



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
& ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ  
ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
Δ/ΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ  
Δ/ΝΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ &  
ΚΤΙΡΙΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΜΙΣΜΩΝ**

Αθήνα, 30.04.2013

Αρ. Πρωτ.: Οικ.28279

**Προς:** Δ/νσεις ΠΕ.ΧΩ.ΣΧ.  
Αποκεντρωμένων Διοικήσεων  
Επικράτειας  
για ενημέρωση και των :  
α) Συμβουλίων Αρχιτεκτονικής  
β) ΥΔΟΜ  
χωρικής τους αρμοδιότητας

Ταχ. Δ/ση : Μεσογείων & Τρικάλων 36  
Ταχ. Κώδ. : 11526  
Πληροφορίες : Δ/ντης

**Κοιν.:** 1) Γρ. Αν. Υπουργού ΠΕΚΑ  
2) Γεν. Γραμματέα Χ.Α.Π. ΥΠΕΚΑ  
3) Γεν. Δ/ντρια Πολεοδομίας ΥΠΕΚΑ  
4) Δ/νση Πολ.Σχ./ΥΠΕΚΑ  
5) Δ/νση Τοπ. Εφαρμογών  
6) Δ/νση Νομ. Έργου

**Θέμα :** Κριτήρια βέλτιστης εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 10 του ν. 4067 / 12 (Ν.Ο.Κ) από τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής

Με αφορμή την υποβολή στο ΥΠΕΚΑ ερωτημάτων από Συμβούλια Αρχιτεκτονικής σχετικά με τον τρόπο και τα κριτήρια εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 10 του ν.4067/12 σας διευκρινίζουμε τα παρακάτω:

**Α.** Το κίνητρο της ποσοστιαίας αύξησης του επιτρεπόμενου ΣΔ του οικοπέδου δίδεται σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που ρητά ορίζονται στις διατάξεις του άρθρου 10 παρ.1 και τις σχετικές οδηγίες του Τεύχους Τεχνικών Οδηγιών Εφαρμογής του ν.4067/12 (Υ.Α. 63624/1.12.12, Εγκ.19/12). Εφόσον πληρούνται οι σχετικές προϋποθέσεις, **η χορήγηση του ανωτέρω κινήτρου είναι υποχρεωτική** και ως εκ τούτου δεν τίθεται θέμα σχετικής αξιολόγησης από το οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής, ως εκφεύγουσα των αρμοδιοτήτων του.

**Β.** Τα κίνητρα ισχύουν για όλες τις περιπτώσεις οικοπέδων αρτίων κατά κανόνα, αυτοτελών ή δημιουργουμένων εκ συνενώσεως, που εμπίπτουν στις περιοχές της παρ.1 του άρθρου ή στις περιοχές για τις οποίες θα εκδοθεί το Π.Δ/γμα της παρ.9 του άρθρου 10 του Ν.4067/12. Κατά συνέπεια, **δεν τίθεται θέμα ad hoc αξιολόγησης** από το οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής **περί της συνδρομής ή μη** των εννοιών «πυκνοδομημένες» ή «αστικές» περιοχές που περιλαμβάνονται στον τίτλο του άρθρου 10 «Κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές».

**Γ.** Τα περιβαλλοντικά οφέλη από την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 10 του Ν.4067/12 που διατυπώνονται στην Αιτιολογική Έκθεση του νόμου στην οποία και παραπέμπουμε κάθε ενδιαφερόμενο, περιλαμβάνουν έννοιες και αξίες οι οποίες δεν είχαν ενσωματωθεί ουσιαστικά μέχρι σήμερα στην πολεοδομική νομοθεσία (όπως π.χ. βιοκλιματικός σχεδιασμός, ενεργειακό αποτύπωμα κτιρίου, σφράγιση εδάφους, θερμική άνεση, μικροκλίμα) και έχουν αξιολογηθεί κατά την επεξεργασία και ψήφισή του, προκειμένου να καταστεί νόμος του κράτους. Ως εκ τούτου, **η διατύπωση της γνώμης του Σ.Α.** (τελευταίο εδάφιο της παρ. 1.δ.) **αναφέρεται περιοριστικά** στην βέλτιστη χωροθέτηση

της οικοδομής στο οικόπεδο και τη διάταξη της τυχόν αποδιδόμενης σε κοινή χρήση επιφάνειας αυτού.

### Ειδικότερα :

**Γ1.** Τα βασικά περιβαλλοντικά οφέλη που προκύπτουν από την εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 1 είναι η μείωση της κάλυψης του οικοπέδου (κατ'επέκταση: η αύξηση της επιφάνειας υποχρεωτικής φύτευσης) και η επιτάχυνση της αντικατάστασης παλαιών ενεργοβόρων κτιρίων με νέα, σύγχρονης τεχνολογίας κατασκευής και υψηλής ενεργειακής κατηγορίας. Η αύξηση των ακαλύπτων χώρων αποτρέπει την «σφράγιση» του εδάφους και βοηθά τη διήθησή του από τα όμβρια ύδατα, με αποτέλεσμα την υποβοήθηση του φυσικού κύκλου του νερού και την ανάπτυξη υψηλής βλάστησης. Περαιτέρω, η αύξηση του ύψους σε συνδυασμό με τη μειωμένη κάλυψη, δημιουργεί προϋποθέσεις ανάδευσης του αέρα, ιδιαίτερα στο εσωτερικό του Ο.Τ. με ευνοϊκές επιπτώσεις στο μικροκλίμα, τη θερμική άνεση και την απομάκρυνση των αερίων και σωματιδιακών ρύπων.

Το Σ.Α με γνώμονα τα ανωτέρω αξιολογεί την πρόταση του μελετητή και μεριμνά ώστε :

- Η χωροθέτηση της οικοδομής – εφόσον βέβαια υπάρχουν ουσιαστικά περιθώρια εναλλακτικών – να γίνεται κατά τρόπο που επιτυγχάνεται **η μεγαλύτερη δυνατή συνέχεια των ακαλύπτων χώρων** του Ο.Τ.
- **Να αποφεύγεται η χωροθέτηση οικοδομών επί του πλαγίου ορίου** του οικοπέδου (με τυφλές όψεις), προκειμένου να επικοινωνούν οι εσωτερικοί ακάλυπτοι του Ο.Τ με τον εξωτερικό κοινόχρηστο χώρο της πόλης. Είναι ευνόητο ότι **η εν λόγω επιδίωξη αφορά μόνον οικόπεδα με επαρκές εμβαδόν** και κατάλληλα γεωμετρικά χαρακτηριστικά, ώστε **να μην υποβαθμίζεται η μελλοντική οικοδομή** με υπερβολική ανάπτυξή της σε βάθος, σε σχέση με την πρόσοψή της και να διαταράσσεται έτσι η ενότητα των εσωτερικών ακαλύπτων χώρων του Ο.Τ. Σημειώνεται πάντως ότι, για οικόπεδα με  $B > 2$  και για μελέτες που εξαντλούν τον ΣΔ (όπως αυτός έχει προσαυξηθεί κατά τις διατάξεις της παρ. 1), απαιτείται ειδική αιτιολόγηση από το Σ.Α. προκειμένου να εγκριθεί οικοδομή με τυφλές όψεις.
- Σε περίπτωση οικοπέδου με κλίση, **οι ακάλυπτοι χώροι του να διαμορφώνονται σε επίπεδα** κατά τρόπο που να αποφεύγεται η απορροή των ομβρίων προς το δρόμο, ώστε **το νερό να διηθείται στο έδαφος**.
- Να καταβάλλεται προσπάθεια για **πρόβλεψη υψηλής βλάστησης** (δένδρων) στους αυξημένους ακαλύπτους χώρους του οικοπέδου σε αριθμούς μεγαλύτερους αυτών που προκύπτουν από τις διατάξεις του άρθρου 23 του Κτιριοδομικού Κανονισμού (ΦΕΚ 59 Δ'89).

**Γ2.** Οι βασικές αρχές για την απόδοση σε κοινή χρήση επιφάνειας του οικοπέδου περιγράφονται στη παρ. 1.δ. και το Τεύχος Τεχνικών Οδηγιών.

Το Σ.Α. αξιολογεί περαιτέρω την πρόταση του μελετητή – η οποία είναι ευνόητο ότι πληροί κατ' αρχήν τις ανωτέρω προδιαγραφές – προκειμένου :

- Το σχήμα του αποδιδόμενου κοινόχρηστου χώρου να συντείνει στην **ουσιαστική πολεοδομική διεύρυνση του εγκεκριμένου κοινόχρηστου χώρου του Ρ.Σ.** (π.χ. αύξηση πλάτους οδού) και να αποφεύγεται το μεγάλο βάθος του παραχωρούμενου χώρου ώστε να μην δημιουργούνται πολεοδομικά αντιλειτουργικές «εσοχές» στο σώμα του Ο.Τ.
- Σε περίπτωση που η παραχωρούμενη επιφάνεια δεν επαρκεί για να αποδοθεί σε όλο το μήκος του προσώπου του οικοπέδου, **η είσοδος πεζών και αυτοκινήτων** στην ιδιοκτησία δημιουργείται **κατά προτεραιότητα εκτός** της παραχωρούμενης επιφάνειας, προκειμένου να μην απομειώνεται η δυνατότητα των διαμορφώσεων της παρ.3 του άρθρου.

- Στις περιπτώσεις γωνιακών οικοπέδων, σκόπιμο είναι να εξετάζεται κατά προτεραιότητα η απόδοση σε κοινή χρήση στο πρόσωπο του οικοπέδου προς την οδό με το **μικρότερο πλάτος**, μη αποκλειόμενης της παραχώρησης και προς τις δύο οδούς **εν είδει «απότμησης»** του ρυμοτομικού σχεδίου.

**Γ3.** Η πρόταση του μελετητή και ειδικότερα η προτεινόμενη ογκοπλαστική διαμόρφωση της οικοδομής θα πρέπει να συσχετίζεται με την υφιστάμενη όμορη δόμηση και – διαφοροποιούμενη λόγω αύξησης του Σ.Δ. και μείωσης της κάλυψης – να συνδυάζεται αρμονικά με αυτήν προσδίδοντας **ενδιαφέρον στο αστικό τοπίο**.

**Δ.** Προκειμένου το Σ.Α. να διατυπώσει τη γνώμη του σχετικά με τα ανωτέρω :

- Ο φάκελος θα περιλαμβάνει **πλήρη φωτογραφική τεκμηρίωση** ολόκληρου του Ο.Τ. στο οποίο εμπίπτει το οικόπεδο, των οδών που το περιβάλλουν, του οικοπέδου αυτού καθ'αυτού (με σημειωμένη την τυχόν προτεινόμενη προς απόδοση σε κοινή χρήση επιφάνειας) καθώς και φωτογραφίες που έχουν ληφθεί από υψηλό όροφο απέναντι οικοδομών, εφόσον τούτο είναι εφικτό, ή εκτυπώσεις δορυφορικών εικόνων (πχ. google κλπ).
- Στο τοπογραφικό διάγραμμα **θα αποτυπώνονται άδειες δόμησης** που τυχόν έχουν χορηγηθεί προγενέστερα **με εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 10 στο εν λόγω Ο.Τ.** Η οικεία **ΥΔΟΜ ενημερώνει** τον μελετητή σχετικά, παρέχοντας όλα τα διαθέσιμα στο αρχείο της στοιχεία. Το Σ.Α. θα πρέπει να συνεκτιμά τα στοιχεία των εγκεκριμένων αδειών με αυτά της αιτούμενης, προκειμένου τα οφέλη της μειωμένης κάλυψης ή και των αποδιδόμενων σε κοινή χρήση επιφανειών **να συνάδουν και να δρουν σωρευτικά** για την πόλη.
- Είναι σκόπιμο ο μελετητής να συνυποβάλλει – πέραν των προβλεπομένων απεικονίσεων στο διάγραμμα δόμησης κατά τις διατάξεις του Ν.4030/11 – **πρόσθετες φωτορεαλιστικές ή τρισδιάστατες σχεδιαστικές απεικονίσεις της ογκοπλαστικής πρότασης**, στις οποίες θα φαίνονται και οι όμοροι υφιστάμενοι οικοδομικοί όγκοι.

Είναι σαφές ότι όσον αφορά σε ποιοτικά μεγέθη και κριτήρια, **πέραν των θεσμοθετημένων εκ του νόμου βασικών αρχών**, δεν είναι εφικτή η συγκρότηση και διατύπωση ρητών κατευθύνσεων γενικής εφαρμογής, λόγω του πλήθους των περιπτώσεων που μπορεί να παρουσιαστούν και της ιδιομορφίας εκάστης. Ως εκ τούτου, ο τρόπος της μεγιστοποίησης του περιβαλλοντικού οφέλους και της βέλτιστης απόδοσης σε κοινή χρήση, **τηρουμένων πάντα των βασικών προϋποθέσεων του νόμου**, αποτελεί αντικείμενο μελετητικής διερεύνησης επί της πληρότητας της οποίας θα γνωμοδοτεί το οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής, **λαμβάνοντας επικουρικός υπ' όψη όλα τα ανωτέρω.**

**Ο Γενικός Γραμματέας  
Χωροταξίας & Αστικού Περιβάλλοντος**

**Σωκράτης Αλεξιάδης**

**Ε. Δ:**

- 1) Χρον. Αρχείο
- 2) Δ/ντής
- 3) Τμήματα Δ/σεων
- 4) Ανάρτηση ιστοσελίδα ΥΠΕΚΑ