



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ

ΣΧΟΛΗ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ

*ΤΟΜΕΑΣ: ΣΧΟΛΗ ΕΦΑΡΜΟΣΜΕΝΩΝ ΜΑΘΗΜΑΤΙΚΩΝ ΚΑΙ
ΦΥΣΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ, ΤΟΜΕΑΣ ΑΝΘΡΩΠΙΣΤΙΚΩΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ
ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΟΥ*

ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΕΝΟΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Του

ΙΩΑΝΝΟΥ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗ

Υπεύθυνη Καθηγήτρια : Α. Χατζοπούλου

Επιβλέποντες: Ι. Μηλιός

Σ. Γερασίμου

Αθήνα Μάρτιος 2011

Περίληψη

Για την ανέγερση ενός οικοπέδου προαπαιτείται μια διεργασία για την εξασφάλιση πολεοδομικής και οικοδομικής άδειας ,οι άδειες αυτές δίνονται από τις αρμόδιες αρχές σε κάθε κράτος ανά περιοχή, αφού προσκομισθούν τα απαραίτητα στοιχεία για την έγκριση των αδειών.

Τα στοιχεία αυτά προσκομίζονται με βάση τις απαιτήσεις της πολεοδομικής και οικοδομικής νομοθεσίας που διέπει το κάθε κράτος ανά περιοχή. Στην παρούσα διπλωματική εργασία επιδιώκεται να δοθεί μια γενική αντίληψη των αναγκαίων προϋποθέσεων που επιβάλλει ο νόμος για την δομική εκμετάλλευση των οικοπέδων και την διαμόρφωση των κοινόχρηστων χώρων καθώς και οι αναγκαίες προδιαγραφές για την κατασκευή κτιρίων στην Ελλάδα και Κύπρο. Στην συνέχεια, που και αυτός θα είναι ο βασικότερος στόχος της παρούσας διπλωματικής εργασίας, με βάση τους κανονισμούς του Υ.Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε (Γ.Ο.Κ) για Ελλάδα και τους κανονισμούς του Υπουργείου Εσωτερικών του τμήματος Πολεοδομίας και οικήσεως Κύπρου θα γίνει μια αναφορά στα βασικότερα στοιχεία των αντιστοιχών κανονισμών για να εντοπιστούν ομοιότητες και διαφορές τους ,τα αδύνατα σημεία τους και μια παράθεση προτάσεων για λύσεις έτσι ώστε να εξασφαλίζεται καλύτερο οικιστικό και πολιτιστικό περιβάλλον που αποσκοπεί στους καλύτερους όρους διαβίωσης.

Ευχαριστίες: Πριν από την παρουσίαση της παρούσας διπλωματικής εργασίας αισθάνομαι την υποχρέωση να ευχαριστήσω ορισμένους ανθρώπους που έπαιξαν σημαντικό ρόλο στην πραγματοποίησή της.

Πρώτα από όλους θέλω να ευχαριστήσω τον επιβλέποντα της διπλωματικής εργασίας κ. Γερασίμου Στέφανο Δρ. ΕΜΠ για την πολύτιμη καθοδήγηση του .

Στην συνέχεια θα ήθελα να ευχαριστήσω την κ. Χατζοπούλου Αλίκη υπεύθυνη καθηγήτρια, για τις παρατηρήσεις της και τις υποδείξεις της στην βελτίωση της εργασίας.

Τέλος θα ήθελα να ευχαριστήσω την κ. Λαμπριανίδου Λίζα υπεύθυνη για τα νομικά ζητήματα στο παράρτημα Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως Πάφου ,τον αρχιτέκτονα κ. Μιχαηλίδη Γιώργο Δημοτικό σύμβουλο Πάφου και τους υπαλλήλους των Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Πάφου για τις πολύτιμες πληροφορίες και κείμενα των νόμων που μου παραχώρησαν.

Abstract

Construction of land, demands a process to ensure planning and building permits. These permits are given by the competent authorities of the region in each country, after the necessary data is given. These data are presented according to the requirements of planning and building legislation of the respective country. This dissertation aims to present a general idea of the necessary conditions imposed by law for the structural use of land and the forming of public spaces. Furthermore, it analyzes the requirements necessary for the construction of buildings in Greece and Cyprus. In addition to this, the main target of the project is to report the basic facts of the Greek and Cypriot regulations, given by the Hellenic Ministry for the Environment, Physical Planning and Public Works and the Cypriot Ministry of Interior respectively. Also, the basic differences and similarities are presented, followed by their weak parts and a list of possible solutions aiming a better housing and cultural environment which can lead to improved living conditions.

Πίνακας Περιεχομένων

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1.ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Συγκριση Ελληνικής και Κυπριακής νομοθεσίας για την ανέγερση ενός οικοπέδου	7
1.2 Γενικοί ορισμοί	9

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2.ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΑΝΑ ΑΡΘΡΟ ΤΟΥ ΓΟΚ ΕΛΛΑΔΟΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΝΟΜΟΥ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

2.1.1 Παρουσίαση και ιστορική επισκόπηση του νομοθετικού πλαισίου στην Ελλάδα	14
2.1.2 Παρουσίαση και ιστορική επισκόπηση του νομοθετικού πλαισίου στην Κύπρο	16
2.2 Αρμόδιες αρχές για την εφαρμογή της νομοθεσίας	18
2.3 Νομική κατάσταση – Δεσμεύσεις περιοχής	21
2.4 Προϋποθέσεις για την δόμηση ενός οικοπέδου	24
2.4.1 Αρτιότητα οικοπέδου	24
2.4.2 Χρήσεις γης	26
2.5 Τρόπος δόμησης – Θέση κτηρίου	30
2.6 Ποσοστό κάλυψης	38
2.7 Συντελεστής δόμησης	43
2.8 Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτηρίων	45
2.9 Ειδικές διατάξεις για χαμηλά κτήρια	47
2.10 Ενεργό οικοδομικό τετράγωνο	48
2.11 Στοές	49
2.12 Περιφράγματα	50
2.13 Επιγραφές και διαφημίσεις	50
2.14 Κτηριοδομικός κανονισμός	52
2.14 Διαδικασία έλεγχου αίτησης για έκδοση πολεοδομικής και οικοδομικής άδειας	56

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ -ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

3.1 Σύγκριση των δύο κανονισμών ομοιότητες και διαφορές τους	62
3.2 Προτάσεις βελτίωσης των κανονισμών	63
3.2.1 Γενικές προτάσεις βελτίωσης και των δύο κανονισμών	63
3.2.2 Προτάσεις βελτίωσης του Γ.Ο.Κ	64
3.2.3 Προτάσεις βελτίωσης του περί 'Πολεοδομίας και Χωροταξίας' Νόμου	64

1

Εισαγωγή

1.1 Σύγκριση Ελληνικής και Κυπριακής νομοθεσίας για την ανέγερση ενός οικοπέδου

Αντικείμενο διπλωματικής εργασίας: Οι οικοδομικοί κανονισμοί έχουν σαν στόχο τον καθορισμό όρων ,περιορισμών και προϋποθέσεων για την εκτέλεση μιας οποιασδήποτε κατασκευής έτσι ώστε να προστατεύεται το φυσικό ,οικιστικό και πολιτιστικό περιβάλλον και να εξασφαλίζονται καλύτεροι όροι διαβίωσης. Γι' αυτό τον λόγο κρίνω ότι παρουσιάζεται ενδιαφέρον στην μελέτη , ανάλυση και σύγκριση μεταξύ των οικοδομικών κανονισμών Ελλάδας και Κύπρου

Σκοπός: Η παρουσίαση και η σύγκριση των δύο κανονισμών γίνεται με σκοπό τον εντοπισμό των μειονεκτημάτων και των βέλτιστων χαρακτηριστικών του κάθε κανονισμού έτσι ώστε να δοθούν κάποιες προτάσεις που να έχουν μεγαλύτερη αποτελεσματικότητα στους στόχους των οικοδομικών κανονισμών.

Μεθοδολογία: Για τον σκοπό αυτό θα γίνεται μια θεματική σύγκριση των οικοδομικών ρυθμίσεων σε Ελλάδα και Κύπρο και πιο συγκεκριμένα στην νομική κατάσταση και δεσμεύσεις περιοχής, στις προϋποθέσεις για την δόμηση ενός οικοπέδου, στον τρόπο δόμησης του οικοπέδου και θέσης του κτηρίου, στα ποσοστά κάλυψης, συντελεστές δομήσεως, μέγιστα επιτρεπόμενα ύψη, κτηριοδομικούς κανονισμούς ,διαδικασία και προϋποθέσεις έκδοσης οικοδομικών αδειών .Όπου υπάρχει μέτρο σύγκρισης θα γίνεται σύγκρισή με τα υπέρ και τα

κατά του κάθε άρθρου του κάθε κανονισμού και στο τέλος με βάση αυτή την σύγκριση θα προταθούν κάποιες εισηγήσεις για βελτίωση των κανονισμών.

Πηγές: Ως βασικά εργαλεία για την σύγκριση αυτή χρησιμοποιήθηκαν για την Ελλάδα : ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός μετά τις τροποποιήσεις και συμπληρώσεις με το ν.2381/2000,Γενικός Οικοδομικός κανονισμός Χατζοπούλου Α. , Πολεοδομικό Δίκαιο Χατζοπούλου Α. Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Ε.Μ.Π 2000 και για την Κύπρο :τα Τοπικά Σχέδια Των Πόλεων ,Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής ,Ο Περί ρύθμισης Οδών και Οικοδομών Νόμος, Οι περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμοί.

Περιεχόμενο: Η διπλωματική εργασία αποτελείται από 3 κεφάλαια ,το Κεφάλαιο 1 Εισαγωγή (σελ. 7-13)όπου παρουσιάζεται το αντικείμενο ,ο σκοπός ,το περιεχόμενο της διπλωματικής εργασίας και δίνονται κάποιες ορισμοί για την καλύτερη κατανόηση των κανονισμών, το Κεφάλαιο 2 Σύγκριση ανά άρθρο του ΓΟΚ Ελλάδος και του Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου της Κύπρου(σελ.14-59),όπου γίνεται η παρουσίαση των δύο κανονισμών ανά άρθρο και η σύγκριση τους και το Κεφάλαιο 3 Προτάσεις –Συμπεράσματα(σελ.60-65),όπου με βάση την σύγκριση που έγινε και τα μειονεκτήματα ή πλεονεκτήματα του κάθε κανονισμού δίνονται κάποιες προτάσεις για την βελτίωση τους .

1.2 Γενικοί ορισμοί

- 1. Εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού ή σχέδιο πόλης ή πολεοδομικό σχέδιο ή πολεοδομική μελέτη:** είναι το διάγραμμα με τον τυχόν ειδικό πολεοδομικό κανονισμό που έχει εγκριθεί σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις και καθορίζει τους ειδικούς όρους δόμησης, τους κοινόχρηστους και δομήσιμους χώρους και τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε κάθε τμήμα ή ζώνη του οικισμού.
- 2. Κοινόχρηστοι χώροι:** είναι οι κάθε είδους δρόμοι, πλατείες, άλση και γενικά οι προοριζόμενοι για κοινή χρήση ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιοδήποτε άλλο νόμιμο τρόπο.
- 3. Κοινοφελείς χώροι:** είναι οι χώροι του οικισμού που, σύμφωνα με το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, προορίζονται για την ανέγερση κατασκευών κοινής ωφέλειας.
- 4. Δρόμοι:** είναι οι κοινόχρηστες εκτάσεις, που εξυπηρετούν κυρίως τις ανάγκες κυκλοφορίας.
- 5. Πεζόδρομοι:** είναι οι δρόμοι, που προορίζονται κυρίως για την εξυπηρέτηση των πεζών.
- 6. Πλάτος δρόμου σε κάθε σημείο του άξονά του:** είναι το μεταξύ των ρυμοτομικών γραμμών μήκος της καθέτου στον άξονα στο σημείο αυτό.
- 7. Οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ.):** είναι κάθε δομήσιμη ενιαία έκταση, που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού και περιβάλλεται από κοινόχρηστους χώρους.
- 8. Όρια οικοδομικού τετραγώνου είναι:** οι οριακές γραμμές που το χωρίζουν από τους κοινόχρηστους χώρους.
- 9. Ρυμοτομική γραμμή είναι:** εκείνη που ορίζεται από το ρυμοτομικό σχέδιο και χωρίζει οικοδομικό τετράγωνο ή γήπεδο από κοινόχρηστο χώρο του οικισμού.
- 10. Οικοδομική γραμμή ή γραμμή δόμησης είναι:** το όριο οικοδομικού τετραγώνου που ορίζεται από το ρυμοτομικό σχέδιο προς την πλευρά του κοινόχρηστου χώρου, έως το οποίο επιτρέπεται η δόμηση.
- 11. Προκήπιο ή πρασιά είναι:** το τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου, που βρίσκεται ανάμεσα στη ρυμοτομική γραμμή και τη γραμμή δόμησης ή οικοδομική γραμμή.
- 12. Οικόπεδο είναι:** κάθε γήπεδο, που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο.
- 13. Όρια οικοπέδου ή γηπέδου είναι:** οι γραμμές που το χωρίζουν από τα όμορα οικόπεδα και τους κοινόχρηστους χώρους. Τα όρια του οικοπέδου με τους κοινόχρηστους χώρους συμπίπτουν με τα όρια του οικοδομικού τετραγώνου.
- 14. Πρόσωπο οικοπέδου ή γηπέδου είναι:** το όριό του προς τον κοινόχρηστο χώρο
- 15. Οριστική στάθμη εδάφους οικοπέδου ή γηπέδου είναι:** η στάθμη του εδάφους, όπως διαμορφώνεται οριστικά, σύμφωνα με το νόμο, με εκσκαφή, επίχωση ή επίστρωση.
- 16. Κτίριο είναι:** η κατασκευή, που αποτελείται από τεχνικά έργα και εγκαταστάσεις και

προορίζεται

α) την παραμονή ανθρώπων ή ζώων, όπως η κατοικία και ο στάβλος,

β) την εκτέλεση εργασίας ή την άσκηση επαγγέλματος, όπως το κατάστημα και το εργοστάσιο,

γ) την αποθήκευση ή τοποθέτηση πραγμάτων, όπως οι αποθήκες, ο χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων, το σιλό, η δεξαμενή υγρών και

δ) την τοποθέτηση ή λειτουργία μηχανημάτων, όπως το αντλιοστάσιο.

17. Κοινής χρήσης χώροι του κτιρίου και του οικοπέδου είναι: οι χώροι που προορίζονται για χρήση από όλους τους ενοίκους του κτιρίου.

18. Οροφοί είναι : τα τμήματα του κτιρίου στα οποία διαχωρίζεται από διαδοχικά δάπεδα καθ' ύψος .

19. Υπόγειο είναι: όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή βρίσκεται έως 1.50 μ ψηλότερα από την οριστική στάθμη του εδάφους .

20. Κάλυψη του οικοπέδου είναι: η επιφάνεια που περιβάλλεται από τις προβολές των περιγραμμάτων όλων των κτιρίων του οικοπέδου πάνω σε οριζόντιο επίπεδο.

21. Ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου είναι : ο λόγος της μέγιστης επιφάνειας που επιτρέπεται να καλυφθεί προς την συνολική επιφάνεια του οικοπέδου.

22. Συντελεστής δόμησης είναι: ο αριθμός ο οποίος ,πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου ,δίνει τη συνολική επιφάνεια όλων των ορόφων των κτιρίων που μπορούν να κατασκευαστούν στο οικόπεδο, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις .

23. Οροφοί είναι: τα τμήματα του κτιρίου, στα οποία διαχωρίζεται από διαδοχικά δάπεδα καθ' ύψος.

24. Υπόγειο είναι: όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή βρίσκεται έως 1,50 μ. ψηλότερα από την οριστική στάθμη του εδάφους.

25. Κάλυψη του οικοπέδου είναι: η επιφάνεια που περιβάλλεται από τις προβολές των περιγραμμάτων όλων των κτιρίων του οικοπέδου πάνω σε οριζόντιο επίπεδο.

26. Ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου είναι : ο λόγος της μέγιστης επιφάνειας που επιτρέπεται να καλυφθεί προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου.

27. Συντελεστής δόμησης (σ.δ.) είναι: ο αριθμός, ο οποίος, πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου, δίνει τη συνολική επιφάνεια όλων των ορόφων των κτιρίων που

μπορούν να κατασκευαστούν στο οικοπέδο, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις.

28. Συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης (σ.ο.) του οικοπέδου είναι: ο αριθμός, ο οποίος πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου δίνει το συνολικό όγκο του κτιρίου που μπορεί να κατασκευαστεί πάνω από την οριστική στάθμη του εδάφους.

29. Υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου είναι: ο χώρος που αφήνεται ακάλυπτος για να μην υπάρχει υπέρβαση του ποσοστού κάλυψης ή του συντελεστή δόμησης που ισχύει στην περιοχή.

30. Ύψος κτιρίου σε ορισμένη θέση του είναι: η κατακόρυφη απόσταση από το σημείο που αποτελεί την αφετηρία μέτρησης, κατά τις διατάξεις του νόμου αυτού (στάθμη του πεζοδρομίου ή οριστική στάθμη του εδάφους ή φυσικό έδαφος) έως τη στάθμη της τελικής επάνω επιφάνειας του τελευταίου ορόφου, στην οποία συμπεριλαμβάνεται η μόνωση και η επίστρωσή της στη θέση αυτή. Το μεγαλύτερο από τα ύψη που πραγματοποιούνται είναι το μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου.

31. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου ή μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος περιοχής είναι : το ύψος του ανώτατου επιπέδου του κτιρίου, πάνω από το οποίο απαγορεύεται κάθε δόμηση εκτός από τις εγκαταστάσεις που επιτρέπονται ειδικά και περιοριστικά.

32. Ημιυπαίθριος χώρος είναι : ο στεγασμένος χώρος του κτιρίου, του οποίου η μία τουλάχιστον πλευρά είναι ανοιχτή προς τον κοινόχρηστο χώρο ή τους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου που δεν προσμετρώνται στην κάλυψη και οι υπόλοιπες πλευρές του ορίζονται από τοίχους ή κατακόρυφα φέροντα ή μη στοιχεία και χρησιμοποιείται για τη μετακίνηση ή προσωρινή παραμονή ανθρώπων.

33. Υπαίθριος χώρος του κτιρίου είναι : ο ελεύθερος χώρος που βρίσκεται πάνω από την οροφή των κλειστών και ημιυπαίθριων χώρων του.

34. Αίθριο είναι: το μη στεγασμένο τμήμα του οικοπέδου ή του κτιρίου που περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτίριο ή τα κτίρια του οικοπέδου.

35. Όψεις του κτιρίου είναι : οι επιφάνειες του κτιρίου που βλέπουν σε κοινόχρηστο χώρο ή στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου.

36. Κύρια όψη ή πρόσοψη είναι: κάθε όψη του κτιρίου που βλέπει σε κοινόχρηστο χώρο.

37. Αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία είναι : τα φέροντα ή μη στοιχεία του κτιρίου, που σκοπό έχουν την αρχιτεκτονική διαμόρφωση των όψεών του.

38. Εξώστης είναι : η οριζόντια προεξοχή της πλάκας του δαπέδου ορόφου ή δώματος, η οποία

προβάλλει, με ή χωρίς τη χρήση δοκών, πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου και χρησιμοποιείται για τη μετακίνηση και την προσωρινή παραμονή ανθρώπων.

39. Προστέγασμα είναι: η σταθερή ή κινητή προεξοχή πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου, η οποία δεν χρησιμοποιείται ως εξώστης.

40. Περίφραγμα είναι: η κατασκευή, με την οποία διαχωρίζονται μεταξύ τους όμορα οικόπεδα, ή γήπεδα, καθώς και οικόπεδο ή γήπεδο από κοινόχρηστο χώρο.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ 1:

- Ιστοσελίδα Τ.Ε.Ε <http://www.tee.gr/online/afieromata/2000/2122/index.shtml> δημοσίευση Γ.Ο.Κ μετά τις τροποποιήσεις και συμπληρώσεις με το ν.2381/2000
- Πολεοδομικό Δίκαιο Χατζοπούλου Α. Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Ε.Μ.Π 2000
- Γενικός Οικοδομικός κανονισμός Χατζοπούλου Α.
- Οδηγός Ερμηνείας Πολεοδομικών Κανονισμών Υπουργείο Εσωτερικών-Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως

2

ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΑΝΑ ΑΡΘΡΟ ΤΟΥ ΓΟΚ ΕΛΛΑΔΟΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΝΟΜΟΥ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

2.1.1 ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΚΑΙ ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΤΟΥ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ:

Το παρόν σύστημα πολεοδομικού σχεδιασμού στην Ελλάδα ιστορικά προέρχεται από το νομοθετικό διάταγμα της 17.7.1923 <<Περί σχεδίων πόλεων και συνοικισμών του κράτους και οικοδομής αυτών>>, όπου εκτός από την ικανοποίηση των πολεοδομικών αναγκών και αρχών οικιστικής διαχείρισης όπως :υγιεινής ,αισθητικής, ασφάλειας, υπηρετούσε ευρύτερους στόχους πολυπολιτισμικής και πολυεθνικής Ελλάδας μέσω της προσαρμογής των παραδοσιακών ‘‘ανατολίτικων’’ και προ-βιομηχανικών δομών των πόλεων της χώρας στα πρότυπα της δυτικό-ευρωπαϊκής οικονομικής και οικιστικής ανάπτυξης .

Ο πρώτος ΓΟΚ δημοσιεύεται το 1929 <<Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού >> οι διατάξεις του οποίου σε συνεργασία με το ν. δ <<Περί σχεδίων πόλεων και συνοικισμών του κράτους και οικοδομής αυτών>> συνέτεινε στην κάλυψη των αναγκών της εποχής. Από τότε το 1955 και το 1973 δημοσιεύτηκαν νεότεροι ΓΟΚ οι οποίοι είχαν καθιερώσει σταδιακά διάφορα συστήματα δόμησης όπως οικοδομικά συστήματα ,συνεχές πανταχόθεν ,ελεύθερο. Το 1985 δημοσιεύεται ο νέος ΓΟΚ ω.1577/85 που κατάργησε τα συστήματα δόμησης και καθιέρωσε την ελεύθερη τοποθέτηση του κτηρίου στο οικοπέδο και αντιμετώπιζε το κτήριο ως κύτταρο αναφοράς στο οικοδομικό τετράγωνο.

Στις 13.6.2000 δημοσιεύεται ο νόμος 2831/2000 που τροποποίησε τις διατάξεις του ΓΟΚ 1985 με σκοπό την συμπλήρωση και τη βελτίωση του, ώστε να αποτελεί ένα πλήρες ενιαίο και

λειτουργικό νομοθέτημα που να μπορεί να ανταποκρίνεται στις σύγχρονες κοινωνικές τεχνικές και περιβαλλοντικές ανάγκες και συνθήκες της εποχής .Ο νέος αυτός ΓΟΚ που τροποποιεί τον ΓΟΚ του 1985 και που χρησιμοποιείται μέχρι σήμερα αποτελεί την μικρότερη κλίμακα πολεοδομικής επέμβασης, με πεδίο αναφοράς το οικοδομικό τετράγωνο και όχι μόνο το οικόπεδο όπως οι προηγούμενοι .

2.1.2 ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΚΑΙ ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΙΣΗ ΤΟΥ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΣΤΗΝ ΚΥΠΡΟ :

Το κυρίαρχο στοιχείο του δομημένου περιβάλλοντος στην Κύπρο είναι το πανταχόθεν ελεύθερο με εξαίρεση τους παραδοσιακούς πυρήνες των οικισμών. Μέχρι το 1960 όπου η Κύπρος ήταν Αγγλοκρατούμενη ο έλεγχος της ανάπτυξης στηριζόταν στον <<Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο>>. Μετά την ανεξαρτησία της Κύπρου και μέχρι τις 6/1/1977 ο χωροταξικός σχεδιασμός και ο πολεοδομικός έλεγχος γινόταν με βάση το κεφάλαιο 96 του <<Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών>>, όπου το δομήσιμο εμβαδό, ο αριθμός ορόφων και το ύψος των οικοδομών καθοριζόταν με βάση την γωνία δομήσεως. Στις 7/1/1977 δημιουργούνται οι πρώτες πολεοδομικές ζώνες , ζωνοποίηση έγινε με την Κ.Δ.Π 2/77 και ακολούθησαν αναθεωρήσεις στις 7/8/1981 με την Κ.Δ.Π 180/81 και εν συνεχεία στις 29/11/1983 η τελευταία Κ.Δ.Π 311/83 με ισχύ μέχρι και σήμερα.

Ένα από τα κύρια χαρακτηριστικά της μεταπολεμικής ανάπτυξης στην Κύπρο και μέχρι το τέλος του 1980 ήταν η σκόρπια εξάπλωση οικοπεδοποιήσεων και μεμονωμένων κατοικιών στις παρυφές των πόλεων ,τα χαρακτηριστικά της οικονομίας ,οι διεργασίες αγοράς γης και οι κοινωνικές αντιλήψεις συνέτειναν στη συνεχή μεγέθυνση του φαινομένου αυτού που αποτελεί ιδιοτυπία της κυπριακής πραγματικότητας και ένα από τα σοβαρότερα προβλήματα των αστικών περιοχών. Ο ρυθμός ανάπτυξης των ελεύθερων πόλεων της Κύπρου επιταχύνθηκε απότομα με την ραγδαία αύξηση του αστικού πληθυσμού που ήταν αποτέλεσμα των επιπτώσεων της τουρκικής εισβολής και της μεταγενέστερης προσπάθειας για οικονομική επαναδραστηριοποίηση, η παραδοσιακή δομή των πόλεων δεν μπόρεσε να απορροφήσει ομαλά τις αλλαγές στο σύστημα και τους ρυθμούς ανάπτυξης που προέκυψαν λόγω των ανωτέρω γεγονότων.

Ο 'Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμος '. ο οποίος μέχρι και το 1990 ήταν σε ισχύ μόνος του δεν παρείχε επαρκείς δυνατότητες για αποτελεσματικό έλεγχο της οικοδομικής ανάπτυξης , ο ρόλος του δημόσιου τομέα ήταν κατά βάση ρυθμιστικός και αρνητικός σε χαρακτήρα διότι υπήρχε μόνο η δυνατότητα για αντίδραση στις πρωτοβουλίες του ιδιωτικού τομέα .Η έλλειψη αυτή της αποτελεσματικής πολεοδομικής νομοθεσίας σε συνδυασμό με την αυξημένη ζήτηση γης για ανάπτυξη και επένδυση ανάγκασαν την Κυπριακή Πολιτεία να

εισάξει Πολεοδομική και Χωροταξική νομοθεσία έτσι ώστε να διασφαλίζεται η ορθολογική οργάνωση της φυσικής ανάπτυξης και η επαρκής προστασία .Σαν αποτέλεσμα αυτής της προσέγγισης ψηφίστηκαν <<ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος-Σχέδιο για την Νήσο>> το 1972 και οι μεταγενέστερες τροποποιήσεις του και τέθηκε σε πλήρη εφαρμογή την 1^η Δεκεμβρίου 1990. <<Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος>> αποτελείται από τα τοπικά σχέδια των Πόλεων και την Δήλωση Πολιτικής για την ύπαιθρο και με την εφαρμογή του δόθηκε έμφαση στην ποιοτική βελτίωση των χωροθετικών πολιτικών για ανάπτυξη ,έτσι ώστε να συνάδει με τις σύγχρονες και αναγνωρισμένες τάσεις πολεοδομικού σχεδιασμού που επικρατούν στην Ευρώπη. Παρόλο που ήταν έτοιμος το 1972 με πρόθεση ενεργοποίησης του το 1974 εφαρμόστηκε καθυστερημένα μετά από 18 χρόνια λόγω του πραξικοπήματος και της εισβολής. Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος τροποποιείται κάθε 5 χρόνια για να είναι ευέλικτος και προσαρμοστικός στις συνθήκες που διαμορφώνονται ανάλογα με τις απαιτήσεις των εξελίξεων.

2.2 ΑΡΜΟΔΙΕΣ ΑΡΧΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ

2.2.1 ΑΡΜΟΔΙΕΣ ΑΡΧΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΓΟΚ

Ο έλεγχος της τήρησης των προδιαγραφών που απαιτούνται από τον ΓΟΚ ασκείται από την πολεοδομική υπηρεσία με βάση την μελέτη της άδειας οικοδομής που συνοδεύεται από μια αιτιολογημένη έκθεση του μελετητή μηχανικού στο στάδιο θεώρησης των σχεδίων του προελέγχου εάν αυτό απαιτείται ή στο στάδιο της χορήγησης της άδειας οικοδομής ,ο έλεγχος αυτός ασκείται από την Ε.Π.Α.Ε(Επιτροπή Πολεοδομικού Αρχιτεκτονικού Ελέγχου).Εάν υπάρχουν ενστάσεις από τον αιτούντα της έκδοσης της άδειας στις αποφάσεις της πρωτοβάθμιας Ε.Π.Α.Ε ,κρίνονται από τις δευτεροβάθμιες Ε.Π.Α.Ε και από το Α.Π.Α.Σ.(Ανώτατο Πολεοδομικό και Αρχιτεκτονικό Συμβούλιο).

Οι Επιτροπές Πολεοδομικού Αρχιτεκτονικού Ελέγχου¹ είναι επιτροπές που έχουν συσταθεί κατά το άρθρο 80 παρ.4 του ν.δ8/1973(ΦΕΚ124).Συνιστώνται σε πρωτοβάθμιες και δευτεροβάθμιες ,οι πρωτοβάθμιες Ε.Π.Α.Ε ορίζονται μία ανά νομό ,είναι τετραμελής επιτροπές και αποτελούνται από αρχιτέκτονες :από ένα αρχιτέκτονα του οικείου πολεοδομικού γραφείου ,ένα υπάλληλο του Ο.Τ.Α (Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης),ένα εκπρόσωπο του Τ.Ε.Ε(Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας) και ένα από τον Σύλλογο Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανώτατων Σχολών (Σ.Λ.Δ.Α.Σ) με τους αναπληρωτές τους , τα μέλη αυτά θα πρέπει να διαθέτουν εμπειρία τουλάχιστον 6 χρόνων από την κτήση της άδειας για άσκηση του επαγγέλματος .Οι δευτεροβάθμιες Ε.Π.Α.Ε αποτελούνται από 5 μέλη επίσης αρχιτέκτονες ,προστιθέμενου ενός αρχιτέκτονα υπαλλήλου του Υπουργείου Πολιτισμού.

Οι πρωτοβάθμιες Ε.Π.Α.Ε ασκούν έλεγχο στις εξής περιπτώσεις :για μερική ή ολική κατεδάφιση , επισκευή ,προσθήκη και κάθε είδους οικοδομική εργασία σε κτήρια που

Οι Επιτροπές Πολεοδομικού Αρχιτεκτονικού Ελέγχου¹ - Άρθρο 3 ΓΟΚ –Πολεοδομικός και αρχιτεκτονικός έλεγχος

Βρίσκονται σε ιστορικά κέντρα πόλεων ,σε παραδοσιακούς οικισμούς ή παραδοσιακά κτήρια που έχουν κηρυχθεί διατηρητέα με απόφαση του Υ.Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε

Οι δευτεροβάθμιες Ε.Π.Α.Ε ασκούν έλεγχο :για κατασκευές που παραπέμπονται από τον υπουργό Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε προκειμένου να προστατεύετε το φυσικό ή δομημένο περιβάλλον για κατασκευές που παραπέμπονται από την πρωτοβάθμιες Ε.Π.Α.Ε και για περιπτώσεις έντασης κατά της απόφασης των πρωτοβάθμιων Ε.Π.Α.Ε

Το Α.Π.Α.Σ το οποίο συνίσταται στον Υ.Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε έχει την αρμοδιότητα να γνωμοδοτεί και να εισηγείται στον Υπουργό ΠΕΧΩΔΕ ,για θέματα που έχουν σχέση με τον αρχιτεκτονικό και πολεοδομικό σχεδιασμό ,για θέματα που έχουν σχέση με τις επιδράσεις ή επιπτώσεις από την κατασκευή κάθε είδους τεχνικών έργων σε ευαίσθητες περιβαλλοντικά ή πολιτισμικά περιοχές και οικισμούς της χώρας έχοντας την δυνατότητα να μπορεί να ζητά από τις αρμόδιες υπηρεσίες τα σχετικά στοιχεία και απόψεις ,επίσης μπορεί να κρίνει ενστάσεις κατά αποφάσεων της δευτεροβάθμιας Ε.Π.Α.Ε όταν αυτή αποφασίζει σε πρώτο βαθμό. Το Α.Π.Α.Σ αποτελείται από τον Γενικό Γραμματέα του Υ.Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε που είναι και ο πρόεδρος του συμβουλίου ,δύο εκπροσώπους του ΥΠΕΧΩΔΕ, δύο εκπροσώπους από το διδακτικό προσωπικό του Τμήματος Αρχιτεκτόνων του Ε.Μ.Π , δύο εκπροσώπους του Τ.Ε.Ε και δύο εκπροσώπους του Σ.Λ.Δ.Α.Σ.

Η διάρκεια της θητείας των μελών των επιτροπών καθώς και ο τρόπος λειτουργίας ,η γραμματειακή υποστήριξη η τυχόν άλλες λεπτομέρειες ρυθμίζονται με απόφαση υπουργού ΠΕΧΩΔΕ.

2.2.2 ΑΡΜΟΔΙΕΣ ΑΡΧΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ περί

<<Πολοδομίας και Χωροταξίας Νόμου>> : αρμόδιο για την εφαρμογή του περί << Πολοδομίας και Χωροταξίας Νόμου>> είναι το **Υπουργείο Εσωτερικών όπου έχει αναθέσει της αρμοδιότητες έλεγχου του κανονισμού στα²** :

- **ΤΟΠΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ (Τ.Π.Ο.)** : σκοπός των τμημάτων αυτών είναι η ρύθμιση της πολεοδομικής και χωροταξικής ανάπτυξης της Κύπρου με βασικό άξονα την αειφορία και σημείο αναφοράς τον άνθρωπο και το δημόσιο συμφέρον. Το Τ.Π.Ο. εκπονεί Σχέδια Ανάπτυξης και Μελέτες τα οποία και εφαρμόζει μέσω του Πολεοδομικού Ελέγχου. Μέσα από μια σειρά σχεδίων και κινήτρων, το Τμήμα εργάζεται για την αναβάθμιση και τη διατήρηση του φυσικού και κτισμένου περιβάλλοντος. Εκτελεί επίσης σειρά έργων κατασκευής και συντήρησης στους κυβερνητικούς οικισμούς με στόχο την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων.
- **ΤΑ ΔΗΜΟΤΙΚΑ ΣΥΜΒΟΥΛΙΑ ΤΩΝ ΔΗΜΩΝ:** με επικεφαλή τον δήμαρχο, το δημοτικό συμβούλιο το οποίο εκλέγεται από τους δημότες της πόλης κάθε πέντε χρόνια, έχει την εξουσία να εκδίδει οποιαδήποτε άδεια, γνωστοποίηση ή οποιαδήποτε άλλη πράξη ή έγγραφο έχει την εξουσία να εκδίδει με βάση τις διατάξεις του νόμου .
- **ΤΑ ΕΠΑΡΧΙΑΚΑ ΣΥΜΒΟΥΛΙΑ:** διορίζονται από το Υπουργείο Εσωτερικών αποτελούνται από τον Έπαρχο και όχι περισσότερα από έξι πρόσωπα και είναι υπεύθυνοι για την έκδοση οποιασδήποτε άδειας, γνωστοποίησης ή οποιαδήποτε άλλης πράξης ή εγγραφου που έχει την εξουσία να εκδίδει με βάση τις διατάξεις του νόμου για τις περιοχές που δεν εντάσσονται στα όρια των δήμων .
- **ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΤΩΝ ΔΗΜΩΝ:** έχουν την εξουσιοδότηση να ασχολούνται με τον έλεγχο των αιτήσεων για πολεοδομική και οικοδομική άδεια και την παρουσίαση τους στα δημοτικά ή επαρχιακά συμβούλια .Οι τεχνικές υπηρεσίες αποτελούνται κύριος από διπλωματούχους μηχανικούς ανωτάτων σχολών :αρχιτέκτονες ,πολιτικούς μηχανικούς

²Υπουργείο Εσωτερικών όπου έχει αναθέσει της αρμοδιότητες έλεγχου του κανονισμού στα²-

**ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΩΝ ΑΡΜΟΔΙΩΝ ΑΡΧΩΝ ΠΟΥ ΕΙΝΑΙ ΥΠΕΘΥΝΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ
ΕΛΕΓΧΟ ΤΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ :**

Στην Ελλάδα όλες οι αρμόδιες επιτροπές πρωτοβάθμιες και δευτεροβάθμιες Ε.Π.Α.Ε, καθώς και το Αρχιτεκτονικό συμβούλιο απαρτίζονται από άτομα τα οποία έχουν άμεση σχέση με τον σκοπό των ελέγχων που γίνονται από αυτές :αρχιτέκτονες πολιτικοί μηχανικοί ,γενικά από διπλωματούχους ανώτατων σχολών μηχανικών. Στην Κύπρο στον έλεγχο συμμετέχουν και τα Δημοτικά συμβούλια των Δήμων στα οποία εκλέγονται δημότες που μπορεί και να μην έχουν καμία σχέση με το σκοπό των επιτροπών.

Ανεξάρτητα όμως από τον αριθμό , το είδος και την σύνθεση των επιτροπών και στην Ελλάδα και στην Κύπρο έχουν σαν κοινό σκοπό τον προγραμματισμό και σχεδιασμό της ανάπτυξης των πόλεων και της υπαίθρου μέσω της εκπόνησης σχεδίων για τις αστικές και μη περιοχές ,προστασία και αναβάθμιση του ιστορικού και φυσικού περιβάλλοντος ,σχέδια υλοποίησης Πολεοδομικών έργων και εφαρμογή των προνοιών των νομοθετικών πλαισίων μέσω του ελέγχου των οικοδομικών και πολεοδομικών αδειών.

Για την βελτίωση της αποδοτικότητας και επίτευξης των στόχων των επιτροπών καλό θα ήταν οι επιτροπές αυτές να:

- έχουν όσο το δυνατό καλύτερη συνεργασία με τους μελετητές και κατασκευαστές και να τους κατευθύνουν στη κατασκευή έργων που θα σέβονται το περιβάλλον και θα βελτιώνουν τις συνθήκες διαβίωσης
- να γίνεται από τις υπηρεσίες καλύτερη ενημέρωση του κοινού και του συνόλου του τεχνικού κόσμου για και ιδιαίτερα των νέων μηχανικών-μελετητων για το ότι οι μελέτες των έργων θα πρέπει να ανταποκρίνονται στις επιταγές της νομοθεσίας έτσι ώστε να εντάσσεται σωστά το κάθε κτίριο στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον και να αποφεύγονται καθυστερήσεις στην έγκριση των αδειών .
- να γίνεται ένας προέλεγχος των μελετών πριν την τελική αξιολόγηση

2.3 Νομική Κατάσταση –Δεσμεύσεις Περιοχής

Για την έκδοση μιας οικοδομικής άδειας όπως αναφέρθηκε και προηγουμένως ένας μηχανικός θα πρέπει να κάνει ορισμένες διαπιστώσεις έτσι ώστε να μπορέσει να συντάξει την αίτηση την αίτηση με τα απαραίτητα δικαιολογητικά ,σχέδια και μελέτες .Αυτές οι διαπιστώσεις έχουν να κάνουν α) με την νομική κατάσταση και τις δεσμεύσεις της περιοχής που βρίσκεται το οικοπέδο και β)με τις προϋποθέσεις δόμησης του και τον τρόπο δόμησης του.

Στην Ελλάδα νοείται ότι ο μηχανικός θα πρέπει να ερευνήσει αν η περιοχή του οικοπέδου :

α)έχει ενταχθεί στο σχέδιο πόλης με τις διατάξεις μέχρι την ισχύ του ν.1337/83,οπότε και η δόμηση του θα διέπεται από τον ισχύοντα Γ.Ο.Κ και πολεοδομικό σχέδιο και κανονισμό της περιοχής σύμφωνα με το διάταγμα της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως .

β)έχει ενταχθεί στο σχέδιο πόλης μετά την ισχύ του ν.1337/83 οπότε η δόμηση του θα διέπεται από τον ισχύοντα Γ.Ο.Κ ,το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο(Γ.Π.Σ) και την πολεοδομική μελέτη (Π.Μ) της περιοχής .

γ)αν βρίσκεται εντός σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ)

δ)αν βρίσκεται εκτός σχεδίου ,οπότε οικοδομείται σύμφωνα με τον Γ.Ο.Κ και τις σχετικές διατάξεις για την εκτός σχεδίου δόμηση .

Επίσης ο μηχανικός θα πρέπει να εξετάσει εάν στην περιοχή για την οποία εκπονεί την μελέτη για άδεια οικοδομής υπάρχει αναστολή των οικοδομικών εργασιών ή έκδοσης οικοδομικών άδειων ή εάν υπάρχουν δεσμεύσεις στην περιοχή λόγω των χρήσεων και λειτουργιών της ,φύσης ή του χαρακτηρισμού της ,δηλαδή εάν η περιοχή θεωρείται αρχαιολογική ή παραδοσιακός οικισμός ,αν βρίσκεται κοντά σε αεροδρόμιο κ.α. Για τις περιπτώσεις αυτές για να εκδοθεί η άδεια οικοδομής προαπαιτούνται ορισμένες άδειες από τις αρμόδιες υπηρεσίες .

Στην Κύπρο σύμφωνα με τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο ο μηχανικός θα πρέπει να ερευνήσει πρώτα εάν η περιοχή του οικοπέδου είναι ενταγμένη στα τοπικά σχέδια των πόλεων οπότε και η δόμηση του θα διέπεται από τους ισχύοντες κανονισμούς των Τοπικών Σχεδίων των πόλεων. Εάν η περιοχή δεν εντάσσεται στα Τοπικά Σχέδια των πόλεων τότε η δόμηση του οικοπέδου θα γίνει με βάση τους κανονισμούς της <<Δήλωσης Πολιτικής >>. Επίσης θα πρέπει να ερευνήσει εάν η περιοχή που βρίσκεται το οικόπεδο είναι περιοχή

εμπορικής ,τουριστικής ή βιομηχανικής ανάπτυξης διότι και σε αυτήν την περίπτωση σύμφωνα με τα Τοπικά Σχέδια και την Δήλωση Πολιτικής οι κανονισμοί τροποποιούνται ή εάν η περιοχή του οικοπέδου βρίσκεται σε ζώνες προστασίας όπου αποθαρρύνεται ή απαγορεύεται η οποιαδήποτε ανάπτυξη.

2.4 Προϋποθέσεις για την δόμηση ενός οικοπέδου

Οι βασικές προϋποθέσεις για την δόμηση ενός οικοπέδου είναι :α)το οικόπεδο να είναι άρτιο και β)να είναι οικοδομήσιμο.

2.4.1 ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ :

Σύμφωνα με την **Ελληνική Νομοθεσία**³ ένα οικόπεδο θεωρείται άρτιο όταν αυτό συγκεντρώνει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων που ορίζονται από τον Γ.Ο.Κ ,τα κριτήρια για την αρτιότητα ενός οικοπέδου διαφέρουν ανάλογα με την περιοχή που βρίσκεται το οικόπεδο το χρόνο που διαμορφώθηκε ,και τις επιταγές της πολεοδομικής μελέτης της περιοχής, δηλαδή:

1)Εάν το οικόπεδο ανήκει σε περιοχή που θα ενταχθεί στο σχέδιο της πόλης μετά την δημοσίευση του Γ.Ο.Κ τότε το οικόπεδο θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο εάν έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου τα οποία καθορίζονται από την Πολεοδομική μελέτη της περιοχής και αν στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου εγγράφεται κάτοψη κτηρίου με την ελάχιστη επιφάνεια και την ελάχιστη πλευρά ,εάν αυτό καθορίζεται από τους όρους δόμησης της περιοχής

2)Εάν το οικόπεδο ανήκει σε περιοχή που είναι εντός του σχεδίου πόλεως τότε η αρτιότητα του εξαρτάται από τον χρόνο στον οποίο δημιουργήθηκε δηλαδή:

α)Αν το οικόπεδο δημιουργήθηκε πριν την δημοσίευση του Γ.Ο.Κ πρέπει να έχει τα ελάχιστα όρια κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση που ισχύουν στην περιοχή.

β)Αν το οικόπεδο δημιουργείται μετά την δημοσίευση του Γ.Ο.Κ θα πρέπει να έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου που ισχύουν στην περιοχή ή εκείνα που αναφέρει το ν.δ.8/1973 αν αυτά είναι μεγαλύτερα και εάν μπορεί συγχρόνως να εγγράφεται στο οικοδομήσιμο τμήμα του κάτοψη κτιρίου με ελάχιστη επιφάνεια 50 τ.μ και ελάχιστη πλευρά 5μ.

γ)Υπάρχουν επίσης και ειδικές περιπτώσεις αρτιότητας οικοπέδων σύμφωνα με το άρθρο 29 του Γ.Ο.Κ που δημιουργούνται λόγω της θέσης του οικοπέδου, της προέλευσης του ή λόγω ρυμοτομίας .

δ)Εάν ένα οικόπεδο έχει πρόσωπο σε δύο οι περισσότερους κοινόχρηστους χώρους για τους οποίους ισχύουν διαφορετικά ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου θεωρείται άρτιο εφόσον έχει τα μικρότερα από αυτά ,επίσης εάν ένα οικόπεδο γωνιακό που είναι άρτιο και οικοδομήσιμο

έχει χάσει την αρτιότητα του λόγω απότμησης για την επιβολή στοάς πάλι θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο.

Μαζί με τις παραπάνω προϋποθέσεις ένα οικόπεδο για να θεωρείται οικοδομήσιμο θα πρέπει επίσης να έχει το κατάλληλο σχήμα δηλαδή να έχει όσο το δυνατό πιο παραλληλόγραμμο πρόσωπο και ευθείες κάθετες πλευρές στον κοινόχρηστο χώρο και τέλος να είναι απαλλαγμένο από πολεοδομικά βάρη όπως απαλλοτρίωση, ρυμοτόμηση, να μην χρειάζεται τακτοποίηση ή προσκύρωση .

Στην Κύπρο⁴ οι χαρακτηρισμοί ‘άρτιο’ και ‘οικοδομήσιμο’ δεν υπάρχουν στην νομοθεσία αντί αυτών η γη χαρακτηρίζεται ως ‘εγγεγραμμένο οικόπεδο’ ,‘χωράφι’, ‘περβόλι’. Όταν ένα κομμάτι γης χαρακτηρίζεται ως εγγεγραμμένο οικόπεδο τότε θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο. Για να χαρακτηρίζεται ένα κομμάτι γης ‘εγγεγραμμένο οικόπεδο’ θα πρέπει να έχει ελάχιστο εμβαδό 504 τετραγωνικά μέτρα και πρόσοψη μεγαλύτερη των 21.33 μέτρα. Σε ειδικές περιπτώσεις όπου η αρμόδια αρχή κρίνει ότι δεν θα είναι επιζήμιο για την ανάπτυξη της περιοχής δεν απαιτεί την εφαρμογή των πιο πάνω περιορισμών. Έκτος από τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσόψεως θα θεωρείται ‘εγγεγραμμένο οικόπεδο’ εφόσον:

1)για το τεμάχιο έχουν διασφαλισθεί οι απαραίτητες συνθήκες ανάπτυξης της περιοχής στην οποία αυτό βρίσκεται δηλαδή το απαραίτητο οδικό δίκτυο ,χώροι πρασίνου και άλλοι αναγκαίοι χώροι.

2)Διαθέτει κατάλληλη ,ικανοποιητική ,άνετη και ασφαλή δημόσια προσπέλαση.

3)Διαθέτει όπου απαιτείται από την κατηγορία ,την κλίμακα και την ένταση της ανάπτυξης ,επαρκή, κατάλληλη και συνεχή δημόσια υδατοπρομήθεια.

Σύμφωνα με την Ελληνική νομοθεσία³ –Άρθρο 6 –Αρτιότητα οικοπέδων

Στην Κύπρο⁴-Μέρος II Παράγραφος 4 του ‘Περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμών’

Αφού ο μηχανικός ερευνήσει την νομική κατάσταση της περιοχής και το αν το οικόπεδο μπορεί να δομηθεί ,θα πρέπει επίσης να ερευνήσει το είδος ,τις χρήσεις του κτιρίου και τον τρόπο δόμησης του για να μπορέσει να εκδώσει την άδεια οικοδομής .

2.4.2 ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ:

Με τον όρο χρήσεις γης εννοούμε τον τρόπο λειτουργικής χρησιμοποίησης τμημάτων εδάφους ή κτισμάτων ή έργων υποδομής. Σκοπός του καθορισμού των χρήσεων γης είναι να απεικονίσει πάνω στο σχέδιο τις χρήσεις των επιφανειών του οικισμού και γενικότερα να παρουσιάσει την κατανομή και την τοπολογική ένταξη των διαφόρων πολεοδομικών λειτουργιών.

Στην Ελλάδα⁵ οι χρήσεις γης καθορίζονται σύμφωνα με την γενική πολεοδομική λειτουργία της περιοχής σε 9 κατηγορίες και σύμφωνα με την ειδική πολεοδομική λειτουργία σε 27 υποκατηγορίες .Στην κατηγορία με την ειδική πολεοδομική λειτουργία ανήκουν τα κτήρια των οποίων ο κύριος προορισμός δεν είναι οι κατοικία αλλά η εκτέλεση εργασίας ,άσκηση επαγγέλματος π.χ καταστήματα, γραφεία, εργοστάσια, αποθήκες, σιλό ,δεξαμενές υγρών και αντλιοστάσια. Με βάση την γενική πολεοδομική λειτουργία μιας περιοχής καθορίζονται οι ακόλουθες χρήσεις:

1)Αμιγής κατοικία: όπου εκτός από κατοικίες επιτρέπονται και μικρά καταστήματα την εξυπηρέτηση καθημερινών αναγκών των κατοικιών.

2)Γενική κατοικία: όπου στις περιοχές αυτές εκτός από κατοικίες επιτρέπονται γραφεία ,τράπεζες, επαγγελματικά εργαστήρια, ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και ξενώνες.εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα),γραφεία, τράπεζες, κτίρια εκπαίδευσης, εστιατόρια, θρησκευτικοί χώροι. κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, πρατήρια, αθλητικές εγκαταστάσεις βενζίνης. πολιτιστικά κτίρια.

3)Πολεοδομικά κέντρα :όπου βρίσκονται οι κεντρικές λειτουργίες της πόλης και υπάρχει πλήρη ανάμειξη των χρήσεων.

4)Μη οχλούσα βιομηχανία –βιοτεχνία: στις περιοχές μη οχλούσας βιομηχανίας- βιοτεχνίας επιτρέπονται μόνο βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης, βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης, επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής και μέσης όχλησης. ,κτίρια, γήπεδα αποθήκευσης, κτίρια, γήπεδα στάθμευσης, πρατήρια βενζίνης, υγραερίου, κατοικία για προσωπικό ασφαλείας.

5)Οχλούσα βιομηχανία-βιοτεχνία: όπου επιτρέπονται βιομηχανικές και βιοτεχνικές εγκαταστάσεις ,επαγγελματικά εργαστήρια, κτίρια αποθήκευσης, κτίρια στάθμευσης, πρατήρια βενζίνης και υγραερίου, εγκαταστάσεις γεωργικών, δασικών, κτηνοτροφικών, αλιευτικών και λοιπών αγροτικών εκμεταλλεύσεων, κατοικίες για το προσωπικό ασφαλείας, ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι.

Επιτρέπεται επίσης εφόσον αποτελούν τμήμα των βιομηχανικών ή βιοτεχνικών εγκαταστάσεων ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σε αυτές και η ανέγερση γραφείων, εστιατορίων, αναψυκτηρίων, κτήρια κοινωνικής πρόνοιας, εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων και εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς.

6)Χονδρεμπόριο: στις περιοχές χονδρεμπορίου επιτρέπονται μόνο εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου, εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων ,κτίρια αποθήκευσης κτίρια στάθμευσης, πρατήρια βενζίνης και υγραερίου.

7)Τουρισμός- Αναψυχή: στις περιοχές αυτές επιτρέπονται ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις, κατοικίες, εμπορικά καταστήματα, εστιατόρια, αναψυκτήρια, κέντρα διασκέδασης και αναψυχής, χώροι συνάθροισης κοινού, πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές λειτουργίες ,κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, θρησκευτικοί χώροι, κτίρια στάθμευσης, πρατήρια βενζίνης, αθλητικές εγκαταστάσεις, εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών, συνεδριακά κέντρα, καζίνα, Γήπεδα γκολφ, τουριστικοί λιμένες.

8)Ελεύθεροι χώροι-Αστικό πράσινο: στις περιοχές της κατηγορίας αυτής επιτρέπονται μόνο αναψυκτήρια, αθλητικές εγκαταστάσεις, πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις, χώροι συνάθροισης κοινού.

9)Κοινοφελείς εξυπηρετήσεις: στις περιοχές αυτές επιτρέπονται κτίρια εκπαίδευσης, κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, κτίρια περίθαλψης, πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις, αθλητικές εγκαταστάσεις.

Σύμφωνα με τον Γ.Ο.Κ άρθρο 5 η χρήση κτηρίου ή μέρους του η οποία προβλέπεται από την οικοδομική άδεια δεν επιτρέπεται να μεταβάλλεται. Επίσης για αλλαγή σε χρήσεις που θίγουν τις πολεοδομικές διατάξεις π. χ μετατροπή ενός κοινόχρηστου κτιρίου σε ιδιόκτητο απαιτείται άδεια .Για να εγκριθεί η αλλαγή χρήσης θα πρέπει να ικανοποιούνται και οι παρεπόμενες υποχρεώσεις που θα απορρέουν από την αλλαγή αυτή π.χ δημιουργία νέων θέσεων στάθμευσης αν από κατοικία η αλλαγή χρήσης έγινε σε κατάστημα.

Στην Κύπρο⁶ σύμφωνα με τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο οι χρήσεις γης καθορίζονται από τα τοπικά σχέδια των πόλεων και διακρίνονται σε 8 κατηγορίες :

1)Περιοχές κατοικίας και στέγασης :όπου πέραν της οικιστικής χρήσης μπορεί να επιτραπούν από την πολεοδομική αρχή μικρά καταστήματα τροφίμων ψυλικών, γραφεία, ιατρεία, γυμναστήρια, νηπιαγωγεία, βρεφοκομικοί σταθμοί, σχολές ένα κατά την κρίση της Πολεοδομικής αρχής δεν εξυπηρετούνται επαρκώς από τις καθορισμένες βαθμίδες περιοχών εμπορικής ανάπτυξης και νοουμένου ότι είναι συναφείς και συμβατές με την επικρατούσα οικιστική χρήση, δεν δημιουργούν δηλαδή επιβάρυνση σε γειτονικές ιδιοκτησίες π. χ λόγο όγκου κυκλοφορίας ή λόγο θορύβου .

2)Περιοχές εμπορικής ανάπτυξης που χωρίζεται στις εξής κατηγορίες :

- Στα Κ.Ε.Π (Κεντρικές Εμπορικές Περιοχές) που είναι περιοχές ειδικού χαρακτήρα που περιλαμβάνουν παραδοσιακούς εμπορικούς δρόμους και τις ιδιάζουσες χρήσεις τους .
- Άξονες δραστηριότητας Κατηγορίας 1:όπου επιτρέπονται γενικά εμπορικές αναπτύξεις με ευρεία ποικιλία τύπων καταστημάτων και γραφείων, πολυκαταστήματα, εμπορικά κέντρα ,υπεραγορές, πρατήρια πετρελαιοειδών, οχηλές και ήπιες διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας ,βιοτεχνίες περιορισμένου βαθμού όχλησης και κατοικίες εφόσον δεν διασπάται η εμπορική συνέχεια του άξονα.
- Άξονες δραστηριότητας Κατηγορίας 2:Προορίζεται κατά κύριο λόγο για την δημιουργία εκθεσιακών χώρων συγκεκριμένων προϊόντων χωρίς αυτό να απαγορεύει την ανάμειξη τους με μικρότερες μονάδες λιανικού εμπορίου.

Στους Άξονες δραστηριότητας Κατηγορίας 1,2 θα επιτρέπεται επίσης και η χωροθέτηση νηπιαγωγείων, σχολών τριτοβάθμιας εκπαίδευσης ,ιδιωτικών κλινικών, υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας ,στέγες ηλικιωμένων ,πολυκλινικές σε ειδικές εξαιρέσεις και όπου αυτό είναι αναγκαίο.

- Άξονες δραστηριότητας Κατηγορίας 3:Αποτελούν ουσιαστικά τα τοπικά εμπορικά κέντρα και στα οποία επιτρέπονται αποκλειστικά εμπορικές διευκολύνσεις που ικανοποιούν τις καθημερινές ανάγκες εξυπηρέτησης των περιοχών κατοικίας π. χ καταστήματα τροφίμων ,φαρμακεία, βιβλιοπωλεία ,μικρά καταστήματα ειδών ένδυσης ,κουρεία, φωτογραφεία καφεενεία κ .ο. κ

- Άξονες δραστηριότητας Κατηγορίας 4: Αποτελούν επίσης τοπικά εμπορικά κέντρα και ισχύουν οι ίδιοι περιορισμοί με τους Άξονες δραστηριότητας Κατηγορίας 3 μόνο που σε αυτούς τους άξονες επιτρέπεται και η εγκατάσταση τουριστικών διευκολύνσεων και υπηρεσιών π. χ γραφεία, παραρτήματα τραπεζών, διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας.

3)Περιοχές Βιομηχανίας, Βιοτεχνίας, Αποθηκών: είναι περιοχές που επιτρέπεται μόνο η χωροθέτηση βιομηχανικών ,βιοτεχνικών και αποθηκευτικών χρήσεων και αυτό γιατί σύμφωνα με τον τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο η βιομηχανική, βιοτεχνική, αποθηκευτική ανάπτυξη θεωρείται ασυμβίβαστη με τις άλλες χρήσεις. Η κατηγορία αυτή υποδιαιρείται σε 3 κατηγορίες ανάπτυξης:

- Κατηγορία Α αυξημένου βαθμού όχλησης
- Κατηγορία Β περιορισμένου βαθμού όχλησης
- Κατηγορία Γ πολύ περιορισμένου βαθμού όχλησης

4)Περιοχές Τουριστικής ανάπτυξης : όπου επιτρέπεται η χωροθέτηση ξενοδοχείων ,ξενώνων, κέντρων αναψυχής, ταξιδιωτικά γραφεία, αθλητικές εγκαταστάσεις και γενικά όποιες άλλες εγκαταστάσεις κρίνεται ότι εξυπηρετούν τουριστικές διευκολύνσεις.

5)Περιοχές Εκπαίδευσης :σε αυτές τις περιοχές επιτρέπεται η ανέγερση νηπιαγωγείων, σχολών στοιχειώδους και μέσης εκπαίδευσης, σχολές τριτοβάθμιας, εκπαίδευσης, φροντιστήρια, ινστιτούτα και άλλες παρόμοιες χρήσεις.

6)Περιοχές Υγείας και Κοινωνικής μέριμνας : είναι περιοχές που επιτρέπεται η ανέγερση νοσοκομείων, ιδιωτικών κλινικών, ιατρείων και οποιονδήποτε άλλων χρήσεων που διευκολύνουν και εξυπηρετούν την χρήση των πιο πάνω.

7)Περιοχές ελευθέρων χώρων πρασίνου και αθλητικές :διευκολύνσεις: είναι περιοχές που προορίζονται για πάρα εξοπλισμένα με ποικιλία διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας που θα σέβονται την ανάγκη προστασίας των τοπικών οικοσυστημάτων.

8)Περιοχές γεωργίας και κτηνοτροφίας :σε αυτές τις περιοχές επιτρέπεται η ανέγερση σφαγείων ,αναπαραγωγής ζώων, εκκολαπτηρίων κ. ο .κ.

Στην Ελλάδα⁵-Άρθρο 5 Γ.Ο.Κ Χρήση Κτηρίων

Στην Κύπρο⁶ -Τοπικά Σχέδια των Πόλεων

2.5 ΤΡΟΠΟΣ ΔΟΜΗΣΗΣ - ΘΕΣΗ ΚΤΗΡΙΟΥ:

Στην Ελλάδα όπως αναφέρθηκε και στην ιστορική επισκόπηση του Νομοθετικού πλαισίου ο Γ.Ο.Κ /85 καθιέρωσε την ελεύθερη τοποθέτηση του κτιρίου στο οικοπέδο .Δηλαδή καθορίζει ένα **‘ΙΔΕΑΤΟ ΣΤΕΡΕΟ’**⁷ που οριοθετεί το περίγραμμα μέσα στο οποίο ο μελετητής θα έχει την ελευθερία να επιλέξει τον άριστο συνδυασμό παραμέτρων για τον σχεδιασμό του κτιρίου και την δόμηση του οικοπέδου, το κτίριο μπορεί να τοποθετηθεί ελεύθερα μέσα στο οικοπέδο αλλά πάντα μέσα στο ιδεατό στερεό. Όπου το κτίριο δεν εφάπτεται με τα πίσω και πλάγια όρια του οικοπέδου αφήνεται απόσταση $\Delta=3+0,10.H$.Το ύψος H είναι ανάλογα με μια από τις τρεις περιπτώσεις :

- το πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου σε περίπτωση που εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης ή το μέγιστο επιτρεπόμενο σε περίπτωση που δεν εξαντλείται ο συντελεστής αυτός.
- Αυτό στο οποίο προβλέπεται να εξαντληθεί μελλοντικά ο συντελεστής δόμησης όπως απεικονίζεται στο διάγραμμα κάλυψης της οικοδομικής άδειας
- Το προβλεπόμενο σε περίπτωση μελλοντικής μεταφοράς συντελεστή δόμησης σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις για την μεταφορά συντελεστή δόμησης.

Στην περίπτωση που κατασκευάζονται περισσότερα του ενός κτιρίου στο ίδιο οικοπέδο τότε το H της απόστασης Δ μεταξύ των κτιρίων είναι το ύψος του μεγαλύτερου κτιρίου. Φυσικά σε μερικές περιπτώσεις είναι δυνατό να καθορίζονται κάποιοι περιορισμοί για την θέση του κτιρίου ανάλογα με τα όρια του οικοπέδου εφόσον αιτιολογούνται από την αντίστοιχη μελέτη της περιοχής.

Σύμφωνα με το άρθρο 9 ΓΟΚ Τρόπος δόμησης -θέση κτηρίου

‘ΙΔΕΑΤΟ ΣΤΕΡΕΟ’⁷ καθορίζεται:

α) από την κατακόρυφη επιφάνεια που περνά από την οικοδομική γραμμή και της οποίας τα ανώτατα σημεία βρίσκονται σε ύψος $1,5\Pi$ που μπορεί να μην είναι μικρότερο των $7,5\text{ μ.}$, από τα αντίστοιχα σημεία του κρασπέδου του πεζοδρομίου (όπου Π το πλάτος του δρόμου, όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 10).

β) από κεκλιμένη επιφάνεια που περνά από τα ανώτατα σημεία της κατακόρυφης επιφάνειας

που ορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο και σχηματίζει με αυτή οξεία γωνία εφαπτομένης 1:1,5. Σε περίπτωση οικοπέδου ανηφορικού προς το βάθος με κλίση τέτοια, ώστε η εφαπτόμενη της οξείας γωνίας που σχηματίζει το έδαφος με την κατακόρυφη να είναι μικρότερη από 1:1,5 μπορεί να κατασκευαστεί κτίριο κατά παρέκκλιση ύστερα από γνώμη της Ε.Π.Α.Ε.

γ) από κατακόρυφες επιφάνειες που περνούν από τα όρια του οικοπέδου.

Στην περίπτωση έγκρισης ή επέκτασης σχεδίου πόλεως, όταν το επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων της περιοχής καθορίζεται μέχρι τα 8,50 μ και εφόσον επιβάλλεται η τήρηση της απόστασης του κτιρίου από τα όρια του οικοπέδου, επιτρέπεται η απόσταση να είναι μικρότερη της Δ αλλά όχι μικρότερη των 2,50 μ. Όταν εγκρίνονται διαγράμματα κάλυψης, η απόσταση μεταξύ των ορίων πρέπει να είναι τουλάχιστον ίση με την απόσταση Δ και όχι μικρότερη των 2,5 μ ανεξάρτητα από τα όρια των οικοπέδων.

Αν υπάρχει σε όμορο οικόπεδο κτήριο :

- Με χρήση κατοικίας, προσωρινής διαμονής, υγείας, κοινωνικής πρόνοιας και εκπαίδευσης και έχει ανεγερθεί μετά την ένταξη της περιοχής σε σχέδιο και με τις διατάξεις που ίσχυαν πριν από την ισχύ του ΓΟΚ 1985 ή κτήριο που έχει χαρακτηρισθεί ως διατηρητέο, σε περιοχή που ίσχυε το πανταχόθεν ελεύθερο ή το ασυνεχές σύστημα δόμησης και σε απόσταση από το κοινό όριο ίση ή μεγαλύτερη του 1,0 μ το υπό ανέγερση κτήριο τοποθετείται υποχρεωτικά σε απόσταση Δ από το κοινό όριο. Εάν στο οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου δεν εξασφαλίζεται διάσταση κτηρίου 9,0 μ λόγω της υποχρέωσης αυτής, το κτήριο τοποθετείται σε απόσταση από το κοινό όριο τουλάχιστον ίση με αυτή του κτηρίου που προϋπάρχει στο όμορο οικόπεδο. Εάν και στην περίπτωση αυτή δεν εξασφαλίζεται ελάχιστη διάσταση κτηρίου 9,0 μ τότε η απόσταση από το όριο μειώνεται τόσο όσο απαιτείται για την εξασφάλιση της διάστασης αυτής. Εάν για την εξασφάλιση της ελάχιστης αυτής διάστασης η απόσταση από το κοινό όριο είναι μικρότερη του 1,0 μ το κτήριο κατασκευάζεται στο όριο του οικοπέδου κατά το τμήμα τούτο ή σε απόσταση τουλάχιστον 1,0 μ.
- Εάν η υποχρέωση να τηρηθεί η απόσταση σύμφωνα με τα παραπάνω ισχύει και για τα δύο εκατέρωθεν όρια του προσώπου του οικοπέδου και εφόσον τηρούμενης της απόστασης Δ και από τα δύο όρια δεν είναι δυνατή η

εξασφάλιση διάστασης κτηρίου 9,0 μ το κτήριο με διάσταση το πολύ 9,0 μ τοποθετείται σε θέση ώστε να ισαπέχει από τα όρια αυτά, αν δε για την εξασφάλιση της διάστασης των 9,0 μ οι αποστάσεις από τα όρια του οικοπέδου καθίστανται συνολικά μικρότερη από το 1,0 μ το κτήριο κατασκευάζεται σε επαφή με τα όρια κατά το τμήμα τούτο ή σε απόσταση τουλάχιστον 1,0 μ. Όταν η παραπάνω απόσταση είναι συνολικά μικρότερη από 2 ,0 μ επιτρέπεται η επαφή του κτηρίου με ένα από τα 2 όρια ,χωρίς όμως να γίνεται υπέρβαση της διάστασης των 2 μέτρων

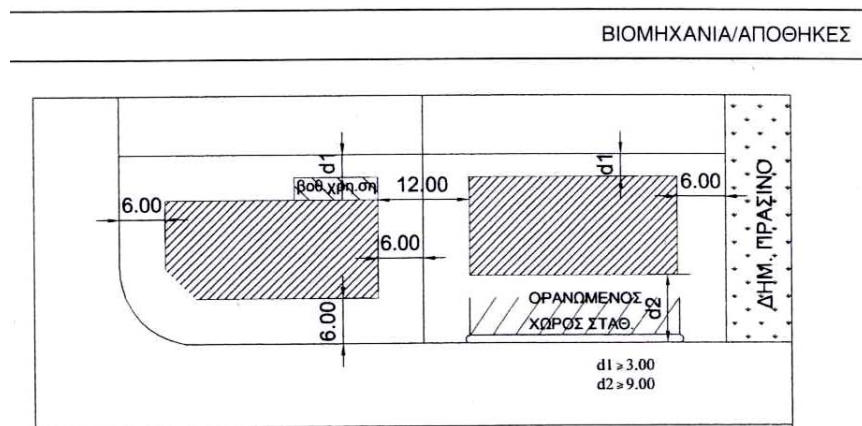
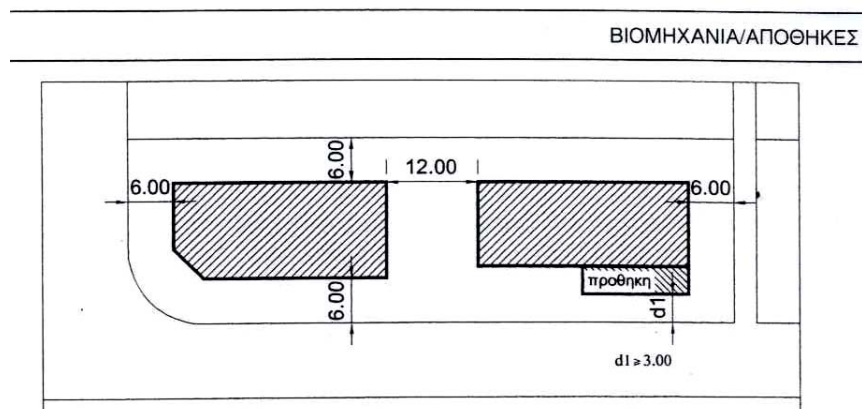
- Ο ακάλυπτος χώρος που προκύπτει από την εφαρμογή των παραπάνω διατάξεων είναι υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος στον οποίο επιτρέπονται μόνο σκίαστρα, προστεγάσματα και αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία, σύμφωνα με το άρθρο 11⁸, καθώς και κατασκευές που προβλέπονται από το άρθρο 17⁹

Άρθρο 11⁸ ΓΟΚ-Λειτουργικά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις των κτιρίων

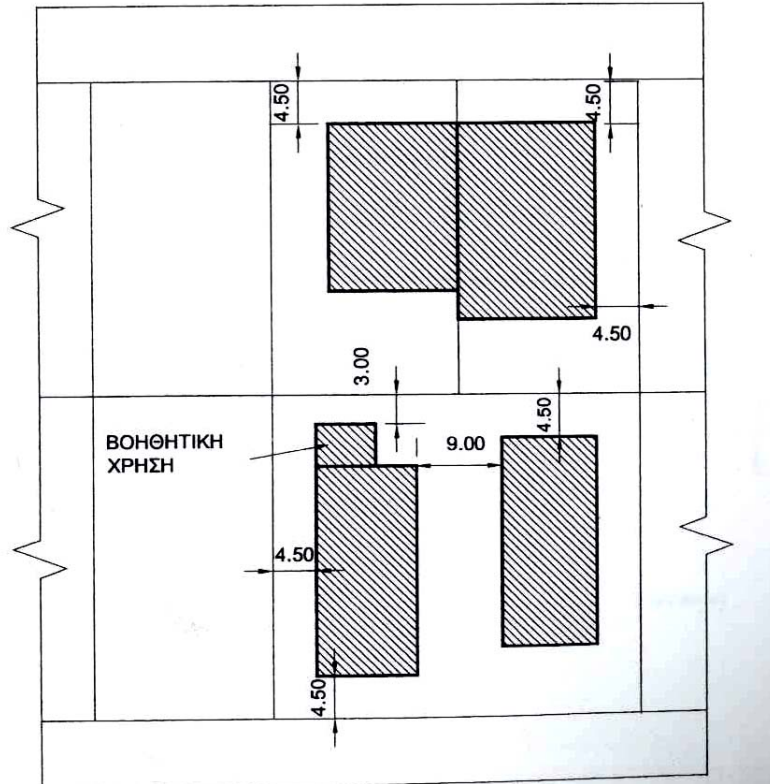
Άρθρο 17⁹ ΓΟΚ-Κτασκευές στους ακάλυπτους χώρους

Στην Κύπρο¹⁰ η θέση του κτηρίου στο οικόπεδο εξαρτάται κατά κύριο λόγο από την κατηγορία των χρήσεων γης .

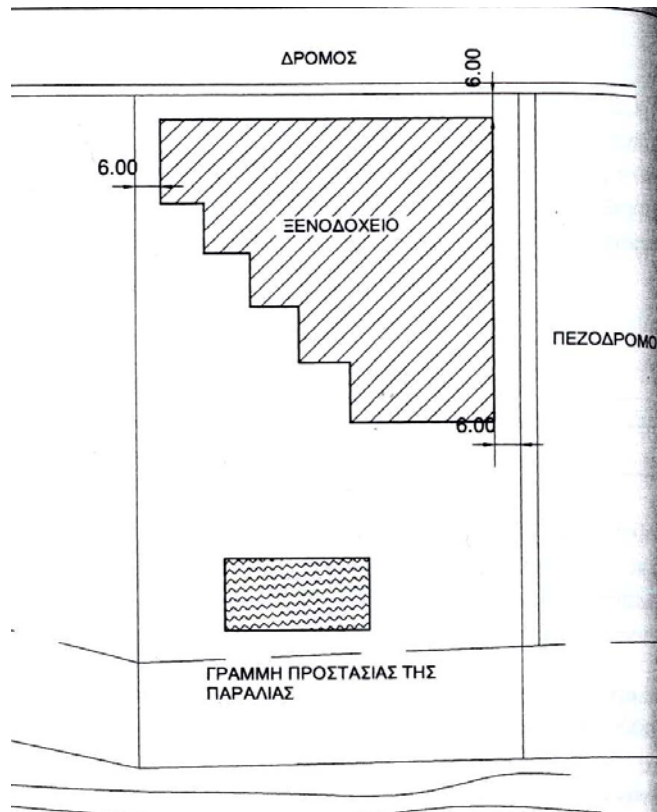
- Για βιομηχανικές οικοδομές και αποθήκες η απόσταση της κύριας οικοδομής από τα σύνορα του τεμαχίου θα είναι τουλάχιστον 6,0 μ . Σε περίπτωση που δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών η πολεοδομική αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει και αποστάσεις μικρότερες μέχρι και 3,0 μ .



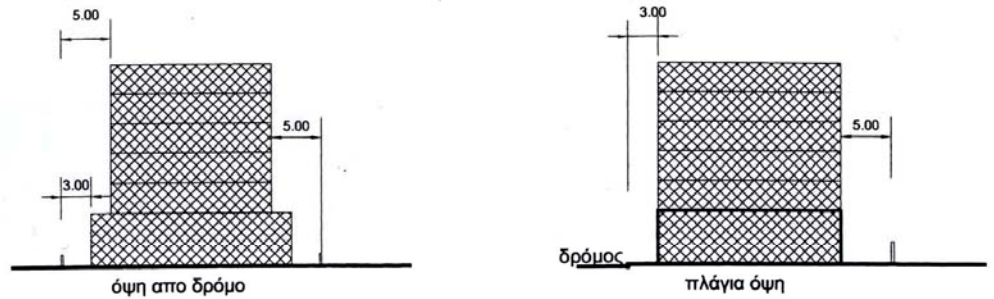
- Για βιοτεχνικές οικοδομές η απόσταση από τα όρια του οικοπέδου πρέπει να είναι τουλάχιστον 4,5 μ . Ανάλογα με την περίπτωση ,είναι δυνατό να επιτραπεί όπως οι οικοδομές σε βιοτεχνικές ζώνες να εφάπτονται ενός ή και των δύο πλευρικών συνόρων του οικοπέδου νοουμένου ότι υπάρχουν από κοινού αιτήσεις από ιδιοκτήτες όμορων οικοπέδων τεμαχίων. Σε περίπτωση που δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών η Πολεοδομική αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει και αποστάσεις μικρότερες μέχρι και τα 3,0 μ .



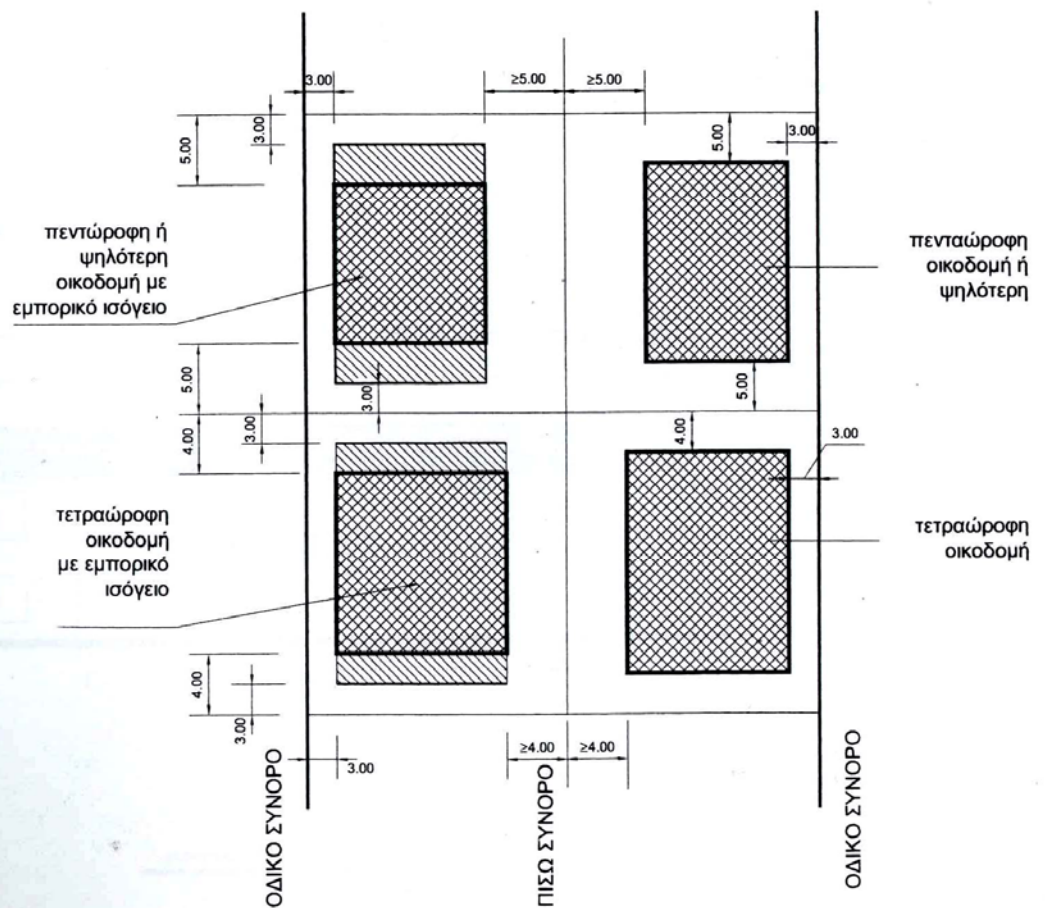
- Για κτηνοτροφικά υποστατικά η απόσταση από τα σύνορα του τεμαχίου είναι τουλάχιστον 4,5 μ.
- Για ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα οι οικοδομές θα έχουν γενικά απόσταση τουλάχιστον 6,0 μ από τα σύνορα του οικοπέδου.



- Γενικά για όλες τις υπόλοιπες οικοδομές η κυρίως οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 3,0 μ από το/α οδικό/α σύνορο/α και τουλάχιστον τις ακόλουθες αποστάσεις από τα υπόλοιπα σύνορα του οικοπέδου:
- 1) 3,00 μ. για οικοδομές μέχρι τρεις ορόφους
 - 2) 4,00 μ. για τετραώροφες οικοδομές
 - 3) 5,00 μ. για οικοδομές με πέντε ή περισσότερους ορόφους.



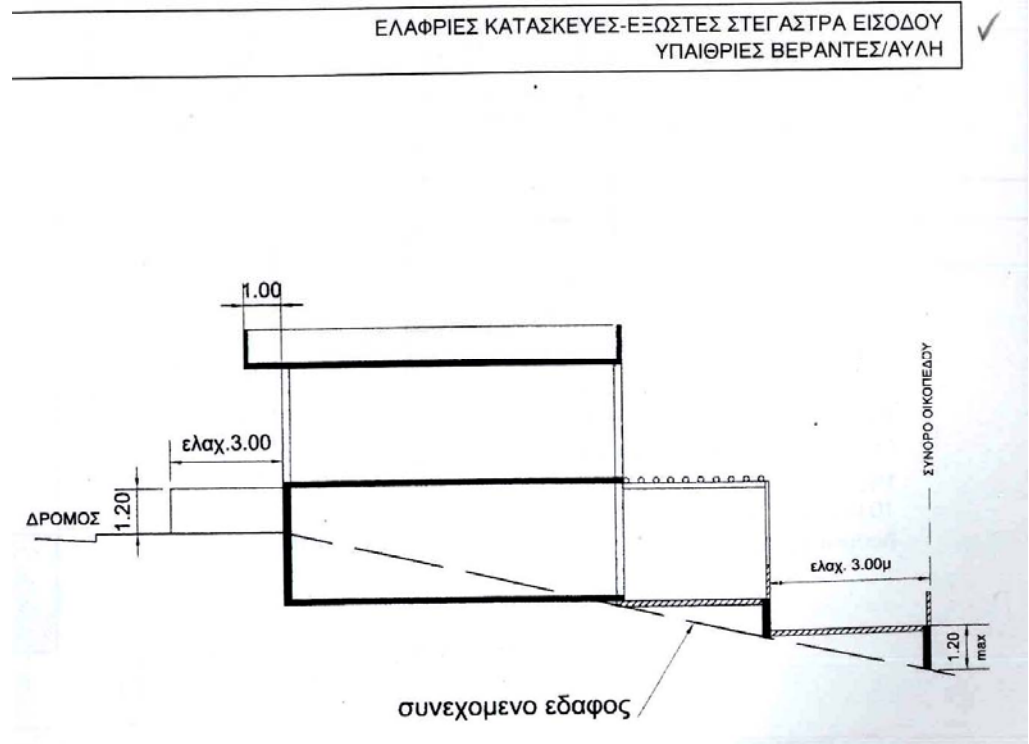
πεντώροφη ή ψηλότερη
οικοδομή με εμπορικό ισόγειο



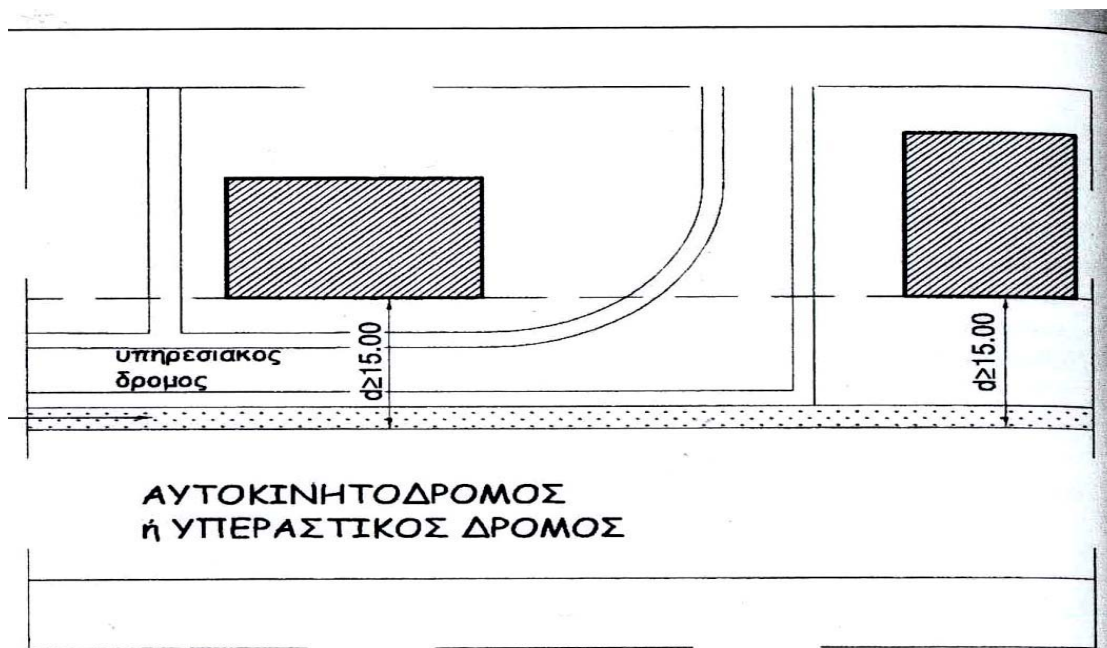
- Σε περιπτώσεις δύο ή περισσότερων οικοδομών οι οποίες ανεγείρονται εντός του ίδιου τεμαχίου γης με το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης πρέπει να διασφαλίζεται ελάχιστη απόσταση 6,0 μ. μεταξύ τους με εξαίρεση τα τουριστικά καταλύματα και τις βιομηχανικές οικοδομές όπου απαιτείται

ελάχιστη απόσταση 12,0 μ. μεταξύ τους και τις βιοτεχνίες όπου θα απαιτείται απόσταση τουλάχιστον 9,0 μ. μεταξύ τους .

- Για ελαφρές κατασκευές π. χ πέργολες με διάκενα και διαμπερότητα μπορεί να ανεγείρονται μέσα σε ελάχιστες αποστάσεις που καθορίζονται από τα πιο πάνω ανάλογα με την χρήση τους.



- Όλες οι αποστάσεις αυξάνονται σε 15,0 μ τουλάχιστον από το όριο υπεραστικής οδού ή αυτοκινητοδρόμου. Ειδικά για την περίπτωση αναπτύξεων που εφάπτονται αυτοκινητοδρόμου η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει και την αύξηση της απόστασης πέραν των 15,0 μ.



ΣΥΓΚΡΙΣΗ: Συγκρίνοντας τους 2 κανονισμούς βλέπουμε ότι η τοποθέτηση του κτιρίου και στους δύο είναι ελεύθερη, η διαφορά είναι στις αποστάσεις που αφήνονται από τα όρια του οικοπέδου όπου παρατηρούμε ότι στη Ελλάδα βασικό κριτήριο για τις αποστάσεις από τα όρια είναι το Η ύψος κτηρίου ενώ στην Κύπρο είναι η χρήση για την οποία προορίζεται η κατασκευή και μετά ο αριθμός των ορόφων. Οι απόσταση Δ του Ελληνικού κανονισμού είναι μεταβλητή ενώ στον Κυπριακό κανονισμό για συγκεκριμένη χρήση γης και συγκεκριμένο αριθμό οροφών έχουμε καθορισμένες συγκεκριμένες αποστάσεις .Σε αυτή την περίπτωση ο Ελληνικός κανονισμός μπορούμε να πούμε ότι είναι πιο ελαστικός εξυπηρετώντας έτσι τους μελετητές και τους ιδιοκτήτες των κατασκευών αλλά ο Κυπριακός κανονισμός με την αυστηρότητα του διαφυλάσσει την προστασία των συνθηκών διαβίωσης .

Στην Κύπρο¹⁰ Παράγραφος 10 –Παρατήματα Τοπικών σχεδίων

Ενότητα 3 Οδηγού πολεοδομικών κανονισμών

2.6 ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ:

Στην Ελλάδα¹¹ το επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 70% της συνολικής επιφάνειας του. Σε περιοχές που ίσχυε το ‘πανταχόθεν ελεύθερο’ και εφόσον δεν ορίζεται με ειδικές διατάξεις μικρότερο το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης είναι το 40% της συνολικής επιφάνειας του οικοπέδου εκτός και αν με απόφαση του Στε και με έγκριση της Ε.Π.Α.Ε εγκριθεί ποσοστό πάνω από 40%.

Σε ειδικές περιπτώσεις μικρών οικοπέδων επιτρέπεται η πραγματοποίηση ποσοστού κάλυψης έως και 70% του οικοπέδου προκειμένου να κατασκευασθεί αποκλειστικά κτήριο κατοικίας με καλυπτόμενη επιφάνεια μέχρι και 120 τ.μ. Κατά την αναθεώρηση ή επέκταση ή έγκριση ‘ρυμοτομικών σχεδίων’ η τροποποίηση των όρων δόμηση μιας περιοχής μπορεί να καθορίζονται διαγράμματα κάλυψης ανεξαρτήτως ποσοστού σε ολόκληρη ή σε μέρος της περιοχής .

Ο υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου που είναι το ελάχιστο 30% της συνολικής επιφάνειας του οικοπέδου αφήνεται σε επαφή με ένα ή περισσότερα όρια του οικοπέδου και έχει τουλάχιστον διαστάσεις δ που ορίζονται από το Άρθρο 9 του ΓΟΚ παρ.1

Ο χώρος αυτός μπορεί να είναι επιτρέπεται να είναι διασπασμένος με την προϋπόθεση να είναι προσπελάσιμος από τους χώρους κοινής χρήσεως.

Σαν υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι θεωρούνται :

- Τα προκήπια
- Η επιφάνεια στοάς όταν κατασκευάζεται χωρίς υποστυλώματα
- Η ηθελημένη υποχώρηση του κτηρίου από την οικοδομική γραμμή ανεξάρτητα από το βάθος της
- Τμήματα του ακάλυπτου χώρου που εισέχουν στο κτήριο ,εφόσον το πλάτος τους είναι τουλάχιστον Δ *ανεξάρτητα από το βάθος τους
- Αίθριο με ελάχιστες διαστάσεις 2Δ που είναι προσπελάσιμο από τους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού ελάχιστου πλάτους 2,50 μ ή μέσω ακάλυπτων χώρων του ίδιου ελάχιστου πλάτους

Εκτός από τον υποχρεωτικό ακάλυπτο χώρο δεν προσμετρώνται στην κάλυψη του οικοπέδου:

- Εξώστες, προστεγάσματα και αρχιτεκτονικά στοιχεία

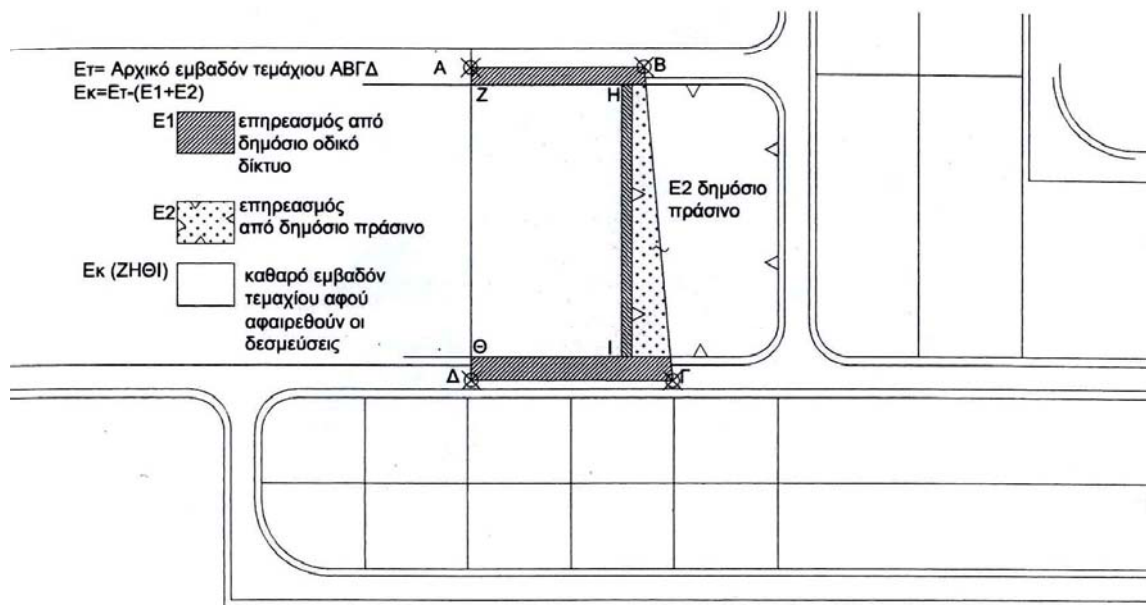
- Όλες οι κατασκευές που προβλέπονται στο Άρθρο 17* εκτός από δεξαμενές υγρών καυσίμων της παρ.5 Άρθρου 17
- Σκίαστρα ,επιφάνειες που καταλαμβάνονται για προσθήκη εξωτερικής θερμομόνωσης, για προσθήκη παθητικών ηλιακών συστημάτων ,επιφάνειες σεισμικού αρμού.

Όταν ένα οικοπέδο συνορεύει με κοινόχρηστους χώρους που ισχύουν διαφορετικά ποσοστά κάλυψης τότε εφαρμόζεται σαν ποσοστό κάλυψης όλου του οικοπέδου ο αριθμητικός μέσος των ποσοστών κάλυψης.

Στην Κύπρο¹² το ποσοστό κάλυψης ορίζεται από τα τοπικά σχέδια των πόλεων, ως μέγιστο ποσοστό κάλυψης θεωρείται το 70% του οικοπέδου που προκύπτει από το καθαρό εμβαδό του τεμαχίου δηλαδή το εμβαδό του τεμαχίου που προκύπτει μετά την αφαίρεση από το αρχικό εμβαδό του τίτλου ιδιοκτησίας των δεσμεύσεων που το επηρεάζουν. Δεσμεύσεις όπως διάνοιξη νέων δρόμων ,διεύρυνση και συνέχιση υφιστάμενων, δημιουργία δημόσιων πεζοδρόμων, ποδηλατοδρόμων, χώρων πρασίνου, πλατιών κ .τ. λ.

Στην Ελλάδα¹¹-Άρθρο 8 Γ.Ο.Κ-Κάλυψη του οικοπέδου

Στην Κύπρο¹²-Γενικές πρόνοιες πολιτικής –παράρτημα Β παρ.3-παρ5



Στο ποσοστό κάλυψης της οικοδομής δεν προσμετρούνται:

- Στέγαστρα υπό μορφή προβόλου μπροστά από εισόδου οικοδομών νοουμένου ότι η προεξοχή δεν είναι μεγαλύτερη από 1,50 μ, σε περίπτωση μεγαλύτερης προεξοχής του στεγάστρου θα υπολογίζεται το μέρος του προβόλου σε όση έκταση και εμβαδό υπερβαίνει το 1,50 μ.
- Χώροι που καλύπτονται από μικρές αρχιτεκτονικές προεξοχές όπως κορνίζες ανθώνες ,κλιματιστικές μονάδες κ. α νοουμένου ότι τα στοιχεία αυτά δημιουργούν καλύτερο αισθητικό και λειτουργικό αποτέλεσμα και η προεξοχή τους από το κατακόρυφο μέρος της οικοδομής δεν θα είναι μεγαλύτερη από 0,80 μ
- Χώροι κάτω από πέργολες ,σκιάδες ηλιοπροστασίας και ασκέπαστα χωροδικτυώματα.
- Εξώστες ή το μέρος του εξώστη μέχρι πλάτους 1,00 μ από το κατακόρυφο μέρος της οικοδομής

ΣΥΓΚΡΙΣΗ: Τόσο στον Ελληνικό αλλά και στο Κυπριακό κανονισμό παρατηρούμαι ότι το μέγιστο ποσοστό κάλυψης είναι 70 %.Στην Ελλάδα το ποσοστό αυτό κυμαίνεται από 40%-70%

και στην Κύπρο από 15% - 70 % .Και οι δύο κανονισμοί ορίζουν τι προσμετρείται και τι δεν προσμετρείται στο ποσοστό κάλυψης

2.7 ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ:

Στην Ελλάδα οι τιμές του συντελεστή δόμησης κυμαίνονται από 0,4 έως 2,4 **ο νόμος**¹³ ορίζει ποιες είναι οι επιφάνειες που προσμετρούνται και ποιες δεν προσμετρούνται .Για τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης που πραγματοποιείται στο οικόπεδο προσμετρούνται:

- Οι επιφάνειες των στεγασμένων και κλειστών από όλες τις πλευρές χώρων του κτηρίου οποιασδήποτε χρήσης ,σε όλους τους ορόφους ,καθώς και τα υπόγεια εκτός από κάποιες περιπτώσεις .
- Οι επιφάνειες των εξωστών και ημιυπαίθριων χώρων εκτός από τους αναφερόμενους στην παράγραφο 2 του **άρθρου 11**¹⁴
- Οι ακάλυπτες επιφάνειες με διάσταση μικρότερη του 1,20 μ

Δεν προσμετρούνται :

- Κοινόχρηστη αίθουσα για τις κοινωνικές λειτουργίες των ενοίκων του κτηρίου ή των κτηρίων του οικοπέδου με κύρια χρήση την κατοικία με ορισμένες προϋποθέσεις
- Στεγασμένοι χώροι για τη στάθμευση αυτοκινήτων
- Ο ελεύθερος ημιυπαίθριος χώρος που δημιουργείται όταν το κτήριο κατασκευάζεται σε υποστυλώματα (pilotis) με ορισμένες προϋποθέσεις
- Παρόδιες στοές

Στην Κύπρο¹⁵ οι τιμές του συντελεστή δόμησης κυμαίνονται από 0,15 έως 1,8 και στον υπολογισμό του δεν προσμετρούνται εφόσον τηρούν κάποιες προϋποθέσεις του κανονισμού:

- Υπόγειοι χώροι οικοδομής εφόσον ο χώρος αυτός χρησιμοποιείται για τις ακόλουθες βοηθητικές χρήσεις: προθάλαμος κλιμακοστασίου, κλιμακοστάσιο, χώρος ανελκυστήρα, μηχανοστάσιο, δωμάτιο μετρητών ΑΗΚ και δωμάτιο ΑΤΗΚ, υποσταθμός ΑΗΚ ,υδατοδεξαμενή, χώρος στάθμευσης οχημάτων, χώροι υγιεινής, αποδυτήρια ,πλυσταριά , κελλάρι, σκυβαλαποθήκες, αποθήκες βοηθητικές αποκλειστικά σε σχέση με τη χρήση της οικοδομής, καταφύγιο.

ο νόμος ¹³-Γ.Ο.Κ- Άρθρο 7-Συντελεστής δόμησης, Άρθρο 11¹⁴-Γ.Ο.Κ-Λειτουργικά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις των κτηρίων

Στην Κύπρο ¹⁵-Τοπικά σχέδια-παράγραφος 4.8

- Υπόστεγοι χώροι στάθμευσης και ισόγειοι στεγασμένοι βοηθητικοί της κύριας οικοδομής που θα χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για στάθμευση αυτοκινήτων
- Οποιοσδήποτε καλυμμένος χώρος με καθαρό ύψος λιγότερο του 2,20 μ που χρησιμοποιείται αποκλειστικά για αναγκαίες ηλεκτρομηχανολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις της οικοδομής και υπόστεγος χώρος με καθαρό ύψος μέχρι τα 2,00μ εφόσον προκύπτει λόγω έντονών υψομετρικών διαφορών του τεμαχίου δεν τίθεται σε οποιαδήποτε κύρια χρήση και δεν ενοχλεί αισθητικά.
- Σοφίτες εφόσον η χρήση τους είναι βοηθητική της κύριας οικοδομής και το εμβαδό τους δεν είναι δυσανάλογο σε σχέση με το εμβαδό της κύριας χρήσης της οικοδομής.

ΣΥΓΚΡΙΣΗ: Παρατηρούμε ότι υπάρχει διαφορά στους συντελεστές δομήσεως δηλαδή στην Ελλάδα ο μέγιστος συντελεστή δόμηση είναι 2,4 ενώ στην Κύπρο είναι 1,8 και οι δύο κανονισμοί θέτουν κάποιους περιορισμούς στο ποιες επιφάνειες προσμετρούνται στο σ.δ.

2.8 ΜΕΓΙΣΤΟ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΟ ΥΨΟΣ:

Το ύψος αυτό μετριέται από κάθε σημείο της ρυμοτομικής γραμμής στην στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου πεζοδρομίου ,αν δεν υπάρχει οριστικά διαμορφωμένο πεζοδρόμιο η στάθμη αυτή καθορίζεται από την εγκεκριμένη υψομετρική μελέτη της περιοχής

Στην Ελλάδα¹⁶ το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κηρίου ορίζεται με συνάρτηση τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης δηλαδή:

- Για συντελεστή δόμησης έως και 0.4 ύψος 10 μ
- Για συντελεστή δόμησης έως και 0.8 ύψος 13 μ
- Για συντελεστή δόμησης έως και 1.2 ύψος 16 μ
- Για συντελεστή δόμησης έως και 1.6 ύψος 18 μ
- Για συντελεστή δόμησης έως και 2.0 ύψος 21 μ
- Για συντελεστή δόμησης έως και 2.4 ύψος 24 μ

Σε οποιαδήποτε περίπτωση πάντως το μέγιστο ύψος δεν μπορεί να ξεπερνά τα 27,00μ

Σε οικοπέδα με πρόσωπα σε περισσότερα του ενός κοινόχρηστους χώρους για τα οποία ισχύουν διαφορετικά επιτρεπόμενα ύψη επιβάλλεται η τήρηση του μικρότερου από τα επιτρεπόμενα ύψη μέχρι την απόσταση των 9,00 μ από την οικοδομική γραμμή στην οποία αντιστοιχεί αυτό.

Κατασκευές ή εγκαταστάσεις που επιτρέπονται πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος μιας περιοχής και πάντα μέσα στο ιδεατό στερεό είναι π.χ απολήξεις κλιμακοστασίων και ανελκυστήρων, πισίνες ,στέγες μέχρι 2,0 μ ύψος. Πάνω από τα κτήρια και κάτω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και πάντα μέσα στο ιδεατό στερεό επιτρέπεται η κατασκευή αιθουσών κοινωνικών εκδηλώσεων ή η τοποθέτηση επιγραφών και διαφημίσεων.

Στην Κύπρο¹⁷ το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος ορίζεται από την ζώνη στην οποία βρίσκεται το οικοπέδο και σε καμία περίπτωση δεν ξεπερνά τα 13,10 μ. Οι πρόνοιες των τοπικών σχεδίων που αφορούν το μέγιστο ύψος δεν εφαρμόζονται σε οικοδομές που θα

Στην Ελλάδα¹⁶-Άρθρο2-παρ.31,Άρθρο 9-παρ7.

Στην Κύπρο¹⁷-Τοπικά σχέδια πόλεων, Παράρτημα Τοπικών σχεδίων παρ5.7-5.9

χρησιμοποιηθούν ως δημόσιοι χώροι θρησκευτικής λατρείας ,για στηθαία ή κιγκλιδώματα, δωμάτια κλιμακοστασίου ή ανελκυστήρα, υδατοδεξαμενές, καπνοδόχους, φωταγωγούς, δωμάτια εξαερισμού ,δωμάτια για άλλες ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις που δεν ξεπερνούν τα 2,20 μ σε ύψος. Σε περιοχές πυρήνων ή περιοχές ειδικού χαρακτήρα η πολεοδομική αρχή μπορεί να απαιτήσει μείωση ή αύξηση του ύψους με σκοπό την εναρμόνιση της νέας οικοδομής με σκοπό την εναρμόνιση της στο μεγαλύτερο δυνατό βαθμό με το χαρακτήρα και τα τα ύψη των υφιστάμενων οικοδομών στην περιοχή.

ΣΥΓΚΡΙΣΗ: Στην Ελλάδα παρατηρούμε ότι το μέγιστο ύψος κτηρίων ορίζεται με συνάρτηση τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης ενώ στην Κύπρο εξαρτάται από την ζώνη στην οποία βρίσκεται το οικόπεδο που θα δομηθεί επίσης βλέπουμε ότι υπάρχει μεγάλη διαφορά στο μέγιστο ύψος που επιτρέπεται από τον κάθε κανονισμό.

2.9 ΕΙΔΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΓΙΑ ΧΑΜΗΛΑ ΚΤΗΡΙΑ:

Στην Ελλάδα¹⁸ προβλέπονται ευνοϊκότερες διατάξεις για κατασκευή χαμηλών κτηρίων , για χαρακτηριστεί ένα κτήριο ως χαμηλό θα πρέπει :η κύρια του χρήση να είναι η κατοικία και να έχει μέγιστο ύψος 8,50 μ μη συμπεριλαμβανομένης της στέγης και να έχει συνολική επιφάνεια που υπολογίζεται στο σ. δ το πολύ 400 τ. μ ,στο οικοπέδο είναι δυνατή η κατασκευή περισσότερων του ενός χαμηλού κτηρίου με την προϋπόθεση ότι η συνολική επιφάνεια όλων των κτηρίων που υπολογίζεται στο σ. δ δεν υπερβαίνει τα 400 τ. μ

Οι ευνοϊκές ρυθμίσεις που εισάγονται για τα χαμηλά κτήρια είναι :

- Το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου αυξάνεται κατά 10 % ,εκτός εάν αυτό απαγορεύεται από τη μελέτη της περιοχής και εκτός αυτών των κατασκευών που δεν υπολογίζονται κατά κανόνα, δεν υπολογίζονται επίσης οι επιφάνειες των εξωστών ,προστεγασμάτων και αρχιτεκτονικών στοιχείων.
- Η ίδια ρύθμιση ισχύει και για τον συντελεστή δόμησης συμπεριλαμβανομένου και των ημιυπαίθριων χώρων ανεξάρτητα από την επιφάνειάς τους .
- Τοποθετούνται ελεύθερα στο μέσα στο οικοπέδο και όταν το κτήριο απέχει από τα πίσω και τα πλάγια όρια του οικοπέδου πρέπει να αφήνεται απόσταση $\Delta=2,50$ μ. Εφαρμόζονται όμως ειδικές διατάξεις που προβλέπουν διαφορετικές αποστάσεις από το κοινό όριο εφόσον στο όμορο υπάρχει π. χ κτήριο κατοικίας μεταξύ των τοίχων του ίδιου κτηρίου απόσταση πρέπει να είναι ίση με $\Delta=3+0,10H$ για να θεωρηθεί υποχρεωτικά ακάλυπτος ο χώρος αυτός.

Οι ρυθμίσεις αυτές ισχύουν για περιοχές που το επιτρεπόμενο ύψος είναι ίσο ή μεγαλύτερο των 11,0 μ

Στην Κύπρο δεν υπάρχει κάποια ειδική διάταξη η οποία να ευνοεί την κατασκευή χαμηλών κτηρίων ίσως αυτό να ωφελείται και στο ότι σε σχέση με την Ελλάδα τα το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτηρίων είναι αρκετά πιο μικρό . Πάντως με αυτή την διάταξη του Ελληνικού κανονισμού παρέχονται κίνητρα για την κατασκευή μικρού ύψους και εμβαδού κτηρίων σε περιοχές με μεγάλο σ. δ και μεγάλο ύψος κτηρίων ώστε να μην επιβαρυνθεί περισσότερο το ήδη βεβαρημένο περιβάλλον.

Στην Ελλάδα¹⁸-Άρθρο 14 Γ.Ο.Κ

2.10 ΕΝΕΡΓΟ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ:

Στην Ελλάδα¹⁹ υπάρχει η δυνατότητα ένα οικοδομικό τετράγωνο το οποίο βρίσκεται εντός του σχεδίου πόλης ή σε περιοχές ένταξης ή επέκτασης να ,δομημένο ή αδόμητο να χαρακτηριστεί ως ενεργό οικοδομικό τετράγωνο. Όταν ένα Ο.Τ χαρακτηριστεί ως ενεργό τότε επιτρέπεται να θεσπίζονται ειδικοί όροι δόμησης και περιορισμοί χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη χωρίς όμως υπέρβαση του συντελεστή δόμησης και του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής. Ακόμη επιτρέπονται να επιβάλλονται περιορισμοί ,υποχρεώσεις και κάθε είδους ρυθμίσεις για την ανάπλαση της περιοχής χωρίς να θίγονται τα δικαιώματα ιδιοκτησίας. Τέλος για τα οικόπεδα του ενεργού Ο.Τ επιτρέπεται και μεταφορά του συντελεστή δόμησης .

Σκοπός του χαρακτηρισμού αυτού για ένα Ο.Τ είναι η οργάνωση της δόμησης με βάση μια ενιαία μελέτη του Ο.Τ με στόχο την αρμονική ένταξη του στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον της περιοχής και την αποφυγή των δυσμενών επιπτώσεων που θα δημιουργεί μεμονωμένη μελέτη κάθε ενός κτηρίου ακόμη την αξιοποίηση των ακάλυπτων χώρων και την εξυπηρέτηση των κοινωνικών αναγκών των κατοίκων.

Για να χαρακτηρίσει ένα Ο.Τ ως ενεργό θα πρέπει να τηρεί τις εξής προϋποθέσεις:

- Να υπάρχει έλλειψη του απαραίτητου τεχνικού και κοινωνικού εξοπλισμού και γενικά υποβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων.
- Να υπάρχουν ειδικές πολεοδομικές ,οικιστικές ή περιβαλλοντικές συνθήκες στο Ο.Τ που προκύπτουν κυρίως από την ύπαρξη ακάλυπτων μη οικοδομήσιμων οικοπέδων και διατηρητέων κτηρίων .

Στην Κύπρο η νομοθεσία δεν ισχύει κάτι τέτοιο δεν υπάρχει δηλαδή ο χαρακτηρισμός ενός Ο.Τ ως ενεργό ,αλλά υπάρχουν αρκετές περιοχές που θα μπορούσε σύμφωνα με τα κριτήρια που θέτει ο Ελληνικός κανονισμός να χαρακτηρισθούν κάποια οικοδομικά τετράγωνα ως ενεργά π. χ προσφυγικές περιοχές και να λάβουν κάποια μέτρα για την αρμονική ένταξη τους στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον. Άρα καλό θα ήταν να εντάξουν το όρο ενεργό Ο.Τ στην νομοθεσία και να θεσπίσουν κάποιους ειδικούς όρους δόμησης και περιορισμούς χρήσης

Στην Ελλάδα¹⁹-Άρθρο 13-Γ.Ο.Κ

2.11 ΣΤΟΕΣ:

Στην Ελλάδα²⁰ διακρίνονται δύο ειδών στοές οι παρόδιες στοές και οι εσωτερικές στοές. Όπου το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής προβλέπει κατασκευή παρόδιας στοάς αυτή είναι υποχρεωτική και θα πρέπει να συνδέεται λειτουργικά και αισθητικά με το κτήριο και το πλάτος της να φθάνει στην οικοδομική γραμμή. Στα κτήρια που δεν έχει κατασκευαστεί στοά που προβλέπεται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ,απαγορεύεται πριν την διάνοιξη της να χορηγηθεί οικοδομική άδεια για οποιαδήποτε προσθήκη είτε όσο αφορά το ύψος της ή την επέκταση της στο κτήριο και για οποιαδήποτε επισκευή ή διαρρύθμιση στον όροφο στον οποίο προβλέπεται η στοά .Η απαγόρευση αυτή δεν ισχύει για κτήρια που χαρακτηρίζονται διατηρητέα ,έργα τέχνης ,ιστορικά μνημεία ή για κτήρια τα οποία χρειάζονται επισκευές .

Στην Κύπρο²¹ η νομοθεσία ευνοεί ή αν είναι δυνατό απαιτεί την δημιουργία στοών ειδικά κατά μήκος της πρόσοψης σε εμπορικές περιοχές, έτσι ώστε αυτές να αποτελούν συνέχεια του δημόσιου πεζοδρομίου .Με τον τρόπο αυτό θα διασφαλίζεται ομοιομορφία στους εμπορικούς χώρους και θα παρέχεται προστασία στον πεζό από καιρικές συνθήκες. Νοείται ότι η στοά θα αποτελεί στατικά και αισθητικά αναπόσπαστο τμήμα της οικοδομής και θα τηρεί την επικρατούσα οικοδομική γραμμή κατά μήκος του συγκεκριμένου δρόμου .Το μέτρο αυτό δεν θα ισχύει σε ιστορικές /παραδοσιακές περιοχές εκτός και αν υπάρχει ήδη τέτοιος χαρακτήρας.

Στην Ελλάδα²⁰-Άρθο 2 παρ42,43,Άρθρο 15-Παρόδιες στοές

Στην Κύπρο²¹-Παραρτήματα Τοπικών σχεδίων –παράρτημα Ε παρ2.4

2.12 ΠΕΡΙΦΡΑΓΜΑΤΑ:

Στην Ελλάδα²² ο νόμος ορίζει ότι τα οικοπέδα οριοθετούνται με σταθερούς οριοδείκτες η περιφράγματα. Τα περιφράγματα σε καμία περίπτωση δεν επιτρέπεται να έχουν ύψος μεγαλύτερο από τα 2,50 μ και το συμπαγές τμήμα τους μεγαλύτερο από 1,00 με αφετηρία μέτρησης των υψών την ψηλότερη από τις οριστικές στάθμες του εδάφους κάτω από το περίφραγμα, για τα περιφράγματα που βρίσκονται στο πρόσωπο του οικοπέδου τα παραπάνω ύψη μετρούνται από τη στάθμη του πεζοδρομίου. Παρεκκλίσεις επιτρέπονται μετά από γνώμη της Ε.Π.Α.Ε για ειδικές περιπτώσεις όπως παραδοσιακοί οικισμοί ή ειδικά κτήρια.

Στην Κύπρο²³ θεωρείται ότι οι περιφράξεις πρέπει να είναι χαμηλές κατ'εξάιρεση μπορεί να επιτρέπεται περίφραξη ύψους 2,00 μ πάνω σε οδικό σύνορο νοουμένου ότι αυτό δεν επηρεάζει τις ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών, την αισθητική εικόνα της περιοχής ή την οδική ασφάλεια ασφάλεια γενικά νοουμένου ότι η περίφραξη που περιγράφεται θεωρείται αναγκαία για την διασφάλιση της ιδιωτικότητας διαφόρων ειδικών δραστηριοτήτων στην αυλή της οικοδομής π.χ κολυμβητική δεξαμενή. Επιπλέον είναι δυνατό να επιτραπεί περίφραξη μέχρι και 2,50 μ ύψους εφόσον δημιουργούνται θέματα ασφαλείας π.χ πρεσβείες ή χώροι ειδικής δραστηριότητας. Σε όλες τις περιπτώσεις τα υλικά κατασκευής και το ύψος της περίφραξης πρέπει να συνδυάζονται με το άμεσα δομημένο και φυσικό περιβάλλον καθώς και με την κλίμακα της αρχιτεκτονικής σύνθεσης του συνόλου της ανάπτυξης.

2.13 ΕΠΙΓΡΑΦΕΣ ΚΑΙ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΙΣ:

Στη Ελλάδα²⁴ απαγορεύεται η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών και διαφημίσεων πάνω από το ιδεατό στερεό και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, επίσης απαγορεύεται η τοποθέτηση τους σε περιοχές ειδικής προστασίας π.χ αρχαιολογικούς χώρους, παραδοσιακούς οικισμούς, ιστορικά κέντρα, χώρους ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, μνημεία, παραδοσιακά κτήρια ή σύνολα και στον περιβάλλοντα χώρο αυτών εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά από τις ειδικές διατάξεις για κάθε περίπτωση.

Στην Ελλάδα²²-Άρθρο 18-Περιφράγματα-Περιφράξεις

Στην Κύπρο²³-Παραρτήματα Τοπικών Σχεδίων –Παράρτημα Ε παρ2.14

Επίσης απαγορεύεται η οπτική κάλυψη εν λόγω ή εν μέρει των παραπάνω χώρων ή κτηρίων από οποιαδήποτε θέση ή απόσταση από φωτεινές ή μη επιγραφές και διαφημίσεις .Όπου απαιτείται έλεγχος των κτηρίων από την Ε.Π.Α.Ε η τοποθέτηση των φωτεινών ή μη επιγραφών και διαφημίσεων επιτρέπεται ύστερα από έκδοση άδειας από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία και μετά από έγκριση της Ε.Π.Α.Ε. Το ανώτατο

ύψος των επιγραφών και διαφημίσεων στα δώματα των κτηρίων ορίζεται σε 1,80 μ στις περιπτώσεις που έχει εξαντληθεί ο σ. δ και σε 3,30 μ όταν δεν έχει εξαντληθεί.

Στην Κύπρο²⁵ ο κανονισμός επιβάλλει η οποιαδήποτε διαφημιστική πινακίδα ή φωτεινή επιγραφή να τοποθετείται διακριτικά στην οικοδομή και να αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της ,χωρίς να επηρεάζει αρνητικά τα αρχιτεκτονικά και μορφολογικά της στοιχεία, επίσης καμία διαφημιστική πινακίδα ή φωτεινή επιγραφή δεν τοποθετείται στην οροφή ,στην στέγη, στον ελεύθερο χώρο γύρο από την οικοδομή ή σε άλλο σημείο πέραν από την πρόσοψη της οικοδομής εκτός και αν γίνει για τον σκοπό αυτό ειδικός σχεδιασμός που θα εγκριθεί από την Πολεοδομική Αρχή .Η θέση το μέγεθος και η μορφή των διαφημιστικών πινακίδων θα δείχνονται στα σχέδια που υποβάλλονται για εξασφάλιση Πολεοδομικής Άδειας .

Στην Ελλάδα²⁴-Άρθρο 20-Επιγραφές και διαφημίσεις

Στην Κύπρο²⁵-Παραρτήματα Τοπικών Σχεδίων –Παράρτημα Ε παρ2.1

2.14 ΚΤΗΡΙΟΔΟΜΙΚΟΙ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΙ:

Οι κτηριοδομικοί κανονισμοί καθορίζουν κάποιες προδιαγραφές σχετικά με την κατασκευή των κτηρίων και γενικά των δομικών έργων με σκοπό την:

- Βελτίωση της άνεσης ,υγείας και ασφάλειας των ενοίκων και των περιοίκων
- Βελτίωση ποιότητας ,ασφάλειας ,αντοχής ,αισθητικής και λειτουργικότητας των κτηρίων
- Την προστασία του περιβάλλοντος
- Την εξοικονόμηση ενέργειας
- Προώθηση της έρευνας και παραγωγής στον τομέα της οικοδομής

Οι κτηριοδομικοί κανονισμοί στην Ελλάδα αποτελούνται από 33 άρθρα πιο κάτω θα αναφερθεί επιγραμματικά σε τι αναφέρονται αυτά τα άρθρα για να γίνει κατανοητός ο σκοπός τους

Άρθρο2: Δίνονται κάποιοι σχετικοί ορισμοί όπως για παράδειγμα :χώροι κύριας και βοηθητικής χρήσης ,τι ορίζεται ως δομικό έργο κ.α

Άρθρο3: Γίνεται ταξινόμηση των κτηρίων και των δομικών κατασκευών σύμφωνα με την χρήση τους.

Άρθρο4 :Καθορίζεται η απαιτούμενη ελάχιστη επιφάνεια που αντιστοιχεί ανά άτομα ανάλογα με την χρήση του χώρου του κτηρίου

Άρθρο5 :Αναφέρεται στην αντοχή των κτηρίων ή των δομικών έργων τα οποία πρέπει να μπορούν να αναλάβουν τα φορτία που προβλέπονται από τους ειδικούς κανονισμούς ώστε τα επί μέρους φέροντα στοιχεία να μην επιβαρύνονται περισσότερο από ότι επιτρέπουν οι κανονισμοί .

Άρθρο6 :Ρυθμίζει την δόμηση κοντά στα ρέματα τονίζει ότι ως στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος αποτελούν αντικείμενα συνταγματικός προστατευτέα.

Άρθρο7 :Πυροπροστασία τα κτήρια και τα δομικά έργα πρέπει να σχεδιάζονται και κατασκευάζονται και να εξοπλίζονται με τέτοιο τρόπο έτσι ώστε σε περίπτωση πυρκαγιάς να προστατεύεται η ζωή και η υγεία των ανθρώπων ,το κτήριο και το περιεχόμενο του και να αποτρέπεται η μετάδοση της φωτιάς σε άλλους χώρους ή ακίνητα.

Άρθρο8 :Ελεύθερο ύψος και καθαρός όγκος των χώρων των κτηρίων. Το ελεύθερο ύψος καθορίζεται στα 2,40 μ για χώρους κύριας χρήσεις και στα 2,20 μ για βοηθητικούς.

Άρθρο9 :Τοίχοι ανοίγματα και κουφώματα .Κατατάσσονται σε κατηγορίες οι τοίχοι τα ανοίγματα και τα κουφώματα και ορίζονται οι ιδιότητες των τοίχων και των κουφωμάτων από άποψη αντοχής και μόνωσης .

Άρθρο10 :Τοίχοι στα όρια των οικοπέδων ,μεσότοιχοι ,περιφράγματα. Αφορά τον τρόπο δόμησης τους και δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις αυτές σε περιοχές εκτός των εγκεκριμένων σχεδίων.

Άρθρο11 :Φυσικός φωτισμός και αερισμός. Ορίζει ότι όλοι οι χώροι της κύριας χρήσης των κτηρίων και των δομικών έργων πρέπει να έχουν επαρκή φυσικό φωτισμό και αερισμό σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου

Άρθρο12 : Ηχομόνωση-Ηχορύπανση.Τα κτήρια πρέπει να σχεδιάζονται και να κατασκευάζονται με τρόπο τέτοιο ώστε να εξασφαλίζεται αποδεκτή ακουστική άνεση σύμφωνα με τα κριτήρια και τις παραμέτρους από της ακουστικής άνεσης.

Άρθρο13 : Κλίμακες. Οι κλίμακες των κτηρίων και των δομικών έργων πρέπει να κατασκευάζονται έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η άνετη κυκλοφορία των ατόμων , η μεταφορά αντικειμένων σε κανονικές συνθήκες λειτουργίας καθώς και η ασφαλής διαφυγή των ατόμων σε περίπτωση κινδύνου

Άρθρο14 :Κεκλιμένα επίπεδα κυκλοφορίας πεζών. Αναφέρεται στον τρόπο κατασκευής τους ορίζοντας την μέγιστη επιτρεπόμενη κλίση τους στο 10% για κτήρια χρήσης υγείας και στο 12,5% σε όλα τα άλλα.

Άρθρο15 :Στηθαία. Ορίζει ότι σε οποιονδήποτε χώρο του οποίου η στάθμη βρίσκεται σε ύψος μεγαλύτερο του 1,0 μ από τον περιβάλλοντα χώρο ,πρέπει να κατασκευάζεται στηθαίο τουλάχιστον 1,0 μ και στην συνέχεια δίνονται προδιαγραφές για τη θέση και τον τρόπο κατασκευής τους.

Άρθρο16 :Χειρολισθήρες-κουπαστές .Δίνονται οι προδιαγραφές για τη θέση και την κατασκευή τους έτσι ώστε να εξυπηρετούνται οι ένοικοι των κτηρίων.

Άρθρο17 :Κινητά προστεγάσματα. Ορίζεται ο τρόπος και οι χώροι που επιτρέπεται να κατασκευαστούν.

Άρθρο18 :Απομάκρυνση όμβριων από εξώστες και δώματα. Απαγορεύεται η ελεύθερη απορροή των όμβριων υδάτων ,πρέπει να εγκιβωτίζονται και να αποχετεύονται με αγωγούς.

Άρθρο19 :Εσωτερικές στοές. Υποχρεωτικές ή προαιρετικές διαμορφώνονται σύμφωνα με το άρθρο 12 του Γ.Ο.Κ ,ορίζονται επίσης οι προδιαγραφές κατασκευής τους (πλάτη, μήκη κλπ)

Άρθρο20: Πλάτη παρόδιων στοών όπου δεν ορίζονται αριθμητικά σε υφιστάμενα ρυμοτομικά σχέδια σε σχέση με το πλάτος του δρόμου, το οποίο θεωρείται ως η απόσταση μεταξύ των δύο οικοδομικών γραμμών

Άρθρο21 :Προσπέλαση προς εισόδους –εξόδους κτηρίων. Δίνονται τα χαρακτηριστικά για τον τρόπο προσπέλασης πεζών και τροχοφόρων προς τις εισόδους και εξόδους των κτηρίων, όταν η είσοδος ή η έξοδος τους βρίσκεται σε αίθριο ή απέχει από την πλησιέστερη σε αυτή είσοδο του οικοπέδου περισσότερο από 30 μ.

Άρθρο22 :Κατασκευές και εγκαταστάσεις κάτω από την επιφάνεια των προκηπίων. Ορίζεται ότι κάτω από την επιφάνεια των προκηπίων δεν επιτρέπονται κατασκευές και εγκαταστάσεις εκτός από ορισμένες ρητώς αναφερόμενες.

Άρθρο23 :Φύτευση οικοπέδων. Ορίζει ότι ο ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου πρέπει να μείνει κατά τα 2/3 χωρίς επίστρωση για να φυτευθεί και όταν υπάρχουν προκήπια πρέπει να φυτεύονται έτσι ώστε να αναλογεί ένα δένδρο ανά 25 τ. μ

Άρθρο24 :Πεζοδρόμια. Δίνονται οι προδιαγραφές για τον τρόπο κατασκευής των κοινόχρηστων πεζοδρομίων και ορίζονται ως υπεύθυνοι για την κατασκευή και συντήρηση των πεζοδρομίων και των αναγκαίων τεχνικών έργων οι ιδιοκτήτες των παρόδιων ακινήτων μπροστά στα οποία βρίσκονται.

Άρθρο25 :Υποχρέωση υποβολής μελετών υδραυλικών και ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων και δήλωση της επίβλεψης των εργασιών.

Άρθρο26 :Εσωτερικές υδραυλικές εγκαταστάσεις. Δίνονται οδηγίες για τον τρόπο κατασκευής των εσωτερικών υδραυλικών εγκαταστάσεων ,οι οποίες διακρίνονται σε :α) ύδρευσης, β)αποχέτευσης λυμάτων ή αποβλήτων, γ)αποχέτευσης όμβριων υδάτων, δ)πυρόσβεσης με νερό

Άρθρο27 :Εγκαταστάσεις για τη θέρμανση. Κατατάσσονται σε κατηγορίες δηλαδή κεντρικές ή τοπικές θερμάνσεις ,με στερεά ή υγρά καύσιμα, θέρμανση με νερό ή ατμό κ.λ.π και αναλόγως εάν πρόκειται για κεντρικές ή τοπικές θερμάνσεις δίνονται οι προδιαγραφές για την κατασκευή των λεβητοστασίων, των καπνοδόχων, των χώρων αποθήκευσης καυσίμων, των θερμικών υποσταθμών, των σωληνώσεων και αεραγωγών.

Άρθρο28 :Εγκαταστάσεις κλιματισμού –αερισμού. Αναφέρεται στις εγκαταστάσεις κλιματισμού –αερισμού ,στα μηχανοστάσια κλιματισμού ,στις σωληνώσεις αεραγωγών και ορίζει ότι πρέπει να λαμβάνεται πρόνοια για την απόσβεση ήχων και κραδασμών που προέρχονται από τη λειτουργία αυτών των εγκαταστάσεων.

Άρθρο29 :Ανελκυστήρες. Ορίζει ότι στα κτήρια του δημόσιου τομέα ,των Ν.Π.Δ.Δ. ,των κοινωφελών οργανισμών, γραφείων όπως και στα κτήρια κατοικίας με περισσότερους από ένα ορόφους επιβάλλεται η εγκατάσταση ανελκυστήρα και δίνει τις προδιαγραφές για την κατασκευή του.

Άρθρο30 :Εσωτερικές ηλεκτρικές εγκαταστάσεις. Ορίζονται οι ελάχιστες απαιτήσεις που πρέπει να διαθέτουν :οι εγκαταστάσεις ισχυρών ρευμάτων, οι υποσταθμοί της ΔΕΗ, οι εγκαταστάσεις ασθενών ρευμάτων π. χ(τηλεπικοινωνιακές κεραίες)

Άρθρο31 :Αλεξικέραυνα. Επιβάλλεται η κατασκευή τους σε κτήρια ή δομικά έργα που βρίσκονται σε έξαρση σε σχέση με τον περιβάλλοντα χώρο.

Άρθρο32: Γραμματοκιβώτια. Ορίζεται ότι εγκατάσταση τους είναι υποχρεωτική και δίνονται οι προδιαγραφές τις εγκατάστασης τους.

Άρθρο33 :Κιβώτια προσωρινής αποθήκευσης απορριμμάτων. Ορίζεται ότι η εγκατάσταση τους είναι και δίνονται οι προδιαγραφές τις εγκατάστασης τους.

Όσον αφορά τους κτηριοδομικούς κανονισμούς στην Κύπρο έχουν αρκετές ομοιότητες με αυτούς της Ελλάδας δηλαδή αναφέρονται σχεδόν στα ίδια θέματα έτσι δεν θεωρώ ότι κρίνεται αναγκαίο να γίνει περιγραφή τους γιατί θα ήταν περιττό, απλά κρίνεται σκόπιμο να αναφερθεί ότι υπάρχουν κάποιες διαφορές ως προς τις προδιαγραφές και τον τρόπο κατασκευής και αυτό γιατί αναφέρονται σε διαφορετικού είδους δομημένο περιβάλλον

2.15 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΙΤΗΣΗΣ ΓΙΑ ΕΚΔΟΣΗ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ:

Η έκδοση πολεοδομικής και οικοδομικής άδειας είναι απαραίτητη ούτως ώστε ο Δήμος να βεβαιωθεί ότι οι γείτονες του υπό μελέτη οικοπέδου δεν θα επηρεαστούν αδικαιολόγητα από την δόμησή του, ότι οι εργασίες είναι κατάλληλες για την γειτονιά, είναι υψηλής ποιότητας και γίνονται με ασφάλεια. Για την δόμηση ενός οικοπέδου δεν απαιτείται πάντα πολεοδομική άδεια αλλά πάντα είναι απαραίτητη ή οικοδομική άδεια.

Οικοδομική άδεια είναι η διοικητική πράξη της αρμόδιας αρχής με την οποία επιτρέπεται η εκτέλεση των οικοδομικών εργασιών που προβλέπονται στις μελέτες που συνοδεύουν την αίτηση δόμησης σε ένα οικόπεδο και αφορά όλες τις εργασίες που καθιστούν το κτίριο που θα δομηθεί άρτιο και λειτουργικό.

ΕΚΔΟΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ:

Στην Ελλάδα αρμόδιες για την χορήγηση των οικοδομικών αδειών είναι οι πολεοδομικές υπηρεσίες των οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης Α ΚΑΙ Β βαθμού κατά περίπτωση. Για την χορήγηση μιας οικοδομικής άδειας θα πρέπει να υποβάλλεται αίτηση του ενδιαφερομένου στην οποία θα ενσωματώνονται σε ενιαίο τεύχος έντυπα με τις δηλώσεις αναθέσεων-αναλήψεως (μελέτη- επίβλεψη), φύλλο ελέγχου και ειδικό έντυπο προϋπολογισμού.

Η αίτηση αυτή πρέπει να συνοδεύεται από τα ακόλουθα δικαιολογητικά και σχέδια:

1. Τοπογραφικό διάγραμμα.
2. Διάγραμμα κάλυψης.
3. Αρχιτεκτονική μελέτη συνοδευόμενη με αιτιολογημένη έκθεση του μελετητή μηχανικού σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 3 του Γ.Ο.Κ.
4. Μελέτη παθητικής πυροπροστασίας .(το σύνολο των μέτρων εκείνων που έχουν ληφθεί με την κατασκευή του κτιρίου με σκοπό να εξασφαλίσουν την έγκαιρη και ασφαλή διαφυγή του κοινού από το κτίριο και σε περίπτωση συμβάντος και την αποφυγή μετάδοσης της πυρκαγιάς σε άλλους χώρους ή σε παράπλευρα κτιριακά συγκροτήματα).
5. Εγκρίσεις υπηρεσιών και οργάνων όταν αυτές απαιτούνται από τις κείμενες διατάξεις

6.Τίτλους ιδιοκτησίας και πρόσφατο πιστοποιητικό ιδιοκτησίας από το υποθηκοφυλακείο ή κτηματολογικό γραφείο

7.Αποδεικτικό κατάθεσης αμοιβής του μελετητή της αρχιτεκτονικής μελέτης

8.Έγκριση της Ε.Π.Α.Ε όταν απαιτείται ή αποδεικτικό υποβολής της σχετικής μελέτης την Ε.Π.Α.Ε.

Στην συνέχεια η αρμόδια πολεοδομική αρχή ελέγχει την αρχιτεκτονική μελέτη και την μελέτη πυροπροστασίας και μέσα σε προθεσμία 20 εργάσιμων ημερών από την ημέρα υποβολής της αίτησης ενημερώνει εγγράφως τον αιτούντα για το αποτέλεσμα του ελέγχου και για τυχόν συμπληρώσεις ή διορθώσεις που απαιτούνται.

Έκτος όμως από την αίτηση και τα προαναφερθέντα δικαιολογητικά για την χορήγηση της οικοδομικής άδειας είναι αναγκαία και η υποβολή των εξής μελετών που θα πρέπει να συνοδεύονται και με την αιτιολογημένη τεχνική έκθεση του μελετητή:

1.Στατική μελέτη.

2.Μελέτη υδραυλικών εγκαταστάσεων και αποχετεύσεων.

4.Μελέτη ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων.

5.Μελέτη ενεργητικής πυροπροστασίας(τα μέτρα πυροπροστασίας που πρέπει να εγκαθίστανται σε ένα κτίριο και τα οποία αποσκοπούν στην έγκαιρη εξακρίβωση μιας πυρκαγιάς ή στην άμεση αντιμετώπισή της πριν αυτή καταστεί ανεξέλεγκτη)και μελέτη αέριων καυσίμων όπου απαιτείται

6.Συμβολαιογραφική δήλωση για τους χώρους στάθμευσης που απαιτούνται .

7.Προϋπολογισμός του έργου και αποδεικτικό είσπραξης των πάσης φύσεως φόρων τελών και εισφορών υπέρ του δημοσίου ,οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης και νομικών προσώπων δημόσιου δικαίου, οποιαδήποτε καταβολή οφειλών σε χρήμα λόγω ρυμοτομίας εισφορών λόγω ένταξης στο σχέδιο της πόλης καθώς και των αμοιβών των μελετητών.

8.Σχέδιο ασφάλειας και φάκελος υγείας του έργου.

9 Έγκρισή της Ε.Π.Α.Ε εάν αυτή δεν έχει ήδη υποβληθεί.

Ο φάκελος με τις μελέτες μπορεί να κατατεθεί μέσα σε προθεσμία 3 μηνών από την έγκυρη υποβολή της αίτησης των δικαιολογητικών που προαναφέρθηκαν ή είναι δυνατή και η ταυτόχρονη υποβολή τους .Η οικοδομική άδεια εφόσον τηρούνται οι προϋποθέσεις εκδίδεται 40 μέρες μετά την υποβολή όλων των στοιχείων και μελετών που υποβάλλονται.

ΕΚΔΟΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ ΣΤΗΝ ΚΥΠΡΟ:

Στην Κύπρο αρμόδιες για την χορήγηση των οικοδομικών αδειών είναι οι κατά τόπους Τεχνικές Υπηρεσίες των Δήμων όπου εκεί γίνεται η κατάθεση των αιτήσεων και στην συνέχεια σε συνεργασία με την Πολεοδομική Επιτροπή των κατά τόπους τμήματα Πολεοδομίας και Οικήσεως καθώς με τα Δημοτικά συμβούλια λαμβάνεται η απόφαση για έγκριση ή απόρριψη της αιτήσεως. Κατά την υποβολή της αίτησης μιας οικοδομικής άδειας η αίτηση αυτή πρέπει να συνοδεύεται από τα ακόλουθα δικαιολογητικά και σχέδια:

1. Το έντυπο αιτήσεως συμπληρωμένο με όλα τα απαραίτητα στοιχεία και υπογραμμένο από τους αιτητές.
2. Αρχιτεκτονικά σχέδια σε 4 αντίγραφα
3. Τοπογραφικά σχέδια (από Κτηματολόγιο) σε 4 αντίγραφα
4. Διαφάνεια εμβαδού με όλα τα απαιτούμενα στοιχεία σε 4 αντίγραφα (σχέδιο εμβαδογράματος-υπολογισμού συντελεστή δόμησης και ποσοστού κάλυψης).
6. Συμπληρωμα αρχιτεκτονικών σχεδίων ,στατικοί υπολογισμοί και σχέδια , ηλεκτρολογικά, αποχετεύσεις, θερμομόνωσης, σε δύο αντίγραφα.
7. Τίτλος ιδιοκτησίας
8. Αν υπάρχουν δεσμεύσεις δήλωση του ενυπόθηκου δανειστή ότι δε φέρει ένσταση για την ανάπτυξη σε 4 αντίγραφα με το πρωτότυπο.

Αφού κατατεθεί η αίτηση στις Τεχνικές υπηρεσίες μελετάται από το τεχνικό τμήμα ένα εγκριθεί αποστέλλεται στην Πολεοδομική Επιτροπή ,εκεί ετοιμάζονται τα πρακτικά για όλες τις αιτήσεις για οικοδομικές άδειες ,τα πρακτικά αυτά αποστέλλονται στο Δημοτικό συμβούλιο όπου για να μπορέσει να εκδοθεί μια οικοδομική άδεια πρέπει να εγκριθεί από την ολόμοια του Δημοτικού συμβούλιου. Εάν εγκριθεί υπογράφεται από τον Δήμαρχο που είναι και ο προεδρεύον και αποστέλλεται στον αιτητή

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ 2 :

- Ιστοσελίδα Υ.Π.ΕΧ.Ω.Δ.Ε <http://www.minenv.gr/#>
- Ιστοσελίδα Τ.Ε.Ε <http://www.tee.gr/online/afieromata/2000/2122/index.shtml> δημοσίευση Γ.Ο.Κ μετά τις τροποποιήσεις και συμπληρώσεις με το ν.2381/2000
- Ιστοσελίδα Τ.Ε.Ε <http://portal.tee.gr/portal/page/portal/teelar/NOMOTHESIA/KTIRIOOIKODOMIKOS%20KSNONISMOS> Κτηριοδομικός Κανονισμός
- Ιστοσελίδα Υπουργείου Εσωτερικών Κύπρου <http://moi.gov.cy/>
- Ιστοσελίδα Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως http://www.moi.gov.cy/moi/tph/tph.nsf/index_gr/index_gr?OpenDocument
- Πολεοδομικό Δίκαιο Χατζοπούλου Α. Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Ε.Μ.Π 2000
- Γενικός Οικοδομικός κανονισμός Χατζοπούλου Α.
- Τοπικά Σχέδια των Πόλεων ,Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής
- Παραρτήματα Τοπικών Σχεδίων
- Οδηγός Ερμηνείας Πολεοδομικών Κανονισμών Υπουργείο Εσωτερικών-Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως
- Ο Περί Ρύθμισης Οδών και Οικοδομών Νόμος
- Οι Περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμοί

3

3.1 ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΩΝ ΔΥΟ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ:

Συγκρίνοντας τους δύο κανονισμούς παρατηρούμε ότι παρουσιάζουν αρκετές ομοιότητες αλλά και κάποιες διαφορές αναλυτικότερα :

Ως προς τους φορείς ελέγχου της τήρησης των κανονισμών παρατηρούμε ότι :στην Ελλάδα όλες οι αρμόδιες επιτροπές πρωτοβάθμιες και δευτεροβάθμιες Ε.Π.Α.Ε, καθώς και το Αρχιτεκτονικό συμβούλιο απαρτίζονται από άτομα τα οποία έχουν άμεση σχέση με τον σκοπό των ελέγχων που γίνονται από αυτές :αρχιτέκτονες πολιτικοί μηχανικοί ,γενικά από διπλωματούχους ανώτατων σχολών μηχανικών. Στην Κύπρο στον έλεγχο συμμετέχουν και τα Δημοτικά συμβούλια των Δήμων στα οποία εκλέγονται δημότες που μπορεί και να μην έχουν καμία σχέση με το σκοπό των επιτροπών. Ανεξάρτητα όμως από τον αριθμό , το είδος και την σύνθεση των επιτροπών και στην Ελλάδα και στην Κύπρο έχουν σαν κοινό σκοπό τον προγραμματισμό και σχεδιασμό της ανάπτυξης των πόλεων και της υπαίθρου μέσω της εκπόνησης σχεδίων για τις αστικές και μη περιοχές ,προστασία και αναβάθμιση του ιστορικού και φυσικού περιβάλλοντος ,σχέδια υλοποίησης Πολεοδομικών έργων και εφαρμογή των προνοιών των νομοθετικών πλαισίων μέσω του ελέγχου των οικοδομικών και πολεοδομικών αδειών.

Ως προς την Νομική κατάσταση-Δεσμεύσεις της περιοχής παρατηρούμε ότι : και οι δύο κανονισμοί ερευνούν εάν η περιοχή του οικοπέδου είναι ενταγμένη στα σχέδια των πόλεων και εάν υπάρχουν οποιοσδήποτε δεσμεύσεις στην περιοχή λόγω χρήσεων και λειτουργιών της.

Ως προς τις προϋποθέσεις δόμησης παρατηρούμε ότι : στην Ελλάδα ισχύει ο χαρακτηρισμός ‘άρτιο’ και ‘οικοδομήσιμο’ οικόπεδο ενώ στην Κύπρο ο χαρακτηρισμός ‘εγγεγραμμένο οικόπεδο’ ,ανεξάρτητα από τον χαρακτηρισμό και οι δύο κανονισμοί θέτουν κάποιους περιορισμούς ως προς το συνολικό εμβαδό και πρόσωπο ,ώστε να μπορεί ένα οικόπεδο να είναι οικοδομήσιμο. Επίσης όσον αφορά τις χρήσεις γης παρατηρούμε ότι στην Ελλάδα

διακρίνονται 9 κατηγορίες με τις υποκατηγορίες τους ενώ στην Κύπρο 8 κατηγορίες χρήσεων γης με τις υποκατηγορίες τους .Σύμφωνα και με τους δύο κανονισμούς απαγορεύεται η αλλαγή των χρήσεων των κτηρίων ή μέρους τους η οποία προβλέπεται από την οικοδομική άδεια εκτός εάν εγκριθεί η αλλαγή μετά από αίτηση στις αρμόδιες υπηρεσίες και εφόσον ικανοποιούνται οι παρεπόμενες υποχρεώσεις που θα απορρέουν από την αλλαγή αυτή.

Ως προς τον τρόπο δόμησης – Θέσης του κτηρίου παρατηρούμε ότι : και στους δύο κανονισμούς η τοποθέτηση του κτιρίου είναι ελεύθερη, η διαφορά είναι στις αποστάσεις που αφήνονται από τα όρια του οικοπέδου όπου παρατηρούμε ότι στη Ελλάδα βασικό κριτήριο για τις αποστάσεις από τα όρια είναι το Η ύψος κτηρίου ενώ στην Κύπρο είναι η χρήση για την οποία προορίζεται η κατασκευή και μετά ο αριθμός των ορόφων. Οι απόσταση Δ του Ελληνικού κανονισμού είναι μεταβλητή ενώ στον Κυπριακό κανονισμό για συγκεκριμένη χρήση γης και συγκεκριμένο αριθμό οροφών έχουμε καθορισμένες συγκεκριμένες αποστάσεις .Σε αυτή την περίπτωση ο Ελληνικός κανονισμός μπορούμε να πούμε ότι είναι πιο ελαστικός εξυπηρετώντας έτσι τους μελετητές και τους ιδιοκτήτες των κατασκευών αλλά ο Κυπριακός κανονισμός με την αυστηρότητα του διαφυλάσσει την προστασία των συνθηκών διαβίωσης .

Ως προς τα ποσοστά κάλυψης και στην Ελλάδα αλλά και στην Κύπρο το επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 70% της συνολικής επιφάνειας του. Παρατηρούμε ότι με αυτή την τιμή μέγιστου ποσοστού κάλυψης η σχέση κτισμένου-ελεύθερου χώρου δεν βρίσκεται σε μια ποιοτική αναλογία για το δομημένο περιβάλλον .

Ως προς τον συντελεστή δόμησης παρατηρούμε ότι : υπάρχει διαφορά στους συντελεστές δομήσεως δηλαδή στην Ελλάδα ο μέγιστος συντελεστή δόμηση είναι 2,4 ενώ στην Κύπρο είναι 1,8 ενώ και οι δύο κανονισμοί θέτουν κάποιους περιορισμούς στο ποιες επιφάνειες προσμετρώνται στο σ. δ.

Ως προς το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος : Στην Ελλάδα παρατηρούμε ότι το μέγιστο ύψος κτηρίων ορίζεται με συνάρτηση τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης ενώ στην Κύπρο εξαρτάται από την ζώνη στην οποία βρίσκεται το οικόπεδο που θα δομηθεί επίσης βλέπουμε ότι υπάρχει μεγάλη διαφορά στο μέγιστο ύψος που επιτρέπεται από τον κάθε κανονισμό.

Ως προς την κατασκευή στοών :Και οι δύο κανονισμοί προτρέπουν ή επιβάλλουν την κατασκευή στοών όπου αυτό κρίνεται απαραίτητο με εξαίρεση διατηρητέα κτήρια ,έργα τέχνης ,ιστορικά μνημεία ή για κτήρια τα οποία χρειάζονται επισκευές .

Ως προς την κατασκευή περιφραγμάτων: Σύμφωνα με τον Ελληνικό κανονισμό τα περιφράγματα επιτρέπεται να έχουν μέγιστο ύψος 2,50 μ και το συμπαγές τμήμα τους να είναι μικρότερο του 1,00 μ .Ο Κυπριακός κανονισμός ορίζει ως μέγιστο ύψος των περιφραγμάτων τα 2,00 μ και μόνο σε ειδικές περιπτώσεις μέχρι και τα 2,50 μ όπου θεωρείται αναγκαίο για την διασφάλιση της ιδιωτικότητας διαφόρων δραστηριοτήτων ή όπου δημιουργούνται θέματα ασφαλείας.

Ως προς την τοποθέτηση επιγραφών και διαφημίσεων: Η διαφορά των δύο κανονισμών είναι ότι ο Κυπριακός κανονισμός απαγορεύει την τοποθέτηση επιγραφών και διαφημίσεων στην οροφή, στέγη στο ελεύθερο χώρο γύρο από την οικοδομή εκτός και αν γίνει ειδικός σχεδιασμός για τον σκοπό αυτό και εγκριθεί από την Πολεοδομική Αρχή.

Επίσης παρατηρούμε ότι σύμφωνα με την Κυπριακή νομοθεσία δεν καθορίζονται **Ειδικές διατάξεις για χαμηλά κτήρια** και δεν υπάρχει ο θεσμός του **Ενεργού Οικοδομικού Τετραγώνου**.

3.2 ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΒΕΛΤΙΩΣΗΣ ΤΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ:

3.2.1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΔΥΟ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥΣ:

- 1) Για την βελτίωση της αποδοτικότητας και επίτευξης των στόχων των επιτροπών έλεγχου της τήρησης των κανονισμών καλό θα ήταν οι επιτροπές αυτές να:
 - έχουν όσο το δυνατό καλύτερη συνεργασία με τους μελετητές και κατασκευαστές και να τους κατευθύνουν στη κατασκευή έργων που θα σέβονται το περιβάλλον και θα βελτιώνουν τις συνθήκες διαβίωσης
 - να γίνεται από τις υπηρεσίες καλύτερη ενημέρωση του κοινού και του συνόλου του τεχνικού κόσμου και ιδιαίτερα των νέων μηχανικών-μελετητών για το ότι οι μελέτες των έργων θα πρέπει να ανταποκρίνονται στις επιταγές της νομοθεσίας έτσι ώστε να εντάσσεται σωστά το κάθε κτίριο στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον και να αποφεύγονται καθυστερήσεις στην έγκριση των αδειών .
 - να γίνεται ένας προέλεγχος των μελετών πριν την τελική αξιολόγηση
- 2) Παρόλο που και στους δύο κανονισμούς επιβάλλεται η ύπαρξη ακάλυπτου χώρου δεν ορίζεται το σχήμα και η θέση αυτού εντός του οικοπέδου αλλά και οι ελάχιστες διαστάσεις του, γιατί το λόγο προτείνεται η ένταξη νέων στοιχείων και στους δύο κανονισμούς που να θέτουν κάποιους περιορισμούς: ως προς τις ελάχιστες διαστάσεις ,το σχήμα και την θέση του ακάλυπτου χώρου
- 3) Να περιοριστούν στο ελάχιστο και στους δύο κανονισμούς οι κατασκευές που δεν προσμετρούνται στο ποσοστό κάλυψης και γενικά κατασκευές που επιβάλλεται να είναι εκτός του περιγράμματος του κτηρίου γιατί έχουν σαν αποτέλεσμα την προσαύξηση του ποσοστού κάλυψης εις βάρος του ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου .

3.2.2 ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΒΕΛΤΙΩΣΗΣ ΤΟΥ ΓΟΚ :

1)Μείωση του μέγιστου ποσοστού κάλυψης ώστε να υπάρχει μια ποιοτική αναλογία στην σχέση κτισμένου ελεύθερου χώρου .

2)Μείωση του μέγιστου συντελεστή δομήσεως με ταυτόχρονη μείωση του μέγιστου ύψους των κτηρίων γιατί είναι σαφές ότι προκύπτουν τυχαία ανομοιογενή αισθητικά αποτελέσματα που δημιουργούν λειτουργικά ,κατασκευαστικά και περιβαλλοντικά προβλήματα (προβλήματα σκίασης, φυσικού φωτισμού, αερισμού) με αποτέλεσμα την επιδείνωση των όρων διαβίωσης.

3.2.3 ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΒΕΛΤΙΩΣΗΣ ΤΟΥ *περί ‘Πολεοδομίας και Χωροταξίας’*

Νόμου :

1)Θέσπιση ειδικών διατάξεων για χαμηλά κτήρια έτσι ώστε να παρέχονται κίνητρα για την κατασκευή μικρού ύψους κτηρίων ειδικά σε περιοχές με μεγάλο συντελεστή δόμησης και μεγάλο ύψος κτηρίων έτσι ώστε να μην επιβαρυνθεί ακόμα περισσότερο το ήδη βεβαρημένο περιβάλλον .

2)Ένταξη στο κανονισμό του θεσμού του ενεργού οικοδομικού τετραγώνου αφού υπάρχουν αρκετές περιοχές που θα μπορούσε σύμφωνα με τα κριτήρια που θέτει ο Ελληνικός κανονισμός να χαρακτηρισθούν κάποια οικοδομικά τετράγωνα ως ενεργά π.χ προσφυγικές περιοχές και να λάβουν κάποια μέτρα για την αρμονική ένταξη τους στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον. Άρα καλό θα ήταν να εντάξουν το όρο ενεργό Ο.Τ στην νομοθεσία και να θεσπίσουν κάποιους ειδικούς όρους

Συνοψίζοντας όπως είχε προαναφερθεί και στο εισαγωγικό μέρος αυτής της μελέτης βασικό μέλημα ήταν η σύγκριση των δύο οικοδομικών κανονισμών και ο εντοπισμός πλεονεκτημάτων ,μειονεκτημάτων ή κενών. Συγκρίνοντας του δύο κανονισμούς εντοπίσαμε κάποια μειονεκτήματα/πλεονεκτηματα ή και κενά και προτείναμε κάποιες διαφοροποιήσεις , φυσικά κρίνεται σκόπιμο να αναφερθεί ότι η σύγκριση των δύο κανονισμών δεν μπορεί να είναι εντελώς αντικειμενική αφού δεν αναφέρονται ακριβώς στο ίδιο δομημένο περιβάλλον. Δηλαδή παρατηρούμε ότι κυρίαρχο στοιχείο του δομημένου περιβάλλοντος στην Ελλάδα είναι το συνεχές σύστημα δόμησης ενώ στην Κύπρο το πανταχόθεν ελεύθερο με εξαίρεση τους παραδοσιακούς πυρήνες των οικισμών.

Ανεξάρτητα όμως από αυτά είναι σαφές ότι ο πολεοδομικός και χωροταξικός σχεδιασμός είναι απαραίτητος για να αποτρέψει άναρχες και ασυμβίβαστες αναπτύξεις αλλά και να συντονίσει τις δραστηριότητες των διαφόρων τομέων της ανάπτυξης με στόχο την επίτευξη στο μέγιστο δυνατό βαθμό μιας ικανοποιητικής ολότητας. Γιαυτόν τον λόγο εισηγείται ότι θα πρέπει να απαγορεύονται σοβαρές αποκλίσεις από τις πρόνοιες που προβλέπουν οι κανονισμοί και τροποποιούνται ανάλογα με τις απαιτήσεις των εξελίξεων για να είναι ευέλικτοι και προσαρμοστικοί στις συνθήκες που διαμορφώνονται για να μην οδηγηθούμε στο τέλος σε κανονισμούς αγνώριστους και πρακτικά μη υλοποιήσιμους. Σίγουρα όλα αυτά συνιστούν ένα έργο δύσκολο και επίμοχθο αλλά θα πρέπει να συμβάλουν όλοι δηλαδή :αρμόδιοι φορείς ,μελετητές ,κατασκευαστές ,πολίτες γιατί το οφείλουμε όχι μόνο στους εαυτούς μας αλλά και στις μελλοντικές γενιές.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ 3:

- Αραβαντίνος Α.-Πολεοδομικός Σχεδιασμός (ΕΚΔΟΣΗ 2007)
- Πολεοδομικό Δίκαιο Χατζοπούλου Α. Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Ε.Μ.Π 2000
- Γενικός Οικοδομικός κανονισμός Χατζοπούλου Α.

