

# Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής

## ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ

### «**ΝΕΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ**»

#### **ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ**

##### ΟΙ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΟΙ ΓΟΚ

Το δομημένο περιβάλλον στη σύγχρονη Ελλάδα ορίστηκε σε μεγάλο βαθμό από τα χαρακτηριστικά των γενικών οικοδομικών κανονισμών. Οι δύο προηγούμενοι ΓΟΚ ακολουθώντας τις τάσεις της εποχής τους, αντιστρατεύτηκαν ο ένας τη λογική του άλλου ορίζοντας ο μιν πρώτος (1973) μια κεντρική πόλη με περι-κεντρικές περιοχές, ο δε επόμενος (1985) τα "πολλά κέντρα" πόλης. Ο τελευταίος ΓΟΚ υπέστη πολλές αποσπασματικές τροποποιήσεις με αποτέλεσμα να έχει μεταλλαχθεί η αρχική του σκέψη, ενώ απαιτεί σχολαστικούς ελέγχους και αδυνατεί να καλύψει πολλές σημερινές ανάγκες κρίσιμης αξίας. Μέσα από την εφαρμογή του νέου Οικοδομικού Κανονισμού θα καλλιεργηθεί η αντίληψη για την αναγκαιότητα αλλαγής συνηθειών και υιοθέτησης νέων πρακτικών, που θα οδηγήσουν σε επιβράδυνση της κλιματικής υποβάθμισης, βελτίωση των δαπανών χρήσης των κτηρίων και βελτίωση των κοινωνικών παραμέτρων που σχετίζονται με το δομημένο περιβάλλον.

##### Η ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ

Σήμερα ο τρόπος παραγωγής κτηρίων αλλάζει σημαντικά και διαρκώς, καθότι επηρεάζεται από νέα δεδομένα που εξελίσσονται και μεταβάλλονται. Η κλιματική αλλαγή, η συγκέντρωση στις πόλεις, η υποβάθμιση του περιβάλλοντος, ο σχεδιασμός με περιβαλλοντικά κριτήρια και «πράσινες παραμέτρους», νέα υλικά-τρόποι δόμησης και τεχνολογίες, υπολογιστές που στηρίζουν νέες μορφές, οι αρχιτέκτονες και άλλοι μηχανικοί που αντιμετωπίζουν άλλες συνθήκες σε σχέση με το παρελθόν, όλα θέτουν απαιτήσεις για τη σύνταξη ενός νέου ΓΟΚ.

##### ΟΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Είναι απολύτως απαραίτητη η θεσμοθέτηση ενός οικοδομικού κανονισμού με σύγχρονη λογική, οραματικού ως προς την αρχιτεκτονική που θα παράγει, προστατευτικού για το περιβάλλον, ελκυστικού και εύληπτου. Τα κτήρια πρέπει να γίνονται αντιληπτά ως τεχνητοί οργανισμοί στο χώρο, που αλληλεπιδρούν με το φυσικό και δομημένο περιβάλλον. Μέσα από αυτή την οπτική πρέπει να αντιμετωπίζονται οι ανάγκες τους για κατανάλωση ενέργειας και πόρων, με στόχο την εξοικονόμησή τους, τον περιορισμό των ρύπων και γενικότερα τη βελτίωση των περιβαλλοντικών συνθηκών και της ποιότητας ζωής μέσα και έξω από αυτά.

##### ΤΟ ΝΕΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΟΜΗΣΗΣ

Ο νέος Οικοδομικός Κανονισμός είναι -κατά το δυνατό- σύντομος, δεν αφήνει περιθώρια για διαφορετικές ερμηνείες και ασάφειες και οδηγεί σε ασφαλείς ελέγχους. Οι αποτελεσματικοί έλεγχοι είναι καθοριστικής σημασίας διότι επιτρέπουν την δημιουργική και όχι φοβική ή κατασταλτική προσέγγιση κατά την παραγωγή των κτηρίων.

Σε συνδυασμό με τον νέο τρόπο έκδοσης αδειών και την ηλεκτρονική ταυτότητα κτηρίων, περιορίζεται η γραφειοκρατία και παύει η ταλαιπωρία των πολιτών και όσων εμπλέκονται στην παραγωγή και έγκριση μελετών, ενώ ελαχιστοποιείται η πιθανότητα των όποιων συναλλαγών. Δημιουργούνται επίσης οι συνθήκες που οδηγούν στην επίλυση του προβλήματος της αυθαίρετης δόμησης με την απλή διασφάλιση της εφαρμογής του νόμου από την έναρξη του σχεδιασμού τους και για όλο το διάστημα της λειτουργίας τους.

## Η ΔΟΜΗ ΤΟΥ ΝΕΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ

Ο νέος Οικοδομικός Κανονισμός εκσυγχρονίζει και αναμορφώνει ριζικά το υφιστάμενο πλαίσιο για την παραγωγή κτηρίων, και απλοποιεί πολλές έννοιες και διαδικασίες. Διευκολύνει τον Μελετητή και τον Πολίτη, συγκεντρώνοντας για πρώτη φορά σε ενιαίο τεύχος τα απαραίτητα στοιχεία για την παραγωγή μιας μελέτης, ενώ συστηματοποιεί και απλοποιεί την κατανόησή τους.

Αποτελείται από τη σύνθεση τριών ενοτήτων:

- ✦ **ΑΡΘΡΑ 1-6: ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ (τι-πως-ποιος):** αναφέρεται στους σκοπούς, στους ορισμούς, πότε απαιτείται άδεια δόμησης και σε θέματα διατηρητέων κτηρίων.
- ✦ **ΑΡΘΡΑ 7-10: ΟΙΚΟΠΕΔΑ (το έδαφος):** αναφέρεται στην αρτιότητα και οικοδομησιμότητα των ιδιοκτησιών κατά κανόνα και σε ειδικές περιπτώσεις, καθώς και τις νέες δυνατότητες για συνενώσεις οικοπέδων.
- ✦ **ΑΡΘΡΑ 11-26: ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (το κτήριο):** πρόκειται για το κυρίως σώμα του Κανονισμού στο οποίο διατυπώνονται όλα τα άρθρα σχετικά με τους όρους και περιορισμούς δόμησης, τη θέση και τα επιμέρους στοιχεία για την ανάπτυξη του κτηρίου και του οικοπέδου που το περιβάλλει, τα κίνητρα που παρέχονται για την ενσωμάτωση φιλο-περιβαλλοντικών παραμέτρων στη δόμηση, καθώς και διατάξεις για τα εμποδιζόμενα άτομα και τα άτομα με αναπηρία.

## ΓΕΝΙΚΗ ΦΙΛΟΣΟΦΙΑ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ

Οι κανόνες της δόμησης επηρεάζουν συνολικά τον τρόπο με τον οποίο παράγεται ένα κτήριο. Προσδιορίζουν την λογική με την οποία αναπτύσσεται ο όγκος του, η μορφή του και εξυπηρετείται η λειτουργία του, και οδηγούν σε εικόνες και τύπους κτηρίων και οικοδομικών συνόλων. Ο νέος Οικοδομικός Κανονισμός εκσυγχρονίζεται ώστε να ανταποκρίνεται στις εξελίξεις της επιστήμης και της τεχνολογίας των κατασκευών. Προσαρμόζεται στα νέα δεδομένα που τίθενται από την κλιματική αλλαγή και την αυξημένη ανάγκη προστασίας του περιβάλλοντος. Υποστηρίζει την ένταξη στα κτήρια νέων υλικών, τεχνολογιών και δομικών συστημάτων ενώ πριμοδοτεί με κίνητρα το σχεδιασμό με φιλο-περιβαλλοντικά κριτήρια προς όφελος του κοινωνικού συνόλου, του περιβάλλοντος και της οικονομίας.

Ο νέος Κανονισμός σέβεται πολλές από τις προβλέψεις του προηγούμενου ΓΟΚ και διατηρεί τις δομές της πόλης που είναι ορατές και αξιοποιήσιμες για την ογκοπλαστική μνήμη της. Παράλληλα επιτρέπει σημαντικές νέες δυνατότητες, λαμβάνοντας υπόψη το ενεργειακό αποτύπωμα των κτηρίων, με στόχους κυρίως τη βελτίωση του μικροκλίματος στα αστικά σύνολα με υψηλή πυκνότητα, την αύξηση των διατιθέμενων χώρων πρασίνου και των χώρων που διατίθεται σε κοινή χρήση. Αντιλαμβάνεται το μεγάλο ενεργειακό και

περιβαλλοντικό αδιέξοδο, στοχεύει στην αναβάθμιση της ποιότητας της καθημερινής ζωής και οδηγεί σε ένα πιο βιώσιμο δομημένο περιβάλλον.

Στη διατύπωση των προτάσεων είναι σημαντική η παραδοχή πως το κέλυφος του κτιρίου αποτελεί σημαντικό στοιχείο όχι μόνο για την αισθητική του αλλά και την «πράσινη συμπεριφορά» του, καθότι οι εξωτερικές επιφάνειες ευθύνονται σε μεγάλο βαθμό για τον ενεργειακό σχεδιασμό. Επίσης καθορίζουν τη σχέση του κτηρίου με το περιβάλλον και εκεί επικεντρώνεται ο έλεγχος των επιθεωρητών δόμησης.

Στους κύριους στόχους του νέου Οικοδομικού Κανονισμού περιλαμβάνονται:

- ✦ Η αποτελεσματικότητα της Δημόσιας Διοίκησης για την εφαρμογή περιβαλλοντικής και κοινωνικής πολιτικής μέσα από τη δόμηση
- ✦ Η συμβολή του κτηριακού τομέα στην αντιμετώπιση των περιβαλλοντικών προβλημάτων με μείωση των ρύπων που προκαλούν την κλιματική αλλαγή, εξοικονόμηση ενέργειας και αξιοποίηση Ανανεώσιμων Πηγών για την παραγωγή της
- ✦ Η αύξηση πρασίνου, κοινόχρηστων χώρων και η βελτίωση του μικροκλίματος σε αστικές περιοχές υψηλής πυκνότητας, καθώς και σε υποβαθμισμένες ή προβληματικές περιοχές της πόλης
- ✦ Η παροχή μεγαλύτερης ελευθερίας για την παραγωγή ποιοτικής αρχιτεκτονικής - μορφολογικά και λειτουργικά-, η ενσωμάτωση στοιχείων που μπορούν να αναβαθμίσουν την ενεργειακή συμπεριφορά των κτηρίων και η χρήση νέων φιλοπεριβαλλοντικών δομικών υλικών, συστημάτων και τεχνολογιών δόμησης
- ✦ Η καλλιέργεια περιβαλλοντικής συνείδησης σε θέματα περιβαλλοντικής προστασίας, μέσα από την παροχή νέων δυνατοτήτων και κινήτρων και συμμετοχή στον προβληματισμό για το πως ζούμε, πως καταναλώνουμε και διαχειριζόμαστε ενέργεια, πόρους και απόβλητα.

## **ΟΙ ΒΑΣΙΚΕΣ ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΕΣ ΤΟΥ ΝΕΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ**

**ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗ ΤΩΝ ΠΟΛΕΩΝ:**

Η τόσο απαραίτητη σήμερα επανάχρηση της πολεοδομημένης γης και αντικατάσταση κτηρίων σε περιοχές των πόλεων με ακατάλληλο και αποσθρωμένο απόθεμα, με υποβαθμισμένο περιβάλλον ή με πολύ μικρά οικόπεδα και η δημιουργία νέων χώρων πρασίνου και άλλων προτύπων ανάπτυξης, απαιτούν παρέκκλιση από τους γνωστούς ως σήμερα κανόνες.

Στα κέντρα των μεγάλων πόλεων και σε περιοχές όπου δεν αλλοιώνεται ο χαρακτήρας της περιοχής, οι συνενώσεις οικοπέδων για τη δημιουργία κτηριακών όγκων με μικρότερη διάσπαση και μεγαλύτερη κλίμακα και ύψος, σε συνάρτηση με το πλάτος των δρόμων, των ελεύθερων χώρων της πόλης και τις μεταξύ τους αποστάσεις επηρεάζουν την κίνηση του αέρα και επιφέρουν βελτίωση του μικροκλίματος στις περιοχές υψηλής πυκνότητας, βελτιώνοντας τη θερμική άνεση και συμβάλλοντας στην απομάκρυνση των αέριων και σωματιδιακών ρύπων.

- ✦ **«Συνενώσεις»:** Με τη συνένωση οικοπέδων δίνεται η δυνατότητα αναβάθμισης της εικόνας της πόλης και αύξησης των ελεύθερων και κοινόχρηστων χώρων στις πόλεις, προς όφελος του δημοσίου συμφέροντος, του περιβάλλοντος και της ποιότητας της ζωής. Σήμερα στα μικρά οικόπεδα, η άτακτη πολυδιάσπαση των

οικοδομικών όγκων οδηγεί σε διασπορά των ακάλυπτων χώρων και σε άναρχη εικόνα πόλης. Στα μεγάλα οικόπεδα οι συνενώσεις επιτρέπουν τη δημιουργία μεγάλων ενιαίων χώρων πρασίνου σημαντικής περιβαλλοντικής αξίας. Με την πρόταση δίνεται η δυνατότητα αναμόρφωσης ολόκληρων περιοχών και εφαρμογής νέων προτύπων ανάπτυξης.

- ▲ «Ελευθερία & Έλεγχος»: δίνεται μεγαλύτερη ελευθερία στην ανάπτυξη των όγκων και μορφών του κτηρίου την παραγωγή ποιοτικής και ενδιαφέρουσας αρχιτεκτονικής. Ταυτόχρονα διευκολύνονται οι έλεγχοι των οικοδομών που γίνονται σαφείς και αφορούν μόνο την ασφάλεια και υγεία των ανθρώπων, την επιβεβαίωση της εφαρμογής συγκεκριμένων στοιχείων της μελέτης και της σχέσης των κτηρίων με το περιβάλλον.
- ▲ «Νέοι ορισμοί»: Εισάγονται νέοι ορισμοί και δυνατότητες όπως τα υπόσκαφα κτήρια, τα φυτεμένα δώματα, οι κατακόρυφοι κήποι, τα διπλά κελύφη με στόχο τη βελτίωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος των κτηρίων και τη βελτίωση της εικόνας της πόλης.

#### ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΕΝΑΡΜΟΝΙΣΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ :

Η αύξηση των αναγκών δροσισμού οδηγεί στην εντατική λειτουργία κλιματιστικών μονάδων που καταναλώνουν ενέργεια και απορρίπτουν θερμότητα επιβαρύνοντας τη θερμοκρασία του υπαίθριου αστικού χώρου. Στο νέο Οικοδομικό Κανονισμό υποστηρίζονται οι παθητικές μέθοδοι που βοηθούν στην βελτίωση της θερμικής άνεσης κατά τη χρήση των κτηρίων. Επίσης δίδονται κίνητρα για τη μείωση της κάλυψης των κτηρίων και για τη χρήση οικολογικών, φιλικών προς την υγεία και το περιβάλλον τεχνολογιών και υλικών.

- ▲ Συντελεστής Όγκου: Ουσιαστικά προσμετράται στον όγκο ό,τι προσμετράται στη δόμηση. Για την υποστήριξη του βιοκλιματικού σχεδιασμού και της αρχιτεκτονικής ελευθερίας, αυξάνεται λίγο ο επιτρεπόμενος όγκος του κτηρίου και δεν προσμετρώνται στο συντελεστή οι ανοιχτοί όγκοι που ορίζονται από το εξωτερικό ανάγλυφο του συμπαγούς κελύφους του ή που διαπερνούν διαμπερώς το εσωτερικό του, διότι συμβάλλουν στον παθητικό δροσισμό, τη σκίαση, τον φυσικό αερισμό, στην ενσωμάτωση και εξυπηρέτηση σύγχρονων τεχνολογιών.
- ▲ Συντελεστής Δόμησης: υπό όρους και προϋποθέσεις δίνονται κίνητρα αυξημένης δόμησης σε περιπτώσεις που υπάρχει σαφής αντιστάθμιση με περιβαλλοντικά ή και κοινωνικά οφέλη. Ενδεικτικά, παρέχονται κίνητρα αυξημένου συντελεστή δόμησης για:
  - Δημιουργία “ενεργειακού κτηρίου” πολύ χαμηλής ενεργειακής κατανάλωσης
  - Φυτεμένα δώματα
  - Υπόσκαφα κτήρια
  - Συνενώσεις οικοπέδων
  - Περιορισμό της κάλυψης
  - Χρήση μονώσεων και εξωτερικών τοίχων μεγάλου πάχους από φυσικά υλικά, διπλά ενεργειακά κελύφη
- ▲ Συντελεστής Κάλυψης: Για την υποστήριξη του βιοκλιματικού σχεδιασμού, δεν προσμετρώνται τα ίχνη των χώρων που συμβάλλουν στον παθητικό δροσισμό, τη σκίαση, τον φυσικό αερισμό.
- ▲ Ύψη κτηρίων: αυξάνεται κατά 0,25 μ. το ύψος κάθε ορόφου, ώστε να υποστηρίζεται ο καλός φυσικός εξαερισμός και φωτισμός των χώρων. Επιτρέπεται μεγαλύτερο ύψος κτιρίων συνοδευόμενο από μικρότερη κάλυψη, σε περιοχές όπου δεν υπάρχουν ειδικοί περιορισμοί και σύμφωνα με συγκεκριμένη διαδικασία.

## ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΤΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΩΝ ΤΩΝ ΚΤΗΡΙΩΝ

- ✦ Οι ανοιχτοί από τη μία μόνο πλευρά και κατά ένα ποσοστό της κάτοψης χώροι εφόσον δεν είναι κοινόχρηστοι μετρούν στο συντελεστή δόμησης, ενώ οι στεγασμένοι χώροι που είναι ανοιχτοί κατά ένα ποσοστό δεν υπολογίζονται στο συντελεστή δόμησης και όγκου, ακόμη και αν περιλαμβάνουν φέρον στοιχείο.
- ✦ Δεν υπολογίζονται στο συντελεστή δόμησης τα κοινόχρηστα κλιμακοστάσια, συμπεριλαμβανομένων των πλατύσκαλων και των ανελκυστήρων, ώστε να δημιουργούνται λειτουργικοί χώροι με σωστές προδιαγραφές για τη χρήση τους.
- ✦ Επιτρέπεται η υπό προϋποθέσεις κύρια χρήση των υπόγειων χώρων, εφόσον δεν αποτελούν ανεξάρτητη ιδιοκτησία και δεν αποφέρουν έσοδο από τη χρήση τους.
- ✦ Επιτρέπονται πατάρια σε ποσοστό 10% του ΣΔ εφόσον δεν αποτελούν αυτόνομο χώρο και εντάσσονται εντός άλλου του οποίου αποτελούν τμήμα. Αντίστοιχα επιτρέπεται η υπό όρους χρήση των σοφιτών κάτω από στέγες.
- ✦ Επανερχονται σε ισχύ μικρές cours anglaises για το φωτισμό-αερισμό χώρων.

## ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΩΝ ΦΥΣΙΚΩΝ ΠΟΡΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ ΧΩΡΩΝ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ

Στις νέες προβλέψεις περιλαμβάνονται περιορισμοί που προστατεύουν το περιβάλλον και τους φυσικούς πόρους, δυνατότητες ώστε να αντιμετωπίζονται τα προβλήματα στάθμευσης μικρών οικοπέδων, καθώς και προβλέψεις για την οικιακό διαχωρισμό σκουπιδιών. Έτσι ορίζεται:

- ✦ Δεν επιτρέπεται η σφράγιση του φυσικού εδάφους και η επέκταση του υπογείου πέρα από το 50% του υποχρεωτικού ακάλυπτου χώρου, ώστε να μην καταργούνται ο φυσικός κύκλος του νερού και η υψηλή βλάστηση. Η όποια επιφάνεια νερού στον ακάλυπτο χώρο υπολογίζεται ως φύτευση.
- ✦ Η υπόγεια στάθμευση στα μικρά οικόπεδα υποστηρίζεται με τη δημιουργία κουβουκλίου στέγασης ανελκυστήρα οχημάτων εντός των πλαγίων αποστάσεων του κτηρίου, ώστε να μην επιβαρύνεται με οχήματα ο δημόσιος χώρος και να μειωθεί η παρόδια στάθμευση.
- ✦ Καθίσταται υποχρεωτική η συλλογή και ο διαχωρισμός των σκουπιδιών στην περίφραξη-όριο του οικοπέδου ή σε χώρους με πρόσβαση από την όψη του κτηρίου.

Ειδικότερα:

### Άρθρο 1

#### Σκοπός

Με το άρθρο 1 προσδιορίζεται ο σκοπός του παρόντος νόμου με τον καθορισμό των όρων και προϋποθέσεων δόμησης, ώστε σύμφωνα με τις αρχές του Συντάγματος να αναβαθμίζεται η ποιότητα ζωής και να προστατεύεται το φυσικό και δομημένο περιβάλλον.

### Άρθρο 2

#### Ορισμοί

Με το άρθρο 2 τροποποιούνται και αποσαφηνίζονται οι ορισμοί του δίκαιου της δόμησης και εισάγονται νέοι ως εξής:

- Με τις παραγράφους 22,23,24,25 ορίζονται οι ελαφρές, πρόχειρες, λυόμενες και προσωρινές κατασκευές, ως διακριτές κατηγορίες τύπων δόμησης με κοινό χαρακτηριστικό τη μειωμένη παρέμβαση στο φυσικό περιβάλλον σε σχέση με τις συμβατικές κατασκευές.
- Με την παράγραφο 26 ορίζεται το υπόσκαφο κτίσμα που αποτελεί επιλογή αρχιτεκτονικής επίλυσης κάτω από το υφιστάμενο φυσικό έδαφος, με σκοπό την ελαχιστοποίηση του οπτικού και περιβαλλοντικού ίχνους των κτιρίων.
- Με την παράγραφο 29 ορίζεται το κτίριο ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης ως το κτίριο πολύ υψηλής ενεργειακής απόδοσης.
- Με την παράγραφο 31 ορίζονται τα ειδικά κτίρια και εγκαταστάσεις δημόσιου συμφέροντος ως κατηγορία κτιρίων που χρήζουν ιδιαίτερης αντιμετώπισης προς όφελος του δημοσίου συμφέροντος.
- Με την παράγραφο 32 ορίζονται οι χώροι του οικοπέδου που παραχωρούνται σε δημόσια χρήση, ως ανταπόδοση του κινήτρου αύξησης της δόμησης, με στόχο τη μείωση της κάλυψης του κτιρίου και την απελευθέρωση και αύξηση του κοινόχρηστου χώρου στον πυκνό πολεοδομικό ιστό.
- Με την παράγραφο 35 ορίζεται η στάθμη φυσικού εδάφους κατά τρόπο που συμπεριλαμβάνει το φυσικό του ανάγλυφο.
- Με τις παραγράφους 65, 66, 67, 68 ορίζονται διάφοροι τύποι εξωστών, καθώς και η περίπτωση της εσωτερικής σοφίτας, που συμβάλλουν στη βελτίωση των αρχιτεκτονικών επιλύσεων και αντιμετωπίζουν χρηστικές απαιτήσεις που αποτελούσαν μαζί αυθαίρετες επιλογές των τελευταίων ετών.
- Με την παράγραφο 72 ορίζεται η φυτεμένη επιφάνεια ως επιλογή αρχιτεκτονικής επίλυσης που βελτιστοποιεί τη βιοκλιματική συμπεριφορά του κτιρίου.
- Με την παράγραφο 76 ορίζεται τα διπλά κελύφη ως διακριτή κατηγορία κατασκευής που βελτιστοποιεί τη βιοκλιματική συμπεριφορά του κτιρίου.
- Με την παράγραφο 77 ορίζεται η ζεύξη και σύνδεση κτιρίων σε κοινόχρηστους χώρους.
- Με την παράγραφο 79 ορίζεται η έννοια της απόσυρσης κτιρίων και αντικατάστασης παλαιού και ενεργοβόρου αστικού ιστού.

### **Άρθρο 3**

#### **Έκταση εφαρμογής του πολεοδομικού κανονισμού**

- Με την παράγραφο 1 ορίζεται το πεδίο εφαρμογής του παρόντος νόμου κατά άρθρο, για τις περιοχές εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και οικισμών χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.
- Με την παράγραφο 2 ορίζεται η σημασία των αριθμητικών μεγεθών και συντελεστών που αναφέρονται στον παρόντα νόμο.
- Με την παράγραφο 3 ορίζεται η σχέση του παρόντος νόμου με ειδικότερες ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

### **Άρθρο 4**

#### **Άδειες δόμησης**

- Με τις παραγράφους 1,2,3, προσδιορίζονται οι εργασίες που απαιτούν άδεια δόμησης, έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας καθώς και οι εργασίες που απαιτούν για να εκτελεστούν απλή ενημέρωση της αρμόδιας αρχής.
- Με την παράγραφο 4 ορίζονται οι εργασίες που εκτελούνται καθ' υπόδειξη της αρμόδιας υπηρεσίας Δόμησης.

- Με τις παραγράφους 5 και 6 προσδιορίζεται η έννοια της αυθαίρετης κατασκευής.
- Με τις παραγράφους 7 και 8 προσδιορίζεται η διαδικασία εκτέλεσης έργων εθνικής σημασίας.

## **Άρθρο 5**

### **Χρήση κτιρίων**

Με το άρθρο αυτό ορίζεται η χρήση των κτιρίων, η δυνατότητα και οι προϋποθέσεις μεταβολής της.

## **Άρθρο 6**

### **Προστασία Αρχιτεκτονικής και Φυσικής Κληρονομιάς**

Με το άρθρο αυτό καθορίζονται τα προστατευόμενα στοιχεία αρχιτεκτονικής ή φυσικής κληρονομιάς, οι όροι και προϋποθέσεις χαρακτηρισμού τους, η δυνατότητα κατάταξής τους, η διαδικασία και οι όροι παρέμβασης σε αυτά.

## **Άρθρο 7**

### **Αρτιότητα και οικοδομησιμότητα**

Με το άρθρο αυτό επαναδιατυπώνονται οι παράγραφοι 1, 2, 3, 4 του άρθρου 6 και οι παράγραφοι 1 έως 12 του άρθρου 24 του ν. 1577/85 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/00.

## **Άρθρο 8**

### **Ειδικές περιπτώσεις**

Με το άρθρο αυτό επαναδιατυπώνονται οι παράγραφοι 1, 2, 3, 4, 7, 8 και 9 του άρθρου 29 του ν. 1577/85 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/00.

## **Άρθρο 9**

### **Δουλείες σε ακίνητα**

Με το άρθρο αυτό επαναδιατυπώνονται οι παράγραφοι 1, 2, 3, 4, του άρθρου 25 του ν. 1577/85 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/00.

## **Άρθρο 10**

### **Κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές**

Με το άρθρο αυτό προσδιορίζονται τα κίνητρα, οι όροι και οι προϋποθέσεις για τη μείωση της κάλυψης του κτιρίου, τη μείωση της κατάτμησης οικοπέδων και την απελευθέρωση και αύξηση του κοινόχρηστου χώρου στον πυκνό πολεοδομικό ιστό επιβαρυσμένων πληθυσμιακά πόλεων. Συγκεκριμένα προβλέπεται αύξηση του συντελεστή δόμησης, εφόσον όμως πληρούνται ειδικές προϋποθέσεις, μέσω των οποίων επέρχεται βελτίωση των όρων διαβίωσης. Είναι συνεπώς οι διατάξεις απολύτως σύμφωνες με το Σύνταγμα (ά. 24) και τη συναφή νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας περί «περιβαλλοντικού και πολεοδομικού κεκτημένου», η οποία επιτάσσει σε περίπτωση

μεταβολής των όρων δόμησης να επέρχεται βελτίωση των όρων διαβίωσης, και ελέγχει σύμφωνα με τα διδάγματα της κοινής πείρας τη συνολική μεταβολή των όρων δόμησης για να κρίνει αν υπήρξε μέσω αυτής επιδείνωση των όρων διαβίωσης (πρβλ. Ολ ΣΤΕ 4946-4948/1995, με τις οποίες κρίθηκε ad hoc ότι : **«επίδεινωση (ενν. των όρων διαβίωσης) δεν συνεπάγεται ούτε η τροποποίηση των όρων δομήσεως με το άρθρο 44 του ν. 2145/93, διότι η αύξηση του συντελεστή δόμησης (0,8 έναντι 0,6 που ίσχυε προηγουμένως) αντισταθμίζεται από την αύξηση του ακαλύπτου χώρου, ενώ ο όρος δομήσεως που αναφέρεται στο ύψος δεν συνιστά καθεαυτόν δυσμενή μεταβολή των συνθηκών.»**).

Σήμερα η κλιματική αλλαγή, ο τρόπος ζωής στις πόλεις και η υπερσυγκέντρωση σε αυτές, η ποικιλότητα δραματική υποβάθμιση του περιβάλλοντος, η ανάγκη ενσωμάτωσης συστημάτων για εξοικονόμηση ενέργειας- φυσικών πόρων-χρημάτων και για περιορισμό των ρύπων κατά τη δημιουργία και λειτουργία των κτηρίων, η παρουσία νέων τεχνολογιών και συστημάτων δόμησης, όλα οδηγούν στην ανάγκη υιοθέτησης νέων προβλέψεων και κινήτρων για την ανάπτυξη των κτηρίων σε ορισμένες περιοχές της πόλης.

Είναι γνωστό πως αντιμετωπίζουμε ένα μεγάλο ενεργειακό και περιβαλλοντικό αδιέξοδο και απαιτούνται τεράστια κονδύλια για την αντιστάθμιση της κλιματικής αλλαγής, χωρίς παράλληλα να αναβαθμίζεται η ποιότητα της καθημερινής ζωής. Στην Αθήνα, το φαινόμενο της θερμικής νησίδας κάνει την πόλη να διαθέτει υψηλότερες θερμοκρασίες από τις περιαστικές περιοχές που την περιβάλλουν και διπλασιάζει το οικολογικό της αποτύπωμα. Η θερμοκρασία, η βροχόπτωση, ο άνεμος και η υγρασία, που αποτελούν κλιματικές παραμέτρους του μικροκλίματος, παρουσιάζουν σημαντικές διαφοροποιήσεις σε σχέση με το παρελθόν. Τα παλαιά ενεργοβόρα κτήρια παράγουν περισσότερους ρύπους από τα νεώτερα που ενσωματώνουν σύγχρονες τεχνολογίες και ενεργειακά συστήματα, με αποτέλεσμα τα παλαιότερα κτήρια με μικρότερη δόμηση να επιβαρύνουν πολύ περισσότερο το περιβάλλον από τα νεώτερα, τα οποία με αυξημένη δόμηση διαθέτουν σημαντικά μικρότερο ενεργειακό αποτύπωμα.

Σήμερα, ο υπολογισμός της επιβάρυνσης που επιφέρει η δόμηση, πέρα από τη "συντελεστή δόμησης" και την πυκνότητα του πληθυσμού, λαμβάνει πλέον υπόψη το "ενεργειακό-περιβαλλοντικό της αποτύπωμα" και αυτό από μόνο του οδηγεί -όπου αυτό είναι εφικτό- σε ανατροπές αντίληψης τον ίδιο το σχεδιασμό.

Η εφαρμογή του νέου Οικοδομικού Κανονισμού μπορεί να οδηγήσει στην επιβράδυνση της κλιματικής καταπόνησης, στη βελτίωση των δαπανών χρήσης των κτηρίων και στην προαγωγή των περιβαλλοντικών και κοινωνικών θεμάτων που σχετίζονται με το δομημένο περιβάλλον.

Η πυκνότητα των κτηρίων, η θέση τους στο οικόπεδο, ο τρόπος ανάπτυξης των κτηριακών όγκων, η κακή σχέση τους με τα πλάτη των δρόμων και η έλλειψη ανοιχτών ιδιωτικών και κοινόχρηστων χώρων, αποτελούν βασικές αιτίες περιβαλλοντικής υποβάθμισης της πόλης. Με το νέο Οικοδομικό Κανονισμό καθίσταται δυνατό στις μελέτες για νέα κτήρια να εφαρμόζονται σύγχρονες αρχές δόμησης που είναι εναρμονισμένες με νέες διαπιστώσεις και προβλέψεις για την προστασία του περιβάλλοντος και για απόδοση οφέλους στο κοινωνικό σύνολο.

Ο νέος Κανονισμός λαμβάνει υπόψη του τις ιδιαιτερότητες των περιοχών της πόλης που χαρακτηρίζονται από υψηλές πυκνότητες, αποσπασμένο κτηριακό απόθεμα ακατάλληλο για αναβάθμιση, καθώς και τις συνθήκες σε παλαιότερες περιοχές της πόλης με κατακερματισμένη μικρή ιδιοκτησία που οδηγούν συχνά σε χαμηλής ποιότητας ανάπτυξη. Στις περιοχές αυτές το μικροκλίμα επηρεάζεται από σημαντικούς παράγοντες, μεταξύ αυτών από την αρχιτεκτονική των κτηρίων, την ανάπτυξη των κτηριακών όγκων και τη σχέση τους με τους υπαίθριους χώρους που συμβάλουν στην αύξηση της θερμοκρασίας και στην ατμοσφαιρική ρύπανση. Σε κάθε περίπτωση, η γενική πολεοδομική



οργάνωση, η ρυμοτομία, τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά και ο φυσικός σχεδιασμός του κάθε οικιστικού συνόλου και των επί μέρους τμημάτων συναρτώνται άμεσα με το μικροκλίμα της κάθε αστικής περιοχής. Επιπλέον, οι περιοχές αυτές -σχεδόν πάντα- στερούνται επαρκών κοινόχρηστων χώρων για την εξυπηρέτηση των πεζών και των αναγκών του αστικού εξοπλισμού (όπως μικρών χώρων για την ένταξη στάσεων μέσων μαζικής μεταφοράς, μικρών χώρων αναψυχής και ανάπαυσης, χώρων ανάπτυξης πρασίνου κλπ).

Τα πυκνοδομημένα, τα φθίνοντα κέντρα των πόλεων και οι υποβαθμισμένες περιοχές που κατοικούνται από αδύναμες κοινωνικές ομάδες είναι συχνά περιοχές με κλιματικό πρόβλημα ή πρόβλημα έλλειψης επαρκών κοινόχρηστων χώρων. Ο τρόπος ανάπτυξης των κτηρίων σε αυτές τις περιοχές μπορεί να έχει σημαντικά αποτελέσματα για την βελτίωση των περιβαλλοντικών και κοινωνικών συνθηκών που επίσης σχετίζονται με την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής.

Η "αστική μορφολογία" -η μορφή των κτηρίων και των χώρων που δημιουργούν-, είναι από τους βασικούς παράγοντες διαμόρφωσης του μικροκλίματος και η μεταβολή της αστικής μορφολογίας μπορεί να τροποποιήσει τοπικά τις ατμοσφαιρικές συνθήκες, τις τιμές βιοκλιματικών παραμέτρων όπως η θερμοκρασία και η υγρασία του περιβάλλοντος, η ταχύτητα και η διεύθυνση του ανέμου, καθώς και το ισοζύγιο ακτινοβολιών, επηρεάζοντας τη θερμική και οπτική άνεση μιας περιοχής.

Για τις περιοχές αυτές, στις προβλέψεις του νέου Οικοδομικού Κανονισμού δίνεται η δυνατότητα αύξησης του συντελεστή δόμησης στις περιπτώσεις εκείνες που για το κτήριο επιλέγεται να περιοριστεί η κάλυψή του σε σχέση με την επιτρεπόμενη, όταν αναπτύσσεται σε οικόπεδο που προκύπτει από τη συνένωση μικρότερων οικοπέδων, όταν αποδίδει μέρος του ακάλυπτου χώρου ή της στέγης του σε δημόσια χρήση, όταν αποσύρεται και αντικαθίσταται με άλλο κτήριο που πληρεί συγκεκριμένες προϋποθέσεις ή όταν κατασκευάζεται με τέτοιο τρόπο ώστε να είναι εξαιρετικά περιορισμένο ή σχεδόν μηδενικό το ενεργειακό του αποτύπωμα. Επιπλέον, δεν επιτρέπεται με το νέο Κανονισμό η σφράγιση του φυσικού εδάφους με την επέκταση του υπογείου στο σύνολο του οικοπέδου, ώστε να μην καταργούνται ο φυσικός κύκλος του νερού και η δυνατότητα ανάπτυξης υψηλής βλάστησης.

Από τις συνενώσεις οικοπέδων που θα προκύψουν με την παροχή των παραπάνω κινήτρων, προκύπτει όφελος για την ποιότητα της καθημερινής ζωής, το περιβάλλον, την αισθητική εικόνα της πόλης και την αρχιτεκτονική. Δημιουργούνται μεγαλύτεροι ενιαίοι ανοιχτοί χώροι και χώροι πρασίνου, βελτιώνεται το μικροκλίμα της περιοχής τους, αναπτύσσονται πιο συνεκτικοί και λειτουργικοί κτηριακοί όγκοι, περιορίζεται η κατακερματισμένη εικόνα μορφών και αποδίδονται πολύτιμοι χώροι σε κοινή χρήση. Επίσης, οι συνενώσεις οικοπέδων για τη δημιουργία κτηριακών όγκων με μικρότερη διάσπαση και μεγαλύτερη κλίμακα καθώς και ο περιορισμός της κάλυψης μπορεί να επιφέρουν μεγάλες αλλαγές στη ροή του ανέμου, βελτιώνοντας τη θερμική άνεση και συμβάλλοντας σημαντικά στην απομάκρυνση των αέριων και σωματιδιακών ρύπων.

Ο νέος Κανονισμός σέβεται και διατηρεί τις δομές της πόλης που είναι ορατές και αξιοποιήσιμες για την ογκοπλαστική μνήμη της και οι παραπάνω προβλέψεις του δεν έχουν εφαρμογή στα προστατευτέα μέρη της. Σε περιοχές όπου δεν υπάρχουν ειδικοί περιορισμοί, το μεγαλύτερο ύψος των κτιρίων συνοδευόμενο από μικρότερη κάλυψη και σε συνάρτηση με το πλάτος των δρόμων, των ελεύθερων χώρων της πόλης και τις μεταξύ τους αποστάσεις επηρεάζει επίσης την κίνηση του αέρα και μπορεί να επιφέρει βελτίωση του μικροκλίματος στις δομημένες περιοχές υψηλής πυκνότητας. Ο αέρας μεταφέρει τη θερμότητα μακριά από τους ανθρώπους και τα κτήρια και με τον τρόπο αυτό επηρεάζει τον ενεργειακό τους καταναλωτή.

Υπό αυτούς τους όρους η προτεινόμενη αύξηση του συντελεστή δόμησης συνοδεύεται από τον περιορισμό του περιβαλλοντικού αποτυπώματος της δόμησης, και συνεπώς δεν συνιστά επιδείνωση αλλά βελτίωση της ποιότητας διαβίωσης και της ποιότητας του περιβάλλοντος. Σε επίπεδο πόλης τα οφέλη είναι περιβαλλοντικά, κοινωνικά και οικονομικά και στοχεύουν σε μια πιο βιώσιμη αστική πραγματικότητα. Επιπλέον δίνεται η δυνατότητα εφαρμογής νέων προτύπων ανάπτυξης μέσα από την ανακύκλωση πολεοδομημένης γης και την απόσυρση σαθρών κτηρίων, ενώ μέσω της παροχής κινήτρων επέρχεται εξοικείωση με τις νέες πρακτικές, συνειδητοποίηση των περιβαλλοντικών προβλημάτων και υιοθέτηση νέων συμπεριφορών.

Ειδικότερα :

- Με την παράγραφο 1 και για οικόπεδα που έχουν έκταση μεγαλύτερη της κατά κανόνα αρτιότητας της περιοχής και με βάση συντελεστές που προωθούν την εξάλειψη της κατάτμησης προσδιορίζεται ειδικότερα το κίνητρο κλιμακωτής αύξησης του συντελεστή δόμησης και εναρμόνισης με τα επιτρεπόμενα ύψη, ως ακολούθως:
- Με την παράγραφο 1α, προσδιορίζεται επιπλέον συντελεστής δόμησης από 8% έως 10% με ταυτόχρονη μείωση του ποσοστού κάλυψης κατά 20%.
- Με την παράγραφο 1β, προσδιορίζεται επιπλέον συντελεστής δόμησης από 12% έως 15% με ταυτόχρονη: μείωση του ποσοστού κάλυψης κατά 20% και απόδοση σε κοινή χρήση επιφάνειας του οικοπέδου.
- Με την παράγραφο 1γ, προσδιορίζεται επιπλέον συντελεστής δόμησης από 16% έως 20% με ταυτόχρονη: μείωση του ποσοστού κάλυψης κατά 20% και απόσυρση κτιριακού αποθέματος.
- Με την παράγραφο 1δ, προσδιορίζεται επιπλέον συντελεστής δόμησης από 20% έως 25% με ταυτόχρονη: μείωση του ποσοστού κάλυψης κατά 20%, απόδοση σε κοινή χρήση επιφάνειας του οικοπέδου και απόσυρση κτιριακού αποθέματος.
- Με την παράγραφο 1ε, ορίζεται κριτήριο μορφολογίας των κτιρίων που προκύπτουν με την ένταξη στις ανωτέρω κατηγορίες.
- Με την παράγραφο 1στ, δίνεται το ανώτερο κίνητρο σε περίπτωση συνένωσης μικρών ιδιοκτησιών.
- Με την παράγραφο 1ζ, δίνεται κίνητρο αύξησης του συντελεστή δόμησης κατά 35% με παρέκκλιση 30% από το ανώτατο επιτρεπόμενο της περιοχής, για οικόπεδα άνω των 2.000τ.μ. που αποδίδουν σε κοινή δημόσια χρήση του 100% του ακαλύπτου τους.
- Με την παράγραφο 1η, ορίζεται η διαδικασία για την απελευθέρωση του ύψους ως το ανώτατο επιτρεπόμενο με τον παρόντα νόμο και κατά παρέκκλιση του ανώτατου επιτρεπομένου της περιοχής, για κτίρια που κατασκευάζονται σε οικόπεδα άνω των 2.500τ.μ και μειώνουν την κάλυψή τους στο ελάχιστο δυνατό, χωρίς να αυξάνουν το συντελεστή δόμησης τους.
- Με την παράγραφο 2, ορίζεται η πιστοποίηση της απόδοσης χώρου σε κοινή δημόσια χρήση
- Με την παράγραφο 3, ορίζεται η μορφή εκμετάλλευσης από το Δήμο, της επιφάνειας που έχει αποδοθεί.
- Με την παράγραφο 4, ορίζεται η διαδικασία επί συνενώσεων ή οικοπέδων που οικοδομούνται κατά την παράγραφο 1 και έχουν έκταση οικοδομικού τετραγώνου.
- Με τις παραγράφους 5, 6 7α και 7β και 8 επαναδιατυπώνονται και τροποποιούνται τα άρθρα 1, 2, 3, 5 και 6 του άρθρου 12 του ν. 1577/85 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/00.

- Με την παράγραφο 7γ, προσδιορίζεται η διαδικασία για την παρέκκλιση των λοιπών όρων δόμησης (ύψους, τοποθέτησης, χρήσης, κάλυψης κλπ.) εκτός του συντελεστή δόμησης, σε περίπτωση έγκρισης, επέκτασης, αναθεώρησης ή τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου.
- Με την παράγραφο 7δ, προσδιορίζεται η διαδικασία για την παρέκκλιση των όρων δόμησης, συντελεστή δόμησης, ύψους, τοποθέτησης, χρήσης, κάλυψης κλπ., σε περίπτωση έγκρισης, επέκτασης, αναθεώρησης ή τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου.
- Με την παράγραφο 8, προσδιορίζεται η διαδικασία ρύθμισης θεμάτων αστικού δικαίου των συνιδιοκτητών που εντάσσουν τις ιδιοκτησίες τους στο παρόν άρθρο.

## **Άρθρο 11** **Συντελεστής Δόμησης**

- Με την παράγραφο 1 επαναδιατυπώνεται η παράγραφος 2 του άρθρου 7 του ν. 1577/85 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/00.
- Με την παράγραφο 2 επαναδιατυπώνεται η παράγραφος 3 του άρθρου 7 του ν. 1577/85 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/00.
- Με την παράγραφο 3 ορίζεται ο χειρισμός του συντελεστή δόμησης σε περίπτωση συνιδιοκτησίας που έχει συσταθεί κατά τις διατάξεις του ν. 1024/1971 (Α' 232).
- Με την παράγραφο 4 προσδιορίζεται ο υπολογισμός της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης του οικοπέδου.
- Με την παράγραφο 5 προσδιορίζονται οι επιφάνειες του κτίσματος που συνυπολογίζονται στη δόμησή του.
- Με την παράγραφο 6 προσδιορίζονται οι επιφάνειες του κτίσματος που δε συνυπολογίζονται στη δόμησή του, ως ακολούθως:
  - Με τις παραγράφους 6α, 6β, 6γ, 6η, 6κι ορίζονται οι επιφάνειες, οι χώροι και τα διαμπερή ανοίγματα που δεν προσμετρώνται στη δόμηση, ως κίνητρο για την ελευθερία στην ογκοπλαστική διαμόρφωση του κελύφους του κτιρίου και τη δυνατότητα δημιουργίας επιμέρους επιφανειών, που συμμετέχουν στη βελτίωση της βιοκλιματικής συμπεριφοράς του.
  - Με τις παραγράφους 6δ, 6ε, 6στ, 6ζ, 6θ, 6ι, 6ια, 6ιβ, 6ιγ, 6ιδ, 6ιε, 6ιζ, 6κδ, 6κστ, 6κη, 6κθ αντιμετωπίζονται χρηστικές και κτιριολογικές απαιτήσεις και δίνονται κίνητρα για δημιουργία χώρων που πληρούν τις προϋποθέσεις ασφάλειας και υγείας και δίνουν τη δυνατότητα για μορφολογική επεξεργασία στα πλαίσια σχεδιασμού τους.
  - Με τις παραγράφους 6η, 6ιστ, 6ιθ, 6κ, 6κα, 6κγ, 6κζ ορίζονται κίνητρα για τη δημιουργία επιμέρους επιφανειών χώρων και κατασκευών, που συμμετέχουν στη βελτίωση της βιοκλιματικής συμπεριφοράς του κτιρίου και τη μείωση της κατανάλωσης ενέργειας στη διάρκεια ζωής και χρήσης του κτίσματος.
  - Με την παράγραφο 6κβ, δίνεται κίνητρο υπέρ της ασφαλούς κατασκευής και αντοχής του κτιρίου.
  - Με την παράγραφο 6κε, ορίζονται οι προϋποθέσεις και το κίνητρο μειωμένης συμμετοχής στη συνολική επιτρεπόμενη δόμηση για τη δημιουργία κτιρίων κάτω από το υφιστάμενο φυσικό έδαφος, με σκοπό την ελαχιστοποίηση του οπτικού και περιβαλλοντικού ίχνους των κτιρίων.

## **Άρθρο 12** **Ποσοστό Κάλυψης**

- Με την παράγραφο 1α, ορίζεται νέο μέγιστο ποσοστό κάλυψης το 60% μειώνοντας ριζικά το γενικό ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων με δομήσιμη επιφάνεια σε μεγαλύτερο βαθμό από αυτόν που όριζε ο ν. 1577/85 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/00, με στόχο την απόδοση μεγαλύτερης επιφάνειας φυσικού εδάφους στην πόλη και τους χρήστες.
- Με την παράγραφο 1β, επαναδιατυπώνεται τμήμα της παραγράφου 1 του άρθρου 8 του ν. 1577/85 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/00.
- Με την παράγραφο 1γ, επαναδιατυπώνεται η παράγραφος 4 του άρθρου 8 του ν. 1577/85 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/00.
- Με την παράγραφο 1δ, επαναδιατυπώνεται τμήμα της παραγράφου 2 του άρθρου 8 του ν. 1577/85 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/00.
- Με την παράγραφο 2 ορίζεται ο χειρισμός του ποσοστού κάλυψης σε περίπτωση συνιδιοκτησίας που έχει συσταθεί κατά τις διατάξεις του ν. 1024/1971 (Α' 232).
- Με την παράγραφο 3 προσδιορίζονται οι επιφάνειες του κτίσματος που συνυπολογίζονται στην κάλυψη του οικοπέδου.
- Με την παράγραφο 4 προσδιορίζονται οι επιφάνειες του κτίσματος που δε συνυπολογίζονται στην κάλυψη του οικοπέδου, ως ακολούθως:
  - Με τις παραγράφους 4α και 4β, ορίζονται οι επιφάνειες, οι χώροι και τα διαμπερή ανοίγματα που δεν προσμετρώνται στην κάλυψη, ως κίνητρο για την ελευθερία στην ογκοπλαστική διαμόρφωση του κελύφους του κτιρίου και τη δυνατότητα δημιουργίας επιμέρους επιφανειών, που συμμετέχουν στη βελτίωση της βιοκλιματικής συμπεριφοράς του.
  - Με τις παραγράφους 4δ, 4στ, 4ζ, αντιμετωπίζονται χρηστικές και κτιριολογικές απαιτήσεις και δίνονται κίνητρα για δημιουργία χώρων που πληρούν τις προϋποθέσεις ασφάλειας και υγείας και δίνουν τη δυνατότητα για μορφολογική επεξεργασία στα πλαίσια σχεδιασμού τους.
  - Με τις παραγράφους 4γ, 4η, 4θ, 4ι, 4ια, ορίζονται κίνητρα για τη δημιουργία επιμέρους επιφανειών χώρων και κατασκευών, που συμμετέχουν στη βελτίωση της βιοκλιματικής συμπεριφοράς του κτιρίου και τη μείωση της κατανάλωσης ενέργειας στη διάρκεια ζωής και χρήσης του κτίσματος.
  - Με την παράγραφο 6ε, δίνεται κίνητρο υπέρ της ασφαλούς κατασκευής και αντοχής του κτιρίου.
  - Με την παράγραφο 6ιβ, ορίζονται οι προϋποθέσεις και το κίνητρο μειωμένης συμμετοχής στη συνολική επιτρεπόμενη δόμηση για τη δημιουργία κτιρίων κάτω από το υφιστάμενο φυσικό έδαφος, με σκοπό την ελαχιστοποίηση του οπτικού και περιβαλλοντικού ίχνους των κτιρίων.

## **Άρθρο 13** **Συντελεστής Όγκου**

- Με την παράγραφο 1 προσδιορίζεται ο επιτρεπόμενος συντελεστής όγκου του οικοπέδου ανάλογα με το ύψος των κτιρίων και με μικρή αύξηση από τους οριζόμενους στο ν. 1577/85 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/00, με σκοπό τη βελτίωση σχεδιασμού και εφαρμογών που αυξάνουν την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων.

- Με την παράγραφο 2 προσδιορίζεται ο όγκος που προσμετράται στον πραγματοποιούμενου συντελεστή όγκου σε σχέση με τους χώρους που προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης με στόχο το σχεδιασμό και επίλυση της μορφής του κτιριακού όγκου με βάση τη δόμησή του.

## **Άρθρο 14**

### **Θέση κτιρίου και εγκαταστάσεων**

Με το άρθρο αυτό επιχειρείται η απόλυτη εξάλειψη των συστημάτων δόμησης και τοποθέτησης κτιρίων στο οικόπεδο (συνεχές, πανταχόθεν, μεικτό, ασυνεχές, σύστημα πτερύγων), προσπάθεια που ξεκίνησε με το ν. 1577/85 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/00 μετά από προσφυγές στο ΣΤΕ κατά του άρθρου ελεύθερης τοποθέτησης. Η τοποθέτηση κτιρίων αυτή τη στιγμή αποτελεί ένα υβριδικό σύστημα μεταξύ της προ του 1985 νομοθεσίας που βασιζόταν στα συστήματα δόμησης και της φιλοσοφίας του ν. 1577/85 που βασιζόταν στην ελεύθερη τοποθέτηση κτίσματος στο οικόπεδο. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου αποτελούν συνέχεια ν. 1577/85 του, παίρνοντας στοιχεία από παλαιότερους οικοδομικούς κανονισμούς όπως τη μικρή απόσταση δ στους πλάγιους ακαλύπτους και το ελάχιστο μήκος πλευράς κτιρίου, επιδιώκοντας να συγκεράσει τα διαφορετικά συστήματα με τρόπο απλό και αποκωδικοποιώντας την εικόνα του δομημένου περιβάλλοντος.

## **Άρθρο 15**

### **Ύψος κτιρίου - αφετηρία μέτρησης υψών - πλάτος δρόμου**

- Με την παράγραφο 1, προσδιορίζεται το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων ανάλογα με τον μέγιστο προσδιοριζόμενο συντελεστή δόμησης, με αύξηση κατά 0.25 μέτρα ανά όροφο από τα οριζόμενα μεγέθη του ν. 1577/85 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/00, με σκοπό τη βελτίωση σχεδιασμού και εφαρμογών που αυξάνουν την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων.
- Με την παράγραφο 2, ορίζονται παρεκκλίσεις σε περίπτωση κατασκευής ειδικών κτιρίων.
- Με την παράγραφο 3, ορίζεται ο τρόπος μέτρησης του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους του κτιρίου.
- Με την παράγραφο 4, ορίζεται η δέσμευση τήρησης της μορφής του φυσικού εδάφους και η τροποποίηση της στάθμης της μόνο για λόγους απορροής ομβρίων και για ελάχιστο ύψος.
- Με την παράγραφο 5, επαναδιατυπώνεται η παράγραφος 6 του άρθρου 9 του ν. 1577/85 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/00.
- Με την παράγραφο 6, επαναδιατυπώνεται η παράγραφος 1 του άρθρου 10 του ν. 1577/85 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/00.
- Με την παράγραφο 7, επαναδιατυπώνεται η παράγραφος 2 του άρθρου 10 του ν. 1577/85 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/00.
- Με την παράγραφο 8, επαναδιατυπώνεται η παράγραφος 3 του άρθρου 10 του ν. 1577/85 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/00.

## **Άρθρο 16**

### **Λειτουργικά, ενεργειακά και διακοσμητικά στοιχεία στις όψεις του κτιρίου**

Με το άρθρο αυτό προσδιορίζονται τα στοιχεία επί των όψεων των κτιρίων που συμμετέχουν στην ογκοπλαστική του διαμόρφωση και συμβάλλουν στην υποστήριξη του βιοκλιματικού σχεδιασμού με τη δημιουργία παθητικού δροσισμού, σκίασης, φυσικού αερισμού. Ο προσδιορισμός τους λειτουργεί ως κίνητρο δημιουργίας τους, εφόσον αφαιρούνται από το συντελεστή δόμησης όγκου και κάλυψης κατά τις διαστάσεις που προσδιορίζονται στο άρθρο αυτό. Επίσης, κατά το άρθρο αυτό προσδιορίζονται οι θέσεις τους μέσα στα όρια των υποχρεωτικώς ακαλύπτων χώρων του οικοπέδου.

## **Άρθρο 17**

### **Κατασκευές και φυτεύσεις στους ακάλυπτους χώρους και περιφράξεις**

Με το άρθρο αυτό προσδιορίζονται: ο υποχρεωτικά ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου, οι διαμορφώσεις σε αυτόν και οι λόγοι για τους οποίους αυτές είναι επιτρεπτό να γίνονται, η διαχείριση του αποτελέσματος κάθε εργασίας διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου, τα στοιχεία επί των ακαλύπτων χώρων του οικοπέδου που συμμετέχουν στην υποστήριξη του βιοκλιματικού σχεδιασμού, στη μείωση της ενεργειακής κατανάλωσης των κτιρίων, ή σε χρηστικές απαιτήσεις. Προσδιορίζονται επίσης οι κατασκευές στα προκήπια και οι θέση όλων των κατασκευών, συμπεριλαμβανομένων των κατασκευών για άτομα με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων, εντός των υποχρεωτικά ακαλύπτων χώρων του οικοπέδου ή των προκηπίων. Ορίζεται το ποσοστό μη σφραγισμένης επιφάνειας φυσικού εδάφους ώστε να μην καταργούνται ο φυσικός κύκλος του νερού και η ψηλή βλάστηση, με την υπό όρους επέκταση των υπογείων χώρων του κτιρίου. Ορίζεται ότι τα στοιχεία ύδατος του περιβάλλοντος χώρου συμμετέχουν στον υπολογισμό της υποχρεωτικής φύτευσης. Τέλος αναφέρονται τα μέγιστα επιτρεπόμενα ύψη περιφράξεων, ο τρόπος μέτρησής τους και η θέση των περιφραγμάτων.

## **Άρθρο 18**

### **Φυτεμένα δώματα**

Με το άρθρο αυτό προσδιορίζεται ο τρόπος κατασκευής, οι προϋποθέσεις και η διαδικασία ενημέρωσης της αρμόδιας αρχής, για τη δημιουργία φυτεμένων επιφανειών και δωματίων στα δομικά στοιχεία της κατασκευής.

## **Άρθρο 19**

### **Κατασκευές πάνω από το κτίριο**

Με το άρθρο αυτό προσδιορίζονται τα στοιχεία και οι κατασκευές που επιτρέπεται να κατασκευάζονται πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και μέσα στο ιδεατό στερεό με τις μέγιστες επιτρεπόμενες διαστάσεις τους.

## **Άρθρο 20**

### **Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους**

Με το άρθρο αυτό προσδιορίζονται τα στοιχεία και οι κατασκευές που επιτρέπεται να κατασκευάζονται σε δημόσιους και κοινόχρηστους χώρους, οι εγκρίσεις και η διαδικασία χορήγησης άδειας δόμησής τους.

## **Άρθρο 21**

### **Προσωρινές κατασκευές**

Με το άρθρο αυτό προσδιορίζεται η ειδική κατηγορία προσωρινών κατασκευών που επιτρέπεται να κατασκευάζονται σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους, οι εγκρίσεις για την άδεια δόμησής τους, καθώς και οι ελάχιστες απαιτήσεις της στατικής τους επίλυσης.

## **Άρθρο 22**

### **Παρόδια στοά**

Με το άρθρο αυτό προσδιορίζονται οι προϋποθέσεις δημιουργίας παροδίων στοών, οι διαστασιολόγησή τους με επαναδιατύπωση του σχετικού άρθρου του κτιριοδομικού κανονισμού και με επαναδιατύπωση του άρθρου 15 του ν.1577/85 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/00 και τροποποίησή του κατά τις παραγράφους 2ζ και 4, με τις οποίες ορίζεται ότι η στοά κατασκευάζεται χωρίς υποστυλώματα όταν το επιτρέπει η στατική μελέτη του κτιρίου που τη διαμορφώνει και ότι σε μη διανοιγμένες στοές επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης και οι διαρρυθμίσεις των υφιστάμενων κτιρίων, επιδιώκοντας να θεραπεύσει δυσεπίλυτα χρόνια αιτήματα.

## **Άρθρο 23**

### **Υφιστάμενα κτίρια**

- Με τις παραγράφους 1, 2 και 3 του άρθρου αυτού, επαναδιατυπώνεται και τροποποιείται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία το άρθρο 23 του ν. 1577/85 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/00.
- Με την παράγραφο 4, επαναδιατυπώνεται το σχετικό άρθρο για τους μεσότοιχους του κτιριοδομικού κανονισμού.

## **Άρθρο 24**

### **Χαμηλά κτίρια**

Με το άρθρο αυτό επαναδιατυπώνεται το άρθρο 14 του ν.1577/85 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/00 και τροποποιείται ως προς το μέγιστο ποσοστό κάλυψης που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο κατά τις διατάξεις του σχεδίου νόμου, εναρμονιζόμενο με τη σχετική νομολογία.

## **Άρθρο 25**

### **Κίνητρα για τη δημιουργία κτιρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης**

Με το άρθρο αυτό ορίζεται κίνητρο αύξησης του συντελεστή δόμησης για κτίρια που μέσω του βιοκλιματικού και ενεργειακού σχεδιασμού τους απαιτούν ελάχιστη δυνατή κατανάλωση ενέργειας, χρησιμοποιώντας συστήματα εξοικονόμησης ενέργειας καθώς και συστήματα ανανεώσιμων πηγών ενέργειας ή παρουσιάζουν ταυτόχρονα εξαιρετική

περιβαλλοντική απόδοση. Προσδιορίζεται η μεθοδολογία περιβαλλοντικής αξιολόγησής τους, τα προαπαιτούμενα για την έκδοση άδειας δόμησης, η διαδικασία για τον έλεγχο και την επιβολή προστίμων σε περίπτωση μη υλοποίησης της κατασκευής.

## **Άρθρο 26**

### **Ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ατόμων αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων**

Με το άρθρο αυτό επαναδιατυπώνεται και τροποποιείται το άρθρο 28 του ν.1577/85 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 2831/00, σύμφωνα με σύγχρονα διεθνή πρότυπα και απαιτήσεις.

## **Άρθρο 27**

### **Ειδικές Διατάξεις**

- Με την παράγραφο 1, ορίζεται η διαδικασία για την παρέκκλιση από τις διατάξεις του παρόντος σχεδίου νόμου κτιρίων που χαρακτηρίζονται ως ειδικά κτίρια δημόσιου ενδιαφέροντος.
- Με την παράγραφο 2, ορίζεται η κατά παρέκκλιση των διατάξεων του παρόντος σχεδίου νόμου κατασκευή ανελκυστήρα, ή άλλων μηχανικών μέσων κάλυψης υψομετρικών διαφορών σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια που κατά το χρόνο ανέγερσής τους δεν ήταν υποχρεωτική η κατασκευή ανελκυστήρα, καθώς και η διαδικασία προσθήκης του σε διατηρητέα κτίρια και προστατευόμενους οικισμούς.
- Με την παράγραφο 3, ορίζεται η διαδικασία που επιτρέπει την κατασκευή περισσότερων υπογείων από αυτά που απαιτούνται για την κάλυψη των υποχρεωτικών θέσεων στάθμευσης.
- Με την παράγραφο 4, ορίζεται ο υπολογισμός του συντελεστή δόμησης σε περίπτωση υπαγωγής ιδιοκτησίας και στα δύο άρθρα του παρόντος κατά τα οποία δίνεται κίνητρο αύξησης του συντελεστή δόμησης.

## **Άρθρο 28**

### **Εξουσιοδοτικές διατάξεις**

- Με την παράγραφο 1, ορίζεται ότι οι όροι και προϋποθέσεις δόμησης κοντά σε ρέματα καθορίζονται με προεδρικό διάταγμα, με στόχο να αντιμετωπιστεί συνολικά το ζήτημα δόμησης σε περιοχές οριοθετημένων ή μη ρεμάτων.
- Με την παράγραφο 2, ορίζεται η διαδικασία επίλυσης ερμηνευτικών ζητημάτων που ανακύπτουν κατά την εφαρμογή του παρόντος από τις αρμόδιες υπηρεσίες.

## **Άρθρο 29**

### **Καταργούμενες διατάξεις**

Με το άρθρο αυτό ορίζονται οι καταργούμενες διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας.

## **Άρθρο 30**

### **Τελικές και μεταβατικές διατάξεις**

Με το άρθρο αυτό ορίζεται η ημερομηνία έναρξης ισχύος του νόμου.