

ΕΙΣΗΓΗΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Το σχέδιο νόμου για το Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό.

Προς τη Βουλή των Ελλήνων

Με το άρθρο 17 του Συντάγματος, όπως είναι γνωστό, αρμοδεύεται το κράτος θεσμικών εγγυήσεων προστασίας της ατομικής ιδιοκτησίας με γνώμονα πάντα τη διασφάλιση και εξυπηρέτηση του δημόσιου και κοινωνικού συμφέροντος. Η άσκηση του δικαιώματος ιδιοκτησίας γίνεται με την επιβέλγη των δυνατοτήτων επιβολής περιορισμών από τον κοινό νομοθέτη, για λόγους ανάγκης εξυπηρέτησης του γενικότερου συμφέροντος... στη δυνατότητα άλλως να εξυπηρευθούν. Μέσα από αυτή τη δυνατότητα ρύθμιση της άσκησης του ατομικού δικαιώματος της ιδιοκτησίας με τη θέσπιση περιορισμών σε όφελος του κοινωνικού συνόλου.

Ο κοινός νομοθέτης είναι αυτός που επισφραγίζεται στην περίπτωση αυτή να προσδιορίζει τις δεσμεύσεις αυτές που στο συγκεκριμένο νόμο σχετίζονται με την παραγωγή του κτιπέριου περιβάλλοντος και την εξασφάλιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων.

Η παραπάνω αντίληψη, ενισχύεται από τις διατάξεις του άρθρου 25, παράγραφος 3 του Συντάγματος, κατά το οποίο περιλαμβάνεται η κατοχυρωμένη άσκηση του ατομικού δικαιώματος σε όλην την κοινωνική συνολική και καθιερώνεται η κοινωνικά δεσμευμένη άσκηση του δικαιώματος αυτού.

Το περιεχόμενο και το πνεύμα όλων αυτών των συνταγματικών ορισμών, πρέπει να διέπουν τη συνολική αντιμετώπιση από τον κοινό νομοθέτη των θεμάτων που αναφέρονται στη χάραξη και εφαρμογή μιας πολεοδομικής πολιτικής και τη ρύθμιση συναφών με αυτήν προβλημάτων.

Μέσα στο γενικό αυτό πλαίσιο διατάξεων, πρέπει να διακρίνουμε τα γενικά και συγκεκριμένα νομοθετικά μέτρα που αφορούν τη δόμηση μέσα στον εθνικό χώρο. Με αυτή την προοπτική ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (Γ.Ο.Κ.) καθορίζει τους όρους και τις προϋποθέσεις που πρέπει να τηρούνται στη δομική εκμετάλλευση των οικοπέδων και τη διαμόρφωση των κοινόχρηστων χώρων των οικισμών από άποψη χρήσης, υγιεινής, ασφαλείας και αισθητικής για την προστασία του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος, ώστε να διασφαλίζεται η ποιότητα ζωής και να διαμορφώνονται κατάλληλες συνθήκες διαβίωσης των κατοίκων (άρθρα 17, 24 και 25 παρ. 3 του Συντάγματος).

Μέσα από τις παραπάνω επιταγές του Συντάγματος του 1975, παρουσιάζουμε εύλογη και επιτακτική η ανάγκη προποσίωσης του μέχρι σήμερα ισχύοντος γενικού οικοδομικού κανονισμού (Γ.Ο.Κ.) του 1973, που είχε καταρτιστεί στα πλαίσια του Συντάγματος του 1968.

Τα υπάρχοντα νομοθετικά δεδομένα, καθώς και η χωρίς πρόσημα συνεχώς αυξανόμενη πολεοδομική ανάπτυξη και η έλλειψη πολιτικής της και κατοικίας, οδήγησαν στην αλόγιστη χρήση και απογραμμάτιστη, εμπορευματοποίηση της γης, με μοναδικό στόχο τη μεγιστοποίηση του κέρδους. Σημειώνοντας προβλήματα φυσικής και κοινωνικής ισορροπίας αξιόπιστα για τις σημερινές τεχνολογικές και οικονομικές δυνατότητες, με αποτέλεσμα:

α) Την καταστροφή και αλλοίωση του φυσικού περιβάλλοντος σε μεγάλα τμήματα της Χώρας (αυθαίρετη, κατάληψη της — αυθαίρετη δόμηση).

β) Την καταστροφή και αλλοίωση του παραδοσιακού, δομημένου και πολιτιστικού περιβάλλοντος, ιδιαίτερα στις πόλεις, και γενικά την καταστροφή της αρχιτεκτονικής μας κληρονομιάς.

γ) Τη διαμόρφωση ανεξάρτητων συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων.

δ) Την υποβάθμιση γενικά της ποιότητας ζωής στις μεγάλες πόλεις της Χώρας.

Για τους λόγους αυτούς, η επέμβαση του νομοθέτη μέσα στο πλαίσιο του Συντάγματος του 1975 για μια ισορροπημένη και συνδυασμένη δόμηση μέσα σε οικισμούς, που να εξασφαλίσει κατά το δυνατό την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και τη σύμφωνη λειτουργική εξυπηρέτηση όλων των ανθρώπινων δραστηριοτήτων, είναι αναγκαία. Οι επιτακτικές ανάγκες προσδιορίζουν και το πνεύμα και τα πλαίσια μέσα στα οποία είναι υποχρεωμένοι να κινηθεί ο νομοθέτης, για να υλοποιηθεί τις συνταγματικές διατάξεις που αναφέρονταν παραπάνω και για να εκσυγχρονιστεί το γενικό οικοδομικό κανονισμό Γ.Ο.Κ.

Το προκείμενο σχέδιο νόμου, που στηρίζεται κατά κύριο λόγο στις πιο πάνω διατάξεις του άρθρου 17 του Συντάγματος σε συνδυασμό με τις διατάξεις των άρθρων 24 και 25, παράγραφος 3, αποσκοπεί ακριβώς στην ενεργοποίηση των σχετικών συνταγματικών διατάξεων για την ιδιοκτησία, με τον καθορισμό των όρων και των προϋποθέσεων που πρέπει να τηρούνται στη δομική εκμετάλλευση των οικοπέδων, όπως ήδη παραπάνω έχει εκτεθεί και στην αξιοποίηση των υπάρχοντων δυνατοτήτων αναβάθμισης της ποιότητας και του περιβάλλοντος.

Το νομοσχέδιο εκτός από το άρθρο 1 που περιέχει το σκόπο του νόμου διακρίνεται σε τρεις βασικές ενότητες:

Α. Το μέρος Α' αναφέρεται σε πολεοδομικές διατάξεις που εφαρμόζονται σε κάθε δομικό έργο, με κύριο διαχωρισμό των διατάξεων που αφορούν:

α) Ψηλά κτίρια που υπερπεριέχουν περισσότερες πολεοδομικές δεσμεύσεις.

β) Χαμηλά κτίρια, με την εισαγωγή απλοποιημένων διατάξεων και παροχή κινήτρων για την κατασκευή τους με σκοπό η δόμηση των οικοπέδων να γίνεται σε μια σωστότερη ανθρώπινη κλίμακα (άρθρο 14).

Β. Το Β' μέρος περιέχει γενικές διατάξεις για τις δομικές κατασκευές και τα τηρούμενα μέτρα κατά τη δόμηση τους, που εξειδικεύονται στο περιεχόμενό τους με την έκδοση σχετικών προεδρικών διαταγμάτων (πολεοδομικός κανονισμός).

Γ. Το Γ' μέρος περιέχει τελικές και μεταβατικές διατάξεις (αρμόδια αρχή για την εφαρμογή του νόμου, έκταση εφαρμογής του πολεοδομικού κανονισμού και μεταβατικές, καταργούμενες, προποσίωμένες και διατηρούμενες διατάξεις).

Οι ειδικότερες προβλέψεις και ρυθμίσεις του νομοσχεδίου του γενικού οικοδομικού κανονισμού, για τους όρους και τις προϋποθέσεις της δομικής εκμετάλλευσης των οικοπέδων (πολεοδομικός κανονισμός), όπως καθορίζονται στο Α' μέρος αυτού, είναι οι παρακάτω:

1. Παρέχεται ελευθερία στην ογκοπλαστική ανάπτυξη του κτιρίου με το καθορισμό των οριακών θέσεων του (θεατό στερέο), μέσα στις οποίες μπορεί αυτό να κινείται, αξιοποιώντας έτσι και τις δυνατότητες του μελετητικού δυναμικού της χώρας για βελτίωση της αισθητικής και λειτουργικότητας των κτιρίων και κατ'επέκταση των οικισμών.

2. Θεσπίζονται όρια στα στοιχεία δόμησης που είναι γενικά και ισχύουν χωρίς εξαιρέσεις ή παρακλίσεις, θεσμοθετείται η ελεύθερη τοποθέτηση του κτιρίου στο οικόπεδο, ανάλογα με τις λειτουργικές ανάγκες του κτιρίου, τον προσανατολισμό, τη μορφή του οικοπέδου, το φυσικό ανάγλυφο του εδάφους και την εν γένει ένταξη του κτιρίου στο οικοδομικό τετράγωνο σε σχέση με τους υπάρχοντες σε αυτό ανάλυτους χώρους.

3. Καθορίζονται η μελέτη του κτιρίου να καταρτίζεται με κύριοτα αναφοράς το οικοδομικό τετράγωνο, σαν ελάχιστη πολεοδομική ενότητα, για την ενιαία αισθητική διαμόρφωση του χώρου.

4. Για την αντιμετώπιση του αποτελεσματικού ελέγχου των οικοδομών, ως προς την αισθητική τους εμφάνιση, την ένταξή τους τόσο στο άμεσο περιβάλλον του οικοπεδικού τετραγώνου, όσο και στο ευρύτερο, παρέχονται στις Επιτροπές

Εναρμόνιση Αρχιτεκτονικού Ελέγχου, που μετονομάζονται σε Επιτροπές Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Ε ΠΑΕ) πρωτεύουσας και δευτερεύουσας αποκατασκευής αρμοδιότητες κατά τη διενέργεια του ελέγχου αυτού.

5. Θεσιμοθετούνται η κοινόχρηστη αίθουσα κοινωνικών εκδηλώσεων, οι ημιγυμνασίοι χώροι και οι κλιμακας κινδύνου, καθώς επίσης δίνονται κίνητρα για την κατασκευή νέων κλιμακωσιών, χωρίς να προμετρώνται οι επισκευές τους στο συντελεστή δόμησης. Με αυτό τον τρόπο βελτιώνεται η ποιότητα ζωής, η κοινωνική προσέγγιση και γενικά διαμορφώνονται καλύτερες συνθήκες κατοικίας, χωρίς πάντως να μεταβάλλεται η πυκνότητα οικησης της περιοχής, στοιχεία που αποτελεί σημαντικό παράγοντα στην προστασία του περιβάλλοντος.

6. Θεσιμοθετείται η υλοποίηση των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων στο οικοδομικό τετράγωνο α) σαν δυνατότητα στα ήδη εγκριμένα σχέδια οικισμών και β) σαν υποχρέωση στις νέες επεκτασεις πόλεων ή οικισμών, κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις, χωρίς να δίνεται το υπάρχον ιδιοκτησιακό καθεστώς, με σκοπό την αναβάθμιση του περιβάλλοντος. Για την υλοποίηση αυτών των διατάξεων καθιερώνεται σαν όργανο αποφασιστικό η Γενική Συνέλευση των ιδιοκτητών του οικοδομικού τετραγώνου, που καθορίζει και τους όρους συνένωσης και διαμόρφωσης των ακάλυπτων χώρων του οικοδομικού τετραγώνου.

7. Εισάγεται η έννοια του «νερού» οικοδομικού τετραγώνου για τη σωστή λειτουργικά και μορφολογικά ένταξη του οικοδομικού τετραγώνου μέσα στο πολεοδομικό περιβάλλον καθώς και για τη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων του. Η ένταξη αυτή, πραγματοποιείται με ενιαία μελέτη του Ο.Τ. χωρίς μεταβολές του ιδιοκτησιακού καθεστώτος.

8. Θεσιμοθετείται ο έλεγχος της νομιμότητας των κτιρίων και ο έλεγχος τήρησης των όρων της οικοδομικής άδειας κατά τη μεταβίβαση του ακινήτου. Παράλληλα, τίθεται υπό έλεγχο και η αλλαγή χρήσης των κτιρίων, απαιτούμενης πάντα της σχετικής οικοδομικής άδειας.

9. Καθιερώνεται επίσης ο συντελεστής και όγκο εκμετάλλευσης των κτιρίων και καθορίζονται τα μέγιστα όρια εξάντλησής του σε συνάρτηση με το συντελεστή δόμησης, με σκοπό τον περιορισμό σε επιθυμητά πλαίσια της εκμετάλλευσης του ιδιαιτού στερεού κάθε οικοπέδου.

Άρθρο 1.
Σκοπός.

Στο άρθρο αυτό αναγράφεται ο σκοπός, την εκπλήρωση του οποίου επιδιώκει ο παρών νόμος, με τον καθορισμό όρων και προϋποθέσεων που πρέπει να τηρούνται στη δαμική εκμετάλλευση των οικοπέδων, ώστε σύμφωνα με τις αρχές που ορίζεται το Σύνταγμα να αξιοποιηθούν οι δυνατότητες αναβάθμισης της ποιότητας ζωής με την προστασία του φυσικού, πολιτιστικού και δομημένου περιβάλλοντος.

Άρθρο 2.
Ορισμοί.

Στο άρθρο αυτό δίνονται όλοι οι αναγκαίοι ορισμοί για να είναι κατανοητές οι διατάξεις του κανονισμού. Η διατύπωση των ορισμών είναι απλή και σαφής. Περιελήφθησαν σε ένα άρθρο, ώστε να είναι συγκεντρωμένοι και να μπορεί εύκολο να ανατρέχει σε αυτούς ο ενδιαφερόμενος.

Άρθρο 3.

Όργανα Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου.

Για την υλοποίηση της προστασίας του περιβάλλοντος, το άρθρο αυτό καθορίζει τον έλεγχο κάθε κτιρίου ή εγκαταστάσεως, ώστε να εναρμονίζεται:

- α) Με το οικοδομικό τετράγωνο, το οποίο στον κανονισμό αυτό αποτελεί μια ενιαία πολεοδομική μονάδα στην οποία επιβάλλεται η αρμονική δόμηση, δεδομένου ότι αποτελεί ένα ενιαίο αρχιτεκτονικό σύνολο.
 - β) Με τον ευρύτερο περιβάλλοντα χώρο.
- Για τον έλεγχο αυτό προβλέπονται τρία επίπεδα ελέγχου,

ανάλογα με τη σημασία του κτιρίου, δηλαδή από τον υπάλληλο που ελέγχει τα σχέδια για τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας και από την Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου Α και Β τάξεως.

Για την ευκαμψία των οργάνων αυτών, ως προς τη σύνθεσή και το αντικείμενό τους, το άρθρο παρέχει τη δυνατότητα στους Υπουργούς Πρωτεύουσας και Κυβερνητικής, Εσωτερικών και Δημοσίων Έργων, ενδύσει απόφασης με περιεχόμενο τις λεπτομέρειες που αφορούν αυτά τα όργανα ελέγχου.

Άρθρο 4.

Παραδοσιακοί οικισμοί και κτίρια.

Προστασία του πολιτιστικού και φυσικού περιβάλλοντος.

Το άρθρο αυτό βάζει μια θεμελιώδη αρχή για το νέο κανονισμό, που είναι η προστασία του περιβάλλοντος και των παραδοσιακών οικισμών και κτιρίων της χώρας. Επειδή ο κανονισμός αυτός έχει γενική ισχύ και δεν είναι δυνατό να προβλέπει στα άρθρα του την περιπτώσιολογία, που θα ήταν αναγκαία για την ουσιαστική ικανοποίηση της παραπάνω αρχής, δίνει τη δυνατότητα στους αρμόδιους φορείς να βάσουν περιορισμούς στη δόμηση ή να προβλέψουν ειδικούς κανονισμούς κατά παρέκκλιση, προκειμένου να εξυπηρετηθεί η βασική αρχή της προστασίας του περιβάλλοντος και της αρχιτεκτονικής μας κληρονομιάς.

Άρθρο 5.

Χρήση κτιρίων.

Το άρθρο αυτό εισάγει τη σημαντική έννοια της χρήσης του κτιρίου και των τμημάτων του, την οποία κατοχυρώνει με την απαγόρευση αλλαγής χρήσης στο κτίριο, χωρίς προηγούμενη άδεια από την πολεοδομική υπηρεσία. Η κατοχύρωση της χρήσης κρίθηκε απαραίτητη, ώστε να μην αφήνεται ανεξέλεγκτος, π.χ. ο κατασκευαστής μιας πολυκατοικίας να μετατρέπει κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου σε ιδιοκτητούς, κατά παράβαση της οικοδομικής άδειας, στοχεύοντας στη μεγιστοποίηση του κέρδους του σε βάρος της λειτουργίας του κτιρίου. Επιπλέον ο νέος κανονισμός, ο οποίος δίνει αρκετές ελευθερίες στη δόμηση, αποσκοπώντας στη βελτίωση της ποιότητας των κτιρίων και της ζωής των κατοίκων τους, πρέπει να είναι ειδικά αυστηρός σε περιπτώσεις χρησιμοποίησης των δυνατοτήτων αυτών για σκοπούς άλλους από αυτούς για τους οποίους προβλέφθηκαν. Για το λόγο αυτό, το άρθρο προβλέπει την υποχρεωτική επισύναψη στα συμβόλαια των επίσημων σχεδίων της άδειας, Προβλέπει ακόμη την υπαγωγή των περιπτώσεων αλλαγών χρήσεων χώρων του κτιρίου (κοινόχρηστων σε ιδιοκτητούς) στις διατάξεις περί αυθαίρετων κατασκευών.

Άρθρο 6.

Αρτιότητα.

Η αρτιότητα των οικοπέδων αντιμετωπίζονται στην προηγούμενη νομοθεσία με ένα σύνθετο τρόπο, χωρίς η πολυπλοκότητα αυτή να εξασφάλιζε συγκεκριμένα πλεονεκτήματα στη δόμηση των οικοπέδων. Με τον καθορισμό ελαχίστου εμβαδού, προσώπου, βάθους, καθώς και άλλων περιορισμών, όπως των κλίσεων των πλευρών των οικοπέδου κλπ., δημιουργήθηκε σειρά προβλημάτων στους ιδιοκτήτες και στις υπηρεσίες. Το άρθρο αυτό προβλέπει για τις νέες περιοχές που θα ενταχθούν σε σχέδια πόλεως να καθορίζονται αρτιότητες από τις μελέτες της κάθε περιοχής, που θα αφορούν το εμβαδό, το πρόσωπο του οικοπέδου και τη δυνατότητα εγγραφής μέσα στο οικόπεδο κτίσιμους ελαχίστους εμβαδού, ανάλογα με την κάθε περίπτωση. Για τα οικοπεδα που ήδη έρσιμονται μέσα σε σχέδια πόλεως, διατηρούνται οι απαιτήσεις αρτιότητας εμβαδού και προσώπου. Το άρθρο αυτό εναρμονίζεται και με το ν. 1337/1983, τον οποίο ολοκληρώνει.

Άρθρο 7.

Συντελεστής δόμησης.

Στο νέο κανονισμό κρίθηκε απαραίτητος ο διαχωρισμός των κτιρίων σε ψηλά και χαμηλά (μέγρ: δύοοροα). Οι βασικές διαφοροποιήσεις των κτιρίων αφορούν στη χρήση, στο μέγεθος

και τον θόση τους. Το μέγεθος των κτιρίων είναι αυστηρά καθοριστικές παράγοντες των όρων και περιορισμών δόμησης.

Τα χαμηλά κτίρια χρησιμοποιούνται κυρία από τους ιδιοκτήτες των οικοπέδων για αυτοστέγαση, δεν αποτελούν αντικείμενο εμπορίας και δημιουργούν ελάχιστα προβλήματα στο περιβάλλον τουλάχιστον από το μέγεθος τους και τον τρόπο ένταξής τους στο οικόπεδο. Επόμενα απαιτούν απλούς κανόνες δόμησης και εύκολη προσαρμογή στις ειδικές ανάγκες του χρήστη.

Τα πολυώροφα κτίρια δημιουργούν τα βασικά προβλήματα περιβάλλοντος. Επομένως, πρέπει να είναι ελεγχόμενος ο τρόπος δόμησης τους και ως προς την τοποθέτηση του κτιρίου στο οικόπεδο σε σχέση με το οικοδομικό τετράγωνο και γενικότερα τη μαρμά του, σε σχέση με το περιβάλλον του. Στις περιοχές των πολυώροφων κτιρίων το οικοδομικό τετράγωνο πρέπει να αποτελεί τη στοιχειώδη δομητική ενότητα στη σωστή και αρμονική δόμηση της οποίας πρέπει να υπακούουν οι επιμέρους ιδιοκτήτες. Οι κατοικίες στα ψηλά κτίρια εξασφαλίζουν σήμερα χαμηλό επίπεδο ζωής, επόμενα στόχος του νέου κανονισμού είναι η βελτίωση των συνθηκών κατοικίας και η αύξηση της κοινωνικότητας των κατοικιών των διαμερισμάτων. Με τις αναγκαίες νομικές ρυθμίσεις που περιέχουν τα επόμενα άρθρα, δίνεται η δυνατότητα για ανάπλαση των οικοδομικών τετραγώνων σε ήδη δομημένες περιοχές των πόλεων.

Ο συντελεστής δόμησης του οικοπέδου είναι ο βασικός παράγοντας για την αντιμετώπισή τους. Ο νομοθετημένος ανώτατος συντελεστής 2.4 για όλη τη χώρα και η πρόβλεψη των συντελεστών του ν. 1337/1983 για τις περιοχές που θα ενταχθούν στα σχέδια πόλεως δημιουργούν προϋποθέσεις για να βελτιωθούν ποιοτικά οι συνθήκες ζωής, τα νέα κτίρια και κυρίως οι κατοικίες. Ειδικότερα, προβλέπεται να μην προσμετρώνται στο σ.δ.:

α) Εξώστες και ημιυπαίθριοι χώροι σε ποσοστό 0.40 του σ.δ. (συνδυασμός με άρθρο 11). Με την πρόβλεψη αυτή, κάθε κατοικία θα μπορεί να έχει τον αναγκαίο υπαίθριο χώρο της — τόσο αναγκαίο για τις ελληνικές κλιματολογικές συνθήκες — ο οποίος μπορεί να διατάσσεται κατά την κρίση του μελετητή (π.χ. για μια κατοικία 100 μ² προβλέπονται υπαίθριοι χώροι είτε σαν εξώστες είτε σαν υπαίθριοι συνολικού εμβαδού 40μ²). Η πρόβλεψη αυτή θα συμβάλει: ουσιαστικά στην ποιοτική βελτίωση της κατοικίας, αφού μέχρι σήμερα η αντίστοιχη από την ισχύουσα νομοθεσία ήταν ένας εξώστης πλάτους 1:10 της οδού (στην καλύτερη περίπτωση 1.30 μ.).

β) Ο νέος κανονισμός καταργεί την έννοια του ισόγειου. Ο καθορισμός αυτής της έννοιας στο παρελθόν δημιουργήσε δυσπρόσιτα προβλήματα στις υπηρεσίες και υπήρξε βασικός παράγοντας καταστρατήρησης της νομοθεσίας. Για την κάλυψη των αναγκών των κτιρίων για βοηθητικές εγκαταστάσεις, στο άρθρο αυτό προβλέπεται να μην προσμετρώνται στο σ.δ. χώροι, όπως π.χ. ο ειδικός όροφος εγκαταστάσεων στα ειδικά κτίρια, είτε βρίσκονται μέσα στο έδαφος είτε βρίσκονται σε όροφο του κτιρίου. (Για την τελευταία περίπτωση θα απαιτείται έγκριση της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου, γιατί υπάρχει κίνδυνος να προκύψουν αισθητικά προβλήματα στο κτίριο). Ακόμη, στο άρθρο αυτό παρέχεται η δυνατότητα κατασκευής ενός υπογείου ορόφου αποκλειστικά για βοηθητικές χρήσεις εμβαδού (ίσου με την πραγματική κάλυψη του οικοπέδου, χωρίς να προσμετρώνται στο σ.δ.).

γ) Στο σ.δ. δεν προσμετρώνται επίσης ισούγες μέσα στο σώμα του κτιρίου όταν έχουν τις απαραίτητες διαστάσεις για φωτισμό και αερισμό.

δ) Εξασφαλίζεται η δυνατότητα για τη δημιουργία αίθουσας κοινωνικών εκδηλώσεων σε κάθε κτίριο κατοικίας συνολικού εμβαδού ορόφων πάνω από 400 μ², που αντιστοιχεί σε πέντε τουλάχιστον διαμερίσματα. Η αίθουσα αυτή δεν προσμε-

τρώνται στο σ.δ. και μπορεί να είναι από 25 μ² έως 80 μ², ανάλογα με το μέγεθος του κτιρίου. Η πρόβλεψη αυτή θα αυξήσει την κοινωνικότητα των ενοίκων του κτιρίου, και θα συμβάλει στη βελτίωση της ποιότητας ζωής, αφού οι ενοίκιοι θα μπορούν να τη χρησιμοποιήσουν για οποιοδήποτε κοινές τους ανάγκες, όπως π.χ. χώροι παιχνιδιού των παιδιών του κτιρίου, συνελεύσεις και συγκεντρώσεις μορφωτικού χαρακτήρα κλπ.

ε) Στο σ.δ. δεν προσμετρώνται εγκαταστάσεις και κατασκευές στο ανώτατο επίπεδο του κτιρίου, έτσι ώστε να δίνεται η δυνατότητα για τη διαμόρφωση της ταράτσας σε κοινόχρηστο λειτουργικό χώρο του κτιρίου. Η πρόβλεψη αυτή ενισχύεται από τη δυνατότητα να κατασκευαστεί στη θέση αυτή, εκτός από τα κλιμακοστάσια και ο ανελκυστήρας και η αίθουσα κοινωνικών εκδηλώσεων. Εξασφαλίζονται κίνητρα για την κατασκευή πυλωτής σε ύψος από το περιβάλλον έδαφος = 0.50 μ. Ακόμη η περίπτωση να υφίσταται ελεύθερος ο χώρος της οικοδομής στο ίδιο ύψος από το περιβάλλον έδαφος σε ποσοστό 70% αντιμετωπίζεται ενοίκια, με το να μην περιλαμβάνεται στο συντελεστή δόμησης. Σε περίπτωση έλλειψια που το ποσοστό είναι μικρότερο, ο χώρος αυτός υπολογίζεται σαν ημιυπαίθριος χώρος του κτιρίου (από αυτό δε θα υπολογίζονται στο σ.δ. τμήματά του 1:1 και μέχρι 40% του σ.δ.).

Άρθρο 8.
Κάλυψη.

Στο άρθρο αυτό προσδιορίζονται οι χώροι του κτιρίου που προσμετρώνται στην κάλυψη του οικοπέδου. Καθορίζονται με λεπτομέρεια ποιοι χώροι δεν υπολογίζονται στην κάλυψη του οικοπέδου και προσδιορίζεται η μέγιστη κάλυψή του σε 70%. Το ποσοστό αυτό κρίθηκε απαραίτητο για να υπάρχει κάποια ευελιξία στην αρχιτεκτονική λύση, δεδομένου ότι η ανάπτυξη του κτιρίου κατά την οριζόντια έννοια θα συνεπάγεται ανάλογη μείωση του ύψους του, χωρίς να αποκλείεται σε νέες εντάξεις να καθορίζονται και μικρότερα ποσοστά κάλυψης.

Με την παράγραφο 2 του άρθρου αυτού επιλύεται το πρόβλημα προεπέλασης στους κλιμακούς χώρους μέσω κοινής χρήσης χώρου, έτσι ο κλιμακός μπορεί να χρησιμοποιηθεί αποτελεσματικά από τους ενοίκους για οποιαδήποτε επιτρεπόμενη χρήση. Βεβαίως διατηρείται η δόμηση έσοι διαμερισμάτων, όπου ισχύουν, για να μην αλλοιωθεί ο διαμορφωμένος ήδη χαρακτήρας των περιοχών αυτών.

Άρθρο 9.
Τρόπος δόμησης — Θέση κτιρίου.

Το άρθρο αυτό είναι από τα σημαντικότερα του νέου πολεοδομικού κανονισμού, δεδομένου ότι καθορίζει τον τρόπο δόμησης με την κατάργηση της έννοιας των διαόρων συστημάτων που ίσχυαν στους προηγούμενους αντίστοιχους κανονισμούς. Έτσι, για τις νέες περιοχές που εντάσσονται στα σχέδια πόλεων ή για αναθεωρητές υφιστάμενων σχεδίων, επιτρέπεται η πολεοδομική μελέτη να καθορίζει ελεύθερα τον τρόπο τοποθέτησης του κτιρίου μέσα στο οικόπεδο, σύμφωνα με τις ανάγκες της περιοχής. Με αυτόν τον τρόπο, ο μελετητής μιας νέας εγκαταστάμενης περιοχής μπορεί να εισάγει περιορισμούς, όπως η υποχρεωτική διαμόρφωση οικοδομικής γραμμής, ή να επιβάλει τη συνέγεια των όψεων των κτιρίων, όπου κρίνεται πολεοδομικά αναγκαίο, ή να επιτρέψει την ελεύθερη τοποθέτηση των κτιρίων μέσα στο οικόπεδο, με τις δεσμεύσεις έμβιας του πολεοδομικού κανονισμού. Για τις περιοχές των ήδη εγκατεμένων σχεδίων πόλεων το κτίριο τοποθετείται σύμφωνα με τον τρόπο που ίσχυε μέχρι σήμερα. Ο περιορισμός αυτός κρίθηκε αναγκαίος για να διατηρηθεί ο χαρακτήρας των ήδη διαμορφωμένων περιοχών. Παρ' όλα αυτά, για να μην νταριωθεί το πνεύμα του κανονισμού, επιτρέπεται ακόμα και σε αυτή την περίπτωση το κτίριο να τοποθετηθεί ελεύθερα στο οικόπεδο μετά από έγκριση της ΕΠ.Α.Ε. η οποία θα κρίνει κατά πόσο θα αναρμονίζεται η προτεινόμενη τοποθέτηση με το σύνολο των υφιστάμενων οικοδομών του οικοδομικού τετραγώνου και τον ευρύτερο περιβάλλοντα χώρο του κτιρίου.

Άρθρο 18

Ενεργό οικοδομικό τετράγωνο.

Η παράγραφος 4 προσδιορίζει τις ελάχιστες αποστάσεις των κτιρίων μέσα στο οικοπέδο, η παράγραφος 6 καθορίζει: το ιδεατό στερέο, μέσα στο οποίο μπορεί να τοποθετείται το κτίριο, η παράγραφος 7 δίνει το μέγιστο ύψος των κτιρίων ανάλογα με το σ.δ. του οικοπέδου και η παράγραφος 10 δίνει το συντελεστή και όγκο εκμετάλλευσης ανάλογα με το συντελεστή δόμησης του οικοπέδου, τον οποίο σε καμία περίπτωση δεν επιτρέπεται να ξεπερνά το κτίριο. Με αυτό τον τρόπο αντιμετωπίζεται και αποφεύγεται αποτελεσματικά το μέχρι σήμερα απaráδεκτο φαινόμενο των τεραστίων κτιριακών όγκων σε οικοπέδα με μικρό συντελεστή δόμησης, λόγω του ότι γινόταν εξάντληση του ποσοστού κάλυψης και ταυτόχρονα εξάντληση του μεγίστου ύψους με την κατασκευή πολύ υψηλών ορόφων. Με την παράγραφο 9 προστατεύονται τα ειδικά ύψη για την προστασία αρχαιολογικών χώρων και άλλων ειδικών θέσεων.

Άρθρο 10.

Πλάτος δρόμου — Αρετηρία μέτρησης των υψών.

Το άρθρο αυτό αναφέρεται στον προσδιορισμό του πλάτους της οδού για τον υπολογισμό του μεγίστου ύψους της προσέυως του κτιρίου. Η μεθοδολογία που προτείνεται είναι απλή. Στο άρθρο αυτό επίσης διατηρείται η στάθμη του πεζοδρομίου σαν αρετηρία μέτρησης του ύψους του κτιρίου στην πρόσψη. Προβλέπεται ακόμη ο τρόπος καθορισμού του ύψους αυτού σε περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί από το δέμο ή την κοινότητα.

Άρθρο 11

Εξώστες, υπαίθριοι και ημιυπαίθριοι χώροι του κτιρίου Αρχιτεκτονικές προεξοχές και στοιχεία — προσταγμάτα.

Για να σταματήσει η κατασκευή εξωστών — διαδρόμων γύρω γύρω στα κτίρια, χωρίς στην πραγματικότητα να προσφέρουν τίποτα στη βελτίωση της ζωής, με το άρθρο αυτό η κατασκευή εξωστών και ημιυπαίθριων χώρων υπόκειται σε κανόνες που θα οδηγήσουν στο να πραγματοποιούνται εκεί και όπου πρέπει, όπου χρειάζονται για να δώσουν ένα στέκι, για να αναπτυχθεί η ζωή των ενοίκιων στο υπαίθρο, σύμφωνα με τις συνθήκες του κλίματος στη χώρα μας.

Με το άρθρο αυτό δίνεται επίσης η δυνατότητα κατασκευής τοπικών προεξοχών για να τονιστεί η είσοδος ή να προστατευτεί το κοινό προ των προθηκών των καταστημάτων. Τέλος, λύνεται το θέμα της κατασκευής εξωστών με κατακόρυφα διακοσμητικά — αρχιτεκτονικά στοιχεία, γνωστά στην παραδοσιακή μας αρχιτεκτονική (χαγιάτι), που τόσο πολύ είχαν κυνηγηθεί από τους διάφορους ΓΟΚ.

Άρθρο 12.

Παραχώρηση σε κοινή χρήση των ακάλυπτων χώρων.

Το άρθρο αυτό θεσπίζει την αρχή της ενσωμάτωσης των ακάλυπτων χώρων των οικοδομικών τετραγώνων. Για την πραγματοποίηση της ενσωμάτωσης αυτής κατά περίπτωση θεσμοθετείται η γενική συνέλευση ιδιοκτητών του οικοδομικού τετραγώνου, της οποίας τις αρμοδιότητες και τον τρόπο λειτουργίας θα αρχίσει π. δ/γμα.

Η παράγραφος 5 προβλέπει την υποχρεωτική ενσωμάτωση των ακάλυπτων χώρων των οικοδομικών τετραγώνων στις περιοχές νέων εντάξεων σε σχέδια πόλεων καθώς και σε επεκτάσεις ή αναδιαρθρώσεις ή τροποποιήσεις υφιστάμενων σχεδίων, εφόσον αυτό προβλέπεται στους όρους δόμησης της περιοχής. Η παράγραφος 6 καθορίζει ότι στις περιπτώσεις επίσης νέων εντάξεων σε σχέδια πόλεων ή επεκτάσεων ή αναδιαρθρώσεων ή τροποποιήσεων, το ρυθμιστικό σχέδιο μπορεί να προβλέπει σαν δευτερεύον δικτύο ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων της περιοχής, ακάλυπτους χώρους των οικοπέδων ή πρόσδεσους για προπέλαση ημιυπαίθριους χώρους ή υποχρεωτικές στοές με την προϋπόθεση της αύξησής της συνολικής δομήσιμης επιφάνειας κάθε οικοπέδου ίση με το 50% του εμβαδού του χώρου που μετέχει στο δίκτυο.

Η θέσπιση του όρου «ενεργό» οικοδομικό τετράγωνο εισάγεται μέσα στο γενικό πνεύμα του νόμου αυτού που αφορά 1) στη σωστή δόμηση και ένταξη του οικοδομικού τετραγώνου σαν το βασικό πολεοδομικό κώδικα διαμόρφωσης του πολεοδομικού περιβάλλοντος και 2) στη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων του ίδιου οικοδομικού τετραγώνου και της ευρύτερης περιοχής. Ο χαρακτηρισμός Ο.Τ. ως ενεργού δίνει δυνατότητες δόμησης εξ ύπαρξης ή ανάπλησης του κατά παρέκκλιση των όρων και περιορισμών του παρόντος νόμου που αφορούν σε κάθε οικοπέδο με την αναγωγή τους στο επίπεδο του Ο.Τ. χωρίς μεταβολή του ιδιοκτησιακού καθεστώτος. Οι προϋποθέσεις που απαιτούνται για το χαρακτηρισμό οικοδομικού τετραγώνου ως «ενεργού» επιβλήθηκαν από τους σκοπούς που εξυπηρετεί το άρθρο αυτό. Οι σκοποί αυτοί είναι:

1. Η αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων με τη βελτίωση του τεχνικού και κοινωνικού εξοπλισμού (π.χ. αύξηση κοινωνικών εκδηλώσεων — κοινή εγκατάσταση δέμας κ.λπ.).

2. Η διατήρηση παραδοσιακών κτιρίων ή αδόμητων οικοπέδων με μεταφορά του συντελεστή δόμησης σε άλλη θέση του οικοδομικού τετραγώνου.

3. Η ανάγκη για λειτουργική — μορφολογική αναβάθμιση του οικοδομικού τετραγώνου με την αναμόρφωση των αυραίων μερών των κτιρίων, τη σύνδεση του ακάλυπτου χώρου με τους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού και όποια άλλα επίμαστα εξυπηρετεί τους παραπάνω στόχους.

Το άρθρο αυτό βασίζεται στην ανάπτυξη συνεργασίας και κοινωνικών σχέσεων των κατοίκων του οικοδομικού τετραγώνου, γι' αυτό και θεωρεί προϋπόθεση για το χαρακτηρισμό του Ο.Τ. ως ενεργού την απόφαση της γενικής συνέλευσης των ιδιοκτητών οι οποίοι μάλιστα θα πρέπει να έχουν ήδη αποφασίσει την ενσωμάτωση των ακάλυπτων χώρων ώστε η μελέτη του οικοδομικού τετραγώνου μετά την ενεργοποίησή του να έχει δυνατότητες άμεσης εφαρμογής. Σε περιπτώσεις Ο.Τ. καθοριστικές για την αναβάθμιση μιας περιοχής επισπεύδοντας τη διαδικασία ενεργοποίησής, μπορεί να είναι το δημόσιο ή ο δήμος ή η κοινότητα. Με π. δ/γμα του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων καθορίζεται η διαδικασία κήρυξης οικοδομικού τετραγώνου ως ενεργού. Επίσης, προβλέπεται ότι η δόμηση σε Ο.Τ. δομημένα ή μη σε συγκεκριμένο σχέδιο πόλης σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους δόμησης με συντελεστή πάνω από 2.4 απαιτεί την κήρυξη του συγκεκριμένου οικοδομικού τετραγώνου ως ενεργού.

Άρθρο 14.

Καμήλα κτίρια.

Στο άρθρο αυτό δίνονται κίνητρα και απλοποιείται η μελέτη των χαμηλών κτιρίων κατοικίας, ώστε να επιδιώκεται η κατασκευή τους, πράγμα που είναι πολεοδομικά επιθυμητό.

Άρθρο 15

Παρόδιας στοές.

Το άρθρο αυτό ρυθμίζει το θέμα της παρόδιας στοάς, όπου επιβάλλεται από το συγκεκριμένο σχέδιο. Η διαμόρφωση της παρόδιας στοάς είναι υποχρεωτική, ανεξάρτητα από τη θέση που καταλαμβάνει το κτίριο μέσα στο οικοπέδο και αυτό γιατί θεωρήθηκε απαραίτητη η εξασφάλιση της συνέχειας της στοάς σε όλο το μήκος του δρόμου. Επίσης για τον ίδιο λόγο αποκλείεται με το άρθρο αυτό οποιαδήποτε παρενόχληση σε κτίριο, αν δεν έχει διανοηθεί προβλεπόμενη από το σχέδιο στοά, καθώς και οποιαδήποτε διακοπή και επισκευή στον άξονα που προβλέπεται η στοά. Θεωρήθηκε απαραίτητο το πλάτος της παρόδιας στοάς να καθορίζεται αριθμητικά με το δ/γμα της περιοχής, για να μην υπάρχουν παρερμηνείες όταν αυτό προέκυπτε έμμεσα (γραφικά ή βάσει του πλάτους του δρόμου). Επειδή όμως υπάρχουν περιοχές όπου προβλεπόνταν στοές των οποίων το πλάτος προέκυπτε έμμεσα βάσει του πλάτους του δρόμου με τις διατάξεις του ΓΟΚ/79, επιβάλλεται σε σύντομο χρονικό διάστημα η συμπλήρωση των

διατάξεων αυτών και μέχρι τότε διατηρούνται σε ισχύ οι σχετικές διατάξεις του ΓΟΚ/73.

Άρθρο 16

Κατασκευές πάνω από το κτίριο και το μέγιστο ύψος του κτιρίου

Απορά τις κατασκευές που επιτρέπονται ξεχωριστά όταν το κτίριο εξαντλεί το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιουσίας και ξεχωριστά όταν, χωρίς να φτάνει σε αυτό, εξαντλεί το ε.δ. σε μικρότερο ύψος, που είναι το μέγιστο ύψος του κτιρίου μετά την εξάντληση του ε.δ..

Άρθρο 17

Κατασκευές στους χαλύπτους χώρους των οικοπέδων.

Με το άρθρο αυτό εξασφαλίζεται η χρήση των χαλύπτων χώρων του οικοπέδου από τους χρήστες του κτιρίου, ώστε να παύουν να είναι άχρηστοι χώροι, δεδομένου ότι δεν μπορούσε κανείς να φτάσει σε αυτούς. Επίσης, ρυθμίζεται πόσο και πως μπορεί κανείς να επεμβαίνει στο φυσικό έδαφος, ώστε να μην αλλοιώνεται το ποσό με διάφορες εκτομές ή επιχωσιμεία και να είναι οδμή ή μετάβαση από οικόπεδο σε οικόπεδο μέσα στο ίδιο οικοδομικό τετράγωνο. Κατασκευές δομητικών κτιρίων, που τελικά οδηγούσαν στην εξάντληση του αχάλυπτου χώρου, απαγορεύονται.

Άρθρο 18

Περιορισμάτα.

Το άρθρο αυτό αναφέρεται στα περιορισμάτα, όσο ενδιαφέρουν αυτά από πολεοδομική απόφωσις. Παρ' όλο που ο παρών κανονισμός στοχεύει σε μια ενοποίηση των αχάλυπτων χώρων μεταξύ τους και με τους κοινόχρηστους της πόλης, αφήνει στους πολίτες το δικαίωμα να το αποφασίσουν όταν πιστούν. Ως τότε καθορίζεται ο τρόπος κατασκευής των περιορισμάτων, δίνεται δε η δυνατότητα σε ειδικές περιπτώσεις (παροδισιακές πορτοφίτες, λόφοι αποβάθρας κλπ.) να κατασκευάζονται περιορισμάτα με μεγάλο συμπαγές τμήμα.

Άρθρο 19

Κατασκευές σε κοινόχρηστους χώρους.

Το άρθρο αυτό αναφέρεται στις κατασκευές που επιτρέπονται στους κοινόχρηστους χώρους της πόλεως, οι οποίες γίνονται πλέον, μόνο μετά από έγκριση του ΟΤΑ. Επίσης με π. διάταξη του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ρυθμίζεται το θέμα των προσωρινών λωομένων κατασκευών.

Άρθρο 20

Επιγραφές και διαφημίσεις.

Με το άρθρο αυτό ορίζεται ότι πέρα από το ιδεατό στερεό, μέσα στο οποίο είναι δυνατό να κατασκευαστεί το κτίριο, καθώς και πάνω από οποιοδήποτε ύψος που προσημασιώνει το κτίριο όταν εξαντλεί το ε.δ., δεν μπορεί να τοποθετηθεί καμιά πινακίδα ή επιγραφή. Επιβάλλεται δε η κριμακρονση αυτών που ήδη υπάρχουν από τις αρχές των κτιρίων μέσα σε ορισμένο χρονικό διάστημα. Έτσι στοχεύεται η εξάλειψη του απερίσκεπτου οπινόμενου της αλλαγής της ύψους των κτιριακών κρητιών και προσιών των πόλεων. Η μελέτη του κτιρίου θα προέβλεπε την τοποθέτηση επιγραφών εντιστοιγμένων αισθητικά στις όψεις του κτιρίου.

Άρθρο 21

Παρακλίσεις.

Επειδή η πείρα απέδειξε ότι η κτίριση κτιρίων κατά παράβαση από τις κείμενες διατάξεις δεν πρόσφερε τίποτα στο περιβάλλον, αντίθετα, το έβλαβε υπέρμετρα με την αύξηση του ύψους ή της κάλυψης του κτιρίου και τη συσσώρευση ανθυγιεινών και αυτοκινήτων που προκλήθηκαν τοπικά, στο άρθρο αυτό απαγορεύονται γενικά οι παρακλίσεις, εκτός από τις παρακλίσεις που με διατάγματα εθ τεθούν για την προστασία παραδοσιακών οικισμών, κτιρίων κλπ., καθώς και για την κατασκευή νοσηρειών και σχολείων ερεών του δημόσιου τομέα.

Άρθρο 22

Οικοδομικές άδειες — Ανομιαντες κατασκευές.

Στο άρθρο αυτό αναφέρεται αναλυτικά για ποιες εργασιές απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας και καθορίζεται η έννοια της νομιαντης κατασκευής. Επίσης ρυθμίζεται το θέμα που δημιουργείται σε περίπτωση νομιαντης οικοδομής, που δεν αντιστοιχεί όμως στις πολεοδομικές διατάξεις. Επειδή θεωρείται παράλογο να τιμωρείται το κτίσμα με κατασκευή για να εναγκαλιστεί μετά την έκδοση άδειας, δίνεται μια προθεσμία δύο μηνών για την τακτοποίηση του θέματος, επιβάλλομένου στον ιδιοκτήτη του προστίμου για την νομιαντη πράξη. Επίσης ορίζεται ότι η αλλαγή χρήσης θεωρείται νομιαντη και επιβάλλονται οι σχετικές κωρωσεις, καταδοκίζονται δε έργα που τυχόν έγιναν προκειμένου να αλλάξει η χρήση.

Άρθρο 23

Προσθήκες.

Με το άρθρο αυτό καθορίζεται η έννοια του νομιανως υφιστάμενου κτιρίου, που είναι απαισιότητα για την περίπτωση προσθήκων στο κτίριο, διευκρινίζεται το καθέτως των προσθήκων σε νόμιμα υφιστάμενα κτίρια σε σχέση με το παλιό και νέο καθέτως δομητής και ορίζεται τέλος ότι τυχόν προσθήκη σε κτίριο που αναγέρθηκε βάσει προγενέτερων διατάξεων μπορεί να γίνει στο νόμιμο περίγραμμα της οικοδομής, χωρίς όμως υπέρβαση του συντελεστή δομητής που ισχύει κατά το χρόνο της προσθήκης. Σε νομιανως υφιστάμενες οικοδομίες ακάλυπτα τμήματα του οικοπέδου ή του κτιρίου που, βάσει προγενέτερων διατάξεων δεν υπολογίζονταν στην κάλυψη ή στο ε.δ., εξαγκλοουθούν να αντιμετωπίζονται κατά τον ίδιο τρόπο.

Άρθρο 24

Τακτοποίηση οικοπέδων.

Με το άρθρο αυτό απλοποιούνται οι διατάξεις περί τακτοποίησης των οικοπέδων.

Άρθρο 25

Δουλείες σε ακίνητα.

Διατηρούνται οι διατάξεις που ισχύουν μέχρι σήμερα και αφορούν τις δουλείες. Σημειώνεται εδώ ότι η ισχύς των διατάξεων αυτών επικαίνεται και στους οικισμούς προ του 1923.

Άρθρο 26

Κτιριοδομικός κανονισμός.

Στο άρθρο αυτό δίνεται το περιεχόμενο γενικά και αφήνεται οι επιμέρους ρυθμίσεις σε ειδικά π. διατάγματα και αποφάσεις για θέμα κτιριοδομικού κτινισμού (προδημιαντες δομικού στοιχείου κλπ.).

Άρθρο 27

Αμοδία αρχή για την εφαρμογή του νόμου.

Με το άρθρο αυτό ορίζονται, ποια αρχή είναι αρμόδια για την εφαρμογή του νόμου, ποια αρμοδιότητες σε κάθε κτιριοδομική για την εφαρμογή του νόμου και ποιες είναι οι υποχρεώσεις των κτιριοδομικών αρχών.

Άρθρο 28

Έκταση εφαρμογής του πολεοδομικού κτινισμού.

Με το άρθρο αυτό ορίζεται σε ποιες περιοχές εφαρμόζονται οι διατάξεις του πολεοδομικού κτινισμού ή μέρος αυτών.

Άρθρο 29

Ειδικές περιπτώσεις.

Το άρθρο αυτό αναφέρεται σε ειδικές περιπτώσεις οικοπέδων τα οποία λόγω της θέσης τους στο ενταξιμένο ρυθμιστικό σχέδιο ή και εκτός ρυθμιστικού σχεδίου κτιριακά όρια κλπ.) ή της προέλευσής τους (παρκαωρηθέντα) δημιουργούσαν προβλήματα κατά τη θέμησή τους, γιατί η ισχύουσα νομοθεσία στο σημείο αυτό ήταν ελλιπής.

Άρθρο 30

Μεταβατικές διατάξεις.

Με το άρθρο αυτό ρυθμίζεται η τύχη των κτιρίων οικοδομής που είτε έχουν εκδοθεί μέχρι τη δημοσίευση του νέου νόμου,

είτε έχει υποβληθεί πλήρης μελέτη, είτε έχει γίνει προέλεγχος, είτε έχει εγκριθεί από τον αρμόδιο ορατά η μελέτη, προκειμένου για ειδικά κτίρια.

Άρθρο 31.

Καταργούμενες - διατηρούμενες και τροποποιούμενες διατάξεις.

1. Με τις παραγράφους 1 και 2 του άρθρου αυτού καταργούνται:

α) οι διατάξεις του ΓΟΚ του 1973 εκτός των διατάξεων που αναφέρονται στις περιπτώσεις α, β και γ που η κατάργησή τους γίνεται μετά ένα χρόνο από την ισχύ του νόμου, με δυνατότητα παράτασης της προθεσμίας αυτής για ένα ακόμη χρόνο.

β) οι διατάξεις των άρθρων 47 του ν. 590/1977 και 12 του ν. 89/1978. Με την κατάργηση των άρθρων αυτών υποκαθίσταται η ενσπρίστη της νομοθεσίας για τη χορήγηση οικοδομικών αδειών.

2. Αναφέρεται ρητά ότι διατηρούνται οι διατάξεις του κεφαλαίου II του 8/τος της 3.4.1929 «περί Γ.Ο.Κ.».

3. Με την παράγραφο 4 του άρθρου αυτού προστίθεται διάταξη στην παράγραφο 10 του άρθρου 9 του ν. 1512/85 κατά τη οποία παρέχεται η δυνατότητα με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων να εξαιρούνται από την κατεδάφιση αυθαίρετα κτίσματα ή κτιριακές εγκαταστάσεις γεωργικών συνεταιρισμών ή γεωργοκτηνοτροφικών μονάδων εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις που αναφέρονται στην παράγραφο αυτή.

Άρθρο 32.

Αναμόρφωση - Κωδικοποίηση πολεοδομικής νομοθεσίας.

Με το άρθρο αυτό δίδεται η δυνατότητα να κωδικοποιηθεί σε ενιαίο κείμενο η πολεοδομική νομοθεσία που είναι κατασπαρμένη σήμερα σε διάφορα νομοθετήματα με αποτέλεσμα να ταλαιπωρούνται οι υπηρεσίες και το κοινό. Με το ίδιο άρθρο προβλέπεται η δυνατότητα σύστασης ειδικής νομοπαρασκευαστικής επιτροπής για την κωδικοποίηση.

Άρθρο 33.

Με το άρθρο αυτό καθορίζεται η έναρξη ισχύος του νόμου.

Αθήνα, 22 Αυγούστου 1985

Οι Υπουργοί:

Προεδρίας της Κυβερνήτης Εσωτερικών και Δημόσιας Τάξης
Α. ΤΣΟΧΑΤΖΟΠΟΥΛΟΣ ΑΓΑΜ, ΚΟΥΤΣΟΓΙΩΡΓΑΣ

Δικαιοσύνης

Εθνικής Παιδείας
και Θερησκευμάτων

Γ. Α. ΜΑΓΚΑΚΗΣ

ΑΠΟΣΤ. ΚΑΚΛΑΜΑΝΗΣ

Οικονομικών

Περιβάλλοντος, Χωροταξίας
και Δημόσιων Έργων

ΔΗΜ. ΤΣΟΒΟΛΑΣ

ΕΥΑΓΓ. ΚΟΥΛΟΥΜΠΗΣ

Ο Αναπληρωτής Εθνικής Άμυνας
ΑΝΤ. ΔΡΟΣΟΠΙΑΝΝΗΣ

ΚΑΤΑΡΓΟΥΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΟΥΜΕΝΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

(Συνοδεύει την εισηγητική έκθεση του σχεδίου νόμου «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός»).

1. Νόμος 590/1977 Άρθρο 47 παρ. 2.

«Περί του καταστατικού χάρτου της Εκκλησίας της Ελλάδος» (ΦΕΚ 146/Α') (Άρθρο 47 παρ. 2).

«2. Δια την ανέγερση ή επισκευή των Μητροπολιτικών μεγαρών, των Ιερών Μονών και Ιερών Ναών, μετά των κτιρισμάτων αυτών, την σχετική άδεια χορηγεί ο ΟΑΕΠ δια της εγκρίσεως της σχετικής μελέτης υπό της αρμοδίας Τεχνικής Υπηρεσίας αυτού, μετά γνωμοδότηση της παρ' αυτού Επιτροπής Έργων. Τα κατά τόπους Γραφεία Σχεδίου Πόλεως έχουν αρμοδιότητα μόνον επί της εφαρμογής των όρων δομήσεως».

2. ν.δ. 89/1978 Άρθρο 12.

«Περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως της περί Αυτονομίας Οικοδομικού Οργανισμού Αξιοματικών (ΑΟΟΑ) Νομοθεσίας» (ΦΕΚ 160/Α') (Άρθρο 12).

«Άρθρο 12.

Άδεια κατασκευής.

Η αρμοδιότης προς έκδοσιν αδειών εκτελέσεως πάσης φύσεως έργων επί των υπό του ΑΟΟΑ δημιουργουμένων οικοπέδων τω α.ν. 1503/1950 οικισμών, παρέχεται εις τον Γενικών Διευθυντήν αυτού τρωαμένων, προς τούτο κατά τα λοιπά των καμμένων διατάξεων».

3. Νόμος 1512/1985 Άρθρο 9 παρ. 10.

«Τροποποίηση και συμπλήρωση πολεοδομικών διατάξεων, ρυθμιστή συναρών δεμάτων και δεμάτων του Ταμείου Νομικών» (ΦΕΚ 4Α') (Άρθρο 9 παρ. 10).

«10. Με απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος μπορεί να εξαιρούνται από την κατεδάφιση αυθαίρετα κτίσματα που ανήκουν στη Δημόσιο, ν.π.δ.δ. και Ο.Τ.Α. τα οποία έχουν ανεγερθεί μέχρι τη δημοσίευσή του παρόντος νόμου.

Η απόφαση του Υπουργού εκδίδεται με σύμφωνη γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος το οποίο λαμβάνει υπόψη του τις περιπτώσεις α, β και γ της παρ. 1 του άρθρου 16 του ν. 1337/1983».

4. Νόμος 1337/1983 Άρθρο 42 παρ. 4.

«Επίκαιρη των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» (ΦΕΚ 33/Α') (Άρθρο 42 παρ. 4).

«4. Με π.δ/γμα που εκδίδεται μια και μόνη φορά με πρόταση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, κανονίζονται οι όροι, οι προϋποθέσεις και οι διαδικασίες με τις οποίες μπορεί να εγκρίνεται η πολεοδομική, περιούχων δεύτερης κατοικίας μέσα στις Ζ.Ο.Ε. στις οποίες έχουν προσδιοριστεί οι χρήσεις γης και στα τμήματα που προέβλεπονται για δεύτερη κατοικία. Με το πιο πάνω π.δ/γμα κανονίζονται για τις περιπτώσεις της παραγράφου αυτής ειδικότεροι όροι και περιορισμοί και ποσοστά εισροάς σε γη και σε χρήμα σε όρια που μπορεί να είναι ανώτερα από τα αντίστοιχα των επεκτάσεων του Κεφ. Α' του νόμου αυτού και ρυθμίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής».