμα. Όπως έχει ήδη αναφερθεί, ο συντελεστής δόμησης μειώνεται στο 60% ενώ το 50% των υπόγειων του κτιρίου προσμετράται στο συντελεστή δόμησης. Σε αυτό το σημείο πρέπει να τονιστεί ότι ο υπόγειος χώρος δε μπορεί να υπερβαίνει σε ύψος τα 1.2μέτρα. Τέλος, αν ένα οικόπεδο έχει προσόψεις σε κοινόχρηστους χώρους με διαφορετικά ποσοστά κάλυψης, το ποσοστό κάλυψης του όλου οικοπέδου υπολογίζεται ως ο αριθμητικός μέσος όρος των ποσοστών κάλυψης που ισχύουν. [19]

Στον συντελεστή κάλυψης δεν συνυπολογίζονται οι χώροι που συμβάλλουν στον παθητικό δροσισμό, τη σκίαση και τον φυσικό αερισμό ιδιαίτερα όταν πρόκειται για κτίρια του υποστηρίζονται από βιοκλιματικό σχεδιασμό.

Τέλος, επιτρέπεται να αυξηθεί το ύψος κάθε ορόφου κατά 25 εκατοστά ώστε να αερίζονται και να φωτίζονται οι χώροι με φυσικό τρόπο. Υπό συγκεκριμένες συνθήκες και όπου δεν υπάρχουν ειδικοί περιορισμοί επιτρέπεται να κατασκευαστεί κτίριο υψηλότερο αλλά με μικρότερο συντελεστή κάλυψης. [14]



Σχήμα 3.1: Εικόνα υπόσκαφου κτιρίου που εξυπηρετεί τις ανάγκες του βιοκλιματικού σχεδιασμού. [15]

3.5.2 Αναζωογόνηση πόλεων

Η άναρχη και πυκνή δόμηση που ήταν ο κανόνας στην ελληνική επικράτεια, σε συνδυασμό με την αστικοποίηση και την ανάγκη κάλυψης των αναγκών των νέων κατοίκων σε στέγαση οδήγησαν στη δημιουργία πόλεων με υποβαθμισμένο περιβάλλον. Με το προηγούμενο σύστημα δόμησης είχαν δημιουργηθεί πολλά μικρά οικόπεδα και πολλοί μικροί ακάλυπτοι χώροι οι οποίοι δε μπορούσαν να αξιοποιηθούν αυτόνομα. Στην προσπάθεια βελτίωσης αυτής της εικόνας των πόλεων προτείνεται η επαναχρησιμοποίηση της πολεοδομημένης γης και η αντικατάσταση των παλαιών κτιρίων με καινούρια καθώς και η δημιουργία χώρων πρασίνου ή η υιοθέτηση ήδη εφαρμοσμένων σε άλλες πόλεις προτύπων πράσινης ανάπτυξης.

Μία από τις λύσεις που προτάθηκε για την αναζωογόνηση των αστικών πόλεων ήταν οι συνενώσεις οικοπέδων (Σχ. 3.2). Η λύση αυτή προτάθηκε με προοπτική εφαρμογής στα κέντρα των μεγάλων πόλεων όπου δεν αλλοιώνεται ο χαρακτήρας της περιοχής. Οι συνενώσεις των οικοπέδων συμβάλουν στη δημιουργία ενιαίων κτιριακών όγκων με μεγαλύτερη κλίμακα και ύψος σε σύγκριση με το πλάτος των δρόμων, τους ελεύθερους χώρους της πόλης και τις μεταξύ τους αποστάσεις. Η διαμόρφωση των κτιρίων με αυτό τον τρόπο ενισχύει τη βελτίωση του μικροκλίματος επιφέροντας θερμική άνεση και συμβάλλοντας στην απομάκρυνση των σωματιδίων και των αέριων ρύπων. Παράλληλα, η συνένωση των οικοπέδων επιτρέπει τη δημιουργία ενιαίων χώρων πρασίνου που προσδίδουν υψηλή περιβαλλοντική αξία, βελτιώνει σημαντικά την εικόνα των πόλεων και συμβάλλει στην αύξηση των κοινόχρηστων και ελεύθερων χώρων στις πόλεις και στην προσφορά ενός καλύτερου επιπέδου ζωής. [14] Από νομικής πλευράς, η συνένωση των οικοπέδων πραγματοποιείται χωρίς να θίγονται τα δικαιώματα κυριότητας του οικοπέδου καθώς η απόδοση γης σε δημόσια χρήση καλύπτεται από συμβολαιογραφική πράξη, η οποία κατατίθεται στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης (πολεοδομία) προτού εκδοθεί η οικοδομική άδεια. [19]

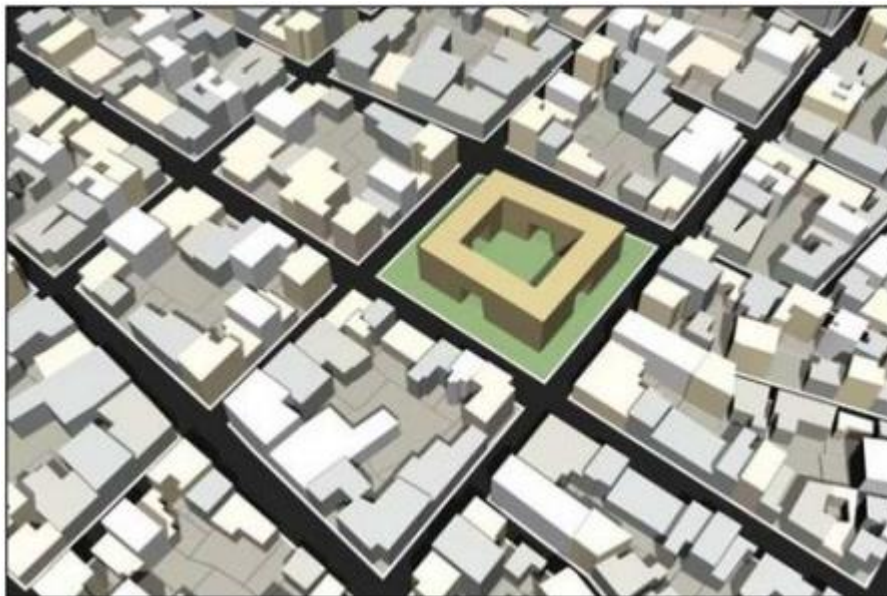
Τα κίνητρα που παρέχονται από τον ΝΟΚ για τη συνένωση των οικοπέδων προβλέπουν αύξηση του συντελεστή δόμησης έως και 25%, ανάλογα με την περίπτωση. Πιο συγκεκριμένα:

Για μείωση του ποσοστού κάλυψης 20% ο συντελεστής δόμησης αυξάνεται κατά 8-10%

Για μείωση του ποσοστού κάλυψης 20% και χρήση επιφάνειας οικοπέδου ως κοινόχρηστου χώρου επιτρέπεται αύξηση του συντελεστή δόμησης κατά 12-15%

Για μείωση του ποσοστού κάλυψης 20% και απόσυρση παλαιού κτιρίου ή κτιριακού αποθέματος ο συντελεστής δόμησης προσαυξάνεται κατά 16-20%

Για ταυτόχρονη μείωση του ποσοστού κάλυψης 20%, απόσυρση κτιριακού αποθέματος και χρήση επιφάνειας οικοπέδου ως κοινόχρηστος χώρος ο συντελεστής δόμησης επιδέχεται αύξηση κατά 20-25%. [14], [19]



Σχήμα 3.2: Περίπτωση οικοδομικού τετραγώνου πριν (πάνω) και μετά (κάτω) τη συνένωση. [1]

Για περιπτώσεις οικοπέδων μεγάλων διαστάσεων ισχύουν διαφορετικές διατάξεις. Συγκεκριμένα, για τα οικόπεδα μεγέθους μεγαλύτερου των 2000τ.μ. στα οποία ο ακάλυπτος χώρος θα έχει εξ' ολοκλήρου δημόσια χρήση προβλέπεται αύξηση του συντελεστή δόμησης κατά 35% με την προϋπόθεση ότι το μέγιστο ύψος δεν θα ξεπεράσει το 30% του επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής. [14], [19]

Επιπλέον, γίνεται ένα βήμα για την κατασκευή κτιρίων με αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον. Εγκαταλείπονται τα πρότυπα και τα κλασικά στερεότυπα της μορφής των κτιρίων και δίνεται μεγαλύτερη ελευθερία στην ανάπτυξη των όγκων και μορφών του κτιρίου. Επίσης απλοποιούνται οι έλεγχοι των οικοδομών όσον αφορά την ασφάλειά τους.

Τέλος, στο νέο οικοδομικό κανονισμό εισάγονται νέοι ορισμοί που στόχο έχουν να μειώσουν το ενεργειακό αποτύπωμα των κτιρίων και μακροπρόθεσμα να βελτιώσουν την εικόνα των πόλεων. Τέτοια παραδείγματα αποτελούν τα φυτεμένα δώματα (Σχ. 3.3, 3.4), οι κατακόρυφοι κήποι (Σχ. 3.5), τα υπόσκαφα κτίρια, τα διπλά κελύφη. [14]



Σχήμα 3.4: Εφαρμογή φυτεμένου δώματος στο κτίριο της Φιλοσοφικής Σχολής του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης. [16]



Σχήμα 3.3: Πρόταση για διαμόρφωση δώματος κτιρίου ως φυτεμένο δώμα. [17]



Σχήμα 3.5: Κατακόρυφοι κήποι στο πολιτιστικό και εμπορικό κέντρο Dussman στο Βερολίνο- δημιουργία του βοτανολόγου PatrickBlanc, 2012 [18]

3.5.3 Φυσικοί πόροι

Σημαντική καινοτομία του νέου οικοδομικού κανονισμού αποτελούν διατάξεις που συμβάλλουν σημαντικά στην προστασία του περιβάλλοντος και των φυσικών πόρων. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η διάταξη σύμφωνα με την οποία δεν επιτρέπεται η σφράγιση του φυσικού εδάφους, δηλαδή η κατασκευή αδιαπέρατων από το νερό όγκων, και η επέκταση του υπόγειου πάνω από το 50% του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου. Αυτό το μέτρο αποσκοπεί στην προστασία του φυσικού κύκλου του νερού που από νερό βροχής θα καταλήξει και πάλι στους υδάτινους αποδέκτες μέσω των υπόγειων ή επιφανειακών υδάτων, ενώ παράλληλα αυξάνει και τις δυνατότητες ανάπτυξης και διατήρησης της βλάστησης γύρω από τις κατασκευές. Ως φύτευση νοείται πλέον και οποιαδήποτε μορφή επιφανειακών υδάτων που υφίσταται εντός του ακάλυπτου χώρου. Σημαντική προσπάθεια για την προστασία του περιβάλλοντος γίνεται με τις διατάξεις περί διαχείρισης των απορριμμάτων. Ο ΝΟΚ περιέχει διατάξεις που προβλέπουν τον διαχωρισμό των

σκουπιδιών εντός του χώρου του οικοπέδου ή σε χώρους των οποίων η είσοδος βρίσκεται στην μπροστινή όψη του κτιρίου. [14]

3.5.4 Διαθέσιμοι χώροι εντός των πόλεων

Προκειμένου να περιοριστούν οι χώροι που χρησιμοποιούνται ως χώροι στάθμευσης και να μειωθεί ο αριθμός των σταθμευμένων κατά μήκος του δρόμου οχημάτων, ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός στρέφεται προς την υπόγεια στάθμευση. Στην περίπτωση ωστόσο που τα οικοπέδα είναι μικρά, η προσπάθεια αυτή στηρίζεται από την δημιουργία «κουβουκλίου» στέγασης ανελκυστήρα οχημάτων. Η θέση του προβλέπεται παραπλεύρως του κτιρίου. [14]

3.5.5 Λειτουργικά κτίρια

Προκειμένου να γίνουν περισσότερο λειτουργικά τα κτίρια, οι κοινόχρηστοι χώροι κλιμακοστασίων συμπεριλαμβανομένων και των πλατύσκαλων και οι χώροι των ανελκυστήρων δεν συμπεριλαμβάνονται στο συντελεστή δόμησης. Αυτό το μέτρο έχει ως στόχο τον ορθότερο σχεδιασμό των χώρων αυτών σύμφωνα με τις προδιαγραφές που πρέπει να πληρούν και τις λειτουργίες που πρέπει να επιτελούν. Επίσης, οι υπόγειοι χώροι μπορούν να χρησιμοποιηθούν εφόσον δεν αποτελούν ανεξάρτητη ιδιοκτησία, ωστόσο η χρήση τους δεν θα πρέπει να αποφέρει οικονομικά κέρδη στον ιδιοκτήτη, δηλαδή δε μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως χώρος κατοικίας σε τρίτα πρόσωπα. Κάτι αντίστοιχο ισχύει και για τα πατάρια. Πιο συγκεκριμένα, επιτρέπεται διαμόρφωσή τους σε ποσοστό 10% επί του συντελεστή δόμησης με απαραίτητη προϋπόθεση να αποτελούν τμήμα άλλου χώρου και να μην έχουν ανεξάρτητη χρήση. Η χρήση των σοφίτων κάτω από στέγες ως κατοικήσιμοι χώροι επιτρέπεται υπό προϋποθέσεις.

Ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός καταργεί τους ημιυπαίθριους χώρους, δηλαδή τους χώρους που είναι καλυμμένοι από τις 3 πλευρές και ανοιχτοί μόνο από τη μία πλευρά. Οι χώροι αυτοί πλέον προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης ενώ οι στεγασμένοι χώροι που είναι ανοιχτοί κατά ένα ποσοστό ακόμη και αν περιλαμβάνουν στοιχεία του φέροντος οργανισμού δεν προσμετρώνται ούτε στο συντελεστή δόμησης ούτε στο συντελεστή όγκου.

Τέλος για το φυσικό φωτισμό και αερισμό ορισμένων υπόγειων χώρων τίθενται και πάλι σε ισχύ τα ανοίγματα couranglaises. Τα ανοίγματα αυτά σχηματίζονται με την αφαίρεση τμήματος του εδάφους μπροστά από κάποιο κούφωμα το οποίο βρίσκεται

κάτω από το επίπεδο του φυσικού εδάφους. [14] Παραδείγματα αυτής της τεχνικής φωτισμού φαίνονται στο σχήμα 3.6 που ακολουθεί:



Σχήμα 3.6: Τεχνική couranglaises, εφαρμοσμένη στο κτίριο του Αγγλικού Δικαστηρίου [20]

3.6 Ο Ν.Ο.Κ. σε σχέση με τις υπάρχουσες κλιματικές- περιβαλλοντικές συνθήκες

Η κλιματική αλλαγή τα τελευταία χρόνια βρίσκεται στο μικροσκόπιο των επιστημόνων καθώς οι επιπτώσεις για το περιβάλλον είναι πολλές και οδηγούν σε περιβαλλοντικό αδιέξοδο. Οι περιβαλλοντικές συνθήκες που επικρατούσαν επί σειρά ετών στα μεγάλα αστικά κέντρα υποβάθμισαν σε μεγάλο βαθμό την ποιότητα ζωής των κατοίκων τους. Η εικόνα των σύγχρονων ελληνικών πόλεων περιλαμβάνει κυρίως παλιά κτίρια, με σημαντικές ελλείψεις σε προστασία από τις καιρικές συνθήκες και εκτεταμένη έκθεση στην υγρασία. Κατά κύριο λόγο πρόκειται για ενεργοβόρα κτίρια για τη λειτουργία των οποίων απαιτούνται σημαντικοί πόροι. Η θέσπιση νομοθεσίας με στόχο την αναβάθμιση των κτιρίων και τον περιορισμό ή ακόμη και μηδενισμό του ενεργειακού τους αποτυπώματος αποτελεί ένα σημαντικό βήμα προς την αναβάθμιση αρχικά τη ίδιας της κατασκευής και εν συνεχεία και των κλιματικών παραμέτρων και του μικροκλίματος μιας περιοχής.

Ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός, στοχεύει στο να αποτρέψει την άναρχη δόμηση, τη δημιουργία πυκνοδομημένων περιοχών και την έλλειψη ανοιχτών και κοινόχρηστων χώρων περιλαμβάνοντας νέες διατάξεις, που βασίζονται σε σύγχρονες αρχές δόμησης που ευνοούν την αναβάθμιση των περιοχών με την παράλληλη προστασία του περιβάλλοντος.

Η κατεδάφιση κτιρίων που δεν δύναται να υποβληθούν σε περαιτέρω εργασίες αναβάθμισης ή κτιρίων που δεν χρησιμοποιούνται πλέον σε συνδυασμό με την ανακατανομή της κατακερματισμένης γης αποτελούν προϋπόθεση για την διαμόρφωση κοινόχρηστων χώρων που μπορούν να χρησιμοποιηθούν προς κοινό όφελος. Η κατασκευή μικρών χώρων πρασίνου, ο σωστός σχεδιασμός και η οργάνωση αυτών ώστε να επιτρέπεται η εκμετάλλευση φυσικών πηγών φωτισμού συμβάλλει αφενός στη βελτίωση του μικροκλίματος και αφετέρου στην βελτίωση της ζωής των χρηστών των χώρων αυτών καθώς διαμορφώνονται χώροι ανάπαυσης ή αναψυχής άμεσα προσβάσιμοι και εκμεταλλεύσιμοι. Επιπλέον, ακόμη και η αύξηση του ύψους των κτιρίων, εφόσον γίνεται με σκοπό να μειωθεί το ποσοστό κάλυψης, θεωρείται ότι μπορεί να επιφέρει σημαντικά περιβαλλοντικά οφέλη με την απομάκρυνση των αέριων ρύπων και σωματιδίων και με τη βελτίωση της ροής του ανέμου.

Γενικότερα, ο ΝΟΚ σέβεται το περιβάλλον, συνειδητοποιεί το περιβαλλοντικό αδιέξοδο στο οποίο έχουν περιέλθει οι υποβαθμισμένες περιοχές και επιχειρεί μέσα από την υιοθέτηση νέων πρακτικών δόμησης να πετύχει την αναβάθμιση και βελτίωση των περιοχών αυτών.

Μία υποβαθμισμένη περιοχή χαρακτηρίζεται από κτίρια με άσχημη και εγκαταλειμμένη όψη, χωρίς φροντίδα και από έλλειψη κοινόχρηστων χώρων. Συνεπώς η αναβάθμιση των περιοχών αυτών μπορεί να επιτευχθεί κυρίως από την βελτίωση της εικόνας αυτής.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4^ο

Ανάλυση των Διατάξεων του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού

4.1 Εισαγωγή

Στο κεφάλαιο 3 ανωτέρω παρατέθηκε μια συνοπτική περιγραφή του περιεχόμενου και των στόχων του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού. Στο παρόν κεφάλαιο αναλύεται το περιεχόμενο του Κανονισμού ανά άρθρο με αναφορά στο αντίστοιχο άρθρο του Οικοδομικού Κανονισμού του 1985, με σκοπό τη σε βάθος αναλυτική και συγκριτική μελέτη του Νέου Κανονισμού.

4.2 Γενικές Διατάξεις ΝΟΚ ανά Άρθρο και Σύγκριση με τον ΓΟΚ 1985

4.2.1 Άρθρο 1 - Πεδίο Εφαρμογής

Το άρθρο 1 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού α) θέτει το πεδίο εφαρμογής του και β) προβαίνει στον καθορισμό των όρων και προϋποθέσεων δόμησης με σκοπό την αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος και την εναρμόνισή του με το φυσικό περιβάλλον.

Συγκεκριμένα, οι παράγραφοι 1,2 και 3 του άρθρου 1 αναφέρουν τα άρθρα και τις παραγράφους του Κανονισμού που ισχύουν σε εντός σχεδίου, σε εκτός σχεδίου περιοχές και σε οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο, αντίστοιχα.

Η παράγραφος 4 ξεκαθαρίζει πως όλα τα αναφερόμενα αριθμητικά μεγέθη στις σελίδες του Κανονισμού θεωρούνται ως τα ανώτατα επιτρεπόμενα.

Τέλος, η πέμπτη παράγραφος του άρθρου αναφέρει πως πιθανές ειδικές πολεοδομικές διατάξεις υπερισχύουν των γενικών διατάξεων του ισχύοντος Κανονισμού ΝΟΚ, αυτονόητα ως νόμος υπερισχύει των κανονιστικών πράξεων. [1], [14], [21]

4.2.2 Άρθρο 2 - Ορισμοί

Με το άρθρο 2 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού, αποσαφηνίζονται όλες οι έννοιες και οι αναγκαίοι ορισμοί που συναντώνται στα επόμενα άρθρα του Κανονισμού ή σε άλλες ειδικές πολεοδομικές διατάξεις. Ουσιαστικά, αποτελεί το κύριο κεφάλαιο που παρέχει όλες τις βασικές πληροφορίες για την πλήρη και ορθή κατανόηση και εφαρμογή των πολεοδομικών ρυθμίσεων των επόμενων άρθρων. Ο αριθμός των ορισμών είναι 96 και ισχύουν όλοι εντός σχεδίου, εκτός σχεδίου και σε οικισμούς, γεγονός που διευκολύνει την ερμηνεία του ΝΟΚ. Όλοι οι ορισμοί παρατίθενται με

αλφαβητική σειρά, ώστε ο αναγνώστης να ανατρέχει ευκολότερα και πιο άμεσα σε αυτούς με σκοπό την ερμηνεία, κατανόηση και εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 2. Ωστόσο, κάποιος θα μπορούσε να ισχυριστεί ότι ο αριθμός των ορισμών είναι υπερβολικός και ίσως απρόσφορος ιδίως αν ληφθεί υπόψη ότι δεν διευκρινίζονται πλήρως όλοι οι χρησιμοποιούμενοι όροι ενώ πολλές φορές οι ορισμοί πρέπει να συνδεθούν με συγκεκριμένα άρθρα του Κανονισμού για την πλήρη κατανόηση των ισχυουσών διατάξεων.

Στην πρώτη παράγραφο δίνεται ο ορισμός του **αιθρίου**, ως το μη στεγασμένο τμήμα ενός κτιρίου που περιβάλλεται από κάθε πλευρά από το κτίριο ή τα όρια του οικοπέδου, το οποίο συνήθως φέρει ανοίγματα. Σημειώνεται πως αναφορά στο αίθριο και στις διαστάσεις του, γίνεται και στο άρθρο 16. Η παράγραφος 2 περιγράφει τα **αιολικά ενεργειακά συστήματα** για την αξιοποίηση της αιολικής ενέργειας ενώ η παράγραφος 3 ορίζει τον **ακάλυπτο χώρο** ως το χώρο του οικοπέδου που δεν δομείται. Στη συνέχεια, δίνονται οι ορισμοί των **ανοιγμάτων ενός χώρου**, ως τα κενά που πιθανόν υπάρχουν στην οροφή του ανώτατου ορόφου και όλα τα αντίστοιχα κενά στις τοιχοποιίες, τα οποία καλύπτονται με κουφώματα, καθώς και του **ανοικτού εξώστη** (παράγραφοι 4 και 5). Ιδιαίτερη αναφορά γίνεται **στον ανοιχτό ημιυπαίθριο χώρο** (παράγραφος 6), λόγω της ιδιαιτερότητάς του να διαθέτει τουλάχιστον μια ανοιχτή πλευρά και το μήκος της να υπερβαίνει το 35% του συνολικού μήκους του περιγράμματος του ανοικτού ημιυπαίθριου χώρου. Επιπρόσθετα, στην παράγραφο 7 ρυθμίζεται η **απόσυρση ενός κτιρίου**, που είναι η κατεδάφιση κτιρίου χαμηλής ενεργειακής κατηγορίας χαμηλότερης του επιτρεπόμενου ορίου και η αντικατάστασή του με κτίριο που πληροί τις αντίστοιχες ενεργειακές προϋποθέσεις. Στην επόμενη παράγραφο ορίζονται οι **αρχιτεκτονικές προεξοχές και λεπτομέρειες**.

Σύμφωνα με την παράγραφο 9 του άρθρου 2, **αστικός σχεδιασμός** είναι η ρύθμιση του φυσικού (χερσαίου και θαλάσσιου) και δομημένου χώρου μέσα από τον έλεγχο των αντιθέσεων και ανταγωνισμού στην κατασκευή του οικιστικού ιστού, όπως προκύπτουν από την πολεοδομική μελέτη. Οι παράγραφοι 10 και 11 περιγράφουν το βιοκλιματικό σχεδιασμό ενός αστικού κέντρου και τα κτίρια βάσει του σχεδιασμού αυτού. **Βιοκλιματικός σχεδιασμός κτιρίου** είναι ο σχεδιασμός για τη βελτίωση της εκμετάλλευσης των φυσικών και κλιματολογικών συνθηκών, με κύριο σκοπό την επίτευξη τόσο της θερμικής άνεσης, όσο και τη βελτίωση της ποιότητας του αέρα κατά τη διάρκεια του έτους, με το μικρότερο δυνατό κόστος και τη μικρότερη δυνατή

κατανάλωση ενέργειας. Ο βασικός ορισμός του **γηπέδου**, ως ένα ενιαίο ακίνητο που ανήκει σε ένα κύριο ή περισσότερους εξ' αδιαιρέτου σε περιοχή εκτός εγκεκριμένου σχεδίου, δίνεται στην παράγραφο 12. Αξίζει να σημειωθεί πως η βασική διαφορά με τον όρο «**οικόπεδο**» είναι πως κάθε οικόπεδο βρίσκεται σε εντός σχεδίου περιοχή (παράγραφος 50). Στη συνέχεια, οι παράγραφοι 13, 14, 15 ορίζουν τη **δεξαμενή αποχέτευσης, το διάγραμμα εφαρμογής και τα διπλά κελύφη** ως διακριτή κατηγορία κατασκευής που βελτιστοποιεί τη βιοκλιματική συμπεριφορά του κτιρίου. εν συνέχεια ορίζεται το **δομικό έργο** ως κάθε είδους κατασκευή συνδεδεμένη άρρηκτα με το έδαφος, ανεξαρτήτως τρόπου κατασκευής και υλικών (παράγραφος 16). Στις παραγράφους 17 και 18 ορίζονται οι **δρόμοι και οδοί** και διαφοροποιούνται από το **δρόμο ήπιας κυκλοφορίας**, ενώ στην παράγραφο 19 ορίζονται οι κάθε είδους **εγκαταστάσεις. Εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού ή σχέδιο πόλης ή πολεοδομικό σχέδιο ή εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη** είναι το διάγραμμα με το τυχόν ειδικό πολεοδομικό κανονισμό που έχει εγκριθεί σύμφωνα με τις οικίες διατάξεις και καθορίζει τους ειδικούς όρους δόμησης, τους κοινόχρηστους, κοινωφελείς και δομήσιμους χώρους και τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε κάθε τμήμα ή ζώνη τους (παράγραφος 20).

Με τις παραγράφους 21 και 22 ορίζονται τα **ειδικά κτίρια ιδιωτικής και δημόσιας χρήσης**, ενώ στην παράγραφο 23 δίνεται ο ορισμός της **εκσκαφής, επίχωσης ή επίστρωσης** για την δόμηση σε ένα οικόπεδο ή γήπεδο. Με την παράγραφο 24, καθώς και τις 45, 74, 75 ορίζονται οι **ελαφρές, λυόμενες, προσωρινές και πρόχειρες κατασκευές** αντίστοιχα, ως διακριτές κατηγορίες τύπων δόμησης, οι οποίες παρουσιάζουν ως κοινό στοιχείο τη μειωμένη παρέμβαση στο περιβάλλον σε σχέση με τα κοινά δομικά έργα.

Στη συνέχεια, οι παράγραφοι 25, 26, 27, 57 ορίζουν το **ελεύθερο ύψος, τον επιτρεπόμενο όγκο κτιρίου και τα ενεργητικά ηλιακά συστήματα ψύξης και θέρμανσης** ενώ παρατίθεται η διαφορά τους με τα αντίστοιχα παθητικά. Στις παραγράφους 28, 37, 38, 72, 79 και 81 (σε συνδυασμό με το άρθρο 11 παράγραφος 6.ιδ και παράγραφος ιε και άρθρο 19 παράγραφος 2ζ) δίνονται οι τύποι των **εξωστών** που συναντώνται, **των προστεγασμάτων, στεγάστρων και της σοφίτας**, που συμβάλλουν στη βελτίωση των αρχιτεκτονικών επιλύσεων και αντιμετωπίζουν συνήθως κανονιστικά προβλήματα, λόγω των συχνών αυθαίρετων επιλογών των τελευταίων χρόνων, που σχετίζονταν με αυτά. Η **ζεύξη ή σύνδεση κτιρίων** είναι η

κατασκευή ή ένα τμήμα του κτιρίου το οποίο αναπτύσσεται πάνω από κοινόχρηστο χώρο και συνδέει κτίρια μεταξύ τους σε ένα ή περισσότερα επίπεδα. Σημειώνεται πως ανάλογη σύνδεση μπορεί να κατασκευαστεί και υπόγεια (παράγραφος 29).

Σύμφωνα με την παράγραφο 30, **ιδεατό στερεό** θεωρείται ένα υπέργειο σχήμα το οποίο αποτελεί το χώρο κατασκευής ενός δομικού στοιχείου και των εγκαταστάσεών του. Παράλληλα, οι παράγραφοι 31 και 32 ορίζουν το **καθαρό εμβαδόν δαπέδου** κτιρίου και τον **καθαρό όγκο του χώρου**. Η παράγραφος 33 αναφέρεται στον **καθολικό σχεδιασμό προϊόντων**, τα οποία θα μπορούν αν χρησιμοποιηθούν άμεσα και σε ευρεία χρήση, χωρίς ανάγκες προσαρμογής. Ως **κάλυψη οικοπέδου** ορίζεται η επιφάνεια που προκύπτει από τις προβολές των περιγραμμάτων των κτιρίων σε οριζόντια επιφάνεια, εξαιρουμένων των χώρων που περιγράφονται στο άρθρο 12 (παράγραφος 34). Με τις παραγράφους 35, 36 και 42 δίνονται οι βασικοί ορισμοί της **κατασκευής**, της **κατασκευής πλήρωσης** και του **κτιρίου**, ενώ από τις παραγράφους 39 και 40 μπορεί κανείς να συνάγει τη διαφορά μεταξύ **κοινόχρηστων** και **κοινωφελών** χώρων. Στην παράγραφο 41 ορίζεται η **κορυφογραμμή**, ενώ με την παράγραφο 43 ορίζεται το **κτίριο ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης** ως το κτίριο πολύ υψηλής ενεργειακής απόδοσης σύμφωνα με τον KENAK. Στις επόμενες παραγράφους ορίζονται η κύρια και η τυφλή όψη ενός κτιρίου, **το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος**, **το μικτό εμβαδόν και το πραγματοποιούμενο μέσο ύψος** (παράγραφοι 44, 46, 47, 56, 69, 84) ενώ σχετικά με το οικόπεδο ή γήπεδο δίνονται οι ορισμοί **της οικοδομικής γραμμής** και του **οικοδομικού τετράγωνου**, **τα όριά του και η οριστική στάθμη εδάφους** του. (παράγραφος 48, 49, 53, 54).

Όμορα ή γειτονικά θεωρούνται τα **οικόπεδα ή γήπεδα** που έχουν ένα τουλάχιστον κοινό όριο μεταξύ τους, δηλαδή μια γραμμή διαχωρισμού (παράγραφος 51, 52). Σύμφωνα με την παράγραφο 55, **όροφοι** είναι τα τμήματα του κτιρίου στα οποία διαχωρίζεται καθ' ύψος από διαδοχικά δάπεδα, με μεταξύ τους ελάχιστη απόσταση, η οποία καθορίζεται από ειδικές διατάξεις. Με την παράγραφο 58 επεξηγούνται οι **παραχωρημένοι σε δημόσια χρήση χώροι ενός οικοπέδου** ως οι χώροι που έχουν παραχωρηθεί με στόχο τη μείωση κάλυψης του κτιρίου και την παράλληλη αύξηση των κοινόχρηστων χώρων μέσα στα αστικά κέντρα, χωρίς ωστόσο να χάνονται τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα των παραχωρητών. Έπειτα, γίνεται αναφορά στον **πεζόδρομο** και την **πέργκολα** στις παραγράφους 59 και 60.

Η παράγραφος 61 ορίζει το **περίγραμμα κτιρίου** ως την προβολή επί του εδάφους όλων των χώρων του που προσμετρούνται στην κάλυψη. Ως **περίφραγμα** θεωρείται η κατασκευή με την οποία διαχωρίζονται μεταξύ τους τα όμορα οικοπέδα ή γήπεδα, ή ένα οικόπεδο με έναν κοινόχρηστο χώρο (παράγραφος 62).

Στη συνέχεια, η παράγραφος 63 αναφέρεται στο **πίσω όριο ενός οικοπέδου**, συνδέοντας το με τα πλάγια όρια οικοπέδου και τη ρυμοτομική γραμμή (παράγραφοι 64 και 76). **Ρυμοτομική γραμμή** είναι η γραμμή που οριοθετεί το οικοδομικό τετράγωνο σε σχέση με τους γειτονικούς κοινόχρηστους χώρους και καθορίζεται από εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. Πίσω όριο οικοπέδου είναι αυτό που δεν έχει κοινό σημείο με τη ρυμοτομική γραμμή και τα πλάγια όρια, ενώ τα πλάγια όρια μεσαίου οικοπέδου είναι αυτά που το ένα άκρο τους βρίσκεται επί της ρυμοτομικής γραμμής. Αντίστοιχα, πλάγιο όριο γωνιακού οικοπέδου είναι όλα τα όρια με τις όμορες ιδιοκτησίες.

Παράλληλα, οι παράγραφοι 65 και 66 δίνουν τον ακριβή ορισμό του **πλάτους ενός δρόμου**, καθώς και του **πληθυσμού ενός κτιρίου**. Ως **ποσοστό κάλυψης οικοπέδου** ορίζεται ο λόγος της μέγιστης επιφάνειας που επιτρέπεται να καλυφθεί προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου (παράγραφος 67).

Στην παράγραφο 68 ορίζεται το **ποσοστό υποχρεωτικής φύτευσης ακαλύπτου** ως ο αριθμός που πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του υποχρεωτικού ακαλύπτου ορίζει την υποχρεωτικά φυτεμένη επιφάνεια. **Προκήπιο** (ή **πρασιά**) είναι το τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου, που βρίσκεται μεταξύ της ρυμοτομικής και οικοδομικής γραμμής, όπως αυτές ορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο (παράγραφος 70).

Η παράγραφος 71 αναφέρεται στην **προσβασιμότητα** των ατόμων σε ένα οικοδόμημα ή περιβάλλον, ενώ στην παράγραφο 73 ορίζεται το **πρόσωπο του οικοπέδου** ως το όριό του προς τον κοινόχρηστο χώρο. Σύμφωνα με την παράγραφο 77, **ρυμοτομούμενο τμήμα** είναι το τμήμα ιδιοκτησίας που βρίσκεται εντός εγκεκριμένων κοινόχρηστων χώρων του ρυμοτομικού σχεδίου, όπως είναι οι δρόμοι και οι πλατείες. Η παράγραφος 80 δίνει τον ορισμό της **στέγης**, ως κατασκευή για την κάλυψη του φέροντα οργανισμού και της επικάλυψης του κτιρίου.

Σύμφωνα με τις παραγράφους 82 και 83, **συντελεστής δόμησης** είναι ο αριθμός ο οποίος πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου ή γηπέδου, δίνει τη

συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης και **συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης του οικοπέδου ή γηπέδου** είναι ο αριθμός, ο οποίος πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου, δίνει το συνολικό επιτρεπόμενο όγκο του πάνω από την οριστική στάθμη του εδάφους. Ως υδάτινες επιφάνειες ορίζονται οι δομημένες επιφάνειες στις οποίες κυριαρχεί η συνεχής παρουσία νερού, είτε σε ηρεμία είτε σε ροή (παράγραφος 85). Ο **υδροκρίτης** είναι η νοητή γραμμή που συνδέει τα υψηλότερα σημεία μιας επιφάνειας και διαχωρίζει δυο υδρολογικές λεκάνες απορροής (παράγραφος 86). Ο υδροκρίτης τέμνει σχεδόν κάθετα τις ισοϋψείς καμπύλες και δεν κινείται παράλληλα προς αυτές, ενώ αποτελεί διαφορετική έννοια από τον όρο της κορυφογραμμής.

Σύμφωνα με την παράγραφο 87, **υπόγειο** είναι ο όροφος του οποίου η οροφή δεν υπερβαίνει την απόσταση 1,20 μέτρα από την οριστική στάθμη του εδάφους. Αξιοσημείωτο είναι πως, κατά περιπτώσεις, η απόσταση αυτή μπορεί να μεταβληθεί, ανάλογα με την ύπαρξη του κτιρίου σε εντός ή εκτός σχεδίου περιοχή. Με την παράγραφο 88 ορίζεται το **υπόσκαφο κτίσμα** που αποτελεί επιλογή αρχιτεκτονικής επιλογής κάτω από το υφιστάμενο φυσικό έδαφος, με σκοπό την ελαχιστοποίηση του οπτικού και περιβαλλοντικού ίχνους των κτιρίων. **Υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος** είναι ο χώρος που δεν δομείται και παραμένει ακάλυπτος ώστε να μην υπάρχει υπέρβαση της επιτρεπόμενης κάλυψης της περιοχής και που διαμορφώνεται με την κατάλληλη φύτευση ώστε να δημιουργείται ευνοϊκό μικροκλίμα, τόσο για το κτίριο όσο και για το οικοδομικό τετράγωνο (παράγραφος 89). Στη συνέχεια, στις παραγράφους 90 και 91 δίνονται οι ορισμοί του **ύψους κτιρίου** και **ύψους στέγης** αντίστοιχα. Οι διατάξεις που δίνονται στις δύο παραγράφους ισχύουν σε γενικές γραμμές, ωστόσο ενδέχεται να αναιρούνται από ειδικούς όρους και περιορισμούς που επιβάλλουν ειδικοί όροι δόμησης της εκάστοτε περιοχής. Ο **φέρων οργανισμός ενός κτιρίου** αποτελεί το κύριο τμήμα που μεταφέρει στο έδαφος τα μόνιμα, ωφέλιμα και γενικά τα φορτία των δυνάμεων και εντάσεων που επιβάλλονται στο κτίριο (παράγραφος 92).

Με την παράγραφο 93 ορίζεται η **φυτεμένη επιφάνεια**, μια επιλογή αρχιτεκτονικής επίλυσης που βελτιστοποιεί τη βιοκλιματική συμπεριφορά του κτιρίου. Παράλληλα, η παράγραφος 94 ορίζει τον όρο **χρήση κτιρίου**, η οποία αναγράφεται στην ταυτότητα του κτιρίου και στην Άδεια Δόμησης. Τέλος, ως **χώροι κύριας χρήσης των κτιρίων** ορίζονται όσοι προορίζονται για την παραμονή σε κανονικές συνθήκες λειτουργίας,

χρηστών για μεγάλο χρονικό διάστημα. Αντίστοιχα, **οι χώροι βοηθητικής χρήσης** εξυπηρετούν την κύρια χρήση και προορίζονται για την παραμονή σε κανονικές συνθήκες λειτουργίας των χρηστών για μικρό χρονικό διάστημα (παράγραφοι 95 και 96). [13], [14], [21], [22]

Συγκριτικά με τον αντίστοιχο Οικοδομικό Κανονισμό του 1985, παρατηρείται κυρίως διαφορά στην έκταση των δύο άρθρων, αφού στο Νέο Οικοδομικό Κανονισμό έχει προστεθεί ένας σημαντικός αριθμός νέων ορισμών - όπως για παράδειγμα τα υπόσκαφα κτίρια, τα φυτεμένα δώματα, τα διπλά κελύφη, οι κατακόρυφοι κήποι, οι ημιυπαίθριοι χώροι, (96 έναντι 47) - ενώ υπάρχουν αρκετές διαφοροποιήσεις σε ήδη υπάρχοντες. Επιπλέον, όπως έχει ήδη αναφερθεί, για λόγους ευκολίας ο ΝΟΚ παρουσιάζει αλφαβητικά τις διατάξεις, αντίθετα με τον ΓΟΚ 1985. Παράλληλα, ορισμένοι ορισμοί που υπήρχαν στα κείμενα του παλαιότερου κανονισμού έχουν πλέον καταργηθεί. Συγκεκριμένα, ο όρος χώροι κοινής χρήσης του κτιρίου και του οικοπέδου, που αποτελούσε τους χώρους που προορίζονταν για χρήση από όλους τους ενοίκους του κτίσματος έπαψε πλέον να ισχύει. Οι χώροι αυτοί ενσωματώθηκαν ουσιαστικά στους χώρους βοηθητικής χρήσης του κτιρίου. Επιπρόσθετα, η ο υπαίθριος χώρος του κτιρίου, που ορίζεται ως ο ελεύθερος χώρος που βρίσκεται πάνω από την οροφή των κλειστών και ημιυπαίθριων χώρων, καταργείται. Μαζί καταργούνται και οι ορισμοί της εσωτερικής και παρόδιας στοάς, καθώς και ο σύνθετος ορισμός των ακινήτων ή στοιχείων αρχιτεκτονικής ή φυσικής κληρονομιάς, που μπορούσαν να αποτελούν κτίρια, τμήματα οικισμών ή ολόκληρα αστικά κέντρα ιστορικής και αρχιτεκτονικής σημασίας. [1], [10], [23]

4.2.3 Άρθρο 3 – Ορισμοί Συντελεστών και Μεγεθών

Το άρθρο 3 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού ορίζει συγκεκριμένους συντελεστές και μεγέθη που ισχύουν μόνο για εντός σχεδίου περιοχές. Συγκεκριμένα, δίνεται ο ορισμός του **συντελεστή επιρροής της μείωσης της κάλυψης ή αύξησης του συντελεστή δόμησης (Α)**, **ο λόγος της επιφάνειας οικοπέδου προς την επιφάνεια της κατά κανόνα αρτιότητας της περιοχής (Β)**, **η απόσταση του κτιρίου από τα όρια οικοπέδου ή κτιρίου (Δ, δ)**, **το μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου (Η)**, **το μήκος της καθέτου στην οικοδομική γραμμή στο σημείο αυτό έως την τομή της με την απέναντι εγκεκριμένη οικοδομική γραμμή του ίδιου δρόμου ή την προέκτασή της (Π)**. Στο διάγραμμα 4.1 δίνονται οι ορισμοί των προαναφερθέντων συντελεστών. Σημειώνεται πως σύμφωνα με νέα Υπουργική

Απόφαση (Απ.63234/12), διευκρινίζεται πως στο μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος Η του κτιρίου δεν συνυπολογίζεται το ύψος της στέγης. Επιπλέον, για τον υπολογισμό της απόστασης Δ ή δ, δύναται να λαμβάνεται ως μέγεθος Η το ύψος του κτιρίου στο οποίο προβλέπεται να εξαντληθεί ο συντελεστής μελλοντικά. Τέλος, σημειώνεται πως το συγκεκριμένο άρθρο δε συναντάται στις αντίστοιχες διατάξεις του ΓΟΚ 1985. [21], [22], [23]

Συνοπτική περιγραφή

$$B = \frac{\text{Επιφάνεια οικοπέδου}}{\text{Επιφάνεια αρτιότητας (κατά κανόνα)}}$$

A= συντελεστής επιρροής μείωσης κάλυψης = συντελεστής επιρροής αύξησης δόμησης (σχετικό άρθρο 10)

$1 \leq B \leq 2$	A = 0,5
$2 < B \leq 3$	A = 0,8
$3 < B \leq 5$	A = 0,9
$B > 5$	A = 1

$\Delta = 3,00\mu. + 0,10H$
 $\delta = 2,50\mu. + 0,05H$

Εξάντληση Σ.Δ.	H=μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος
Μη εξάντληση Σ.Δ.	H=μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος

Σχήμα 4.1: Ορισμοί συντελεστών και μεγεθών από το άρθρο 3 του Ν.Ο.Κ. [1]

4.2.4 Άρθρο 4 – Άδειες Δόμησης

Το άρθρο 4 του Κανονισμού αναφέρεται στις κατασκευές για τις οποίες απαιτούνται άδειες δόμησης, σε κατασκευές που δεν απαιτούν άδειες και στα αυθαίρετα οικοδομήματα. Το άρθρο αυτό έχει εφαρμογή σε εντός και εκτός σχεδίου κτίρια και σε οικισμούς χωρίς πολεοδομικό σχέδιο.

Η πρώτη παράγραφος του άρθρου ορίζει τις περιπτώσεις για τις οποίες απαιτείται η λήψη άδειας δόμησης για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης. Μεταξύ αυτών συγκαταλέγονται οι εκσκαφές, οι επιχώσεις (όπως ορίζονται με την παράγραφο 23 του άρθρου 2), η εγκατάσταση ικριωμάτων, οι κατεδαφίσεις κτιρίων, η αλλαγή χρήσης κτισμάτων ή επισκευών σε αυτά, η προσθήκη και κατασκευή εγκαταστάσεων, οι περιφράξεις και η κατασκευή υπόγειων δεξαμενών. Συμπερασματικά, άδεια δόμησης απαιτείται για οποιοδήποτε κατασκευή εντός ή εκτός σχεδίου, ανεξαρτήτως αν πρόκειται για δημόσιο ή ιδιωτικό κτίσμα και ανεξαρτήτως μεγέθους και υλικού κατασκευής. Εξαιρέση από τις διατάξεις της πρώτης παραγράφου αποτελούν οι περιπτώσεις που περιγράφονται στην παράγραφο 2 και 3 του άρθρου, ή για άλλες ειδικές περιπτώσεις οι οποίες αναλύονται στις παραγράφους 7 και 8. Συγκεκριμένα, στην παράγραφο 2 δίνονται οι περιπτώσεις εργασιών σε κτίρια τα οποία υφίστανται νόμιμα για τις οποίες απαιτείται η έκδοση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας. Τέτοιες εργασίες είναι οι δοκιμαστικές τομές του εδάφους και εκσκαφή μετά από έγγραφο της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας και η τοποθέτηση προκατασκευασμένων κατοικιών για αυτοστέγαση μειονεκτικών και ειδικών ομάδων πληθυσμού όπως εκάστοτε ορίζονται. Επιπλέον, ανάλογη έγκριση απαιτούν και οι αντλητικές εγκαταστάσεις και κτίσματα με τις απολύτως απαραίτητες διαστάσεις για τη στέγασή τους σύμφωνα με το Αρθ-3 του ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/85), εκτός της περίπτωσης που επιβάλλεται η κατασκευή υποστρωμάτων και εφόσον έχουν την απαιτούμενη έγκριση της αρμόδιας Διεύθυνσης Γεωργίας. Στη συνέχεια, ορίζεται ότι για ενέργειες όπως οι γεωτρήσεις νερού σε ιδιόκτητα οικόπεδα εντός σχεδίου ή εντός οικισμού ή σε γήπεδα εκτός σχεδίου, απαιτείται τόσο η έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, όσο και η έγκριση του δήμου της περιοχής και της αρμόδιας Διεύθυνσης της περιφέρειας. Ανάλογες εγκρίσεις απαιτούνται και για κάθε είδους ενέργεια για γεωτεχνική έρευνα που δεν απαιτεί εργασίες αντιστήριξης και στατική μελέτη, η κατασκευή ανελκυστήρα και η κοπή δέντρων μέσα σε εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια. Τέλος, έγκριση εργασιών

μικρής κλίμακας απαιτούν οι εργασίες εγκατάστασης προσωρινών κατασκευών και οι υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου, συνοδευόμενες από πιστοποιητικό στατικής επάρκειας και τεχνική έκθεση μηχανικού αντίστοιχα. Στην τρίτη παράγραφο του άρθρου 4 απαριθμούνται οι εργασίες που δεν απαιτούν άδεια δόμησης ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, αλλά μια έγκαιρη ενημέρωση της αρμόδιας αρχής για την εκτέλεσή τους. Οι εργασίες αυτές είναι μικρής έκτασης εσωτερικές επισκευές που δεν μεταβάλλουν τη φέρουσα κατασκευή του κτιρίου ή τις όψεις του, οι εσωτερικοί και εξωτερικοί χρωματισμοί ή η αντικατάσταση κιγκλιδωμάτων χωρίς, ωστόσο, χρήση ικριωμάτων, η αλλαγή ή επισκευή δαπέδων. Επιπλέον, κάθε είδους εργασία σχετική με τη συντήρηση και επισκευή εγκαταστάσεων, αγωγών και στεγών κτιρίων, η αντικατάσταση εσωτερικών ή εξωτερικών κουφωμάτων στο ίδιο άνοιγμα, η περίφραξη γηπέδου σε εκτός σχεδίου περιοχές και η κατασκευή πέργκολας. Παράλληλα, εργασίες που μπορούν να εκτελεστούν χωρίς προαπαιτούμενη άδεια δόμησης είναι η τοποθέτηση ασκεπούς δεξαμενής ή πισίνας, πιθανές μικρές διαμορφώσεις του εδάφους, τοποθέτηση ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων και εξωτερικής θερμομόνωσης σε υφιστάμενα κτίρια, καθώς και η κατασκευή φυτεμένων δωματίων και επιφανειών. Τέλος, επισημαίνεται πως σύμφωνα με το έγγραφο 29418/1-8-12 της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικής του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, όταν οι παραπάνω εργασίες πραγματοποιούνται σε διατηρητέα κτίρια ή παραδοσιακούς οικισμούς, απαιτούν την έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, καθώς και την έγκριση της αρμόδιας Εφορίας Αρχαιοτήτων. Στη συνέχεια, σύμφωνα με την τέταρτη παράγραφο του άρθρου 4, ορίζονται οι εργασίες που εκτελούνται μετά από υπόδειξη της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης. Τέτοιες είναι η κατεδάφιση κτιρίων τα οποία έχουν κριθεί ετοιμόρροπα σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις περί επικινδύνων οικοδομών, η εφαρμογή μέτρων ασφαλείας σε ανάλογες επικίνδυνες οικοδομές, όπως αυτά ορίζονται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης και τέλος, η κατεδάφιση ή αποκατάσταση κατασκευών που έχουν κριθεί οριστικώς αυθαίρετες. Οι παράγραφοι 5 και 6 ορίζουν την έννοια της αυθαίρετης κατασκευής και τις περιπτώσεις νομιμοποίησης ενός αυθαίρετου κτιρίου. Γενικά, αυθαίρετη και συνεπώς κατεδαφιστέα είναι κάθε κατασκευή που δεν έχει οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας ή έγγραφη ενημέρωση στην αρμόδια υπηρεσία, όπως ορίζονται στο παρόν άρθρο. Περίπτωση αυθαίρετου κτίσματος είναι και η κατασκευή καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας, η κατασκευή βάσει άδειας που έχει

ανακληθεί ή ακυρωθεί και η παράβαση γενικών και ειδικών διατάξεων. Η περίπτωση νομιμοποίησης τέτοιου είδους κατασκευής, σύμφωνα με την παράγραφο 6, αφορά τις κατασκευές που τηρούν τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή τις αντίστοιχες που ίσχυαν τη χρονιά κατασκευής Τέλος, με τις παραγράφους 7 και 8 προσδιορίζεται η νόμιμη διαδικασία εκτέλεσης έργων εθνικής σημασίας και στρατιωτικών εγκαταστάσεων.

Συγκριτικά με το άρθρο 22 του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του 1985, παρατηρείται μια αναλυτικότερη αναφορά στις περιπτώσεις λήψης αδειών ή εγκρίσεων εργασιών μικρής κλίμακας, καθώς και στις εργασίες που δεν απαιτείται παρά μια ενημέρωση στην αρμόδια αρχή. Αξίζει να σημειωθεί πως πλέον η έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας συνοδεύεται απαραίτητα από τεχνική έκθεση μηχανικού, ενώ ο αριθμός εργασιών για τις οποίες απαιτείται μειώνεται σημαντικά. Παράλληλα, ο αντίστοιχος αριθμός εργασιών που δεν απαιτούν άδεια ή έγκριση εργασιών αυξάνεται. Τέλος, υπογραμμίζεται πως η έγκριση λειτουργικότητας που προέβλεπε το άρθρο 3 του ΓΟΚ 1985 δεν καταργείται και, σύμφωνα με το νόμο 4030/11 (άρθρο 3, παράγραφος 1), είναι απαραίτητη για την έκδοση άδειας, συνοδεύεται από σχέδια εγκεκριμένα από την αρμόδιο αρχή και είναι διαφορετική από την άδεια λειτουργίας. [1], [10], [21], [22], [23]

4.2.5 Άρθρο 5 – Χρήση Κτιρίων

Με το άρθρο 5 του Κανονισμού ορίζονται οι χρήσεις των κτιρίων και δίνονται οι διατάξεις για τη δυνατότητα και τις προϋποθέσεις μεταβολής τους. Οι διατάξεις του άρθρου εφαρμόζονται εντός σχεδίου και σε οικισμούς χωρίς σχέδιο. Εκτός σχεδίου μπορεί να γίνει αλλαγή χρήσης, εφόσον δεν παραβιάζονται οι γενικές ή ειδικές διατάξεις, άλλως θα χαρακτηριστεί αυθαίρετη. Χρήση κτηρίου είναι αυτή για την οποία έχει χορηγηθεί Άδεια Δόμησης ή σε κάθε περίπτωση αυτή που αναγράφεται στην Ταυτότητα κτιρίου και η οποία εξαρτάται από τη γενική και ειδική πολεοδομική λειτουργία της περιοχής (άρθρο 2 / παράγραφος 94). Μεταβολή της χρήσης ενός κτιρίου ή μέρους του προβλέπεται μόνο στην περίπτωση που δε συγκρούεται με τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις. Σημειώνεται πως τέτοιου είδους ενέργεια απαιτεί έκδοση Άδειας Δόμησης και ενημέρωσης της ταυτότητας του κτιρίου. Σύμφωνα με την παράγραφο 2, χώροι για τους οποίους έχει χορηγηθεί άδεια δόμησης με συγκεκριμένη χρήση, μπορούν να μεταβάλουν τη χρήση τους, εφόσον η νέα χρήση προβλέπεται από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και οι προϋποθέσεις για τη

νέα χρήση καλύπτονται από τις προϋποθέσεις επί μέρους μελετών που πληροί η υφιστάμενη χρήση. Στην περίπτωση αυτή, απαιτείται μόνο ενημέρωση της ταυτότητας του κτιρίου. Γενικότερα, επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα εντός εγκεκριμένου σχεδίου ή οικισμού, βάσει του ισχύοντος ρυμοτομικού σχεδίου και τις χρήσεις γης της περιοχής (παράγραφος 3). Τέλος, σε κάθε περίπτωση μεταβολής της χρήσης του κτιρίου πρέπει να εξασφαλίζεται η προσβασιμότητα στα άτομα με αναπηρία, ενώ σε κάθε άλλη περίπτωση, πλην των προαναφερθεισών, η κατασκευή θεωρείται αυθαίρετη.

Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου δε διαφέρουν ως προς το περιεχόμενο από τις αντίστοιχες διατάξεις του ΓΟΚ 19885. Ωστόσο, η αλλαγή χρήσης κτιρίων πλέον ενθαρρύνεται, υπό την προϋπόθεση, ωστόσο της έκδοσης Άδειας Δόμησης και της ενημέρωσης της Ταυτότητας του κτιρίου. Τέλος, εξαίρεση αποτελεί η παράγραφος 4, η οποία αφορά νέες διατάξεις που δεν εμφανίζονται στον Κανονισμό του '85. Στο ΝΟΚ είναι πλέον υποχρεωτική η διασφάλιση προσβασιμότητας σε κάθε δημόσιο κτίριο και κοινόχρηστους χώρους σε άτομα με αναπηρία.[1], [10], [21], [22], [23]

4.2.6 Άρθρο 6 – Προστασία Αρχιτεκτονικής και Φυσικής Κληρονομιάς

Το άρθρο 6 του ΝΟΚ αφορά στα προστατευόμενα στοιχεία αρχιτεκτονικής ή φυσικής κληρονομιάς, θέτει τις προϋποθέσεις χαρακτηρισμού ενός κτίσματος ως προστατευόμενο και περιγράφει τις διαδικασίες και τους όρους παρέμβασης σε αυτά ή παραπέμπει σε άλλα νομοθετικά κείμενα.

Σύμφωνα με την πρώτη παράγραφο, στα κτίρια αρχιτεκτονικής κληρονομιάς περιλαμβάνονται Μνημεία, Αρχιτεκτονικά Σύνολα, Τόπους και Τοπία, όπως αυτά αναλύονται στο Νόμο 2839/1992 (Σύμβαση για την Προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς της Ευρώπης, άρθρο 1, Γρανάδα 3/10/1985) και στο νόμο 1126/1981(Σύμβαση της UNESCO για την προστασία της παγκόσμιας πολιτιστικής και φυσικής κληρονομιάς, άρθρο 1, Παρίσι 1972). Επιπλέον, το άρθρο 6 του ΝΟΚ αναφέρεται στην ακίμητη φυσική κληρονομία η οποία περιλαμβάνει φυσικά μνημεία και γεωλογικούς σχηματισμούς, όπως ορίζονται στο νόμο 1126/1981. Η παράγραφος 2 αναδεικνύει την ιδιαίτερη σημασία που δείχνει ο Κανονισμός για την προστασία, διατήρηση και ανάδειξη των παραδοσιακών κτισμάτων, ενώ καθιστά δυνατή την πιθανή τροποποίηση και αναθεώρηση του ισχύοντος ρυμοτομικού σχεδίου - ακόμη και στην περίπτωση μείωσης της επιφάνειας των κοινόχρηστων χώρων του. Πιθανές

μεταβολές ή περιορισμοί στους όρους δόμησης για την προστασία των κτιρίων αρχιτεκτονικής και φυσικής κληρονομιάς καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού (παράγραφος 3). Επιπλέον, βασική προϋπόθεση για την Έγκριση Δόμησης και χορήγησης Άδειας Δόμησης για την ανέγερση οικοδομών ή προσθηκών σε υφιστάμενα κτίρια σε ακίνητα όμορα διατηρητέων κτιρίων, αποτελεί η σύμφωνη γνώμη του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, με σκοπό την προστασία και την συνεχή ανάδειξη της αρχιτεκτονικής του διατηρητέου κτιρίου και την αποφυγή παρεμβάσεων κοντά σε αυτό που πιθανόν να αποκρύψουν ή και να βλάψουν το κτίριο αυτό.

Στη συνέχεια, η παράγραφος 6α περιγράφει τη διαδικασία που ακολουθείται για την ανακατασκευή ενός κτιρίου για το οποίο έχει κινηθεί διαδικασία χαρακτηρισμού του ως διατηρητέο, σύμφωνα με την αρχική του μορφή, μετά από ειδοποίηση στους ενδιαφερόμενους φορείς ή στο Δήμο που βρίσκεται. Σημειώνεται πως αν κριθεί σε κατάσταση επικίνδυνης ετοιμορροπίας, επιβάλλεται η κατεδάφισή του κτιρίου. Στην περίπτωση που κριθεί κατεδαφιστέο κάποιο διατηρητέο κτίριο, ή όταν κατεδαφιστεί λόγω παραγόντων ανωτέρας βίας, όπως σεισμό, πυρκαγιά ή πλημμύρα, τότε επανακατασκευάζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. της 15.4.1988 (Δ' 317) (παράγραφος 6β).

Τέλος, σε περίπτωση επέμβασης σε υφιστάμενα κτίρια τα οποία έχουν κηρυχθεί διατηρητέα, ή κτίρια αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και τα οποία έχουν ανεγερθεί πριν την έναρξη ισχύος του Κανονισμού Θερμομόνωσης, επιτρέπεται η μερική ή ολική μη εφαρμογή του ΚΕΝΑΚ, με απόφαση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, ώστε να διατηρηθεί η μορφολογία και η αρχιτεκτονική των κτιρίων.

Γενικά, το άρθρο 6 δεν επιφέρει σημαντικές αλλαγές συγκριτικά με το αντίστοιχο άρθρο του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του '85, παρά μόνο σε διαδικαστικά θέματα σχετικά με την ανακήρυξη ενός κτιρίου ή στοιχείου σε διατηρητέο. Έτσι, το άρθρο 6 αποτελεί επανάληψη του άρθρου 4 του ΓΟΚ85. [1], [10], [21], [22], [23]

4.2.7 Άρθρο 7- Αρτιότητα και Οικοδομησιμότητα

Στην ενότητα των άρθρων 7 έως 10 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού περιλαμβάνονται οι σχετικές με τα οικόπεδα διατάξεις. Ορίζονται τα άρθια και οικοδομήσιμα οικόπεδα, οι ειδικές περιπτώσεις αυτών καθώς και κίνητρα και τρόποι

συνένωσης οικοπέδων ώστε να αναβαθμιστεί η ποιότητα ζωής των ήδη επιβαρυνμένων αστικών περιοχών.

Στο 7ο άρθρο του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού περιλαμβάνονται οι διατάξεις για την αρτιότητα και οικοδομησιμότητα του οικοπέδου. Για να οικοδομηθεί ένα οικόπεδο πρέπει να πληροί ορισμένες προϋποθέσεις και να καλύπτει τα ελάχιστα όρια διαστάσεων και εμβαδού «κατά κανόνα» ή «κατά παρέκκλιση». Τα στοιχεία αυτά διαφοροποιούνται ανάλογα με την περιοχή, τις προβλέψεις της πολεοδομικής μελέτης και το χρόνο κατά τον οποίο ο συγκεκριμένος χώρος διαμορφώθηκε ως οικόπεδο. Με τον όρο **κατά κανόνα αρτιότητα** εννοείται η εκείνη που ισχύει κατά την περίοδο που εντάχθηκε το οικόπεδο στο σχέδιο πόλης. Η **κατά παρέκκλιση αρτιότητα** αφορά στα οικόπεδα που υπήρχαν από πριν. Τέλος, προβλέπονται ειδικές διατάξεις που περιλαμβάνουν εξαιρέσεις για την αρτιότητα και σχετίζονται με τη θέση του οικοπέδου. [13]

Στις παραγράφους 1 & 2 υπάρχουν διατάξεις που προβλέπουν ποια οικόπεδα είναι άρτια και οικοδομήσιμα σε σχέση με το πότε εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλης, δηλαδή αν εντάχθηκαν πριν ή μετά την εφαρμογή του ΓΟΚ. Πιο συγκεκριμένα, άρτια και οικοδομήσιμα θεωρούνται τα οικόπεδα που εντάσσονται εντός σχεδίου πόλης μετά τη δημοσίευση του ν.1577/1985, όταν πληρούν τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου σύμφωνα με τους όρους δόμησης ή της περιοχής τους ή εκείνα που αναφέρονται στο ν.δ.8/1973 εφόσον εντός της οικοδομήσιμης επιφάνειας μπορεί να κατασκευαστεί κτίριο με κάτοψη 50τ.μ. και ελάχιστη πλευρά 5μ. (παρ. 1). Επίσης, στην ίδια κατηγορία εντάσσονται τα οικόπεδα που δημιουργήθηκαν πριν την εφαρμογή της προαναφερθείσας νομοθεσίας υπό την προϋπόθεση ότι πληρούν τις απαιτήσεις της κάτοψης και της πλευράς της όψης (παρ. 2). Αν υπάρχουν οικόπεδα που «βλέπουν» με δύο ή περισσότερες πλευρές σε κοινόχρηστους χώρους και ισχύουν διαφορετικές απαιτήσεις προκειμένου να θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, λαμβάνονται υπόψη οι ελάχιστες απαιτήσεις για τη θεώρησή τους (παρ.3). Τέλος, άρτια και οικοδομήσιμα θεωρούνται και τα γωνιακά θεωρημένα κατά αυτόν τον τρόπο οικόπεδα, που έχασαν την αρτιότητά τους λόγω της εγκεκριμένης απότμησης (παρ.4). [21]

Στην παράγραφο 5 του ίδιου άρθρου κατοχυρώνεται η ιδιότητα της αρτιότητας και οικοδομησιμότητας για τα τακτοποιημένα οικόπεδα. Σύμφωνα με την παρ. 6, τα ρυμοτομικά σχέδια που ήδη έχουν εγκριθεί ή που εγκρίνονται κατά τις διατάξεις του

Ν.Δ./17-7-23, κατά την τακτοποίηση, εκτός των ελαχίστων ορίων κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, είναι αναγκαίο στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου να εγγράφεται κτίσμα με πλευρά 5μ. και εμβαδόν 50τ.μ. κατά το δυνατό σε ορθογώνιο σχήμα (παρ.15).[21] Αν το οικόπεδο δεν πληροί αυτές τις προϋποθέσεις, τακτοποιείται με τα γειτονικά του. Από τις απαιτήσεις εγγραφής κάτοψης κτιρίου με τις προαναφερθείσες διαστάσεις εξαιρούνται τα οικόπεδα που έχουν δημιουργηθεί πριν την ισχύ του ΓΟΚ και ισχύουν μικρότερα κριτήρια αρτιότητας (παρ.6) [21],[22].

Ωστόσο, ένα οικόπεδο προκειμένου να οικοδομηθεί πρέπει εκτός από άρτιο να είναι και οικοδομήσιμο. Για να είναι οικοδομήσιμο ένα οικόπεδο πρέπει να είναι άρτια και οικοδομήσιμα τα όμορά του, να έχει το κατάλληλο σχήμα, κατά κανόνα ορθογώνιο παραλληλόγραμμο με πρόσωπο και πλευρές ευθείες κάθετες στον κοινόχρηστο χώρο. [13] Άρτια και οικοδομήσιμα μπορούν να θεωρηθούν επίσης οικόπεδα που εμπίπτουν στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- Αν το οικόπεδο βρίσκεται στη συμβολή δύο γραμμών δόμησης που τέμνονται πλαγίως ή σε κοίλη ή κυρτή γωνία, για την τακτοποίησή του το μήκος προσώπου που λαμβάνεται συμπίπτει με το πλήρες ανάπτυγμα της ρυμοτομικής γραμμής του οικοπέδου (παρ.8).
- Αν το οικόπεδο είναι άρτιο κατά κανόνα ή παρέκκλιση ως προς το εμβαδόν αλλά δεν πληροί τις ελάχιστες απαιτήσεις προσώπου και δεν μπορεί να τακτοποιηθεί, μπορεί να θεωρηθεί άρτιο και οικοδομήσιμο υπό την προϋπόθεση ότι τακτοποιείται καταλλήλως κατά πρόσωπο. Αν αυτό δεν είναι εφικτό, μπορεί να αποκτήσει την ιδιότητα της αρτιότητας και οικοδομησιμότητας εφόσον μπορεί να υπαχθεί στο άρθρο 25 του Ν.1337/1983 και η κατάτμησή του δεν προήλθε από τους ιδιοκτήτες σύμφωνα με το Ν.651/1977.(παρ 9.) [21] Στο άρθρο 25 του νΝ1337/1983 ορίζεται ότι μη άρτια αλλά οικοδομήσιμα οικόπεδα μπορούν να χαρακτηριστούν ως οικοδομήσιμα με μειωμένο συντελεστή και χωρίς τη δυνατότητα να εφαρμοστούν παράλληλα άλλες ευεργετικές διατάξεις εφόσον προϋπάρχουν του Ν.651/1977, έχουν ελάχιστη πλευρά 5,00μ σε κοινόχρηστο χώρο και στον οικοδομήσιμο τους χώρο μπορεί να τοποθετηθεί κάτοψη τουλάχιστον 50τ.μ. σε σχήμα ορθογώνιο. [22]

- Ωστόσο, αν υπάρχουν οικοπέδα πριν την ισχύ του Ν.651/1977, έχουν πρόσωπο σε μη εγκεκριμένη οδό (τυφλά οικοπέδα) και η κατάτμησή τους δεν οφείλεται στους ιδιοκτήτες, μόλις εγκριθεί το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής και εφόσον διαμορφωθούν καταλλήλως ώστε να πληρούν τις προϋποθέσεις της παραγράφου 1 (παρ.9). [21], [22]
- Αν το οικόπεδο δεν είναι άρτιο και δεν υπάγεται στις διατάξεις του άρθρου 25 του νόμου 1337/1983 και δεν μπορεί να διαμορφωθεί καταλλήλως ώστε να καλύψει τις προϋποθέσεις αρτιότητας του ν.δ. 690/1948, τότε μεταβιβάζεται η κυριότητά του σε όμορο οικόπεδο που έχει το ελάχιστο πρόσωπο (παρ.9). [21]

Γενικά, τμήματα άρτιου και οικοδομήσιμου οικοπέδου που δεν μπορούν να τακτοποιηθούν εξ ολοκλήρου ή μερικώς, μεταβιβάζονται αναγκαστικά σε όμορα οικόπεδα εφόσον αυτά έχουν το ελάχιστο εμβαδόν και η μεταβίβαση γίνεται υπό την προϋπόθεση να αποκτήσουν το ελάχιστο κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση πρόσωπο (παρ.10). Εξαιρέση αποτελούν τα οικόπεδα στα οποία υπάρχουν οικοδομές όπως ορίζονται από το άρθρο 42 του ν.δ. 17-7-23 ή η κατάτμηση των οικοπέδων έχει προέλθει από τους ιδιοκτήτες ή τους δικαιούχους του (παρ. 11). Σύμφωνα με το άρθρο 42 από τις οικοδομές εξαιρούνται οι κινητές εγκαταστάσεις, τα φρέατα, περιτοιχίσματα, προσωρινά υπόστεγα, παραπήγματα κτλ. καθώς και ετοιμόρροπα μέρη κτιρίων που δεν επιδέχονται επισκευή χωρίς κατεδάφιση και των οποίων η παρουσία δεν εμποδίζει την τακτοποίηση. Η μεταβίβαση του οικοπέδου πραγματοποιείται μόνο εφόσον το αιτηθεί ο ενδιαφερόμενος (παρ. 12).

Οι δήμοι, οι κοινότητες και το Δημόσιο, για την εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου, αποζημιώνουν και τα μη άρτια και μη οικοδομήσιμα τμήματα των ρυμοτομούμενων οικοπέδων που απομένουν μετά τη ρυμοτομία, εκτός αν ο ιδιοκτήτης δηλώσει ότι δεν το επιθυμεί (παρ. 14).

Τέλος, σύμφωνα με την παράγραφο 7 σε ένα άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο ακόμη και κατά τον Ν.1337/1983 άρθρο 25 απαγορεύεται η δόμηση όταν για οποιονδήποτε λόγο απαιτείται τακτοποίηση των όμορων οικοπέδων. [21] Όταν η τακτοποίηση παρεμποδίζεται από ήδη υφιστάμενα κτίρια ή κτίσματα, θα πρέπει να εκδίδεται από την πολεοδομική αρχή πράξη αδυνάτου τακτοποίησης. [22]

Ουσιαστικά στο άρθρο 7 περί αρτιότητας και οικοδομησιμότητας, επαναδιατυπώνονται οι παράγραφοι 1-4 του άρθρου 6 του Ν.1577/85. Οι παράγραφοι

5-15 του ΝΟΚ αντιστοιχούν στις παραγράφους 1-12 του άρθρου 29 του Ν.1577/85 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.2831/00. [14]

4.2.8 Άρθρο 8- Ειδικές Περιπτώσεις

Στο άρθρο 8 του ΝΟΚ απαριθμούνται οι ειδικές περιπτώσεις αρτιότητας των οικοπέδων. Πιο συγκεκριμένα, στην παράγραφο 1 ορίζεται η έννοια του **οικοδομικού τετραγώνου**. Πέραν των ορισμών που δίνονται στις παραγράφους 48, 49, 53 και 76 του άρθρου 2, ως οικοδομικό τετράγωνο θεωρείται ακόμη και το τετράγωνο που βρίσκεται στις άκρες ενός ρυμοτομικού σχεδίου, έχει εγκριθεί μέχρι την εφαρμογή του Ν.1337/83 και δεν πλαισιώνεται από όλες τις πλευρές του από κοινόχρηστους χώρους ή από ρυμοτομικές γραμμές, εφόσον στην θέση των ρυμοτομικών γραμμών που λείπουν υπάρχουν οι γραμμές των ορίων της έκτασης για την οποία εγκρίθηκε το σχέδιο αυτό. [21] Αυτό πρακτικά σημαίνει, όπως ορίζεται από την παράγραφο 1 του άρθρου 8, ότι ως οικοδομικά τετράγωνα ορίζονται ακόμη και εκείνα που είναι εξ ολοκλήρου ανοιχτά και βρίσκονται απέναντι από το τελευταίο οικοδομικό τετράγωνο, μέχρι το όριο του σχεδίου. [22] Αυτά πριν την εφαρμογή του ΝΟΚ θεωρούνταν ως εκτός σχεδίου. Οικόπεδα που βρίσκονται εντός τέτοιων οικοδομικών τετραγώνων και δεν έχουν πρόσωπο σε εγκεκριμένη από το σχέδιο οδό ή σε οδό που προϋπήρχε του σχεδίου, καλύπτονται ως προς τη δόμηση από τις διατάξεις των άρθρων 43, 44 και 45 του ΝΔ/ 17-7-23. Η οριακή γραμμή του ρυμοτομικού σχεδίου για σχέδια που έχουν εγκριθεί μέχρι τις 13.3.1983, σύμφωνα με τις διατάξεις του ΝΔ17.7/16.8.1983, καθορίζεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης. Ο καθορισμός της οριακής οδού σε παραδοσιακούς οικισμούς γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 25 του ν.2508/1997 [21]

Στην παράγραφο 2 περιλαμβάνονται διατάξεις σχετικές με τα οικοδομικά τετράγωνα που βρίσκονται στα ακραία σημεία των εγκεκριμένων ρυμοτομικών γραμμών. Πιο συγκεκριμένα ισχύουν τα παρακάτω:

- Όταν προβλέπεται δρόμος και απέναντι από τα οικοδομικά τετράγωνα προβλέπονται ρυμοτομικές γραμμές, τότε τα οικόπεδα αυτά που έχουν πρόσωπο προς τον συγκεκριμένο δρόμο δομούνται με βάση το πλάτος του δρόμου μέχρι την απέναντι ρυμοτομική γραμμή.[21]
- Αν το ρυμοτομικό σχέδιο έχει εγκριθεί μέχρι τις 13.3.1983, προβλέπεται οικοδομική γραμμή, χωρίς να ανήκει σε οικοδομικό τετράγωνο όπως αυτό

ορίζεται στην παρ.49 του άρθρου 2 ή της παρ 1 του παρόντος άρθρου, τότε οι ιδιοκτησίες που έχουν πρόσωπο σε αυτή τη γραμμή και έχουν δημιουργηθεί πριν την εφαρμογή του παρόντος κανονισμού, είναι μερικώς οικοδομήσιμες. Αυτό σημαίνει ότι είναι οικοδομήσιμες μόνο κατά το τμήμα τους που επιφάνεια ίση τουλάχιστον με τις ελάχιστες προδιαγραφές σε εμβαδόν και διαστάσεις ώστε να θεωρείται άρτιο. Η δόμηση αυτών των ιδιοκτησιών περιορίζεται μόνο στο σε αυτό το τμήμα το οποίο οφείλει να συμμορφώνεται στους όρους δόμησης που ισχύουν για το απέναντι οικοδομικό τετράγωνο και με τον περιορισμό ότι ο συντελεστής δόμησης δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερος από τα προβλεπόμενα κατά το άρθρο 6 του ν.1337/83. [21]

Για τα προαναφερθέντα τμήματα των ιδιοκτησιών τα οποία ουσιαστικά αποτελούν οικόπεδα που βρίσκονται σε εντός σχεδίου περιοχή εφαρμόζονται όλες οι πολεοδομικές, δασικές κ.α. διατάξεις που εφαρμόζονται και στις εντός σχεδίου περιοχές χωρίς να απαιτείται η έγκριση από το Δασαρχείο. Ο τεμαχισμός σε τμήματα των ιδιοκτησιών αυτών μπορεί να πραγματοποιηθεί μόνο σύμφωνα με τις διατάξεις περί δόμησης σε περιοχή εκτός σχεδίου πόλης. Το τμήμα των ιδιοκτησιών, πέραν εκείνου που πληροί τις ελάχιστες απαιτήσεις περί αρτιότητας, μπορεί να δομηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις για τα εκτός σχεδίου οικόπεδα, μόνο εφόσον το υπολειπόμενο αυτό τμήμα πληροί τις ελάχιστες απαιτήσεις για την εκτός σχεδίου δόμηση (παρ.2). [21], [22]

Κατά αντίστοιχο τρόπο, όπως αναφέρεται στην παράγραφο 3, γίνεται και η δόμηση για τα ολόκληρα ή τμήματα γηπέδων που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου και έχουν πρόσωπο σε δρόμους για τους οποίους ισχύουν διαφορετικοί και ειδικοί όροι δόμησης και χρήσεις. Τα γήπεδα αυτά είτε για τις περιοχές αυτές είτε για γραμμικά για τους δρόμους αυτούς, οι οποίοι πρέπει να σημειώνονται είτε με ρυμοτομική γραμμή είτε και με οικοδομική γραμμή η δόμηση, για το τμήμα που πληροί τις ελάχιστες απαιτήσεις άρτιου γηπέδου ακολουθεί τους ειδικούς όρους δόμησης. Το υπόλοιπο τμήμα των γηπέδων, εφόσον καλύπτει τις ελάχιστες απαιτήσεις σε εμβαδόν της εκτός σχεδίου δόμησης, οικοδομείται σύμφωνα με τους όρους της εκτός σχεδίου δόμησης. [21]

Κατά την παράγραφο 4 **άρτια και οικοδομήσιμα** με οποιοσδήποτε διαστάσεις θεωρούνται τα οικόπεδα τα οποία βρίσκονται εντός εγκεκριμένου σχεδίου και έχουν

παραχωρηθεί με αποφάσεις ή παραχωρητήρια στο κράτος έως και τη δημοσίευση της παρούσας νομοθεσίας και όχι μετά από μεταβίβαση. Τα συγκεκριμένα οικοπέδα συνεχίζουν να παραμένουν άρτια και οικοδομήσιμα ακόμη και μετά από μείωση τους λόγω ρυμοτομίας εφόσον πληρούν τα ελάχιστα όρια αρτιότητας της περιοχής. Διαφορετικά, εμπίπτουν στις διατάξεις του άρθρου 25 του ν1337/83. Η ίδια ακριβώς διαχείριση ισχύει για τα οικοπέδα που έχουν προέλθει από διαχωρισμό οικοπέδου που έχει παραχωρηθεί και έχει εγκριθεί από αρμόδια αρχή (παρ.4). [21]

Στην παράγραφο 5του άρθρου 8 προβλέπεται η ειδική περίπτωση κατά την οποία το ακραίο όριο εγκεκριμένου σχεδίου πόλης τέμνει ιδιοκτησίες για τις οποίες δεν έχει υπάρξει αποζημίωση. Στην περίπτωση αυτή επιτρέπεται η μετατόπιση της οριακής γραμμής σε εκτός σχεδίου περιοχή ώστε να μη τέμνονται οι ιδιοκτησίες. Αυτό το τμήμα, θα ενταχθεί στο σχέδιο πόλης υπό την εξής προϋπόθεση: Για καθεμιά από τις δύο ιδιοκτησίες, το τμήμα που εντάσσεται δεν πρέπει να έχει εμβαδό μεγαλύτερο από το διπλάσιο των κατά κανόνα ορίων αρτιότητας που προβλέπονται το σχέδιο της περιοχής που ήδη έχει εγκριθεί. Αποδεκτή γίνεται η μετατόπιση μόνο όταν συνάδει με τις συνθήκες κυκλοφορίας και τους πολεοδομικούς περιορισμούς της περιοχής. Υπό την εφαρμογή της παραγράφου αυτής επιτρέπεται να μεταβληθεί το πλάτος της οδού που μετατοπίζεται. Το τμήμα της οδού που εντάσσεται στο σχέδιο πόλης αντιμετωπίζεται ως τμήμα εντός σχεδίου πόλεως σε ό,τι αφορά τη δόμηση (παρ.5). Αν υπάρχει ιδιοκτησία που υπόκειται στις διατάξεις της παραγράφου 5 του παρόντος άρθρου, τότε οι ιδιοκτήτες θα πρέπει να προσφέρουν γη και χρήμα σύμφωνα με τα άρθρα 8 και 9 του Ν.1337/83. Αποζημίωση σε γη ή χρήμα δεν προβλέπεται στην περίπτωση που το εμβαδόν της έκτασης που δίνεται στον ιδιοκτήτη είναι ίσο ή μεγαλύτερο με το εμβαδόν το αντίστοιχο που καταλαμβάνει η μετατοπισμένη οδός. Αν είναι μικρότερο αυτό που δίνεται στον ιδιοκτήτη τότε η διαφορά γης πρέπει να καλυφθεί χρηματικά (παρ.6). Η έκταση αυτή σύμφωνα με την παρ.7 γίνεται κοινόχρηστη με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. [21]

Συγκρίνοντας τις διατάξεις του ΝΟΚ με τις αντίστοιχες του ΓΟΚ, κανείς παρατηρεί ότι οι συγκεκριμένες διατάξεις του ΝΟΚ αντιστοιχούν στις παραγράφους 1-4 και 7-9 του άρθρου 29 του ΓΟΚ, όπως αυτές τροποποιήθηκαν το 2000 με το νόμο 2831. Πιο συγκεκριμένα οι τέσσερις πρώτες παράγραφοι αντιστοιχούν στις τέσσερις πρώτες του άρθρου 29 του ΓΟΚ, η παράγραφος 5 αποτελεί ακριβή επανάληψη των παραγράφου

7 και μερικώς της 8 του άρθρου 29 του ΓΟΚ. Η 6^η παράγραφος του ΝΟΚ είναι επαναδιατύπωση μέρους της παραγράφου 8 του άρθρου 29 και τέλος η 7^η παράγραφος του ΝΟΚ είναι ακριβής επανάληψη της 9^{ης} του προαναφερθέντος άρθρου.

4.2.9 Άρθρο 9- Δουλείες σε Ακίνητα

Το άρθρο 9 του ΝΟΚ αναφέρεται στις δουλείες στα ακίνητα. Με τον όρο δουλεία επί ακινήτου νοούνται η επικαρπία και η οίκηση. Η επικαρπία συνίσταται στη χρήση και κάρπωση ξένης ιδιοκτησίας ενώ η οίκηση περιορίζεται μόνο στη χρήση αυτής. [24]

Στο άρθρο 1118 του ΑΚ ορίζεται ότι με τη δουλεία πάνω σε ακίνητο μπορεί να αποκτηθεί εμπράγματο δικαίωμα υπέρ άλλου ακινήτου που να παρέχει ωφέλεια. Η δουλεία δεν έχει εφαρμογή και δεν νοείται στους κοινόχρηστους χώρους ή σε περίπτωση χρησικτησίας, συνίσταται δε με συμβόλαιο ή χρησικτησία. Για τις εντός σχεδίου και σε οικισμούς δουλείες ισχύουν οι εξής περιορισμοί:

- Επιτρέπεται η δουλεία διόδου, εφόσον αυτή αποτελεί τον μόνο τρόπο πρόσβασης από και προς τον κοινόχρηστο χώρο του οικοπέδου, κτιρίου ή αυτοτελούς ορόφου, η οποία μπορεί να περιορίζεται στη χρήση του ισογείου (παρ. 1). [21]
- Οι δουλείες που εμποδίζουν ή περιορίζουν τη ανέγερση κτιρίου, ή την επέκταση κτιρίου ή εγκαταστάσεων απαγορεύεται (παρ.1). [21]
- Οι δουλείες που ήδη έχουν συσταθεί μέχρι τη δημοσίευση αυτής της νομοθεσίας δεν παρεμποδίζουν την έκδοση άδειας δόμησης. Αν σε ένα ακίνητο που έχει δουλείες, εκδοθεί νόμιμη οικοδομική άδεια για να γίνουν κατασκευές ή για να γίνουν πρέπει να αναιρεθεί η δουλεία, τότε οι δουλείες αυτές καταργούνται. Εξαίρεση αποτελούν οι δουλείες διόδου και κοινού σκελετού. Στα νέα κτίρια είναι υποχρεωτικό να προβλέπεται και να εξασφαλίζεται η δίοδος δουλείας όχι μόνο σε επίπεδο εδάφους αλλά και σε επίπεδο ορόφου (παρ.2). [21]
- Αν υπάρχει δουλεία που πρέπει να καταργηθεί, τότε ο δικαιούχος πρέπει να αποζημιωθεί. Το ποσό της αποζημίωσης είναι ανεξάρτητο από την αξία του αντικειμένου της διαφοράς, γίνεται από το αντίστοιχο της περιφέρειας στην οποία υπάγεται το ακίνητο, ειρηνοδικείο. Ο άμεσα ενδιαφερόμενος και δικαιούχος της δουλείας ή νόμιμος κάτοχος της άδειας δόμησης η οποία

οδηγεί και στην απόφαση για κατάργηση της δουλείας, υποβάλλει την αίτηση (παρ. 3). [21]

Τέλος η κατάργηση της δουλείας ολοκληρώνεται με την καταβολή του ποσού της αποζημίωσης στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων. Μετά την κατάργηση, επιτρέπεται να ξεκινήσουν οι εργασίες την ολοκλήρωση των οποίων εμπόδιζε η εν λόγω δουλεία (παρ.4). [21]

Όπως έχει ήδη αναφερθεί οι διατάξεις αυτές ισχύουν για τις εντός σχεδίου περιοχές. Στις εκτός σχεδίου περιοχές οι υποθέσεις για κατάργηση δουλείας επιλύονται μόνο μέσω των διατάξεων του Αστικού Δικαίου. [21]

Οι διατάξεις του άρθρου 9 του ΝΟΚ περιλαμβάνουν ότι και οι διατάξεις του άρθρου 25 του ΓΟΚ. Η μόνη διαφοροποίηση έγκειται στην παράγραφο 1 που στον ΓΟΚ, όπου από την απαγόρευση δουλείας εξαιρείται η δουλεία διόδου, υπό την προϋπόθεση ότι αποτελεί τον μοναδικό δρόμο διόδου προς τον κτίριο ή τις εγκαταστάσεις ή αυτοτελούς ορόφου. Στο ΝΟΚ η δουλεία διόδου υποχρεωτικά πρέπει να περιορίζεται μόνο στον ισόγειο χώρο. [10]

4.2.10 Άρθρο 10- Κίνητρα για την Περιβαλλοντική Αναβάθμιση και Βελτίωση της Ποιότητας Ζωής σε Πυκνοδομημένες και Αστικές Περιοχές

Με το άρθρο 10 παρέχονται κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση μίας περιοχής και έχει εφαρμογή για άδειες δόμησης που εκδόθηκαν μετά την εφαρμογή την ισχύ της παρούσας νομοθεσίας. Εφαρμόζεται σε άρθρα κατά κανόνα οικοπέδα, αυτοτελή ή των οποίων η δημιουργία προέκυψε έπειτα από συνένωση. Σε καμία περίπτωση δε μπορεί να εφαρμοστεί σε οικοδομές των οποίων η οικοδομική άδεια έχει λήξει.

Στην πρώτη παράγραφο περιγράφονται τα κίνητρα που ισχύουν για τις πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές. Τα κίνητρα σχετίζονται με το συντελεστή επιρροής Α της μείωσης της κάλυψης ή της αύξησης του συντελεστή δόμησης και μπορούν να συνοψισθούν ακολούθως:

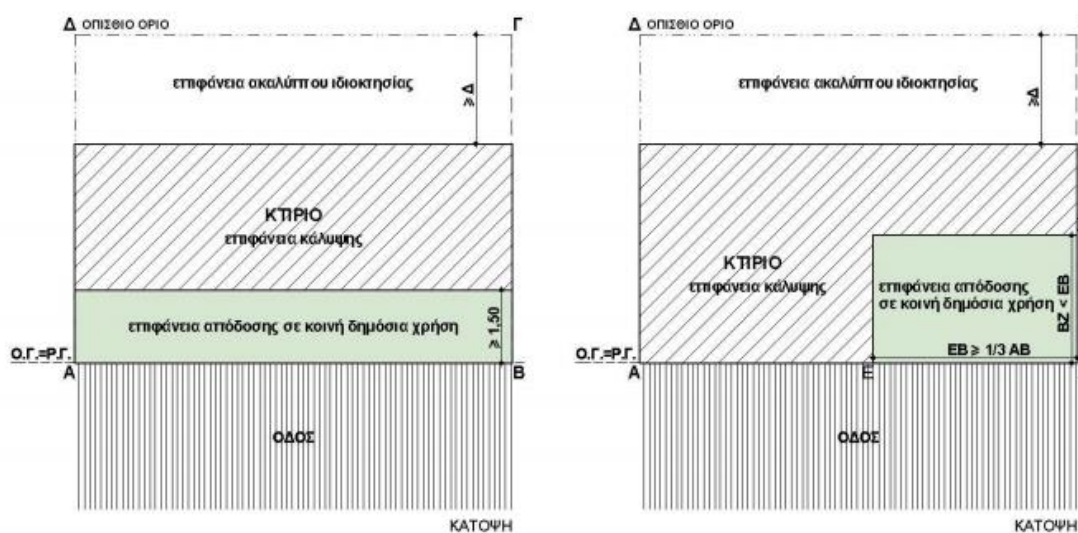
- i. Προκειμένου να μειωθεί το επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου κατά 10% δίνεται ως κίνητρο η αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης κατά 10%

- ii. Στην περίπτωση που μειωθεί το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου κατά 15% και ταυτόχρονα αποσυρθεί κτίριο που είχε κύρια χρήση εμβαδού ίσο με τουλάχιστον του 25% του ισχύοντος συντελεστή δόμησης της περιοχής, παρέχεται ως κίνητρο η αύξηση του συντελεστή δόμησης κατά 15%
- iii. Αν το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου μειωθεί κατά 20 ποσοστιαίες μονάδες και ταυτόχρονα αποδοθεί σε δημόσια χρήση επιφάνεια που ισούται με την αύξηση της επιφάνειας δόμησης προς τον συντελεστή δόμησης, προβλέπεται η αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης κατά 20%.
- iv. Αν ισχύσουν ταυτόχρονα οι 3 παρακάτω προϋποθέσεις: α) το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου μειωθεί κατά 25 ποσοστιαίες μονάδες β) αποδοθεί σε δημόσια χρήση επιφάνεια που ισούται με την αύξηση της επιφάνειας δόμησης προς τον συντελεστή δόμησης και γ) αποσυρθεί κτίριο με εμβαδό κύριας χρήσης τουλάχιστον ίσο με το 25% του υπάρχοντος επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης, προβλέπεται η αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης κατά 25%.

Τα παραπάνω κίνητρα έχουν εφαρμογή σε περιοχές που πληρούν τα ακόλουθα κριτήρια:

- Το οικόπεδο δε βρίσκεται σε παραδοσιακό οικισμό ή παραδοσιακό τμήμα πόλης ή ιστορικό τόπο
- Το οικόπεδο βρίσκεται σε εντός σχεδίου πόλεως στις γεωγραφικές περιφέρειες των Δήμων του Νομού Αττικής, των δήμων που αναφέρονται στην παρ. 2 του άρθρου 1 του ν.1531/1985, των δήμων του Νομού Θεσσαλονίκης με πληθυσμό μεγαλύτερο των 25.000 κατοίκων κατά την απογραφή του 1991, των Δήμων Πάτρας, Βόλου, Ηρακλείου, Λάρισας, Νέας Ιωνίας Μαγνησίας και Ιωαννίνων όπως καθορίζονται από το ν.2539/1997
- Το οικόπεδο έχει εμβαδό μεγαλύτερο της κατά κανόνα αρτιότητας του οικοπέδου
- Υπάρχει σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής [21]
- Ο αριθμός των κτιρίων που δημιουργούνται να είναι μικρότερος από B/2, και ίσος με την μικρότερη ακέραιη μονάδα που μπορεί να προκύψει (αλλά μεγαλύτερη της μονάδας) [21], όπου B είναι ο λόγος της επιφάνειας του οικοπέδου προς την επιφάνεια της κατά κανόνα αρτιότητας της περιοχής. [13]

Σε καθεμιά από τις παραπάνω περιπτώσεις κινήτρων δίνεται και το κίνητρο αύξησης του επιτρεπόμενου ύψους έως το ανώτατο όριο όπως ορίζεται από τις διατάξεις του άρθρου 15 για τον προσαυξημένο συντελεστή δόμησης. Για να αποδοθεί μία επιφάνεια για δημόσια χρήση, θα πρέπει να συνορεύει με κοινόχρηστο χώρο του ρυμοτομικού σχεδίου και η μια πλευρά να ταυτίζεται με όλο το μήκος του προσώπου του οικοπέδου και να έχει βάθος τουλάχιστον 1.5μ. Αν δεν πληρείται το δεύτερο κριτήριο, τότε το ταυτιζόμενο μήκος εκπίπτει σε τουλάχιστον 1/3 του μήκους του προσώπου του οικοπέδου αλλά με τέτοιο τρόπο ώστε το βάθος να συνεχίζει να είναι μικρότερο του πλάτους, όπως φαίνεται στο σχήμα 4.2. Ωστόσο, πάντοτε το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής είναι εκείνο που θα κρίνει κατά πόσο οι ενέργειες αυτές αποβλέπουν σε περιβαλλοντικό όφελος. [21]



Σχήμα 4.2: Επιφάνεια απόδοσης σε κοινή δημόσια χρήση. [38]

Πέραν των ανωτέρω δίνονται και περιβαλλοντικά κίνητρα που σχετίζονται με την δημιουργία κτιρίων με χαμηλή ενεργειακή κατανάλωση. Αυτά καταγράφονται στο άρθρο 25. Σε αυτές τις περιπτώσεις ο νέος προσαυξημένος συντελεστής δόμησης υπολογίζεται ξεχωριστά για κάθε περίπτωση επί του αρχικού συντελεστή, όπως προβλέπεται από την 3^η παράγραφο του άρθρου 27 του παρόντος. [22]

Στην περίπτωση που ο λόγος B της επιφάνειας του οικοπέδου προς την επιφάνεια της κατά κανόνα αρτιότητας της περιοχής είναι μεγαλύτερος του 2, επαφίεται στην κρίση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής το αν θα επιτραπεί η διαμόρφωση τυφλών όψεων. Αυτό με τη σειρά του, θα ελέγξει και θα πιστοποιήσει ότι δεν είναι δυνατό να υπάρξει κτίσμα χωρίς τυφλές όψεις σύμφωνα με τους περιορισμούς δόμησης που ισχύουν. Αν

ο λόγος B είναι μεγαλύτερος από 5 , τα κίνητρα παρέχονται μόνο κατόπιν έγκρισης από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής.

Αν το οικόπεδο που πρόκειται να δομηθεί είναι προϊόν συνένωσης οικοπέδων, ένα τουλάχιστον από τα οποία είναι άρτιο κατά παρέκκλιση ή ρυμοτομούμενο, ή τυφλό ή μη οικοδομήσιμο, τα κίνητρα παρέχονται υπό προϋποθέσεις. Πιο συγκεκριμένα, τα κίνητρα ισχύουν για κάθε τιμή του λόγου B υπό την προϋπόθεση ότι ο συντελεστής επιρροής A διατηρείται αυστηρά στη μονάδα.

Ειδικώς διαχειρίζονται οικόπεδα έκτασης τουλάχιστον 4.000τ.μ. Βασικό κίνητρο για την πλήρη απόδοση σε δημόσια χρήση του ακαλύπτου, παρέχεται μέσω αφενός της αύξησης του συντελεστή δόμησης κατά 35% και αφετέρου της αύξησης του επιτρεπόμενου ύψους κατά 30%. Αυτό ισχύει υπό την προϋπόθεση ότι το επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης μειώνεται κατά 25% και τα κτίρια που δημιουργούνται είναι λιγότερα από B/2, όπου B είναι ακέραιος αριθμός με ελάχιστη τιμή την μονάδα. Υπό τις συγκεκριμένες αυτές συνθήκες δεν επιτρέπεται η διαμόρφωση τυφλών όψεων των κτιρίων.

Για τα οικόπεδα με εμβαδό τουλάχιστον 3.000τ.μ. και δεδομένου ότι ο συντελεστής δόμησης είναι τουλάχιστον 1.6 και το ανώτερο επιτρεπόμενο ύψος εναρμονίζεται με τις διατάξεις της παρούσας νομοθεσίας, η ογκοπλαστική διαμόρφωση των κτιρίων, χωρίς τυφλές όψεις, επιτρέπεται μετά την έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και επικυρώνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. [21]

Κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 8 για να επωφεληθεί ο ενδιαφερόμενος από τα κίνητρα περί απόδοσης γης για δημόσια χρήση, πρέπει να κάνει συμβολαιογραφική πράξη στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης πριν εκδοθεί η οικοδομική άδεια (παρ. 2). Ο δήμος στον οποίο εντάσσεται η δημόσια πλέον έκταση έχει την δυνατότητα να διαμορφώσει την έκταση αυτή είτε ως χώρο πρασίνου, είτε ως κατασκευή, όχι όμως ως παιδική χαρά, εγκατάσταση συλλογής σκουπιδιών ή ως περίπτερο. Η συντήρησή του χώρου αυτού όμως πλέον βαρύνει τον δήμο και όχι τον αρχικό ιδιοκτήτη (παρ. 3).

Στο πλαίσιο των κινήτρων για αναβάθμιση της ποιότητας ζωής στον αστικό ιστό περιλαμβάνονται και κίνητρα για αύξηση της επιτρεπόμενης δόμησης υπό την προϋπόθεση ότι συνενώνονται ακάλυπτοι χώροι οικοπέδων (παρ. 5). Για να

εφαρμοστεί κάτι τέτοιο πρέπει να υπάρχει πλειοψηφία τουλάχιστον κατά 66% των ιδιοκτητών των ακινήτων του οικοδομικού τετραγώνου (παρ. 6).[21]

Όταν εγκρίνεται η επεκτείνεται ή αναθεωρείται ή τροποποιείται ένα ρυμοτομικό σχέδιο, πρέπει να λαμβάνονται υπόψη και άλλοι παράγοντες που σχετίζονται με τους κοινόχρηστους χώρους. Πιο συγκεκριμένα, η ενοποίηση των κοινόχρηστων ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων να γίνεται σύμφωνα με τους όρους που θεσπίζονται από το ρυμοτομικό σχέδιο. Για τις εντός πόλεως περιοχές, όταν διατηρείται το προβλεπόμενο ποσοστό ακάλυπτου χώρου και συνένωση συνένωσή τους με σκοπό να αποδοθεί για πεζούς, επιτρέπεται αύξηση της επιτρεπόμενης δόμησης κατά 20%. Με αυτόν τον τρόπο, όλοι οι ένοικοι έχουν τη δυνατότητα να χρησιμοποιούν τον χώρο αυτό ή μέρος του. Στις περιπτώσεις που ιδιοκτησίες αυτές είναι δημόσιες ή δημοτικές ο συντελεστής δόμησης αυξάνεται σε 50%.

Οι αποφάσεις που πρέπει να ληφθούν από τους ιδιοκτήτες των οικοπέδων ή των ακινήτων και κυρίως η βαρύτητά τους εξαρτάται από το εμβαδόν της ιδιοκτησίας και το ποσοστό συμμετοχής σε αυτή σε σχέση με το συνολικό εμβαδό του οικοδομικού τετραγώνου. Η βαρύτητα αυτή καθορίζεται από τον Υπουργό Οικονομικών, Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων και τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, κατά τα αναγραφόμενα της παραγράφου 8.

Τέλος, περιοχές οι οποίες δεν περιλαμβάνονται στην παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου και βρίσκονται στην ηπειρωτική Ελλάδα, την Κρήτη και την Εύβοια, μπορούν να συμπεριληφθούν στις διατάξεις του παρόντος με προεδρικό διάταγμα το οποίο εκδίδεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μετά από σύμφωνη γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. [21]

Σχετικά με το άρθρο 8 θα μπορούσε να αναφερθεί και η καινοτομία της προσαύξησης 5% στο συντελεστή δόμησης που εισάγει σε περίπτωση που ενεργειακά το κτίριο κατατάσσεται στην κατηγορία A+ σύμφωνα με τον KENAK. Η κατηγορία αυτή πρακτικά σημαίνει ότι το κτίριο διαθέτει συστήματα εξοικονόμησης ενέργειας με την ελάχιστη δυνατή κατανάλωση σε ηλεκτρισμό, μονάδες συμπαραγωγής ηλεκτρισμού και θερμότητας υψηλής αποδοτικότητας καθώς και ανανεώσιμες πηγές ενέργειας. [13]. Όταν πρόσθετα σε αυτά διαπιστώνεται ότι το κτίριο έχει και εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση η προσαύξηση του συντελεστή δόμησης μεταβάλλεται από

5% σε 10%. Η ρύθμιση αυτή αναφέρεται ως επί το πλείστον σε κτίρια των οποίων η ετήσια πρωτογενής ενεργειακή κατανάλωση για ανάγκες θέρμανσης, κλιματισμού, φωτισμού, αερισμού και ζεστού νερού χρήσης είναι κάτω των 10kWh/m²/έτος.

Σε αντίθεση με τον ΝΟΚ, ο ΓΟΚ του 1985 δεν προέβλεπε κίνητρα περιβαλλοντικής πολιτικής και βελτίωσης της ποιότητας ζωής. Οι παράγραφοι 1-4 του ΝΟΚ αποτελούν νέες διατάξεις που σχετίζονται με την αύξηση της δόμησης σε συνδυασμό τη μείωση της κάλυψης, την απόσυρση κτιρίων και την απόδοση ακάλυπτου χώρου προς δημόσιο συμφέρον. Πλέον, με την εφαρμογή του ΝΟΚ, υπάρχει δυνατότητα παρέμβασης ώστε αφενός να ενοποιηθούν ακάλυπτοι χώροι ακόμη και σε χώρους που δεν πληρούν τα κριτήρια για να εφαρμοστούν οι προαναφερθείσες διατάξεις και αφετέρου ώστε να τροποποιηθούν οι όροι δόμησης. [1]

Οι παράγραφοι 5-8 του άρθρου 8 του ΝΟΚ αποτελούν αναδιατύπωση των διατάξεων του άρθρου 12 του ΓΟΚ1985.Οι διατάξεις αυτές τ σχετίζονται με τη δυνατότητα ενοποίησης των ακάλυπτων χώρων ενός οικοδομικού τετραγώνου, οι ενέργειες που πρέπει να ακολουθηθούν όταν αποτελεί πρόταση των ίδιων των ιδιοκτητών, την παροχή αντίστοιχων κινήτρων όταν η ενοποίηση προέρχεται από το ρυμοτομικό σχέδιο. Επιπλέον, από τον ΓΟΚ ήδη ίσχυε ότι οι γενικές διατάξεις μπορούν αν έχουν ισχύ και σε περιοχές που παρεκκλίνουν αρκεί να υπάρχει συγκατάθεση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και του τότε Υπουργού ΠΕΚΑ. Τέλος και ο προσαυξημένος συντελεστής δόμησης κατά 50% για δημόσιες ή δημοτικές ιδιοκτησίες είχε εφαρμογή από τον ΓΟΚ. [23]

4.2.11 Άρθρο 11- Συντελεστής Δόμησης

Η ενότητα των άρθρων 11 έως 14 του Οικοδομικού Κανονισμού περιλαμβάνει το μεγαλύτερο μέρος των διατάξεων του. Σε αυτή τίθενται οι όροι και οι περιορισμοί για τη δόμηση, τη θέση του κτιρίου, τον τρόπο και θέση ανάπτυξής του καθώς και περιορισμούς για το ίδιο το οικόπεδο. Στα άρθρα αυτά φαίνεται πρακτικά η προσπάθεια για ενίσχυση της δόμησης που βασίζεται στις αρχές του βιοκλιματικού σχεδιασμού και εκείνες που προάγουν τον σχεδιασμό με κριτήριο την μετακίνηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων.

Στο άρθρο 11 του ΝΟΚ καθορίζεται ο **συντελεστής δόμησης**. Οι παράγραφοί του πλην μερικών εξαιρέσεων που θα αναφερθούν παρακάτω εφαρμόζεται τόσο σε εντός

όσο και εκτός σχεδίου οικοπέδα. Ο συντελεστής δόμησης είναι ο αριθμός που όταν πολλαπλασιαστεί με την επιφάνεια του οικοπέδου ή του γηπέδου, θα δώσει ως αποτέλεσμα τη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης. [13] Με αυτόν τον τρόπο υπολογίζεται η μέγιστη επιφάνεια που μπορεί να δομηθεί σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου. [21] Με το άρθρο αυτό καθορίζεται σε γενικές γραμμές τι περιλαμβάνεται εντός του συντελεστή δόμησης, προβλέπονται εξαιρέσεις από τον συντελεστή δόμησης και τέλος ενσωματώνονται ορισμένες διατάξεις του κτιριοδομικού κανονισμού.

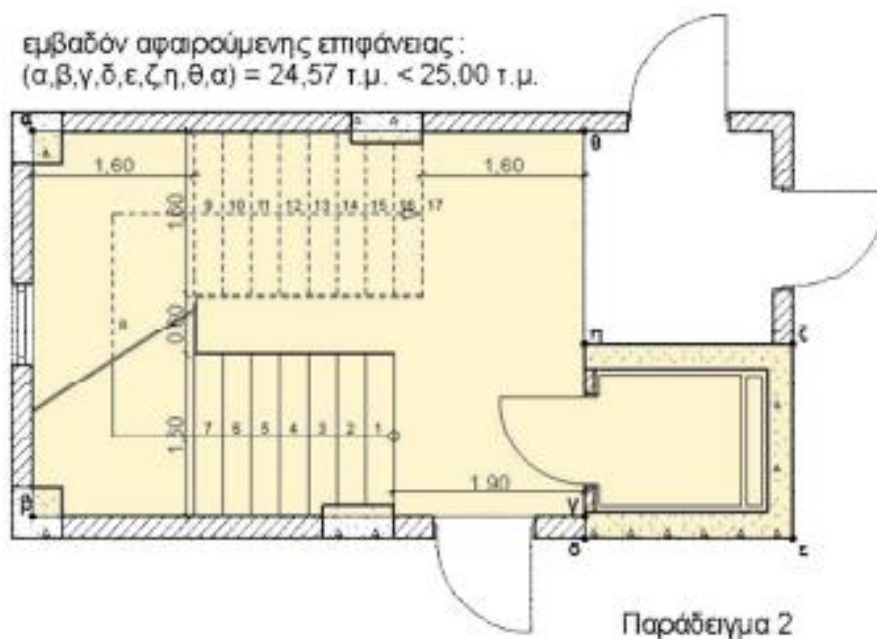
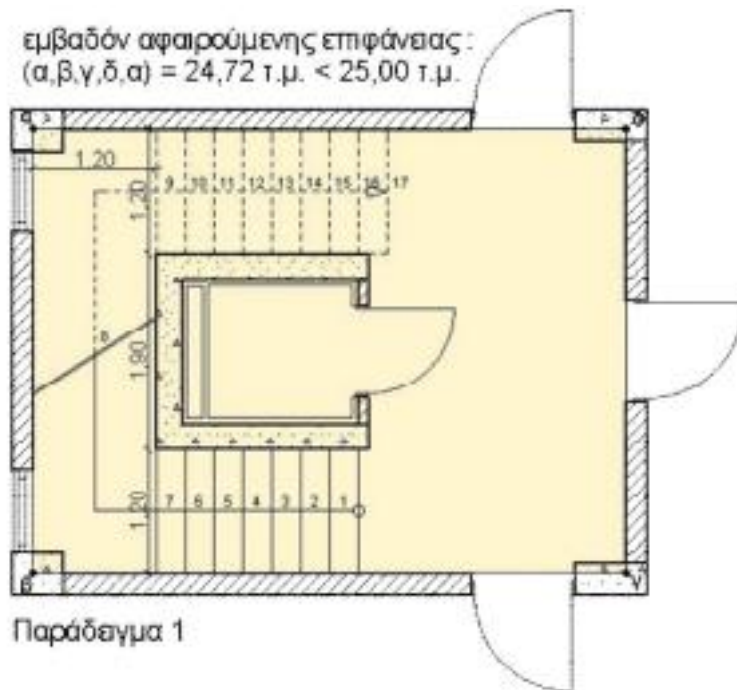
Στο συντελεστή δόμησης συνυπολογίζονται οι ακόλουθες επιφάνειες:

- Οι χώροι του κτιρίου που είναι στεγασμένοι και κλειστοί από κάθε πλευρά
- Οι μη θερμαινόμενοι χώροι που σε μία τουλάχιστον πλευρά που έχουν μία τουλάχιστον ανοιχτή πλευρά, με μήκος ανοίγματος μικρότερο του 35% του συνολικού μήκους του περιγράμματος του χώρου, προς ανοιχτό χώρο του οικοπέδου ή του κτιρίου.
- Υπόγεια οποιασδήποτε χρήσης εκτός από εκείνα που ορίζονται στην παράγραφο 6 που αναφέρει τις επιφάνειες που δεν προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης
- Ανοιχτοί εξώστες και ημιυπαίθριοι χώροι με συνολική επιφάνεια μεγαλύτερη του 40% της επιτρεπόμενης προς δόμηση (παρ. 5).

Αντίθετα, από το συντελεστή δόμησης εξαιρούνται:

- Ανοιχτοί εξώστες και ημιυπαίθριοι χώροι με συνολική επιφάνεια με συνολική επιφάνεια μικρότερη του 40% της επιτρεπόμενης προς δόμηση επιφάνειας. Το ποσοστό των ανοιχτών ημιυπαίθριων χώρων πρέπει να είναι μικρότερο του 20% της επιφάνειας που πρόκειται να δομηθεί.
- Οι υπέργειοι χώροι στάθμευσης σε κτίρια τα οποία χρησιμοποιούνται μόνο ως χώροι στάθμευσης οχημάτων
- Ανεξαρτήτων διαστάσεων επιφάνειες που προκύπτουν από εσοχές στο σώμα του κτιρίου και δεν είναι προσβάσιμες
- Τα κοινόχρηστα κλιμακοστάσια και οι ανελκυστήρες μαζί με τα πλατύσκαλα για επιφάνεια έως 25τ.μ. ανά όροφο και 40τ.μ. στο επίπεδο της εισόδου του κτιρίου, όπως φαίνεται στο Σχ. 4.3.

- Επιφάνεια έως 12τ.μ. για κλιμακοστάσια αυτοτελών ιδιοκτησιών.
- Επιφάνεια έως και δύο ανοικτών κλιμακοστασίων για υψομετρική διαφορά ορόφων έως 7,50μ.
- Κλιμακοστάσια κτιρίων που κατασκευάστηκαν πριν τον κανονισμό πυροπροστασίας και χρησιμοποιούνται ως έξοδοι κινδύνου εφόσον ο συντελεστής δόμησης έχει εξαντληθεί.



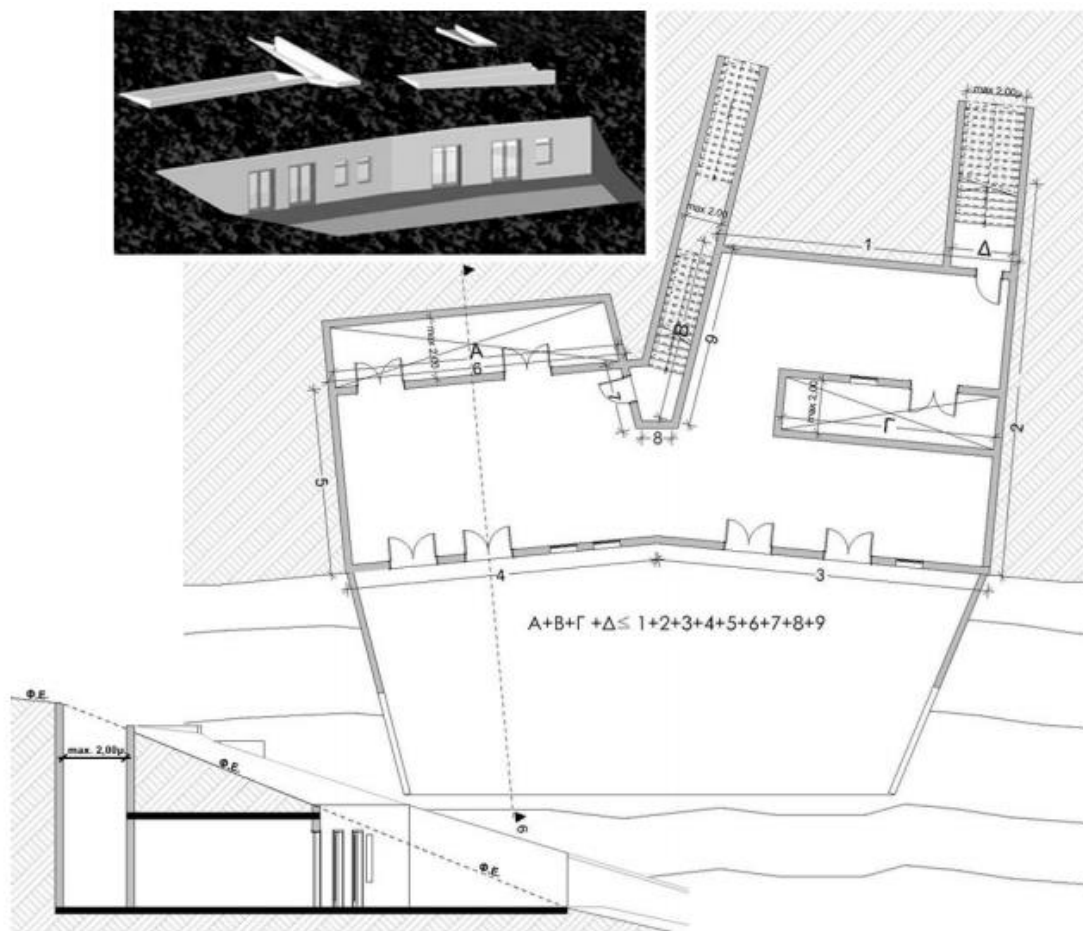
Σχήμα 4.3: Τυπική κάτοψη κλιμακοστασίου σύμφωνα με τον Κτιριοδομικό Κανονισμό. [38]

- Επιφάνειες για τη συλλογή και εξυπηρέτηση μηχανολογικών εγκαταστάσεων και ανοιγμάτων για το δροσισμό, αερισμό και φωτισμό του κτιρίου με ελάχιστο εμβαδόν 0,50τ.μ.
- Υπόγειοι όροφοι που χρησιμοποιούνται ως χώροι στάθμευσης σε ανεξάρτητα χρήσης κτίρια ή για να φέρουν μηχανολογικές εγκαταστάσεις για την ενεργειακή αυτονομία του κτιρίου με ΑΠΕ, χρήση υδατοδεξαμενής ή δεξαμενής συλλογής λυμάτων. Η συνολική επιφάνεια αυτών πρέπει να είναι ίση με την επιφάνεια που καταλαμβάνει το κτίριο.
- Επιφάνεια ίση με την επιφάνεια της ανωδομής που χρησιμοποιείται ως βοηθητικός χώρος για κτίρια κατοικιών και έχει ύψος το πολύ έως 1.20μ. από την επιφάνεια του εδάφους. Αν το 50% του χώρου αυτού προσμετρηθεί στο συντελεστή δόμησης τότε δύναται η χρήση του από βοηθητική να γίνει κύρια. Για κτίρια μικτής χρήσης, το 50% ενός υπόγειου χώρου με τις ανωτέρω προδιαγραφές σε ύψος μπορεί να μετατραπεί σε κύριας χρήσης ενώ το υπόλοιπο 50% παραμένει για βοηθητικές χρήσεις.
- Ενιαίοι στεγασμένοι χώροι, σε επαφή με τα πλάγια ή πίσω όρια του οικοπέδου, ύψους έως 2,60μ., ανοιχτός από όλες τις πλευρές, με μήκος το πολύ ίσο με το μισό του μήκους των εφαιπτόμενων πλευρών που χρησιμοποιείται ως χώρος στάθμευσης. Απαραίτητη προϋπόθεση αποτελεί ο χώρος αυτός να φυτευτεί. Επίσης, εξαιρείται η επιφάνεια στεγασμένης πλατφόρμας ανελκυστήρα οχήματος μέγιστου εμβαδού 25τ.μ.
- Εσωτερικοί εξώστες στις εξής δύο περιπτώσεις: α) εφόσον το συνολικό εμβαδόν τους δεν υπερβαίνει το 10% της δόμησης του κτιρίου, δεν χρησιμοποιούνται ως ανεξάρτητη ιδιοκτησία και έχει ύψος χώρου κύριας χρήσης και β) εφόσον δεν έχει καλυφθεί η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση σε κτίριο με νόμιμη δόμηση, συνεπώς επιτρέπεται καθ' ύψος δόμηση επιφάνειας το πολύ έως 10% της επιτρεπόμενης δόμησης. Η επιτρεπόμενη δόμηση καθορίζεται από το χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης της προσθήκης.
- Σοφίτες με ελεύθερο ύψος μικρότερο των 2,20μ. και επιφάνεια το πολύ ίση με το μισό της κάτοψης ορόφου, εφόσον δεν αποτελούν ανεξάρτητο όροφο.
- Ο ελεύθερος χώρος των PILOTIS, εφόσον έχουν επιφάνεια μεγαλύτερη από το 50% της επιφάνειας ανωδομής, βρίσκονται το πολύ 0,50μ. από την

επιφάνεια του εδάφους και έχουν ελεύθερο ύψος τουλάχιστον ίσο με το προβλεπόμενο για χώρο κύριας χρήσης.

- Η επιφάνεια παρόδιας στοάς και θερμομόνωσης πάχους 6cm στα νέα κτίρια.
- Η εξωτερική θερμομόνωση και επιφάνεια πάχους τουλάχιστον 15εκ. σε υφιστάμενα κτίρια ακόμη και αν δεν τηρούνται οι αποστάσεις από την οικοδομική γραμμή. Αν η οικοδομική γραμμή ταυτίζεται με την ρυμοτομική, αυτά θα πρέπει να βρίσκονται σε ύψος τουλάχιστον 3,00μ. από τη στάθμη του πεζοδρομίου.
- Επιφάνεια σεισμικού αρμού, επιφάνεια περιμετρικής φέρουσας τοιχοποιίας ή φέροντος οργανισμού και τοίχων πλήρωσης εφόσον κατασκευάζονται από φυσικά ανακυκλώσιμα υλικά.
- Σημαντική εξαίρεση από το συντελεστή δόμησης της τάξης του 50% προβλέπεται για τα υπόσκαφα κτίρια με σκοπό τη χρήση τους ως κατοικία ή 20% τμήματος κτιρίων. Επιπλέον δε συνυπολογίζονται στο συντελεστή δόμησης κατασκευές κατακόρυφων διόδων μέγιστης διάστασης 2,00μ. και μήκος ίσο με το περίγραμμα του κτιρίου που εξυπηρετούν ανάγκες αερισμού και φωτισμού. Απαγορεύονται η κατασκευή υπέργειου κτίσματος εντός του περιγράμματος υπόσκαφου κτιρίου και η αλλοίωση του φυσικού εδάφους. Η κατασκευή υπόσκαφων κτιρίων απαιτεί την έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και εφόσον πληρούνται οι απαιτήσεις διαμόρφωσής του όπως ορίζονται από τις διατάξεις του άρθρου 15. Ενδεικτική εικόνα υπόσκαφου κτιρίου φαίνεται στο Σχ. 4.4
- Κλειστός χώρος εμβαδού έως 2,00τ.μ. και ύψους έως 2,0 μ. που χρησιμοποιείται για την συλλογή και αποθήκευση απορριμμάτων και είναι προσβάσιμος για την αποκομιδή τους. Για κτίρια μιας κατοικίας οι παραπάνω διαστάσεις αυξάνονται.
- Επιφάνεια διπλών ενεργειακών κελυφών σε νέα και υπάρχοντα κτίρια και εφόσον δεν ξεπερνούν το 50% της συνολικής περιμετρικών όψεων του κτιρίου, όταν πρόκειται να χρησιμοποιηθούν ως φυτεμένοι τοίχοι μέγιστου πάχους 70εκ.
- Επιφάνεια ανελκυστήρα για άτομα με αναπηρία με επιφάνεια 1,60x1,90
- Χώρος τοποθέτησης μετρητικών και ρυθμιστικών διατάξεων φυσικού αερισμού.

- Αίθριοι χώροι και διαμπερή ανοίγματα του κτιρίου ανεξάρτητα από τις διαστάσεις του σε οποιοδήποτε όροφο (παρ. 6).



Σχήμα 4.4: Τυπική κάτοψη κλιμακοστασίου σύμφωνα με τον Κτιριοδομικό Κανονισμό. [38]

Εξαιρέσεις προβλέπονται για κτίρια ειδικά κτίρια όπως είναι τα θέατρα, μουσεία, νοσοκομεία, θεραπευτήρια. Ο πρώτος υπόγειος χώρος κύριας χρήσης ειδικών κτιρίων, ανεξάρτητα αν πληρούνται οι προδιαγραφές σε αερισμό και φωτισμό και για επιφάνεια μεγαλύτερη ή και ίσης της ανωδομής υπό την προϋπόθεση ότι η επιφάνεια εκτός του περιγράμματος της ανωδομής εξυπηρετεί μηχανολογικές εγκαταστάσεις ή εγκαταστάσεις που εξυπηρετούν τον ενεργειακό σχεδιασμό του κτιρίου. Στα ξενοδοχεία ή γενικότερα τα καταλύματα προσωρινής διαμονής δεν συνυπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης ο πρώτος υπόγειος χώρος που φιλοξενεί εγκαταστάσεις άθλησης ή αίθουσες πολλαπλών χρήσεων.

Κατά την παράγραφο 1 του άρθρου αυτού αποσαφηνίζεται ότι οι συντελεστές δόμησης που προέκυψαν έμμεσα από διατάξεις που εκδόθηκαν πριν τον ΝΟΚ,

εξακολουθούν να ισχύουν, μέχρι να καθοριστούν αριθμητικά. Στην περίπτωση που η δόμηση πρόκειται να γίνει σε οικοπέδο με πρόσωπο σε κοινόχρηστους χώρους με διαφορετικό συντελεστή δόμησης, αυτός που χρησιμοποιείται είναι ο σταθμισμένος μέσος συντελεστής και ορίζεται ως ο λόγος του αθροίσματος των γινομένων του μήκους κάθε προσώπου επί τον συντελεστή δόμησης, διά το άθροισμα των μηκών του προσώπου (παρ.2).

Όταν οι ιδιοκτήτες των οικοπέδων είναι περισσότεροι του ενός με οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.1024/1971 και η άδεια έχει εκδοθεί πριν από τη μεταβολή των γενικών ή ειδικών διατάξεων που αφορούν την επιτρεπόμενη δόμηση, στην άδεια δόμησης ο κάθε συνιδιοκτήτης χρησιμοποιεί το ποσοστό δόμησης που του αναλογεί σύμφωνα με τον συντελεστή δόμησης που ίσχυε τη χρονιά που εκδόθηκε η άδεια δόμησης (παρ.3). [21]

Συγκριτικά με τον ΓΟΚ '85 οι τέσσερις πρώτες παράγραφοι του ΝΟΚ επαναδιατυπώνονται. Πιο συγκεκριμένα, η παράγραφος 1 αντιστοιχεί στην παράγραφο 2 του άρθρου 7 του τροποποιημένου με τον ν. 2831/00 νόμου 1577/85. Η παράγραφος 2 του άρθρου 11 του ΝΟΚ αποτελεί επαναδιατύπωση της παραγράφου 3 του ίδιας τροποποίησης. Στην παρ.3 περιγράφεται ο χειρισμός του συντελεστή δόμησης σε περίπτωση συνιδιοκτησίας, στην 4^η παράγραφο ο τρόπος υπολογισμού της μέγιστης επιτρεπόμενης προς δόμηση επιφάνειας. Στις παραγράφους 5 και 6 αναφέρονται αναλυτικά οι επιφάνειες που συνυπολογίζονται και που εξαιρούνται από το συντελεστή δόμησης αντίστοιχα. [22]

Εξαιρέσεις από το συντελεστή δόμησης υπήρχαν και στον ΓΟΚ '85. Η διαφορά έγκειται στην προσθήκη επιπλέον εξαιρέσεων από το συντελεστή δόμησης. Χαρακτηριστικά, οι επιφάνειες που δεν προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης από γίνονται διπλάσιες. Το άρθρο 11 αποβλέπει κυρίως στην αναβάθμιση των υπάρχοντων κτιρίων αλλά και την κατασκευή νέων με περιβαλλοντικά κριτήρια και βασισμένα στο βιοκλιματικό σχεδιασμό. Δίνεται ιδιαίτερη σημασία στο ποιοτικό αποτέλεσμα και τον σωστό σχεδιασμό. [10]

4.2.12 Άρθρο 12- Ποσοστό Κάλυψης

Το άρθρο 12 αναφέρεται στο ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου, δηλαδή στο λόγο της μέγιστης επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου. Κατά την παράγραφο 3 εντός του συντελεστή κάλυψης περιλαμβάνονται

όλοι οι κλειστοί και στεγασμένοι χώροι των κτιρίων και οι ανοιχτοί ημιυπαίθριοι χώροι. Αυτό ισχύει ακόμη και για τους οικισμούς που είτε βρίσκονται εκτός σχεδίου είτε είναι χωρίς σχέδιο. Οι χώροι που δεν προσμετρώνται στην κάλυψη του οικοπέδου ορίζονται στην παράγραφο 4 και είναι οι ακόλουθοι:

- Τμήματα του ακάλυπτου χώρου που εισέχουν στο κτίριο, ανεξαρτήτου βάθους και πλάτους ακόμη και εάν περιλαμβάνουν φέρον στοιχείο.
- Οι ανοιχτοί εξώστες
- Αίθρια και διαμπερή ανοίγματα οποιασδήποτε μορφής, είτε είναι οριζόντια είτε κατακόρυφα ή ακόμη και αν σχηματίζουν καμπύλες ή τεθλασμένες διαδρομές. Οι διαστάσεις τους δεν παίζουν κανένα ρόλο. Η μόνη προϋπόθεση είναι να η στάθμη τους να αρχίζει από το τελικά διαμορφωμένο έδαφος.
- Το 50% της επιφάνειας υπόσκαφων κτιρίων εφόσον πρόκειται να χρησιμοποιηθεί ως κατοικία. Το ποσοστό αυτό δύναται να αυξηθεί, σε καμία όμως περίπτωση δεν πρέπει να υπερβαίνει το 70%. Αν το υπόσκαφο κτίριο πρόκειται να έχει χρήση διαφορετική της κατοικίας από το ποσοστό κάλυψης εξαιρείται το 20% της επιφάνειάς του.
- Η επιφάνεια στοάς όταν δεν καλύπτεται από όροφο και κατασκευάζεται χωρίς υποστηλώματα.
- Τα λειτουργικά, ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις του κτιρίου, όπως αυτά αναφέρονται στο άρθρο 16.
- Οι κατασκευές και φυτεύσεις στους ακάλυπτους χώρους και τις περιφράξεις, σύμφωνα με το άρθρο 17.
- Οι κλίμακες κινδύνου, όπου προβλέπονται και απαιτούνται [21]
- Ενιαίος στεγασμένος χώρος στάθμευσης ύψους 2,60μ., ανοιχτός από όλες του τις πλευρές, κατασκευασμένος από ελαφριά κατασκευή και σε επαφή με τα πλάγια ή πίσω όρια. [21] Εάν όμως το οικόπεδο βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχή, ακόμη και αυτός ο χώρος προσμετράται στον συντελεστή κάλυψης. [22]
- Σε νέα κτίρια, η επιφάνεια θερμομόνωσης πάχους δεκ. και άνω. Σε υφιστάμενα κτίρια εξαιρείται η επιφάνεια που προκύπτει από την προσθήκη εξωτερικής θερμομόνωσης και η εκείνη των εξωτερικών παθητικών συστημάτων, ηλιακών ή φωτοβολταϊκών, για πάχος έως 15εκ., ακόμη και αν

δεν πληρούνται οι αποστάσεις της οικοδομικής γραμμής ή η απόσταση Δ σε περίπτωση που υπάρχει προκήπιο.

- Η επιφάνεια του σεισμικού αρμού όταν προβλέπεται από τις αντίστοιχες διατάξεις
- Η επιφάνεια που καταλαμβάνει η περιμετρική φέρουσα τοιχοποιία ή ο περιμετρικός φέρον οργανισμός με τους τοίχους πλήρωσης του από φυσικά ανακυκλώσιμα πρωτογενή υλικά.
- Χώρος κλειστός που χρησιμοποιείται για την συλλογή και αποθήκευση απορριμμάτων, ο οποίος όμως είναι προσβάσιμος από το δρόμο, έχει επιφάνεια το πολύ 2,00τ.μ. και ύψος έως 2,00μ. Αν το κτίριο πρόκειται για μεμονωμένη κατοικία η επιφάνειά του αυξάνεται κατά 1,00τ.μ. ανά 5 κατοικίες και μπορεί να πάρει τιμή το πολύ έως 5,00τ.μ. Απαραίτητη προϋπόθεση είναι ο χώρος αυτός να δεσμεύεται συμβολαιογραφικά ως προς τη χρήση του.
- Διπλά ενεργειακά κελύφη σε νέα και υπάρχοντα κτίρια, κατασκευές για τη δημιουργία φυτεμένων τοίχων για επιφάνεια το πολύ έως το 50% της συνολικής επιφάνειας του κτιρίου. Το μέγιστο πλάτος των προαναφερθέντων τοίχων δεν πρέπει να υπερβαίνει τα 0,70μ.
- Ο χώρος που απαιτείται για να τοποθετηθούν μετρητικές και ρυθμιστικές διατάξεις φυσικού αερίου. [21], [22]

Σύμφωνα με την παράγραφο 2, το μέγιστο ποσοστό κάλυψης ορίζεται στο 60%. Αν η κάλυψη δεν υπερβαίνει τα 120τ.μ. το ποσοστό κάλυψης προσαυξάνεται έως τα 120τ.μ. με την προϋπόθεση το ποσοστό κάλυψης να μην ξεπεράσει το 70%. Εξαιρέση σε αυτό αποτελούν οι περιπτώσεις επέκτασης, αναθεώρησης ή έγκρισης ρυμοτομικών σχεδίων ή ακόμη και περιπτώσεις τροποποίησης των όρων δόμησης. Σε αυτές τις περιπτώσεις το ποσοστό κάλυψης μπορεί να καθοριστεί από διαγράμματα κάλυψης εφόσον αιτιολογείται από τη συγκεκριμένη μελέτη.

Επίσης στο άρθρο αυτό προβλέπεται το τι συμβαίνει στην περίπτωση που ένα οικοπέδο έχει πρόσωπα σε κοινόχρηστους χώρους με διαφορετικά ποσοστά κάλυψης. Σε αυτή την περίπτωση σαν ποσοστό κάλυψης λαμβάνεται ο μέσος όρος των ποσοστών κάλυψης που ισχύουν. Τέλος, σε ότι αφορά στον ακάλυπτο χώρο, αυτός θα πρέπει να βρίσκεται σε επαφή με ένα ή περισσότερα όρια του οικοπέδου. Σε κάθε

περίπτωση, ως κοινόχρηστος χώρος, πρέπει να είναι προσπελάσιμος από τους κοινόχρηστους χώρους (παρ.1).

Κατά την παράγραφο 2, όταν το οικοπέδο ανήκει σε περισσότερους του ενός ιδιοκτήτες και η άδειά του έχει εκδοθεί πριν από την παρούσα νομοθεσία, ο συντελεστής κάλυψης που εφαρμόζεται είναι εκείνος που ίσχυε όταν βγήκε η άδεια. Ο συντελεστής κάλυψης που αντιστοιχεί σε καθένα ιδιοκτήτη είναι ανάλογος του ποσοστού συνιδιοκτησίας. [21]

Οι περισσότερες από τις διατάξεις του ποσοστού κάλυψης του ΝΟΚ υπήρχαν στο άρθρο 8 του ΓΟΚ'85. Χαρακτηριστικά, το ποσοστό κάλυψης στον ΓΟΚ ήταν 70% ενώ στον ΝΟΚ μειώνεται σε 60%. Επίσης, στον ΝΟΚ αυξάνονται κατά πολύ οι εξαιρέσεις των χώρων που δεν προσμετρώνται στον συντελεστή κάλυψης. Η στροφή προς τον ενεργειακό και βιοκλιματικό σχεδιασμό και τη χρήση πιο φιλικών προς των περιβάλλον εγκαταστάσεων για την κάλυψη των ενεργειακών αναγκών των κτιρίων ενισχύεται από τις διατάξεις που εξαιρούν κατασκευές με τέτοιες προδιαγραφές από τον συντελεστή κάλυψης. [10]

4.2.13 Άρθρο 13- Συντελεστής Όγκου

Ο συντελεστής όγκου όπως ορίζεται στην παρ.83 του άρθρου 2 είναι εκείνος ο αριθμός, ο οποίος όταν πολλαπλασιαστεί με την επιφάνεια του οικοπέδου δίνει το συνολικό επιτρεπόμενο όγκο που πρέπει να έχει αυτό πάνω από τη στάθμη του εδάφους. Υπάρχει διαφορά ανάμεσα στον πραγματικό και τον επιτρεπόμενο συντελεστή όγκου ως προς τον υπολογισμό τους.

Ο επιτρεπόμενος συντελεστής όγκου υπολογίζεται ως εξής:

- Για κτίρια ανεξάρτητα από το ύψος τους: σ.ο.= 5,00xσ.δ.
- Για ειδικά κτίρια και κτίρια με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος μικρότερο ή ίσο από 8,50μ.: σ.ο.=5,50xσ.δ.

Στον υπολογισμό του πραγματικού συντελεστή όγκου περιλαμβάνονται ο όγκος των χώρων που συνυπολογίζονται στον συντελεστή δόμησης, ο όγκος των ανοιχτών ημιυπαίθριων χώρων, ο χώρος της στέγης, ο χώρος του υπογείου από τη στάθμη του εδάφους και πάνω. Επίσης περιλαμβάνονται και οι ακόλουθοι χώροι που υπάρχουν στην παράγραφο 6 του άρθρου 11: οι υπέργειοι χώροι στάθμευσης σε κτίρια αμιγούς

χρήσης, τα κλιμακοστάσια που αφαιρούνται από τον συντελεστή δόμησης, οι εσωτερικοί εξώστες, οι σοφίτες, οι ανελκυστήρες για ΑμεΑ και τα κλειστά πατάρια. Όλες οι υπόλοιπες περιπτώσεις της παραγράφου 6 του άρθρου 11, καθώς και τα οριζόντια διαμπερή ανοίγματα, ακόμη και τα στεγασμένα δεν προσμετρώνται. [21], [22]

Ο συντελεστής όγκου στον ΓΟΚ'85 αποτελούσε τμήμα του άρθρου 9. Συγκεκριμένα, οι διατάξεις του αναφέρονταν στην παράγραφο 8. Στον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό, αποτελεί αυτόνομο άρθρο. Συγκριτικά με τον ΓΟΚ'85 ο επιτρεπόμενος συντελεστής όγκου αυξάνεται για τα κτίρια ανεξαρτήτου ύψους από 4,5 σε 5,0 και για τα ειδικά και χαμηλά κτίρια ύψους έως 8,5μ αυξάνεται από 5,0 σε 5,5. [10]

4.2.14 Άρθρο 14- Θέση Κτιρίου και Εγκαταστάσεων

Στο άρθρο 14 του ΝΟΚ ορίζεται η θέση του κτιρίου και των εγκαταστάσεων εντός του οικοπέδου. [21] Προτού αναλυθούν οι διατάξεις του παρόντος άρθρου σκόπιμο θα ήταν να δοθούν οι ορισμοί των αποστάσεων Δ και δ. Και οι δύο είναι αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του οικοπέδου ή άλλου κτιρίου, κατά περίπτωση και ορίζονται ως εξής:

$$\Delta=3,0\mu.+0,1H$$

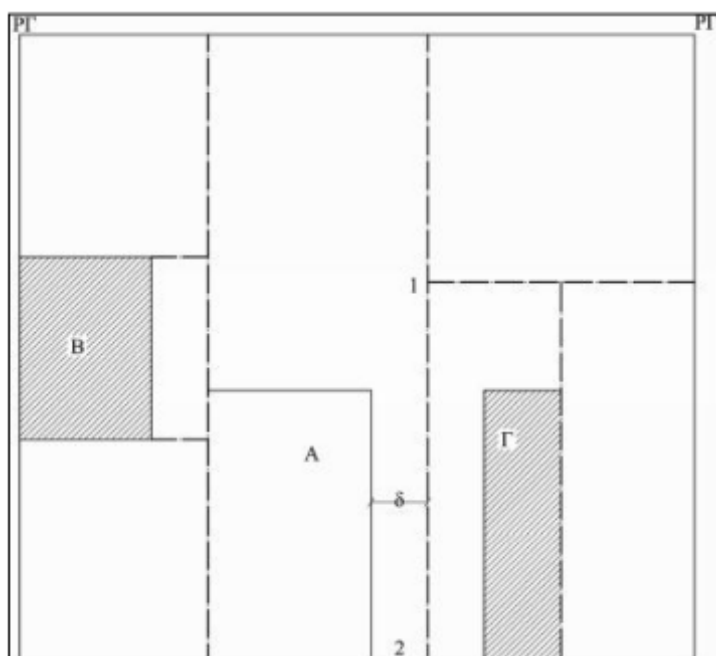
$$\delta=2,5\mu.+0,05H$$

όπου Η στην περίπτωση που δεν εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης είναι το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, ενώ όπου εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης είναι το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος.

Το άρθρο αυτό έχει εφαρμογή και σε οικισμούς χωρίς σχέδιο με τη μόνη διαφορά ότι η απόσταση Δ ισούται με 2,50μ., ανεξάρτητα από το ύψος του κτιρίου, όπως διευκρινίζεται στο άρθρο 2 παρ. 3ι. Ο συντελεστής Δ και ο ορισμός του συντελεστή δεν ισχύουν στους εκτός σχεδίου οικισμούς συνεπώς δεν ορίζεται και η τοποθέτηση κτιρίου σε σχέση με άλλο κτίριο ή σε σχέση με το οικόπεδο από αυτές τις διατάξεις. [22]

Κατά το άρθρο 1, η τοποθέτηση του κτιρίου γίνεται με τέτοιο τρόπο, ώστε να εξασφαλίζεται η πρόσβαση και μετακίνηση ατόμων με αναπηρία. [21] Η απόσταση Δ εφαρμόζεται μόνο στα πίσω όρια ενώ η απόσταση δ εφαρμόζεται στα πλάγια όρια.

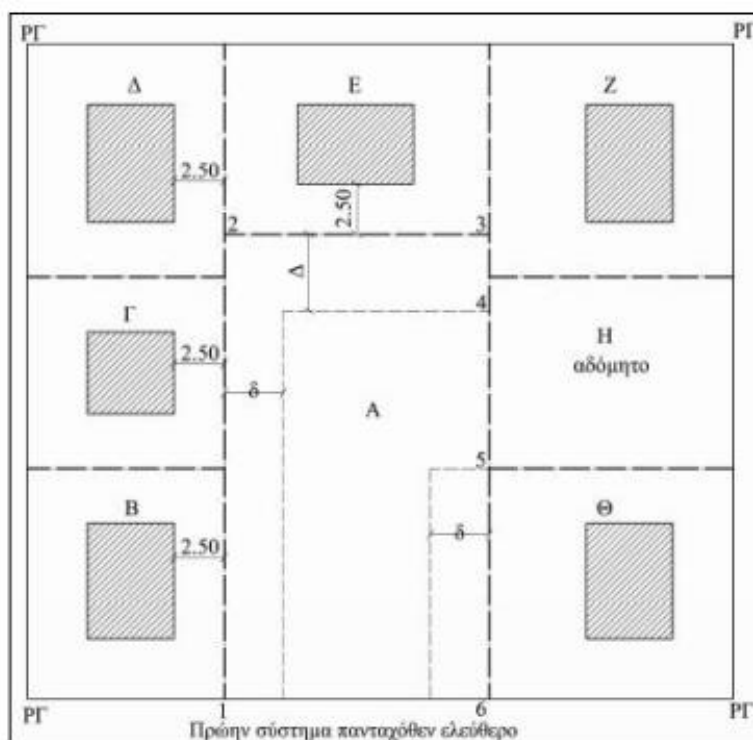
Αν εξαιτίας του σχήματος του οικοπέδου δεν είναι εφικτό να υπάρξει η απόσταση αυτή τότε δεν εφαρμόζεται, δεν έχει δηλαδή υποχρεωτικό χαρακτήρα. Αν στο κοινό πλάγιο όριο όμορων οικοπέδων και ισχύουν ταυτόχρονα οι ακόλουθες προϋποθέσεις: α) σε απόσταση μεγαλύτερη του ενός μέτρου, υπάρχει κτίσμα που β) έχει άνοιγμα από την πλευρά του κοινού ορίου, τότε το νέο κτίριο πρέπει να απέχει κατ' ελάχιστο απόσταση δ από το κοινό πλάγιο όριο. [21] Αναλυτικότερα ο χώρος τοποθέτησης του κτιρίου φαίνεται στις εικόνες που ακολουθούν. Στο σχήμα 4.5 το κτίριο Γ είναι σε όμορο οικόπεδο και έχει είσοδο από την κοινή πλευρά. Συνεπώς, το κτίριο Α πρέπει να απέχει απόσταση δ από το κοινό όριο. Στο σχήμα 4.6 φαίνεται ότι περιμετρικά του οικοπέδου στο οποίο θα στεγαστεί το κτίριο Α υπάρχουν ήδη δομημένα οικόπεδα πλην ενός. Πλευρικά τηρούνται οι αποστάσεις δ και στο πίσω όριο η απόσταση Δ .



Σχήμα 4.5: Χώρος τοποθέτησης κτιρίου εντός του οικοπέδου σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 14 [1]

Αν στα πίσω ή πλάγια όρια του οικοπέδου εφάπτεται κτίριο, τότε και το νεόδμητο μπορεί να εφάπτεται στα όρια αυτά ανεξάρτητα από την χρονολογία κατασκευής του παλιού και της χρήσης του. Στην έννοια του εφαιπτόμενου κτιρίου δεν συμπεριλαμβάνεται ο ενιαίος χώρος στάθμευσης όπως ορίζεται στο άρθρο 11 καθώς και οι κατασκευές του άρθρου 17. Για τις εσοχές του νέου κτιρίου, αν υπάρχουν, ο μόνος περιορισμός που υπάρχει ως προς την απόσταση από τα όμορα κτίρια είναι να τηρούνται οι ελάχιστες αποστάσεις δ ή Δ στις όψεις που έχουν ανοίγματα από το όριο του οικοπέδου. Αν το όμορο οικόπεδο δεν έχει οικοδομηθεί ή κατασκευάστηκε

κτίσμα πριν την ένταξη της περιοχής σε σχέδιο, τότε το κτίριο μπορεί να εφάπτεται στο πλάγιο κοινό όριο ή να απέχει απόσταση δ από αυτό. Ωστόσο επιτρέπεται να κατασκευαστεί κτίσμα που εφάπτεται σε πλάγιο κοινό όριο, ανεξάρτητα από τη θέση και το χρόνο κατασκευής του κτίσματος του όμορου οικοπέδου, στην περίπτωση που το οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχή στην οποία ίσχυε διαφορετικό νομοθετικό καθεστώς και κατ' επέκταση το σύστημα δόμησης που εφαρμοζόταν επέτρεπε την τοποθέτηση κτιρίου πάνω σε όριο. [21], [22]

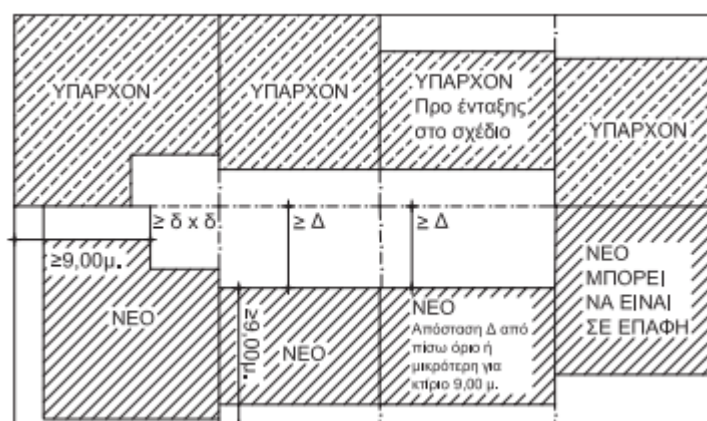


Σχήμα 4.6: Χώρος τοποθέτησης κτιρίου εντός του οικοπέδου σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 14, όταν περιμετρικά υπάρχουν οικόπεδα. [1]

Ωστόσο, αν οι διαστάσεις του οικοπέδου δεν επιτρέπουν την ταυτόχρονη εξασφάλιση της ελάχιστης πλευράς κτιρίου των 9,0μ. και τις ελάχιστες αποστάσεις Δ ή δ από τα όμορα οικόπεδα τότε η τοποθέτηση του κτιρίου γίνεται ως εξής: μέχρι να εξασφαλιστούν τα 9,0μ. της ελάχιστης όψης κτιρίου τηρείται η απόσταση Δ ή δ . [21] Τα 9,0μ. υπολογίζονται από την οικοδομική γραμμή. Εάν δεν εξασφαλίζεται σε κάθε θέση του οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου η διάσταση των 9,0μ. του κτιρίου, τότε η απόσταση από το όριο μειώνεται τόσο όσο απαιτείται για να εξασφαλιστούν τα 9,0μ. Σε περίπτωση που πρέπει να υπάρξει ακάλυπτος χώρος και από τα δύο πλάγια όρια, το κτίριο τοποθετείται με πλάτος 9,0μ. και η υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι μοιράζονται ισόποσα με ελάχιστη διάσταση πλάτους 1,0μ. στα δύο πλάγια όρια. Αν

το άθροισμα του πλάτους των δύο πλάγιων αποστάσεων δε φτάνει τα 2,0μ., το κτίριο τοποθετείται σε επαφή με το ένα όριο και υποχρεωτικά απέχει από το άλλο όριο το σύνολο της απόστασης. Αν η απόσταση από το όριο γίνει μικρότερη του μέτρου, επιτρέπεται το κτίριο να κατασκευαστεί είτε σε επαφή με το όριο είτε σε απόσταση 1,0μ. ή 1,30μ. Η δεύτερη εκ των διαστάσεων είναι η ελάχιστη διάσταση για να καταστεί δυνατή η πρόσβαση των ΑμεΑ. [22]

Τα γωνιακά οικοπέδα, όπως φαίνεται και στο σχήμα 4.7, στη γωνία του οικοπέδου απέναντι από τη γωνία θέσης του κτιρίου ή σε θέση τέτοια που να επιτρέπει τη συνέχεια ακάλυπτων χώρων με όμορα οικοπέδα, υποχρεωτικά πρέπει να υπάρχει ακάλυπτος χώρος διατάσεων δχδ. Ωστόσο θα πρέπει να εξασφαλίζονται παράλληλα και τα ελάχιστα όρια που προαναφέρθηκαν στην προηγούμενη παράγραφο. Όπως φαίνεται από την ίδια εικόνα, στην περίπτωση που το όριο του οικοπέδου είναι κοινό με περισσότερα του ενός οικοπέδα, το κτίριο τοποθετείται σε απόσταση Δ ή δ, εφόσον μόνο ένα από τα όμορα βρίσκεται σε απόσταση από το κοινό όριο και μόνο κατά το τμήμα του οικοπέδου αυτού. [21] Ωστόσο, επειδή η απόσταση Δ είναι συνάρτηση του ύψους του κτιρίου και τα γειτονικά κτίρια δεν έχουν απαραίτητα το ίδιο ύψος, θα έπρεπε να διευκρινίζεται το ύψος ποιου κτιρίου θα συμμετάσχει στον υπολογισμό. [21]



Σχήμα 4.7: Χώρος τοποθέτησης κτιρίου εντός γωνιακού οικοπέδου σύμφωνα με την παράγραφο 1ζ του άρθρου 14, όταν περιμετρικά υπάρχουν οικοπέδα. [25]

Ελάχιστη απόσταση Δ υποχρεωτικά πρέπει να τηρείται ακόμη και στην περίπτωση που στο ίδιο οικόπεδο πρόκειται να κατασκευαστούν περισσότερα από ένα κτίρια. Τα κτίρια του ίδιου ακινήτου μπορούν να έχουν μεταξύ τους απόσταση μεγαλύτερη από

2,5μ. μόνο όταν το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος ή το ύψος του κτιρίου στο οποίο εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης δεν ξεπερνά τα 8,5 μέτρα. [21]

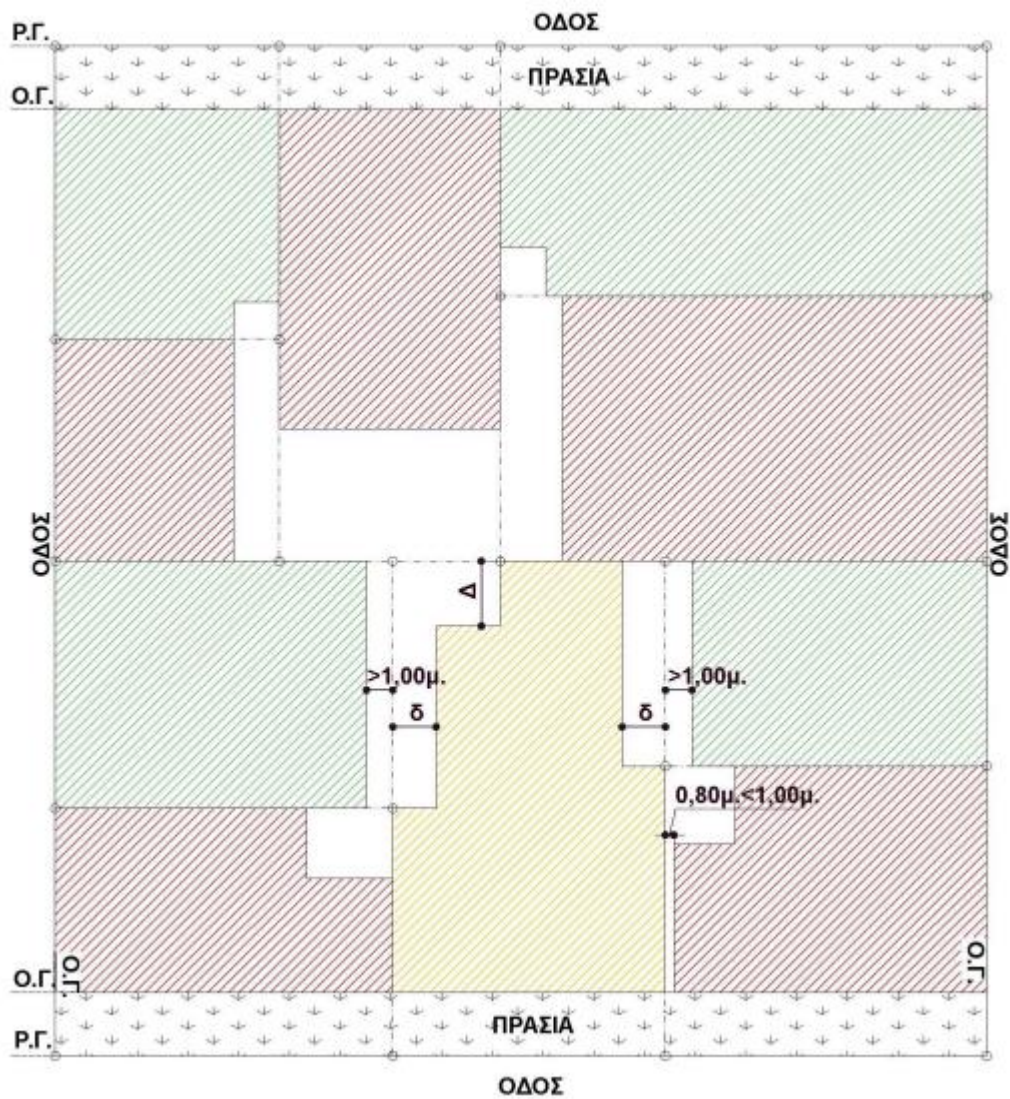
Κατά την παράγραφο 2 σε ρυμοτομικά σχέδια τα οποία έχουν εγκριθεί ή πρόκειται να επεκταθούν ή να αναθεωρηθούν, το επιτρεπόμενο ύψος δόμησης φτάνει μέχρι τα 8,5μ. και πρέπει να τηρηθεί η απόσταση από τα όρια του οικοπέδου, επιτρέπεται η απόσταση αυτή να είναι μικρότερη του Δ , όπως ορίζεται κατά την παράγραφο 1, αλλά πάντοτε μεγαλύτερη των 2,5μ. Οι χώροι των κλιμακοστασίων πρέπει να έχουν ανοίγματα προς ακάλυπτους χώρους ή ελεύθερο ανοιχτό χώρο ελαχίστου ανοίγματος 2,0μ.κάθετα προς την πλευρά των ανοιγμάτων, ώστε να εξασφαλίζονται οι ελάχιστες απαιτήσεις σε φυσικό φωτισμό και αερισμό. [21]

Γενικά, η τοποθέτηση κτιρίου εντός του οικοπέδου δεν διέπεται από συγκεκριμένους κανόνες. Ισχύουν οι γενικές διατάξεις και η ευρύτερη φιλοσοφία που καλύπτει το μεγαλύτερο μέρος των περιπτώσεων των οικοπέδων που πρόκειται να δομηθούν. [22] Συγκριτικά με παλαιότερες διατάξεις, διαφοροποιείται ο τρόπος τοποθέτησης των κτιρίων στην κάτοψη και απομακρύνεται από τα παλαιότερα συστήματα δόμησης. Στα σχήματα 4.8 και 4.9, που ακολουθούν παρουσιάζονται ενδεικτικά κάποια παραδείγματα για την τοποθέτηση του κτιρίου σε οικόπεδο. [25]

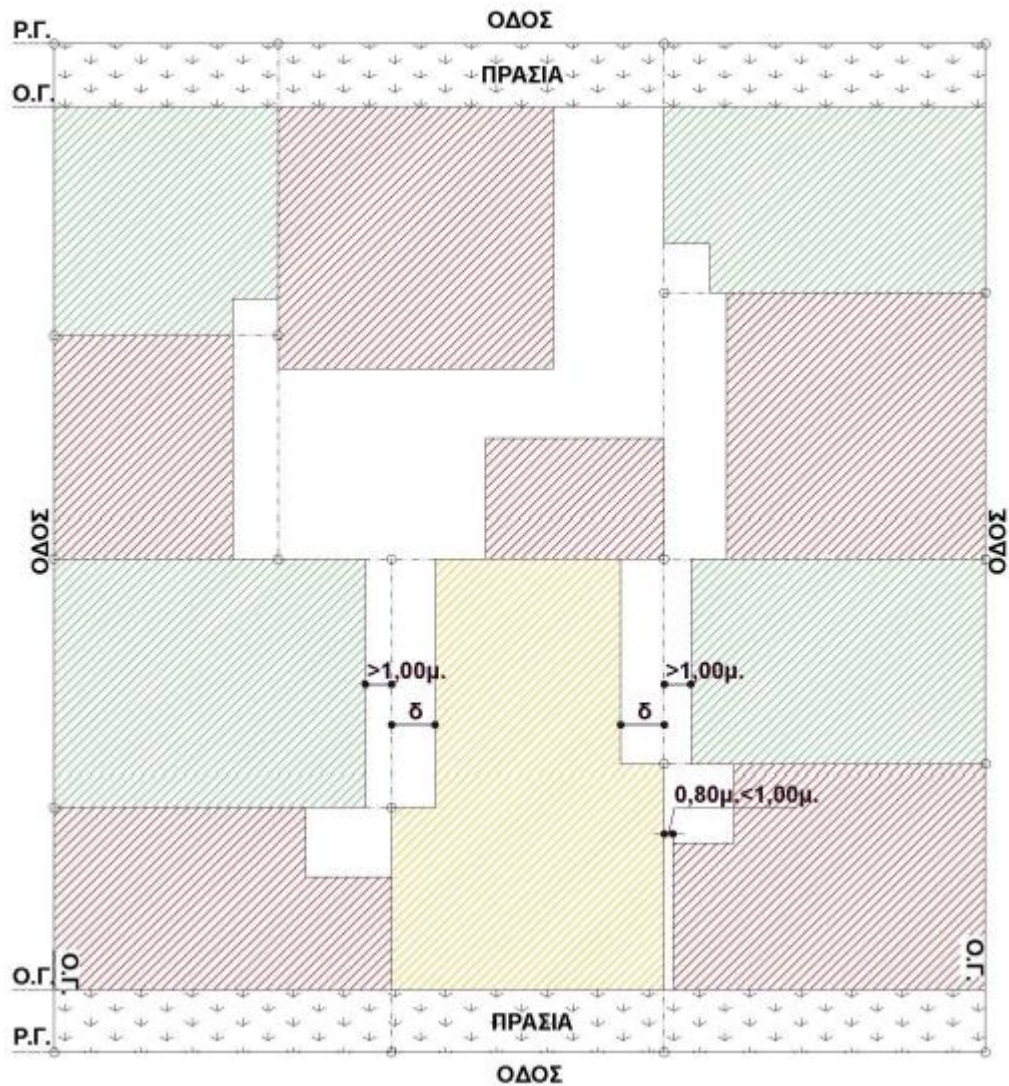
Οι διατάξεις που ορίζουν τη θέση του κτιρίου εντός του οικοπέδου στον ΓΟΚ'85 ορίζονται στο άρθρο 9 στις παραγράφους 1 έως 5. Η έννοια της απόστασης Δ από τα όρια του οικοπέδου υπάρχει σε αυτόν τον κανονισμό. Καινούριο στοιχείο του ΓΟΚ'85 αποτελεί η απόσταση δ από τα πλάγια όρια του οικοπέδου που είναι μικρότερη σε σχέση με της απόσταση Δ .

Συγκριτικά με τις αντίστοιχες διατάξεις του ΓΟΚ'85 και τις τροποποιήσεις του με τον Ν.2831/2000 παρατηρείται ότι πλέον οι ελάχιστη απόσταση του κτιρίου από τα όρια του οικοπέδου παύουν να είναι συνάρτηση της χρονολογίας κατασκευής ή χρήσης του όμορου κτίσματος και εξαρτώνται ως επί το πλείστο το ύψος του κτιρίου. Επίσης, μειώνονται οι ελάχιστες απαιτήσεις σε απόσταση τόσο των πλάγιων ορίων σε σχέση με τις αντίστοιχες διατάξεις του ΓΟΚ όσο και μεταξύ των κτιρίων στο ίδιο οικόπεδο, όταν έχουν μικρό ύψος. Επιπλέον παρά τα όρια που υπάρχουν, επιτρέπεται η διαμόρφωση εσοχών ανεξαρτήτου μεγέθους στο κτίριο. Τέλος, οι φωταγωγοί γίνονται μικρότεροι και μειώνονται οι απαιτήσεις σε φυσικό φωτισμό για τα κλιμακοστάσια.

Ωστόσο, από τον Κτιριοδομικό Κανονισμό ορίζεται ότι το άνοιγμα του κατακόρυφου ανοίγματος φωταγωγού πρέπει κατ' ελάχιστο να έχει πλάτος 1,20μ. [1], [22]



Σχήμα 4.8: Παράδειγμα θέσης κτιρίου στο οικόπεδο. [38]



Σχήμα 4.9: Παράδειγμα θέσης κτιρίου στο οικοπέδο. [38]

4.2.15 Άρθρο 15- Ύψος Κτιρίου- Αφετηρία Μέτρησης Υψών- Πλάτος Δρόμου

Στο άρθρο 15 του ΝΟΚ ορίζονται το μέγιστο ύψος κτιρίου, η στάθμη από την οποία αυτό μετράται καθώς και το ελάχιστο πλάτος του δρόμου. Ο συντελεστής δόμησης, ο συντελεστής όγκου και το ιδεατό στερεό ορίζουν ένα πλαίσιο εντός του οποίου οφείλει να αναπτυχθεί το κτίριο. [13]

Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου, σύμφωνα με την παράγραφο 1, εξαρτάται από τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης που ισχύει στην περιοχή. Επίσης δίνονται κίνητρα για το περιβαλλοντικό αποτύπωμα του κτιρίου με αύξηση του επιτρεπόμενου ύψους δόμησης. Στον πίνακα 4.1 που ακολουθεί φαίνεται το ύψος του κτιρίου σε συνάρτηση με τον συντελεστή δόμησης. Στην 3^η και 4^η στήλη φαίνεται η αύξηση του

μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους για δώμα ή στέγη στην περίπτωση που το 50% της καθαρής επιφάνειας του δώματος διαμορφωθεί ως φυτεμένο δώμα. [21]

Πίνακας 4.1: Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος δόμησης συναρτήσει του συντελεστή δόμησης. [21]

Συντελεστής Δόμησης	Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου κατά ΝΟΚ	Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου κατά ΓΟΚ	Αύξηση ύψους κτιρίου σε περίπτωση φυτεμένου δώματος	Αύξηση ύψους στέγης
$\leq 0,4$	10,75	10,00	1,0	0,40
$0,4 < \Sigma. \Delta. \leq 0,8$	14,00	13,00	1,0	0,40
$0,8 < \Sigma. \Delta. \leq 1,2$	17,25	16,00	1,0	0,40
$1,2 < \Sigma. \Delta. \leq 1,6$	19,50	18,00	1,0	0,40
$1,6 < \Sigma. \Delta. \leq 2,0$	22,75	21,00	1,0	0,40
$2,0 < \Sigma. \Delta. \leq 2,4$	26,00	24,00	1,0	0,40
$\geq 2,4$	$10 \times \Sigma. \Delta. < 32,0$	27,00	1,0	0,40

Όταν ο συντελεστής δόμησης είναι μεγαλύτερος του 2,4, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος δόμησης ισούται με το δεκαπλάσιο του συντελεστή δόμησης. Ωστόσο, σε καμία περίπτωση δεν πρέπει το ύψος του κτιρίου να ξεπερνάει τα 32,0μ. Επίσης, τα κίνητρα εφαρμογής φυτεμένων δωμάτων για αύξηση του ύψους δόμησης ισχύουν και σε υφιστάμενα κτίρια ακόμη και αν έχει γίνει εξάντληση του επιτρεπόμενου ύψους δόμησης.

Παρεκκλίσεις στο ύψος και το συντελεστή όγκου επιτρέπονται σε συγκεκριμένες περιπτώσεις κτιρίων και για συγκεκριμένους συντελεστές δόμησης έπειτα από απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και εφόσον υπάρξει γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. (παρ.2) Στον πίνακα 4.2 φαίνονται τα μέγιστα επιτρεπόμενα ύψη που μπορούν να ισχύσουν έπειτα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής για τα ειδικά κτίρια εξαιρουμένων των γραφείων και για συντελεστή δόμησης έως 1,2 ή για κτίριο που έχει ανεγερθεί με νόμιμη οικοδομική άδεια και δεν έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης. [21]

Πίνακας 4.2: Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος δόμησης συναρτήσει του συντελεστή δόμησης μετά τη γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. [21]

Συντελεστής Δόμησης	Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου	Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου μετά τη γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής
$\leq 0,4$	10,75	13,00
$0,4 < \Sigma.\Delta. \leq 0,8$	14,00	18,00
$0,8 < \Sigma.\Delta. \leq 1,2$	17,25	21,00

Το ύψος του κτιρίου μετράται από την στάθμη του εδάφους σε οποιοδήποτε σημείο των όψεών του ή από τη στάθμη του πεζοδρομίου εφόσον οι όψεις είναι τοποθετημένες επί της ρυμοτομικής γραμμής και αυτή ταυτίζεται με την οικοδομική γραμμή (παρ.3). Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος δόμησης για οικόπεδα που «βλέπουν» σε κοινόχρηστους χώρους με διαφορετικά μέγιστα επιτρεπόμενα ύψη και ένα τουλάχιστον από αυτά δεν εντάσσεται στις διατάξεις της παραγράφου 3 υπολογίζεται με διαφορετικό τρόπο. Αρχικά, μέχρι την απόσταση των 9,0μ από την οικοδομική γραμμή ισχύει το ελάχιστο από τα επιτρεπόμενα ύψη. Αν υπάρχει κατασκευή τύπου *cours anglaises* το ύψος του κτιρίου μετριέται από την οριστική στάθμη εδάφους του ισογείου.

Κατά την παράγραφο 4 του άρθρου 15, η μεταβολή της στάθμης του εδάφους μέχρι και ένα μέτρο επιτρέπεται μόνο για την εξυπηρέτηση αναγκών της απορροής των όμβριων υδάτων. Για οικόπεδα με κλίση μεγαλύτερη από 20% και προκειμένου να γίνει εκσκαφή των ακάλυπτων χώρων, επιτρέπεται υποβιβασμός της στάθμης κατά 2,0μ. το πολύ. Για μεγαλύτερα βάθη ή για άλλες περιπτώσεις, γνωμοδοτεί το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής ως προς την έγκριση. [21]

Στην παράγραφο 5 καθορίζεται η έννοια του ιδεατού στερεού. Ιδεατό στερεό είναι το υπέργειο στερεομετρικό σχήμα εντός του οποίου επιτρέπεται να βρίσκονται το κτίριο και το σύνολο των εγκαταστάσεών του, πλην των εξωστών. [13] Τα όρια του ιδεατού στερεού καθορίζονται από τα εξής:

- Το πρόσωπο του οικοπέδου μπροστά από την οικοδομική γραμμή της οποίας τα ανώτατα σημεία βρίσκονται σε ύψος ίσο με το πλάτος του δρόμου επί τον συντελεστή 1,5 και τουλάχιστον 7,5μ., από τα αντίστοιχα σημεία του κρασπέδου του οριστικά διαμορφωμένου πεζοδρομίου.
- Κεκλιμένη επιφάνεια που διέρχεται από τα προαναφερθέντα όρια της κατακόρυφης επιφάνειας και σχηματίζει οξεία γωνία εφαπτομένης 1:1,5
- Οι υπόλοιπες πλευρές του οικοπέδου, οι οποίες αποτελούνται από κατακόρυφες επιφάνειες που διέρχονται από τα όρια του οικοπέδου ή από τα όρια των αποστάσεων που επιβάλλονται. [21], [13]

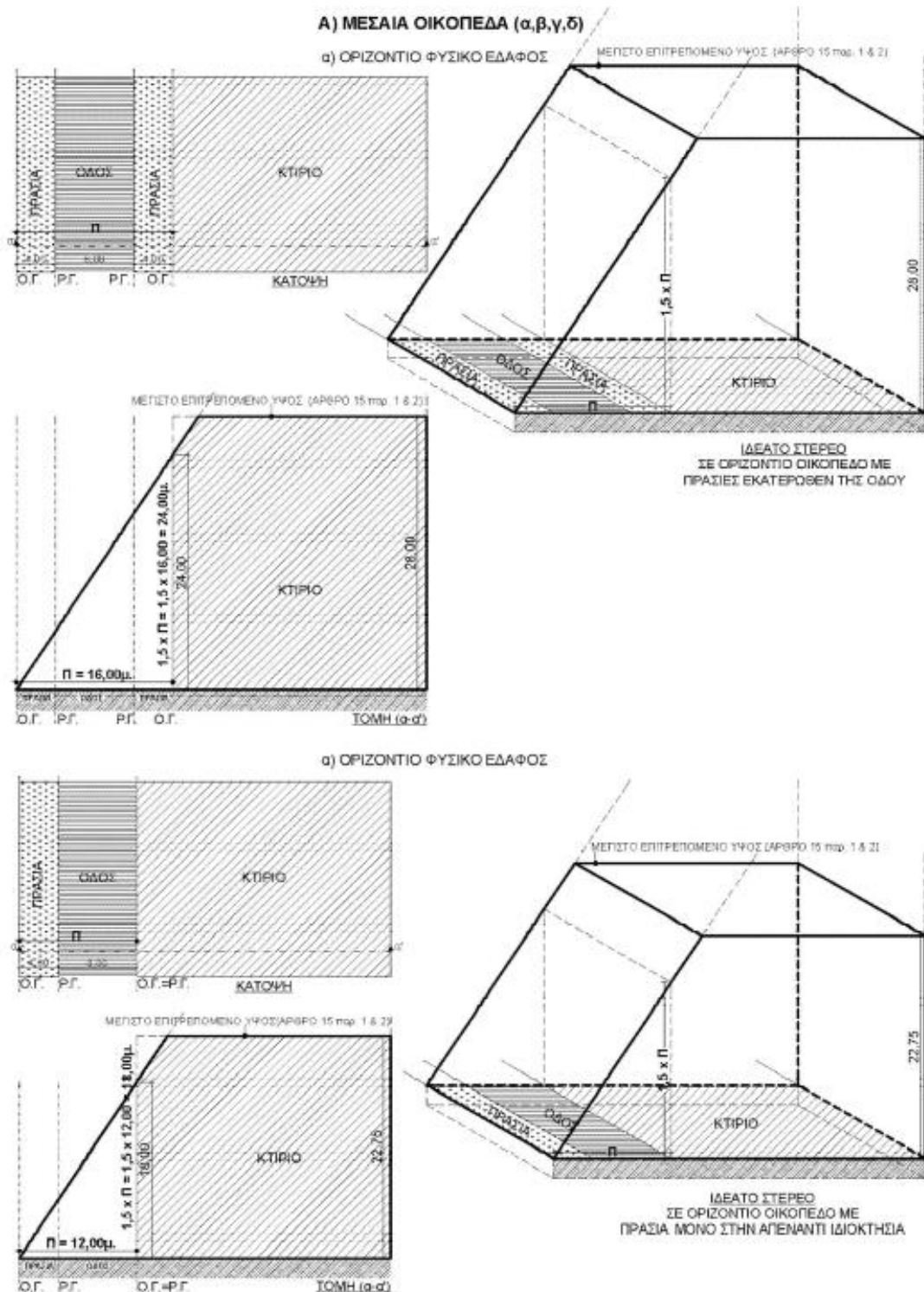
Στη συνέχεια, παρατίθενται σχήματα που απεικονίζουν ενδεικτικά παραδείγματα ιδεατού στερεού. (Σχ.4.10-4.17)

Αν το πρόσωπο του οικοπέδου βρίσκεται σε πλατείες ή συμβολή οδών, ως πλάτος δρόμου Π λαμβάνεται η μεγαλύτερη τιμή από όλα τα προκύπτοντα στο σημείο συμβολής. Κατά την παράγραφο 7, τα ύψη για τον υπολογισμό του ιδεατού στερεού λαμβάνονται υπόψη από τη στάθμη του τελικά διαμορφωμένου πεζοδρομίου στη ρυμοτομική γραμμή. Αν δεν έχει διαμορφωθεί το πεζοδρόμιο, η στάθμη καθορίζεται από εγκεκριμένη υψομετρική μελέτη σε περίπτωση όμως που δεν υφίσταται τέτοια μελέτη, συντάσσεται από τον μηχανικό προκειμένου να εγκριθεί από την Υπηρεσία Δόμησης. [21]

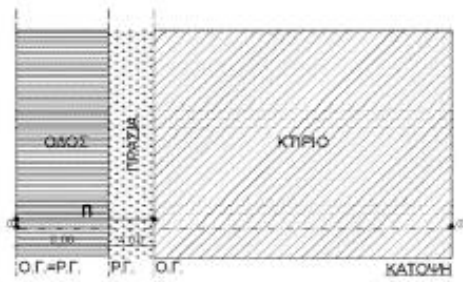
Η διάταξη του ιδεατού στερεού ίσχυε και στον ΓΟΚ'85. Σε αντίθεση με τον ΓΟΚ'85, ωστόσο, στον ΝΟΚ καταργείται η διαδικασία χορήγησης βεβαιώσεων υψομέτρων καθώς και η σύνταξη των υψομετρικών μελετών από τους Δήμους ή τις Κοινότητες. Με τον ΝΟΚ η σύνταξη αυτών των μελετών υλοποιείται, αν δεν υπάρχει, από ιδιώτη μηχανικό και υποβάλλονται στην Υπηρεσία Δόμησης για έγκριση.

Γενικότερα, στο άρθρο 15 υπάρχουν διατάξεις που προϋπήρχαν και τον Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό του '85 με διαφοροποιήσεις ως προς τα επιτρεπόμενα ύψη δόμησης, όπως παρουσιάζονται στον Πίνακα 4.1, τα οποία στο Νέο Κανονισμό είναι αυξημένα. Η αύξηση αυτή επιτρέπεται και σε υφιστάμενα κτίρια υπό την προϋπόθεση ότι διαμορφώνονται ώστε να περιοριστεί το περιβαλλοντικό τους αποτύπωμα με την κατασκευή φυτεμένων δωμάτων. Παράλληλα επανέρχεται η παλιά τεχνική των *cours anglais* που σε συνδυασμό με τις υπόλοιπες διατάξεις του άρθρου 15,

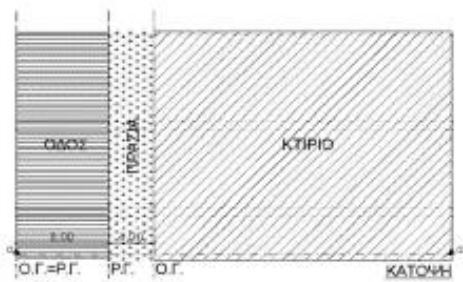
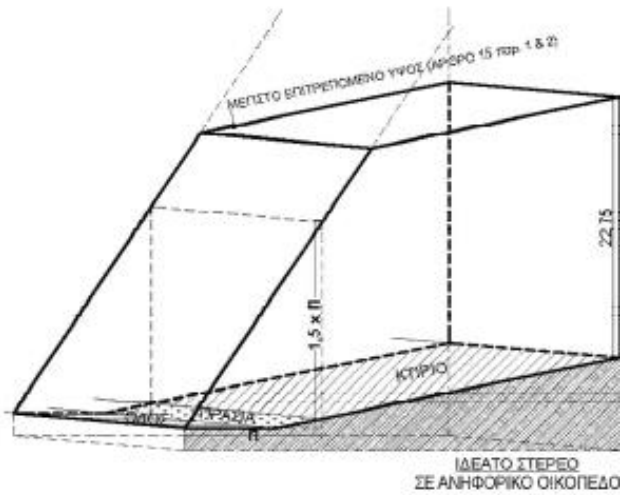
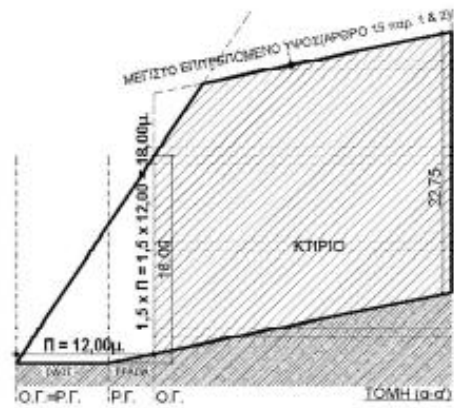
επιβεβαιώνεται ότι στόχος είναι η κατασκευή ενεργειακών κτιρίων που προσφέρουν άνεση στον χρήστη τόσο για την κίνηση του ίδιου όσο και την εξασφάλιση της κυκλοφορίας του αέρα και του δροσισμού.



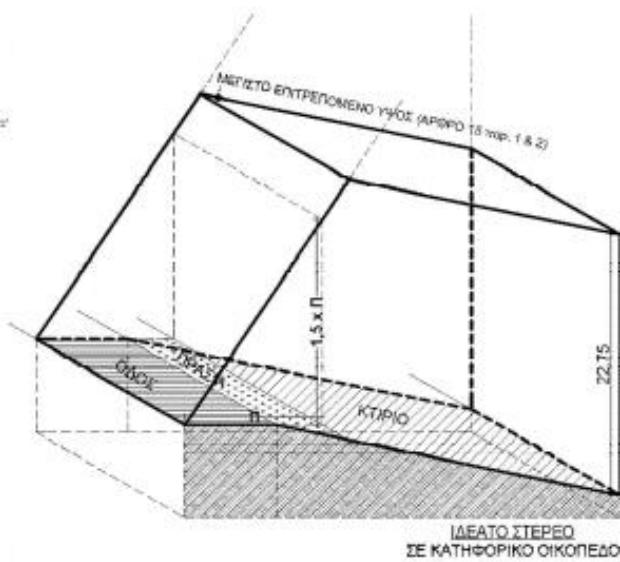
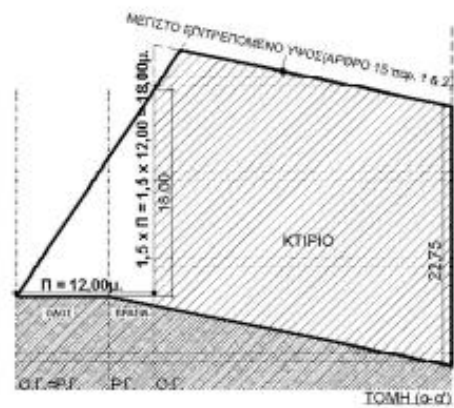
Σχήμα 4.10: Παράδειγμα ιδεατού στερεού, εφαρμογή σε μεσαία οικοπέδα με οριζόντιο έδαφος. Πάνω: πρασιές εκατέρωθεν της οδού, Κάτω: Πρασιά μόνο στην απέναντι ιδιοκτησία [38]



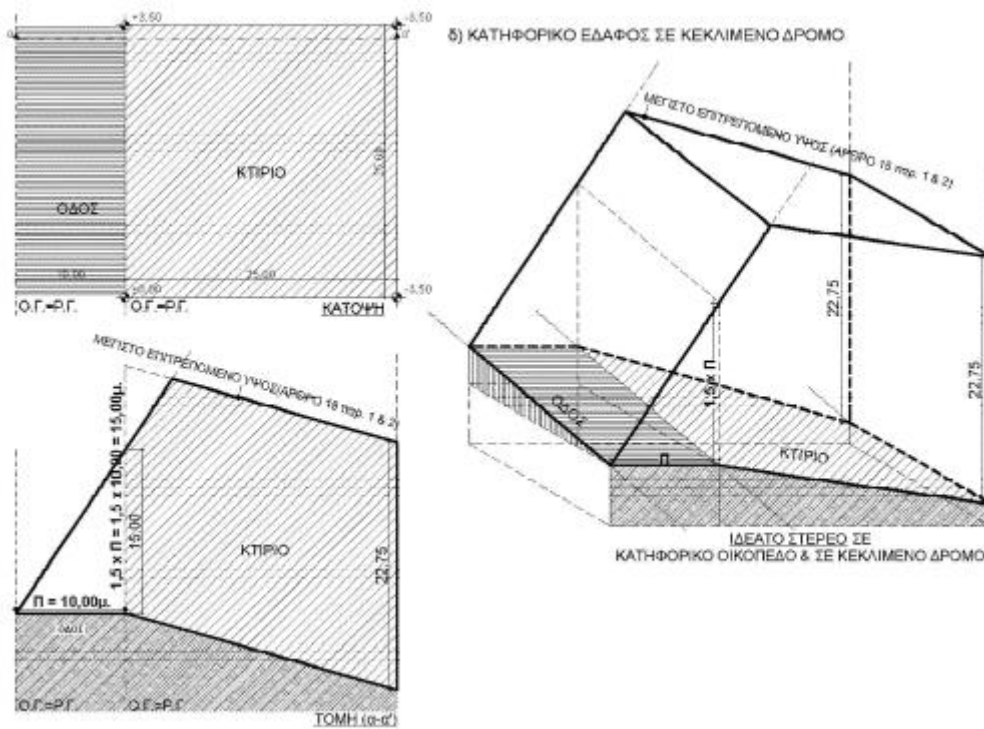
β) ΑΝΗΦΟΡΙΚΟ ΦΥΣΙΚΟ ΕΔΑΦΟΣ



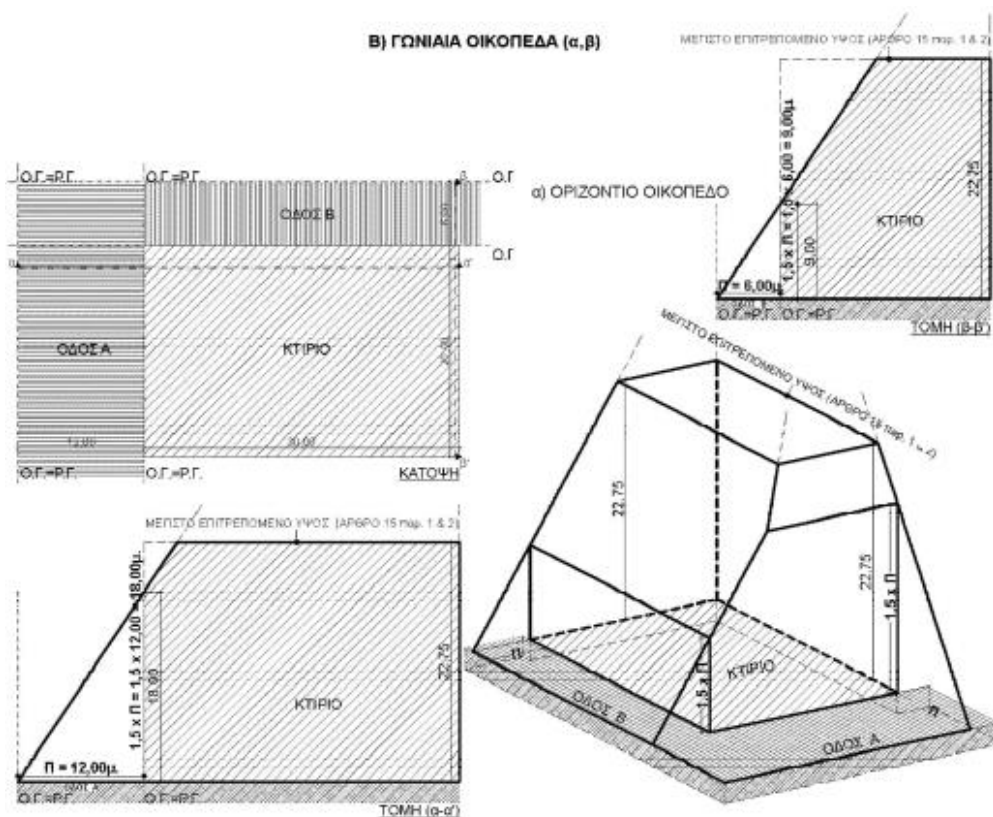
γ) ΚΑΘΗΦΟΡΙΚΟ ΦΥΣΙΚΟ ΕΔΑΦΟΣ



Σχήμα 4.11: Παράδειγμα ιδεατού στερεού, εφαρμογή σε μεσαία οικόπεδα. Πάνω: ανηφορικό έδαφος, Κάτω: Κατηφορικό έδαφος [38]

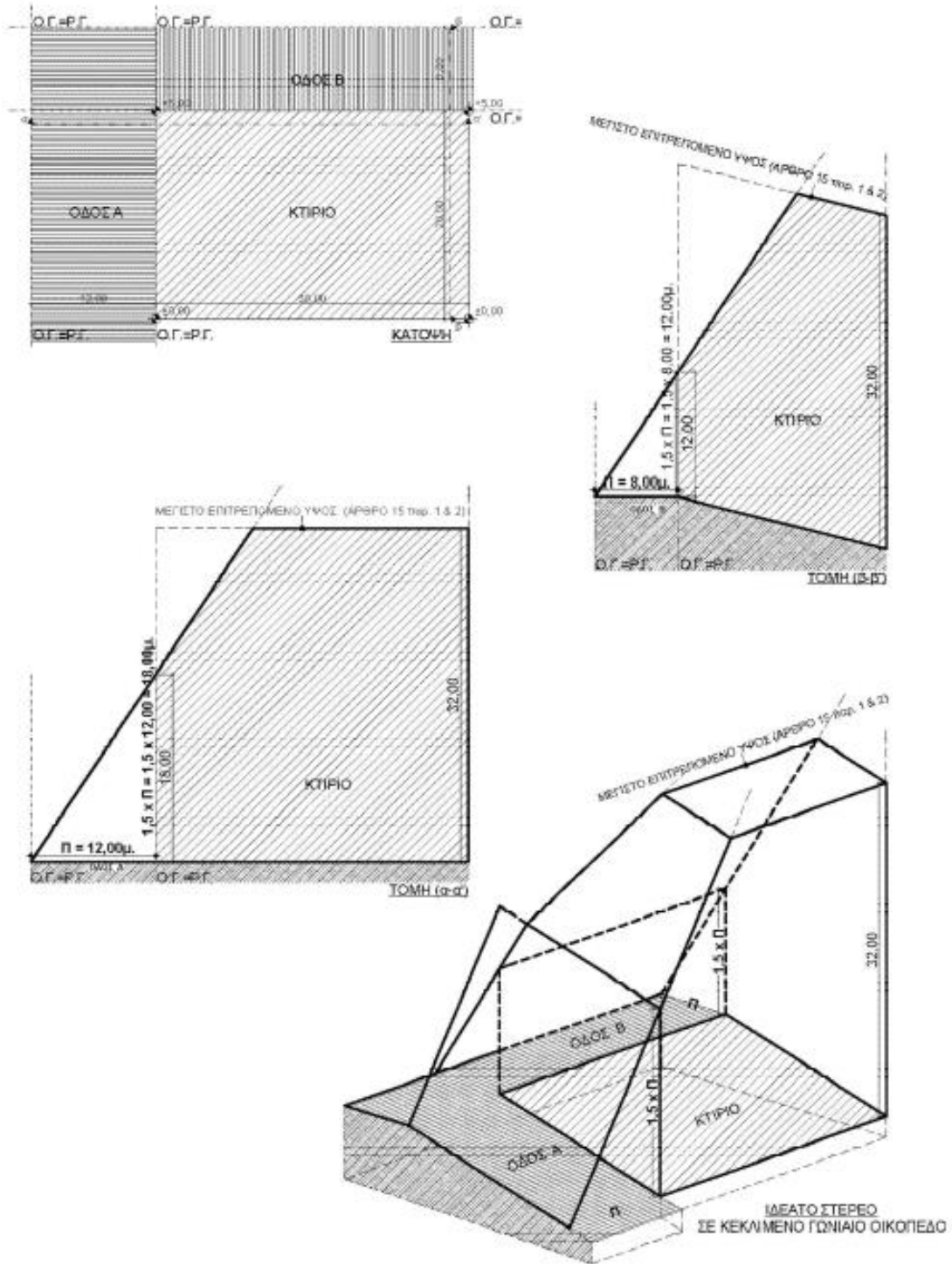


Σχήμα 4.12: Παράδειγμα ιδεατού στερεού, εφαρμογή σε μεσαία οικόπεδα με κατηφορικό έδαφος σε κεκλιμένο επίπεδο [38]



Σχήμα 4.13: Παράδειγμα ιδεατού στερεού, εφαρμογή σε γωνιακό οικόπεδο με οριζόντιο επίπεδο [38]

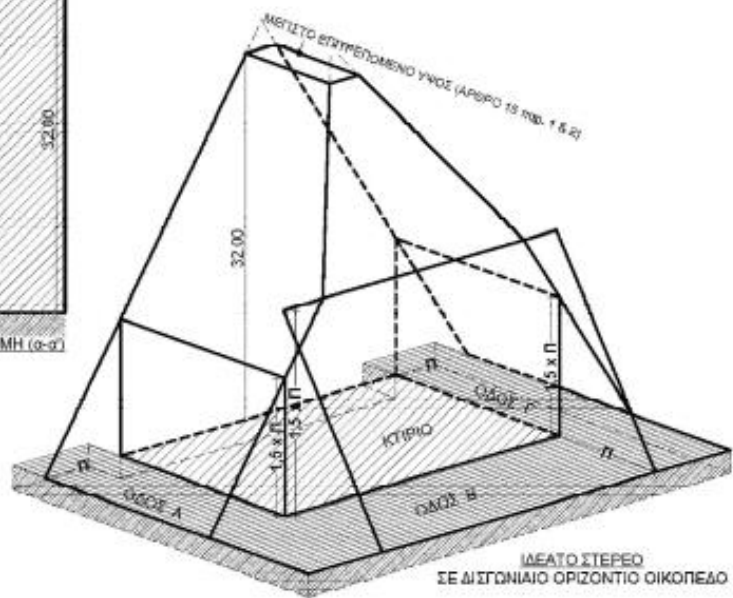
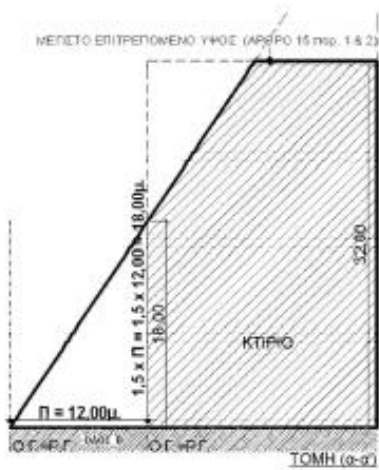
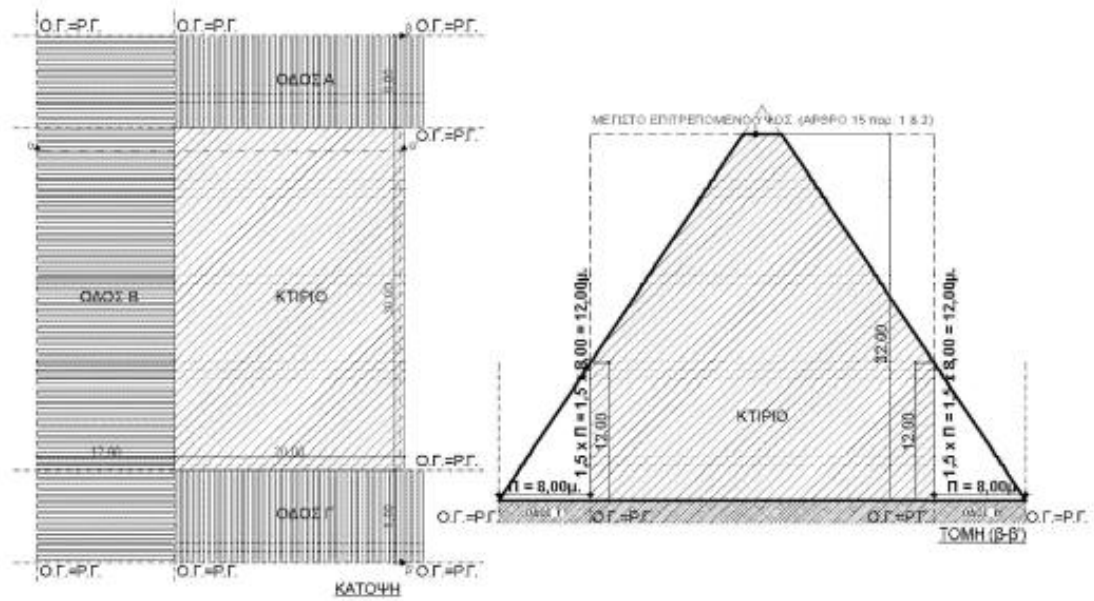
β) ΚΕΚΛΙΜΕΝΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ



Σχήμα 4.14: Παράδειγμα ιδεατού στερεού, εφαρμογή σε γωνιακό κεκλιμένο οικοπέδο [38]

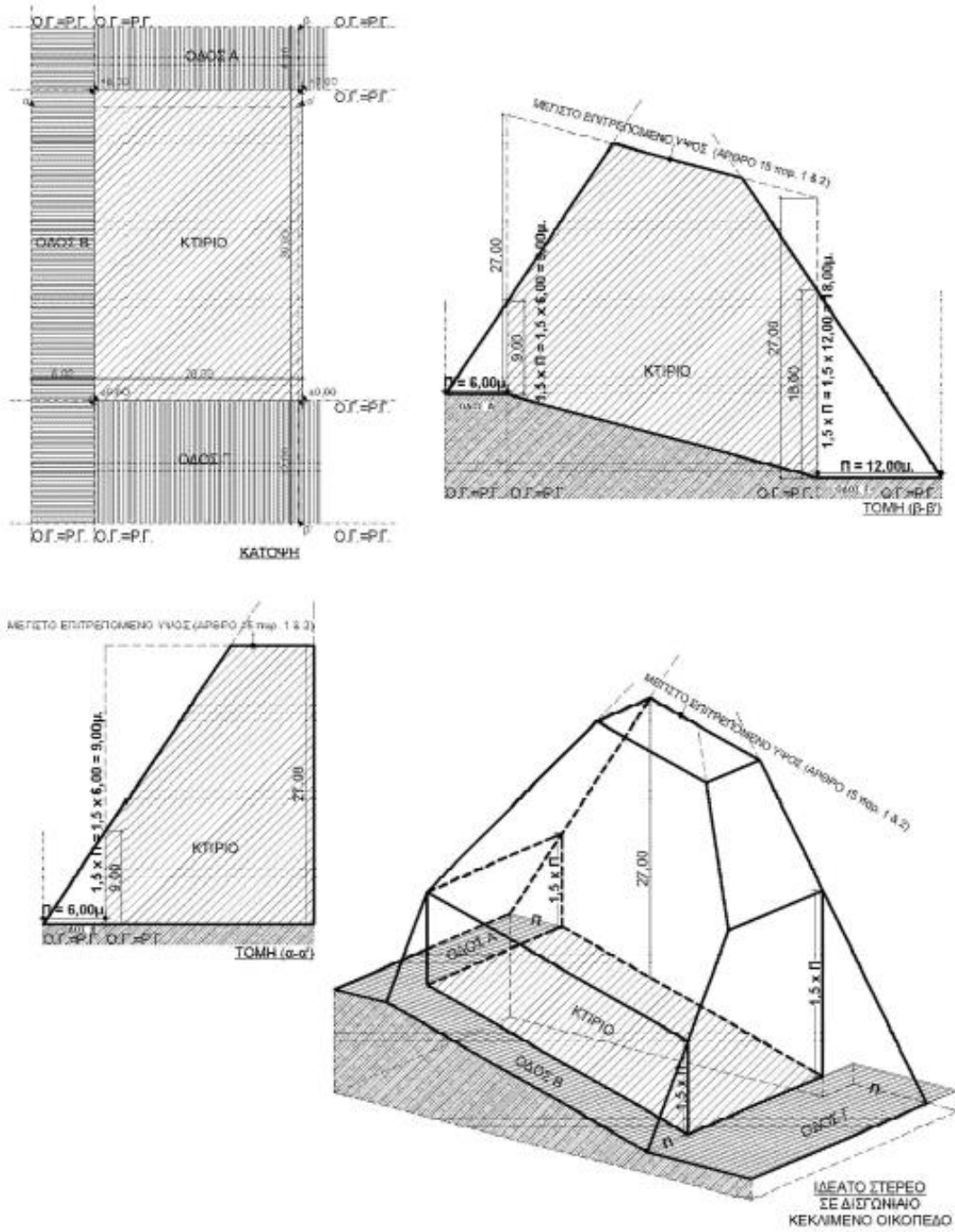
Γ) ΔΙΣΓΩΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ (α,β)

α) ΟΡΙΖΟΝΤΙΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ



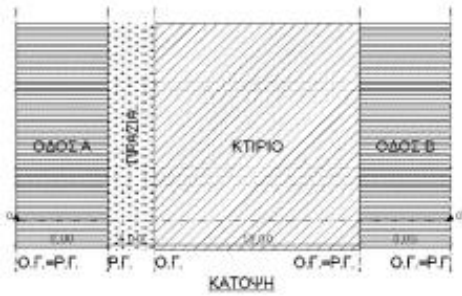
Σχήμα 4.15: Παράδειγμα ιδεατού στερεού, εφαρμογή σε δισδιαγώνιο οριζόντιο οικοπέδο [38]

β) ΚΕΚΛΙΜΕΝΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ

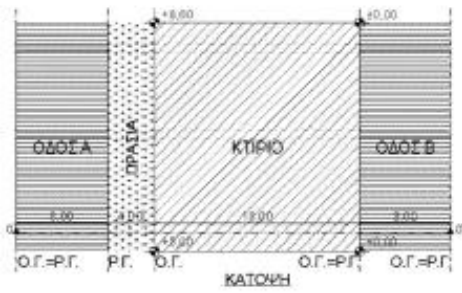
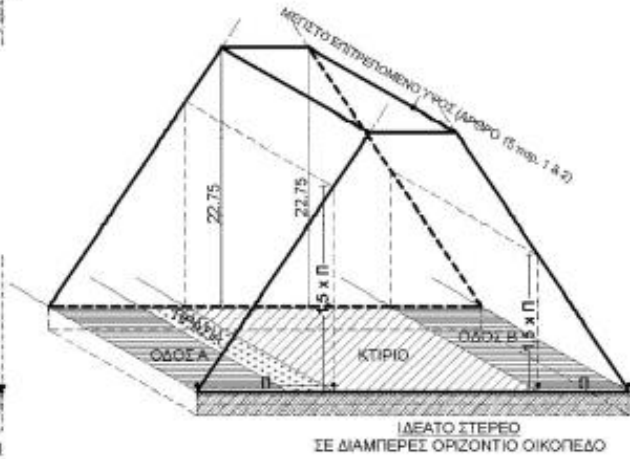
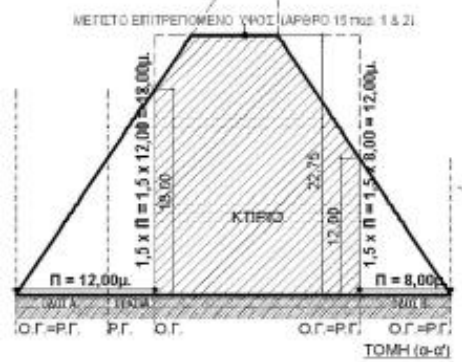


Σχήμα 4.16: Παράδειγμα ιδεατού στερεού, εφαρμογή σε δισδιστόνιο κεκλιμένο οικοπέδο [38]

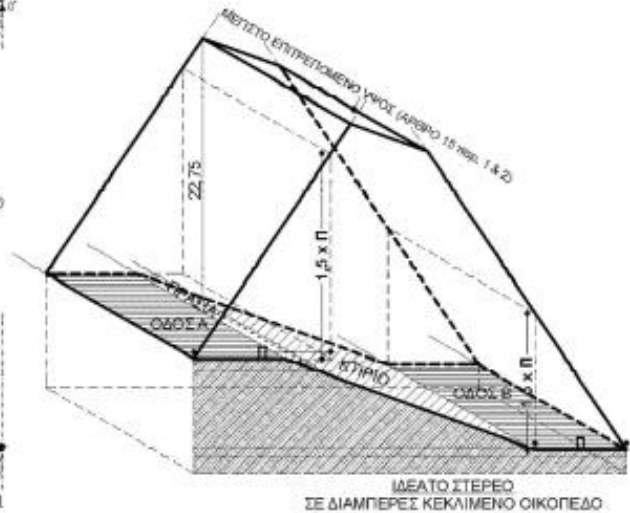
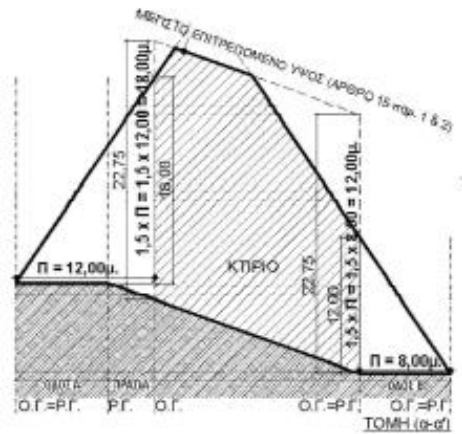
Δ) ΔΙΑΜΠΕΡΗ ΟΙΚΟΠΕΔΑ (α,β)



α) ΟΡΙΖΟΝΤΙΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ



β) ΚΕΚΛΙΜΕΝΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ



Σχήμα 4.17: Παράδειγμα ιδεατού στερεού, εφαρμογή σε διαμπερές οικοπέδο. Πάνω: οριζόντιο επίπεδο, Κάτω: Κεκλιμένο επίπεδο [38]

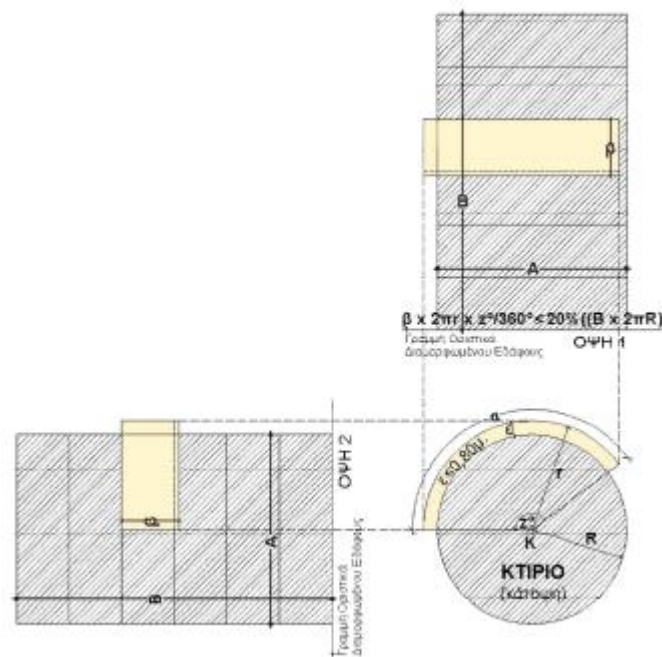
4.2.16 Άρθρο 16- Λειτουργικά Ενεργειακά και Διακοσμητικά Στοιχεία στις Όψεις του Κτιρίου

Στο άρθρο 16 του ΝΟΚ ορίζονται τα στοιχεία των όψεων του κτιρίου που είτε επιτελούν διακοσμητικό, λειτουργικό είτε ενεργειακό σκοπό. Οι πρόσθετες αυτές κατασκευές εξαιρούνται από το συντελεστή κάλυψης, το συντελεστή δόμησης και το συντελεστή όγκου.

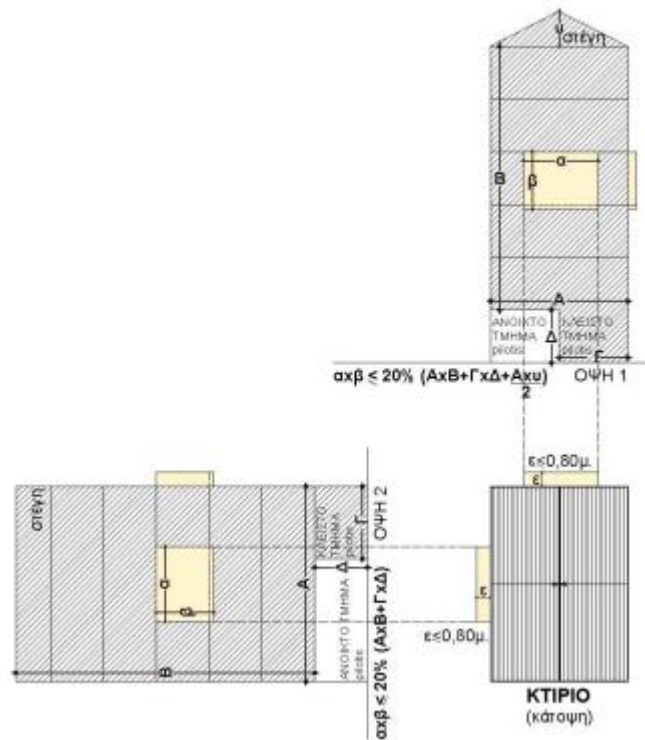
Στοιχεία τα οποία εμπίπτουν στην κατηγορία αυτή είναι τα ακόλουθα:

- Συστήματα σκίασης με πλάτος έως 0,25Δ ή 0,25δ ανάλογα με την όψη του κτιρίου (παρ.1)
- Εξώστες και στεγασμένοι χώροι κτιρίων με οριζόντια ή κατακόρυφα αρχιτεκτονικά στοιχεία, κινητά συστήματα ηλιοπροστασίας. Αυτές οι διατάξεις πλέον μπορούν να τοποθετηθούν σε οποιαδήποτε όψη και όροφο του κτιρίου (παρ.2).
- Ανοιχτοί εξώστες, των οποίων το πλάτος επιτρέπεται να προεξέχει έως το 1/10 του πλάτους του δρόμου, υπό την προϋπόθεση ότι το μέγιστο πλάτος τους (των εξωστών) είναι μικρότερο από 2,0μ. Αν το πλάτος των ανοιχτών εξωστών συμπίπτει με τη ρυμοτομική γραμμή, τότε μπορούν να κατασκευαστούν τουλάχιστον 3,0μ. πάνω από τη στάθμη του πεζοδρομίου. Οι ανοιχτοί εξώστες που υπάρχουν εντός των υποχρεωτικά ακάλυπτων τμημάτων επιτρέπεται να έχουν πλάτος το πολύ 0,25Δ ή 0,25δ όπως και τα συστήματα σκίασης. Στην περίπτωση που τα αρχιτεκτονικά ή δομικά στοιχεία και οι εξώστες εξέχουν από τη ρυμοτομική γραμμή, υποχρεωτικά οφείλουν να έχουν απόσταση 0,50μ. από το άκρο του κρασπέδου του πεζοδρομίου. Το πλάτος αυτό μετριέται προς την πλευρά της ρυμοτομικής γραμμής σε οριζόντια προβολή (παρ.3).
- Στηρίγματα κινητών προστεγασμάτων, που είναι κατακόρυφα, μπορούν να κατασκευαστούν σε οποιαδήποτε θέση ακόμη και σε εξώστες που βρίσκονται πάνω από κοινόχρηστους χώρους. Απαραίτητη προϋπόθεση είναι τα στηρίγματα να μην εξέχουν από το περίγραμμα των εξωστών, δηλαδή να εδράζονται εντός αυτού (παρ.4).
- Η κατασκευή των έρκερ επιτρέπεται υπό προϋποθέσεις. Τα έρκερ είναι ουσιαστικά κλειστοί εξώστες. Το άθροισμα των επιφανειών, που βρίσκονται

στις όψεις των κτιρίων, των ορθών προβολών τους σε κατακόρυφο επίπεδο πρέπει να είναι το πολύ έως 20% της επιφάνειας όψεως. [21] Στον υπολογισμό του 20% δε λαμβάνεται υπόψη η όψη της πιλοτής, της απόληξης του δώματος και του στηθαίου. Αντιθέτως, περιλαμβάνεται η όψη των Η/Χ και η προβολή της στέγης. [22] Επίσης, το μέγιστο πλάτος προεξοχής του έρκερ να είναι 0,80μ. Περιορισμοί για τη διαμόρφωση κλειστών εξωστών ισχύουν στην περίπτωση που η ρυμοτομική και η οικοδομική γραμμή συμπίπτουν και το κτίριο τοποθετείται σε αυτή τη γραμμή. Στην περίπτωση αυτή, η διαμόρφωση κλειστών εξωστών επιτρέπεται μόνο εφόσον αυτοί διαμορφωθούν σε ύψος πάνω από 5,00μ. από την οριστική στάθμη του πεζοδρομίου και εφόσον το πλάτος του δρόμου είναι μεγαλύτερο από 8,0μ. Διαμόρφωση έρκερ προς την πλευρά πλάγιου ακάλυπτου χώρου επιτρέπεται υπό την προϋπόθεση ότι κατασκευάζεται σε ύψος 3,00μ. από την στάθμη του πεζοδρομίου. Τέλος δεν μπορούν να κατασκευάζονται σε συνέχεια ανοιχτοί και κλειστοί εξώστες (παρ.5). Στα σχήματα 4.18 και 4.19 που ακολουθούν φαίνονται δύο ενδεικτικά παραδείγματα κλειστών έρκερ.[21]



Σχήμα 4.18: Παραδείγματα κατασκευής έρκερ (κλειστών εξοχών) με υπολογισμό του 20% της επιφάνειας όψης [38]



Σχήμα 4.19: Παραδείγματα κατασκευής έρκερ (κλειστών εξοχών) με υπολογισμό του 20% της επιφάνειας όψης [38]

- Ανάλογα με τη χρήση του κτιρίου ή τη θέση του ισχύουν κατά τις παραγράφους 6 και 7 εξαιρέσεις στην κατασκευή διακοσμητικών στοιχείων. Σε όψεις κτιρίων που βρίσκονται σε πεζόδρομους ή δρόμους ήπιας κυκλοφορίας επιτρέπεται η κατασκευή διακοσμητικών στοιχείων, με διαφορετικές ελάχιστες απαιτήσεις σε ύψος. Πιο συγκεκριμένα, η κατασκευή αυτών των στοιχείων επιτρέπεται σε ύψος τουλάχιστον 3,0μ. αλλά όχι μεγαλύτερο από 5,0μ. και εφόσον ο δήμος δώσει άδεια ότι δεν παρεμποδίζεται η λειτουργία του πεζόδρομου. Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται να κατασκευαστούν σε χαμηλότερο ύψος εφόσον δεν εμποδίζουν την αναγνώρισή τους από τυφλά άτομα (παρ.6). Η κατασκευή μόνιμων προστεγασμάτων χωρίς κατακόρυφα στοιχεία επιτρέπεται στην περίπτωση που υπάρχουν καταστήματα και εισοδοί κτιρίων πάνω από κοινόχρηστους χώρους. Τα προστεγάσματα αυτά επιτρέπεται να απέχουν από τα όρια του οικοπέδου ή άλλων κτιρίων απόσταση ίση με $0,50\Delta$ ή $0,50\delta$ (παρ.7).
- Κατά το άρθρο 8, αν υπάρχει κάποια κατασκευή σκοπός της οποίας είναι η εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία, επιτρέπεται, υπό την προϋπόθεση ότι

γίνονται εντός των ελάχιστων απαιτήσεων σε απόσταση Δ ή δ , ακόμη και αν πρόκειται για υποχρεωτικά ακάλυπτο χώρο.

- Σηθαία και διαχωριστικά στοιχεία μεταξύ των όμορων ιδιοκτησιών ή των συνιδιοκτησιών όταν κατασκευάζονται μεταξύ ανοιχτών στεγασμένων χώρων, σε εξώστες και υπαίθριους χώρους των κτιρίων (παρ.9).
- Κλιματιστικά στοιχεία και επίτοιχοι λέβητες αερίου που χρησιμοποιούνται για θέρμανση ή παραγωγή ζεστού νερού, εφόσον δεν εξέχουν περισσότερο από 0,50μ. και πρόκειται για υφιστάμενο κτίριο. Αν δεν είναι εφικτό να τοποθετηθούν σε δώμα ή εξώστη, μπορούν να τοποθετηθούν τουλάχιστον 3,0μ. από τη στάθμη του πεζοδρομίου και εφόσον έχουν μονωθεί κατάλληλα ώστε να μη παράγουν υπερβολικό θόρυβο. Αν πρόκειται για κατασκευή μετά την εφαρμογή της παρούσας νομοθεσίας, πρέπει να ενσωματώνονται και να μην προεξέχουν από την επιφάνεια του κτιρίου. Οι μόνες διατάξεις που επιτρέπονται στην όψη του κτιρίου είναι οι μετρητές και ρυθμιστές φυσικού αερίου (παρ.10).[21]

Στον ΓΟΚ '85 το μέγιστο επιτρεπόμενο πλάτος για τα συστήματα σκίασης ήταν 0,40μ., συνεπώς παρατηρείται αύξησή του με τον ΝΟΚ. Επιπρόσθετα, πλέον τα συστήματα ηλιοπροστασίας επιτρέπεται να τοποθετηθούν σε οποιαδήποτε θέση. Η παράγραφος 4 που αναφέρεται στα κατακόρυφα στηρίγματα ανοιχτών προστεγασμάτων αποτελεί καινούρια διάταξη.

Γενικά, οι διατάξεις του άρθρου 8 του ΝΟΚ αποτελούν ως επί το πλείστον επαναδιατύπωση των διατάξεων του άρθρου 11 του ΓΟΚ όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.2831/2000, οι οποίες, ωστόσο, εμπλουτίζονται και με νέες διατάξεις. Ιδιαίτερα κίνητρα δίνονται σχετικά με τα συστήματα σκίασης και την τοποθέτηση νέων συστημάτων ηλιοπροστασίας σε οποιαδήποτε θέση, για τη χρήση κατακόρυφων στηριγμάτων σε κινητά προστεγάσματα και την επαναφορά των κλειστών εξωστών. Τέλος, αξίζει να τονιστεί ότι προκειμένου να εξυπηρετηθούν οι ανάγκες μετακίνησης ΑμεΑ επιτρέπεται η κατασκευή στοιχείων ακόμη και σε ακάλυπτους χώρους, κάτι που μέχρι πρόσφατα δεν προβλεπόταν.

4.2.17 Άρθρο 17 – Κατασκευές και Φυτεύσεις στους Ακάλυπτους Χώρους και Περιφράξεις

Το άρθρο 17 του ΝΟΚ ισχύει σε εντός σχεδίου οικοπέδα, σε οικισμούς χωρίς σχέδιο, αλλά και σε περιοχές εκτός πολεοδομικού σχεδίου, πλην των παραγράφων 2α, 2β, 2στ, 6β και 8. Το άρθρο αυτό αναφέρεται στις διαμορφώσεις στον υποχρεωτικά ακάλυπτο χώρο, στα στοιχεία στον ακάλυπτο που σχετίζονται με τον βιοκλιματικό σχεδιασμό του κτιρίου και στη μείωση της ενεργειακής κατανάλωσης, καθώς και οι κατασκευές στα προκήπια. Επιπλέον, ορίζονται τα μέγιστα επιτρεπόμενα ύψη περιφράξεων, ο τρόπος μέτρησής τους και η θέση των περιφραγμάτων.

Σύμφωνα με το άρθρο αυτό, ο υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος στο οικοπέδο πρέπει κατά τα 2/3 τουλάχιστον να φυτεύεται και να παραμένει χωρίς επίστρωση, ενώ επισημαίνεται πως τα προκήπια θεωρούνται υποχρεωτικοί ακάλυπτοι (παράγραφος 2α και 2β), διατάξεις που δεν ισχύουν σε εκτός σχεδίου περιοχές. Συγκεκριμένα για τα πρατήρια υγρών καυσίμων, το ποσοστό χώρου φύτευσης περιορίζεται στο 1/4 (παράγραφος 2στ). Το αίθριο συμμετέχει στον υπολογισμό του ακάλυπτου χώρου, ενώ η επιφάνεια κάθε διαμπερούς ανοίγματος που φυτεύεται στο επίπεδο εδάφους συμμετέχει στον υπολογισμό της φύτευσης. Τέλος, σημειώνεται πως οι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι του οικοπέδου πρέπει να προσαρμόζονται στη μορφολογία του εδάφους της περιοχής στην οποία ανήκει.

Στη συνέχεια, η παράγραφος 3 του άρθρου 17 περιγράφει τις διαμορφώσεις που επιτρέπονται στον ακάλυπτο χώρο οικοπέδου ή γηπέδου, οι οποίες όμως είναι περιορισμένες και πραγματοποιούνται υπό συγκεκριμένες συνθήκες. Αναλυτικότερα, επιτρέπεται η διαμόρφωση του φυσικού εδάφους του ακάλυπτου χώρου ενός οικοπέδου με μέγιστη μεταβολή της στάθμης κατά ένα μέτρο, μόνο για τη διευκόλυνση της φυσικής απορροής όμβριων υδάτων. Εξαίρεση ενδέχεται να αποτελούν ενέργειες αντίθετες στη συγκεκριμένη διάταξη αλλά εγκεκριμένες από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής. Σε περίπτωση εκσκαφής ακαλύπτων χώρων του οικοπέδου με κλίση μεγαλύτερη του 20%, η στάθμη του φυσικού εδάφους μπορεί να υποβιβαστεί τεχνητά έως δύο μέτρα. Άλλη περίπτωση επιτρεπτής τροποποίησης του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου αποτελεί η επίχωση μέχρι τη στάθμη του πεζοδρομίου τμήματος του χώρου μεταξύ της πρόσοψης του κτιρίου και της ρυμοτομικής γραμμής ή η κατασκευή γεφυρωτής προσπέλασης στο κτίριο, σε πλάτος όσο απαιτείται από τη χρήση του κτιρίου για οικοπέδα με κλίση άνω του 17%. Τέλος,

επιτρέπεται η προσθήκη ειδικών κατασκευών σκυροδέματος ή λοιπών κατασκευών, όπως σκάλες και κεκλιμένα επίπεδα, συνολικού μήκους μικρότερου ή ίσου του 1/3 της όψης στην οποία αντιστοιχεί και μέχρι καθαρού πλάτους 1,20 μέτρων, για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία.

Σύμφωνα με την παράγραφο 4, μέσα στις ελάχιστες αποστάσεις Δ του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου επιτρέπονται στεγασμένοι ανελκυστήρες οχημάτων, σκίαστρα, προστεγάσματα και κάθε είδους αρχιτεκτονικές προεξοχές και στοιχεία, καθώς και οι αναγκαίες κατασκευές για την εξυπηρέτηση των ατόμων με κινητικά προβλήματα. Επίσης, επιτρέπεται και η τοποθέτηση της σκάλας κινδύνου μέσα στις αποστάσεις αυτές, ωστόσο μόνο στην περίπτωση που δεν είναι δυνατή η τοποθέτησή της σε άλλο σημείο. Τέλος, σημειώνεται πως στις ελάχιστες αποστάσεις επιτρέπονται τα υλικά επένδυσης του κτιρίου μέχρι 15εκατοστά και η άνω των 6 εκατοστών επιφάνεια εξωτερικής θερμομόνωσης. Επιπλέον, ορίζεται ότι οι κολυμβητικές δεξαμενές που ανήκουν στο δημόσιο ή στην τοπική αυτοδιοίκηση, μπορούν να στεγαστούν με κατάλληλες πέργκολες από εύκαμπτα υλικά ή με αρθρωτές κινούμενες ελαφρές κατασκευές (παράγραφος 5).

Στην παράγραφο 6 του άρθρου επισημαίνονται οι εγκαταστάσεις που επιτρέπεται να κατασκευαστούν κάτω από την οριστική στάθμη του εδάφους. Συγκεκριμένα, είναι δυνατή η κατασκευή δεξαμενών αποχέτευσης, νερού, υγρών και αερίων καυσίμων, αποθήκης συσσωρευτών φωτοβολταϊκών συστημάτων, δικτύων για την εξυπηρέτηση του κτιρίου και των απαιτήσεων για τη λειτουργία ασκεπούς πισίνας εγκαταστάσεων, σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς που προβλέπονται από τις αντίστοιχες διατάξεις. Επιπλέον, δύναται η επέκταση υπόγειων ορόφων, αναλόγως του εμβαδού του οικοπέδου και με χρήσεις όπως ορίζονται στο άρθρο 11 καθώς και υδατοδεξαμενές και πισίνες σε επαφή με δομικά στοιχεία και με τα όρια του οικοπέδου. Σημειώνεται πως η επέκταση υπόγειων χώρων ισχύει τόσο σε εντός σχεδίου, όσο και σε οικισμούς, αλλά δεν ισχύει στην περίπτωση περιοχής εκτός σχεδίου.

Στην παράγραφο 7 του άρθρου απαριθμούνται οι εγκαταστάσεις που επιτρέπεται να κατασκευαστούν επί των ακάλυπτων χώρων του οικοπέδου, εφόσον καλύπτεται η ελάχιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια για φύτευση, όπως ορίζεται στην παράγραφο 2. Οι εγκαταστάσεις αυτές είναι πέργκολες με προσωρινά σκίαστρα, στοιχεία εξυπηρέτησης άθλησης και παιχνιδότοπων, σκάλες και κεκλιμένα επίπεδα για την

εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία, ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού και πισίνες, λέβητες αερίου για θέρμανση ή παραγωγή ζεστού νερού, δεξαμενές αέριων καυσίμων, καπνοδόχοι, εγκαταστάσεις παθητικών και ενεργειακών ηλιακών συστημάτων, προστεγάσματα και στέγαστρα συγκεκριμένου πλάτους. Αξίζει να σημειωθεί πως το άθροισμα του εμβαδού των προαναφερθέντων κατασκευών δε μπορεί να υπερβαίνει το εμβαδόν της επιτρεπόμενης κάλυψης. Τέλος, στα πρατήρια υγρών καυσίμων επιτρέπεται η εγκατάσταση αντλιών, δεξαμενών και λοιπών αναγκαίων κατασκευών σε συγκεκριμένες θέσεις, οι οποίες εγκρίνονται από την αρμόδια υπηρεσία.

Ανάλογες διατάξεις με αυτές των υποχρεωτικών ακάλυπτων χώρων ισχύουν και για τα προκήπια (άρθρο 2/παράγραφος 70). Τα προκήπια διαμορφώνονται ανάλογα με τη χρήση του κτιρίου και περιλαμβάνουν φύτευση ή και υδάτινες κατασκευές σύμφωνα με τις διατάξεις του ισχύοντος κτιριοδομικού κανονισμού. Οι εγκαταστάσεις που επιτρέπονται να κατασκευαστούν στην επιφάνειά τους αλλά και κάτω από αυτή δίνονται στην παράγραφο 8 του άρθρου 17. Αναλυτικά, κάτω από την επιφάνεια επιτρέπονται πιθανές εγκαταστάσεις οργανισμών κοινής ωφέλειας, δεξαμενές διαφόρων τύπων, διαπλατύνσεις θεμελίων υπό προϋποθέσεις, υποσταθμοί ηλεκτρικού ρεύματος και ανοιχτοί χώροι στάθμευσης ή και υπόσκαφοι, με την υποχρέωση ύπαρξης φυτεμένης επιφάνειας στην οροφή τους. Στην επιφάνειά τους επιτρέπονται, εφόσον καλύπτεται η ελάχιστη επιφάνεια για φύτευση, η κατασκευή πέργκολας, οι ασκεπείς κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού κ πισίνες, καθώς και προστεγάσματα και στέγαστρα. Επίσης, επιτρέπεται η κατασκευή υπαίθριας σκάλας, όταν τηρούνται ταυτόχρονα οι προϋποθέσεις ότι εξυπηρετεί κάποιον όροφο που η στάθμη του δαπέδου του δεν υπέρκειται από την στάθμη του εδάφους περισσότερο από 1,80 μέτρα και δεν προεξέχει από την οικοδομική γραμμή περισσότερο από το ένα τέταρτο του πλάτους του προκηπίου (σχήμα 4.20). Τέλος, και στην περίπτωση αυτή επιτρέπονται εγκαταστάσεις και διατάξεις για τη βοήθεια μετακίνησης ατόμων με αναπηρία.



Σχήμα 4.20: Προϋποθέσεις κατασκευής υπαίθριας σκάλας σε προκήπιο [1]

Στη συνέχεια, στην παράγραφο 9 γίνεται ιδιαίτερη αναφορά στα περιφράγματα τα οποία οριοθετούν τα οικοπέδα. Τα περιφράγματα, τα οποία είναι είτε μόνιμα είτε προχειρότερα ανάλογα με τη θέση του οικοπέδου, τοποθετούνται εντός των οικοπέδων κατά μήκος των ορίων των ομόρων οικοπέδων ή στο πρόσωπο αυτών. Επίσης, το μέγιστο ύψος του συμπαγούς τμήματος ενός περιφράγματος είναι 1,50 μέτρο, ενώ σε κανένα σημείο τους δεν επιτρέπεται να ξεπεράσει τα τρία μέτρα. Τα ανοίγματα στην περίφραξη για τη διέλευση πεζών ή οχημάτων έχουν μέγιστο ύψος 2,50 μέτρα και μπορούν να αποτελούνται και από συμπαγή υλικά. Όλα τα ύψη μετρώνται με αφετηρία την μέγιστη οριστική στάθμη του εδάφους, ενώ για την πλευρά της περίφραξης στο πρόσωπο του οικοπέδου, μετρώνται από τη στάθμη του πεζοδρομίου. Σημειώνεται πως οι προαναφερθείσες διατάξεις ενδέχεται να διαφοροποιηθούν, μόνο στην περίπτωση παραδοσιακών οικισμών, μετά τη σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Επιπλέον, οι διατάξεις επιτρέπουν την κατασκευή συμπαγούς περιφράγματος έως τη στάθμη του φυσικού εδάφους, στην περίπτωση που το φυσικό έδαφος στη ρυμοτομική γραμμή είναι υψηλότερο από τη στάθμη του πεζοδρομίου από 1,00 έως 2,50 μέτρα. Αντίθετα, αν η υψομετρική αυτή διαφορά ξεπερνά τα 2,50 μέτρα, το συμπαγές τμήμα του περιφράγματος μπορεί να έχει ύψος έως 2,50 μέτρα. Στην περίπτωση κατασκευής ειδικού κτιρίου σε ένα οικοπέδο ή γήπεδο, το συμπαγές τμήμα της περίφραξης ενδέχεται να ξεπερνά σε ύψος τα 3,00 μέτρα, μετά από απόφαση του αρμόδιου φορέα, για λόγους ασφαλείας ή

λειτουργίας. Τέλος, σημειώνεται πως στην περίπτωση που οι ιδιοκτησίες καθορίζονται με κάθετη σύσταση ιδιοκτησίας, η περίφραξη πραγματοποιείται μόνο στα όρια του οικοπέδου ή του γηπέδου. [2], [14], [21], [22], [23]

Το άρθρο 17 του ΝΟΚ αποτελεί ουσιαστικά σύμπτυξη των άρθρων 17 και 18 του ΓΟΚ 1985, με αρκετές όμως διαφορές στις διατάξεις του και προσθήκες νέων ρυθμίσεων. Νέα ρύθμιση αποτελεί ο συνυπολογισμός στη φύτευση της επιφάνειας κάθε διαμπερούς ανοίγματος που φυτεύεται στο επίπεδο του εδάφους. Επίσης, ειδικά για τα πρατήρια υγρών καυσίμων, ο υποχρεωτικός χώρος φύτευσης διαφοροποιείται από τις λοιπές κατασκευές, αφού ορίζεται στο 1/4. Τέλος, στις νέες διατάξεις περιλαμβάνεται και η παράγραφος 9στ σχετική με την περίπτωση περίφραξης ιδιοκτησιών που καθορίζονται με κάθετη σύσταση ιδιοκτησίας. Άλλη σημαντική διαφορά μεταξύ των δύο Κανονισμών αποτελεί η επιτρεπτή τροποποίηση της φυσικής στάθμης στους ακάλυπτους χώρους των οικοπέδων. Συγκεκριμένα, στο ΝΟΚ επιτρέπεται τροποποίηση έως 1,00 μέτρο, έναντι 1,50 μέτρου του προηγούμενου κανονισμού. Επιπλέον, στις διαμορφώσεις που επιτρέπονται επί των ακαλύπτων χώρων προστίθενται οι κατασκευές για cours anglaises, που επανέρχονται με προϋποθέσεις, και για μηχανικά αναβατόρια για τα εμποδιζόμενα άτομα. Παράλληλα, μέσα στις ελάχιστες αποστάσεις Δ του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου επιτρέπονται πλέον και οι ανελκυστήρες οχημάτων. Άλλη σημαντική προσθήκη στις διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού είναι η δυνατότητα κατασκευής κάτω από την οριστική στάθμη του εδάφους των ακαλύπτων χώρων η αποθήκη συσσωρευτών φωτοβολταϊκών συστημάτων, ενώ επί του εδάφους η δυνατότητα εγκατάστασης μέσων για τη διευκόλυνση των ατόμων με αναπηρία, οι κατασκευές για την υποδοχή στοιχείων νερού, οι λέβητες αερίου και η αποθήκη συσσωρευτών φωτοβολταϊκών συστημάτων. Τέλος, κάτω από τη στάθμη των προκηπίων, ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός επιτρέπει την κατασκευή δεξαμενών λυμάτων, καθώς και δεξαμενών υγρών και αέριων καυσίμων. [1], [10], [21]

4.2.18 Άρθρο 18 – Φυτεμένα Δώματα

Το άρθρο 18 του Κανονισμού αναφέρεται στην κατασκευή φυτεμένων δωματίων και φυτεμένων επιφανειών στις στέγες και στους υπαίθριους χώρους, καθώς και τις προϋποθέσεις που απαιτούνται για την δημιουργία τους. Οι παράγραφοι αυτοί ισχύουν για περιπτώσεις κτιρίων εντός πολεοδομικού σχεδίου, καθώς και για οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο. Σύμφωνα με την πρώτη

παράγραφο, επιτρέπεται γενικότερα η κατασκευή φυτεμένων επιφανειών, στην περίπτωση που δεν αντικρούει πιθανούς ειδικούς όρους δόμησης στην περιοχή. Το υπόστρωμα ανάπτυξης των φυτών με τη διαστρωμάτωση των εξειδικευμένων υλικών, δεν επιτρέπεται να ξεπερνά τα 40 εκατοστά από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου, ενώ το ύψος της βλάστησης απαγορεύεται να υπερβαίνει τα 3,00 μέτρα. Η επιλογή του τύπου βλάστησης, το υπόστρωμα ανάπτυξης των φυτών, τα υλικά των στρώσεων καθώς και το απαιτούμενο σύστημα άρδευσης καθορίζονται από τεχνική έκθεση, η οποία ορίζεται στη δεύτερη παράγραφο. Αξίζει να αναφερθεί πως απαγορεύεται η φύτευση κάθε είδους βλάστησης επάνω σε αποκλίσεις κλιμακοστασίων και σε φρεάτια ανελκυστήρων. Επιπλέον, η κατασκευή φυτεμένης επιφάνειας σε δώματα και στέγες οφείλει να μην επηρεάζει αρνητικά την αισθητική του κτιρίου και να παραμένει εναρμονισμένη με τις λοιπές κατασκευές και εγκαταστάσεις. Ειδικά για τις στέγες, πρέπει η φυτεμένη επιφάνεια να ακολουθεί την κλίση τους, ώστε να μην αλλοιώνεται η μορφή του κτιρίου. Οι φυτεμένες επιφάνειες σε δώματα, στέγες και υπαίθριους χώρους συγκαταλέγονται στις διατάξεις της παραγράφου 2, άρθρου 17 του περιγραφόμενου κανονισμού. Στην περίπτωση κατασκευής φυτεμένης επιφάνειας σε δώματα, στέγες ή υπαίθριους χώρους νεόδμητης οικοδομής, ακολουθούνται οι διαδικασίες, όπως ορίζονται στο νόμο Ν.4030/11 "Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις" (ΦΕΚ-249/Α/11), με την πρόσθετη υποβολή τεχνικής έκθεσης κατασκευής Φυτεμένης Επιφάνειας δώματος ή στέγης ή υπαίθριου χώρου. Σε περίπτωση υφιστάμενης κατασκευής, ενδέχεται να μην απαιτείται οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας για την κατασκευή φυτεμένης επιφάνειας. Ωστόσο, στην περίπτωση διατηρητέου κτιρίου, απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, καθώς και του φορέα προστασίας τους. Γενικά, οι προδιαγραφές της τεχνικής έκθεσης και των σχεδίων που πρέπει να υποβληθούν στην αρμόδια υπηρεσία για την κατασκευή φυτεμένης επιφάνειας, προσδιορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. [2], [14], [21], [22], [23]

Σημειώνεται πως το άρθρο 18 αποτελεί ουσιαστικά επανάληψη των διατάξεων της απόφασης 911 της 11-1-2012 (ΦΕΚ 14Β'), η οποία ήταν ήδη σε ισχύ. Στο κείμενο της απόφασης αυτής ορίζονται και τα περιεχόμενα της τεχνικής έκθεσης που συνοδεύει την κατασκευή μιας φυτεμένης επιφάνειας.[10], [21]

4.2.19 Άρθρο 19 – Κατασκευές Πάνω από το Κτίριο

Το άρθρο 19 αφορά στις κατασκευές και εγκαταστάσεις που επιτρέπεται να κατασκευάζονται πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος μιας περιοχής και ορίζεταις μέγιστες επιτρεπόμενες διαστάσεις τους. Το άρθρο αυτό έχει εφαρμογή τόσο σε περιοχές εντός σχεδίου, όσο και σε οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο. Το άρθρο αυτόκαταγράφει τις επιτρεπόμενες - υπό προϋποθέσεις - κατασκευές πάνω στο κτίριο και στοχεύει στην αρμονική τους ενσωμάτωση στο κτίριο ώστε να αποτελούν μαζί με αυτό ένα ενιαίο αισθητικό σύνολο. Οι θέσεις τους πρέπει να αποτυπώνονται υποχρεωτικά στις μελέτες που συνοδεύουν την άδεια δόμησης. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και μέσα στο ιδεατό στερεό (όπως έχει οριστεί στην παράγραφο 30 του άρθρου 2) επιτρέπεται η κατασκευή χώρων κύριας χρήσης αποκλειστικής ή κοινόχρηστης, μέγιστης επιφάνειας 35 τετραγωνικών μέτρων, με προϋπόθεση τη δημιουργία φυτεμένου δώματος που καλύπτει το 80% της συνολικής επιφάνειας του δώματος και με αναλογία ένα τετραγωνικό μέτρο χώρου ανά πέντε τετραγωνικά μέτρα φύτευσης. Επιπλέον, επιτρέπεται η εγκατάσταση ηλιακών συστημάτων, καπνοδόχων και αγωγών αερισμού, η απόληξη κλιμακοστασίων, τα στηθαία και κιγκλιδώματα ασφαλείας, τα οποία τοποθετούνται στη θέση του περιγράμματος του υποκείμενου ορόφου, καθώς και οι ασκεπείς πισίνες και τα διακοσμητικά χωροδικτυώματα μέγιστου ύψους τριών μέτρων και πέργκολες και στέγες (παράγραφος 2). Τέλος, πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και έξω από το ιδεατό στερεό δύναται να τοποθετηθεί αλεξικέραυνο (παράγραφος 3).[14], [21], [22], [23]

Το άρθρο 19 αντιστοιχεί στο άρθρο 16 του ΓΟΚ'85. Ωστόσο, τα δύο άρθρα παρουσιάζουν έντονες διαφοροποιήσεις στο περιεχόμενό τους, με την εμφάνιση νέων διατάξεων και την κατάργηση ορισμένων παλιότερων. Νέα σημαντική διάταξη αποτελεί η υποχρεωτική αποτύπωση των εγκαταστάσεων πάνω από το κτίριο στα σχέδια της αδείας και η υποχρεωτική τοποθέτηση του δοχείου του ηλιακού θερμοσίφωνα κάτω από το συλλέκτη. Επίσης, πλέον γίνεται αναφορά στη θέση των στηθαίων και των κιγκλιδωμάτων και στις πέργκολες. Παλαιότερες διατάξεις που καταργήθηκαν από το περιεχόμενο του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού αφορούσαν στην τοποθέτηση κεραιών έξω από το ιδεατό στερεό, που πλέον απαγορεύεται, επιγραφών και διαφημίσεων. Σημειώνεται μάλιστα πως το σχετικό άρθρο 20 του ΓΟΚ'85 καταργήθηκε πλήρως. Παράλληλα, δεν γίνεται αναφορά στα μηχανοστάσια

ανεγκυστήρων, παράλειψη που οδηγεί στο συμπέρασμα της απαγόρευσης κατασκευής τους άνω του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους. Τέλος, έχει καταργηθεί η αίθουσα κοινωνικών εκδηλώσεων με την έννοια του ΓΟΚ '85. [1], [10]

4.2.20 Άρθρο 20- Κατασκευές σε Δημόσιους Κοινόχρηστους Χώρους

Στους δημόσιους κοινόχρηστους χώρους ενός οικισμού υπάρχουν ορισμένες κατασκευές και εγκαταστάσεις οι οποίες λόγω του σκοπού που επιτελούν, επιτρέπεται να υφίστανται. Τα είδη τους περιγράφονται στο άρθρο 20 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού.

Οι εν λόγω κατασκευές πραγματοποιούνται από ιδιωτικούς ή δημόσιους φορείς όπως ο οικείος Δήμος, νομικά πρόσωπα ή ιδιώτες έπειτα από απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και αδειοδότηση από την Υπηρεσία Δόμησης. Η υποχρεωτική έκδοση άδειας δόμησης καθώς και η διαδικασία ελέγχου ασφάλειας και αισθητικής των κατασκευών και των εγκαταστάσεων καθορίζονται έπειτα από απόφαση του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

Κατασκευές που επιτρέπεται να υπάρχουν σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους είναι εκείνες που συμβάλλουν στη διαμόρφωση της στάθμης του εδάφους. Σε αυτή την κατηγορία εντάσσονται χώροι κίνησης ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων, κλίμακες, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικής διαφοράς, όπως οι ανεγκυστήρες, τοίχοι και διάδρομοι. Επίσης, επιτρέπονται κατασκευές που συμβάλλουν στην αισθητική αναβάθμιση του κοινόχρηστου χώρου και που θα εξυπηρετούν τον σκοπό για τον οποίο υφίστανται. Σε αυτές προστίθενται οι προσωρινές ή λυόμενες κατασκευές καθώς και εκείνες που χρησιμοποιούνται για την εξυπηρέτηση των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς (παρ. 1).

Εκτός όμως από κατασκευές, επιτρέπονται και εγκαταστάσεις εντός των κοινόχρηστων χώρων. Οι εγκαταστάσεις αυτές αναφέρονται στην 2^η παράγραφο του άρθρου 20 και συνοψίζονται στον παρακάτω πίνακα 4.3.

Πίνακας 4.3: Εγκαταστάσεις που επιτρέπονται εντός των κοινόχρηστων χώρων.

α/α	Είδος εγκαταστάσεων
1	Υπόγεια ή υπέργεια δίκτυα υποδομής και εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας.
2	Μετεωρολογικοί σταθμοί, σταθμοί μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου
3	Υπέργειοι και υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου
4	Κεντρικοί λέβητες ή μονάδες Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας για τηλεθέρμανση

Αναφορικά με την πρώτη κατηγορία, πρέπει να αναφερθεί ότι οι επιχειρήσεις και οι οργανισμοί κοινής ωφέλειας μπορούν να τοποθετήσουν τις εγκαταστάσεις αυτές χωρίς έκδοση άδειας, ωστόσο πρέπει να κοινοποιούν τα σχέδια στα οποία απεικονίζονται τα έργα στις οικείες Υπηρεσίες Δόμησης. Επιπλέον οι εγκαταστάσεις της 2^{ης} κατηγορίας επιτρέπονται έπειτα κοινοποίηση της μελέτης στην Υπηρεσία Δόμησης και τοποθετούνται από υπηρεσίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Δεν απαιτείται έκδοση άδειας για την τοποθέτησή τους σε κοινόχρηστους χώρους ακάλυπτων χώρων ή δημόσιων κτιρίων και δεν προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης και τον συντελεστή κάλυψης.

Κατά την παράγραφο 4, απαγορεύεται η κατασκευή σκαλοπατιών πέραν της ρυμοτομικής γραμμής. Για να αρθεί αυτός ο περιορισμός πρέπει να συντρέχει λόγος μεταβολής της υψομετρικής στάθμης του δρόμου μετά την ανέγερση κτιρίου και πρέπει να έχει εγκριθεί από το Δημοτικό ή Κοινοτικό Συμβούλιο. Σε κάθε περίπτωση, η κατασκευή οφείλει να προάγει την κυκλοφορία και την ασφάλεια. Εκτός από τη σκάλα, πέραν της ρυμοτομικής γραμμής απαγορεύεται η εγκατάσταση βοηθητικής ράμπας, ζαρντινιέρας. [21]

Στην περίπτωση που δύο ή περισσότερα κτίρια πρέπει να συνδεθούν με υπέργεια κατασκευή η οποία διέρχεται από κοινόχρηστο χώρο, επιτρέπεται η κατασκευή της σε ύψος άνω των 5,0μ. ή υπογείως εφόσον τηρούνται τα ελάχιστα μέτρα ασφάλειας. [21] Η υπέργεια ζεύξη πρέπει να εγκριθεί από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής, αντίθετα με την υπόγεια για την οποία δεν απαιτείται σχετική έγκριση (παρ.5). [22]

Οι διατάξεις του άρθρου 20 του άρθρου του ΝΟΚ αποτελούν επαναδιατύπωση των διατάξεων του άρθρου 19 του ΓΟΚ'85 μετά την εφαρμογή του τροποποιητικού νόμου 2831/2000 με κάποιες νέες διατάξεις. Προσθήκες κατασκευών που μπορούν να υλοποιηθούν σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους είναι τα μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών και οι κατασκευές για την εξυπηρέτηση ΑμεΑ. Στην παράγραφο 1β του άρθρου 19 του ΓΟΚ αναφέρεται ότι στους κοινόχρηστους χώρους επιτρέπεται η τοποθέτηση μνημείων και έργων τέχνης κάτι που δεν αναφέρεται στον ΝΟΚ. Επίσης, σε αντίθεση με τον ΓΟΚ, στον ΝΟΚ πλέον επιτρέπεται η κατασκευή εγκαταστάσεων ΣΗΘΥΑ, μετρητών και ρυθμιστών φυσικού αερίου. Επιπλέον, γίνεται αναφορά για πρώτη φορά στον υπέργειο τρόπο σύζευξης κτιρίων. Τέλος, ενώ κατά τον ΓΟΚ η εγκατάσταση μετεωρολογικών σταθμών και σταθμών μέτρησης θορύβου και ρύπανσης έπρεπε να εγκριθεί από την Δευτεροβάθμια ΕΠΑΕ, στον ΝΟΚ αρκεί μόνο η κοινοποίηση στην Υπηρεσία Δόμησης.

4.2.21 Άρθρο 21- Προσωρινές Κατασκευές

Σε αυτό το άρθρο περιγράφονται οι προσωρινές κατασκευές, το τρόπος θεμελίωσης και τοποθέτησής τους και οι ελάχιστες απαιτήσεις που πρέπει να πληρούν. Ο ορισμός της προσωρινής κατασκευής δίνεται στην παράγραφο 74 του άρθρου 2 της παρούσας νομοθεσίας στο οποίο περιλαμβάνονται όλοι οι ορισμοί.

Η άδεια για την τοποθέτηση προσωρινής κατασκευής εκδίδεται κατόπιν υποβολής των δικαιολογητικών του ενδιαφερόμενου στον αρμόδιο φορέα. Τα δικαιολογητικά συνίστανται σε έγγραφα με στοιχεία που αφορούν την κατασκευή, τον τρόπο τοποθέτησής και συναρμολόγησής της καθώς και το χρονικό διάστημα της παραμονής της στη συγκεκριμένη θέση. Οι προσωρινές κατασκευές μπορούν να τοποθετηθούν σε ιδιωτικούς χώρους, οι οποίοι κατά το άρθρο 10, έχουν παραχωρηθεί για δημόσια χρήση ή σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους. Επίσης, τέτοιοι χώροι μπορεί να είναι υπαίθριοι ή στεγασμένοι δεδομένου ότι επιτρέπεται η χρήση τους για τη φιλοξενία προσωρινών κατασκευών (παρ. 1).

Στη 2^η παράγραφο ορίζονται οι ελάχιστες απαιτήσεις σε στατική επάρκεια και ο τρόπος θεμελίωσης των προσωρινών αυτών κατασκευών. Η στατική επάρκεια κατοχυρώνεται με συνοδευτικό έγγραφο που πιστοποιεί την φέρουσα ικανότητά της και συμμορφώνεται στις ελληνικές ή ευρωπαϊκές οδηγίες. Αυτές οι κατασκευές, τοποθετούνται και θεμελιώνονται είτε πάνω σε ξύλινους πασσάλους, είτε σε

προκατασκευασμένα από σκυρόδεμα πέδιλα, μέγιστης επιφάνειας 1τ.μ. ή σε λωρίδες θεμελίων από σκυρόδεμα, με μέγιστο πλάτος 0,60μ. έκαστη, που είναι προκατασκευασμένες. Επίσης, μπορεί να θεμελιωθεί επί οποιουδήποτε άλλου προκατασκευασμένου στοιχείου για την κατασκευή του οποίου δεν απαιτείται έγχυση σκυροδέματος επί τόπου και μπορεί να απομακρυνθεί εύκολα από τον χώρο μετά την παύση λειτουργίας της κατασκευής (παρ. 2). [21]

Αντίστοιχες διατάξεις για τις προσωρινές κατασκευές δεν υπάρχουν στον ΓΟΚ '85. Ωστόσο, μέχρι την εφαρμογή του ΝΟΚ, το μόνο επίσημο έγγραφο που περιλάμβανε στοιχεία σχετικά με τις προσωρινές κατασκευές είναι το υπ' αριθμόν 76936/3992/1987. Στο έγγραφο αυτό εμπεριέχονταν οι κατηγορίες των προσωρινών κατασκευών και τα δικαιολογητικά που έπρεπε να συνοδεύουν την αίτηση για την τοποθέτησή τους. Στοιχεία σχετικά με τον τρόπο τοποθέτησής τους και θεμελίωσής τους, όπως υπάρχουν στον ΝΟΚ, δεν προβλέπονταν. [1], [21]

4.2.22 Άρθρο 22- Παρόδια Στοά

Περιεχόμενο του άρθρου 22 είναι οι παρόδιες στοές, η έγκριση και ο τρόπος κατασκευής τους και οι περιπτώσεις στις οποίες απαγορεύεται ή επιτρέπεται η διαμόρφωσή τους.

Η παρόδια στοά, εφόσον προβλέπεται από το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής ή από την τροποποίηση ή έγκριση ρυμοτομικού σχεδίου, πρέπει να κατασκευαστεί. Έχει δηλαδή υποχρεωτικό χαρακτήρα. Δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη κατασκευή, αλλά πρέπει να συνδέεται τόσο λειτουργικά όσο και αισθητικά με μία πλευρά του κτιρίου και να εφάπτεται στην οικοδομική γραμμή (παρ. 1). Αν ωστόσο προβλεπόταν η διάνοιξη της αλλά δεν είχε πραγματοποιηθεί, τότε δεν χορηγείται άδεια δόμησης για προσθήκη ή επέκταση στο συγκεκριμένο κτίριο, παρά μόνο επιτρέπονται οι επισκευές, διαρρυθμίσεις και αλλαγή χρήσης του κτιρίου. Εξαιρέση αποτελούν μόνο τα πληγέντα από σεισμό κτίρια που οι επισκευές τους κρίνονται αναγκαίες ή κτίρια που για υγειονομικούς λόγους ή λόγους επικινδυνότητας χρήζουν παρεμβάσεων (παρ. 3). Το Συμβούλιο της Αρχιτεκτονικής παρεμβαίνει μόνο όταν η απόσταση της όψης του κτιρίου από την οικοδομική γραμμή είναι μεγαλύτερη από το πλάτος της στοάς ή δεν καταλαμβάνει όλο το μήκος των προσώπων του οικοπέδου στα οποία προβλέπεται η υποχρεωτική στοά (παρ. 1). [21]

Οι προδιαγραφές κατασκευής της παρόδιας στοάς, όπως ορίζονται στη 2^η παράγραφο του παρόντος άρθρου, προβλέπουν να έχει συνεχόμενο με το πεζοδρόμιο δάπεδο και το ελάχιστο ύψος της να είναι 3,0μ. Επίσης, η αναλογία ύψους μετρούμενου από τη στάθμη του πεζοδρομίου έως την κατώτερη επιφάνεια οροφής αν είναι μεγαλύτερη από την αναλογία ύψους προς πλάτος 3:4. Επιπλέον απαγορεύονται οι μόνιμες προεξοχές ή κατασκευές επί δαπέδου, οροφής και πλευρικά του κτιρίου καθώς και η διάσταση πλευράς των υποστυλωμάτων, η κάθετη προς την οικοδομική γραμμή να είναι έχει πλάτος μεγαλύτερο από το 1/6 του πλάτους της στοάς. Τα μόνα δίκτυα που επιτρέπεται να κατασκευαστούν κάτω από τη στοά και σε πλάτος ίσο με το πλάτος της και βάθους το πολύ 3,0μ. είναι τα δίκτυα κοινής ωφέλειας καθώς και εκείνα που εξυπηρετούν το ίδιο το κτίριο. Δεν είναι υποχρεωτικό οι στοές να φέρουν υποστυλώματα, εφόσον καλύπτεται η στατική επάρκεια. Τέλος, ακόμη και οι επιφάνειες των παρόδιων στοών προσμετρώνται κατά 30% στην απαιτούμενη επιφάνεια φύτευσης. [21] Το τελευταίο ισχύει μόνο όταν η στοά αφήνεται ως ακάλυπτος χώρος. Αν καλύπτεται από κτίριο τότε υπολογίζεται στο συντελεστή κάλυψης και το δάπεδό της πρέπει να έχει υλικά ίδια με εκείνα του πεζοδρομίου. [22]

Αντίστοιχες διατάξεις για τις παρόδιες στοές υπάρχουν στο άρθρο 15 του ΓΟΚ'85. Ανάμεσα στις δύο νομοθεσίες υπάρχουν αρκετά κοινά σημεία. Αυτά βρίσκονται κυρίως στον υποχρεωτικό χαρακτήρα της κατασκευής παρόδια στοάς εφόσον προβλέπεται στο ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής και σε ορισμένες κατασκευαστικές διατάξεις. Πιο συγκεκριμένα, ο περιορισμός του 1/6 στο πλάτος των υποστυλωμένων και η κατασκευές ή προεξοχές μεταξύ στάθμης στοάς και πεζοδρομίου. Επίσης, ο χώρος εντός του οποίου επιτρέπεται η κατασκευή δικτύων κοινής ωφέλειας παρέμεινε ίδιος. Κατασκευαστικές διατάξεις του ΓΟΚ που έπαψαν να ισχύουν μετά την εφαρμογή του ΝΟΚ είναι η εγκάρσια κλίση του δαπέδου της στοάς που ήταν το πολύ έως 2%, το ελάχιστο ελεύθερο ύψος της στοάς που από 3,5μ. μειώθηκε στα 3,0μ. Παράλληλα, έπαψαν να ισχύουν ο περιορισμός της ελάχιστης απόστασης 3,0μ. μεταξύ των υποστυλωμάτων και ο περιορισμός για την απαγόρευση των μη μόνιμων προεξοχών. Επιπλέον, σύμφωνα με τον ΓΟΚ η κατασκευή στοών χωρίς υποστυλώματα έπρεπε να έχει λάβει έγκριση από την ΕΠΑΕ, ενώ με τον ΝΟΚ μόνη η στατική επάρκεια επιτρέπει την κατασκευή τους. Τέλος, ενώ στον ΓΟΚ, στοές που προβλέπονταν αλλά δεν κατασκευάστηκαν απαγόρευαν στο κτίριο να διατηρεί το

δικαίωμα για επισκευές, διαρρυθμίσεις και αλλαγές στη χρήση του, με τον ΝΟΚ η σχετική ρύθμιση αναιρείται. [10], [21]

4.2.23 Άρθρο 23- Υφιστάμενα Κτίρια

Στο άρθρο 23 του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού, αναφέρονται οι προϋποθέσεις υπό τις οποίες ένα κτίριο ή τμήμα αυτού θεωρείται νόμιμα υφιστάμενο, ο τρόπος υπολογισμού των συντελεστών δόμησης, κάλυψης και όγκου και οι προϋποθέσεις επέκτασής του.

Κατά την 1^η παράγραφο του άρθρου 23 ένα κτίριο ή τμήμα αυτού θεωρείται υφιστάμενο όταν υπάγεται σε τουλάχιστον μία από τις παρακάτω περιπτώσεις:

- Έχει κατασκευαστεί πριν την έναρξη ισχύος της παρούσας νομοθεσίας, έχει πρόσωπο σε οικοδομική γραμμή απέναντι από οικοδομικό τετράγωνο στα ακραία σημεία του σχεδίου και ακολουθεί τους όρους δόμησης του απέναντι οικοδομικού τετραγώνου.
- Αποτελούν κτίρια ή τμήματα αυτών που έχουν χαρακτηριστεί ως μνημεία ή διατηρητέα.
- Αν έχουν κατασκευαστεί πριν την εφαρμογή του βασιλικού διατάγματος της 9/8/1955 ή έχει εξαιρεθεί κατά τις διατάξεις του ν.1337/1983
- Υπήρχε πριν την έγκριση του σχεδίου πόλης και οποιουδήποτε κανονισμού δόμησης στην περιοχή πριν τη δημοσίευση του προεδρικού διατάγματος του 1928 που αφορούσε τις εκτός σχεδίου περιοχές και τη δημοσίευση του νομοθετικού διατάγματος του 1923 για τις εντός σχεδίου περιοχές.
- Αν η άδεια ή αναθεώρηση κατασκευής του είναι νόμιμη.
- Αν έχει νομιμοποιηθεί σύμφωνα με τον ν.1512/1985 ή τον νόμο 1577/1985 που τροποποιήθηκε με τον ν.2831/2000, ή τον νόμο 4014/2011.

Στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου συνυπολογίζονται τα υφιστάμενα κτίρια, εκτός αν υπάρχουν χώροι τους που κατά το έτος κατασκευής τους δεν προσμετρούνταν, συνεπώς ούτε τώρα θα συνυπολογιστούν στο συντελεστή δόμησης και τη συνολική επιφάνεια. Οι όροι δόμησης του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού, εφόσον δεν είχαν ορισθεί κατά το χρόνο κατασκευής του κτιρίου, έχουν προτεραιότητα έναντι των υπολοίπων διατάξεων του παρόντος νόμου σε θέματα που αφορούν προσθήκες ή διατάξεις σχετικές με ΑμεΑ (παρ. 2).

Οι προσθήκες σε υφιστάμενο κτίριο επιτρέπονται κατ' επέκταση και ύψος σύμφωνα με τις ειδικές πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή. Ωστόσο τίθενται περιορισμοί ως προς τη συνολική εκμετάλλευση που δεν μπορεί να υπερβαίνει το συντελεστή δόμησης που ίσχυε όταν εκδόθηκε η άδεια για προσθήκη. Επίσης, η καθ' ύψος επέκταση επιτρέπεται έως το περίγραμμα του κτιρίου, ακόμη και αν υπερβαίνει τα όρια του οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου (παρ. 3).

Αν οι προσθήκες αφορούν ενίσχυση του φέροντος οργανισμού υφιστάμενου κτιρίου, τότε επιτρέπονται κατασκευές φερόντων στοιχείων ακόμη και εντός των υποχρεωτικών ακάλυπτων χώρων ή των αποστάσεων Δ ή δ και του προκηπίου, όπως ορίζει η στατική μελέτη. Υπέρβαση κατά 0,30μ. του πλάτους του φέροντος στοιχείου επιτρέπεται μόνο κατά την περίπτωση που η οικοδομική γραμμή ταυτίζεται με τη ρυμοτομική. Ίδιου πλάτους υπέρβαση από το φέροντα οργανισμό επιτρέπεται και στη θεμελίωση που γίνεται εκτός ρυμοτομικής γραμμής και εφόσον γίνεται σε βάθος μεγαλύτερο από 2,5μ. Οι πρόσθετες αυτές κατασκευές δεν συνυπολογίζονται στους συντελεστές κάλυψης και δόμησης (παρ. 4).

Τέλος, εάν διασφαλίζεται στατική επάρκεια των κτισμάτων ιδιοκτησιών όμορων οικοπέδων ή αυτοτελών ιδιοκτησιών του ίδιου κτιρίου και οι ιδιοκτήτες συμφωνούν στη συνένωσή τους, τότε αυτή καθίσταται δυνατή εφόσον διαμορφωθούν ανάλογα (παρ. 5). [21]

Οι περισσότερες από τις διατάξεις του άρθρου 23 του ΝΟΚ προϋπήρχαν στις διατάξεις του άρθρου 22 του ΓΟΚ. Η μεγάλη διαφορά έγκειται στη δυνατότητα συνένωσης ιδιοκτησιών όμορων οικοπέδων ή ενοποίησης κτιρίων ή ιδιοκτησιών το ίδιο κτήριο μετά από κατάλληλη διαμόρφωση του χώρου. Απαραίτητη προϋπόθεση είναι να εξασφαλίζεται η στατική επάρκεια μετά την αναδιαμόρφωση του χώρου.

4.2.24 Άρθρο 24- Χαμηλά Κτίρια

Κατά την 1^η παράγραφο του άρθρου 24 του ΝΟΚ ως χαμηλά κτίρια ορίζονται εκείνα των οποίων η κύρια χρήση είναι η κατοικία, έχουν ύψος το πολύ έως 8,5μ. μετρούμενα από τη στάθμη του εδάφους, χωρίς τη στέγη και η συνολική τους επιφάνεια δεν είναι μεγαλύτερη από 400τ.μ. Η επιφάνεια αυτή υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης. Αν η συνολική επιφάνεια του χαμηλού κτιρίου είναι μικρότερη από 400τ.μ και ο συντελεστής δόμησης δεν έχει εξαντληθεί, επιτρέπεται να

κατασκευαστεί και άλλο κτίριο που υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης. Εντός της συνολικής επιφάνειας δεν υπολογίζονται εξώστες και υπαίθριοι στεγασμένοι χώροι, ανεξαρτήτου επιφάνειας (παρ. 2).

Τα χαμηλά κτίρια μπορούν να τοποθετηθούν οπουδήποτε εντός του οικοπέδου, αρκεί να μην εφάπτονται με τα πίσω ή πλάγιο όρια του οικοπέδου και να τηρούνται οι ελάχιστες αποστάσεις Δ ή δ . Επίσης, η κάλυψή τους δεν πρέπει να υπερβαίνει την επιτρεπόμενη κάλυψη της περιοχής και το 80% του οικοπέδου (παρ. 3). Επίσης, οι στέγες που επιτρέπονται για τα άνω των 8,50μ. χαμηλά κτίρια πρέπει να έχουν ύψος το πολύ έως 1,50μ. Εξαίρεση από τις παρούσες διατάξεις αποτελούν οι περιοχές που έχουν ως ελάχιστο συντελεστή καθ' ύψος δόμησης τα 11,0μ. (παρ. 6).

Το μεγαλύτερο μέρος των ρυθμίσεων αυτών περιλαμβάνονται στο άρθρο 14 του ΓΟΚ. Ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός είναι πιο ευέλικτος διότι επιτρέπει να γίνει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης και ποσοστού κάλυψης παρά μόνο στην περίπτωση που υπάρχει κάλυψη κατά 70%. και δεν έχουν συμπληρωθεί τα 120 τμ., οπότε και προσαυξάνεται υπό προϋποθέσεις. [10], [21]

4.2.25 Άρθρο 25- Κίνητρα για τη Δημιουργία Κτιρίων Ελάχιστης Ενεργειακής Κατανάλωσης

Το περιεχόμενο του άρθρου 25 παρέχει κίνητρα αύξησης του συντελεστή δόμησης με σκοπό την κατασκευή βιώσιμων περιβαλλοντικών κτιρίων χαμηλής ενεργειακής κατανάλωσης, χρησιμοποιώντας συστήματα εξοικονόμησης ενέργειας ή συστήματα ανανεώσιμων πηγών ενέργειας. Ο συντελεστής δόμησης, υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις που αναλύονται στον παρακάτω πίνακα 4.4, μπορεί να αυξηθεί έως και 10%. [21]

Πίνακας 4.4: Ποσοστό αύξησης του συντελεστή δόμησης σύμφωνα με την περιβαλλοντική απόδοση του κτιρίου, όπως ορίζεται στην 2^η παράγραφο του άρθρου 19. [21]

Αύξηση συντελεστή δόμησης	Προδιαγραφές κτιρίων
5%	<ul style="list-style-type: none">• Το κτίριο να εντάσσεται στην ανώτερη ενεργειακά κατηγορία A+ σύμφωνα με τον KENAK και να πιστοποιείται από ενεργειακή μελέτη.

	<ul style="list-style-type: none"> • Το κτίριο διαθέτει συστήματα εξοικονόμησης ενέργειας, μονάδες Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας, συστήματα ανανεώσιμων πηγών ενέργειας ώστε να διασφαλίζεται η ελάχιστη δυνατή κατανάλωση ενέργειας.
10%	<ul style="list-style-type: none"> • Τα κτίρια πρέπει να έχουν ενεργειακή κατανάλωση με εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση. Έτσι χαρακτηρίζονται κτίρια με ετήσια πρωτογενή ενεργειακή κατανάλωση για θέρμανση, κλιματισμό, αερισμό, φωτισμό και ζεστό νερό χρήσης κάτω από 10KWh/m²/έτος. • Τα κτίρια πρέπει να είναι εξοπλισμένα με συστήματα εξοικονόμησης ενέργειας και συστήματα ανανεώσιμων πηγών ενέργειας. • Η χαμηλή ενεργειακή κατανάλωση οφείλει να τεκμηριώνεται με ενεργειακή μελέτη που εκπονείται σύμφωνα με τον KENAK και να συνοδεύεται εφόσον κρίνεται απαραίτητο, από διεθνώς αναγνωρισμένα υπολογιστικά φύλλα ενεργειακής απόδοσης κτιρίων. • Κτίρια των οποίων η περιβαλλοντική απόδοση πιστοποιείται από διεθνώς αναγνωρισμένη μεθοδολογία περιβαλλοντικής αξιολόγησης όπως το LEED ή άλλη διεθνή μεθοδολογία (Environmental Assessment Method). Το χρυσό LEED ισοδυναμεί με εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση.

Σύμφωνα με τον KENAK η κατάταξη ενός κτιρίου σε ενεργειακή κατηγορία καθορίζεται από τον λόγο της υπολογιζόμενης κατανάλωσης πρωτογενούς ενέργειας εξεταζόμενου κτιρίου προς την υπολογιζόμενη κατανάλωση πρωτογενούς ενέργειας κτιρίου αναφοράς. Για να εντάσσεται στην κατηγορία A+ θα πρέπει η τιμή του λόγου αυτού να είναι μικρότερη από 0,33. [26]

Η περιβαλλοντική πιστοποίηση κτιρίου είναι μία διαδικασία κατά την οποία αξιολογείται και επιβεβαιώνεται επίσημα η βιωσιμότητα ενός κτιρίου. Για την

αξιολόγηση του κτιρίου υπάρχουν πολλές μέθοδοι, οι πιο γνωστές εκ των οποίων είναι:

- LEED
- BREEAM
- DGNB
- HQE

Η μέθοδος LEED (Leadership in Energy & Environmental Design) είναι ένα σύστημα αξιολόγησης για το σχεδιασμό, την κατασκευή, λειτουργία και συντήρηση των πράσινων κτιρίων. Δημιουργήθηκε το 1994 από το Αμερικανικό Συμβούλιο Πράσινων Κτιρίων (U.S. Green Building Council) με στόχο να παρέχει υπηρεσίες αναβάθμισης των κτιρίων ώστε να μειωθεί το ενεργειακό τους αποτύπωμα, να είναι περισσότερα περιβαλλοντικά και να χρησιμοποιούν πιο αποτελεσματικά τους πόρους τους. Τα κριτήρια με βάση τα οποία γίνεται η αξιολόγηση είναι:

- Η τοποθεσία και η προσβασιμότητα σε μέσα μεταφοράς.
- Η βιωσιμότητα του κτιρίου, δηλαδή τα βιώσιμα δομικά υλικά κατασκευής, ο περιορισμός των απορριμμάτων, η ποιότητα αέρα και ο φυσικός φωτισμός
- Η χρήση υδάτινων πόρων
- Ενεργειακή απόδοση κτιρίων
- Βιωσιμότητα του περιβάλλοντος χώρου, επιπτώσεις στο οικοσύστημα και τους υδάτινους πόρους
- Ποιότητα εσωτερικού περιβάλλοντος χώρου
- Καινοτομία
- Επίτευξη αναπτυξιακών προτεραιοτήτων περιφέρειας

Υπάρχουν 4 βαθμίδες αξιολόγησης ανάλογα με το σύνολο των βαθμών που έχουν συγκεντρωθεί. Από την κατώτερη προς την ανώτερη είναι: πιστοποίηση (40-49 βαθμοί), αργυρό (50-59 βαθμοί, χρυσό (60-79 βαθμοί) και πλατινένιο (80 βαθμοί και πάνω). [28]

Η μέθοδος BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) αποτελεί σύστημα αξιολόγησης που δημιουργήθηκε το 1990 από το Ίδρυμα Οικοδομικής Έρευνας της Βρετανίας. Σκοπός είναι ο βιώσιμη ανάπτυξη και ο περιβαλλοντικός σχεδιασμός. Τα επιστημονικά κριτήρια αξιολόγησης των κτιρίων

καλύπτουν μεγάλο εύρος στους τομείς ενέργειας, χρήσης υδάτινων πόρων, υγείας και ευημερίας, ρύπανσης, προσβασιμότητας στο χώρο, υλικών κατασκευής, αποβλήτων, οικολογίας και διαδικασιών διαχείρισης. Όπως και στην μέθοδος LEED έτσι και στην BREEAM το κτίριο βαθμολογείται με βάση τα προαναφερθέντα κριτήρια και ανάλογα με το σύνολο των βαθμών παίρνει τον αντίστοιχο τίτλο της κλίμακας αξιολόγησης. Η κλίμακα αξιολόγησης είναι : «Επιτυχών», «Καλή», «Πολύ Καλή», «Άριστα» και «Εξαιρετική». [29]

Μια ακόμη γνωστή μέθοδος αξιολόγησης είναι η γερμανική D.G.N.B. (Γερμανικό Συμβούλιο Βιώσιμων Κτιρίων). Η αξιολόγηση καλύπτει όλες τις βασικές πτυχές του αειφόρου κτιρίου: περιβαλλοντικές, οικονομικές, κοινωνικοπολιτισμικές και λειτουργικές πτυχές, ποιότητα τεχνολογιών που χρησιμοποιούνται στο κτίριο, ποιότητα του περιβάλλοντος χώρου και ποιότητα διαδικασιών. Η κλίμακα αξιολόγησης αποτελείται από τρεις κατηγορίες: χάλκινη, αργυρή, χρυσή, ενώ υπάρχει το στάδιο της απλής πιστοποίησης κατά το στάδιο σχεδιασμού. [30]

Το HQE. είναι το γαλλικό σύστημα περιβαλλοντικής αξιολόγησης των κτιρίων. Ως πιστοποιητικό υπάρχει περισσότερο από 20 χρόνια και παρέχει εξειδικευμένες υπηρεσίες για την περιβαλλοντική ποιότητα παγκοσμίως. Η πιστοποίηση καλύπτει τον κύκλο ζωής κατοικημένων και ακατοίκητων κτιρίων από την κατασκευή τους μέχρι την ανακαίνισή τους και τη λειτουργία τους σε τεχνικά θέματα όλων των κατηγοριών. [31]

Η έγκριση της άδειας για αύξηση του συντελεστή δόμησης κατά 10% γίνεται κατόπιν αίτησης συνοδευόμενης από τα απαραίτητα δικαιολογητικά και τον φάκελο που περιλαμβάνει όλα τα στοιχεία της ενεργειακής μελέτης. Η μελέτη αυτή πρέπει να αποδεικνύει ότι η συνολικά ετήσια πρωτογενής κατανάλωση για αερισμό, θέρμανση, κλιματισμό, φωτισμό και ζεστό νερό είναι μικρότερη από 10KWh/m²/έτος. Επίσης, πρέπει να κατατίθεται υποχρεωτικά με τα υπόλοιπα έγγραφα η μελέτη περιβαλλοντικών μέτρων που θα υιοθετηθούν ώστε να εξασφαλιστούν οι προαναφερθείσες απαιτήσεις για την επίτευξη της ελάχιστης περιβαλλοντικής απόδοσης και την αντίστοιχη αξιολόγηση. [21]

Μόλις ολοκληρωθούν οι εργασίες κατασκευής του κτιρίου, πρέπει να προσκομίζονται στην αρμόδια αρχή που εξέδωσε την άδεια και στην ταυτότητα του κτιρίου τα ακόλουθα έγγραφα:

- Υπεύθυνη δήλωση, στην οποία ο μηχανικός που επόπτευε τις εργασίες κατασκευής να δηλώνει ότι αυτές έχουν υλοποιηθεί σύμφωνα με την αρχική ενεργειακή μελέτη και οι τυχόν μεταβολές ακόμη και μικρής κλίμακας που πραγματοποιήθηκαν δεν αυξάνουν την ενεργειακή κατανάλωση του κτιρίου από τα επιθυμητά και επιτρεπόμενα όρια.
- Πιστοποιητικό περιβαλλοντικής αξιολόγησης του κτιρίου, που χορηγείται από πιστοποιημένο και εξουσιοδοτημένο αναλυτή

Στην 3^η παράγραφο του άρθρου αυτού αναφέρεται ότι οι προδιαγραφές των κτιρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης, ο τρόπος με τον οποίο διενεργούνται οι έλεγχοι και η πυκνότητα και συχνότητα των ελέγχων, το ύψος των προστίμων σε περίπτωση που η κατασκευή δεν ακολουθήσει την αρχική μελέτη, καθώς και οποιοδήποτε άλλο ζήτημα σχετικό με αυτό καθορίζονται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, με απόφαση του Υπουργού. Τα προαναφερθέντα χρηματικά πρόστιμα που επιβάλλονται χορηγούνται υπέρ του Πράσινου Ταμείου. [21]

Το άρθρο αυτό αποτελεί καινοτομία του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού καθώς ο ΓΟΚ του '85 δεν περιελάμβανε αντίστοιχη διάταξη στον.

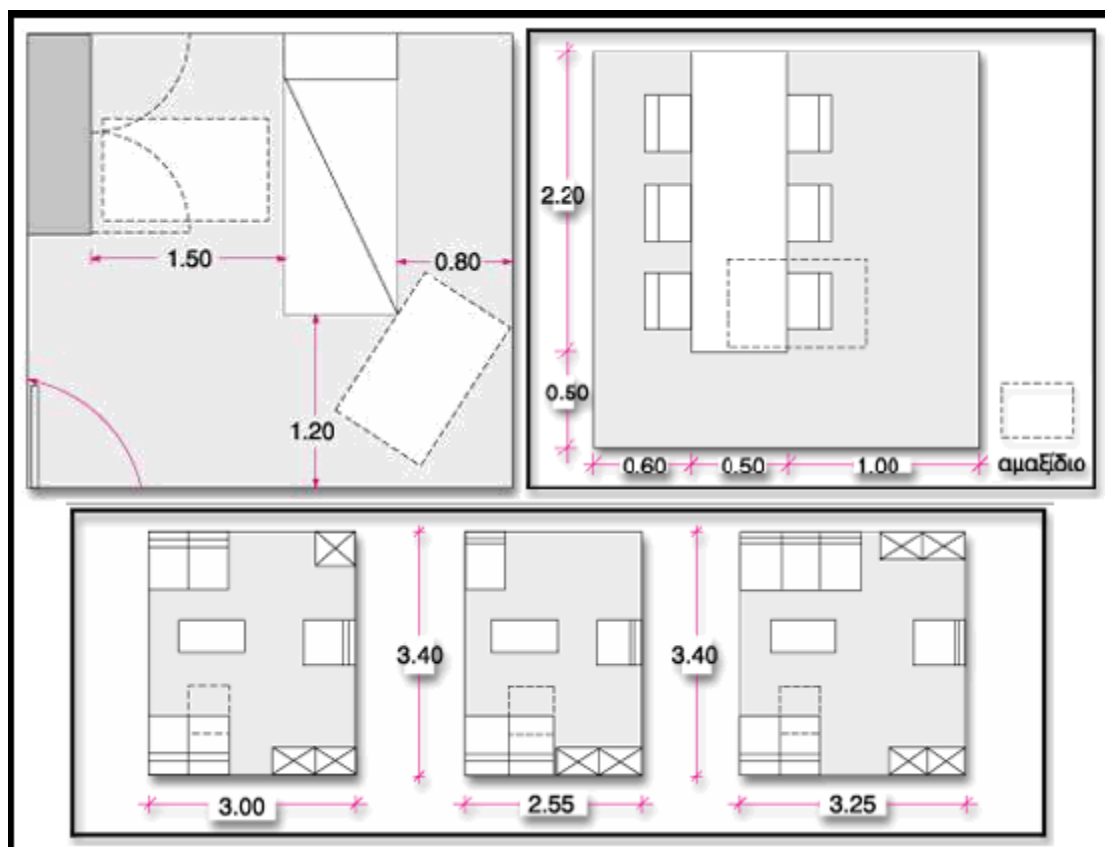
4.2.26 Άρθρο 26- Ειδικές Ρυθμίσεις για την Εξυπηρέτηση Ατόμων με Αναπηρία ή Εμποδιζόμενων Ατόμων

Το άρθρο 26 περιλαμβάνει τις ειδικές ρυθμίσεις για την προσπελασιμότητα και κινητικότητα των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων. Έχει εφαρμογή και σε εκτός σχεδίου οικισμούς και σε οικισμούς χωρίς σχέδιο. [22]

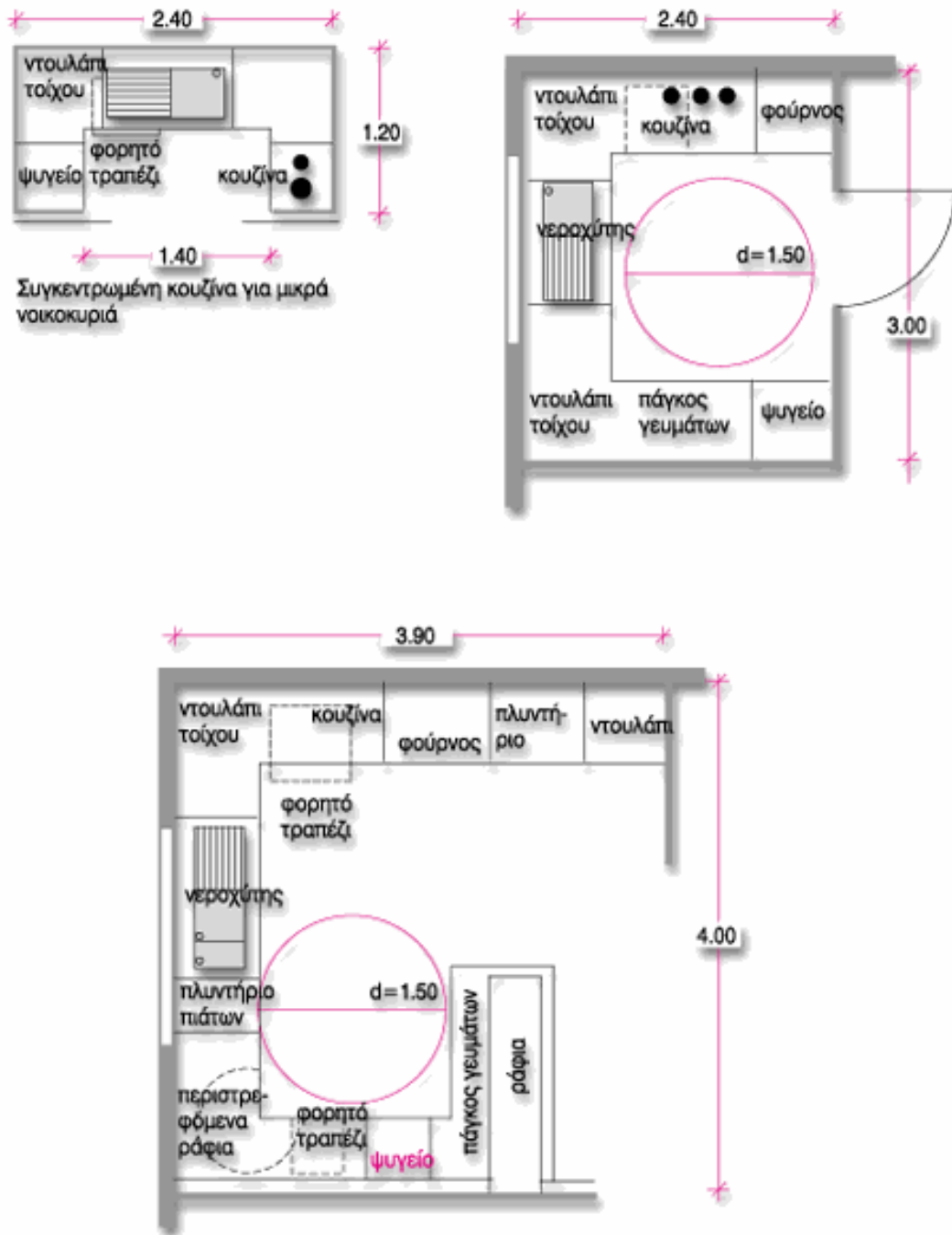
Κατά την 1^η παράγραφο, στα κτίρια των οποίων η άδεια δόμησης εκδίδεται μετά την εφαρμογή του ΝΟΚ και τα οποία δεν πρόκειται να χρησιμοποιηθούν ως χώροι κατοικίας, υποχρεωτικά πρέπει να προβλέπουν για την εξασφάλιση οριζόντιας και κατακόρυφης προσβασιμότητας από άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα. Σύμφωνα με τις Οδηγίες Σχεδιασμού «Σχεδιάζοντας για όλους» του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής πρέπει οι εσωτερικοί και εξωτερικοί χώροι των κτιρίων αυτών να είναι κατάλληλα διαμορφωμένοι ώστε να εξυπηρετούν τις ανάγκες αυτών των ατόμων. Τα κτίρια αυτά υποχρεωτικά πρέπει να διαθέτουν χώρους υγιεινής σε ποσοστό 5% επί του συνόλου αυτών ή τουλάχιστον έναν χώρο υγιεινής μικτής χρήσης για εξυπηρέτηση των αναγκών των ατόμων με

αναπηρία. Οι χώροι αυτοί υπολογίζονται αριθμητικά στις ελάχιστες απαιτήσεις χώρων υγιεινής που επιβάλλεται ανά χρήση. Το ίδιο ποσοστό αναλογίας ισχύει για τους χώρους στάθμευσης αναπηρικών αυτοκινήτων.

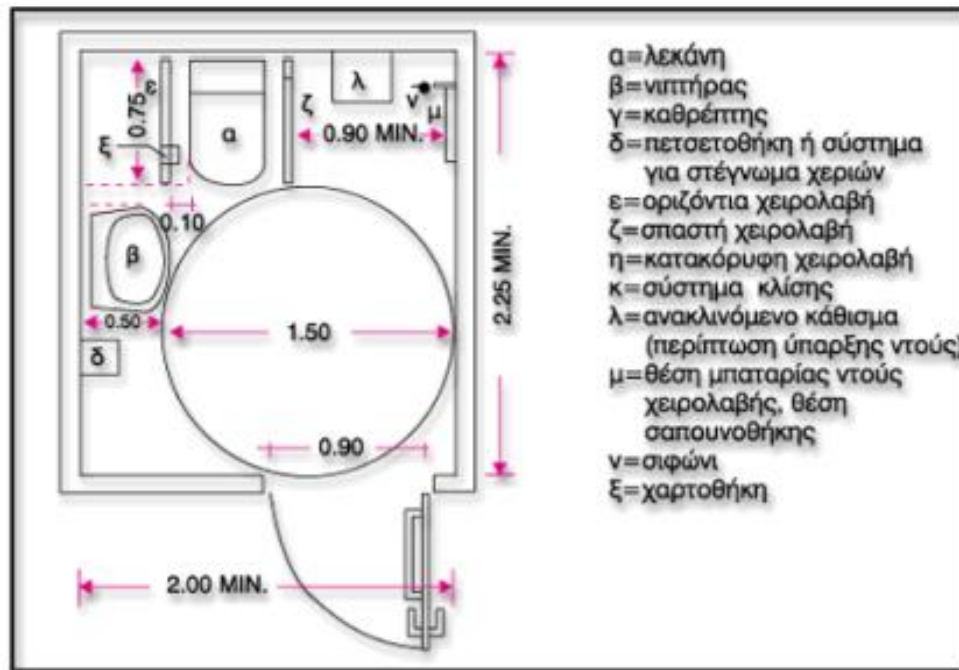
Τα κτίρια τα οποία θα χρησιμοποιηθούν ως χώροι κατοικίας πρέπει να έχουν τη δυνατότητα διαμόρφωσης ώστε να μετατραπούν σε χώρους κατάλληλους να κινηθούν άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα χωρίς να βλάπτονται στοιχεία του φέροντος οργανισμού. Η διαμόρφωσή τους αφορά τόσο τους εσωτερικούς όσο και τους εξωτερικούς κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου και η προσπελασιμότητα που πρέπει να εξασφαλίζεται αναφέρεται τόσο σε οριζόντια όσο και σε κατακόρυφα επίπεδα [21]. Στα σχήματα 4.21, 4.22 και 4.23 απεικονίζονται ενδεικτικές κατόψεις χώρων διαμορφωμένων για χρήση από ΑμεΑ.



Σχήμα 4.21: Ενδεικτική κάτοψη χώρων κατοικίας για τη μετακίνηση ΑμεΑ. Πάνω αριστερά: υπνοδωμάτιο, πάνω δεξιά: τραπεζαρία, κάτω: καθιστικό. [32]



Σχήμα 4.22: Ενδεικτική κάτοψη κουζίνας σε χώρο κατοικίας για τη μετακίνηση ΑμεΑ. [32]

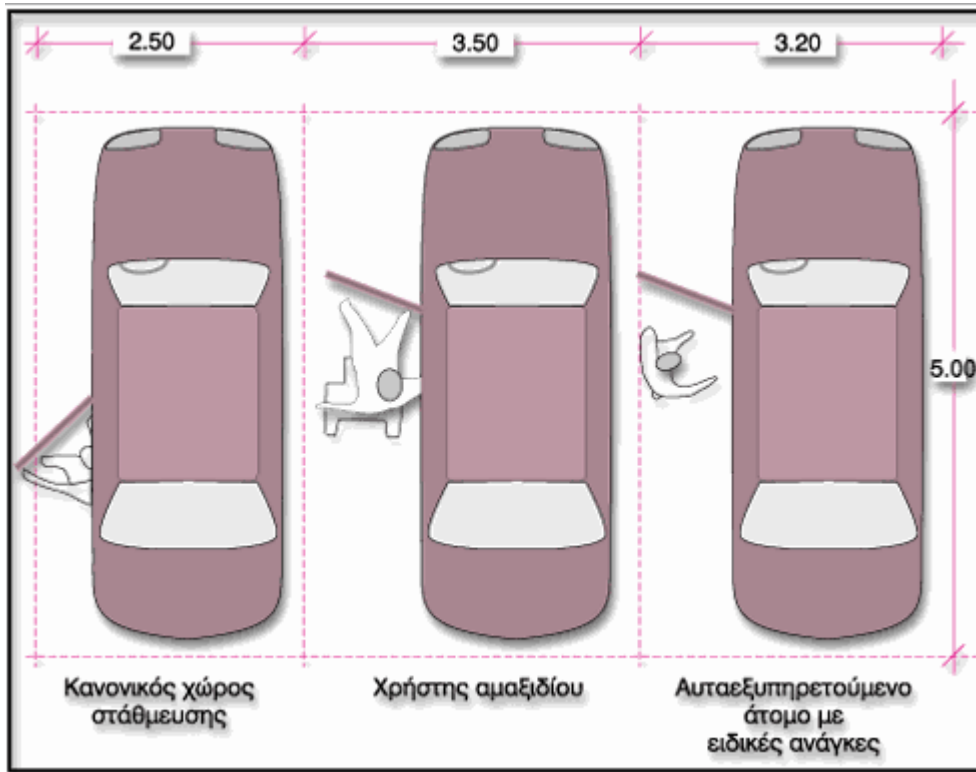


Σχήμα 4.23: Ενδεικτική κάτοψη χώρου υγιεινής σε κατοικία για τη μετακίνηση ΑμεΑ. [32]

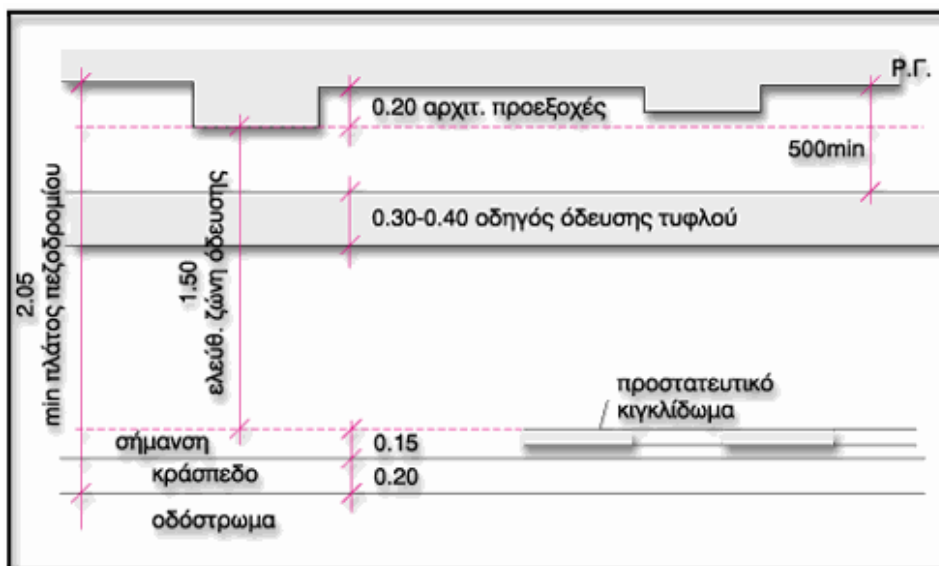
Υποχρεωτική είναι και η ύπαρξη ανελκυστήρα για ΑμεΑ όταν προβλέπεται κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο ή όταν στο κτίριο υπάρχουν χώροι ειδικής χρήσης, όπως καταστήματα ή γραφεία πάνω από το ισόγειο. Στο συντελεστή δεν προσμετράται η επιφάνεια 1,90 x 1,60, που αντιστοιχεί στην απαιτούμενη για την κατασκευή ανελκυστήρα για άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα. Η επιφάνεια αυτή δεν λαμβάνεται υπόψη είτε κατασκευαστεί ο ανελκυστήρας είτε όχι, ακόμη και για εκείνα τα κτίρια που δεν υπάρχει απαίτηση κατασκευής. [22]

Σε επίπεδο κτιρίου, για την αυτόνομη και ασφαλή προσπέλαση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων, πρέπει να εξασφαλίζονται οριζόντιες και κατακόρυφες οδεύσεις. Αυτές εκτείνονται από τη στάθμη του πεζοδρομίου έως την πόρτα του ανελκυστήρα και τους εσωτερικούς και εξωτερικούς χώρους των κτιρίων αυτών. Οι οδεύσεις αυτές αποτελούνται από στοιχεία κατάλληλων για αυτή τη χρήση προδιαγραφών όπως ράμπες, αναβατόρια, ανελκυστήρες. Ωστόσο, στους διαδρόμους και οδούς πρόσβασης πρέπει να υπάρχει χώρος αναμονής του αμαξιδίου μετακίνησης. Ανάλογα με τους χρήστες του κτιρίου προδιαγράφεται και ο ελάχιστος απαιτούμενος χώρος. Πιο συγκεκριμένα, όταν ο πληθυσμός του ορόφου είναι λιγότερος από 200 άτομα, προβλέπεται χώρος με μία θέση αμαξιδίου, ενώ αν ο χώρος χρησιμοποιείται από περισσότερα των 200 ατόμων θα πρέπει να φέρει χώρο για δύο αμαξίδια (παρ. 2). Ανάλογα πρέπει να κατασκευάζονται οι υπαίθριοι κοινόχρηστοι

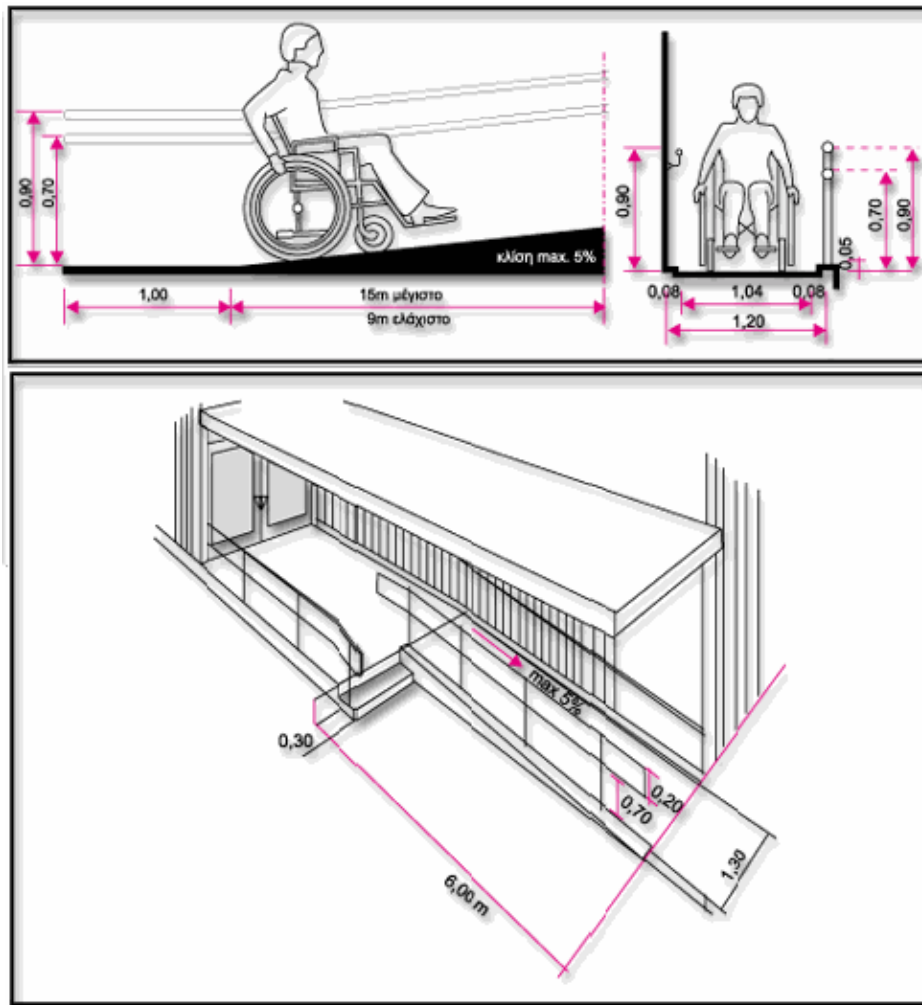
χώροι των κτιρίων αυτών (παρ. 3) [21]. Στα σχήματα 4.24, 4.25, 4.26 και 4.27 φαίνονται οι ενδεικτικά οι ελάχιστες απαιτήσεις διαμόρφωσης των χώρων από το πεζοδρόμιο έως την είσοδο σε ανελκυστήρα, καθώς και ο ίδιος ο ανελκυστήρας.



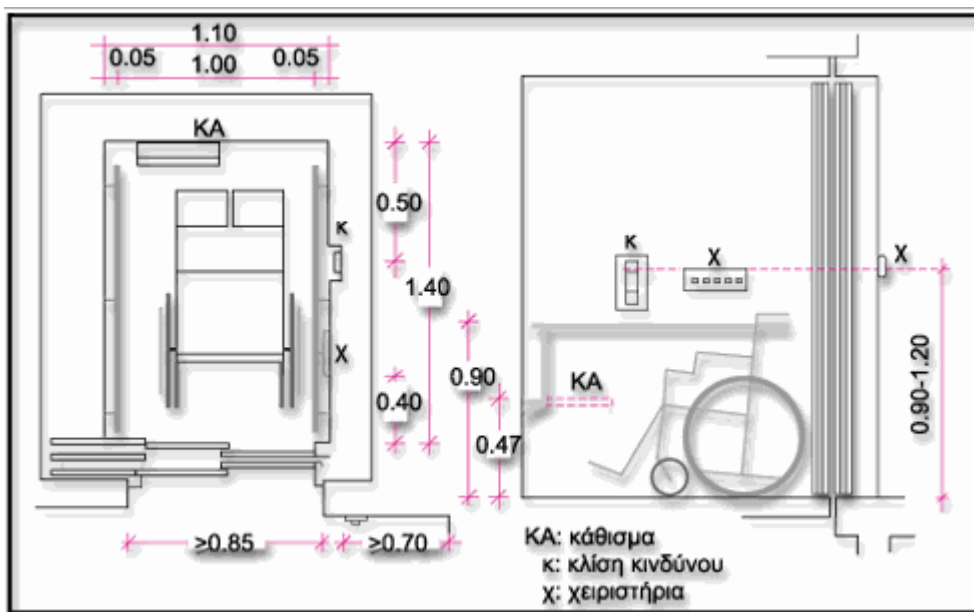
Σχήμα 4.24: Ενδεικτική κάτοψη χώρων στάθμευσης ΑμεΑ. [32]



Σχήμα 4.25: Ενδεικτική κάτοψη πεζοδρομίου για τη μετακίνηση ΑμεΑ.[32]



Σχήμα 4.26: Ενδεικτική ράμπα με κιγκλίδωμα για τη μετακίνηση ΑμεΑ για την κάλυψη της υψομετρικής διαφοράς σε είσοδο κτιρίου. [32]



Σχήμα 4.27: Ενδεικτική κάτοψη και πλάγια όψη θαλάμου ανεγκυστήρα. [32]

Κατά την 4^η παράγραφο, κτίρια των παρακάτω κατηγοριών, τα οποία προϋπήρχαν της εφαρμογής του νόμου αυτού, επιβάλλεται να διαμορφωθούν κατάλληλα ώστε οι χώροι τους να γίνουν λειτουργικοί και προσπελάσιμοι από άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα. Τέτοια κτίρια είναι τα ακόλουθα:

1. Υπηρεσίες Δημοσίου, χώροι στέγασης νομικών προσώπων δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου,
2. Κοινωφελείς οργανισμοί και Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης πρώτης και δεύτερης βαθμίδας
3. Χώροι συνάθροισης κοινού όπως εκθέσεις, συναυλίες, αθλητικές ή πολιτιστικές συγκεντρώσεις, κινηματογράφοι, θέατρα, εστιατόρια, ζαχαροπλαστεία, χώροι ψυχαγωγίας, αίθουσες πολλαπλών χρήσεων, αίθουσες αναμονής επιβατών, τράπεζες, ανταλλακτήρια
4. Χώροι προσωρινής διαμονής
5. Χώροι εκπαίδευσης, υγείας και κοινωνικής πρόνοιας, δικαιοσύνης και σωφρονισμού,
6. Χώροι στέγασης γραφείων, εμπορίου, βιομηχανίας και βιοτεχνίας
7. Χώροι στάθμευσης οχημάτων και πρατήρια καυσίμων

Οι διαμορφώσεις αυτές γίνονται σύμφωνα με τις οδηγίες που ορίζονται από το ΥΠΕΚΑ και πρέπει να έχουν ολοκληρωθεί έως το 2020, δεδομένου ότι δεν προκαλούνται βλάβες στον φέροντα οργανισμό του κτιρίου. Σε αντίθετη περίπτωση τα κτίρια αυτά θα θεωρηθούν αυθαίρετα.

Στα προαναφερθέντα κτίρια επιτρέπεται, κατ' εξαίρεση, η διαμόρφωση θαλάμου ανελκυστήρα με τις ελάχιστες εσωτερικές διαστάσεις, όπως αυτές ορίζονται από το πρότυπο του ΕΛΟΤ-EN 81-70.

Σε υφιστάμενα κτίρια με χρήσεις καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος με ανάπτυγμα τραπεζοκαθισμάτων στον εσωτερικό ή εξωτερικό χώρο και με μικτό εμβαδόν μικρότερο των 100τ.μ. και κτίρια με χρήσεις εμπορίου και γραφείου, πλην των γραφείων που στεγάζουν υπηρεσίες των κατηγοριών 1 και 2 που έχουν αναφερθεί παραπάνω δίνεται η δυνατότητα εξαίρεσης μόνο από την υποχρέωση να δημιουργήσουν προσβάσιμους χώρους υγιεινής για το κοινό, όταν η επιβάρυνση των ιδιοκτητών είναι πολύ μεγάλη. Σε αυτή την περίπτωση, όπως και για οποιοδήποτε

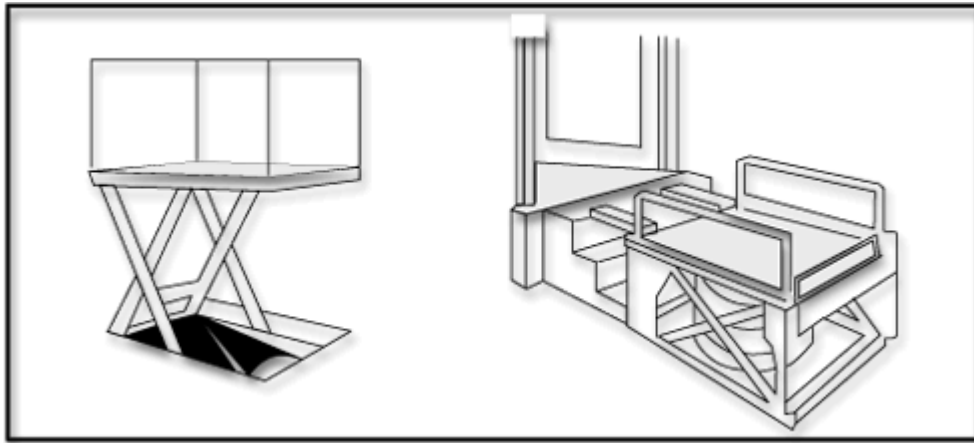
άλλο ειδικό θέμα που αφορά στην προσαρμογή των κτιρίων ο Υπουργός ΠΕΚΑ με απόφαση του εγκρίνει διαφορετικές ρυθμίσεις (παρ. 4).

Τα κτίρια με μοναδική πρόσβαση σε δρόμο με βαθμίδες ή κτίρια οικοπέδων με στάθμη του φυσικού εδάφους στην οικοδομική γραμμή από την επιφάνεια του πεζοδρομίου μεγαλύτερη των 2,5μ. εξαιρούνται από τις διατάξεις που αναφέρθηκαν στις προηγούμενες παραγράφους, κατά τις διατάξεις τις 5^{ης} παραγράφου. Επίσης τα κτίρια που πληρούν τις παρακάτω προδιαγραφές δεν υπόκεινται στην υποχρέωση να έχουν διαμορφωμένους χώρους πρόσβασης στους ορόφους, εσωτερικούς εξώστες ή αναβαθμούς που βρίσκονται πάνω από το ισόγειο. Οι προδιαγραφές αυτές είναι:

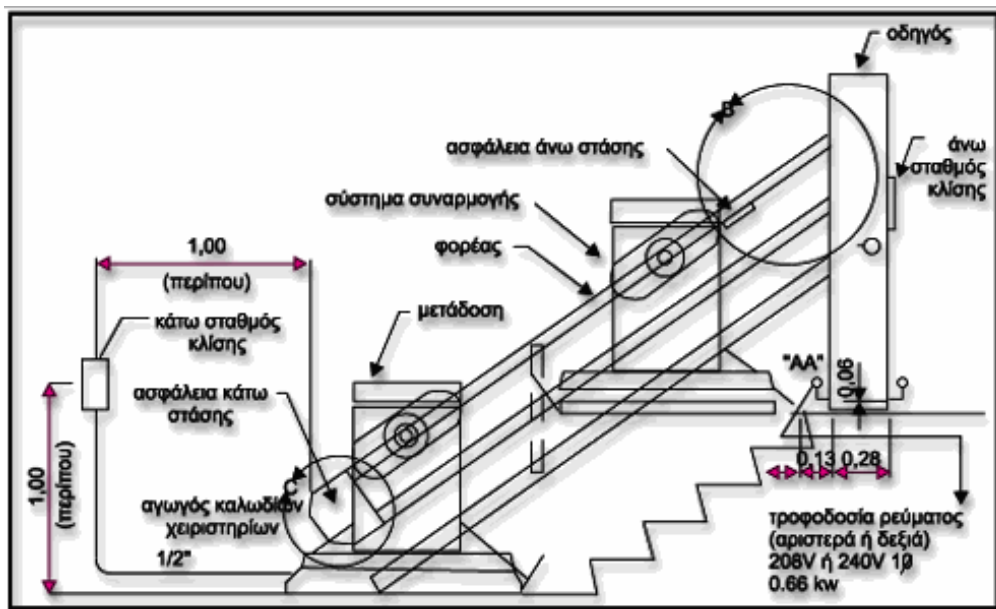
- Το εμβαδόν των αναβαθμών ή των εσωτερικών εξωστών να κατέχει ποσοστό το πολύ 50% επί της συνολικής επιφάνειας της κυρίως αίθουσας και σε καμία περίπτωση να μην υπερβαίνει τα 100τ.μ. Επίσης, η χρήση του χώρου αυτού δεν πρέπει να μεταβάλλεται αλλά να είναι ίδια με εκείνη της κυρίως αίθουσας. Οι εσωτερικοί εξώστες και οι αναβαθμοί είναι δυνατόν να χρησιμοποιούνται και ως βοηθητικοί χώροι.
- Οι όροφοι πάνω από το ισόγειο να έχουν συνολικό μικό εμβαδόν τουλάχιστον 70τ.μ. και το πολύ 200τ.μ. Εξαίρεση αποτελούν τα κτίρια των οποίων ίδια χρήση δεν υπάρχει στον οικισμό και ταυτόχρονα στους ορόφους πάνω από το ισόγειο οι χρήσεις είναι διαφορετικές από εκείνες του ισογείου.

Οι κοινόχρηστοι χώροι εκτός κτιρίου που προορίζονται για την κυκλοφορία πεζών, όπως είναι οι πλατείες, οι πεζόδρομοι, οι νησίδες, τα πεζοδρόμια, τα άλση, οι χώροι πρασίνου, οι στάσεις και οι αποβάθρες κτλ. πρέπει να διαμορφώνονται κατάλληλα για τη διέλευση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων. Πιο συγκεκριμένα, προκειμένου να εξασφαλίζεται η προσβασιμότητα αυτών των ατόμων προβλέπεται η κατασκευή οδεύσεων πεζών και τυφλών, ράμπες, δηλαδή κεκλιμένα επίπεδα, χωρίς αναβαθμούς και μέγιστης κλίσης 5%. Όπου η υψομετρική διαφορά είναι αρκετά μεγάλη για να καλυφθεί με ράμπες, επιτρέπεται η κάλυψή της με μηχανικά μέσα. Επίσης, στους κοινόχρηστους χώρους, αστικός εξοπλισμός όπως καθιστικά, στύλοι φωτισμού, κάδοι απορριμμάτων, στέγαστρα, σημάσεις κ.α. θα πρέπει να είναι προσιτά σε άτομα με αναπηρία. Τέλος, το 5% των συνολικών χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων ή τουλάχιστον μία θέση πρέπει να προσφέρεται σε στάθμευση αναπηρικών αυτοκινήτων, όπως προβλέπεται από τις Οδηγίες, τα πρότυπα και τους

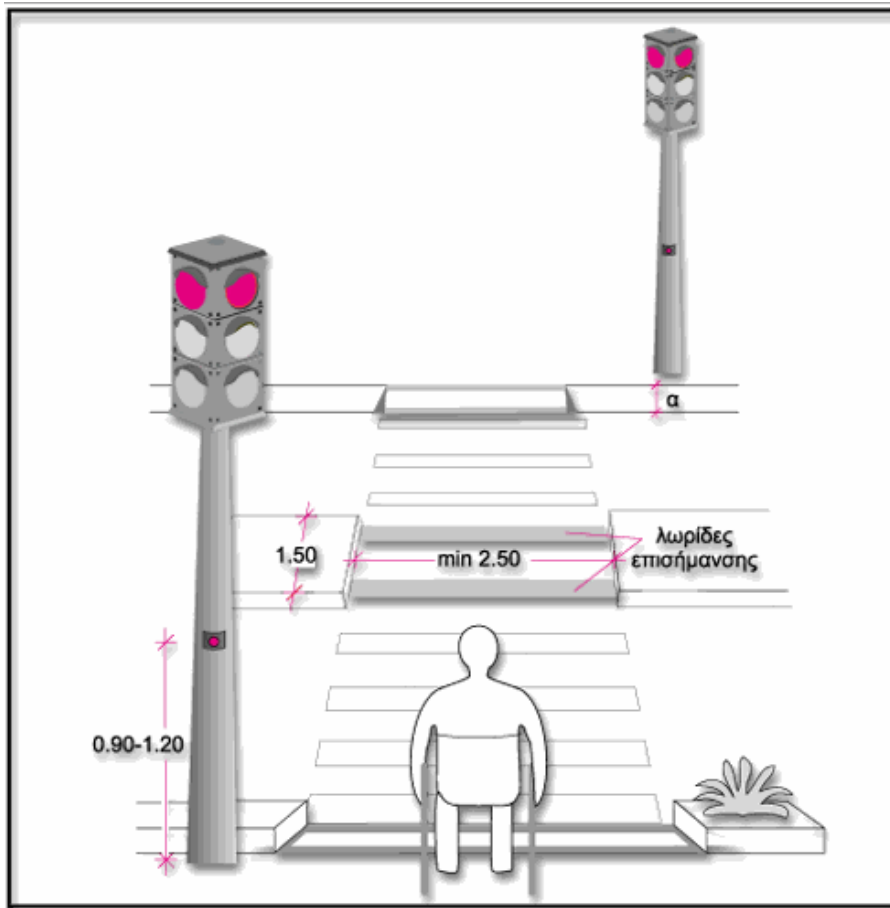
κανονισμούς που έχουν αναφερθεί στην 1^η παράγραφο. Πεζοδρόμια, πεζόδρομοι και υπόλοιποι κοινόχρηστοι χώροι που δεν ανήκουν στο βασικό δίκτυο πεζοδρόμων, αν δεν έχουν διαμορφωθεί ώστε να είναι προσβάσιμοι από άτομα με αναπηρία, θα πρέπει κατ' ελάχιστον να διαμορφωθούν ώστε να είναι προσπελάσιμοι από το υπόλοιπο κοινό (παρ. 6). Στα σχήματα 4.28, 4.29 και 4.30, που ακολουθούν, φαίνονται ενδεικτικά τρόποι διαμόρφωσης κοινόχρηστων χώρων και μηχανικά μέσα κάλυψης των υψομετρικών διαφορών.



Σχήμα 4.28: Αναβατόρια κατακόρυφης μετακίνησης σε κοινόχρηστους χώρους για την κάλυψη των υψομετρικών διαφορών. [32]



Σχήμα 4.29: Αναβατόρια μπροστά από κλίμακες σε κοινόχρηστους χώρους για την κάλυψη των υψομετρικών διαφορών. [32]



Σχήμα 4.30: Ενδεικτική διάβαση κατάλληλα διαμορφωμένη για τη μετακίνηση ΑμεΑ. [32]

Στην 7^η παράγραφο αναφέρονται οι ενέργειες που πρέπει να γίνουν σε περίπτωση που κάποιο θέμα δεν απαντάται στις προηγούμενες διατάξεις και χρήζει επίλυσης ως ειδικό θέμα. Τότε, τα αρμόδια γνωμοδοτικά όργανα, όπως οι Ελεγκτές Δόμησης, το Συμβούλιο της Αρχιτεκτονικής και το ΥΔΟΜ προσφεύγουν στην «Επιτροπή Προσβασιμότητας». Η Επιτροπή αυτή συνίσταται έπειτα από απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ, έχει έδρα εντός του Υπουργείου και σκοπός της είναι να εισηγείται στον Υπουργό τα θέματα που σχετίζονται με την προσβασιμότητα. Φορείς που εκπροσωπούνται στην Επιτροπή Προσβασιμότητας είναι εκπρόσωποι της Εθνικής Συνομοσπονδίας Ατόμων με Αναπηρία (ΕΣΑμεΑ). [21]

Όλες οι ειδικές ρυθμίσεις που αναφέρονται στην εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων, όπως αναφέρεται στο άρθρο 8 της παρούσης νομοθεσίας, έχουν βασιστεί σε μελέτες προσβασιμότητας. Αυτές έχουν περιληφθεί στο Ν.4030/2011, και συγκεκριμένα στις παραγράφους 2β του άρθρου 9 και παράγραφο 6 του άρθρου 9. Στον ίδιο νόμο ορίζονται ο έλεγχος που πρέπει να πραγματοποιείται κατά την εκτέλεση των έργων και εργασιών δόμησης. Σύμφωνα με την παράγραφο 2

της υπουργικής απόφασης 63234/12, κατά την εφαρμογή του άρθρου 28 πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η υπ' αριθμόν 29467/13-06-2012 Εγκύκλιος 9 του Γρ. Μελετών ΑμεΑ ή του Γρ. Υπουργού ΠΕΚΑ. [21], [22]

Οι περισσότερες από τις διατάξεις αυτές αποτελούν επαναδιατύπωση των διατάξεων του άρθρου 28 του ν.2831/2000 και των αποφάσεων 52487/2001-02 και 52907/2009. Η διαφορά με τον ΝΟΚ έγκειται στον υποχρεωτικό χαρακτήρα που λαμβάνει η πρόβλεψη εξυπηρέτησης ατόμων με δυσκολία στη μετακίνηση σε νέα και υφιστάμενα κτίρια, σε υπαίθριους χώρους οικοπέδων και σε κοινόχρηστους χώρους οικισμών. Επίσης στην παράγραφο 2 του ΓΟΚ αναφέρονταν οι ελάχιστες διαστάσεις που πρέπει να έχουν οι οδεύσεις μετακίνησης των ΑμεΑ. Πιο συγκεκριμένα, οι οδεύσεις ξεκινούν από τη στάθμη του πεζοδρομίου και φτάνουν μέχρι την πόρτα του ανελκυστήρα. Το ελάχιστο πλάτος του διαδρόμου μετακίνησης είναι 1,30μ., οι ελάχιστες διαστάσεις του ανελκυστήρα είναι 1,10x1,40 (η διάσταση 1,40 πρέπει να είναι η κάθετη προς την πόρτα διάσταση) και το ελεύθερο άνοιγμα της πόρτας 0,85μ. Η πόρτα του ανελκυστήρα πρέπει να απέχει τουλάχιστον 1,50μ. από τον απέναντι τοίχο. Οι ανελκυστήρες αυτοί οφείλουν να είναι κατάλληλα εξοπλισμένοι ώστε να εξυπηρετούν και άλλες κατηγορίες ατόμων, όπως τους τυφλούς, κωφούς κ.α. Η μέγιστη κλίση αναβαθμού έως 5% συνεχίζει να ισχύει και στον ΝΟΚ.[10], [21]

4.2.27 Άρθρο 27- Ειδικές Διατάξεις

Στην 1^η παράγραφο του άρθρου 27 αναφέρεται ότι μόνο για τις κτιριακές εγκαταστάσεις και υποδομές που είναι δημοσίου ενδιαφέροντος, επιτρέπονται παρεκκλίσεις από τις διατάξεις του ΝΟΚ μόνο εφόσον συνοδεύονται από αιτιολογημένη τεχνική έκθεση που έχει εγκριθεί από το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής. Η απόφαση λαμβάνεται από τον Υπουργό στον οποίο υπάγεται ο αρμόδιος φορέας έγκρισης της άδειας δόμησης. Το άρθρο 27 εφαρμόζεται μόνο εντός σχεδίου.

Η 2^η παράγραφος αναφέρεται στα κτίρια που δεν διαθέτουν ανελκυστήρα και όταν κατασκευάστηκαν δεν είχε υποχρεωτικό χαρακτήρα η κατασκευή του. Στην περίπτωση αυτή και εφόσον επιθυμείται η κατασκευή ανελκυστήρα ή άλλων μηχανικών μέσων κάλυψης υψομετρικών διαφορών και η διαμόρφωση του χώρου πρόσβασης σε αυτά, τούτο επιτρέπεται εφόσον συνταχθεί η Ταυτότητα Κτιρίου εάν δεν υπάρχει ή ενημερωθεί η υπάρχουσα. Αν το κτίριο έχει χαρακτηριστεί ως

διατηρητέο ή υπάγεται σε παραδοσιακό οικισμό, οι προσθήκες αυτές επιτρέπονται να γίνουν εφόσον συμφωνήσει το Συμβούλιο της Αρχιτεκτονικής. Τα υφιστάμενα κτίρια κατοικίας που δεν διασφαλίζουν προσβασιμότητα σε ΑμεΑ ή άτομα με μειωμένη κινητικότητα, επιτρέπεται να διαμορφωθούν κατάλληλα εφόσον διαμένουν είτε ως ιδιοκτήτες είτε ως ένοικοι στο χώρο αυτό, υπό την προϋπόθεση ότι συντάσσεται η Ταυτότητα του Κτιρίου αν δεν υπάρχει ή ενημερώνεται η υπάρχουσα. Τα έξοδα για την τροποποίηση του χώρου επιβαρύνουν τα ενδιαφερόμενα άτομα. [21] Μέχρι να εκδοθεί η προβλεπόμενη υπουργική απόφαση που να ορίζει τα απαιτούμενα δικαιολογητικά για την έκδοση Έγκρισης Εργασιών Μικρής Κλίμακας εξακολουθούν να ισχύουν οι προϋποθέσεις της 5^{ης} παραγράφου του άρθρου 21 του ΓΟΚ'85, ανεξάρτητα από την ισχύ της διαδικασίας ενημέρωσης της Ταυτότητας του Κτιρίου. [22]

Αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρου 10 για τα κίνητρα που δίνονται για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές και του άρθρου 25 για τα κίνητρα που δίνονται με τον ΝΟΚ για τη δημιουργία κτιρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης, ο συντελεστής δόμησης υπολογίζεται ξεχωριστά για καθεμιά περίπτωση, επί του αρχικού συντελεστή. [21]

Η 4^η παράγραφος του άρθρου 27 έχει ισχύ μόνο για την περιοχή της Θράκης και αναφέρεται στην κατασκευή ή επισκευή τεμένους σε Βακουφικό ακίνητο. Στην παράγραφο αυτή αναφέρονται τα δικαιολογητικά που πρέπει να προσκομιστούν στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης. Αυτά είναι: α) το πιστοποιητικό που εκδίδεται από το υποθηκοφυλακείο και πιστοποιεί τη μη διεκδίκηση του ακινήτου, β) το τοπογραφικό διάγραμμα του οικοπέδου ή γηπέδου θεωρημένο από το Δήμαρχο και η βεβαίωσή του για το χρόνο δημιουργίας του και γ) υπεύθυνη δήλωση του ν.1599/1985 με την οποία να δηλώνονται ότι ο αιτών είναι ο κάτοχος του οικοπέδου ή γηπέδου, ο τρόπος και ο χρόνος που αποκτήθηκε από τον ίδιο και χρόνος δημιουργίας του. [21]

Σημειώνεται πως παρόμοιες διατάξεις στον ΓΟΚ'85 δεν υπάρχουν, και συνεπώς δεν τίθεται θέμα σύγκρισης.

4.2.28 Άρθρο 28 – Εξουσιοδοτικές Διατάξεις

Η παράγραφος 1 του άρθρου 28 του Κανονισμού παραπέμπει σχετικά με τους όρους και τις προϋποθέσεις δόμησης σε οικόπεδο ή γήπεδο κοντά σε ρέμα σε Προεδρικά Διατάγματα που θα εκδοθούν μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Στόχος είναι η ορθή αντιμετώπιση του ζητήματος δόμησης σε περιοχές ρεμάτων, είτε οριοθετημένων είτε όχι. Με την παράγραφο 2 του άρθρου καθορίζεται η διαδικασία που απαιτείται για την επίλυση ερευνητικών ζητημάτων που προκύπτουν κατά την εφαρμογή του παρόντος νόμου από τις αρμόδιες υπηρεσίες. Στη συνέχεια, παραπέμπει σχετικά με τις υποχρεώσεις και ευθύνες των αρμοδίων για την παραγωγή κάθε είδους ιδιωτικού οικοδομικού έργου ή μιας εγκατάστασης σε σχετικά Προεδρικά Διατάγματα, μετά από πρόταση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Μεταφορών και Δικτύων (παράγραφος 3). Ως αρμόδιοι νοούνται οι μελετητές, οι μηχανικοί του έργου, οι επιβλέποντες κατά την ανέγερση του έργου, οι εργολάβοι, οι παραγωγοί και προμηθευτές των υλικών και οι τεχνικοί κάθε απαραίτητης εργασίας σχετικής με την πρόοδο της κατασκευής. Με τα ίδια Προεδρικά Διατάγματα καθορίζονται ο τρόπος αξιολόγησης των εργασιών και οι έλεγχοι της ποιότητας των υλικών και των παρεχόμενων υπηρεσιών, ενώ με ανάλογα διατάγματα ρυθμίζεται ο τρόπος επιμερισμού των ευθυνών στα προαναφερθέντα αρμόδια άτομα, το είδος της κυρώσεως και τα όργανα επιβολής αυτών. Τέλος, σύμφωνα με τις παραγράφους 4 και 5 του άρθρου αυτού, αρμόδιος για την έγκριση Τεχνικών Οδηγιών και τις προδιαγραφές για την εξοικονόμηση νερού σε κτίρια είναι ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής . [10], [14], [21], [22]

4.2.29 Άρθρο 29

Το άρθρο 29 περιγράφει τις αλλαγές που επιφέρει ο Νέος Κανονισμός στο νόμο υπ' αριθμόν 4030 «Περί νέου τρόπου έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου και κατασκευών», καθώς και στο Νόμο υπ' αριθμόν 4014 «Περί ρύθμισης αυθαιρέτων». Στην πρώτη παράγραφο γίνεται αναφορά στην πρώτη παράγραφο του άρθρου 8 του νόμου 4030/2011, σχετικά με τη δημόσια πρόσβαση στο μητρώο καταγραφής των στοιχείων των μηχανικών. Σύμφωνα με το Νέο Κανονισμό, η ισχύς της προαναφερθείσας διάταξης ξεκινάει μετά την έκδοση απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Στη συνέχεια, προσδιορίζεται η θητεία των μελών των συμβουλίων σχετικών με αποφάσεις πολεοδομικού

χαρακτήρα, όπως των Συμβουλίων Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΠΟΘΑ), του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ) και του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΠΟΘΑ). Επιπλέον, σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 29 του ΝΟΚ, η ενημέρωση του φακέλου της άδειας δόμησης, στις περιπτώσεις που απαιτείται, πραγματοποιείται πλέον ανεξάρτητα από το χρόνο ισχύος της άδειας δόμησης, τροποποιώντας έτσι τη διάταξη της παραγράφου 9 του άρθρου 6 του νόμου 4030/2011. Άλλη μεταβολή που επιφέρει ο ΝΟΚ είναι η παράταση της ισχύος κατά τρία έτη των οικοδομικών αδειών που δεν είχαν λήξει μέχρι την 1.3.2011. Οικοδομικές άδειες οι οποίες έχουν εγκριθεί και έχουν ξεκινήσει οι σχετικές εργασίες πριν την 1.3.2012, αναθεωρούνται, πλην της περίπτωσης προσθήκης, σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 4030/2011. Επίσης, οι διατάξεις του άρθρου 7 του νόμου 4030/2011 περί ελέγχου των εργασιών δόμησης εφαρμόζονται για τις οικοδομικές άδειες, οι οποίες έχουν εκδοθεί μέχρι την 1.3.2012, εφόσον αρχίσει η εκτέλεση των οικοδομικών εργασιών τους μετά τη συγκεκριμένη ημερομηνία. Στη συνέχεια, στην πέμπτη παράγραφο του άρθρου 9 αλλάζει ο φορέας που καθορίζει το υψόμετρο στο τοπογραφικό διάγραμμα, με την Υπηρεσία Δόμησης να αντικαθίσταται από τον γενικό όρο «αρμόδια υπηρεσία του Δήμου». Η παράγραφος 5δ προσθέτει ορισμένα εδάφια στην παράγραφο 11 του άρθρου 24 του ν. 4014/2011, περί δικαιολογητικών και προστίμων αυθαίρετης κατασκευής. Τα πρόσθετα εδάφια δηλώνουν τα απαραίτητα δικαιολογητικά που απαιτούνται για τη διαγραφή προστίμων. Επιπλέον, παρατείνεται η ισχύς των οικοδομικών αδειών, που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της παραγράφου 3α του άρθρου 6 του από 8.7.1993 προεδρικού διατάγματος (Δ' 795), έως και τις 31.12.2014, προκειμένου να ολοκληρωθούν οι όψεις και η τυχόν στέγη του κτιρίου και να ενταχθούν στην παράγραφο 4γ του άρθρου 6 του νόμου 4030/2011. Σύμφωνα με την παράγραφο αυτή, στην περίπτωση περάτωσης των εργασιών του φέροντος οργανισμού και της στέγης η άδεια δόμησης αναθεωρείται για αόριστο χρόνο. Η παράγραφος 7 προσθέτει συγκεκριμένο εδάφιο στην παράγραφο 3 του άρθρου 45 του νόμου 4030/2011 σχετικό με τους παραδοσιακούς οικισμούς και τα διατηρητέα κτίρια. Συγκεκριμένα, στην περίπτωση υποβολής φακέλου για την έκδοση οικοδομικής άδειας παραδοσιακού κτιρίου πριν τη δημοσίευση του νόμου 4030/2011, η προθεσμία έκδοσής της ανέρχεται στα τέσσερα έτη. Για τις υπόλοιπες περιπτώσεις κτιρίων, η προθεσμία παραμένει δύο έτη..[10], [21], [22], [33], [34]

4.2.30 Άρθρο 30

αντίστοιχα με το άρθρο 29, το άρθρο 30 επιφέρει αλλαγές σε ισχύοντες νόμους και Προεδρικά Διατάγματα. Αρχικά, αναφέρεται στις αλλαγές στα Προεδρικά Διατάγματα 340/1990 (Α'135) και 51/1988 (Α'19). Σύμφωνα με τη δεύτερη παράγραφο, οι διατάξεις του άρθρου 8 του νόμου 4002/2011 περί δημιουργίας σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων εφαρμόζονται πλέον και επί ξενοδοχειακών καταλυμάτων. Στη συνέχεια, στην παράγραφο του άρθρου 24 του νόμου 4014/2011 περί δικαιολογητικών και προστίμων αυθαίρετης κατασκευής, προστίθεται εδάφιο σχετικό με απαλλαγή των κτιρίων στα οποία στεγάζονται υπηρεσίες ή πρόσωπα που εποπτεύονται από το Υπουργείο Δικαιοσύνης, καταβολής παραβόλων για την υπαγωγή στις διατάξεις του άρθρου. Παράλληλα, στην παράγραφο 1α του ίδιου άρθρου, προστίθεται ότι η πιθανή μεταβολή χρήσης γης δεν επηρεάζει τις διατάξεις της συγκεκριμένης παραγράφου. Σημειώνεται πως η παράγραφος αυτή αναφέρει την αναστολή για τριάντα έτη της επιβολής κυρώσεων για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός μέχρι τις 28/07/2011 και έχουν ανεγερθεί καθ' υπέρβαση είτε της οικοδομικής άδειας είτε των όρων ή περιορισμών δόμησης του ακινήτου είτε χωρίς οικοδομική άδεια, εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης. Επιπλέον, στην δεύτερη παράγραφο του άρθρου 26 του νόμου 4014/2011, η οποία αφορά στη μη οφειλή προστίμων στην περίπτωση έκδοσης οικοδομικής άδειας βάσει του νόμου 1577/1985 και την καταβολή κατάλληλου παράβολου έως τις 31/12/2011, πραγματοποιείται αλλαγή στην προαναφερθείσα ημερομηνία σε 30/06/2012. Επίσης, για την άδεια λειτουργίας ή εγκατάστασης σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 17 έως 40 του νόμου 3982/2011 (Α' 209), σε κτίρια ή τμήματα κτιρίων, που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του άρθρου 24 του νόμου 4014/2011, απαιτείται πλέον η βεβαίωση της διαδικασίας υπαγωγής στο άρθρο αυτό, αντί της οικοδομικής άδειας. Στο ίδιο άρθρο προστίθεται ότι τα κτίρια που έχουν ανεγερθεί σύμφωνα με νόμιμη οικοδομική άδεια πριν από την επιβολή κατασκευής παράδιας στοάς από το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής δε θεωρούνται αυθαίρετα. [10], [21], [22], [34], [35]

4.2.31 Άρθρο 31- Ρύθμιση Πολεοδομικών Θεμάτων

Στην 1^η παράγραφο του άρθρου αυτού ορίζεται ότι κατά την παράγραφο 9β του άρθρου 25 του ν.2508/1997, ο Υπουργός ΠΕΚΑ ή άλλος αρμόδιος Υπουργός με προεδρικό διάταγμα εγκρίνει, αναθεωρεί ή τροποποιεί ρυμοτομικά σχέδια. Εξαιρέση αποτελούν οι πολεοδομικές ρυθμίσεις ή τροποποιήσεις υπάγονται στις παραγράφους ΠΣΤ.39 του άρθρου 186 και Π19 του άρθρου 280 του νόμου 352/2010. Το Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων της οικείας Περιφέρειας γνωμοδοτεί για την έκδοση προεδρικού διατάγματος. Τη γνώμη αυτού του Συμβουλίου μπορεί να ζητά ο αρμόδιος Υπουργός ή και το αρμόδιο Κεντρικό Συμβούλιο. [21]

Κατά τη 2^η παράγραφο, η τροποποίηση σχεδίου κατά το τμήμα που αφορά τη μετάσταση κυριότητας υπέρ του οικείου Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης μεταγράφεται νόμιμα στο οικείο υποθηκοφυλακείο ή καταχωρείται στο Κτηματολογικό Γραφείο. Ο υπόχρεος σε αυτή την περίπτωση δεν επωμίζεται καμία επιβάρυνση. Αυτή απορροφάται από τον Δήμο. Επίσης, αν ο χαρακτηρισμός του ακινήτου ως κοινωφελούς χρήσης ή κοινόχρηστου χώρου έγινε μετά την ένταξη στο σχέδιο πόλεως, αλλά ήδη έχει καταβληθεί το αποζημίωση για την ένταξη στο σχέδιο πόλης ή έχει γίνει εισφορά σε χρήμα ή γη, τότε αν το ακίνητο καταστεί οικοδομήσιμο, δεν επιβάλλεται εκ νέου εισφορά σε γη ή χρήμα.

Στην 3^η παράγραφο τροποποιούνται ορισμένες διατάξεις του νόμου 4030/2011 που αφορά τον τρόπο έκδοσης αδειών δόμησης ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις. Με την έκδοση του ΝΟΚ οι συγκεκριμένες διατάξεις τροποποιούνται. Αυτές είναι:

- 1^η παράγραφος: Πλέον με τον ΝΟΚ η εποπτεία της λειτουργίας των Οικοδομικών Συνεταιρισμών ανήκει στο Υπουργείο Οικονομικών. Οι αρμοδιότητες του ΥΠΕΚΑ περιορίζονται μόνο για τις διαδικασίες χωροθέτησης, πολεοδόμησης, τον καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης, την έγκριση μελετών περιβαλλοντικών επιπτώσεων και θέματα ενέργειας.
- Τα δύο τελευταία εδάφια της παραγράφου 6: Σύμφωνα με τον ν.4030/2011 οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης αναλαμβάνουν με ευθύνη τους την κοινοποίηση της απόφασης ανάληψης των έργων υποδομής στις αρμόδιες πολεοδομικές υπηρεσίες, με παραγγελία να επιβάλλουν την αναστολή έκδοσης οικοδομικών αδειών για όσο διάστημα είναι απαραίτητο στους Ο.Τ.Α. ώστε να προβούν στη σύνταξη μελετών για τα έργα υποδομής,

προκειμένου να μην παρεμποδίζεται η πραγματοποίησή τους και να διασφαλίζεται η καλή τους εκτέλεση. Μόλις ολοκληρωθεί αυτή η διαδικασία οι Ο.Τ.Α. αναλαμβάνουν την πραγματοποίηση των έργων τεχνικής υποδομής στις οικιστικές περιοχές των Οικοδομικών Συνεταιρισμών και τα έξοδα αυτά εντάσσονται στους προϋπολογισμούς.

Κατά τον ΝΟΚ, «οι πολεοδομικές υπηρεσίες» αντικαθίστανται από τις «υπηρεσίες δόμησης». Επίσης, πλέον οι Ο.Τ.Α. απευθυνόμενοι στις υπηρεσίες δόμησης ζητούν να ανασταλεί η έκδοση οικοδομικών αδειών για όσο διάστημα χρειάζονται οι Ο.Τ.Α. ώστε να συντάξουν μελέτες για τα έργα υποδομής και μέχρι την υλοποίηση αυτών όπως ορίζεται κατά τις διατάξεις της παραγράφου 10, δηλαδή, μόλις ολοκληρωθεί η χάραξη του οδικού δικτύου, σύμφωνα με την εγκεκριμένη πολεοδομική μελέτη.

- Το πρώτο εδάφιο της παρ.7: Στο νόμο 4030/2011 αναφέρεται ότι οι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί έπειτα από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μελών τους, έχουν τη δυνατότητα εντός έξι μηνών να επιλέξουν να επισυνάψουν σύμβαση με τους Ο.Τ.Α. για την κατασκευή έργων από κοινού ή με όποιον άλλον τρόπο δεσμευτούν συμβατικά. Με τις συμβάσεις αυτές καθορίζονται οι όροι, οι προϋποθέσεις υλοποίησης των έργων, το κόστος, οι εισφορές, ο τρόπος είσπραξης, η επιλογή του φορέα κατασκευής των έργων, ρύθμιση θεμάτων που σχετίζονται με καθήκοντα που είναι ήδη σε εκκρεμότητα από τους Οικοδομικούς συνεταιρισμούς, η τήρηση της προθεσμίας παράδοσης, η εποπτεία και έλεγχος του έργου, η σύμπραξη με άλλους δημόσιους ή ιδιωτικούς φορείς και η επίλυση διαφορών.

Κατά τον ΝΟΚ οι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί που επιτρέπεται, έπειτα από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, να επισυνάψουν συμβάσεις με τους Ο.Τ.Α. για την κατασκευή έργων από κοινού ή με άλλη δεσμευτική σύμβαση είναι εκείνοι των οποίων η πολεοδομική μελέτη έχει εγκριθεί μετά την ισχύ του προεδρικού διατάγματος 17/1984 και των οποίων τα έργα υποδομής δεν έχουν ολοκληρωθεί. Αυτό συμβαίνει υπό την προϋπόθεση ότι έχουν εξαντληθεί οι προθεσμίες όπως αναφέρονται στο προεδρικό διάταγμα 93/1987.

- 12^η παράγραφος: Στο νόμο 4030/2011 αναφέρεται ότι όσοι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί δεν ολοκληρώσουν τις εργασίες σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη εμπρόθεσμα, τότε ανακαλείται η πολεοδομική τους μελέτη και έπειτα

από διαπιστωτική πράξη του Περιφερειάρχη, διαλύονται. Αν εντός του χρονικού διαστήματος για την ολοκλήρωση των εργασιών δεν έχει πραγματοποιηθεί τίποτα, διαλύονται με απόφαση της Περιφέρειας και η ανάληψη των έργων γίνεται από τον Ο.Τ.Α.

Κατά τον ΝΟΚ το περιεχόμενο της παραγράφου μένει πρακτικά το ίδιο, δηλαδή οι Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί που έχουν αναλάβει την εκτέλεση των έργων υποχρεούνται να τις έχουν ολοκληρώσει εμπρόθεσμα, διαφορετικά η Περιφέρεια προχωράει σε αίτηση για διάλυση του Ο.Σ. στο αρμόδιο δικαστήριο και τα έργα αναλαμβάνει ο Ο.Τ.Α. [21], [33]

4.2.32 Άρθρο 32- Διαδικασία Τροποποίησης Εγκεκριμένων Ρυμοτομικών Σχεδίων Μετά από Άρση Ρυμοτομικής Απαλλοτρίωσης ή Δέσμευσης

Το άρθρο 32 αναφέρεται στη διαδικασία τροποποίησης εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης.

Κατά την 1^η παράγραφο του άρθρου 32 και σύμφωνα με το προεδρικό διάταγμα του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας, άρθρο 154, ορίζεται η ακολουθητέα διαδικασία ώστε αν αρθούν οι δεσμεύσεις για τα υπό απαλλοτρίωση για μεγάλο χρονικό διάστημα ακίνητα. Η διαδικασία τροποποίησης ξεκινάει όταν ο ιδιοκτήτης του ακινήτου, του οποίου η απαλλοτρίωση ανακλήθηκε ή έγινε άρση ή δεσμεύτηκε υποβάλλει τα εξής δικαιολογητικά στον οικείο δήμο ή αρμόδια υπηρεσία: α) αίτηση, β) βεβαίωση της αυτοδίκαια ανακληθείσας αλλοτρίωσης ή δέσμευσης ή δικαστική απόφαση του αρμόδιου δικαστηρίου, γ) αντίγραφο του τίτλου ιδιοκτησίας, πιστοποιητικά μετεγγραφής μη διεκδίκησης ή στοιχεία από το κτηματολόγιο που είναι οριστικά και σε ορισμένες περιπτώσεις ζητείται η δήλωση ιδιοκτησίας και δ) τοπογραφικά διαγράμματα, γνωμοδοτήσεις από αρμόδιες υπηρεσίες και φορείς, ειδικές μελέτες εφόσον κρίνονται αναγκαίες συνοδευόμενα από τεχνική έκθεση αν είναι απαραίτητη που να αιτιολογεί την πρόταση για τροποποίηση του συγκεκριμένου σχεδίου. Στη συνέχεια ο δήμος πρέπει εντός διαστήματος το πολύ έξι μηνών και εφόσον δεν γνωμοδοτήσει προχωρά η διαδικασία έγκρισης χωρίς τη γνώμη του. [21]

Με τη 2^η παράγραφο, ορίζονται τα περιβαλλοντικά και πολεοδομικά κριτήρια, τα οποία πρέπει να εξετάζονται τη διοίκηση προκειμένου να τροποποιηθεί το ρυμοτομικό σχέδιο. Στην παράγραφο αυτή αναφέρεται ότι η τροποποίηση του σχεδίου που γίνεται με σκοπό τη διοικητική εφαρμογή της δικαστικής απόφασης που

αίρει ή ανακαλεί τη ρυμοτομική απαλλοτρίωση και της αυτοδίκαιης άρσης περιλαμβάνει τις προστατευτικές για το περιβάλλον διατάξεις. Πιο συγκεκριμένα, ιδιαίτερη μέριμνα δίνεται στα αρχαία μνημεία, την παραλία και τον αιγιαλό, τις δασικές εκτάσεις, τις προστατευόμενες περιοχές κλπ. Αν η ιδιοκτησία δεν μπορεί να ενταχθεί σε οικοδομικό τετράγωνο εξαιτίας της αδυναμίας τροποποίησης του σχεδίου πόλης που οφείλεται σε απαγορευτικές ρυθμίσεις, τότε προβλέπεται η δημιουργία ενός χώρου που είτε είναι μία ζώνη ελεύθερου από την υπάρχουσα περιοχή χώρου είτε καινούρια, εκτός του ρυμοτομικού σχεδίου στην οποία ορίζονται ειδικοί όροι δόμησης και χρήσης. Τα Υπουργεία Οικονομικών και ΠΕΚΑ καθορίζουν τον τρόπο με τον οποίο οι ιδιοκτησίες αυτές θα προσαρτηθούν στα ακίνητα του Δημοσίου, των ΟΤΑ ή των Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου. [21], [14]

Αν τροποποιηθεί το εγκεκριμένο σχέδιο, επιτρέπεται η εκ νέου επιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης που ήδη έχει ανακληθεί ή αρθεί ή δεσμευτεί μόνο εφόσον ταυτόχρονα συντρέχουν α) σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι και ανάγκη διατήρησης του ακινήτου ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου, βάσει πολεοδομικών προτύπων και β) ο δήμος ή άλλος αρμόδιος φορέας έχει τη δυνατότητα άμεσης καταβολής αποζημίωσης των δικαιούχων. Η αποζημίωση γίνεται σύμφωνα με το σύστημα των Αντικειμενικών Αξιών που έχει ορίσει το Υπουργείο Οικονομικών.

Τέλος στην 4^η παράγραφο του άρθρου αναφέρεται ότι οικείος δήμος οφείλει σε διάστημα 6 μηνών μετά έγκρισης της τροποποίησης εγκεκριμένου σχεδίου τις διαδικασίες άμεσης εφαρμογής της με παράλληλη τήρηση των προβλεπόμενων διαδικασιών. Αν δεν γίνει καμία ενέργεια σε αυτό το χρονικό διάστημα, τότε ανακαλείται αυτοδίκαια η ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση και ο χώρος πλέον γίνεται οικοδομήσιμος, εφόσον τροποποιηθεί εκ νέου το σχέδιο. Αν ισχύουν οι λόγοι της 2^{ης} παραγράφου θα μπορούσε να τεθεί και σε καθεστώς εκτός σχεδίου. Και στις δύο περιπτώσεις, η έγκριση τροποποίησης ή κατάργησης γίνεται χωρίς να χρειάζεται να επαναληφθούν οι διαδικασίες της 1^{ης} παραγράφου, αλλά δίνεται μεγαλύτερο χρονικό διάστημα για την υλοποίησή τους, με μέγιστο το έναν χρόνο. [21]

4.2.33 Άρθρο 33 – Χρηματοδότηση και Ειδική Εισφορά Εφαρμογής Ρυμοτομικών Σχεδίων

Η παράγραφος 1 του άρθρου 33 σχετίζεται με διαδικαστικά θέματα απαλλοτρίωσης και δέσμευσης και την αντιμετώπισή τους από τη νομοθεσία. Συγκεκριμένα, οι

διατάξεις αυτές ρυθμίζουν τη διαδικασία απόδοσης εκτάσεων είτε δεσμευμένων από κρατικούς φορείς, είτε υπό απαλλοτρίωση για μεγάλα χρονικά διαστήματα, και για τα οποία δεν έχουν αποζημιωθεί οι ιδιοκτήτες. Επιπλέον, καταγράφονται όλες οι νόμιμες διαδικασίες καθώς και τα απαραίτητα στοιχεία και δικαιολογητικά, για την τροποποίηση των εγκεκριμένων πολεοδομικών σχεδίων. Στο πλαίσιο αυτό, οι δήμοι και οι αρμόδιοι κρατικοί φορείς οφείλουν να εφαρμόζουν τα ρυμοτομικό σχέδιο και να προχωρούν στην αποζημίωση των δικαιούχων, όταν δεσμεύεται ιδιόκτητη έκταση. Παράλληλα, αναφέρονται οι προϋποθέσεις κατά τις οποίες επιτρέπεται η επιβολή εκ νέου της απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης, μόνο αν υπαγορεύεται από περιβαλλοντικούς ή πολεοδομικούς λόγους, ενώ ορίζεται και χρονική προθεσμία για την εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου. Τέλος, καθορίζονται οι τροποποιήσεις που εφαρμόζονται μετά την άρση της απαλλοτρίωσης, και η διαδικασία υλοποίησης και ανάκτησης κοινόχρηστων χώρων για τη βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος. [14], [21]

4.2.34 Άρθρο 34 και 35 – Μεταβατικές και Καταργούμενες Διατάξεις

Το άρθρο 34 αποτελεί τις λεγόμενες μεταβατικές διατάξεις ενώ το 35 καταργεί από την έναρξη ισχύος του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού προηγούμενες διατάξεις που είναι αντίθετες με τις ρυθμίσεις του ΝΟΚ.. Συγκεκριμένα το άρθρο 34 αναφέρεται στις οικοδομικές άδειες που είναι σε ισχύ την περίοδο δημοσίευσης του Κανονισμού οι οποίες αναθεωρούνται είτε με τον ΝΟΚ, είτε με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσής τους.. [14], [21]

4.2.35 Άρθρο 36- Διασφάλιση Υπηρεσιών Κοινής Ωφέλειας (ΥΚΩ) στον Τομέα της Ηλεκτρικής Ενέργειας

Στο άρθρο 36 αφορούν στη διασφάλιση της παροχής Υπηρεσιών Κοινής Ωφέλειας στον τομέα της ηλεκτρικής ενέργειας. Σύμφωνα με την 1^η παράγραφο, μέχρι να ολοκληρωθούν οι διαδικασίες ανάθεσης της παροχής ΥΚΩ, για την διαρκή παροχή των υπηρεσιών αυτών που έχει επιβληθεί στις επιχειρήσεις ηλεκτρικής ενέργειας οφείλεται ειδικό αντάλλαγμα, το αντάλλαγμα ΥΚΩ, το οποίο εξαρτάται από την κατηγορία στην οποία υπάγεται ο καταναλωτής. Η καταβολή του ανταλλάγματος γίνεται από τον χρήστη της παροχής ηλεκτροδότησης μέσω του λογαριασμού του. Ειδικές τεχνικές λεπτομέρειες για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου ρυθμίζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και ΠΕΚΑ. [21]

4.2.36 Άρθρο 37

Το άρθρο 37 παραθέτει τα πρόσθετα εδάφια που εισάγονται στο Προεδρικό Διάταγμα περί «Καθορισμού Ζωνών προστασίας του ορεινού όγκου Πάρνηθας (Ν. Αττικής)» και αναλύει το φορέα διαχείρισης. Οι πρώτες παράγραφοι του άρθρου ορίζουν τις αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου που διοικούν το φορέα, τα μέλη που το απαρτίζουν και την περίοδο θητείας τους, καθώς και τις προϋποθέσεις για την επιλογή τους. Το Συμβούλιο συγκαλείται τακτικά ανά μήνα κατά βάση, αλλά αν κριθεί αναγκαίο, ο Πρόεδρος έχει το δικαίωμα έκτακτης σύγκλησης. Στην επόμενη παράγραφο δίνονται οι πόροι και οι χρηματοδοτήσεις για τη δράση του Διοικητικού Συμβουλίου, όπως επίσης και οι αρμόδιοι φορείς για την καταβολή των ποσών αυτών. Τέλος, ορίζεται το προσωπικό που απασχολεί το Διοικητικό Συμβούλιο πλην των μελών του, για την κάλυψη των αναγκών σε θέματα διαχείρισης ή σε οικονομικά θέματα. Σημειώνεται πως ο Φορέας Διαχείρισης απαλλάσσεται από κάθε είδους δημόσιο, άμεσο ή έμμεσο, φόρο, εκτός από τους φόρους προστιθέμενης αξίας και εισοδήματος. [21]

4.2.37 Άρθρο 38- Τροποποίηση στο ν.δ. 721/1970 (Α'251) περί Οικονομικής Μέριμνας και Λογιστικού Ενόπλων Δυνάμεων

Το άρθρο 38 τροποποιεί τον Νόμο 721/1970 (Α' 251) «Περί Οικονομικής Μέριμνας και Λογιστικού Ενόπλων Δυνάμεων» με την προσθήκη μίας ακόμη παραγράφου στις ήδη υπάρχουσες του άρθρου 55..[21]

4.2.38 Άρθρο 39

Ομοίως το άρθρο 39 προσθέτει μία ακόμη παράγραφο στο άρθρο 28 του νόμου 4014/2011. Η τροποποίηση αυτή αφορά στις κατεδαφίσεις αυθαίρετων κτισμάτων που υπάγονται σε μία από τις κατηγορίες και ορίζει ότι θα εκτελούνται υπό την ευθύνη της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, όπως ορίζεται από το άρθρο 280 του ν.3852/2010, υπό την εποπτεία, το συντονισμό και τη συνδρομή της ΕΥΕΚΑ. [21]

4.2.39 Άρθρο 40

Η διαδικασία ρύθμισης θεμάτων ειδικού φορέα Δασών του ν.2030/2011 εφαρμόζονται και για τις Δαπάνες που προκύπτουν από πιστώσεις του Ειδικού Φορέα Δασών του Πράσινου Ταμείου για το οικονομικό έτος 2012. Αυτές καταβάλλονται από τα Περιφερειακά Ταμεία Ανάπτυξης. [21]

4.2.40 Άρθρο 41

Το άρθρο 41 του ΝΟΚ τροποποιεί τις διατάξεις του Νόμου 998/1979 «περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της Χώρας». Το συγκεκριμένο άρθρο απαγορεύει τη μεταβολή του προορισμού και την αναίρεση της λειτουργίας εκτάσεων που καλύπτονται από δασική βλάστηση, εκτάσεων που έχουν χαρακτηριστεί από εγκεκριμένο σχέδιο πόλης άλση ή πάρκα, καθώς και καθώς και κοινόχρηστων χώρων πρασίνου, ακόμα και σε περιοχές εκτός σχεδίου. Επιπλέον, τονίζεται πως υφιστάμενες οικοδομές και κτίρια εντός αλσών και πάρκων χωρίς έγκριση κατεδαφίζονται, εκτός αν πληρούνται ορισμένες προϋποθέσεις, όπως ορίζονται από τις διατάξεις του Δασικού Κώδικα. Επίσης, κτίρια και υποδομές που πραγματοποιήθηκαν από το Υπουργείο Δημοσίων Έργων και τη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού εξαιρούνται της απόφασης κατεδάφισης, καθώς και έργα απαραίτητα για τη λειτουργία των δασών.[21], [36]

4.2.41 Άρθρο 42

Συγκεκριμένα, η πρώτη παράγραφος του άρθρου 42 προσθέτει στην παράγραφο 5 του άρθρου 32 του Νόμου 4038/2012 τους φορείς του Κέντρου Συστημάτων Λήψεως και Επεξεργασίας Σημάτων Συναγερμού (ΚΕΛΕΣΣ), καθώς και του Ταμείου Αρχαιολογικών Πόρων και Απαλλοτριώσεων (ΤΑΠΑ), σχετικά με την αμοιβή του προσωπικού για εργασία πέραν του πενθήμερου. [21], [37]

4.2.42 Άρθρα 43 έως 47

Το άρθρο 43 παρατείνει την προθεσμία σχετικά με τη χορήγηση άδειας εκμετάλλευσης λατομείων σχιστολιθικών πλακών. Στη συνέχεια, το άρθρο 44 αναφέρεται στην πρόσθετη λειτουργία του Χώρου Αθλητικών Εγκαταστάσεων του Γυμναστικού Συλλόγου «Ο ΗΡΑΚΛΗΣ» στην περιοχή «Χορτατζήδες» του Δήμου Θεσσαλονίκης ως χώρος τόσο αθλητικών, όσο και εμπορικών δραστηριοτήτων. Επιπλέον, το άρθρο 45 αναφέρεται στην παραχώρηση ορισμένων ακινήτων σε συγκεκριμένους δήμους, όπως φαίνεται στο σχήμα 4.30. Τέλος, το άρθρο 46 προχωρά σε τροποποίηση της παραγράφου 4 του άρθρου 23 περί μεταβατικών διατάξεων, του νόμου 3054/2002 (Α'230) περί «οργάνωσης της αγοράς πετρελαιοειδών και άλλων διατάξεων». Το άρθρο 47 δηλώνει πως μέλη της μουσουλμανικής μειονότητας στη Θράκη συγκαταλέγονται σε ορισμένες διατάξεις του άρθρου 70 του νόμου 4042/2012, σχετικά με την ποινική προστασία του περιβάλλοντος.

Η πλειοψηφία των διατάξεων του ΝΟΚ αρχίζει να ισχύει αμέσως μετά την ψήφισή του, εκτός ορισμένων που αρχίζουν να ισχύουν από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. [21]

Α/Α	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	ΔΗΜΟΣ	ΑΚΙΝΗΤΟ	ΕΜΒΑΔΟΝ (τ.μ.)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ
1	ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ- ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΤΡΙΚΑΛΩΝ	ΚΑΛΑΜΠΑΚΑΣ	ΞΕΝΙΑ ΚΑΛΑΜΠΑΚΑΣ	24.267,67	Στην πόλη της Καλαμπάκας, εδαφική έκταση εμβαδού 24.267,67 τ.μ., μετά ξενοδοχειακής εγκατάστασης. Το παραπάνω ακίνητο περιγράφεται στο υπ' αριθμ. 184/82/48108/5.5.1998 τοπογραφικό διάγραμμα ΕΟΤ.	ΔΗΜΟΣ ΚΑΛΑΜΠΑΚΑΣ
2	ΒΟΡΕΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ- ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΣΑΜΟΥ	ΣΑΜΟΥ	ΞΕΝΙΑ ΣΑΜΟΥ	784,80	Στην πόλη της Σάμου, εδαφική έκταση 784,80 τ.μ. μετά ξενοδοχειακής εγκατάστασης. Το παραπάνω ακίνητο περιγράφεται στο υπ' αριθμ. 191/5.12.2003 τοπογραφικό διάγραμμα ΕΤΑ.	ΔΗΜΟΣ ΣΑΜΟΥ

Σχήμα 4.30: Καταγραφή των προς παραχώρηση ακινήτων και αποδεκτών [21]

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5^ο

Συμπεράσματα

Η κλιματική αλλαγή, η αστυφιλία και η αύξηση του πληθυσμού των πόλεων καθώς και η υποβάθμιση του περιβάλλοντος ήταν από τους σημαντικότερους παράγοντες που συνετέλεσαν στη δημιουργία του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού. Στόχος του Νέου Κανονισμού είναι η δημιουργία λειτουργικών κτιρίων, η ενσωμάτωση «πράσινων» παραμέτρων στα ήδη υπάρχοντα και η δημιουργία νέων κτιρίων με περιβαλλοντικά κριτήρια. Μεγάλη σημασία δίνεται στην εισαγωγή συστημάτων για εξοικονόμηση ενέργειας, φυσικών πόρων και χρημάτων και χρήση νέων υλικών, τρόπων δόμησης και τεχνολογιών.

Οι κανόνες δόμησης επηρεάζουν σε μεγάλο βαθμό όχι μόνον τον τρόπο με τον κατασκευάζεται ένα κτίριο αλλά και την ενσωμάτωσή του στο ευρύτερο περιβάλλον. Ο ΝΟΚ εκσυγχρονίζεται ώστε να ανταποκρίνεται στις εξελίξεις της επιστήμης και της τεχνολογίας των κατασκευών. Πριμοδοτεί με κίνητρα το σχεδιασμό με φιλικά προς το περιβάλλον κριτήρια προς όφελος του κοινωνικού συνόλου, του περιβάλλοντος και της οικονομίας.

Ο ΝΟΚ διατηρεί όχι μόνο τη βασική δομή του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού σε ότι αφορά δομές των πόλεων που είναι αξιοποιήσιμες αλλά και αρκετές διατάξεις . Αποσκοπώντας ωστόσο στη βελτίωση του μικροκλίματος και της ποιότητας της καθημερινής ζωής και λαμβάνοντας υπόψη το ενεργειακό αποτύπωμα των κτιρίων προσπαθεί να δημιουργήσει ένα περιβάλλον άρτια δομημένο και βιώσιμο. Παράλληλα περιλαμβάνει μία σειρά από νέες ρυθμίσεις που στόχο έχουν να επιλύσουν τα οικοδομικά προβλήματα που δημιουργήθηκαν από ελλείψεις ή άστοχες επεμβάσεις των παλαιότερων κανονισμών. Οι μεταρρυθμίσεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού επιφέρουν πληθώρα θετικών αλλαγών στον σχεδιασμό των κτιρίων τόσο σε μοναδιαίο επίπεδο όσο και στο σύνολό τους, σε επίπεδο οικοδομικού τετραγώνου. Τα σημαντικότερα είναι:

- Η σύγχρονη ταυτότητα των κτιρίων που προωθείται σε επεκτάσεις πόλεων και σε αναπλάσεις περιοχών

- Η δυνατότητα παρέκκλισης του ύψους και της θέσης του κτιρίου, της κάλυψης και των χρήσεων γης ενώ παράλληλα διατηρείται ο μέγιστος συντελεστής δόμησης που ίσχυε μέχρι τότε
- Μείωση του συντελεστή κάλυψης από 70%-80% σε 60% για όλα τα νέα κτίρια ώστε να υπάρχει μεγαλύτερη ελεύθερη επιφάνεια και περισσότερος χώρος πρασίνου στις ήδη επιβαρυνμένες από τη σφράγιση αστικές περιοχές. Υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις προβλέπει επιπλέον μείωση της κάλυψης.
- Σε επίπεδο οικοδομικού τετραγώνου που εξετάζεται ένα σύνολο γειτονικών κτιρίων, ο ΝΟΚ δίνει σημαντικά κίνητρα για τη δημιουργία μεγαλύτερων ιδιοκτησιών με τη συνένωση ελεύθερων χώρων και χώρων πρασίνου. Ως αντάλλαγμα στην απόσυρση παλαιών κτιρίων με υψηλό ενεργειακό αποτύπωμα, στη μείωση της κάλυψης και στην απόδοση της επιφάνειας οικοπέδου παρέχεται αύξηση του συντελεστή δόμησης από 10-25%.
- Στοιχεία που συμβάλλουν στην βελτίωση της βιοκλιματικής συμπεριφοράς του κτιρίου και τη μείωση του ενεργειακού αποτυπώματος του κτιρίου, δηλαδή μείωση της συνολικής ενέργειας που καταναλώνεται για τις ανάγκες θέρμανσης και δροσισμού του κτιρίου στον πλήρη κύκλο ζωής του δεν συνυπολογίζονται στους συντελεστές δόμησης και κάλυψης. Τέτοια στοιχεία που προάγουν κατά αυτόν τον τρόπο τον βιοκλιματικό σχεδιασμό είναι τα αίθρια, οι μονώσεις, διατάξεις σκίασης και φυσικού αερισμού, διπλά κελύφη, διατάξεις παθητικού δροσισμού, φυσικά υλικά δόμησης που χρησιμοποιούν καινούριες πιο αποδοτικές τεχνολογίες κτλ.
- Η ενεργειακή κατάταξη στην υψηλότερη θέση του πίνακα κατάταξης όπως πιστοποιείται από την ενεργειακή μελέτη αποτελεί κίνητρο διότι προσφέρεται αύξηση του συντελεστή δόμησης. Πιο συγκεκριμένα, ο κατάλληλος σχεδιασμός του κτιρίου με στόχο την ελαχιστοποίηση της ενέργειας που καταναλώνει μέσω συστημάτων εξοικονόμησης ενέργειας και χρήσης συστημάτων ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, επιφέρουν αύξηση του συντελεστή δόμησης κατά 5%. Τα κτίρια με εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση επιδέχονται επιπλέον αύξηση του συντελεστή δόμησης κατά 10%.
- Οι ημιυπαίθριοι χώροι πλέον προσμετρώνται στην επιφάνεια δόμησης και εισάγεται νέος ορισμός. Η δόμηση σε πατάρια, προσβάσιμους χώρους κάτω από στέγες που δημιουργήθηκαν ώστε να εξυπηρετούν τους χώρους αυτούς

και προσβάσιμοι χώροι υπογείων. Οι νέοι αυτοί κανόνες δόμησης εισήχθησαν με σκοπό να περιοριστούν οι υπάρχουσες αυθαιρεσίες και να αποφευχθούν επόμενες.

- Εισάγονται νέες τεχνολογίες δόμησης με μικρό περιβαλλοντικό αποτύπωμα και ενισχύονται με σημαντικά κίνητρα όπως η αύξηση του συντελεστή δόμησης. Πιο συγκεκριμένα το ΝΟΚ προάγει τα υπόσκαφα κτίρια, κτίρια ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης και τα φυτεμένα δώματα. Τα υπόσκαφα κτίρια πρόκειται για κτίρια των οποίων η κύρια χρήση είναι κάτω από το φυσικό έδαφος. Όταν χρησιμοποιούνται ως χώροι κατοικιών η επιφάνειά τους στο συντελεστή δόμησης μειώνεται έως 50%. Τα φυτεμένα δώματα προάγονται με δύο κίνητρα: αφενός την αύξηση του συντελεστή δόμησης, αφετέρου την απλοποίηση της διαδικασίας έγκρισής της κατασκευής τους.
- Προωθείται η καλαισθησία των κτιρίων και η ελευθερία έκφρασης της αρχιτεκτονικής σύνθεσης. Ο ΝΟΚ προσπαθεί να παράγει ποιοτικό έργο. Η προσπάθεια αυτή ενισχύεται με κίνητρα όπως η εξαίρεση από την επιφάνεια κάλυψης και δόμησης αρχιτεκτονικών στοιχείων (αίθρια, έρκερ, εσοχές στο κυρίως σώμα του κτιρίου, αρχιτεκτονικές προεξοχές). Παράλληλα, αυξάνονται τα πλάτη των αρχιτεκτονικών προεξοχών και των συστημάτων σκίασης. Τέλος προκειμένου να εξασφαλιστούν κοινόχρηστοι χώροι κατάλληλα διαμορφωμένοι ώστε να προσφέρουν ασφάλεια στους χρήστες και να εξυπηρετούν τις λειτουργικές ανάγκες, ο χώρος κλιμακοστασίου και ανελκυστήρα δεν συνυπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης.
- Τα κτίρια οφείλουν να εντάσσονται στο περιβάλλον και να εναρμονίζονται με το φυσικό τοπίο. Προς αυτή την κατεύθυνση οδηγούν και τα μέτρα που περιορίζουν την τροποποίηση του ανάγλυφου του φυσικού εδάφους μόνο όταν πρόκειται να εξυπηρετήσουν ανάγκες φυσικής απορροής των όμβριων υδάτων. Επίσης, τα υπόγεια των κτιρίων, μπορούν να φτάνουν μέχρι 1,20μ. από τη στάθμη του φυσικού εδάφους μειώνοντας κατά 50% την επιφάνειά τους στο συντελεστή δόμησης.
- Αξιοσημείωτη είναι η προσπάθεια που καταβάλλεται στον ΝΟΚ για την διαμόρφωση των κοινόχρηστων χώρων ώστε να ευνοείται η μετακίνηση των ατόμων με ειδικές ανάγκες. Σε αυτόν τον κανονισμό εισάγονται περισσότερες ειδικές ρυθμίσεις.

- Η συλλογή και ο διαχωρισμός των απορριμμάτων πραγματοποιείται εντός της περιφράξης του οικοπέδου ή σε χώρους που είναι προσβάσιμοι από τις όψεις του κτιρίου.
- Προκειμένου να μειωθεί ο όγκος των σταθμευμένων στους δρόμους οχημάτων και να περιοριστεί το φαινόμενο της στάθμευσης μικρής χρονικής διάρκειας παραπλεύρως άλλων οχημάτων ή σε απαγορευμένους χώρους, ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός αποβλέπει στην δημιουργία κουβουκλιών στέγασης ή ανελκυστήρα οχημάτων παραπλεύρως του κτιρίου. Έτσι οι κοινόχρηστοι χώροι Pilotis στην είσοδο των οικοδομών, που άλλοτε καταλαμβάνονταν από σταθμευμένα λόγω έλλειψης χώρων στάθμευσης οχήματα, πλέον μένουν ελεύθεροι για να χρησιμοποιηθούν από τους χρήστες του κτιρίου.

Παρά τις βελτιώσεις που επιδιώκει ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός με τις διατάξεις του, ο μελετητής μπορεί να διαπιστώσει και αρκετά πιθανά μειονεκτήματα. Πολλά από αυτά συνδέονται με τα κίνητρα αύξησης του συντελεστή δόμησης που δίνονται καθώς η απόδοση αυτή γίνεται καθ' ύψος. Πιο συγκεκριμένα:

- Καθώς μειώνεται η κάλυψη του οικοπέδου και αυξάνεται ο συντελεστής δόμησης, αυξάνεται το ύψος του κτιρίου. Τα ψηλά κτίρια δεν επιτρέπουν τον σωστό φωτισμό και αερισμό των χαμηλότερων και περιορίζουν τη θέα τους. Παράλληλα, η εικόνα μεγάλων κτιρίων δίπλα σε μικρά είναι αντιαισθητική εξαιτίας της ανομοιομορφίας των όγκων. Πέραν όμως της ανομοιομορφίας, τα υψηλά κτίρια που προκύπτουν από τον αυξημένο συντελεστή δόμησης, επιβαρύνουν ακόμη περισσότερο τα ήδη επιβαρυμένα κέντρα των πόλεων συντελώντας στην υποβάθμισή τους.
- Η στροφή προς τη μείωση της κάλυψης σε συνδυασμό με τα κίνητρα που δίνονται για τον περιορισμό της δόμησης, οδηγούν σε κατασκευή κτιρίων μικρότερης επιφάνειας και εντείνουν ακόμη περισσότερο το ήδη υπάρχον πρόβλημα της έλλειψης χώρων στάθμευσης για τα οχήματα. Ακόμη και το υπόγειο που θα μπορούσε να προσφερθεί για ως χώρος στάθμευσης, αποδείχτηκε ότι δεν ήταν αρκετό ώστε να φιλοξενήσει τόσα οχήματα.
- Οι διατάξεις που αναφέρονται στην προστασία της αρχιτεκτονικής και φυσικής κληρονομιάς λειτουργούν παράλληλα, αποκομμένα ή ακόμη και

αντιφατικά προς διατάξεις που επιτάσσουν την απόφαση του Υπουργείου Πολιτισμού. Το ίδιο ακριβώς πρόβλημα υπήρχε και με τον προηγούμενο ΓΟΚ, συνεπώς παραμένει να διαιωνίζεται και στον ΝΟΚ.

- Οι περισσότερες από τις διατάξεις του ΝΟΚ είναι πιο εύκολο να εφαρμοστούν σε καινούργια κτίρια και όχι σε υφιστάμενα. Ωστόσο τα περισσότερα κτίρια στην Ελλάδα έχουν κατασκευαστεί πριν τον ΝΟΚ και συνεπώς δεν πληρούν τις προδιαγραφές του. Παρά τη δυνατότητα παρεμβάσεων σε υφιστάμενα κτίρια για τον περιορισμό της ενεργειακής κατανάλωσης του κτιρίου, τα οικονομικά κίνητρα είναι περιορισμένα και λίγοι είναι εκείνοι που στρέφονται σε τεχνικές παρεμβάσεις σε επίπεδο διαμερίσματος ή κτιρίου, λαμβανομένης υπόψη και της δύσκολης οικονομικής συγκυρίας την οποία διανύουμε.

Ένας σύγχρονος οικοδομικός κανονισμός θα πρέπει να στηρίζεται στις αρχές της βιωσιμότητας. Θα πρέπει να στρέφεται στη δημιουργία ενός χώρου με σχέδιο, ενός δομημένου χώρου που θα εξυπηρετεί τις λειτουργικές ανάγκες, θα συνδέεται με το περιβάλλον χωρίς να το υποβαθμίζει αλλά να εντάσσεται αρμονικά ως κομμάτι του. Από την ανάλυση των διατάξεων του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού και τη σύγκριση που έγινε με τον παλαιότερο, τον οποίο και αντικατέστησε, φαίνεται ότι ο ΝΟΚ ακολουθεί αυτή την πορεία, ωστόσο επιδέχεται παρεμβάσεων για τη βελτίωσή του σε ορισμένα σημεία. Η μεγαλύτερη δυσκολία του ΝΟΚ είναι ότι δεν απευθύνεται τόσο σε ένα ήδη δομένο περιβάλλον (όπως το ελληνικό) που χρήζει αναγκαίων παρεμβάσεων, αλλά σε ένα νέο περιβάλλον. Τούτο καθιστά πολλές από τις προτάσεις του δύσκολα εφαρμόσιμες.

Από τα σημαντικότερα άρθρα του ΝΟΚ είναι το άρθρο 10 που φαίνεται να ακολουθεί τα ευρωπαϊκά πρότυπα. Σε αυτό το κτίριο αντιμετωπίζεται όχι μόνο σαν μονάδα αλλά ως μέρος ενός ευρύτερου συνόλου, ενός οικοδομικού τετραγώνου. Αποτελεί ίσως ένα από τα πιο πρωτοποριακά άρθρα του συγκεκριμένου Κανονισμού καθώς επιτρέπει την συνένωση επιμέρους οικοπέδων με την παροχή κινήτρων αύξησης του συντελεστή δόμησης και κάλυψης, αύξησης του ύψους του κτιρίου. Συνεπώς μοιάζει περισσότερο με ένα ενιαίο κτίριο με μεγαλύτερο συντελεστή δόμησης, με μεγαλύτερο ύψος σε σχέση με τα πολλά μικρότερα του, ενώ ταυτόχρονα έχει μικρότερη κάλυψη. Οι ελεύθεροι χώροι που αφήνονται είναι περισσότεροι, ενιαίοι σε σχέση με τους μικρούς μεμονωμένους κάθε κτιρίου και κατανέμονται καλύτερα στην επιφάνεια του

οικοδομικού τετραγώνου. Ένα τέτοιο περιβάλλον αναμφισβήτητα αναβαθμίζει την εικόνα μιας περιοχής και επιφέρει ανάπτυξη. Παράλληλα, ένα τέτοιο καινούριο κτίριο έχει καλύτερο ενεργειακό αποτύπωμα, χρησιμοποιεί φυσικές μεθόδους αερισμού και φωτισμού, η προστασία του είναι καλύτερη και οι ανάγκες για θέρμανση πιο περιορισμένες συγκριτικά με τα παλιά κτίρια για τα οποία δεν υπήρχε έλεγχος κατά τη δόμησή τους. Δημιουργούνται κατά αυτόν τον τρόπο μεμονωμένοι κτιριακοί όγκοι σε κάθε οικοδομικό τετράγωνο. Αναμένονται συνεπώς ιδιαίτερα θετικά αποτελέσματα από την εφαρμογή αυτών των διατάξεων σε ευρεία κλίμακα.

Για να επιτευχθεί όμως μία καλαίσθητη εικόνα πόλης, πρέπει ο σχεδιασμός να γίνει προσεκτικά και με κάθε λεπτομέρεια. Οι όγκοι των κτιρίων με τα κίνητρα που δίνονται αναμένονται να είναι μεγαλύτεροι, συνεπώς πρέπει να δημιουργηθούν καλαίσθητα κτίρια ώστε να μην υπάρξει αντιστροφή του αποτελέσματος που θα οδηγήσει σε υποβάθμιση αντί της επιδιωκόμενης αναβάθμισης. Σκοπός είναι να αναδειχθούν τα κτίρια για τα δικά τους χαρακτηριστικά και να μην υποβαθμίσουν άλλα μείζονος σημασίας κτίρια, όπως ιστορικά ή ακόμη και μνημεία πόλεων. Αυτόν τον ρόλο έρχεται να αναλάβει η προσπάθεια για τη διατήρηση του φυσικού τοπίου. Με αυτόν τον τρόπο επιδιώκεται η προστασία της ιστορίας μιας περιοχής και ενός κτιρίου, των μνημείων και των αρχαιολογικών χώρων.

Εξίσου σημαντικά είναι και τα άρθρα 16 και 18. Στο άρθρο 16 εισάγονται τα κίνητρα για την αισθητική αναβάθμιση των όψεων των κτιρίων αφαιρώντας από το συντελεστή δόμησης τις επιφάνειες αρχιτεκτονικών στοιχείων. Δίνεται ελευθερία στην αρχιτεκτονική των κτιρίων, επιτρέπονται αρχιτεκτονικές παρεμβάσεις, προεξοχές, διπλά κελύφη που εκτός από διακοσμητικό ρόλο έχουν ως στόχο τον καλύτερο δροσισμό και φυσικό αερισμό ή τη σκίαση των κτιρίων. Γενικά πίσω από ορισμένα αρχιτεκτονικά στοιχεία μπορεί να βρίσκεται η εξυπηρέτηση αναγκών για την επίτευξη ελαχιστοποίησης της ενεργειακής κατανάλωσης του κτιρίου.

Το άρθρο 18 εισάγει διατάξεις και κίνητρα για τα φυτεμένα δώματα. Προάγει τη δημιουργία πράσινων χώρων στις όψεις και στο δώμα του κτιρίου. Σκοπός είναι να χρησιμοποιηθούν οι φυσικές αυτές μέθοδοι δροσισμού ή θέρμανσης που παράλληλα είναι τόσο ευεργετικές τόσο για το ίδιο το περιβάλλον όσο και για την εικόνα του κτιρίου και την αναβάθμιση της περιοχής.

Τέλος, στο άρθρο 25 αναφέρονται κίνητρα βελτίωσης της ενεργειακής απόδοσης ενός κτιρίου προς αύξηση της δόμησης. Ο ΝΟΚ προσπαθεί να δημιουργήσει κτίρια βιώσιμα που θα ελαχιστοποιούν την κατανάλωση ενέργειας που απαιτείται για τη χρήση τους και την εξυπηρέτηση των αναγκών των χρηστών. Επίσης, παρέχονται περιβαλλοντικά κίνητρα στον ιδιοκτήτη να ενεργήσει και να στραφεί στο πώς να μετατρέψει το κτίριο του σε ενεργειακά αποδοτικό. Ένα κτίριο που δεν είναι ενεργοβόρο, δεν ρυπαίνει και είναι εναρμονισμένο με το περιβάλλον, προσφέρει καλύτερη ποιότητα ζωής.

Συγκρίνοντας συνεπώς τον ΝΟΚ με τον ΓΟΚ αλλά και αναλύοντας αυτοτελώς τις διατάξεις του ΝΟΚ διαπιστώνει κανείς ότι, αναντίρρητα, ο τελευταίος δίνει μία νέα διάσταση στον τρόπο δόμησης και κατασκευής. Παρά την κριτική που έχει δεχθεί, ότι για παράδειγμα δεν είναι τόσο τολμηρός όσο θα αναμενόταν, ή ότι ο χρόνος διαβούλευσής του ήταν λιγότερος από τον αναγκαίο, ο αναντίρρητος στόχος του ΝΟΚ για δημιουργία βιώσιμων κτιρίων, βιώσιμων οικοδομικών τετραγώνων, βιώσιμων και πιο αισθητικά άρτιων πόλεων με απώτερο στόχο την βελτίωση των όρων ανθρώπινης διαβίωσης και ποιότητας ζωής, πρέπει να αναγνωριστεί. Αποτελεί, αναμφισβήτητα, ένα χρήσιμο εργαλείο για την αναβάθμιση των αστικών κέντρων αλλά απαιτείται προσεκτική και λελογισμένη αξιοποίηση των θετικών του στοιχείων από αρχιτέκτονες, μηχανικούς, επιβλέποντες αλλά και τους ίδιους τους πολίτες-κυρίους οικοδομών ώστε να μεγιστοποιηθούν τα οφέλη που μπορεί να προκύψουν από αυτή τη νομοθετική προσπάθεια για το περιβάλλον και τον άνθρωπο.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

[1] Α. Ξενάκη (2013). «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός και Σύγκριση με τον Παλαιό», Σχολή Πολιτικών Μηχανικών, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Αθήνα, Μάρτιος

URL: http://dspace.lib.ntua.gr:8080/bitstream/123456789/7963/1/xenaki_a_nok.pdf

[2] Α. Τζίκα-Χατζοπούλου (2000). «Πολεοδομικό Δίκαιο», Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Ε.Μ.Π., Αθήνα

[3] Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός 1929. Προεδρικό Διάταγμα υπ' αριθμόν 3/22-4-1929«Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του Κράτους», (ΦΕΚ Α' 155)

[4] Μ. Τέφα (2009). «Δυνατότητες οικιστικής ανάπτυξης σε εκτός σχεδίου περιοχές», Τομέας Τοπογραφίας- Περιοχή Κτηματολογίου, Σχολή Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Αθήνα

URL: http://dspace.lib.ntua.gr/bitstream/123456789/3215/3/tefasm_legislation.pdf

[5] Α. Ζούλια(2011). «Προς έναν αρχιτεκτονικό οικοδομικό κανονισμό επαναπροσδιορισμός των μεγεθών που καθορίζουν την ποιότητα του δομημένου χώρου», 11ο Πανελλήνιο συνέδριο Αρχιτεκτόνων, Ζάππειο Μέγαρο, 17-20 Μαρτίου

URL: <http://www.greekarchitects.gr/gr/home>

[6] Ταξιάρχη Π., «Το Μεταξουργείο: Ιστορική & Πολεοδομική Εξέλιξη από την αρχαιότητα έως σήμερα»

[7] Π.Δ. 30-9-1955 (ΦΕΚ Α' 266) «Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του Κράτους»

[8] Αβδελίδη Κ. (2010), Έρευνα- Μελέτη: «Η χωρική εξέλιξη 4 μεγάλων ελληνικών πόλεων», Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών, Αθήνα

URL: <http://www.ekke.gr/publications/wp/wp21.pdf>

[9] Αραβαντινός Α. (1997), «Πολεοδομικός Σχεδιασμός», Εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα

[10] Νόμος 1577/1985 (ΦΕΚ 210/Α/18-12-1985) «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός»

[11] Καραμπαμπά Ε., «Οι δυνατότητες υπέρβασης των διατάξεων του ΓΟΚ (Ν.1577/85) ως προς τη δόμηση, με βάση τα ισχύοντα στο άρθρο 7», Ε.Μ.Π., Αθήνα

[12] Προεδρικό Διάταγμα υπ' αριθμόν 14-3-1983 «Επέκτασις των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστικής ανάπτυξης και σχετικές ρυθμίσεις», (ΦΕΚ Α' 33/1983)

[13] Α. Χατζοπούλου. «Σημειώσεις Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (Ν.4067 ΦΕΚ79/Α/9.4.2012)», Ε.Μ.Π., Αθήνα

[14] Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. «Σχέδιο Νόμου Νέος Οικοδομικός Κανονισμός. Αιτιολογική Έκθεση»

URL:<http://www.hellenicparliament.gr/>

[15] Α. Πίσχου, Β. Σωτηράκη, 2010, Διπλωματική εργασία «Οινοποιείο στη βόρεια Χίο- Ο συσχετισμός της αρχιτεκτονικής και της οινοποιητικής δημιουργίας», Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.

URL: <http://www.greekarchitects.gr>

[16] Ηλεκτρονική έκδοση περιοδικού buildnet.gr, 2012, «ΝΟΚ- Προτροπή για κατασκευή φυτεμένων δωμάτων, Νοέμβριος 7.

URL: <http://www.buildnet.gr>

[17] Διαδικτυακός τόπος <http://www.egreen.gr/projects/semi-intensive-projects.html>

[18] Διαδικτυακός τόπος www.verticalgardenpatrickblanc.com

[19] « Νέο σύστημα για την κατασκευή οικοδομών», 2012, 1 Μαρτίου, Ηλεκτρονική έκδοση της εφημερίδας «ΗΜΕΡΗΣΙΑ»,

URL: <http://www.imerisia.gr/>

[20] Διαδικτυακός τόπος <http://www.tdechardin.org/>

[21] Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. «Νόμος Υπ' αριθμόν 4067. Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (ΦΕΚ 79/9-4-12)

URL:<http://www.ypeka.gr/LinkClick.aspx?fileticket=5nRUKLGIL8E%3D&tabid=506&language=el-GR>

[22] Ε. Μπούτου-Λεμπέση (2013). Σημειώσεις Σεμιναρίου «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Ν.4067/12 ΦΕΚ/79/Α'/12 Έναρξη εφαρμογής 4-7-2012. Πλαίσιο Εφαρμογής και Τεύχος Τεχνικών Οδηγιών Απόφ.63234/19-12-12», Φεβρουάριος

[23] Ε. Μπούτου-Λεμπέση (2009). Σημειώσεις Σεμιναρίου «ΓΟΚ/85. Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός», Φεβρουάριος

[24] Αναστασιάδης Κατασκευαστική

URL: <http://www.anastasiadis-estate.gr/>

[25] Ε. Μπούτου-Λεμπέση, «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός – Κωδικοποίηση και Ανάλυση του Ν.4067/12», Δομική Ενημέρωση

[26] Τεχνική Οδηγία Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος- Αναλυτικές εθνικές προδιαγραφές παραμέτρων για τον υπολογισμό της ενεργειακής απόδοσης κτιρίων και την έκδοση του πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης.

[27] Zero Energy Building

URL: <http://www.zeb.gr/ipiresies.html>

[28] U.S.GREEN BUILDING COUNCIL, LEED

URL: <http://www.usgbc.org/leed#certification>

[29] Building Research Establishment Environmental Assessment Method (B.R.E.E.A.M.)

URL: <http://www.breeam.org/page.jsp?id=347>

[30] Deutsche Gesellschaft fur NachhaltigesBauen (German Sustainable Building Council)

URL: <http://www.dgnb.de/en/>

[31] Haute Qualité Environnementale

URL: <http://www.behqe.com/>

[32] Παλιός διαδικτυακός τόπος του Υπουργείου Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής

URL: <http://www.minenv.gr/>

[33] Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. «Νόμος Υπ' αριθμόν 4030. Νέος Τρόπος Έκδοσης Αδειών Δόμησης, Ελέγχου, Κατασκευών και Λοιπές Διατάξεις» (ΦΕΚ 249/Α/25-11-11)

URL:<http://www.ypeka.gr/LinkClick.aspx?fileticket=WsLJDdwJvpw%3d&tabid=506&language=el-GR>

[34] Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. «Νόμος Υπ' αριθμόν 4014. Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος» (ΦΕΚ 209/Α/21-9-11)

URL:<http://www.ypeka.gr/LinkClick.aspx?fileticket=Y1xOrJ90MSE%3d&tabid=506&language=el-GR>

[35] Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. «Νόμος Υπ' αριθμόν 4002. Τροποποίηση της συνταξιοδοτικής νομοθεσίας του Δημοσίου. Ρυθμίσεις για την ανάπτυξη και τη δημοσιονομική εξυγίανση. Θέματα αρμοδιότητας Υπουργείων Οικονομικών, Πολιτισμού και Τουρισμού και Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης.» (ΦΕΚ Α' 180/22-8-2011)

URL:<http://nomoi.info/%CE%A6%CE%95%CE%9A%CE%911802011%CF%83%CE%BB-1.html>

[36] Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. «Νόμος Υπ' αριθμόν 998. Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (ΦΕΚ 289/29-12-1979/Τ.Α'.)

URL: http://old.igme.gr/latomeia/1979_N998.pdf

[37] Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. «Νόμος Υπ' αριθμόν 4038. Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (ΦΕΚ 14/2-2-2012)

URL: http://apografi.gov.gr/wp-content/uploads/downloads/2012/02/N4038_2012.pdf

[38] Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. «Τεύχος Τεχνικών Οδηγιών για την εφαρμογή του ν.4067/2012 (Ν.Ο.Κ.)», Δεκέμβριος, 2012

URL:<http://www.ypeka.gr/LinkClick.aspx?fileticket=z1Nwi1aOZq4%3d&tabid=367&language=el-GR>

