



Ένας νέος Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός, που στηρίζεται σε μία άλλη φιλοσοφία, έρχεται να αλλάξει την όψη της ελληνικής πόλης, όπως την ξέρουμε μέχρι σήμερα. Ο νέος ΓΟΚ πρόκειται να σηματοδοτήσει το τέλος της εποχής του μπετόν, καθώς, μεταξύ άλλων, γίνεται φιλικότερος στη χρήση νέων υλικών και περισσότερο ευέλικτων συστημάτων δόμησης.

Επιπλέον, εισάγει ρηξικέλευθες καινοτομίες αλλάζοντας την κλίμακα της αγοράς, καθιστώντας ασύμφορα τα μικρά οικόπεδα, αφού μεταφέρει τη χρηματοδότηση της κατασκευής στις φοροαπαλλαγές του επενδυτή -έναντι του υφιστάμενου συστήματος της αντιπαροχής- δίνει τη δυνατότητα διαπραγμάτευσης των όρων δόμησης ανά περιοχή -με αντισταθμιστικά οφέλη για την πόλη- αλλάζει το μέγιστο ύψος των οικοδομών, επιδοτεί τον Συντελεστή Όγκου (ΣΟ) για βιοκλιματικά κτήρια και θεσπίζει πλαίσιο για την αγορά δικαιωμάτων γης με την μετατροπή τους σε άυλους τίτλους.

Τι σημαίνουν όλ' αυτά; Βασικά δημιουργείται υπόβαθρο για να παραχθεί αρχιτεκτονική και ποιοτικός δομημένος χώρος, όπως δηλώνει αποκλειστικά στο ΑΠΕ - ΜΠΕ η Γενική Γραμματέας Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος, Μαρία Καλτσά, η οποία έχει αναλάβει τον συντονισμό αυτού του μεγάλου εγχειρήματος, το τελευταίο δεκάμηνο.

Οι βασικοί άξονες για την εκ βάθρων αναθεώρηση του υφιστάμενου ΓΟΚ, σύμφωνα με την κ. Καλτσά, στηρίχθηκαν στη δημιουργία ενός κανονισμού σύγχρονου, ως προς τη λογική και τη μεθοδολογία, κανονισμού που θα μπορεί να ελέγχεται και τέλος φιλικού και ευέλικτου.

«Δεν μπορεί ο σύγχρονος ΓΟΚ να μην ελέγχει την ασφάλεια και την υγεία του κτηρίου στις βασικές υποδομές και τις προβλέψεις ούτως ώστε ένα κτήριο να μπορεί να μεταλλάσσεται στη μικρή διάρκεια της ζωής του», τονίζει η γγ και προσθέτει: «Κι εμείς να κυνηγάμε φαντάσματα ελέγχοντας ποιος χρησιμοποιεί το υπόγειο και πόσες φορές άλλαξαν οι τοίχοι σε ένα διαμέρισμα, ή έχει τροποποιηθεί στον κοινόχρηστο χώρο κάτι. Η απουσία ελέγχων έχει οδηγήσει σε συνενοχή κράτους - πολιτών και στη στρέβλωση μιας κατάστασης, που έχει καταντήσει εθνική πρακτική».

Ο νέος επονομαζόμενος «πράσινος οικοδομικός κανονισμός» υπολογίζεται να είναι νόμος του κράτους έως το καλοκαίρι, ενώ μέχρι τότε θα έχει ολοκληρωθεί η προεργασία γνωμοδότησης όλων των αρμόδιων φορέων, θα τεθεί σε ανοικτή διαβούλευση και θα οδηγηθεί στη Βουλή.

Τόσο ο ΓΟΚ, όσο και η Ταυτότητα του κτηρίου, ο Κανονισμός Ενεργειακής Απόδοσης των Κτηρίων (ΚΕΝΑΚ), το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας, η ενοποίηση των Αρχαιολογικών Χώρων, η αναθεώρηση των Χωροταξικών, αποτελούν σημαντικές παρεμβάσεις και επιμέρους ανακοινώσεις, ή καθυστερήσεις, δημιουργούν φαινόμενα σπέκουλας γης σε ιδιαίτερα ευαίσθητα σημεία της πρωτεύουσας.

Οι αλλαγές

Από τις πιο βασικές αλλαγές είναι εκείνες, που αφορούν την προσέγγιση σε ό,τι αφορά τη σχέση με τον φυσικό αερισμό, τον κλιματισμό και τη σκίαση, αλλά και τη σφράγιση του εδάφους. «Είναι η κίνηση του αέρα της πόλης. Η δόμηση στον ισόγειο χώρο, ή η σφράγιση του εδάφους. Δεν μπορεί η κεντρική Ευρώπη να μην σφραγίζει το έδαφός της και εμείς με την πρώτη βροχόπτωση να πνιγόμαστε», λέει χαρακτηριστικά η Γενική Γραμματέας Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος.

Αλλάζει ακόμη η αντίληψη ως προς τις εγκαταστάσεις, γεγονός που καθιστά απαραίτητη προϋπόθεση την ύπαρξη shafts (κατακόρυφα και οριζόντια) για να εξυπηρετούνται νέες τεχνολογίες, χωρίς να «ξεπατώνεται» το κτήριο.

«Επιπλέον πρέπει να πας, επιτέλους, σε ένα σύστημα, όπου μία άδεια να βγαίνει μέσα σε μερικές ημέρες, όπως γίνεται σε όλη την Ευρώπη», καταλήγει η κ. Καλτσά.

Στον νέο ΓΟΚ τίθεται θέμα αύξησης του ύψους των οικοδομών, εφόσον δεν επηρεάζουν σημαντικά τοπόσημα (πχ. Ακρόπολη), καθώς η νέα ηγεσία του ΥΠΕΚΑ δεν «δαιμονοποιεί» τα ψηλά κτήρια. «Προκαλούμεθα από νέες λογικές και αντιμετωπίζουμε την εξέλιξη της τεχνολογίας. Δεν μπορεί ένας ΓΟΚ να βασίζεται σε μία τεχνολογία μπετόν - πάχη τείχων».

Σε ό,τι αφορά τις αλλαγές, που αναγκαστικά θα επιφέρει στον κτηριοδομικό ο ΚΕΝΑΚ, που ήδη εφαρμόζεται στην έκδοση των αδειών από τον Οκτώβριο, το υπουργείο θεωρεί ότι τα νέα δεδομένα αερισμού και φωτισμού των χώρων αλλάζουν τα ελάχιστα ύψη ορόφων καθώς πλέον το 2,40μ. δεν μπορεί να καλύψει τις απαιτήσεις του βιοκλιματικού σχεδιασμού.

Σύμφωνα με την κ. Καλτσά «πρέπει να οδηγηθούμε σε μια αποσύνδεση του ΣΔ από τον όγκο αυτό καθαυτό. Είναι θέμα πράσινου ΓΟΚ. Σε ό,τι αφορά ενδεχόμενη σπέκουλα από πλευράς εργολάβων, ως μόνο τρόπο καταπολέμησης θέτει τον ελεγκτικό μηχανισμό και την ταυτότητα του κτηρίου».

Στο ερώτημα αν η προσέγγιση, βάσει όγκου, θα μπορούσε να δώσει μία άλλη λύση στη ρύθμιση των ημιυπαίθριων, η γενική γραμματέας Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος δηλώνει:

«Φοβάμαι πως όχι. Και θα σας πω γιατί. Εάν πηγαίναμε σε μια λογική όγκου μόνη της, θα οδηγούμασταν σε κτήρια, που θα ήταν τσιτωμένα περιγράμματα, χωρίς κανένα ανάγλυφο. Στόχος μας είναι να θεσμοθετήσουμε περισσότερο όγκο ανά τετραγωνικό μέτρο και να μην αγνοήσουμε ως μέγεθος το ΣΔ καθώς βάσει αυτού γίνονται οι πράξεις μεταβίβασης, ορίζονται οι πολεοδομικές πυκνότητες. Ακόμη και σε έναν ΓΟΚ με κύριο στοιχείο τον όγκο, οι ημιυπαίθριοι και πάλι θα αποτελούν ένα προσδιορισμένο μέγεθος μέσα σ' αυτό τον όγκο. Η διαφορά θα είναι ότι με το σύστημα ελέγχου της ταυτότητας του κτηρίου, αυτό δεν θα μπορεί να καταστρατηγείται. Εμείς θέλουμε να πάμε σε μια λογική όγκου, για να προστατεύσουμε το περιβάλλον, για να εμπλουτίσουμε την αρχιτεκτονική, για να προσδώσουμε μεγαλύτερο όγκο στο Συντελεστή Δόμησης».

Όσο για την τακτοποίηση, η κ. Καλτσά υπογραμμίζει: «Είναι ένα εξαιρετικά πολύπλοκο θέμα και στόχος μας είναι να τελειώνουμε με αυτό. Η ρύθμιση αυτή δεν ήταν καθόλου απλή και φαίνεται από τα ωστικά κύματα, που ακολούθησαν. Πέρασε από τη Νομοπαρασκευαστική Επιτροπή της Βουλής. Εκεί, 15 δικαστές του ΣτΕ και αρκετοί δικηγόροι την έκαναν "φύλο και φτερό. Δεν κρίνει μόνο του το ΥΠΕΚΑ, ούτε νομοθετεί. Για την υπουργό ήταν θέμα ηθικής λογικής».

Πηγή: imerisia.gr