



Νόμιμες κρίθηκαν από το Συμβούλιο της Επικρατείας οι τροποποιήσεις και οι συμπληρώσεις που έγιναν στο Προεδρικό Διάταγμα του υπουργείου Περιβάλλοντος που καθορίζει τους όρους και περιορισμούς δόμησης εντός των ορίων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους. Όμως το Ε' τμήμα του ΣτΕ ζήτησε από το υπουργείο Περιβάλλοντος να εξετάσει εάν πρέπει να απαγορεύσει εντελώς τη δόμηση σε γήπεδα με πολύ μεγάλες κλίσεις ή να καθορίσει ακόμα αυστηρότερους όρους δόμησης εκεί, ανάλογα με την κλιμάκωση των κλίσεων.

Το προωθούμενο σχέδιο ΠΔ θεσπίζει ως πρόσθετη προϋπόθεση για την αρτιότητα (των εντός ορίων οικισμού γηπέδων) να έχουν ελάχιστο «πρόσωπο» 10 μέτρα σε γήπεδα έως 500 τ.μ. και 15 μέτρα όταν έχουν μεγαλύτερο εμβαδόν (εξαιρούνται τα ήδη διαμορφωμένα γήπεδα και οι παραδοσιακοί οικισμοί).

Επιπλέον, το μέγιστο ύψος ορίζεται σε 7,50 μέτρα -εκτός αν ορίζεται διαφορετικά από ειδικά διατάγματα- και μετράται σε κάθε σημείο της τομής του περιγράμματος των κτιρίων με το φυσικό έδαφος. Παράλληλα, το ύψος των προβολών των κτιρίων σε κατακόρυφα επίπεδα διερχόμενα από την τομή του περιγράμματος αυτών με το έδαφος δεν μπορεί να υπερβαίνει το παραπάνω ύψος. Σε περίπτωση μη εξάντλησης της επιτρεπόμενης δόμησης επιβάλλεται η διάσπαση του κτιρίου σε ανεξάρτητα κτίρια εντός του γηπέδου.

Σε περιπτώσεις κλίσης γηπέδου άνω του 15% και εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά από ειδικά διατάγματα, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του πρώτου κτιρίου που εμφανίζει όψη ως προς το δρόμο σε ανωφερικά οικόπεδα -στο ανάντι του δρόμου- ορίζεται ως εξής: Όταν το κτίριο τοποθετείται στο όριο του γηπέδου επί του δρόμου επιτρέπεται ύψος μέχρι 7,5 μέτρα. Όταν αυτό τοποθετείται κατ' υποχώρηση σε απόσταση έως 20 μέτρα από το όριο του γηπέδου επί του δρόμου επιτρέπεται το ύψος του να είναι μέχρι 4,5 μέτρα από το πέραξ φυσικό έδαφος. Όταν αυτό τοποθετείται σε απόσταση μεγαλύτερη των 20 μέτρων από το όριο του γηπέδου επί του δρόμου επιτρέπεται το ύψος του μέχρι 7,5 μέτρα.

Σε περιπτώσεις κλίσης γηπέδου άνω των 15% που βρίσκεται στην κατωφέρεια -κατάντι- του δρόμου και εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά από ειδικά διατάγματα, το ύψος του κτιρίου πάνω από τη στάθμη του δρόμου θα είναι έως 4,50 μέτρα.

Σε γήπεδα που βρίσκονται στην κατωφέρεια -κατάντι- του δρόμου και εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά από ειδικά διατάγματα όταν η φυσική στάθμη του γηπέδου στο όριο του δρόμου βρίσκεται χαμηλότερα των 3 μέτρων από τη στάθμη του δρόμου, η προβολή του κτιρίου πάνω από τη στάθμη του δρόμου θα είναι έως 3 μέτρα. Σε κάθε περίπτωση, η στάθμη οροφής τυχόν υπογείου ορόφου δε δύναται να υπερβαίνει σε κανένα σημείο τη στάθμη του φυσικού εδάφους περιμετρικά της κατασκευής.

Αναφορικά με τη διάσπαση του όγκου των κτιρίων το νέο διάταγμα προβλέπει: «Για κτίρια όγκου πάνω από 2.000 κυβικά μέτρα πάνω από την οριστική στάθμη του εδάφους (φυσικού ή διαμορφωμένου) επιβάλλεται η διάσπαση του όγκου αυτού σε μικρότερους όγκους ή σε ανεξάρτητα κτίρια, έστω και αν πρόκειται για λειτουργικά ενιαίο οικοδόμημα. Οι μικρότεροι όγκοι ή τα ανεξάρτητα κτίρια δεν επιτρέπεται να επαναλαμβάνουν την ίδια ακριβώς μορφή, όγκο και τυπολογία και η ελάχιστη απόσταση μεταξύ τους είναι 2Δ, δηλαδή 5 μέτρα. Επιπλέον, δεν επιτρέπεται όλοι οι κτιριακοί όγκοι να εφάπτονται στα όρια του γηπέδου.

Για κτίρια, στα οποία το μήκος της όψης του πρώτου κτιρίου προς το δρόμο υπερβαίνει τα 15 μέτρα δύναται να δημιουργείται βατό ισόγειο πέρασμα (εσωτερική στοά), ελάχιστου πλάτους Δ προς τον ακάλυπτο χώρο διαμέσου του κτιρίου, η επιφάνεια του οποίου δεν προσμετράται στο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης και το συντελεστή δόμησης.

Πηγή: ered.gr