

Πώς θα εφαρμοστεί το πλαφόν στο ύψος των κτιρίων

Η προσαύξηση δεν δύναται να ξεπερνά τα 3 μέτρα

Στην καθιέρωση πλαφόν για τα ύψη των κτιρίων που κάνουν χρήση των κινήτρων του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ΝΟΚ) προχωρά το υπουργείο Περιβάλλοντος (ΥΠΕΝ), έπειτα από τις έντονες αντιδράσεις δημάρχων της Αττικής.

Της **Τέτης Ηγουμενίδη**
tygoumenidi@tafiletopostei.gr

ΣΥΜΦΩΝΑ με τροπολογία που έχει καιωθεί στη Βουλή σε υπό αο-ζήτηση νομοσχέδιο του ΥΠΕΝ, το συνολικό ύψος της προσαύξησης δεν δύναται να ξεπερνά τα 3 μέτρα, ενώ κλιμακώνεται ανάλογα με τον συντελεστή δόμησης.

Οι οικοδομικές άδειες που θα έχουν εκδοθεί πριν από την 1η Μαΐου 2024 με χρήση των κινήτρων του ΝΟΚ για την περιβαλλοντική αναβάθμιση, εκτελούνται όπως εκδόθηκαν και αναθεωρούνται δυνάμει των ισχυουσών κατά την έκδοσή τους διατάξεων.

Με άλλα λόγια όσοι πρόλαβαν να πάρουν άδεια ή θα τα λάβουν μέχρι το τέλος του μήνα, θα οικοδομήσουν με βάση τα όσα προβλέπει σήμερα ο ΝΟΚ.

Οι χαμένοι της υπόθεσης είναι όσοι έχουν καιωθεί τα σχέδια για να εκδώσουν άδεια και αυτά έχει καθυστερήσει λόγω και των αποφάσεων αναστολής οικοδομικών αδειών που αριζήντοι δήμαρχοι προσπάθησαν να επιβάλουν (χωρίς να έχουν την αρμοδιότητα).

Το ΥΠΕΝ χαρακτηρίζει μειωτικά την εν λόγω ρύθμιση, έως την έγκριση των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων - ΠΠΣ (η εκπόνηση των οποίων βρίσκεται σε εξέλιξη για τις περισσότερες περιοχές της χώρας) και σε κάθε περίπτωση όχι πέραν της 31ης Δεκεμβρίου 2025.

Ιδιόκτητα, ο υπ υλοποίηση ορίζεται ότι:

● Τα κίνητρα της παρ. 1 του άρθρου 10 εφαρμόζονται μόνο στις περιοχές του πεδίου εφαρμογής του ΝΟΚ με ισχύοντα συντελεστή δόμησης (σ.δ.) μεγαλύτερο του 0,8.

Το άρθρο 10 παράγραφος 1 του ΝΟΚ σε γενικές γραμμές προβλέπει ως κίνητρο αύξησης του επιτρεπόμενου συντελεστή



Θεσιάζεται ο επαναληπτικός έλεγχος ανά πέντε έτη από διαφορετικούς κάθε φορά ελεγκτές δόμησης για κτίρια που έχουν κάνει χρήση των κινήτρων του ΝΟΚ.

δόμησης του οικοπέδου 25% στις περιπτώσεις κατεδαφισής παλαιών κτιρίων, μη διατηρητέων, εντός σχεδίου πόλεως και ανακαινισαίσις τους με σύγχρονες οικοδομές.

● Το συνολικό ύψος της προσαύξησης κατά την εφαρμογή των κινήτρων της παρ. 1 του άρθρου 10, καθώς και της παρ. 8 του άρθρου 15 δεν δύναται να υπερβαίνει συνολικά τα δύο μίτρα για σ.δ. μεγαλύτερο του 0,8 έως και 1,6 και τα τρία μέτρα για σ.δ. μεγαλύτερο του 1,6.

Πάρκινγκ και πράσινο

Την παρ. 8 του άρθρου 15 του ισχύοντος ΝΟΚ προβλέπεται η δυνατότητα προσαύξησης του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους από ένα έως δύο μέτρα, όταν, μεταξύ άλλων, το ισόγειο του κτιρίου χρησιμοποιείται κατά ποσοστό 50% τουλάχιστον για στάθμευση οχημάτων, κατασκευάζεται φυτεμένο δώμα επιφάνειας μεγαλύτερης του 50% από την καθαρή επιφάνεια του δώματος ή φυτεμένη στέγη επιφάνειας μεγαλύτερης του 50% από την καθαρή επιφάνεια της στέγης ή πραγα-

τοποιείται μείωση του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου κατά 5%.

Με την εν λόγω τροπολογία ευεκκίνεται επίσης το περιεχόμενο της εξουσιοδοτικής διάταξης της παρ. 3 του άρθρου 18 του ΝΟΚ προκειμένου να συμπεριλάβει και στοιχεία αναφορικά με τους ελέγχους και τις κυρώσεις που οχεύονται με την κατασκευή φυτεμένων επιφανειών στα δωμάτια, σύμφωνα με να διασφαλίζεται η κατασκευή και διατήρηση αυτών.

Ακόμη θεσιάζεται ο επαναληπτικός έλεγχος ανά πέντε έτη από διαφορετικούς κάθε φορά ελεγκτές δόμησης για κτίρια, σχεδόν μηδενικής κατανάλωσης ενέργειας και φυτεμένων επιφανειών που έχουν κάνει χρήση των κινήτρων του ΝΟΚ.

Το ΥΠΕΝ εκτός από το πλαφόν στο ύψος των κτιρίων θα αναθέσει την εκπόνηση «Μελέτης αξιολόγησης της εφαρμογής των κινήτρων για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε μικροδομημένες και αστικές περιοχές».

(11/2/2024)

★
Όσοι πρόλαβαν να πάρουν άδεια ή θα τα λάβουν μέχρι το τέλος του μήνα, θα οικοδομήσουν με βάση τα όσα προβλέπει σήμερα ο ΝΟΚ.