

ΑΚΙΝΗΤΑ

Πράσινο φως για υψηλότερα κτίρια

■ Ποιοι οι μεταβατικοί όροι μέχρι το 2025

ΣΕΛ. 20, 29

ΟΙ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΜΕΧΡΙ ΤΟ 2025

Ξεκαθαρίζει προσωρινά το τοπίο για υψηλότερα κτίρια

ΤΟΥ ΠΡΟΚΟΠΗ ΠΟΓΙΑΚΑ

Οι νέες μεταβατικές διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ΝΟΚ) θα εφαρμόζονται μόνο στις περιοχές όπου ο συντελεστής δόμησης είναι μεγαλύτερος του 0,8. Αυτό σημαίνει πως το συνολικό ύψος της προσαύξησης δεν μπορεί να υπερβαίνει συνολικά τα 2,5 μέτρα στις περιοχές όπου ο συντελεστής δόμησης κυμαίνεται από 0,8 έως 1,6 και τα 3 μέτρα για τις περιοχές όπου ο συντελεστής δόμησης είναι μεγαλύτερος του 1,6.

Διευκρινίζεται από το υπουργείο Ενέργειας πως πρόκειται για μεταβατικές διατάξεις που θα ισχύσουν έως το 2025, μέχρι δηλαδή να έχουν εγκριθεί τα πολεοδομικά σχέδια για

Τι θα ισχύσει για περιοχές με συντελεστή δόμησης από 0,8 έως 1,6 και τι για περιοχές με συντελεστή δόμησης πάνω από 1,6

το 70% της χώρας. Αυτή η νομοθετική ρύθμιση (βλέπε και «ΤΑ ΝΕΑ» 22/4/2024) προωθείται από το ΥΠΕΝ σε μια προσπάθεια να πείσουν οι τόνοι στη διαμάχη που έχει ξεσπάσει για το ύψος των κτιρίων.

Από το ΥΠΕΝ αναγνωρίζουν πως τα νέα δεδομένα (με βάση τις εκδοθείσες οικοδομικές άδειες) επιβάλλουν τον επαναπροσδιορισμό του ΝΟΚ. Ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός, πέρα από το βασικό κείμενο του '12, συνοδεύεται από πλήθος τροποποιήσεων και μέσα σε αυτό το τοπίο πολυνομίας που έχει δημιουργηθεί κάποιος έκαναν χρήση του συνδυασμού άρθρων και έχουν πάρει περισσότερο ύψος από αυτό που προβλέπεται.

«Είναι αλήθεια πως σε ορισμένες περιπτώσεις περιοχών έχουν ανακυ-

ψει ζητήματα με τη χρήση κινήτρων του ΝΟΚ σε ό,τι αφορά τα ύψη των κτιρίων. Τα ζητήματα αυτά δικαίως προβληματίζουν ιδιοκτήτες ακινήτων, μηχανικούς και υπαλλήλους της Υπηρεσίας Δόμησης. Σε αυτόν τον προβληματισμό προστίθενται και οι παραπεμπτικές αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας στην Ολομέλεια για συγκεκριμένες περιπτώσεις» λένε πηγές από το ΥΠΕΝ.

Κλιμακωτός περιορισμός

Κατά τις ίδιες πηγές, η μεταβατική νομοθετική ρύθμιση δεν θα αναιρέι οριζόντια τον ισχύοντα ΝΟΚ, αλλά θα προβλέπει τον κλιμακωτό περιορισμό ανά περιοχή και ανά περίπτωση.

Ταυτόχρονα, όπως λένε, το ΥΠΕΝ θα εκπονήσει κατεπείγουσα μελέ-

α βάσει συντελεστή δόμησης

τη τεκμηρίωσης με την οποία θα αξιολογηθεί η εφαρμογή της νέας μεταβατικής ρύθμισης για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές.

Ο ΝΟΚ νομοθετήθηκε το '12, και στα χρόνια που ακολούθησαν δεν υπήρξαν οι σημερινές αντιδράσεις. «Βοήθησε» και η οικονομική κρίση όπου είχαμε πτώση της οικοδομικής δραστηριότητας. Με τις τροποποιήσεις όμως που ακολούθησαν και τη νέα εκκίνηση της οικοδομικής δραστηριότητας με την αύξηση του επενδυτικού ενδιαφέροντος, άρχισε και η συνδυαστική εφαρμογή - από πλευράς κατασκευαστών - των κινήτρων του ΝΟΚ με συνέπεια την αύξηση του ύψους ορισμένων κτιρίων. Παρουσιάζοντας ένα γενικό

πλαίσιο για τον ΝΟΚ, όπως επισημαίνουν από το ΤΕΕ, τα κτίρια που κατασκευάζονται με χρήση κινήτρων προβλέπεται, μεταξύ άλλων, να είναι ενεργειακής κατάταξης Α+ κατά ΚΕΝΑΚ, δηλαδή κτίρια τα οποία έχουν στην πράξη μειωμένη κατανάλωση πρωτογενούς ενέργειας και εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα, τουλάχιστον κατά 50% σε σχέση με συμβατικές κατασκευές.

Ακόμη, καταλαμβάνουν μικρότερη κάλυψη επί του οικοπέδου κατά 10% έως 25% κατά περίπτωση, σε σχέση με ένα συμβατικό νέο κτίριο, αυξάνοντας έτσι τη φύτευση εντός αστικού ιστού κατά το ίδιο ποσοστό, ενώ κατασκευάζονται σε ήδη δομημένα οικοπέδα, αφού πρώτα κατεδαφιστούν παλαιά και ενεργοβόρα κτίρια.