

## Νέος Οικοδομικός Κανονισμός

### **I. Στόχοι του νέου οικοδομικού κανονισμού**

Σε αντικατάσταση του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (Ν. 1577/85) ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (ΝΟΚ) που θεσπίστηκε με το Ν. 4067 του 2012 περιλαμβάνει μια σειρά ρυθμίσεων που εκσυγχρονίζουν το υπάρχον πλαίσιο ως προς το τρόπο που θα υλοποιούνται νέες κατασκευές άλλα και ως προς το τρόπο με τον οποίο θα μετατρέπονται υπάρχουσες κατασκευές.

Ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός είναι πλέον νόμος του κράτους και έχει τεθεί σε ισχύ από 4.7.2012.

Στους βασικούς στόχους του νομού συγκαταλέγονται

- η βελτίωση της αποτελεσματικότητας της Δημοσίας Διοίκησης για την εφαρμογή περιβαλλοντικής πολιτικής μέσα από τη δόμηση
- η συμβολή του κτιριακού τομέα στην αντιμετώπιση των περιβαλλοντικών προβλημάτων με μείωση των ρύπων που προκαλούν την κλιματική αλλαγή, εξοικονόμηση ενέργειας και αξιοποίηση Ανανεώσιμων Πηγών για την παραγωγή της
- η αύξηση πρασίνου, κοινόχρηστων χώρων και η βελτίωση του μικροκλίματος σε αστικές περιοχές υψηλής πυκνότητας, καθώς και σε υποβαθμισμένες ή προβληματικές περιοχές της πόλης καθώς και
- η παροχή μεγαλύτερης ελευθερίας για την παραγωγή ποιοτικής αρχιτεκτονικής -μορφολογικά και λειτουργικά η ενσωμάτωση στοιχείων που μπορούν να αναβαθμίσουν την ενεργειακή συμπεριφορά των κτηρίων και η χρήση νέων φίλο-περιβαλλοντικών δομικών υλικών, σύστημα των και τεχνολογιών δόμησης (βλ. Σελ. 1 Αιτιολογική Έκθεση)

Η εφαρμογή του νόμου βρίσκεται ακόμα σε εξέλιξη και υποστηρίζεται από εγκυκλίους και απαντήσεις του υπουργείου σε σχετικές επερωτήσεις του ΤΕΕ που στοχεύουν στην εναρμονισμένη εφαρμογή των διατάξεων. Σε ορισμένες επιμέρους διατάξεις έχουν επισημανθεί σημεία για τα οποία θα απαιτηθούν διευκρινίσεις από του αρμόδιους φορείς.

## II. Η δομή του νέου οικοδομικού κανονισμού

Ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός αποτελείται από τρεις βασικές ενότητες:

**Άρθρα 1-6: ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ** (τι-πως-ποιος): αναφέρεται στους σκοπούς, στους ορισμούς, πότε απαιτείται άδεια δόμησης και σε θέματα διατηρητέων κτηρίων.

**Άρθρα 7-10: ΟΙΚΟΠΕΔΑ** (το έδαφος): αναφέρεται στην αρτιότητα και οικοδομησιμότητα των ιδιοκτησιών κατά κανόνα και σε ειδικές περιπτώσεις, καθώς και τις νέες δυνατότητες για συνενώσεις οικοπέδων.

**Άρθρα 11-26: ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ** (το κτήριο): πρόκειται για το κυρίως σώμα του Κανονισμού στο οποίο διατυπώνονται όλα τα άρθρα σχετικά με τους όρους και περιορισμούς δόμησης, τη θέση και τα επιμέρους στοιχεία για την ανάπτυξη του κτηρίου και του οικοπέδου που το περιβάλλει, τα κίνητρα που παρέχονται για την ενσωμάτωση φίλο-περιβαλλοντικών παραμέτρων στη δόμηση, καθώς και διατάξεις για τα εμποδιζόμενα άτομα και τα άτομα με αναπηρία.

## III. Σημαντικότερες ρυθμίσεις του ΝΟΚ

### 1. Ο νέος νόμος στοχεύει στην περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές.

Προς επίτευξη του στόχου αυτού ρυθμίζεται

- η μείωση της κάλυψης των οικοπέδων από 70% σε 60% για όλα τα κτίρια (άρθρο 12, παρ.1α)
- η περαιτέρω μείωση της κάλυψης υπό προϋποθέσεις. (άρθρο 10)
- κίνητρο για τη μείωση της κάλυψης του οικοπέδου ή της απόδοσης επιφάνειας οικοπέδου σε κοινή χρήση για τις οποίες δίδεται ως **αντιστάθμισμα αύξηση του συντελεστή δόμησης** (άρθρο 10, παρ.1).

### 2. Δίδονται κίνητρα για τη δημιουργία κτιρίων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης

- για κτίρια της ανώτερης ενεργειακής κατηγορίας A+ δίνεται κίνητρο αύξησης του συντελεστή δόμησης κατά 5%
- για κτίρια ελάχιστης ενεργειακής απόδοσης που παρουσιάζουν παράλληλα εξαιρετική περιβαλλοντική απόδοση δίνεται κίνητρο αύξησης του συντελεστή δόμησης κατά 10%

### 3. Ως κίνητρο για τον βιοκλιματικό και φίλο-περιβαλλοντικό σχεδιασμό των κτιρίων προβλέπονται ρυθμίσεις σύμφωνα με τις οποίες δεν προσμετρούνται στη δόμηση και κάλυψη των κτιρίων στοιχεία χρήσιμα για:

- τη βελτίωση της βιοκλιματικής συμπεριφοράς του κτιρίου και (άρθρο 11, παρ.6α,β,γ,η,κ)
- τη μείωση της κατανάλωσης ενέργειας στη διάρκεια ζωής και χρήσης του, όπως: αίθρια, διπλά κελύφη, μονώσεις, στοιχεία εξυπηρέτησης παθητικού δροσισμού, σκίασης, φυσικού αερισμού, φυσικά υλικά δόμησης κλπ. (άρθρο 11, παρ.6η,ιστ,ιθ,κ,κα,κγ,κζ). Επιτρέπονται οι εγκαταστάσεις που υποστηρίζουν τα συστήματα εξοικονόμησης ή παραγωγής ενέργειας, ανακύκλωσης και επεξεργασία νερού κλπ. (άρθρο 12, παρ.4α,β,γ,η,θ,ι,ια)

#### **4. Προβλέπονται ρυθμίσεις για την ενίσχυση της ελευθερίας της αρχιτεκτονικής σύνθεσης και της παραγωγής ποιοτικού έργου:**

- δεν προσμετρώνται στη δόμηση και κάλυψη, εσοχές στο σώμα του κτιρίου, αίθρια, έρκερ κλπ. (άρθρο 11, παρ.6γ,η)
- Επιτρέπονται μεγαλύτερου μεγέθους αρχιτεκτονικές προεξοχές, συστήματα σκίασης όψεων κ.α. (άρθρα 16,17,19)
- δεν προσμετρώνται στη δόμηση τα κοινόχρηστα κλιμακοστάσια **έως 25 τμ στον όροφο και έως 40 τμ στο επίπεδο της εισόδου**, ώστε να επιτυγχάνεται ο καταλληλότερος σχεδιασμός τους. (άρθρο 11, παρ.6δ)

#### **5. Εισαγωγή νέων ορισμών για τον περιορισμό του φαινομένου αυθαιρεσιών:**

- Συγκεκριμένα εισάγεται νέος ορισμός ημιπαιθρίου χώρου που προσμετράται στη δόμηση.  
Επιτρέπεται υπό όρους και προϋποθέσεις η δημιουργία: παταριών προσβάσιμων χώρων κάτω από τη στέγη υπογείων που εξυπηρετούν με τη χρήση τους χώρους της ανωδομής. (άρθρο 11, παρ.6θ,ι)

Τα υπόγεια των κτιρίων δεν επιτρέπεται να ξεπερνούν το **1,20** του μέτρου από τη στάθμη του εδάφους μπορούν όμως να εξυπηρετήσουν και κυρίες χρήσεις εφόσον αποτελούν λειτουργικό προσάρτημα και εφόσον προσμετρηθούν κατά **50%** στον συντελεστή δόμησης.