

ΠΡΟΣ ΕΝΑ ΝΕΟ ΕΥΕΛΙΚΤΟ ΑΠΛΟ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟ ΤΟΥ 21^{ΟΥ} ΑΙΩΝΑ

Εισήγηση Αθ. Ζούλιας – αρχιτέκτονας – πολεοδόμος

ΠΩΣ ΦΤΑΣΑΜΕ ΩΣ ΕΔΩ

Ας θυμηθούμε σύντομα πως φθάσαμε μέχρι εδώ. Ας ανατρέξουμε στις θεμελιώδεις αρχές των Οικοδομικών Κανονισμών που ρύθμισαν την παραγωγή του δομημένου χώρου που βιώνουμε σήμερα.

1. ΓΟΚ 29 : Ένας οικοδομικός κανονισμός που αναφέρεται εκτενώς στον τρόπο σύνταξης σχεδίων πόλεως και λιγότερο στον τρόπο οικοδόμησης. Είναι σαφώς επηρεασμένος από την βαβαρέζικη νομοθεσία που επικρατεί τότε στην Ελλάδα, σαφής και λειτουργικός για την εποχή του.
2. ΓΟΚ 55: Δίνει βάρος στο σχέδιο του οικισμού, στους κοινόχρηστους και οικοδομήσιμους χώρους, θεσπίζει οικοδομικά συστήματα, θεσπίζει την αισθητική διαμόρφωση των κτηρίων και τον αρχιτεκτονικό έλεγχο, προτείνει συνέχεια μετώπου στην οικοδομική γραμμή στο συνεχές, καθορίζει θέση κτηρίου και ύψη. Παράλληλα αρχίζει να αντιμετωπίζει κτιριοδομικά θέματα
3. ΓΟΚ 73 : Εδώ έχουμε εξειδίκευση του τρόπου δόμησης σύμφωνα με τα οικοδομικά συστήματα , λεπτομερώς και φωτογραφικά. Παράλληλα αρχίζουν να τίθενται θέματα για την αυθαίρετη δόμηση.
Πολλά άρθρα, χιλιάδες φωτογραφικές εγκύκλιοι και ερμηνευτικές.
4. ΓΟΚ 85 -2003: Ο σημερινός ΓΟΚ εμφανίστηκε με τις καλύτερες προθέσεις και απόψεις. Θέλησε να κάνει (και ίσως έκανε) σημαντικές αλλαγές :
 - Καταργεί τα οικοδομικά συστήματα δόμησης
 - Προτείνει την ελεύθερη τοποθέτηση , το ενεργό οικοδομικό τετράγωνο και την ενοποίηση των ακαλύπτων , υπόσχεται ελευθερία στην ογκοπλαστική ανάπτυξη του κτιρίου
 - Καθιερώνει πλέον αριθμητικά τον ΣΔ.
 - Καθιερώνει τις αυξήσεις του ΣΔ για την Οικογενειακή στέγη

- Καθιερώνει μια σειρά από χώρους εκτός ΣΔ για την αναβάθμιση των συνθηκών κατοικίας (Ημιυπαίθριοι, μηχανολογικός όροφος, χώροι κοινωνικών εκδηλώσεων, χώροι στάθμευσης κλπ)
- Στον ΓΟΚ 85 εμφανίζεται επίσης για πρώτη φορά η έννοια του ιδεατού στερεού και του επιτρεπόμενου όγκου.

Στην πράξη όμως τα περισσότερα από τα θετικά του στοιχεία δεν εφαρμόστηκαν, οι δε καταστρατηγήσεις του στο σύνολο των χώρων με bonus ΣΔ είναι γνωστές σε όλους μας.

ΕΤΣΙ Από κείμενο δημιουργικό που σκοπό είχε την παραγωγή όμορφου δομημένου χώρου, που περιείχε προτάσεις όχι μόνο σε επίπεδο κτιρίου αλλά και στον ευρύτερο χώρο του οικοδομικού τετραγώνου, καταστρατηγήθηκε, αποδυναμώθηκε και μετατράπηκε, κυρίως λόγω του καθεστώτος παραγωγής οικοδομών στον τόπο μας, σε ένα συνονθύλευμα πρωτοπόρων μη εφαρμόσιμων διατάξεων.

- Ακολούθησε και στην περίπτωση αυτή η συρραφή χιλιάδων φωτογραφικών ρυθμίσεων και τροποποιήσεων λόγω αντικρουόμενων δικαστικών αποφάσεων, τόσο για θέματα αντισυνταγματικότητας όσο και απλού αστικού δικαίου.

- Οι σημαντικές τροποποιήσεις που έγιναν το 2000 και το 2003 με την μέθοδο της προσθήκης λέξεων και μικροφράσεων, πολύπλοκων παραπομπών σε διάσπαρτα άρθρα, τίτλων σε άρθρα κλπ αλλοίωσαν καθοριστικά το πνεύμα του αρχικού νόμου.

- **Παράλληλα η αποτυχία των κρατικών φορέων να ελέγξουν την πραγματική αυθαίρετη δόμηση (τα κτίρια χωρίς άδεια, τα παράνομα, με εισφοροδιαφυγή και φοροδιαφυγή) είχε σαν αποτέλεσμα την παραγωγή εκατοντάδων ρυθμίσεων, εγκυκλίων και τροποποιήσεων των ορισμών που αλλοιώνουν την φιλοσοφία του αρχικού νόμου.**

- **Ο ορισμός των αυθαιρέτων διευρύνεται συνεχώς, περιλαμβάνοντας απίθανες λεπτομέρειες όπως την αλλαγή εσωτερικής διαρρύθμισης, την**

μετακίνηση μιας τουαλέτας ή ενός παραθύρου, ακόμα την αλλαγή της μορφής των χώρων φύτευσης.

ΕΤΣΙ καταλήγουμε στα γνωστά δημοσιογραφικά δημοσιεύματα για 2-3 εκατ. αυθαίρετα. (Αν αυτό βέβαια είναι αληθές σημαίνει, σύμφωνα με τον κοινό νοο, ότι με μέσο όρο 3-4 άτομα σχετιζόμενα με κάθε αυθαιρεσία θα πρέπει το σύνολο του ενήλικου πληθυσμού της χώρας μας να έχει σχέση με κάποιου είδους αυθαίρετο).

Αποτέλεσμα όλων των παραπάνω είναι σήμερα ο ΓΟΚ του 1985 σε συνδυασμό με την συνοδευτική πολεοδομική νομοθεσία, να έχει πλέον μετατραπεί σ' ένα σύνολο διατάξεων που προσπαθούν να περιγράψουν κατά γράμμα, με ακρίβεια και αυστηρότητα, την κάθε πιθανή κατασκευή που μπορεί κάποιος να διανοηθεί στο εσωτερικό του κτιρίου, αγνοώντας, τόσο τις αρχικές του εξαγγελίες για ελευθερία στην ογκοπλαστική ανάπτυξη του κτιρίου, όσο και το ΠΝΕΥΜΑ ΤΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΝΟΜΟΥ που πρέπει να είναι η ενσωμάτωση των κτηρίων στο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον και η ασφαλής διαβίωση σε αυτά.

-Επιπλέον οι ραγδαίες τεχνολογικές εξελίξεις του αιώνα μας, όπως τα βιοκλιματικά κτίρια, τα πράσινα δώματα, τα έξυπνα κτίρια, η αναγκαιότητα παραγωγής ανανεώσιμης ενέργειας σε κάθε κτίριο, καθιστούν αναγκαίες σημαντικές αλλαγές στην νομοθεσία. Είμαστε πλέον στην εποχή των έξυπνων κτηρίων και της ενσωμάτωσης της τεχνητής νοημοσύνης στην λειτουργία τους.(βλ. διάλεξη Ε.Λυρούδια στο συντονιστικό Λουτρακίου).

Υπάρχουν πλέον οι δυνατότητες της υπολογιστικής τεχνικής για την παρακολούθηση των συνηθειών των κατοίκων και των κλιματολογικών συνθηκών και της προσαρμογής των συνθηκών φωτισμού, ηλιασμού και ενεργειακής κατανάλωσης στα επίπεδα της άνεσης που απαιτούνται για την καλύτερη διαβίωση του ανθρώπου.

Πρόσφατα (τον Νοέμβριο του 2009) σε έκθεση βιοκλιματικής Αρχιτεκτονικής στο Παρίσι στην Cite d' Architecture , είχα την ευκαιρία να δω ακόμα και παραδείγματα **περιστρεφόμενων** σπιτιών, ώστε να προσαρμόζονται καλύτερα στην ηλιοφάνεια και τις κλιματικές συνθήκες. Επίσης είχα την ευκαιρία να δω δεκάδες «ημιυπάιθριους» χώρους, σε κτίρια κάθε χρήσης (κατοικίες, συγκροτήματα φοιτητικών κατοικιών, συγκροτήματα κοινωνικής κατοικίας κλπ που ανοιγοκλείνουν με κινητά πετάσματα και σκιάδια, για να είναι λειτουργικοί καθημερινά όλο τον χρόνο. Και βέβαια θα πρέπει να αναφερθούν οι επιφάνειες φωτοβολταϊκών γεννητριών, ενσωματωμένες πλέον στα κτίρια, είτε κάθετα (για να δέχονται καλύτερα το χειμερινό ηλιακό φως), είτε σε επικλινείς επιφάνειες 30 μοιρών για το καλοκαιρινό ηλιακό φως.

Τέλος θα πρέπει να επισημάνω και την ολοένα αυξανόμενη λύση των διπλών βιοκλιματικών όψεων των κτιρίων.

-Για όλες αυτές τις εξελίξεις, καθώς και για τα θέματα ενεργειακής βελτίωσης της απόδοσης των κτιρίων και ενσωμάτωσης των ΑΠΕ στα κτίρια, υπάρχουν ήδη Ευρωπαϊκές αποφάσεις και Οδηγίες που θα πρέπει να ενσωματωθούν στην νομοθεσία μας τα αμέσως επόμενα χρόνια.

- Θα πρέπει, επίσης, να ενσωματωθούν οπωσδήποτε στον νέο Κανονισμό Δόμησης μια σειρά από διεθνείς συμβάσεις, που έχουν σχέση με την προστασία της αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής μας κληρονομιάς στα πλαίσια της αειφόρου ανάπτυξης.

Πιστεύουμε ότι κάθε απόπειρα συγκόλλησής διατάξεων για τα θέματα αυτά στο κείμενο του ΓΟΚ 1985, θα επιδεινώσει ακόμα περισσότερο, τον «φραγκεσταινικό» χαρακτήρα του.

Πιστεύουμε λοιπόν ότι σήμερα, 25 χρόνια μετά την έναρξη ισχύος του ΓΟΚ 85, και μετά την αποτυχία εκ του αποτελέσματος αυτού του Οικοδομικού κανονισμού.

Ο ΓΟΚ 85 έχει πλέον καταλήξει σε ένα αμυντικό κείμενο κυριαρχημένο από διωκτικές αυθαιρετομανείς αντιλήψεις που τον έχουν ξεστρατίσει μη αναστρέψιμα από τις αρχικές του εξαγγελίες και στόχους.

- Χρειαζόμαστε πλέον ένα νέο κείμενο εμπνευσμένο από τις νέες αντιλήψεις και ανάγκες των κτιρίων στον 21^ο αιώνα, και όσο γρηγορότερα το ξεκινήσουμε τόσο το καλύτερο. Στην σύνταξη αυτού του κειμένου, πιστεύουμε ότι **βαρύνουσα θέση θα πρέπει πλέον να έχουν οι αρχιτέκτονες και οι πολεοδόμοι.**

Στις συνεδριάσεις της επιτροπής μας τέθηκε από αρκετούς συναδέλφους το ερώτημα.

- Με τον σημερινό ΓΟΚ και την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία, ποιο από τα θεωρούμενα αριστουργήματα της παγκόσμιας αρχιτεκτονικής θα μπορούσε να πάρει άδεια και έγκριση από ΕΠΑΕ (Το μουσείο Guggenheim του Γκέρυ στο Μπιλμπάο? τα κτίρια κατοικίας του Αυστριακού Hunterwasser στην Βιέννη? Η «πίκλα» του Φόστερ στο Λονδίνο ? το μουσείο της Αφρικανικής Τέχνης στο Quai Branly και το Fondation d'Art Contemporaine στην Bd Raspail του Νουβέλ στο Παρίσι ? τα μουσεία του Αντο σε πάρκα και δασικές περιοχές? τα κτίρια του Μπότα και του Ρέντζο Πιάνο σε κορυφές λόφων?

Η Επιτροπή μας στα πλαίσια του προβληματισμού που αναφέρθηκε δούλεψε μια πρόταση στα πλαίσια μιας νέας αντίληψης για την δημιουργία ενός νέου θεσμικού πλαισίου για την ρύθμιση της παραγωγής του δομημένου χώρου στην Ελλάδα που θα βασίζεται στο αδιάρρηκτο τρίπτυχο:

- ΕΥΕΛΙΚΤΟΣ & ΑΠΛΟΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΔΟΜΗΣΗΣ, συνδυασμένος με ένα

- ΕΥΕΛΙΚΤΟ & ΑΝΤΙΓΡΑΦΕΙΟΚΡΑΤΙΚΟ ΤΡΟΠΟ ΕΚΔΟΣΗΣ ΑΔΕΙΩΝ σε ένα περιβάλλον
- ΑΞΙΟΠΙΣΤΟΥ ΚΑΙ ΔΙΑΡΚΟΥΣ ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ,

Στα πλαίσια αυτού του τρίπτυχου θα σας παρουσιάσω κάποιες απόψεις για τα βασικά στοιχεία που προτείνουμε να απαρτίζουν το νέο Κανονισμό, ο οποίος πλέον θα μετατραπεί σε εργαλείο πολεοδομικής ένταξης των κτιρίων σε ένα ευρύτερο δομημένο και φυσικό περιβάλλον .

Θα ακολουθήσουν εισηγήσεις των άλλων μελών της επιτροπής που θα σας παρουσιάσουν τις προτάσεις μας για τον Νέο τρόπο έκδοσης αδειών και για τον έλεγχο των κατασκευών.

ΝΕΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ ΣΤΟΝ ΑΟΚ

Στον νέο Αρχιτεκτονικό Οικοδομικό Κανονισμό Δόμησης που προτείνουμε:

- **Θεμελιώδες** στοιχείο είναι πλέον το **ιδεατό στερεό**,
- **Θεμελιώδες** στοιχείο είναι ο ελεύθερος αλλά σταθερός σε μέγεθος, δομημένος όγκος (ΣΔΟ) εντός του ιδεατού στερεού
- **Δευτερεύον** στοιχείο πλέον θα είναι η Συνολική Επιφάνεια Δομημένου Όγκου (ΣΕΔΟ), που θα χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό του κατοικήσιμου χώρου, όταν χρειάζεται.

Προτείνουμε λοιπόν την **οριστική αλλαγή της σημερινής φιλοσοφίας** που είναι επικεντρωμένη στον ΣΔ σαν κυρίαρχο μέγεθος ΚΑΙ την ανάδειξη του Ιδεατού στερεού και κυρίως του Σταθερού Δομημένου όγκου σαν το κυρίαρχο εργαλείο για την ογκοπλαστική διαμόρφωση του κάθε κτιρίου.

ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΙΔΕΑΤΟΥ ΣΤΕΡΕΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥ ΣΔΟ

Το επιτρεπόμενο Ιδεατό στερεό, τον επιτρεπόμενο όγκο και τους δείκτες ανεκτής δόμησης θα τους καθορίζει βέβαια πρώτα από όλα, η Πολεοδομική μελέτη κάθε

περιοχής και το αντίστοιχο ΦΕΚ με τους όρους δόμησης. Θα αναφερθούμε σε 3 βασικές περιπτώσεις.

1. Νέες Πολεοδομούμενες περιοχές
2. Υπάρχουσες εγκεκριμένες περιοχές και
3. Περιοχές Ανάπλασης ή Αναζωογόνησης σύμφωνα με τον Ηλία Ζέγγελη

1. ΝΕΕΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΥΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

Θα μπορούσε στις νέες πολεοδομικές μελέτες ένταξης, πολύ απλά ο Πολεοδόμος της περιοχής να καθορίζει την μορφή της κάθε γειτονιάς στην τελική της μορφή, όπως την οραματίζεται, αλλά και όπως την αποδέχεται η πολιτεία. Είναι σαφές ότι τέτοιες ικανότητες τρισδιάστατης σκέψης και οραματισμού μιας πόλης, έχουν (ή υποτίθεται ότι έχουν) κυρίως αρχιτέκτονες πολεοδόμοι και γενικά οι δημιουργοί χώρων μεγάλης κλίμακας εκ του μηδενός.

Προτείνουμε πλέον, στις πολεοδομικές μελέτες πρέπει οπωσδήποτε να συμμετέχουν με βαρύνοντα ρόλο, οι αρχιτέκτονες-πολεοδόμοι.

Σε μια πρόσφατη εσπερίδα του ΤΕΕ, είχαμε την ευκαιρία να ακούσουμε για το παράδειγμα των 10 πολυάριθμων διεπιστημονικών ομάδων που μελετάνε και οραματίζονται το Παρίσι του 2020. Και στις δέκα ομάδες που τις πλαισίωναν πολυάριθμες ειδικότητες (οικονομολόγοι, περιβαλλοντολόγοι, συγκοινωνιολόγοι, κοινωνιολόγοι, αρχιτέκτονες τοπίου, ιστορικοί αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής κληρονομιάς κλπ), υπεύθυνος αποφασιστικός συντονιστής ήταν υποχρεωτικά ένας **έμπειρος αρχιτέκτονας-πολεοδόμος**.

Ο αχταρμάς με τις ειδικότητες που μετέχουν και δυστυχώς επηρεάζουν τον σχεδιασμό του ελληνικού δομημένου χώρου, θα πρέπει να μας προβληματίζει ουσιαστικά, πέρα από μικροπολιτικά συμφέροντα.

Προτείνουμε βασικά δύο τρόπους προσδιορισμού του Ιδεατού στερεού, του Σταθερού Δομημένου Όγκου (ΣΔΟ) και της Συνολικής Επιφάνειας Δομημένου Όγκου (ΣΕΔΟ).

1. ΑΥΣΤΗΡΑ ΚΑΘΟΡΙΣΜΕΝΟΣ ΟΓΚΟΣ ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ ΙΔΕΑΤΟΥ ΣΤΕΡΕΟΥ

Στην περίπτωση αυτή ο καθορισμός της μορφής κάποιας γειτονιάς ή ακόμα και κάποιου οικιστικού συνόλου του ΟΤ μπορεί να γίνεται από την Πολεοδομική μελέτη σφικτά και απόλυτα (πχ. διόροφα με τουλάχιστον ένα υπόγειο που θα εξέχει μέχρι 1,50 μ , μέγιστο ύψος 8,5 μ και κάλυψη 50% και ίσως κάποιες πλάγιες αποστάσεις.

Με τον τρόπο αυτό δημιουργείται ΣΥΝΕΙΔΗΤΑ μια ομοιόμορφη δόμηση σε σχεδόν προκαθορισμένα περιγράμματα.

2. ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΣΤΑΘΕΡΟΣ ΟΓΚΟΣ ΕΝΤΟΣ ΕΝΟΣ ΧΑΛΑΡΟΥ ΙΔΕΑΤΟΥ ΣΤΕΡΕΟΥ

Στην περίπτωση αυτή η πολεοδομική μελέτη καθορίζει επίσης **συνειδητά** ένα χαλαρό ιδεατό στερεό εντός του οποίου θα διαμορφώνεται ελεύθερα ο σταθερός δομημένος όγκος (ΣΔΟ) και θα προσδιορίζεται πιθανά η συνολική επιθυμητή κατοικήσιμη επιφάνεια που είναι αποδεκτή να δομηθεί, σε σχέση με την επιθυμητή πυκνότητα κατοίκησης.

Μέσα σ' αυτό το χαλαρό ιδεατό στερεό, η μορφή του σταθερού δομημένου όγκου (ΣΔΟ) θα μπορεί να είναι το αποτέλεσμα μιας πολυπαραμετρικής επεξεργασίας σύμφωνα με μια σειρά «γενετικών και εξελικτικών αλγορίθμων» (Βλ. Διάλεξη Ε.Λυρούδια στο Συντονιστικό του Λουτρακίου). Θα ξεκινάμε λοιπόν από μια καθορισμένη επιφάνεια κάλυψης και 2-3 παραμέτρους, όπως ύψος ορόφου, Συνολική Επιφάνεια Δομημένου Όγκου, ογκοπλαστικές μορφολογικές και βιοκλιματικές παραμέτρους και θα ακολουθούν γενετικές διαδικασίες παραγωγής ομάδων αποδεκτών λύσεων από τις οποίες οι αρχιτέκτονες θα επιλέγουν και θα εφαρμόζουν τις καλύτερες.

. Η δοκιμασία τους στον χρόνο και την χρήση θα καταλήγει σε μια συνεχή εξελικτική διαδικασία με επιλογές των ανθεκτικότερων λύσεων, απόρριψης άλλων και αναπαραγωγής νέων με συνδυασμό διαφόρων χαρακτηριστικών, που θα αποτυπώνουν τελικά την κοινωνική εξέλιξη.

Είναι σαφές ότι στον τρόπο αυτό έχουμε την πεμπτούσια της Αρχιτεκτονικής, βρισκόμαστε στον χώρο της πραγματικής Αρχιτεκτονικής Δημιουργίας.

Ίσως στο σημείο αυτό είναι χρήσιμο να αναφερθούμε εν συντομία σε κάποια παραδείγματα

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ

1. Περίπτωση αυστηρά καθορισμένου ιδεατού στερεού

ο επιτρεπόμενος Σταθερός όγκος (ΣΟ) θα είναι για οικόπεδο 100μ :

$\Sigma\text{Ο} = 100 * 50\% * 8,5 \mu = 425 \text{ κμ}$ και η ΣΕΔΟ (εφόσον είναι κάπου αναγκαία , περιοχές κατοικίας κλπ) θα είναι $\Sigma\text{ΕΔΟ} = 100 * 50\% * 3 = 150\mu$

2. Περίπτωση Ελεύθερη μορφή Σταθερού όγκου εντός συγκεκριμένου χαλαρού ιδεατού στερεού

Στην συγκεκριμένη περίπτωση για περιοχή εντός σχεδίου πχ. με σημερινό $\Sigma\Delta = 1$, με επιτρεπόμενο όγκο 4,5

ο επιτρεπόμενος Σταθερός όγκος (ΣΟ) θα είναι για οικόπεδο 100μ :

$\Sigma\text{Ο} = 100 * 1 * 4,5 \mu = 450 \text{ κμ}$

Αν είναι αναγκαίος ο προσδιορισμός της ΣΕΔΟ (κυρίως για την χρήση της κατοικίας και τον ενδεχόμενο προσδιορισμό πιθανών πληθυσμιακών πυκνοτήτων) τότε η μέγιστη κατοικήσιμη επιφάνεια θα προκύπτει από την διαίρεση των 450 κμ με το μέσο ανεκτό ύψος κατοικίας (3 μ) η μέγιστη κατοικήσιμη επιφάνεια που θα είναι $450/3 = 150 \text{ τμ}$.

Σ' αυτήν θα περιλαμβάνονται πλέον όλοι οι εν δυνάμει κατοικήσιμοι χώροι. (οι ελεύθεροι να ανοιγοκλείνουν εποχιακά ημιυπαίθριοι, υπόγειοι χώροι με ύψος από το έδαφος πάνω από 1,50μ με ελεύθερη χρήση, οι βιοκλιματικοί κατοικήσιμοι χώροι κλπ)

2. ΕΝΤΑΓΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

Στις ενταγμένες περιοχές με εγκεκριμένους όρους δόμησης, ο ΣΔΟ και οι ΣΕΔΟ (συνολικές επιφάνειες δομημένου όγκου) που θα καθιερωθούν θα προκύπτουν ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΑ από τα σημερινά επιτρεπόμενα σε όγκο, ΣΔ, Κάλυψη κλπ.

Αύξησή τους μπορεί να προσβληθεί στο ΣΔ.

Μείωσή τους αποτελεί (σύμφωνα με έγκυρες νομικές απόψεις), επίσης αστικό αδίκημα και μπορεί να θεωρηθεί απαξίωση νομίμως αποκτηθέντος περιουσιακού στοιχείου και να προσβληθούν και στο ΣΤΕ αλλά και σε διεθνή δικαστήρια.

Αρα, προτείνω να εγκαταλείψουμε κάθε σκέψη αύξησης ή μείωσής τους για τις ΗΔΗ ενταγμένες περιοχές με καθορισμένους και εγκεκριμένους όρους δόμησης.

3. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ Η ΑΝΑΖΩΟΓΩΝΗΣΗΣ

Αντίθετα σε περιπτώσεις αναπλάσεων, πάλι οι πολεοδομικές μελέτες αναπλάσεων μπορούν να καθορίσουν αιτιολογημένα διαφορετικές συνολικές επιφάνειες δομημένου όγκου είτε μεγαλύτερες (ώστε να μπορούν να περιλάβουν τους βιοκλιματικούς κλπ χώρους και να συμβαδίσουν με τις αυξημένες ανάγκες σε χώρο του 21^{ου} αιώνα), είτε μικρότερες για αιτιολογημένους περιβαλλοντικούς λόγους. Στην περίπτωση αυτή η προσφερόμενη ποιοτική αναβάθμιση ακυρώνει θέματα απαξίωσης περυσιακών στοιχείων.

ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ ΤΗΣ ΒΑΣΙΚΗΣ ΦΙΛΟΣΟΦΙΑΣ ΤΟΥ ΝΕΟΥ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ (ΑΟΚ)

- Λόγω του έντονα τρισδιάστατου χαρακτήρα του νέου ΑΟΚ, καθίσταται πλέον αναγκαία η εκπόνηση των Αρχιτεκτονικών μελετών από Αρχιτέκτονα και ο έλεγχός τους μόνο από Αρχιτέκτονες Υπαλλήλους των Υπηρεσιών.

Ορίζουμε, από την αρχή, τον επιτρεπόμενο και ανεκτό από την κοινωνία σταθερό όγκο του κάθε κτιρίου. Πλήρης απελευθέρωση της Αρχιτεκτονικής μελέτης μέσα σ' αυτόν τον όγκο. Θα προβλέπεται έγκριση από διευρυμένες ΕΠΑΕ της μορφολογικής, αισθητικής και πολεοδομικής ένταξης των ειδικών κτιρίων καθώς και των σημαντικών κτιριακών συγκροτημάτων.

Μέσα στον όγκο αυτό ορίζουμε, ιδίως για τις περιπτώσεις κατοικίας και την Συνολική Επιφάνεια Δομημένου Ογκου (ΣΕΔΟ), δηλαδή την συνολική κατοικήσιμη επιφάνεια, για τον ενδεικτικό προσδιορισμό των πυκνοτήτων κάθε περιοχής..

Στην ΣΕΔΟ θα προσμετρώνται:

- 1.Οι χώροι κυρίας χρήσεως.
- 2.Οι χώροι βιοκλιματικού σχεδιασμού που μπορούν να γίνουν κατοικήσιμοι (πχ. ημι-υπαίθριοι χώροι και στεγασμένα αίθρια)
3. Τα υπόγεια με φυσικό φωτισμό που έχουν ανώτατο ύψος οροφής μέχρι 1.50 μ από το διαμορφωμένο έδαφος. Σε κάθε κτίριο, ένας τουλάχιστον υπόγειος χώρος οφείλει υποχρεωτικά να φωτίζεται και να αερίζεται με φυσικό τρόπο με κάποιο κτιριοδομικό εργαλείο (cour anglaise, φωταγωγός κλπ)

Αντίθετα στην ΣΕΔΟ δεν θα προσμετρώνται:

Οι επιφάνειες που δεν δημιουργούν με κανένα τρόπο κατοικήσιμους χώρους όπως:

- οι τρύπες των ανελκυστήρων,
- τα κλιμακοστάσια πλήν ενός,
- οι φωταγωγοί και αεραγωγοί καθώς και οι αγωγοί διέλευσης μηχανολογικών εγκαταστάσεων,
- οι μη κατοικήσιμες βιοκλιματικές κατασκευές (διπλοί τοίχοι, πέτρινοι τοίχοι με πάχος πάνω από 0,50 εκ)
- κοινές τοιχοποιίες γενικά μέχρι 5% της επιφάνειας κάθε ορόφου,
- οι επενδύσεις τοίχων με φωτοβολταικά πανέλα,
- χώροι μηχανολογικών εγκαταστάσεων ΑΠΕ και γεωθερμίας
- τα θαμμένα υπόγεια,

Ο προσδιορισμός ΣΕΔΟ θα έχει νόημα κυρίως σε περιοχές κατοικίας με χαλαρό προσδιορισμό επιτρεπόμενου όγκου από την πολεοδομική μελέτη. Αντίθετα δεν θα έχει ιδιαίτερη σημασία σε Βιομηχανικές Περιοχές, σε Ειδικά κτίρια ή σε περιοχές κατοικίας με σφικτά καθορισμένους επιτρεπόμενους όγκους.

ΓΕΝΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ ΣΤΟΝ ΝΕΟ ΑΟΚ

ΟΡΙΣΜΟΙ

-Προστίθενται ορισμοί και διατάξεις για τα νέα στοιχεία της Αρχιτεκτονικής, αρχίζοντας από αυτές που επιβάλλει η Ευρωπαϊκή Νομοθεσία

(ενσωμάτωση φωτοβολταικών στοιχείων στα κτίρια, χώροι μηχανολογικών εγκαταστάσεων ΑΠΕ, εγκαταστάσεις γεωθερμίας, διατάξεις για την μείωση της ενεργειακής κατανάλωσης των κτιρίων, ενσωμάτωση βιοκλιματικών στοιχείων που δεν δημιουργούν κατοικήσιμους χώρους στα κτίρια, ενσωμάτωση βιοκλιματικών χώρων και

παθητικών ηλιακών συστημάτων στα κτίρια, ενσωμάτωση φυτεμένων ταρατσών στα κτίρια, καθώς και ειδικών κατασκευών για την εξυπηρέτηση των ΑΜΕΑ κλπ).

- Προστίθενται ορισμοί και διατάξεις για την ενσωμάτωση των κτιρίων στο πολεοδομικό τους περιβάλλον μέσα στις πόλεις και τους οικισμούς και στο φυσικό τους περιβάλλον για τις εκτός πόλεων και οικισμών περιοχές.

- Πρέπει να γίνει επικαιροποίηση των ορισμών του ΓΟΚ και να περιγραφούν σαφώς όροι όπως κάθετα και οριζόντια αρχιτεκτονικά στοιχεία, πέργκολες, προεξοχές, προστεγάσματα, κινητά αρθρωτά στεγάσματα κλπ.

-- Πρέπει να διευκρινιστεί ότι ο ΑΟΚ λειτουργεί ως εργαλείο που ελέγχει τις κατασκευές σαν στοιχεία του πολεοδομικού συνόλου και όχι μόνον σαν στοιχεία του οικοπέδου.

- Πρέπει να γίνει σαφής πλέον ο **κυρίαρχος** ρόλος του Ιδεατού Στερεού και του Σταθερού Δομημένου όγκου σε σχέση με την κυριαρχία της έννοιας του ΣΔ που υπήρχε στον ΓΟΚ του 1985 και 2000.

- Είναι πιθανό ότι αρκετά άρθρα και έννοιες του ΓΟΚ του 1985 θα κρατηθούν και θα ξαναγραφούν από την αρχή ενιαία, απλά και με σαφήνεια προσαρμοσμένα σε μια νέα φιλοσοφία παραγωγής δομημένου χώρου, χωρίς τις προσθήκες λέξεων και μικροφράσεων και τις συνεχείς παραπομπές σε διάσπαρτα άρθρα, που διαλύουν τελικά κάθε λογική σε ένα νομοθέτημα, συμβάλλοντας σταδιακά στην δημιουργία ενός χαοτικού νομοθετικού περιβάλλοντος.

B) ΕΠΕΚΤΑΣΕΙΣ ΥΠΟΓΕΙΩΝ.

Δυνατότητα επέκτασης υπογείου (χωρίς να μετράει στον νέο συντελεστή), πέραν του προβλεπόμενου περιγράμματος της οικοδομής, στο οποίο θα επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις:

1. χώροι στάθμευσης.
2. χώροι βιοκλιματικών & η/μ αναγκών – εγκαταστάσεων για τις ΑΠΕ καθώς και για γεωθερμικές εγκαταστάσεις, αντλίες θερμότητας κ.λπ.

Δ) ΦΥΤΕΥΣΗ - ΑΚΑΛΥΠΤΟΙ

Προτείνεται μέρος του απαραίτητου ποσοστού φύτευσης επί του οικόπεδου να καταλαμβάνει η ελεύθερη φύτευση του δώματος, η άλλων επιφανειών πέραν του ακάλυπτου χώρου. Επίσης θα μπορούν να δημιουργούνται χώροι φύτευσης και σε ακάλυπτες ταράτσες ενδιάμεσων ορόφων που δημιουργούνται από εσοχή υπερκειμένων ορόφων. Οι πράσινες ταράτσες απαιτούν μια σειρά από τροποποιήσεις με προσαυξήσεις του ύψους για να συμπεριληφθούν και τα ενισχυμένα φέροντα στοιχεία που θα εγκιβωτίσουν το χώμα και οι απαραίτητες μονώσεις και στεγανώσεις και εγκαταστάσεις απορροής.

Ε) ΕΞΩΣΤΕΣ

Προτείνεται η ελεύθερη διάταξη των εξωστών εντός του ιδεατού στερεού και εντός των ορίων της κάθε ιδιοκτησίας. Για τους εξώστες που εξέχουν πάνω από κοινόχρηστους ή υποχρεωτικώς ακάλυπτους χώρους, προτείνουμε να επιτρέπεται, **για ένα σύντομο μεταβατικό στάδιο**, η προεξοχή των εξωστών στο 1/10 της αποστάσεως μεταξύ των απέναντι Ρυμοτομικών Γραμμών ή της απόστασης Δ. **Η προταθείσα προοπτική, θα είναι στο μέλλον, για τις νέες οικοδομές, να καταργηθούν τελείως οι εξώστες εις βάρος του δημόσιου χώρου.**

ΣΤ) ΑΚΑΛΥΠΤΟΙ ΧΩΡΟΙ - ΕΝΟΠΟΙΗΣΗ

Προτείνεται να διατηρηθεί η ενδιαφέρουσα αυτή διάταξη του σημερινού οικοδομικού κανονισμού. Μια πρόταση για την ευκολότερη εφαρμογή της, θα είναι η τροποποίηση του ποσοστού συμμετοχής κάθε ιδιοκτησίας για την δημιουργία στην καρδιά του κάθε οικοδομικού τετραγώνου ημι-κοινόχρηστος χώρος πρασίνου και αναψυχής, **ελεγχόμενης πρόσβασης**. **Ειδικά** για την περίπτωση αυτή, **και μόνο για αυτή**, προτείνουμε την κατ' εξαίρεση σύνδεση του ποσοστού συνεισφερόμενης γης για την δημιουργία αυτών των ημικοινόχρηστων χώρων *με bonus ΣΕΔΟ*.

Αυτά είναι μερικά από τα βασικά στοιχεία του νέου ΑΟΚ που προτείνουμε σήμερα σε διαβούλευση. Είναι σαφές ότι θα χρειασθούμε την συνεργασία και άλλων ειδικοτήτων, ενδεχομένως και μαθηματικών για την ολοκλήρωσή του.

Στα πλαίσια των προσυνεδριακών μας διαδικασιών φιλοδοξούμε σαν Επιτροπή να αναπτύξουμε το κείμενο αυτό και να είμαστε σε θέση στο Συνέδριό μας να παρουσιάσουμε ένα ολοκληρωμένο νομοθέτημα που θα καλύπτει αναλυτικά όλες τις περιπτώσεις.