

Νέος Οικοδομικός Κανονισμός Κωδικοποίηση βασικών σημείων

1. Απόδοση μεγαλύτερης επιφάνειας ελεύθερων χώρων και χώρων πρασίνου στις κορεσμένες αστικές περιοχές

Επιτυγχάνεται με:

- τη μείωση της κάλυψης από 70% σε 60% για όλα τα κτίρια (άρθρο 12, παρ.1α)
 - την περαιτέρω μείωση της κάλυψης υπό προϋποθέσεις. (άρθρο 10)
- (διαφάνεια 3, 7-9)

2. Κίνητρα για τη διατήρηση ή τη δημιουργία μεγαλύτερων ιδιοκτησιών -ως προς την κατά κανόνα αρτιότητα της περιοχής- (συνενώσεις) και τη δημιουργία ελεύθερων χώρων και χώρων πρασίνου (άρθρο 10, παρ.1)

Επιτυγχάνεται με:

- την αναλογική αύξηση του συντελεστή δόμησης.

Υπό την προϋπόθεση:

- της απόσυρσης παλαιών ενεργοβόρων κτιρίων
 - της μείωσης της κάλυψης
 - της απόδοσης επιφάνειας οικοπέδου σε κοινή χρήση
- (διαφάνεια 7-9)

3. Προώθηση της σύγχρονης ταυτότητας των πόλεων σε αναπλάσεις περιοχών ή επεκτάσεις σχεδίων πόλης,

Δυνατότητα παρεκκλίσεων ύψους, θέσης κτιρίου, κάλυψης και χρήσεων γης, με ταυτόχρονη διατήρηση του ισχύοντα μέγιστου συντελεστή δόμησης. (άρθρο 10, παρ.7γ)

(διαφάνεια 11)

4. Προαγωγή βιοκλιματικού και φιλο-περιβαλλοντικού σχεδιασμού:

Δεν προσμετρούνται στη δόμηση και κάλυψη στοιχεία χρήσιμα για:

- τη βελτίωση της βιοκλιματικής συμπεριφοράς του κτιρίου και (άρθρο 11, παρ.6α,β,γ,ιη,κ)
- τη μείωση της κατανάλωσης ενέργειας στη διάρκεια ζωής και χρήσης του, όπως: αίθρια, διπλά κελύφη, μονώσεις, στοιχεία εξυπηρέτησης παθητικού δροσισμού, σκίασης, φυσικού αερισμού, φυσικά υλικά δόμησης κλπ. (άρθρο 11, παρ.6η,ιστ,ιθ,κ,κα,κγ,κζ)

Επιτρέπονται οι εγκαταστάσεις που υποστηρίζουν τα συστήματα εξοικονόμησης ή παραγωγής ενέργειας, ανακύκλωσης και επεξεργασία νερού κλπ.

(άρθρο 12, παρ.4α,β,γ,η,θ,ι,ια)

(διαφάνεια 14)

5. Ενίσχυση της ελευθερίας της αρχιτεκτονικής σύνθεσης και της παραγωγής ποιοτικού έργου:

- Δεν προσμετρούνται στη δόμηση και κάλυψη, εσοχές στο σώμα του κτιρίου, αίθρια, έρκερ κλπ. (άρθρο 11, παρ.6γ,η)

- Επιτρέπονται μεγαλύτερου μεγέθους αρχιτεκτονικές προεξοχές, συστήματα σκίασης όψεων κ.α. (άρθρα 16,17,19)
- Δεν προσμετρώνται στη δόμηση τα κοινόχρηστα κλιμακοστάσια, ώστε να επιτυγχάνεται ο καταλληλότερος σχεδιασμός τους. (άρθρο 11, παρ.6δ)

6. Εισαγωγή κανόνων δόμησης για την αποφυγή του χρόνιου φαινομένου αυθαιρεσιών:

Εισάγεται νέος ορισμός ημιυπαιθρίου χώρου που προσμετράται στη δόμηση.

Επιτρέπεται υπό όρους και προϋποθέσεις η δημιουργία:

- παταριών
- προσβάσιμων χώρων κάτω από τη στέγη
- υπογείων που εξυπηρετούν με τη χρήση τους χώρους της ανωδομής.

(άρθρο 11, παρ.6θ,ι)

7. Προστασία του φυσικού τοπίου και ένταξη των κτιρίων σε αυτό:

Η τροποποίηση του αναγλύφου του φυσικού εδάφους με διαμορφώσεις, επιτρέπεται μόνο για την εξυπηρέτηση φυσικής απορροής ομβρίων.

Τα κτίρια εντάσσονται αρμονικά στο ανάγλυφο του φυσικού εδάφους του οικοπέδου και η οροφή του υπογείου μπορεί να βρίσκεται σε στάθμη μεγαλύτερη του +1.20 από τη στάθμη του φυσικού εδάφους. (άρθρο 2, παρ.55)

8. Υποστήριξη νέων τεχνολογιών και συστημάτων δόμησης με ελάχιστο περιβαλλοντικό ή οπτικό ίχνος:

Θεσμοθετούνται:

- τα υπόσκαφα κτίρια, με κύρια χρήση κάτω από το υφιστάμενο φυσικό έδαφος, με κίνητρο τη μειωμένη προσμέτρηση δόμησης και κάλυψης της επιφάνειάς τους στα συνολικά επιτρεπόμενα μεγέθη. (διαφάνεια 13) (άρθρο 11, παρ.6κε, άρθρο12 παρ.6ιβ)
- τα κτίρια ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης, που παρουσιάζουν εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση, με κίνητρο για τη δημιουργία τους την αύξηση του συντελεστή δόμησης.
- τα φυτεμένα δώματα και επιφάνειες σε κτίρια, με κίνητρο την απλούστευση της διαδικασίας έγκρισης της κατασκευής τους ή και με κίνητρο επιπλέον δόμησης σε σχέση με τα επιτρεπόμενα μέγιστα μεγέθη. (άρθρο18)

9. Νέο πλαίσιο ογκοπλαστικής διάταξης στις εκτός σχεδίου περιοχές

Απαγόρευση κατάτμησης των κτιριακών όγκων κατοικιών σε κάθε γήπεδο εκτός σχεδίου.

Διατηρούνται οι διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας, για την εκτός σχεδίου δόμηση.

(διαφάνεια 18) (άρθρο 27, παρ.1α)