



ΠΙΣΩ, ΣΤΟΝ ΑΚΑΛΥΠΤΟ.

ΖΟΥ ΧΡΙΣΤΙΝΑ , ΝΤΑΤΣ
Ε Π Ι Σ Τ Η Μ Ι Ο Θ

ΘΕΟΔΩΡΑ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ : ΑΝΤΩΝΑΣ ΑΡΙΣΤΕΙΔΗΣ

Ι Α Σ . Τ Μ Η Μ Α Α Ρ Χ Ι Τ Ε Κ Τ Ο Ν Ω Ν Μ Η Χ Α Ν Ι Κ Ω Ν .

“Έχω την εντύπωση πως βρίσκομαι σε θεωρείο
κουκλοθέατρου. Σωστή μαριονέτα. Κάθε παράθυρο, ή
μάλλον, κάθε μπαλκονόπορτα, είναι και μια σκηνή.”

Μαρία Ιορδανίδου, *Η αυλή μας*.



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗΣ & ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ
ΕΙΔΙΚΗ ΣΥΛΛΟΓΗ «ΓΚΡΙΖΑ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ»

Αριθ. Εισ.: 4280/1
Ημερ. Εισ.: 30-12-2004
Δωρεά: Συγγραφείς
Ταξιθετικός Κωδικός: ΠΤ - ΑΜ
2004
ΜΠΡ

ΠΙΣΩ, ΣΤΟΝ ΑΚΑΛΥΠΤΟ.

Πρόκειται για μια προσπάθεια προσέγγισης του κατεξοχήν δημόσιου χώρου του οικοδομικού τετραγώνου, του ακάλυπτου. Η προσέγγιση βασίζεται σε θεωρητική αναζήτηση που προηγήθηκε και είχε στόχο τη διερεύνηση της αντίληψης, συμπεριφοράς και δράσης των ατόμων στο χώρο του ακάλυπτου σε υπάρχον οικοδομικό τετράγωνο. Ο ακάλυπτος, παρότι θα μπορούσε να είναι βιώσιμος και αξιοποιήσιμος ως χώρος κοινής δράσης, λόγω της κλίμακάς του και των ευνοϊκών κλιματολογικών συνθηκών που επικρατούν στον ελληνικό χώρο, αποτελεί ένα δύσχρηστο, παρεξηγημένο χώρο. Το παραπάνω συμπέρασμα οδήγησε στη δημιουργία ενός νομικού πλαισίου, αντί του άρθρου 13 του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του 2000, περί ενεργού οικοδομικού τετραγώνου, η εφαρμογή του οποίου προτείνεται σε υπάρχον οικοδομικό τετράγωνο.

Η πρόταση αποβλέπει στην άρση των δυσμενών επιπτώσεων που δημιουργεί η μεμονωμένη μελέτη κάθε οικοπέδου, στην αξιοποίηση του ακάλυπτου χώρου των οικοπέδων και στην εξυπηρέτηση των κοινωνικών αναγκών των κατοίκων του οικοδομικού τετραγώνου, στην ανάπλαση του οικοδομικού τετραγώνου, ιδίως με την ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων του, τη διάνοιξη, στο ισόγειο των κτιρίων, προσβάσεων από τους κοινόχρηστους χώρους στον ενοποιημένο ακάλυπτο χώρο του τετραγώνου, τη δημιουργία χώρων και εγκαταστάσεων κοινής χρήσης για την εξυπηρέτηση των κατοίκων του, την αναμόρφωση του δώματος και των όψεων των κτιρίων και γενικά με επεμβάσεις που συμβάλλουν στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων.

Το προτεινόμενο άρθρο ορίζει τρεις βαθμούς επέμβασης, λειτουργώντας ο καθένας ως εξέλιξη του άλλου, επιτρέποντας έτσι την επιλογή της καταλληλότερης επέμβασης. Ακόμα, προβλέπεται η παροχή οικονομικών κινήτρων για την υλοποίηση των προβλεπόμενων διατάξεων.

Για την εφαρμογή του νομικού πλαισίου επιλέγεται ο ακάλυπτος χώρος που βρίσκεται στο εσωτερικό ενός ορθογώνιου οικοδομικού τετραγώνου στο Βόλο σε μικρή απόσταση από το κέντρο της πόλης και προκύπτει από ακάλυπτους διαφορετικών πολυκατοικιών, καθώς αποτελεί τυπική περίπτωση τέτοιας μορφής χώρου σε οικοδομικό τετράγωνο ελληνικής πόλης.

BACK, AT THE OPEN SPACE OF A BLOCK

The project is an attempt to approach the par excellence public space of the block, the open air space. It is based on the theoretical research that came before and had the intension to investigate the comprehension, behavior and activity of the users in the open space, in an existing block. Despite the fact that the open space could be livable and exploited as a common action space, due to its scale and the good climatologic conditions that prevail in Greece, it is a hardly used and mistaken space.

The above conclusion led to the creation of a legalism, instead of the article 13 of the General Building Law of Greece of the year 2000, about the "active" block, the application of which is proposed on an existing block.

The project aims at the jumping over the malign consequences that create the separated study of each building site, at the exploitation of the open space of the block, and the service of the social needs of the habitants of the block, at the rehabilitation of the block, especially by the unification of the open spaces of its building sites, the opening up, at the ground floor of the buildings, of accesses from the common use space to the united open air space of the block, the creation of spaces and installations of common use in order to serve its habitants, at the rehabilitation of the rooftop and the facet of the buildings of the block, and in general at interventions that promote the amelioration of the living conditions of the habitants.

The article that is proposed defines three degrees of intervention, each one of which is the evolution of the previous, allowing the choice of the appropriate intervention. In addition, the benefit of financial motivations is proposed in order to implement the law.

As an example for the enforcement of the proposed law, is chosen the open space that is located in the interior of a rectangular block at Bolos, in a short distance from downtown and is the result of seven open spaces of different apartment buildings, as it is a typical case of such a form of space in a block of the Greek city.

Άρθρο 13

Ενεργό οικοδομικό τετραγώνο

1. Οικοδομικό τετράγωνο, δομημένο ή μη, μπορεί να χαρακτηρίζεται ως ενεργό, με απόφαση του αρμόδιου οργάνου για την έγκριση ή τροποποίηση της πολεοδομικής μελέτης.

2. Ο χαρακτηρισμός οικοδομικού τετραγώνου ως ενεργού αποβλέπει:

α) στην οργάνωση της δόμησης με βάση ενιαία μελέτη, ώστε να επιτυγχάνεται η αρμονική ένταξη του τετραγώνου στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον της περιοχής, η άρση των δυσμενών επιπτώσεων που δημιουργεί η μεμονωμένη μελέτη κάθε οικοπέδου, η αξιοποίηση του ακάλυπτου χώρου των οικοπέδων και η εξυπηρέτηση των κοινωνικών αναγκών των κατοίκων του οικοδομικού τετραγώνου.

β) στην ανάπλαση του οικοδομικού τετραγώνου, ιδίως με την ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων του, τη διάνοιξη, στο ισόγειο των κτιρίων, προσβάσεων από τους κοινόχρηστους χώρους στον ενοποιημένο ακάλυπτο χώρο του τετραγώνου, τη δημιουργία χώρων και εγκαταστάσεων κοινής χρήσης για την εξυπηρέτηση των κατοίκων του τετραγώνου, την αναμόρφωση του δώματος και των όψεων των κτιρίων και γενικά με επεμβάσεις που συμβάλλουν στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων.

3. Η διαδικασία χαρακτηρισμού οικοδομικού τετραγώνου ως ενεργού κινείται με πρωτοβουλία της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ή του οικείου δήμου ή κοινότητας, ύστερα από γνώμη του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου ή του διαμερισματικού συμβουλίου, όπου υπάρχει, ή ύστερα από γνώμη της συνέλευσης των ιδιοκτητών του τετραγώνου για την οποία έχει ανάλογη εφαρμογή η παράγραφος 6 του άρθρου 13. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων καθορίζεται η διαδικασία του χαρακτηρισμού και ρυθμίζεται κάθε σχετική λεπτομέρεια.

4. Με την πράξη χαρακτηρισμού οικοδομικού τετραγώνου ως ενεργού επιτρέπεται να θεσπίζονται όροι δόμησης και περιορισμοί χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη. Ορίζονται τρεις περιπτώσεις επέμβασης. Η απόφαση επιλογής της περίπτωσης επέμβασης λαμβάνεται σύμφωνα με πρωτοβουλία της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ή του οικείου δήμου, ή κοινότητας, ύστερα από γνώμη του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου ή του διαμερισματικού, όπου υπάρχει, ή ύστερα από γνώμη της συνέλευσης των ιδιοκτητών του τετραγώνου για την οποία έχει ανάλογη εφαρμογή η παράγραφος 6 του άρθρου 13. Οι επιβαλλόμενοι όροι δόμησης αποσκοπούν ιδίως στην ενιαία αντιμετώπιση του οικοδομικού τετραγώνου ως προς τη μορφή των κτιρίων.

5.

1. ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ Α

α) Ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων του οικοδομικού τετραγώνου:

- Καθαίρεση όλων των δομικών στοιχείων που εμποδίζουν την ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων του οικοδομικού τετραγώνου (π.χ. μάντρες, περιφράγματα, περιτοιχίσεις).
- Διάνοξη ισόγειων προσβάσεων από τους κοινόχρηστους χώρους των πολυκατοικιών στον ενοποιημένο ακάλυπτο χώρο, που ανήκει πλέον στους κατοίκους του οικοδομικού τετραγώνου.
- Εξασφάλιση της δυνατότητας επικοινωνίας μεταξύ των οικοπέδων του οικοδομικού τετραγώνου. Σε περίπτωση ύπαρξης υψομετρικής διαφοράς μεταξύ των ακάλυπτων των πολυκατοικιών, η επικοινωνία εξασφαλίζεται με σκάλες και ράμπες. Σε περίπτωση ύπαρξης ημιυπόγειου με όψη στον ακάλυπτο χώρο, προβλέπεται η εκσκαφή του ακάλυπτου, ώστε η στάθμη του να φτάσει τη στάθμη του δαπέδου του ημιυπόγειου.

β) Σε περίπτωση ύπαρξης πολυκατοικίας με pilotis, ο χώρος της pilotis παραχωρείται σε χρήσεις γενικής κατοικίας.

- Η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη ορίζεται στο 60% της επιφάνειας του οικοπέδου.
- Ως ελάχιστη απόσταση δόμησης από την οικοδομική γραμμή ορίζονται τα 3 μέτρα.
- Οι υπαίθριοι χώροι που ανήκουν στις χρήσεις γενικής κατοικίας έχουν μέγιστη επιφάνεια το 7% της επιφάνειας του οικοπέδου,
- Σε περίπτωση που η χρήση του ισόγειου δεν είναι κατοικία και ο χώρος που τη φιλοξενεί είναι διαμπερής, δίνεται η δυνατότητα λειτουργίας του και στην πλευρά του ακάλυπτου.

γ) Διάνοξη ή επαναδιάταξη των κοινόχρηστων χώρων (διάδρομοι, κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες) των πολυκατοικιών προς τον ακάλυπτο χώρο.

Μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό παραχώρησης ιδιωτικών χώρων του οικοδομικού τετραγώνου σε κοινή χρήση ορίζεται το 30% του ποσοστού κάλυψης.

δ) Επιτρέπεται η δημιουργία υπόγειου χώρου στάθμευσης, σύμφωνα με την παράγραφο 8.γ του άρθρου 13.

ε) Επιτρεπόμενες χρήσεις στον ακάλυπτο του οικοδομικού τετραγώνου:

- Φύτευση με χαμηλό πράσινο και δέντρα.
- Αθλοπαιδιές, παιδική χαρά που καταλαμβάνουν το 15% της επιφάνειας του ακάλυπτου χώρου.

στ) Επιτρεπόμενες κατασκευές στον ακάλυπτο του οικοδομικού τετραγώνου, που καταλαμβάνουν το πολύ το 30% της επιφάνειάς του.

- Εγκαταστάσεις για τη στήριξη φυτών (πέργολες).
- Στοιχεία προσωρινής παραμονής (πάγκοι, τραπέζια).
- Σκάλες ή κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες) καθόδου από τον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου προς τον υπόγειο χώρο στάθμευσης.
- Κατακόρυφα στοιχεία οριοθέτησης των ιδιωτικών υπαίθριων χώρων του ισόγειου.
- Ελαφριές κατασκευές με προορισμό τη φύλαξη ποδηλάτων.

2. ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ Β

α) Ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων του οικοδομικού τετραγώνου:

- Καθαίρεση όλων των δομικών στοιχείων που εμποδίζουν την ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων του οικοδομικού τετραγώνου (π.χ. μάντρες, περιφράγματα, περιτοιχίσεις).
- Διάνοξη ισόγειων προσβάσεων από τους κοινόχρηστους χώρους των πολυκατοικιών στον ενοποιημένο ακάλυπτο χώρο, που ανήκει πλέον στους κατοίκους του οικοδομικού τετραγώνου.
- Εξασφαλίζεται η δυνατότητα επικοινωνίας μεταξύ των οικοπέδων του οικοδομικού τετραγώνου.

Σε περίπτωση ύπαρξης υψομετρικής διαφοράς μεταξύ των ακάλυπτων των πολυκατοικιών, η επικοινωνία εξασφαλίζεται με σκάλες και ράμπες.

Σε περίπτωση ύπαρξης ημιυπόγειου με όψη στον ακάλυπτο χώρο, προβλέπεται η εκσκαφή του ακάλυπτου, ώστε η στάθμη του να φτάσει την στάθμη του δαπέδου του ημιυπόγειου.

β) Σε περίπτωση ύπαρξης πολυκατοικίας με pilotis, , ο χώρος της pilotis παραχωρείται σε χρήσεις γενικής κατοικίας.

- Η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη ορίζεται στο 60% της επιφάνειας του οικοπέδου.
- Ως ελάχιστη απόσταση δόμησης από την οικοδομική γραμμή ορίζονται τα 3 μέτρα.
- Οι υπαίθριοι χώροι που ανήκουν στις χρήσεις γενικής κατοικίας έχουν μέγιστη επιφάνεια το 7% της επιφάνειας του οικοπέδου,
- Σε περίπτωση που η χρήση του ισογείου δεν είναι κατοικία και ο χώρος που τη φιλοξενεί είναι διαμπερής, δίνεται η δυνατότητα λειτουργίας του και στην πλευρά του ακάλυπτου. Οι κατοικίες που προστίθενται ανήκουν στους ιδιοκτήτες, των οποίων τα διαμερίσματα έχουν αφαιρεθεί, όπως ορίζεται στην παράγραφο 5.2.η του άρθρου 13. Η διαδικασία κατανομής ορίζεται με πρωτοβουλία της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ή του οικείου δήμου, ή κοινότητας, ύστερα από γνώμη του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου ή του διαμερισματικού, όπου υπάρχει, ή ύστερα από γνώμη της συνέλευσης των ιδιοκτητών του τετραγώνου για την οποία έχει ανάλογη εφαρμογή η παράγραφος 6 του άρθρου 13.

γ) Διάνοιξη ή επαναδιάταξη των κοινόχρηστων χώρων (διάδρομοι, κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες) των πολυκατοικιών προς τον ακάλυπτο χώρο.

Μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό παραχώρησης ιδιωτικών χώρων του οικοδομικού τετραγώνου σε κοινή χρήση ορίζεται το 30% του ποσοστού κάλυψης.

δ) Επιτρέπεται η δημιουργία υπόγειου χώρου στάθμευσης, σύμφωνα με την παράγραφο 8.γ του άρθρου 13.

ε) Επιτρεπόμενες χρήσεις στον ακάλυπτο του οικοδομικού τετραγώνου:

- Φύτευση με χαμηλό πράσινο και δέντρα.
- Αθλοπαιδιές, παιδική χαρά που καταλαμβάνουν το 15% της επιφάνειας του ακάλυπτου χώρου.

στ) Επιτρεπόμενες κατασκευές στον ακάλυπτο του οικοδομικού τετραγώνου, που καταλαμβάνουν το πολύ το 30% της επιφάνειάς του:

- Εγκαταστάσεις για τη στήριξη φυτών (πέργολες).
- Στοιχεία προσωρινής παραμονής (πάγκοι, τραπέζια).
- Σκάλες ή κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες) καθόδου από τον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου προς τον υπόγειο χώρο στάθμευσης.
- Κατακόρυφα στοιχεία οριοθέτησης των ιδιωτικών υπαίθριων χώρων του ισογείου.
- Ελαφριές κατασκευές με προορισμό τη φύλαξη ποδηλάτων.

ζ) Χρήσεις στα δώματα των πολυκατοικιών:

- Επιτρέπεται η ανέγερση κατασκευών από ελαφριά υλικά, προορισμένων αποκλειστικά για χρήση κατοικίας. Ορίζεται μέγιστο ποσοστό κάλυψης το 20% της συνολικής επιφάνειας του οικοπέδου. Η ανέγερση των κατασκευών γίνεται σε απόσταση τουλάχιστον 3 μ. από την οικοδομική γραμμή. Σε περίπτωση ύπαρξης ρετιρέ η τοποθέτησή τους καθορίζεται από το ιδεατό στερεό. Ως μέγιστο επιτρεπόμενο εμβαδόν κατοικίας στο δώμα ορίζονται τα 70 τ.μ. Η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια υπαίθριου οριοθετημένου ιδιωτικού χώρου των κατοικιών στο δώμα είναι 8% της επιφάνειας του οικοπέδου. Ορίζεται από κινητά στοιχεία. Οι κατοικίες που προστίθενται ορίζεται ότι ανήκουν στους ιδιοκτήτες, των οποίων τα διαμερίσματα έχουν αφαιρεθεί, όπως ορίζεται στην παράγραφο 5.2.η του άρθρου 13.
- Σε περίπτωση που τμήματα ιδιοκτησιών έχουν θιγεί με την εφαρμογή της παραγράφου 5.2.γ του άρθρου 13, προβλέπεται η δημιουργία ιδιωτικών χώρων με ελαφριά υλικά, με μέγιστο ποσοστό

κάλυψης 8% της επιφάνειας του οικοπέδου επιπλέον από το ποσοστό που ορίζεται παραπάνω για χρήση κατοικίας. Ως μέγιστη επιφάνεια κάθε τέτοιας ιδιοκτησίας ορίζονται τα 30 τ.μ.

- Το υπόλοιπο τμήμα του δώματος παραχωρείται σε χρήση όλων των κατοίκων της πολυκατοικίας.
- η) Επέμβαση στους ορόφους:
- Διαμόρφωση των όψεων προς τον ακάλυπτο των πολυκατοικιών με κατάργηση ιδιοκτησιών ή υποχώρηση ή επέκταση τμημάτων τους. Σε περίπτωση προσθήκης τμήματος σε ιδιοκτησία, η νέα κατασκευή γίνεται με χρήση ελαφρών υλικών, και οι προστιθέμενες κατασκευές δεν επιτρέπεται να ξεπερνούν το εξωτερικό όριο των υφιστάμενων μπαλκονιών των πολυκατοικιών.
 - Επιτρέπεται η δημιουργία διαμπερών ανοιγμάτων σε κοινόχρηστους χώρους των πολυκατοικιών καταλαμβάνοντας τμήματα ιδιοκτησιών.
 - Δημιουργία υπαίθριου δικτύου κινήσεων που συνδέει, με σκάλες, ράμπες, προβόλους, γεφυρώσεις, τους κοινόχρηστους χώρους των πολυκατοικιών του οικοδομικού τετραγώνου και αναπτύσσεται στον όγκο του ακαλύπτου. Μέρος της κατασκευής επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί ως ιδιωτικός υπαίθριος χώρος.
- θ) Σε περίπτωση ύπαρξης αδόμητου οικοπέδου ή οικοπέδου με χαμηλό κτίσμα στο οικοδομικό τετράγωνο, οι προτεινόμενες διατάξεις εφαρμόζονται με τρόπο ώστε να εντάσσουν το οικόπεδο στη νέα διαμόρφωση του τετραγώνου. Το υπαίθριο δίκτυο κινήσεων αναπτύσσεται χωρίς να επιβαρύνει το υφιστάμενο κτίσμα, επιτρέποντας την προσαρμογή του σε πιθανή μελλοντική ανέγερση πολυώροφου κτιρίου.
- ι) Σε περίπτωση ύπαρξης διατηρητέου κτίσματος, το οικόπεδο διατηρεί τα υπάρχοντα περιφράγματά του. Το υπαίθριο δίκτυο κινήσεων αναπτύσσεται χωρίς να επιβαρύνει το υφιστάμενο κτίσμα.

3. ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ Γ

- α) Ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων του οικοδομικού τετραγώνου:
- Καθαίρεση όλων των δομικών στοιχείων που εμποδίζουν την ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων του οικοδομικού τετραγώνου (π.χ. μάντρες, περιφράγματα, περιτοιχίσεις).
 - Διάνοξη ισόγειων προσβάσεων από τους κοινόχρηστους χώρους των πολυκατοικιών στον ενοποιημένο ακάλυπτο χώρο, που ανήκει πλέον στους κατοίκους του οικοδομικού τετραγώνου.
 - Εξασφαλίζεται η δυνατότητα επικοινωνίας μεταξύ των οικοπέδων του οικοδομικού τετραγώνου. Σε περίπτωση ύπαρξης υψομετρικής διαφοράς μεταξύ των ακάλυπτων των πολυκατοικιών, η επικοινωνία εξασφαλίζεται με σκάλες και ράμπες. Σε περίπτωση ύπαρξης ημιυπόγειου με όψη στον ακάλυπτο χώρο, προβλέπεται η εκσκαφή του ακάλυπτου, ώστε η στάθμη του να φτάσει την στάθμη του δαπέδου του ημιυπόγειου.
- β) Σε περίπτωση ύπαρξης πολυκατοικίας με pilotis, , ο χώρος της pilotis παραχωρείται σε χρήσεις γενικής κατοικίας.
- Η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη ορίζεται στο 60% της επιφάνειας του οικοπέδου.
 - Ως ελάχιστη απόσταση δόμησης από την οικοδομική γραμμή ορίζονται τα 3 μέτρα.
 - Οι υπαίθριοι χώροι που ανήκουν στις χρήσεις γενικής κατοικίας έχουν μέγιστη επιφάνεια το 7% της επιφάνειας του οικοπέδου,
 - Σε περίπτωση που η χρήση του ισόγειου δεν είναι κατοικία και ο χώρος που τη φιλοξενεί είναι διαμπερής, δίνεται η δυνατότητα λειτουργίας του και στην πλευρά του ακαλύπτου. Οι κατοικίες που προστίθενται ανήκουν στους ιδιοκτήτες, των οποίων τα διαμερίσματα έχουν αφαιρεθεί, όπως ορίζεται στην παράγραφο 5.3.η του άρθρου 13. Η διαδικασία κατανομής ορίζεται με πρωτοβουλία της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ή του οικείου δήμου, ή κοινότητας, ύστερα από γνώμη του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου ή του διαμερισματικού, όπου υπάρχει, ή ύστερα από γνώμη της συνέλευσης των ιδιοκτητών του τετραγώνου για την οποία έχει ανάλογη εφαρμογή η παράγραφος 6 του άρθρου 13.
- γ) Διάνοξη ή επαναδιάταξη των κοινόχρηστων χώρων (διάδρομοι, κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες) των πολυκατοικιών προς τον ακάλυπτο χώρο.

Μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό παραχώρησης ιδιωτικών χώρων του οικοδομικού τετραγώνου σε κοινή χρήση ορίζεται το 30% του ποσοστού κάλυψης.

δ) Επιτρέπεται η δημιουργία υπόγειου χώρου στάθμευσης, σύμφωνα με την παράγραφο 8.δ του άρθρου 13.

ε) Επιτρεπόμενες χρήσεις στον ακάλυπτο του οικοδομικού τετραγώνου:

- Φύτευση με χαμηλό πράσινο και δέντρα.
- Αθλοπαιδιές, παιδική χαρά που καταλαμβάνουν το 15% της επιφάνειας του ακάλυπτου χώρου.

στ) Επιτρεπόμενες κατασκευές στον ακάλυπτο του οικοδομικού τετραγώνου, που καταλαμβάνουν το πολύ το 30% της επιφάνειάς του:

- Εγκαταστάσεις για τη στήριξη φυτών (πέργολες).
- Στοιχεία προσωρινής παραμονής (πάγκοι, τραπέζια).
- Σκάλες ή κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες) καθόδου από τον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου προς τον υπόγειο χώρο στάθμευσης.
- Κατακόρυφα στοιχεία οριοθέτησης των ιδιωτικών υπαίθριων χώρων του ισογείου.
- Ελαφριές κατασκευές με προορισμό τη φύλαξη ποδηλάτων.

ζ) Χρήσεις στα δώματα των πολυκατοικιών:

- Επιτρέπεται η ανέγερση κατασκευών από ελαφριά υλικά, προορισμένων αποκλειστικά για χρήση κατοικίας. Ορίζεται μέγιστο ποσοστό κάλυψης το 20% της συνολικής επιφάνειας του οικοπέδου. Η ανέγερση των κατασκευών γίνεται σε απόσταση τουλάχιστον 3 μ. από την οικοδομική γραμμή. Σε περίπτωση ύπαρξης ρετιρέ η τοποθέτησή τους καθορίζεται από το ιδεατό στερεό. Ως μέγιστο επιτρεπόμενο εμβαδόν κατοικίας στο δώμα ορίζονται τα 70 τ.μ. Η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια υπαίθριου οριοθετημένου ιδιωτικού χώρου των κατοικιών στο δώμα είναι 8% της επιφάνειας του οικοπέδου. Ορίζεται από κινητά στοιχεία. Οι κατοικίες που προστίθενται ορίζεται ότι ανήκουν στους ιδιοκτήτες, των οποίων τα διαμερίσματα έχουν αφαιρεθεί, όπως ορίζεται στην παράγραφο 5.3.η του άρθρου 13.
- Σε περίπτωση που τμήματα ιδιοκτησιών έχουν θιγεί με την εφαρμογή της παραγράφου 5.3.γ του άρθρου 13, προβλέπεται η δημιουργία ιδιωτικών χώρων με ελαφριά υλικά, με μέγιστο ποσοστό κάλυψης 8% της επιφάνειας του οικοπέδου επιπλέον από το ποσοστό που ορίζεται παραπάνω για χρήση κατοικίας. Ως μέγιστη επιφάνεια κάθε τέτοιας ιδιοκτησίας ορίζονται τα 30 τ.μ.
- Το υπόλοιπο τμήμα του δώματος παραχωρείται σε χρήση όλων των κατοίκων της πολυκατοικίας.

η) Επέμβαση στους ορόφους:

- Διαμόρφωση των όψεων προς τον ακάλυπτο των πολυκατοικιών με κατάργηση ιδιοκτησιών ή υποχώρηση ή επέκταση τμημάτων τους. Σε περίπτωση προσθήκης τμήματος σε ιδιοκτησία, η νέα κατασκευή γίνεται με χρήση ελαφρών υλικών, και οι προστιθέμενες κατασκευές δεν επιτρέπεται να ξεπερνούν το εξωτερικό όριο των υφιστάμενων μπαλκονιών των πολυκατοικιών.
- Επιτρέπεται η δημιουργία διαμπερών ανοιγμάτων σε κοινόχρηστους χώρους των πολυκατοικιών καταλαμβάνοντας τμήματα ιδιοκτησιών.
- Δημιουργία υπαίθριου δικτύου κινήσεων που συνδέει, με σκάλες, ράμπες, προβόλους, γεφυρώσεις, τους κοινόχρηστους χώρους των πολυκατοικιών του οικοδομικού τετραγώνου και αναπτύσσεται στον όγκο του ακαλύπτου. Μέρος της κατασκευής επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί ως ιδιωτικός υπαίθριος χώρος.

θ) Προσθήκη χώρων δημόσιων χρήσεων:

- Οι χώροι που αναπτύσσονται οι χρήσεις αυτές μπορεί να είναι διαμερίσματα πολυκατοικιών σε ισόγειο ή όροφο, κοινόχρηστα δωμάτια ή το δάπεδο του ακαλύπτου, όταν πρόκειται για υπαίθρια χρήση. Μέρος του υπαίθριου δικτύου κινήσεων μπορεί να εξυπηρετήσει τέτοιου είδους χρήση.
- Η σύνδεση των χώρων των νέων χρήσεων επιτυγχάνεται με το υπαίθριο δίκτυο συνδέσεων ή με τα κλιμακοστάσια των πολυκατοικιών.
- Είσοδος ορίζεται από σημείο του ακάλυπτου επί της οικοδομικής γραμμής.

ι) Σε περίπτωση ύπαρξης αδόμητου οικοπέδου ή οικοπέδου με χαμηλό κτίσμα στο οικοδομικό τετράγωνο, οι προτεινόμενες διατάξεις εφαρμόζονται με τρόπο ώστε να εντάσσουν το οικόπεδο στη νέα διαμόρφωση του τετραγώνου. Το υπαίθριο δίκτυο κινήσεων αναπτύσσεται χωρίς να επιβαρύνει το υφιστάμενο κτίσμα, επιτρέποντας την προσαρμογή του σε πιθανή μελλοντική ανέγερση πολυώροφου κτιρίου.

κ) Σε περίπτωση ύπαρξης διατηρητέου κτίσματος, το οικόπεδο διατηρεί τα υπάρχοντα περιφράγματά του. Το υπαίθριο δίκτυο κινήσεων αναπτύσσεται χωρίς να επιβαρύνει το υφιστάμενο κτίσμα.

6. Απαιτείται απόφαση της συνέλευσης των ιδιοκτητών των ακινήτων που βρίσκονται στο οικοδομικό τετράγωνο, με την οποία καθορίζονται οι ειδικότεροι όροι και ο τρόπος ενοποίησης, διαμόρφωσης και χρήσης των ακάλυπτων χώρων, καθώς και τα αναγκαία μέτρα, ώστε να εξασφαλίζεται η προσπέλαση στους χώρους αυτούς.

Με Προεδρικό Διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση των υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Δικαιοσύνης και Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ρυθμίζονται όλα τα θέματα που σχετίζονται με τη σύγκληση της συνέλευσης των ιδιοκτητών, την πρόσκληση των μελών, τη λήψη και γνωστοποίηση των αποφάσεων, τον τρόπο καθορισμού του συνολικού αριθμού των ψήφων και κατανομής τους στους ιδιοκτήτες, η οποία γίνεται με βάση το εμβαδόν της ιδιοκτησίας και το ποσοστό συμμετοχής σε αυτή, σε σχέση με το ολικό εμβαδόν του οικοδομικού τετραγώνου, την απαιτούμενη πλειοψηφία για τη λήψη των αποφάσεων, η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη από το 65% των ψήφων, τον τρόπο εφαρμογής της απόφασης της συνέλευσης και τον ορισμό ειδικού διαχειριστή, την παροχή κινήτρων, στα οποία μπορεί να περιλαμβάνεται και επιδότηση από το Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων (Ε. Τ. Ε. Ρ. Π. Σ.) για την εκτέλεση σχετικών έργων ή ανάληψη από το Ταμείο αυτό του συνόλου ή μέρους των τόκων για δάνεια που συνάπτει ο ειδικός διαχειριστής για τα έργα αυτά, καθώς και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

Οι διαφορές μεταξύ των ιδιοκτητών ακινήτων του οικοδομικού τετραγώνου ή μεταξύ αυτών και του ειδικού διαχειριστή από την εφαρμογή των προηγούμενων παραγράφων δικάζονται από το μονομελές πρωτοδικείο κατά τη διαδικασία των άρθρων 648 έως 657 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

7. Η εφαρμογή των παραπάνω διατάξεων στο οικοδομικό τετράγωνο αποτελεί αντικείμενο ενιαίας μελέτης και ανατίθεται σε έναν ή σε ομάδα μελετητών, που ορίζεται με πρωτοβουλία της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ή του οικείου δήμου, ή κοινότητας, ύστερα από γνώμη του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου ή του διαμερισματικού, όπου υπάρχει, ή ύστερα από γνώμη της συνέλευσης των ιδιοκτητών του τετραγώνου όπως ορίζεται από την παράγραφο 6 του άρθρου 13.

8.

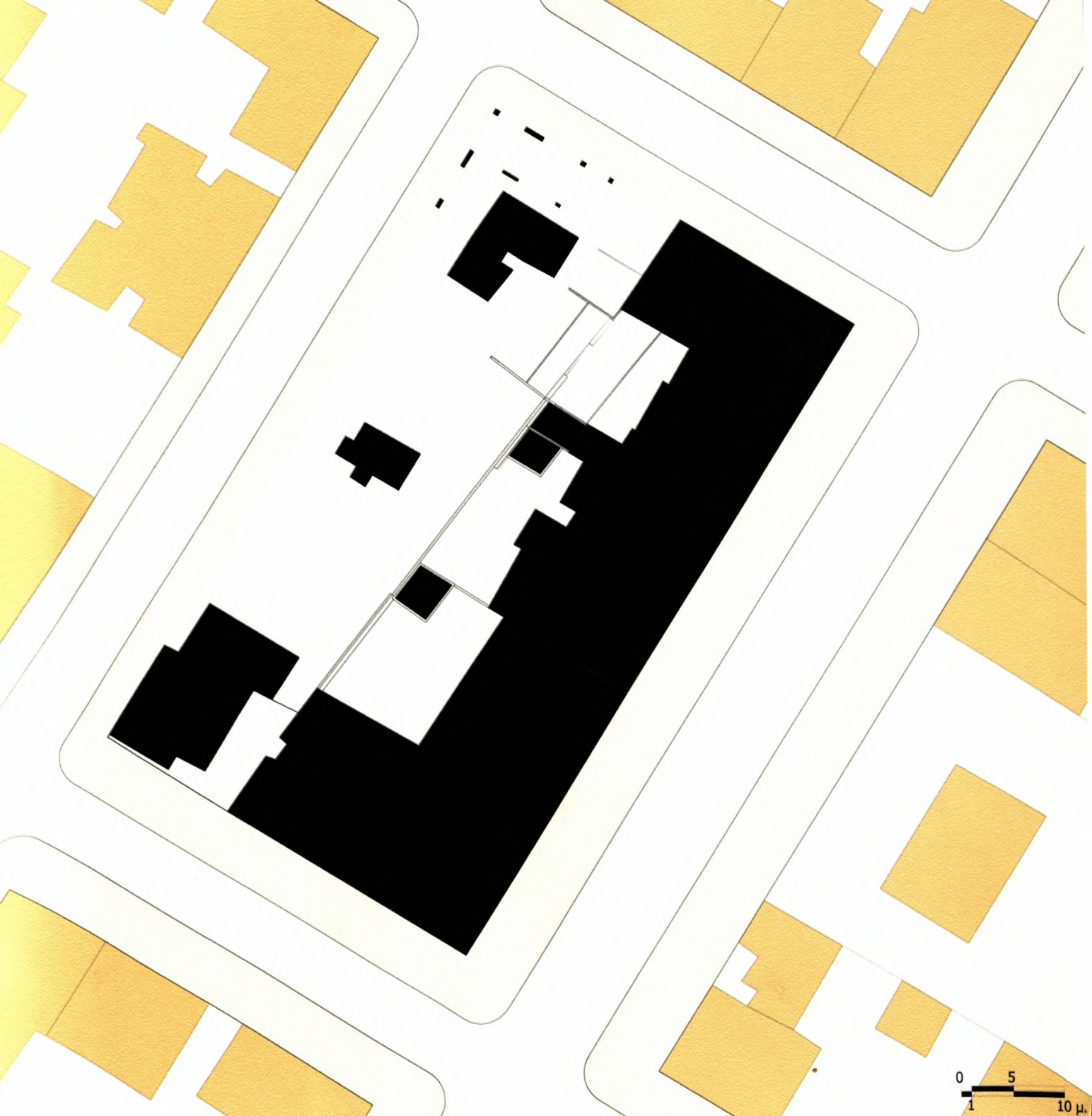
α) Σε περίπτωση που ο αριθμός των νέων διαμερισμάτων σε δώμα και pilotis υπερτερεί αυτού των διαμερισμάτων που καταργούνται σύμφωνα με την παράγραφο 5.2.η του άρθρου 13, τα επιπλέον διαμερίσματα τίθενται προς εκμετάλλευση. Τα έσοδα που προκύπτουν τίθενται στη διαχείριση του οικοδομικού τετραγώνου.

β) Σε περίπτωση που κάποια από τις ιδιοκτησίες παραλάβει χρήση διαφορετική από κατοικία, η οποία χρησιμοποιεί μέρος του ακάλυπτου, ή διαμέρισμα προς αυτόν, ο ιδιοκτήτης (ιδιώτης ή δημοτικές αρχές) καταβάλλει επιπλέον ποσό στον ειδικό διαχειριστή του οικοδομικού τετραγώνου.

γ) Αν τον υπόγειο χώρο στάθμευσης εκμεταλλεύεται ιδιώτης, και εξυπηρετεί μόνο τους κατοίκους του οικοδομικού τετραγώνου, λαμβάνει το σύνολο των εσόδων της ενοικίασης των θέσεων. Αν τον υπόγειο χώρο στάθμευσης εκμεταλλεύονται δημοτικές αρχές, και εξυπηρετεί μόνο τους κατοίκους του οικοδομικού τετραγώνου, λαμβάνουν το σύνολο των εσόδων της ενοικίασης των θέσεων, για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα.

δ) Αν τον υπόγειο χώρο στάθμευσης εκμεταλλεύεται ιδιώτης, και εξυπηρετεί εκτός από τους κατοίκους του οικοδομικού τετραγώνου, και την ευρύτερη περιοχή όπου βρίσκεται, λαμβάνει μέρος των εσόδων της ενοικίασης των θέσεων, ενώ τα υπόλοιπα καταβάλλονται στον ειδικό διαχειριστή.

Αν τον υπόγειο χώρο στάθμευσης εκμεταλλεύονται δημοτικές αρχές, και εξυπηρετεί εκτός από τους κατοίκους του οικοδομικού τετραγώνου, και την ευρύτερη περιοχή όπου βρίσκεται, λαμβάνουν τα έσοδα της ενοικίασης των θέσεων από τους εκτός του τετραγώνου χρήστες του.



0 5 10 μ
1

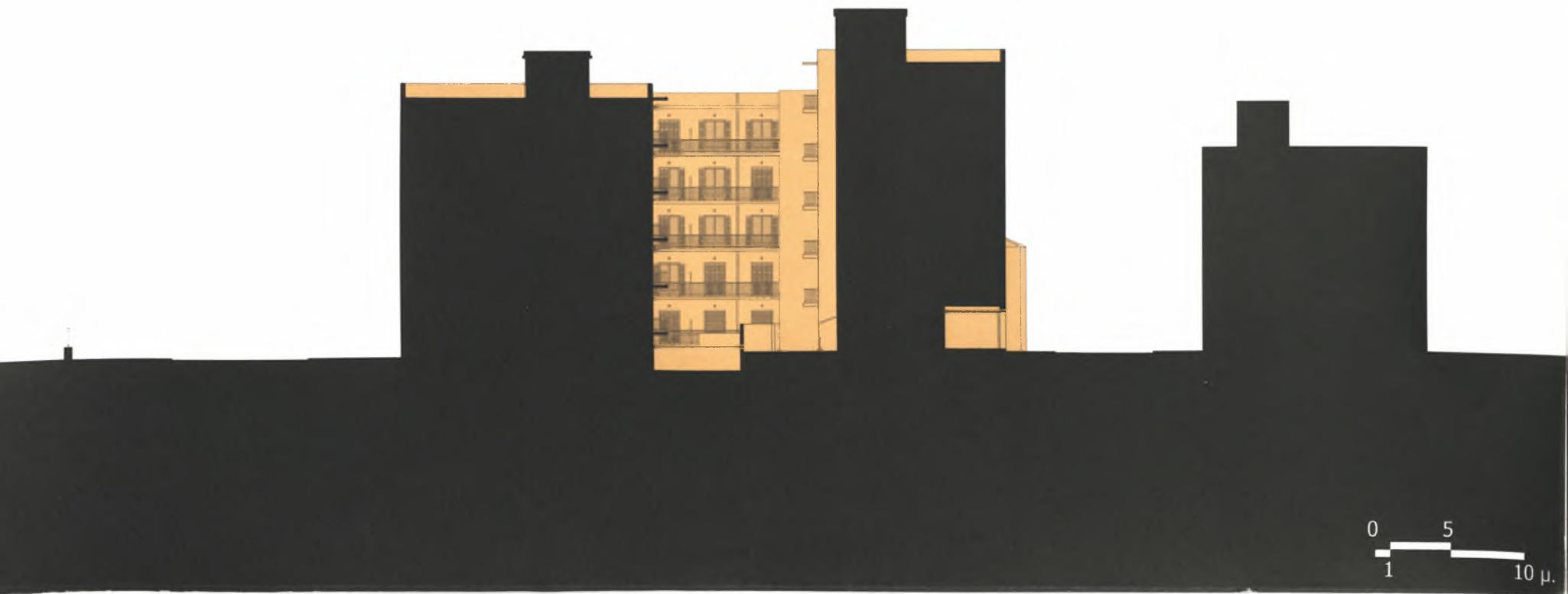




0 5 10 μ



0 5 10 μ.
1

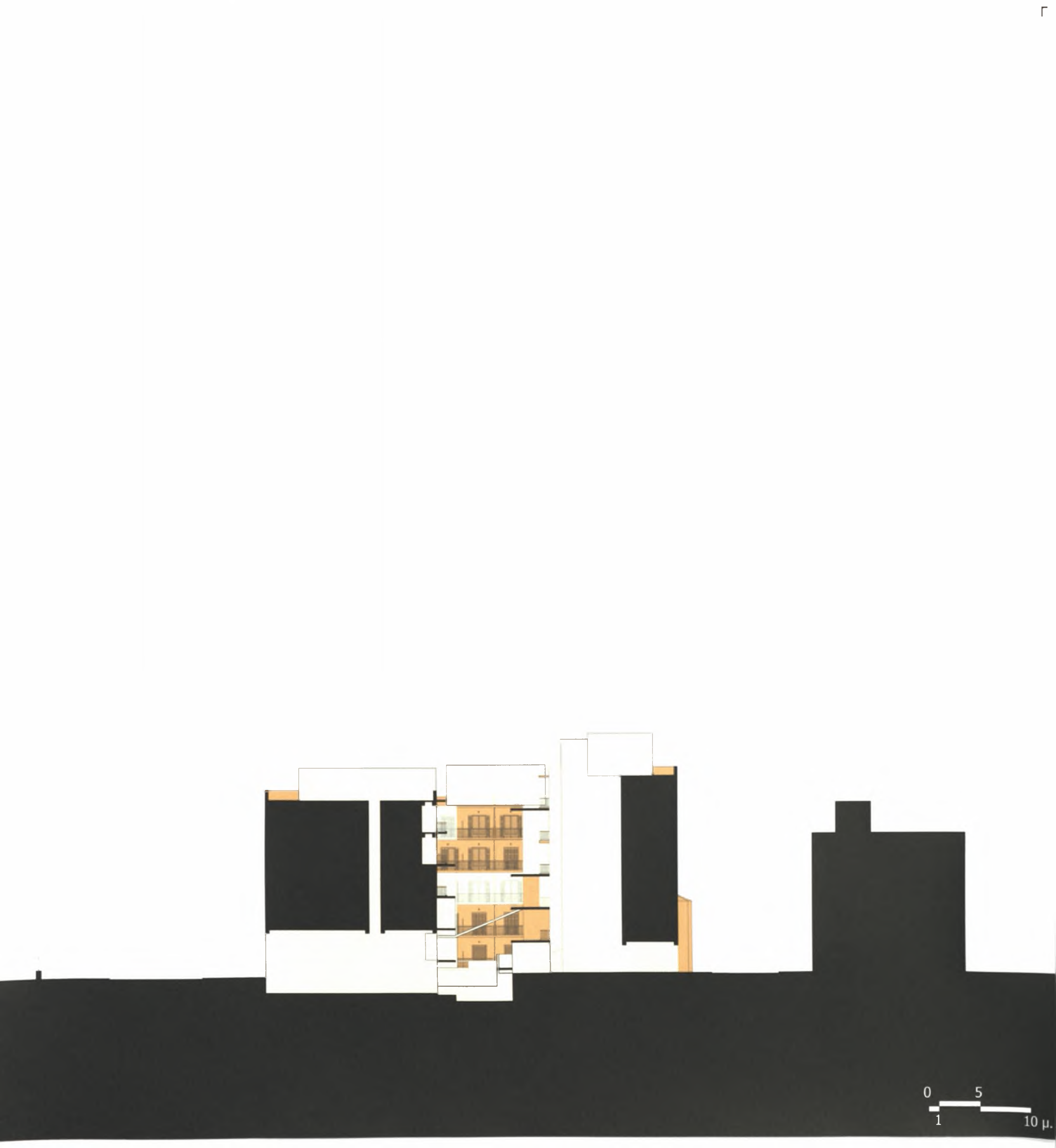




0 5
1 10 μ .



0 5 10 μ
1



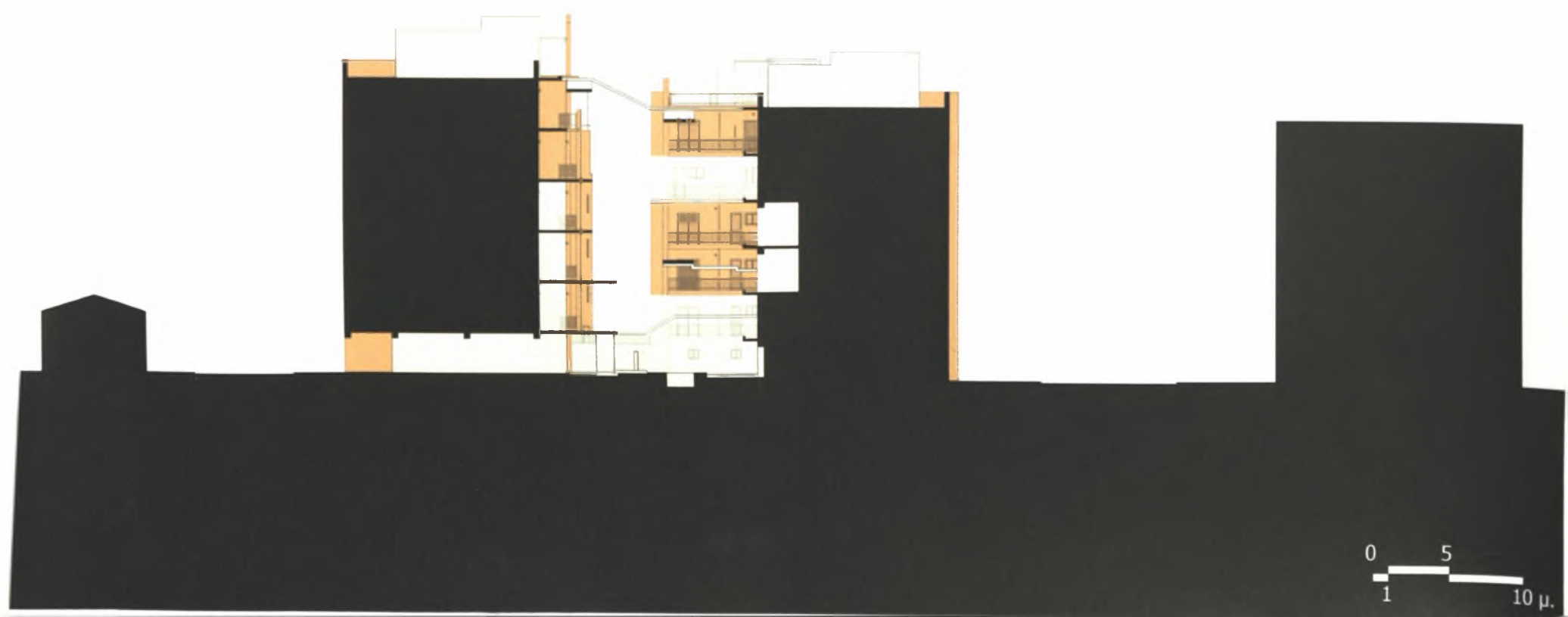
0 5 10 μm



0 5
1 10 μ.



0 5 10 μ.
1



0 5 10 μ.
1

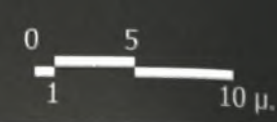


0 5 10 μ.
1



0 5 10 μ.
1







0 5
1 10 μ.



0 5
1 10 μ.





0 5
1 10 μ.



0 5 10 μ.
1

Σ Χ Ε Δ Ι Α



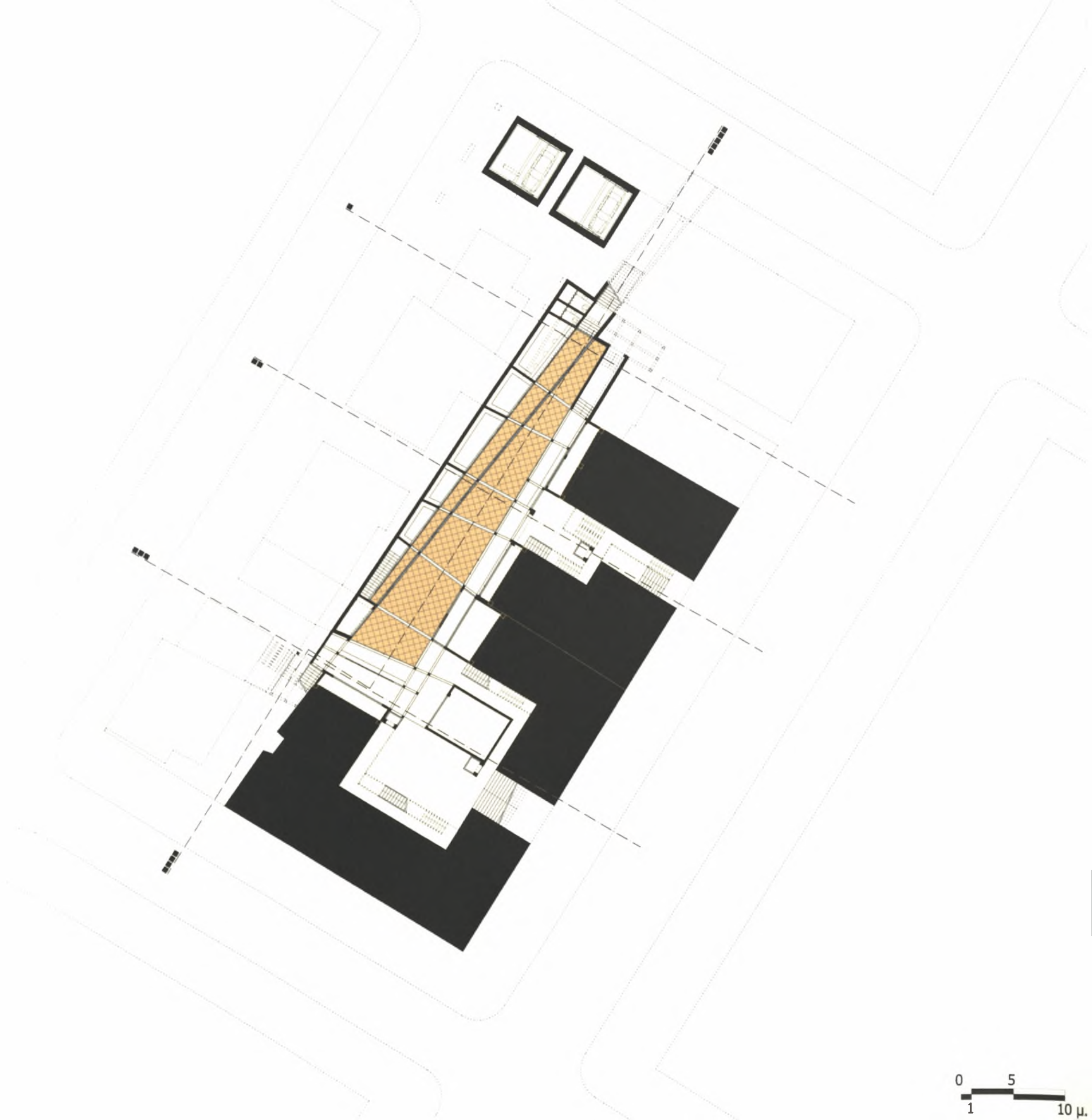
0 2.5 12.5 25μ.

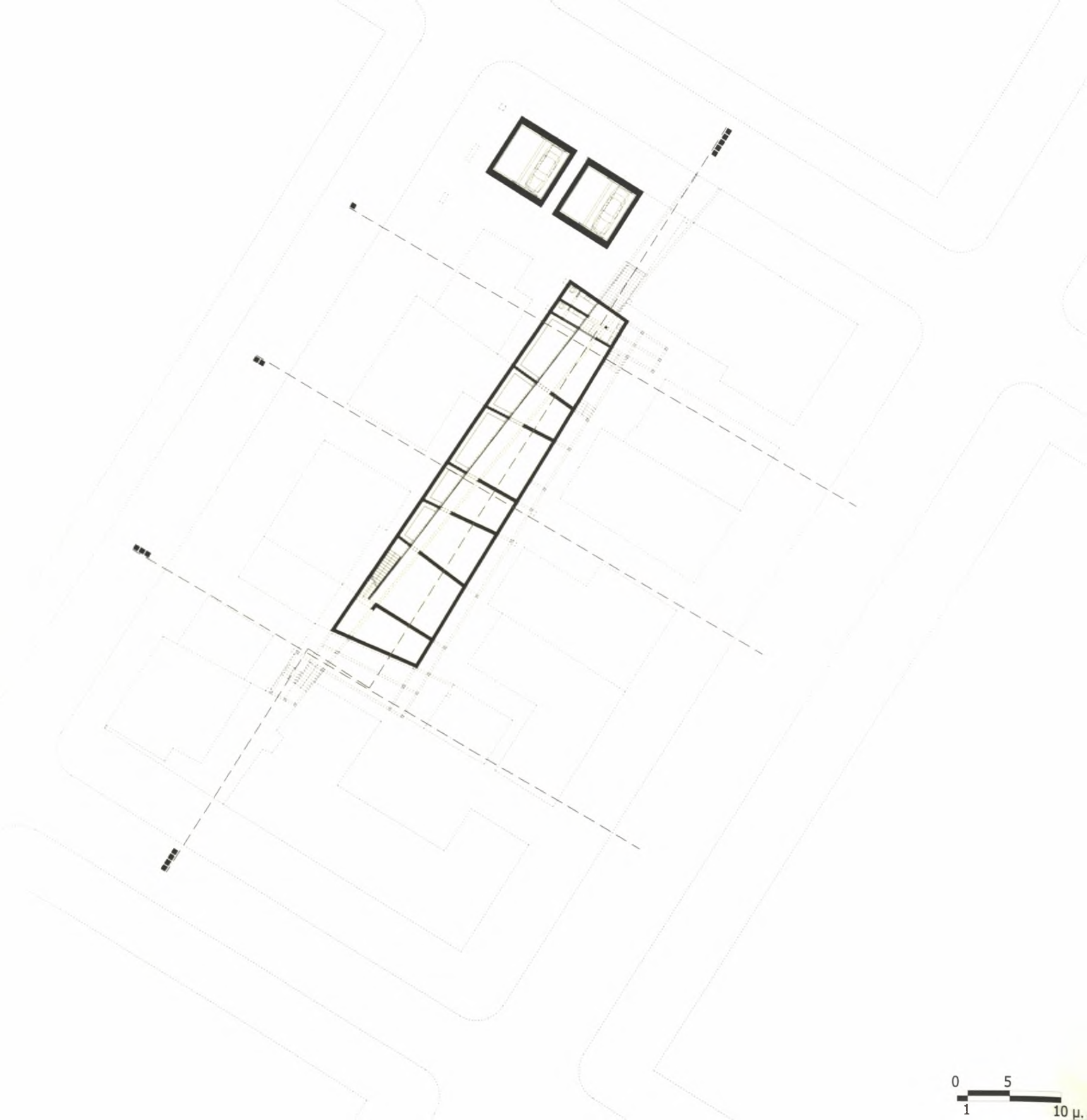


0 5 10 μ



0 5 10 m.
1



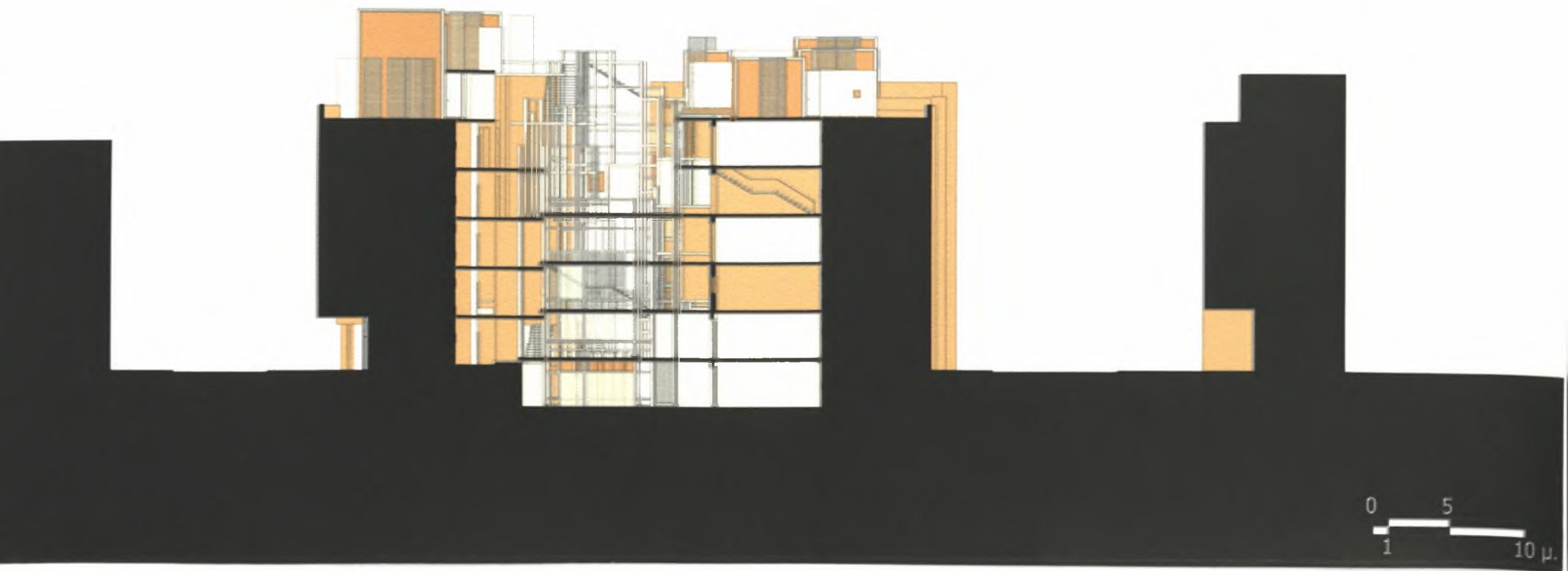


0 5 10 μ





0 5 10 μ.
1

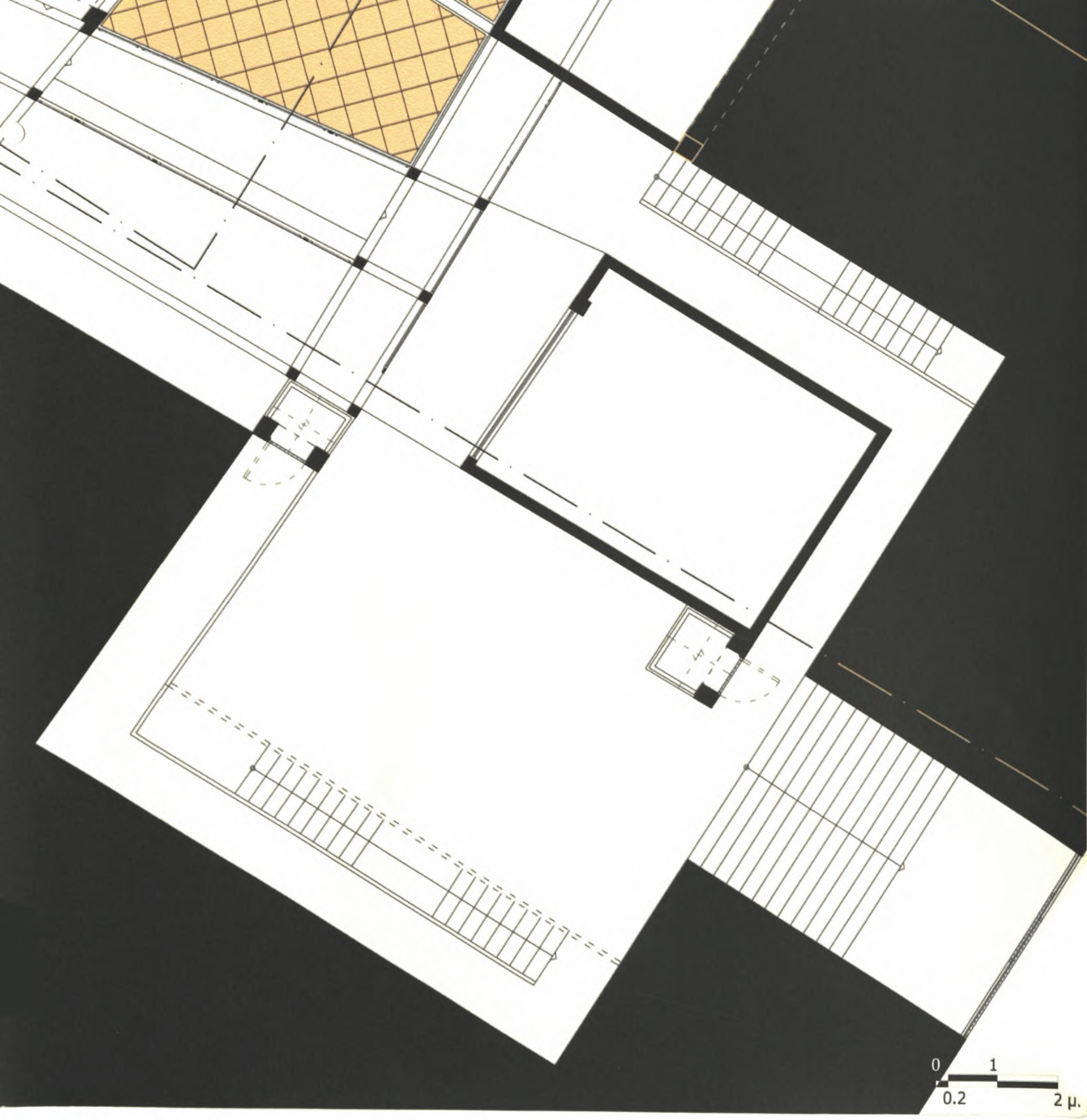




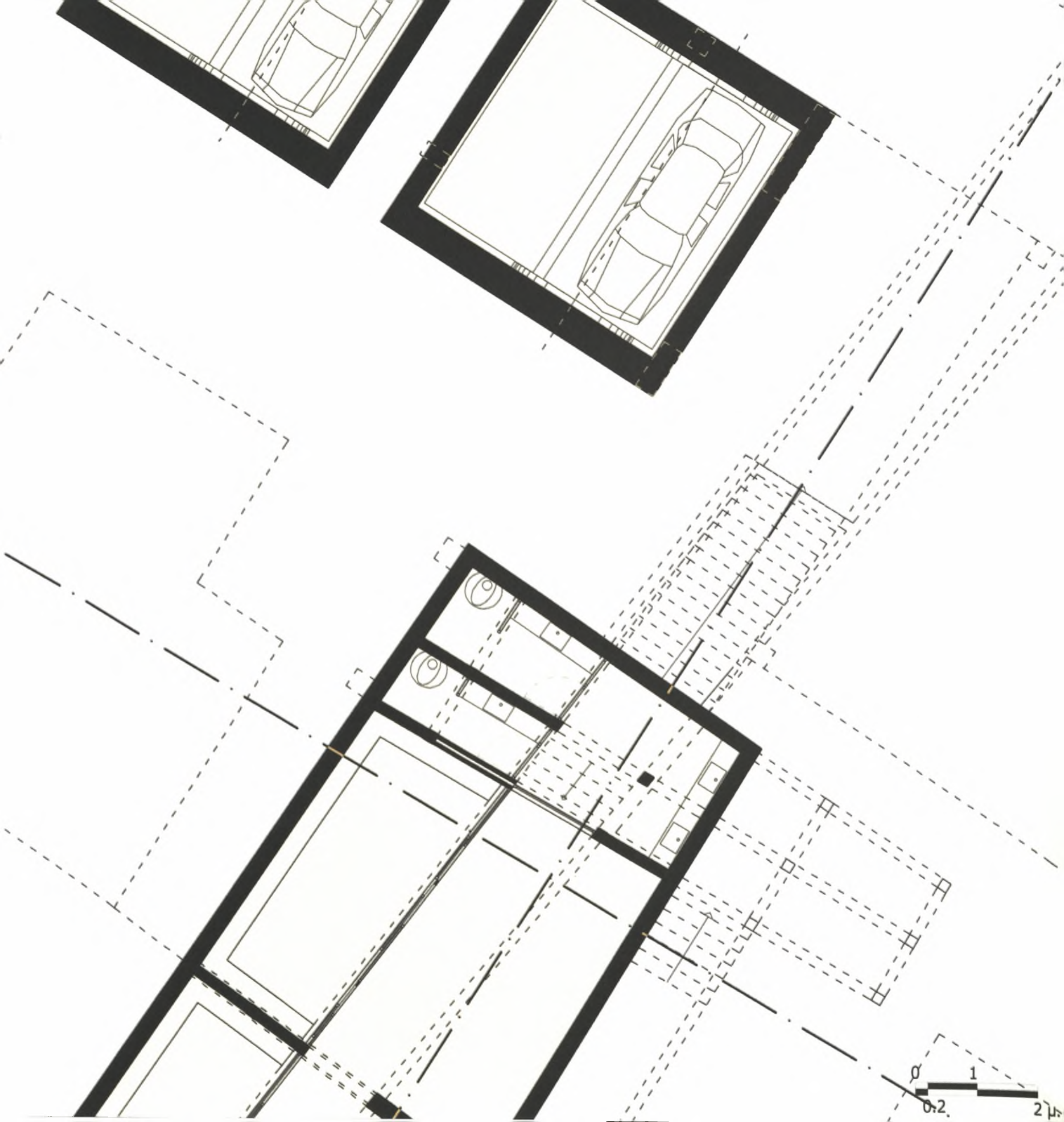
0 5 10 μ.
1

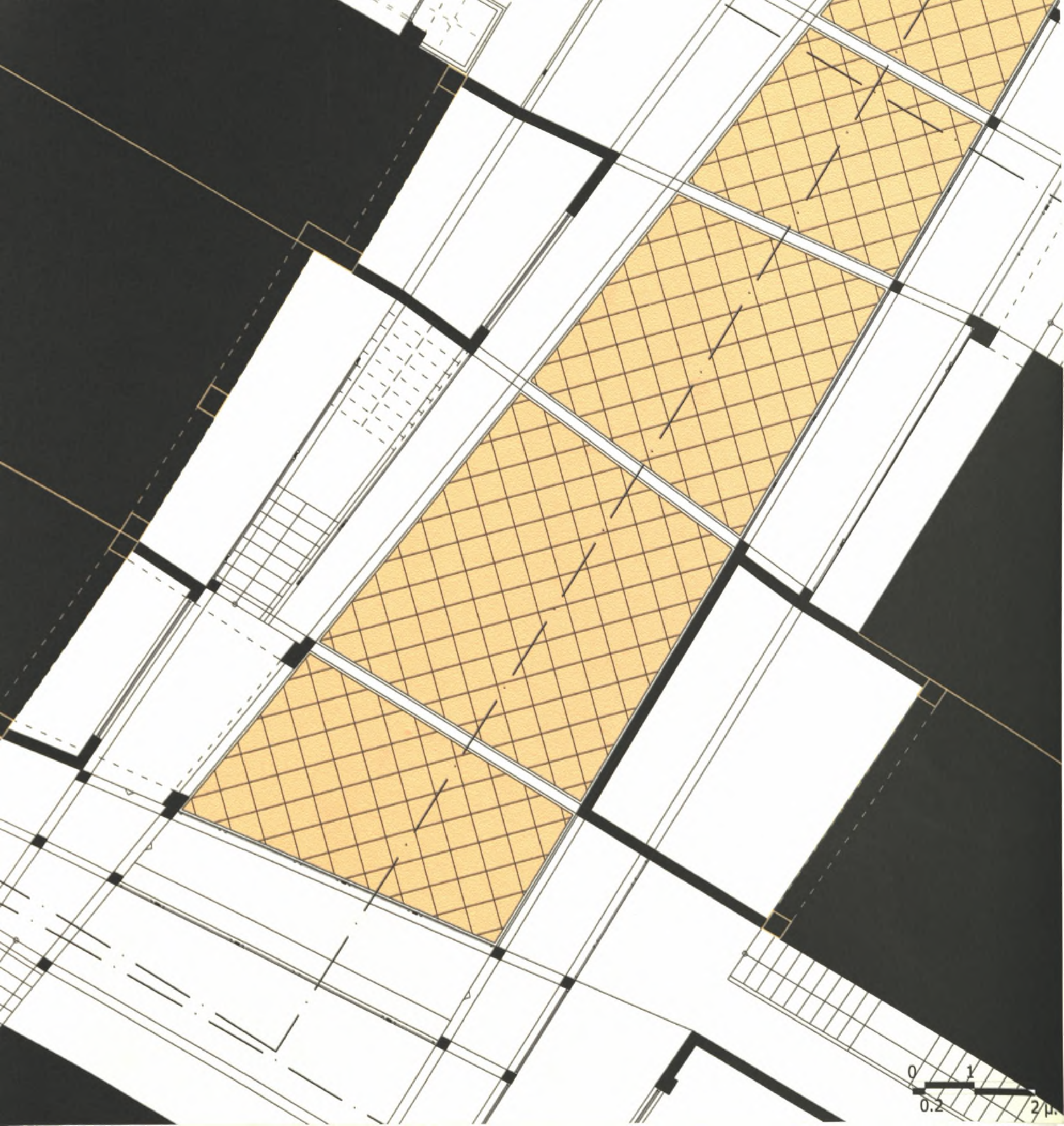


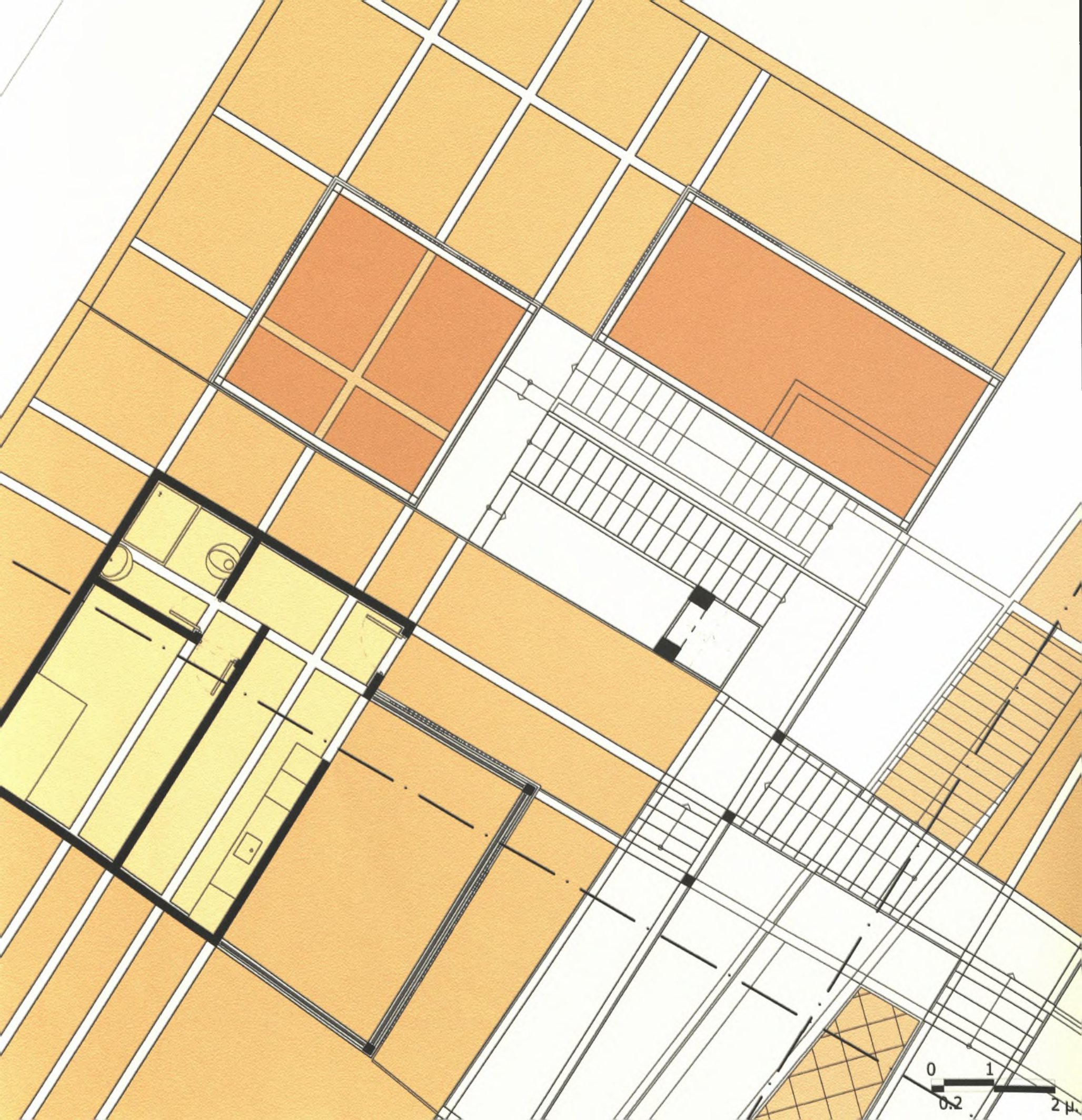
0 5 10 μ.
1

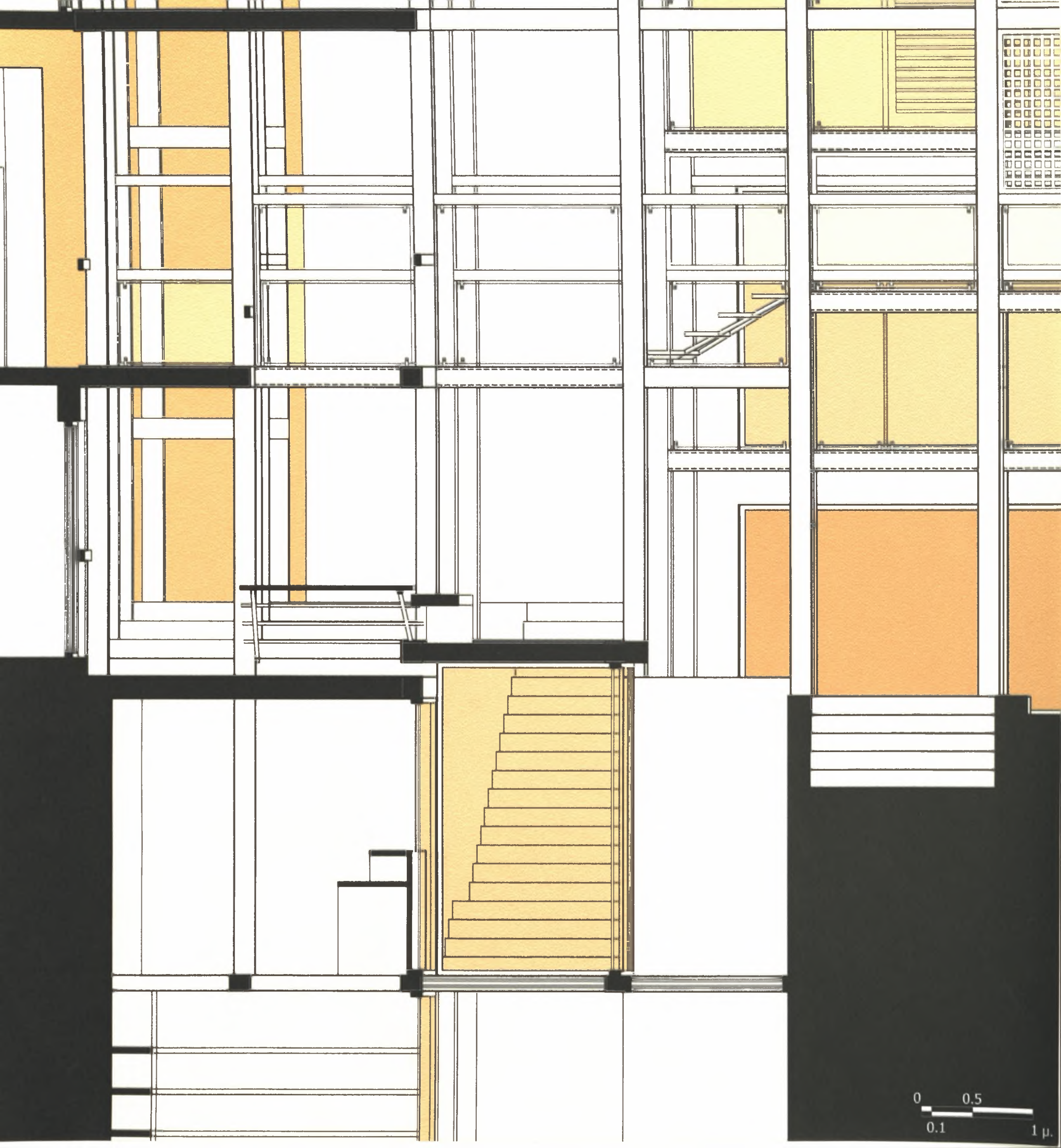


0 0.2 1 2 μ.

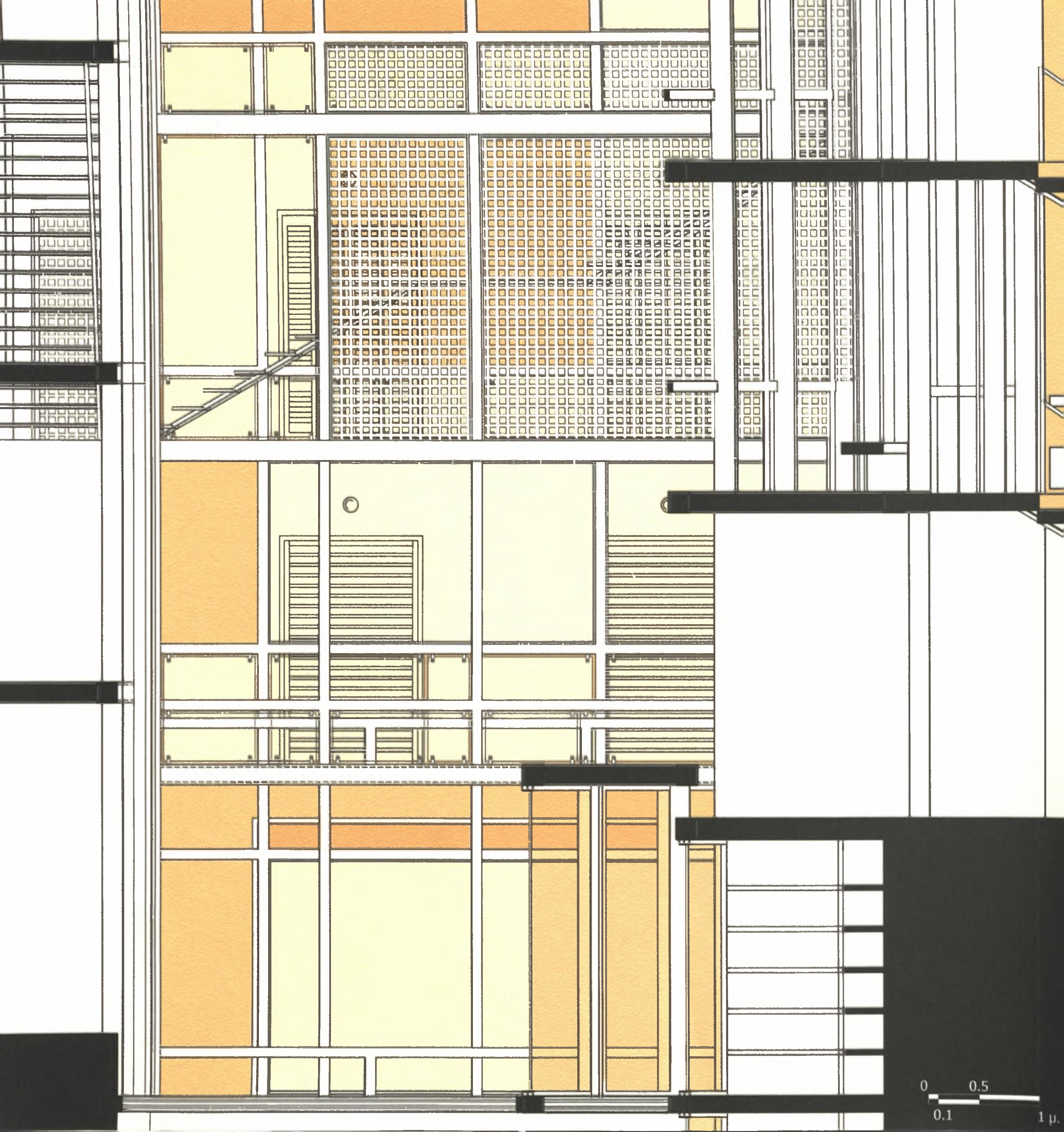




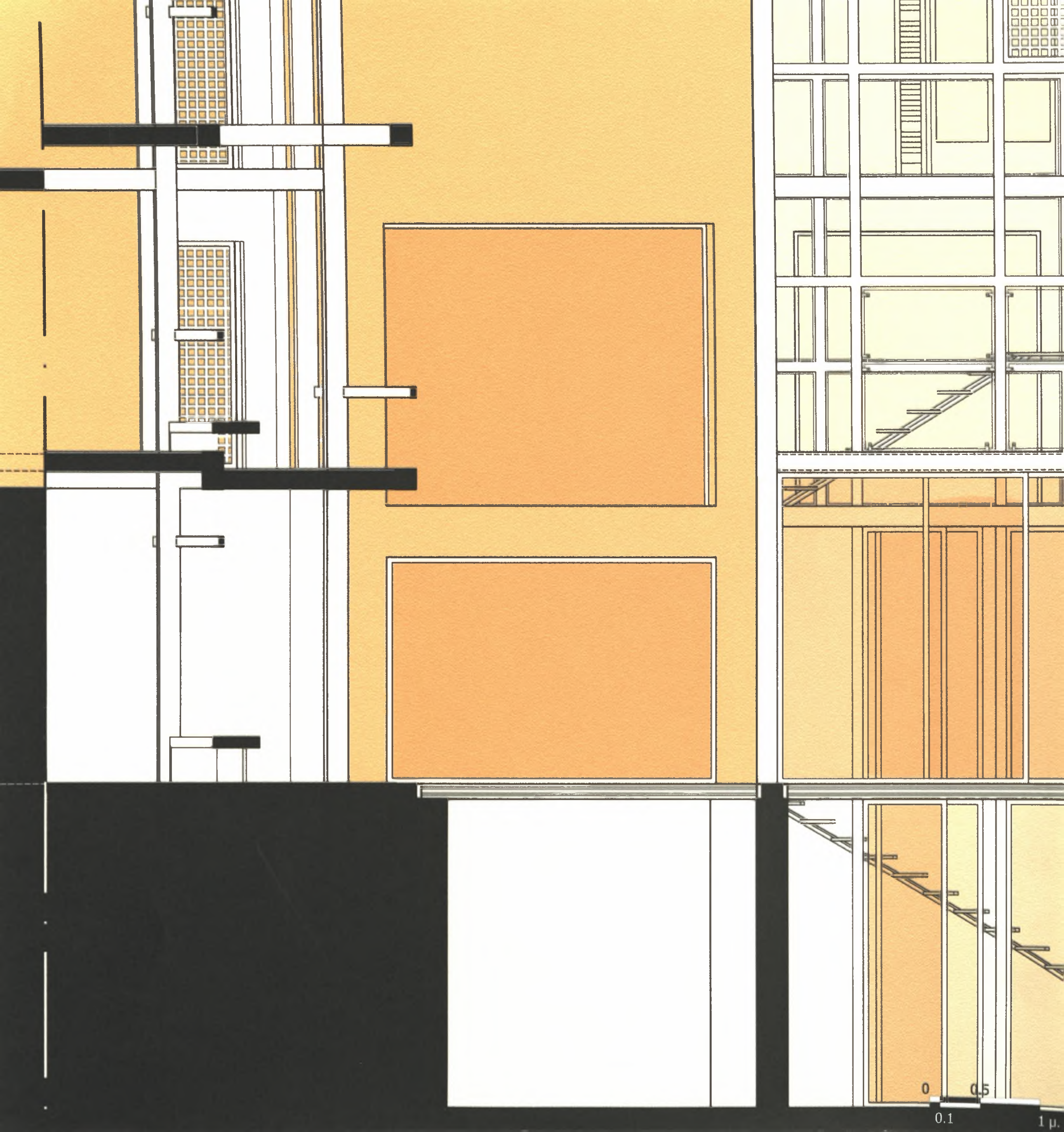


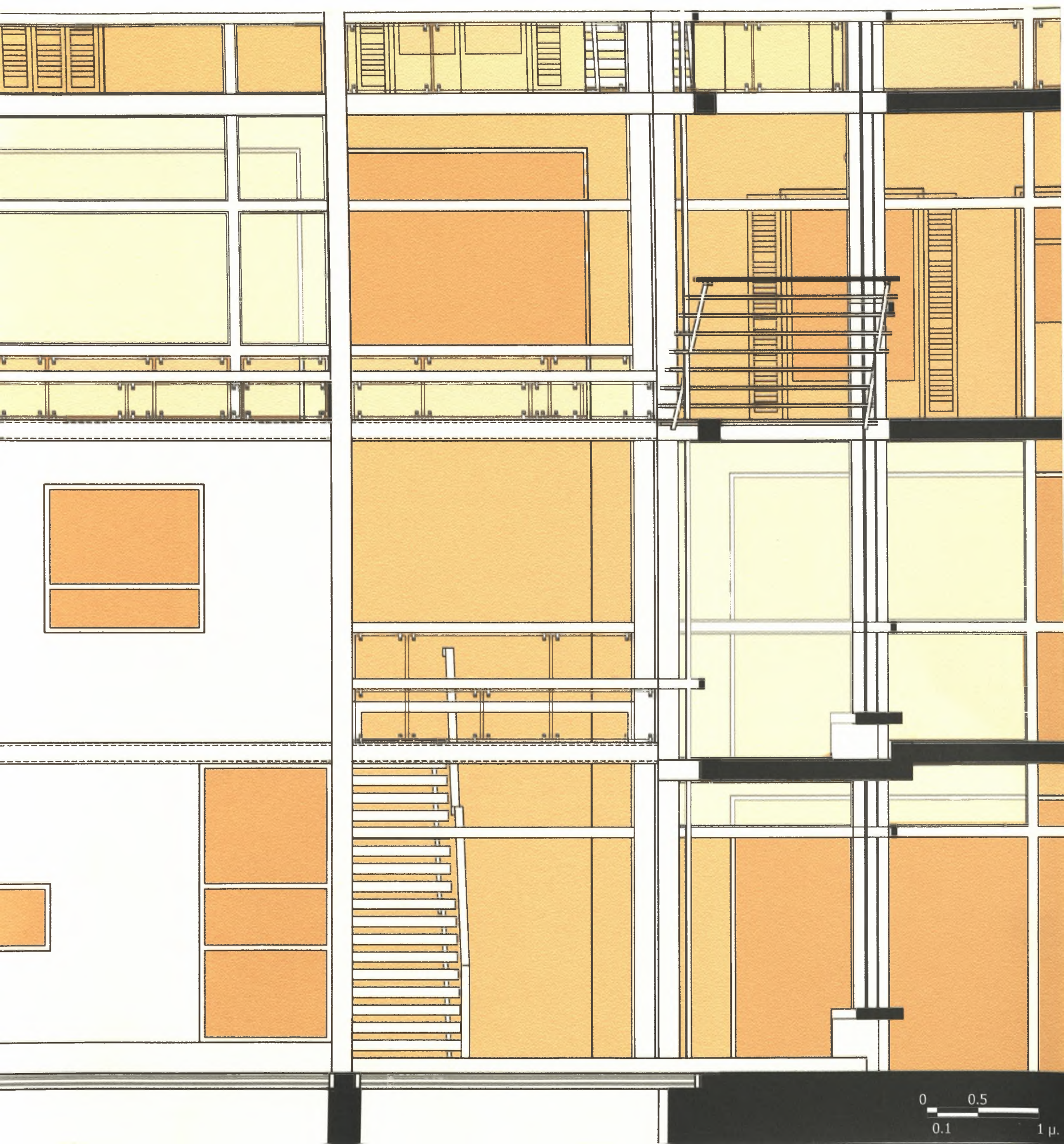


0 0.5 1 μ.
0.1

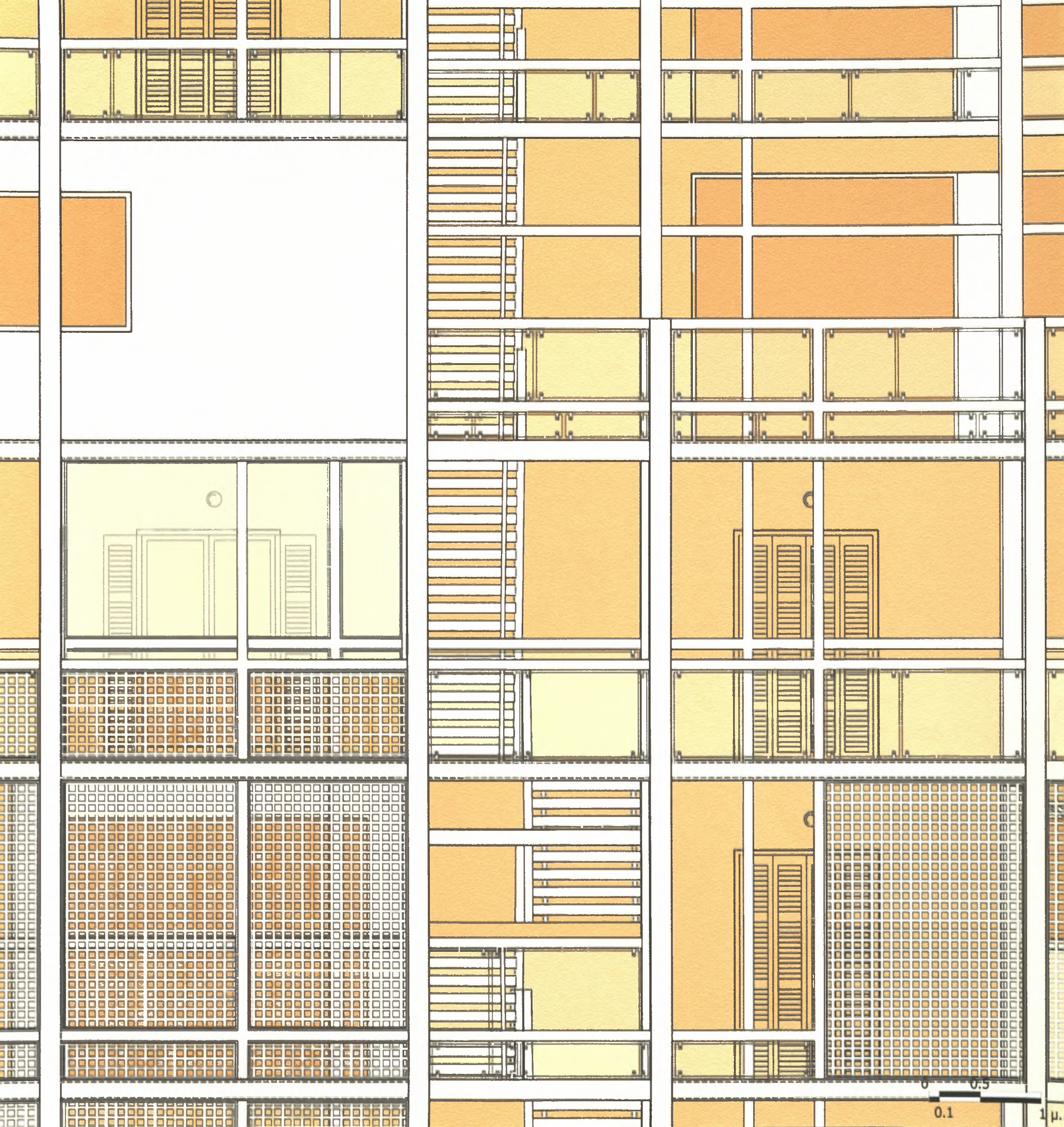


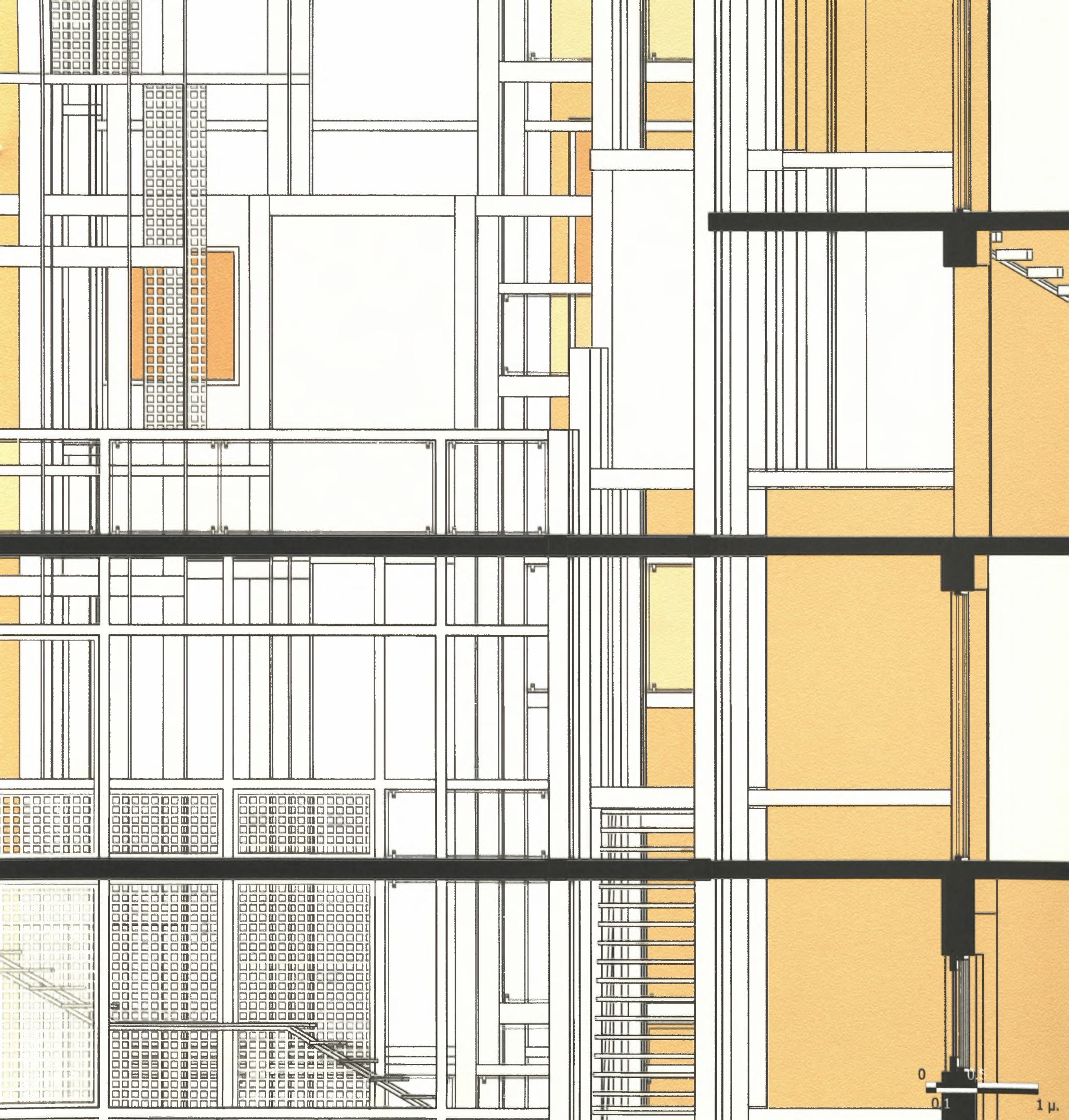
0 0.5 1 μ
0.1

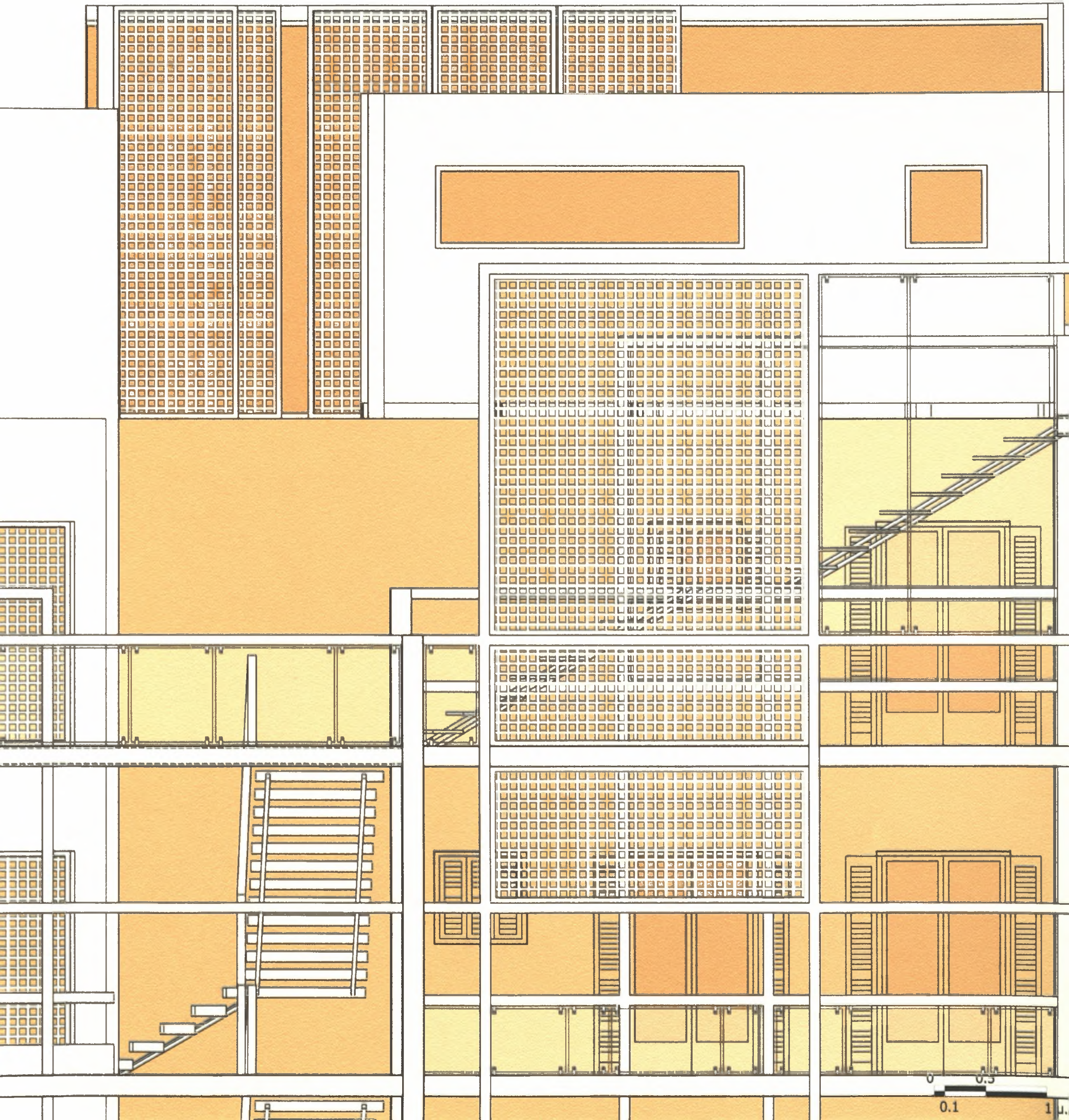


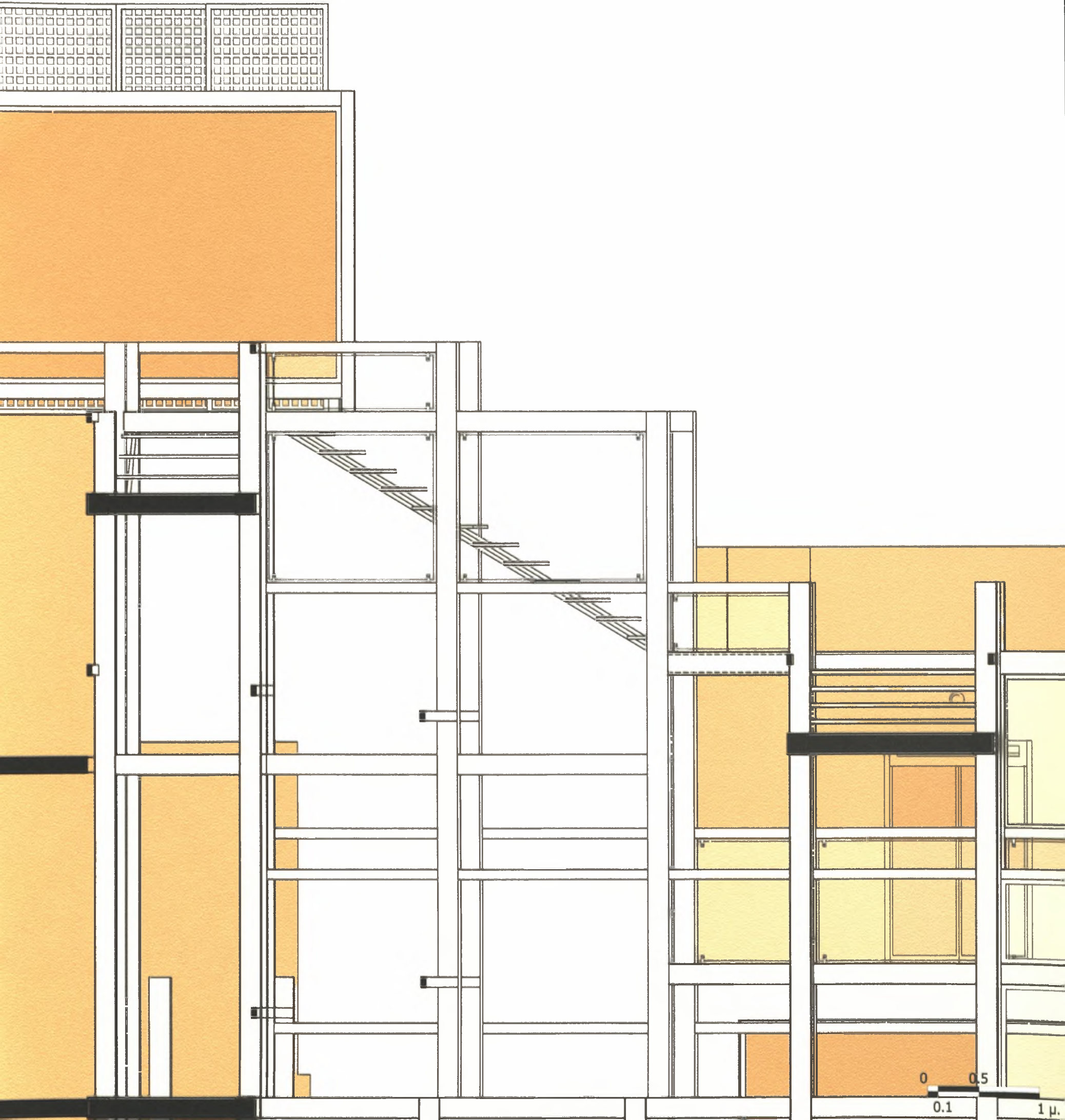


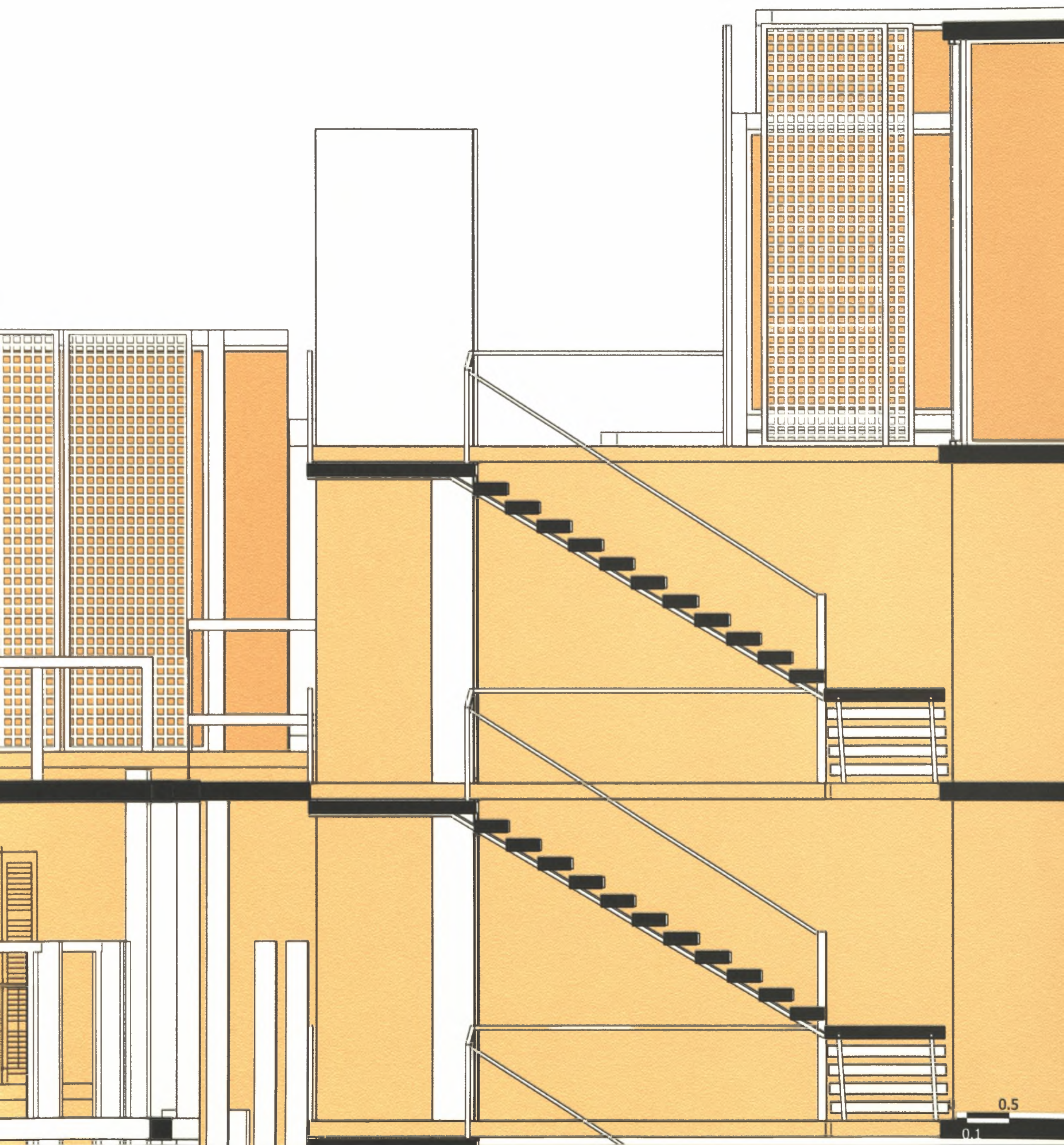
0 0.5 1 m
0.1











0.5

0.1

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ



004000074373



