

ΑΠ 65894

Αθήνα 3 Ιουνίου 2020

ΟΔΗΓΙΑ ΣΑΔΑΣ - ΠΕΑ για Διαδικασία Αξιολόγησης – Έγκρισης / Άρθρο 10 ΝΟΚ

Η συγκεκριμένη οδηγία του ΣΑΔΑΣ – Πανελλήνιας Ένωσης Αρχιτεκτόνων αφορά στο σύνολο των μελετητών της χώρας, ώστε να ξεκαθαρίσει η εγκριτική διαδικασία του άρθρου 10 και να αποφευχθούν οι δυσλειτουργίες που παρατηρούνται.

Με το Άρθρο 10 του ΝΟΚ επιχειρήθηκε να δοθούν αναπτυξιακά κίνητρα στον κλάδο της οικοδομικής δραστηριότητας, με την προϋπόθεση όμως να υπάρχει ένα περιβαλλοντικό όφελος που θα δικαιολογεί την αύξηση του συντελεστή δόμησης ή/και του ύψους. Αυτό το ισοζύγιο είναι απαραίτητο, καθώς στην τυχόν τροποποίηση συντελεστή δόμησης υπεισέρχονται θέματα δημοσίου συμφέροντος που είναι κατοχυρωμένα συνταγματικά.

Σκοπός του άρθρου είναι λοιπόν η αλλαγή του μικροκλίματος σε πυκνοδομημένες περιοχές, στοχεύοντας κυρίως στη μείωση της κάλυψης των οικοπέδων. Ως κίνητρο παρέχεται η δυνατότητα μερικής αύξησης του συντελεστή δόμησης. Η διεκδικούμενη αύξηση θα πρέπει να αιτιολογείται στην αιτιολογική έκθεση και να ελέγχεται από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΣΑ). Τα τελευταία χρόνια έχει παρατηρηθεί μια υποτίμηση των κριτηρίων αξιολόγησης των παρεκκλίσεων που εγκρίνονται με το άρθρο 10, που καταστρατηγεί την ουσία του περιβαλλοντικού οφέλους της διάταξης.

Ποσοτικά κριτήρια και κύριες προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρου 10 (γενικές διατάξεις)

- Καθώς η μείωση της κάλυψης και η ταυτόχρονη αύξηση της υψηλής φύτευσης έχει θετικά αποτελέσματα στο μικροκλίμα της περιοχής, κάθε μελετητής που προτείνει μείωση της κάλυψης (20%), έχει δικαίωμα να διεκδικήσει αντίστοιχη αύξηση του συντελεστή δόμησης (10%).
- Εάν ο μελετητής πέραν της μείωσης της κάλυψης (20%) αποδώσει (βάσει προδιαγραφών) μέρος του ακαλύπτου χώρου σε κοινή χρήση, τότε έχει δικαίωμα να διεκδικήσει μεγαλύτερη αύξηση του συντελεστή δόμησης (15%).
- Εάν ο μελετητής πέραν της μείωσης της κάλυψης (20%) αποσύρει ενεργοβόρο κτίριο τουλάχιστον 100τ.μ., τότε έχει δικαίωμα να διεκδικήσει ακόμα μεγαλύτερη αύξηση του συντελεστή δόμησης (20%).
- Εάν ο μελετητής πέραν της μείωσης της κάλυψης (20%) αποδώσει (βάση προδιαγραφών) μέρος του ακαλύπτου χώρου σε κοινή χρήση και αποσύρει ενεργοβόρο κτίριο τουλάχιστον 100τ.μ., τότε έχει δικαίωμα να διεκδικήσει ακόμα μεγαλύτερη αύξηση του συντελεστή δόμησης (25%).

Στις περιπτώσεις συνένωσης άρτιων κατά παρέκκλιση οικοπέδων, το ποσοστό του συντελεστή δόμησης που έχει δικαίωμα να διεκδικήσει ο μελετητής αυξάνεται σχετικά.

Ποιοτικά κριτήρια για αξιολόγηση και έγκριση του άρθρου 10

Τα ποιοτικά κριτήρια της μελέτης είναι αυτά που δικαιολογούν την αύξηση του συντελεστή δόμησης, καθώς η μείωση της κάλυψης από μόνη της δεν αποτελεί επαρκές περιβαλλοντικό όφελος. Στις εγκυκλίους και τις τεχνικές οδηγίες γίνεται σαφής αναφορά στην προσπάθεια που πρέπει να γίνεται για αποφυγή τυφλών όψεων, αλλά και στην απαγόρευση της σφράγισης του φυσικού εδάφους μέσω επέκτασης του υπογείου.

Πιο ειδικά θα μπορούσαμε να κωδικοποιήσουμε τα εξής κριτήρια:

1. Χωροθέτηση κτιρίου σε σχέση με τα όρια του οικοπέδου. Αποφυγή δημιουργίας τυφλών όψεων (διαμπερότητα) και αρμονική συνένωση των ακαλύπτων χώρων του οικ. τετραγώνου.
2. Διάσπαση ογκοπλασίας κτιρίου και ομαλή σχέση με τους όγκους των όμορων κτιρίων.
3. Βέλτιστη και λειτουργική σχέση του προς απόδοση ακαλύπτου χώρου σε κοινή χρήση, σε σχέση με τα πλάτη των οδών.
4. Απόσταση από την οικοδομική γραμμή για αύξηση του ηλιασμού και του αερισμού της οδού.
5. Αυξημένη επιφάνεια και λειτουργική χωροθέτηση υψηλής φύτευσης, σε σχέση με τα ελάχιστα προβλεπόμενα (σύμφωνα με τον υπολογισμό της νέας κάλυψης).
6. Φυσική απορροή των υδάτων με μη σφράγιση του υπεδάφους, επεκτείνοντας το υπόγειο πέραν της κάλυψης (επιτρέπεται μόνο κατά οικονομία και όπου κρίνεται απολύτως απαραίτητο).
7. Ανακούφιση της παρόδιας στάθμευσης με τη δημιουργία επιπλέον χώρων στάθμευσης εντός του οικοπέδου, χωρίς αυτό να είναι εις βάρος των προηγούμενων περιπτώσεων.

Γνωμοδότηση επί των συνθετικών αρχών του κτιρίου

Από τη στιγμή βέβαια που μια πρόταση φτάνει για έγκριση στο ΣΑ, αυτό είναι υποχρεωμένο να ελέγχει και όλα τα άλλα χαρακτηριστικά του αρχιτεκτονικού σχεδιασμού του προτεινόμενου έργου, όπως επιτάσσουν οι γενικές αρμοδιότητές του.

*Σχετικά έγγραφα ΔΑΟΚΑ:

28279/30.04.2013 – 32474/06.09.2013 – 50838/23.11.2015 – 31685/07.07.2017 – 4804/02.02.2016 – 3094/13.02.2017

Για το Διοικητικό Συμβούλιο ΣΑΔΑΣ – ΠΕΑ

Ο Πρόεδρος



Δημήτρης Ξυνομηλάκης