

## ΕΚΘΕΣΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΣΥΝΕΠΕΙΩΝ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ

Υπουργείο: ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ  
ΑΛΛΑΓΗΣ

ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ: Γκλεζάκου Ζαχαρούλα

ΘΕΣΗ / ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΑ: Αρχιτέκτων μηχανικός

ΤΗΛΕΦΩΝΟ: 2106475162, 6941612220

E-MAIL: zglez@tee.gr

### Τίτλος προτεινόμενου σχεδίου νόμου:

«ΝΕΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ»

### ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΗ ΑΝΑΦΟΡΑ ΣΤΟ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΗΣ ΚΥΡΙΑΣ ΑΞΙΟΛΟΓΟΥΜΕΝΗΣ ΡΥΘΜΙΣΗΣ:

Με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις επιτυγχάνονται οι παρακάτω στόχοι :

- ▲ 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 φιλο-περιβαλλοντικών 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.
- ▲ Η απλοποίηση, η κωδικοποίηση και η αποσαφήνιση της νομοθεσίας, που διέπει τη δόμηση.

Ειδικότερα οι βασικές καινοτομίες του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού είναι οι εξής :

#### 1) 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 διάσταση 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.

## 2) 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.

Υψηλή 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.

### 3) 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 σοφитών κάτω από στέγες.
- ▲ Επανερχονται σε ισχύ μικρές cours anglaises για το φωτισμό-αερισμό χώρων.

### 4) 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.

## **A: ΚΥΡΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΟΥΜΕΝΗ ΡΥΘΜΙΣΗ**

### **1. Αναγκαιότητα**

#### **1. 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 μεν 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.

#### **1.2. 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.

1.3. Η ρύθμιση αφορά αφενός τον τεχνικό κόσμο της χώρας αφετέρου δε άμεσα ή έμμεσα μεγάλο αριθμό του πληθυσμού της χώρας είτε ως δυνητικό δικαιούχο αδειών είτε ως αποδέκτη των συνεπειών της δόμησης. Δίνεται λύση σε ένα εξαιρετικά σύνθετο πρόβλημα, στο οποίο αντανακλώνται συνδυαστικά περιβαλλοντικά και κοινωνικά ζητήματα.

## 2. Καταλληλότητα

2.1. Η προτεινόμενη ρύθμιση αντιμετωπίζει ριζικά και συνολικά κάθε ζήτημα που προκύπτει κατά την δόμηση. Έτσι ρυθμίζεται καθένα από τα επιμέρους θέματα με τρόπο αποτελεσματικό, ώστε να υπηρετείται το δημόσιο συμφέρον αλλά συγχρόνως και τα ιδιωτικά δικαιώματα όλων των εμπλεκόμενων στη διαδικασία της δόμησης.

2.3. Τα διατάγματα και οι κανονιστικές πράξεις που πρέπει να εκδοθούν είναι οι εξής:

1. «Με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ καθορίζεται η διαδικασία έκδοσης της έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας και μπορούν να καθορίζονται επιπλέον των παραπάνω και άλλες περιπτώσεις, όπου απαιτείται έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας με την επιφύλαξη των περιπτώσεων των παραγράφων 1 και 3.» (Άρθρο 4 παρ. 2).
2. «Με απόφαση των Υπουργών Εθνικής Άμυνας και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται οι όροι και η διαδικασία έκδοσης άδειας δόμησης για την εκτέλεση στρατιωτικών έργων ή εγκαταστάσεων.» (Άρθρο 4 παρ. 7).
3. «Με απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων καθορίζονται οι όροι και η διαδικασία έκδοσης άδειας δόμησης, για την εκτέλεση έργων ή εγκαταστάσεων στους χώρους των πολιτικών αεροδρομίων, των εγκαταστάσεων ραδιοβοηθημάτων της Υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας και των χώρων των ζωνών λιμένων, ως και κάθε σχετική λεπτομέρεια.» (Άρθρο 4 παρ. 8).
4. «Με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, μπορεί να χαρακτηρίζονται ύστερα από αιτιολογική έκθεση της κατά περίπτωση αρμόδιας υπηρεσίας, γνώμη του οικείου δημοτικού συμβουλίου και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων ή του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής κατά περίπτωση, με σκοπό τη διατήρηση και ανάδειξη της ιδιαίτερης

ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής και αισθητικής φυσιογνωμίας τους,:

α) ως (παραδοσιακά) προστατευόμενα σύνολα: οικισμοί ή τμήματα πόλεων ή οικισμών ή αυτοτελή οικιστικά σύνολα εκτός αυτών,

β) ως ζώνες ιδιαίτερου κάλλους, χώροι, τόποι, τοπία ή και φυσικοί σχηματισμοί που συνοδεύουν ή περιβάλλουν στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, όπως και αυτοτελείς σχηματισμοί φυσικού ή ανθρωπογενούς χαρακτήρα, εντός ή εκτός οικισμών.

Στις περιοχές αυτές μπορούν, μετά από μελέτες αστικού σχεδιασμού ή/και τοπίου, να θεσπίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και να καθορίζονται ειδικές χρήσεις.

Αν η γνώμη του δημοτικού συμβουλίου δεν περιέλθει στην αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου σε διάστημα δύο (2) μηνών από τη λήψη του σχετικού εγγράφου, το διάταγμα εκδίδεται και χωρίς αυτή.

Ο χαρακτηρισμός σύμφωνα με την περίπτωση β), εφόσον δεν θεσπίζονται ειδικοί όροι, μορφολογικοί περιορισμοί δόμησης και χρήσεις γης, μπορεί να γίνεται με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Ειδικές διατάξεις με τις οποίες έχουν χαρακτηριστεί ανάλογα και έχουν τεθεί σε καθεστώς προστασίας οι περιπτώσεις α) και β) ανωτέρω και έχουν επιβληθεί ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και χρήσεων για την προστασία του παραδοσιακού τους χαρακτήρα και της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας τους (ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής, αισθητικής), κατισχύουν των διατάξεων του παρόντος νόμου και κάθε άλλης διάταξης.» (Άρθρο 6 παρ. 2).

5. «Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα, μεμονωμένα κτίρια ή τμήματα κτιρίων ή συγκροτήματα κτιρίων, ως και στοιχεία του περιβάλλοντος χώρου αυτών, όπως επίσης και στοιχεία του φυσικού ή και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος χώρου, όπως αυλές, κήποι, θυρώματα και κρήνες, καθώς και μεμονωμένα στοιχεία πολεοδομικού (αστικού ή αγροτικού) εξοπλισμού ή δικτύων, όπως πλατείες, κρήνες, διαβατικά, λιθόστρωτα, γέφυρες που βρίσκονται εντός ή εκτός οικισμών, για το σκοπό που αναφέρεται στην προηγούμενη παράγραφο και να καθορίζονται ειδικοί όροι προστασίας και περιορισμοί δόμησης και χρήσης, κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του νόμου αυτού και από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη.

Με όμοια απόφαση μπορεί να χαρακτηρίζεται ως διατηρητέα η χρήση ακινήτου με ή χωρίς κτίσματα εντός ή εκτός οικισμών.» (Άρθρο 6 παρ. 3α).

6. «Από την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης απαγορεύεται κάθε επέμβαση στο προτεινόμενο προς χαρακτηρισμό αντικείμενο για χρονικό διάστημα ενός (1) έτους ή μέχρι τη δημοσίευση της σχετικής απόφασης ή τη γνωστοποίηση στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης για τη μη περαιτέρω προώθηση της διαδικασίας χαρακτηρισμού.

Οικοδομικές εργασίες που εκτελούνται σε προτεινόμενο προς χαρακτηρισμό κτίριο με Άδεια Δόμησης που εκδόθηκε πριν από την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης, διακόπτονται. Όταν ολοκληρωθεί η προβλεπόμενη διαδικασία και το κτίριο κριθεί διατηρητέο, τότε το όποιο κόστος της οικοδομικής άδειας, καθώς και των εργασιών οι οποίες έχουν προηγηθεί της διακοπής και αντιβαίνουν στους όρους κήρυξης του κτιρίου ως διατηρητέου, επιβαρύνουν το Πράσινο Ταμείο.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται οι λεπτομέρειες εφαρμογής της διάταξης αυτής.» (Άρθρο 6 παρ. 3β).

6. «Για επεμβάσεις ή προσθήκες σε διατηρητέα κτίρια ή την κατασκευή νέων κτιρίων σε ακίνητα στα οποία υπάρχουν διατηρητέα κτίρια, μπορούν να ορίζονται με τη διαδικασία που καθορίζεται στην παράγραφο 3.α συμπληρωματικοί ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ή χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη εφ' όσον δεν αλλοιώνονται τα στοιχεία που συντέιναν στο χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μπορούν να καθορίζονται το είδος των επεμβάσεων, η διαδικασία και γενικότερα οι λεπτομέρειες εφαρμογής της διάταξης αυτής.» (Άρθρο 6 παρ. 3γ).

7. «Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ύστερα από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής μπορεί να καθορίζονται:

α) κατηγορίες διατηρητέων και κριτήρια αξιολόγησης για την υπαγωγή των προς χαρακτηρισμό κατασκευών στις κατηγορίες αυτές,

β) ειδικότεροι όροι και περιορισμοί ως προς τις δυνατότητες επέμβασης επί των διατηρητέων κατασκευών κατά κατηγορία,

γ) μεταβατικές διατάξεις ως προς το καθεστώς των ήδη χαρακτηρισμένων κατασκευών ως διατηρητέων, σε σχέση με την κατάταξη σε κατηγορίες και τις δυνατότητες επέμβασης επί αυτών.» (Άρθρο 6 παρ. 4).

8. «Με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, μετά από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, μπορεί να καθορίζονται επί μέρους περιοχές της χώρας και οικισμοί ή τμήματα αυτών, εντός των οποίων έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των ανωτέρω.» (Άρθρο 6 παρ. 4).

9. «Προϋπόθεση για την Έγκριση Δόμησης και χορήγηση Άδειας Δόμησης για την ανέγερση οικοδομών ή προσθηκών σε υφιστάμενα κτίρια σε ακίνητα όμορα διατηρητέων κτιρίων, αποτελεί η σύμφωνη γνώμη του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, το οποίο γνωμοδοτεί με γνώμονα την προστασία και ανάδειξη της

αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του διατηρητέου κτιρίου. Με απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μπορεί να καθορίζονται ειδικότερα τα κριτήρια για την εφαρμογή της ανωτέρω διάταξης.» (Άρθρο 6 παρ. 5α).

10. «Η ανακατασκευή εγκρίνεται με απόφαση του κατά περίπτωση Υπουργού, που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας Υπηρεσίας και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.» (Άρθρο 6 παρ. 6α).

11. «Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να αναστέλλεται για χρονικό διάστημα έως δύο (2) έτη, σε οικισμούς ή τμήματά τους, σε περιοχές εκτός οικισμών ή σε μεμονωμένα ακίνητα εντός ή εκτός οικισμών, η έκδοση Αδειών Δόμησης, κάθε εργασία ανέγερσης νέων κτιρίων, κατεδάφισης, προσθήκης, αλλαγής εξωτερικής εμφάνισης υφισταμένων κτιρίων και διαμόρφωσης των κοινοχρήστων χώρων, ή να επιβάλλονται όροι για την εκτέλεση των εργασιών αυτών με σκοπό τη σύνταξη πολεοδομικής μελέτης ή και ειδικού κανονισμού δόμησης για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς.

Η αναστολή μπορεί να παραταθεί για ένα (1) ακόμα έτος, εφόσον οι σχετικές μελέτες έχουν προοδεύσει σημαντικά και προκύπτει αυτό τεκμηριωμένα.» (Άρθρο 6 παρ. 7).

12. «Ειδικότερα με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού και για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, μπορούν να καθορίζονται περιοχές εντός ή εκτός (παραδοσιακών) προστατευόμενων οικισμών εντός των οποίων οι αιτούμενες άδειες κατεδάφισης υποχρεωτικά παραπέμπονται στο οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής μετά τη γνωμοδότηση του οποίου αποστέλλονται στην υπηρεσία που έχει την αρμοδιότητα χαρακτηρισμού και τηρείται η διαδικασία του προηγούμενου εδαφίου.» (Άρθρο 6 παρ. 9).

13. «Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης επιτρέπεται, στις παραπάνω περιπτώσεις ρυμοτομικών σχεδίων που έχουν εγκριθεί μέχρι 13.3.1983, ο καθορισμός της οριακής οδού του ρυμοτομικού σχεδίου σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ/τος της 17.7/16.8.1923 με τη διαδικασία του άρθρου 3 του νομοθετικού διατάγματος αυτού.» (Άρθρο 8 παρ. 1γ).

14. «Η τροποποίηση και η επέκταση του σχεδίου πόλης κατά την παρ.5 του παρόντος άρθρου γίνεται με απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ, η οποία εκδίδεται κατά τη διαδικασία του άρθρου 3 του ν.δ. 17.7.1923. Αν η διαδικασία αυτή έχει τηρηθεί μέχρι τη δημοσίευση του νόμου αυτού δεν απαιτείται επανάληψη για την έκδοση της απόφασης Υπουργού.» (Άρθρο 8 παρ. 7).

15. «Με απόφαση του υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, είναι δυνατή η έγκριση

της γενικής διάταξης και ογκοπλαστικής διαμόρφωσης κτιρίων σε οικοπέδα ελάχιστου εμβαδού 2.500 τ.μ., κατά παρέκκλιση των διατάξεων του παρόντος νόμου, με προϋπόθεση την τήρηση του ισχύοντος σ.δ. της περιοχής, ο οποίος πρέπει να είναι τουλάχιστον 1.6, και του ανώτατου επιτρεπόμενου ύψους κτιρίων που ορίζεται με τον παρόντα νόμο. Η παρούσα διάταξη ισχύει και για την υλοποίηση μελέτης που έχει βραβευθεί σε αρχιτεκτονικό διαγωνισμό ανεξαρτήτως εμβαδού του οικοπέδου.

Στις ανωτέρω περιπτώσεις απαγορεύεται η διαμόρφωση τυφλών όψεων των κτιρίων με κατάλληλη χωροθέτησή τους στο οικοπέδο.» (Άρθρο 10 παρ. 1η).

16. «Η απόδοση σε κοινή δημόσια χρήση γίνεται με συμβολαιογραφική πράξη, η οποία υποβάλλεται στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης πριν την έκδοση της άδειας δόμησης. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, μπορεί να καθορίζεται η διαδικασία απόδοσης σε κοινή χρήση, καθώς και κάθε λεπτομέρεια για την εφαρμογή των παραγράφων 1 και 2 του παρόντος.» (Άρθρο 10 παρ. 2).

16. «Κατά την έγκριση, επέκταση, αναθεώρηση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου μπορεί να προβλέπεται:

α) η ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων κάθε οικοδομικού τετραγώνου και η θέση των χώρων αυτών στη χρήση όλων των ενοίκων των κτιρίων του τετραγώνου αυτού. Στην περίπτωση αυτή η ενοποίηση γίνεται σύμφωνα με τους όρους που θεσπίζονται με το ρυμοτομικό σχέδιο.

β) η δημιουργία δικτύου ελεύθερων δημόσιων προσβάσιμων κοινόχρηστων χώρων αποκλειστικά για πεζούς, με χρήση των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων και με κίνητρο την αύξηση μέχρι και 20% της επιτρεπόμενης δόμησης, με ταυτόχρονη διατήρηση των προβλεπόμενων υποχρεωτικών ακάλυπτων χώρων.

γ) για περιπτώσεις περιοχών εντός πόλεων όπως ορίζεται στην παράγραφο 1, η οριοθέτηση περιοχής εντός της οποίας είναι δυνατή η οικοδόμηση στο πλαίσιο του ισχύοντος συντελεστή δόμησης και κατά παρέκκλιση των υπολοίπων διατάξεων του παρόντος νόμου, προκειμένου να διασφαλίζεται διάταξη κτιρίων και συνέχεια των ακάλυπτων, κατά τρόπο ώστε να μεγιστοποιείται το δημόσιο περιβαλλοντικό όφελος για την περιοχή, ή και να δημιουργείται μητροπολιτικός πόλος πολλαπλών λειτουργιών ή και να εφαρμόζονται πρότυπα προγράμματα αστικής ανάπτυξης ή ανασυγκρότησης. Η κατά τα ως άνω γενική διάταξη των κτιρίων και η ογκοπλαστική διαμόρφωσή τους εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής. Κατά την εφαρμογή της παρούσας διάταξης είναι δυνατή η κατά παρέκκλιση θέσπιση σ.δ. με προσαύξηση 50 % από τον ισχύοντα για ιδιοκτησίες του Δημοσίου ή του Δήμου.

δ) για περιπτώσεις περιοχών εντός πόλεων όπως ορίζεται στην παράγραφο 1, η οριοθέτηση περιοχής εντός της οποίας είναι δυνατή η οικοδόμηση κατά παρέκκλιση των διατάξεων που αφορούν στο συντελεστή δόμησης, ποσοστό κάλυψης, ύψος κτιρίου, θέση και χρήση κτιρίου, προκειμένου να δημιουργείται μητροπολιτικός πόλος πολλαπλών λειτουργιών ή και να εφαρμόζονται πρότυπα προγράμματα αστικής ανάπτυξης ή ανασυγκρότησης. Η κατά τα ως άνω γενική



Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, η χρονική διάρκεια και η διαδικασία εγκατάστασης των σταθμών αυτών.» (Άρθρο 20 παρ. 2).

21. «Με Υπουργική απόφαση του αρμοδίου Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ορίζεται το χρονικό διάστημα αδειοδότησης ανά είδος και επιφάνεια προσωρινής κατασκευής.» (Άρθρο 21 παρ. 2).

22. «Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται οι προδιαγραφές των κτιρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης, ο τρόπος άσκησης και η περιοδικότητα των ελέγχων, το ύψος των προστίμων σε περίπτωση μη υλοποίησης της μελέτης, καθώς και κάθε άλλο συναφές ζήτημα.» (Άρθρο 25 παρ. 3).

23. «Ειδικότερα θέματα που αφορούν στην προσαρμογή των παραπάνω κτιρίων μπορούν να ρυθμιστούν με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού.» (Άρθρο 26 παρ. 4).

24. «Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, καθορίζονται οι όροι και προϋποθέσεις δόμησης κοντά σε ρέματα.» (Άρθρο 28 παρ. 1).

25. «Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, μετά από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων, επιλύεται κάθε ερμηνευτικό ζήτημα που προκύπτει από την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος νόμου, καθώς και κάθε διάταξης της κείμενης πολεοδομικής νομοθεσίας, λόγω διαφορετικών ερμηνειών των αρμόδιων υπηρεσιών.» (Άρθρο 28 παρ. 2).

26. «Η ισχύς της διάταξης του τρίτου εδαφίου της παραγράφου 1 του άρθρου 8 του νόμου 4030/2011 αρχίζει μετά την έκδοση απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, με την οποία διαπιστώνεται η οργάνωση του μητρώου του πρώτου εδαφίου της ίδιας παραγράφου. Εγκρίσεις και άδειες δόμησης, οι οποίες έχουν εκδοθεί μέχρι την έναρξη ισχύος της παρούσας, χωρίς την δήλωση του αριθμού του μηχανικού στο μητρώο της παραπάνω διάταξης θεωρούνται νομίμως εκδοθείσες.» (Άρθρο 30 παρ. 1).

27. «Προεδρικό Διάταγμα, που έχει εκδοθεί κατ' εφαρμογή των διατάξεων περί αμιγούς ελευθέρως δόμησης (άρθρα 40 έως και 51 του Ν.Δ. 8/1973 - ΦΕΚ 124 Α'), μπορεί να συμπληρώνεται και να τροποποιείται με προεδρικό διάταγμα, το οποίο εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.» (Άρθρο 31 παρ. 4).

28. «Η έγκριση ή η τροποποίηση ρυμοτομικών σχεδίων, γίνεται με την έκδοση Π.Δ/γματος μετά από πρόταση του Υπουργού ΠΕΚΑ, ή άλλου αρμόδιου Υπουργού, κατά τις διατάξεις της παραγράφου 9β του άρθρου 25 του ν.2508/97. Εξαιρούνται οι πολεοδομικές ρυθμίσεις-τροποποιήσεις βάσει των διατάξεων των παρ.ΠΣΤ.39 του άρθρου 186 και Π.19 του άρθρου 280 του Ν.3852/2010 (Α 87), που εξακολουθούν να ισχύουν.

Για την έκδοση του παραπάνω Π.Δ/γματος, αρμόδιο συμβούλιο να γνωμοδοτεί είναι το Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων ( ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) της οικείας Περιφέρειας. Θέματα για τα οποία έχει γνωμοδοτήσει μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος το αρμόδιο Κεντρικό Συμβούλιο, εγκρίνονται με τη γνωμοδότηση του συμβουλίου αυτού. Ο κατά περίπτωση αρμόδιος Υπουργός δύναται να ζητήσει τη γνώμη του αρμοδίου Συμβουλίου του, με την επιφύλαξη εφαρμογής των διατάξεων της παρ.6 του άρθρου 45 του ν. 4030/2011 (Α΄ 249).» (Άρθρο 32 παρ. 1).

### **3. Συνέπειες στην Οικονομία**

Οι παραπάνω ρυθμίσεις αναμένεται να έχουν θετικές συνέπειες στην οικονομία, δεδομένου ότι οργανώνεται ένα σαφές κανονιστικό πλαίσιο για τη δόμηση. Έτσι προκύπτουν πολλαπλά άμεσα και έμμεσα οικονομικά οφέλη και δίνεται η απαραίτητη ώθηση για οικονομική ανάπτυξη.

### **4. Συνέπειες στην κοινωνία και στους πολίτες**

Με την προτεινόμενη ρύθμιση επιλύεται το πολύ σημαντικό κοινωνικό πρόβλημα της διαφθοράς στις πολεοδομικές υπηρεσίες, που ταλαιπωρούσε τους πολίτες ενώ συγχρόνως θεσμοθετείται ο έλεγχος κάθε κατασκευής κατά την υλοποίησή της. Έτσι συνδυάζεται αρμονικά η απλοποίηση των διαδικασιών προς όφελος των ιδιωτικών δικαιωμάτων με ένα πλήρες σύστημα ελέγχου των κατασκευών, που διασφαλίζει αποτελεσματικά το δημόσιο συμφέρον.

### **5. Συνέπειες στο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον**

Οι ρυθμίσεις έχουν θετικό αντίκτυπο στο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον. Συγκεκριμένα 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. Αντισταθμίζεται 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 κτιρίου με το περιβάλλον και εκεί επικεντρώνεται ο έλεγχος των επιθεωρητών δόμησης.

**6. Συνέπειες στη Δημόσια Διοίκηση και την απονομή της Δικαιοσύνης**

Η ρύθμιση είναι εξαιρετικά απλή στην εφαρμογή της και συνεπάγεται τη μικρότερη δυνατή επιβάρυνση για τη Διοίκηση, ολοκληρώνοντας την τομή στο δίκαιο της δόμησης.

**7. Νομιμότητα**

Η προτεινόμενη ρύθμιση εντάσσεται στα πλαίσια των διατάξεων του ά. 24 και του ά. 25 του Συντάγματος και διασφαλίζει τον απαραίτητο έλεγχο των βασικών μελετών για την έκδοση της έγκρισης δόμησης και τον έλεγχο της ορθής εφαρμογής των μελετών και της κατασκευής

**8. Αρμοδιότητα**

Για τον σχεδιασμό και την προώθηση της αξιολογούμενης ρύθμισης αρμόδιο είναι το Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

**9. Τήρηση Νομοτεχνικών Κανόνων και Κωδικοποίηση**

9.1. Κατά τη σύνταξη της προτεινόμενης διάταξης τηρήθηκαν οι οδηγίες των εγχειριδίων οδηγιών της Κεντρικής Νομοπαρασκευαστικής Επιτροπής (ΚΕ.Ν.Ε.). Αναμορφώνεται το κανονιστικό πλαίσιο που διέπει τη δόμηση.

**10. Διαφάνεια - Κοινωνική συμμετοχή**

Το σχέδιο νόμου τέθηκε σε δημόσια διαβούλευση από τις 29/2/012 μέχρι τις 6/3/2012 Υπήρξε επίσης συνεργασία με το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας και λοιπούς επιστημονικούς φορείς.