



Δόμηση εκτός σχεδίου

του **Κωνσταντίνου Γράψα**, αρχιτέκτονα MPhil

Η εκτός σχεδίου δόμηση έχει υπάρξει βασικός μοχλός διαμόρφωσης δομημένου περιβάλλοντος στη χώρα μας και πεδίο δραστηριότητας ελεύθερων επαγγελματιών αρχιτεκτόνων μηχανικών ανταποκρινόμενων σε ανάγκες κυρίως μικρο-ιδιοκτητών καθώς τα ποσοστά κερδοφορίας για τις μεγάλες κατασκευαστικές δεν είναι ακόμη ελκυστικά με τους εν ισχύ όρους δόμησης.

Ως αποτέλεσμα του παραπάνω η εκτός σχεδίου δόμηση έχει υπάρξει εργαλείο ελεύθερης άσκησης ανεξάρτητης αρχιτεκτονικής πράξης και επιστημονικής πρακτικής αλλά και ευκαιρία οικονομικής ανάπτυξης των πολλών μικρο-κεφαλαίουχων ιδιοκτητών. Ο μη ελκυστικός για τις μεγάλες κατασκευαστικές εταιρείες χαρακτήρας των εκτός σχεδίου επενδύσεων ελαττώνει τον βαθμό εμπορευματοποίησης του επιστημονικού προϊόντος και η άμεση εμπλοκή του ιδιοκτήτη στη διαδικασία οδηγεί σε προϊόντα-κτήρια καλύτερης κατασκευαστικής και συνθετικής ποιότητας από τα μαζικά παραγόμενα.

Με βάση τις παραπάνω διαπιστώσεις είναι απαραίτητο να αναγνωριστεί η χρησιμότητα της δόμησης εκτός σχεδίου καθώς εξασφαλίζει: α. το δικαίωμα της ανεξάρτητης εργασίας του μηχανικού ως κορυφαίου συμβούλου (lead consultant) σε ότι αφορά στην Τέχνη και Επιστήμη του, β. το δικαίωμα οικονομικής ανάπτυξης των μικρο-κεφαλαίουχων μικρο-ιδιοκτητών γης και γ. λόγω του μη εμπορευματοποιημένου χαρακτήρα, ευκαιρίες για προσφορά και εξέλιξη στην Τέχνη και Επιστήμη μας σύμφωνα με τους στόχους του μελετητή.

Η ανάγκη διατήρησης και βελτίωσης των όρων δόμησης εκτός σχεδίου με μόνη βάση το συμφέρον της Τέχνης και Επιστήμης αλλά και το κοινωνικό συμφέρον της χώρας, των πολλών δηλαδή μη προνομιούχων μικρο-ιδιοκτητών, είναι λοιπόν δεδομένη και αδιαμφισβήτητη και θα έπρεπε να καταστεί μη διαπραγματεύσιμη.

Παρ' όλα αυτά η εκτός σχεδίου δόμηση όπως εφαρμόζεται σήμερα δεν ανταποκρίνεται απόλυτα στην ανάγκη παράλληλης διατήρησης του φυσικού περιβάλλοντος με αποτέλεσμα περιβαλλοντικές αλλά και έμμεσες κοινωνικο-οικονομικές δυσμενείς επιπτώσεις.

Είναι συνεπώς απαραίτητο να αναλυθούν οι επιπτώσεις των εν ισχύ όρων δόμησης στις περιοχές αυτές και να εντοπιστούν οι αιτίες των μη επιθυμητών αποτελεσμάτων με σκοπό τη βελτίωση του τρόπου δόμησης εκτός σχεδίου και με μοναδικό γνώμονα την ελάττωση των δυσμενών επιπτώσεων στο φυσικό και κοινωνικό περιβάλλον, την αύξηση των προοπτικών βιωσιμότητας των μικρο-ιδιοκτητών και έμμεσα των τοπικών οικονομιών, του δικαιώματος

ελεύθερης εργασίας των ελευθέρων επαγγελματιών μηχανικών και τελικά της βιωσιμότητας και αυτονομίας της Τέχνης και Επιστήμης μας.

Σήμερα οι σκοποί διατήρησης του φυσικού περιβάλλοντος και προστασίας του από τη δημιουργία του τεχνητά δομημένου περιβάλλοντος εξυπηρετούνται με τον έλεγχο της δόμησης στις εκτός σχεδίου περιοχές κυρίως όσον αφορά στα: 1. το ποσοστό επιτρεπόμενης δόμησης, 2. το ποσοστό κάλυψης, 3. το ύψος των κτηρίων, 4. τον σχεδιασμό των σχέσεων της μάζας του κτηρίου (διάταξη των όγκων), 5. τις αποστάσεις από τα όρια της ιδιοκτησίας και 6. τον τρόπο πρόσβασης στην ιδιοκτησία.

Κοιτάζοντας τα επί μέρους παραπάνω σημεία μπορούμε αντίστοιχα να παρατηρήσουμε τα εξής:

1. Με σκοπό τον έλεγχο της υπερδόμησης σε σχέση με το φυσικό περιβάλλον, το ποσοστό της επιτρεπόμενης δόμησης περιορίζεται στα 200 τ.μ. ανά 4 στρέμματα ενώ παράλληλα επιτρέπεται περαιτέρω δόμηση εφόσον οι χώροι χαρακτηρίζονται ως υπόγεια (μη κυρίας χρήσης)
2. Το ποσοστό κάλυψης για κατοικίες περιορίζεται στα 200 τ.μ. ανά 4 στρέμματα.
3. Με σκοπό την αποφυγή οπτικής ρύπανσης και τον έλεγχο της σχέσης φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος το ύψος των κτηρίων περιορίζεται στα 7.5 μ. χωρίς τη στέγη.
4. Επίσης, για τη διασφάλιση της συνεκτικότητας του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος, επιβάλλεται η αποφυγή διάσπασης του όγκου του κτηρίου όπως επίσης και
5. Η τοποθέτηση του κτηρίου εκτός ζώνης 15 μ. από τα όρια της ιδιοκτησίας.

Με βάση τα παραπάνω και έχοντας αναγνωρίσει την ανάγκη ρύθμισης της σχέσης φυσικού-τεχνητού περιβάλλοντος αλλά και την πρόθεση και τρόπους παρέμβασης του νομοθέτη στην εκτός σχεδίου δόμηση, μπορούμε να εντοπίσουμε τον βαθμό κατά τον οποίο οι συγκεκριμένες παρεμβάσεις εξυπηρετούν τις προθέσεις. Μελετώντας τα αποτελέσματα του ήδη δομημένου με τις παραπάνω ρυθμίσεις περιβάλλοντος έχουμε τη δυνατότητα να εντοπίσουμε πιθανές ρυθμιστικές αστοχίες αλλά και αστοχίες στην εφαρμογή που μπορούν εύκολα να εξαλειφθούν με ανάλογες ρυθμιστικές διορθώσεις των κανόνων της εκτός σχεδίου δόμησης.

Συγκεκριμένα:

1. Στην ορεινού χαρακτήρα χώρα μας η πλειοψηφία της εκτός σχεδίου γης βρίσκεται στις πλαγιές των βουνών μας.

Η φυσική κλίση του εδάφους δημιουργεί προοπτικές για κατασκευή υπογείων τα οποία για πρακτικούς λόγους έχουν την πρόσοψη ελεύθερη και τις τρεις πλευρές εντός του εδάφους. Σε συνέχεια αυτού παρατηρείται η σχεδόν καθολική μετατροπή της χρήσης του υπογείου από βοηθητικό χώρο σε χώρο κυρίας χρήσης με πολύ όμορφη (τις περισσότερες φορές) θέα.

Το αποτέλεσμα της παραπάνω πρακτικής είναι: α. η δόμηση να υπερβαίνει τα 200 τ.μ. και β. το ύψος του κτηρίου στην πρόσοψη να υπερβαίνει τα 7.5 μ. που έχουν καθοριστεί ως ασφαλές όριο έτσι ώστε να μην προσβάλ-

μέση: Απόλυτη καταστροφή του περιβάλλοντος με τετραώροφους όγκους και οδοποιία σε δύο οικόπεδα 4 στρεμμάτων (πρόθεση Νομοθέτη: ένας όγκος, 200 τ.μ. κύριας χρήσης μόνο, ύψους 7.5 μ. σε κάθε οικόπεδο)



πάνω: Υποβάθμιση φυσικού περιβάλλοντος με διάσπαση όγκου σε πέντε (!) πανομοιότυπες κατασκευές εντός 4 στρεμμάτων (πρόθεση Νομοθέτη: ένας όγκος στο κέντρο της ιδιοκτησίας)



πάνω: πλήρης κάλυψη τεσσάρων στρεμμάτων με διάσπαση όγκου σε πέντε! κατοικίες με «υπόγεια». (πρόθεση Νομοθέτη: ένας όγκος 200 τ.μ. μόνο, στο κέντρο της ιδιοκτησίας)

εται ο παράγοντας του φυσικού περιβάλλοντος από το δομημένο. Οι προβλεπόμενες υποχωρήσεις στον όγκο του κτηρίου που προσφέρουν δικαίωμα ύψους μεγαλύτερου των 7.5 μ. λειτουργούν επιβαρυντικά.

Η παραπάνω πρακτικές δεν εξυπηρετούν την πρόθεση του Νομοθέτη και απαιτείται συγκεκριμένη ρυθμιστική παρέμβαση.

2. Παρόλο που ο Νομοθέτης προβλέπει την αποφυγή της διάσπασης όγκου με σκοπό να διατηρήσει τη συνεκτικότητα του δομημένου περιβάλλοντος σε σχέση με το φυσικό, δίνει το δικαίωμα στην ΕΓΙΑΕ να επιτρέψει τη διάσπαση του όγκου σύμφωνα με την κρίση της. Στις λεγόμενες «τουριστικές» περιοχές, οι οποίες είναι στην πλειοψηφία τους περιοχές φυσικού κάλλους οι ανάγκες κατασκευής «βίλλας διακοπών» και οι επιταγές των πρακτόρων, με τη στήριξη του ΕΟΤ, επιτάσσουν τη διάσπαση του όγκου σε 2, 3, 4 ή και 5 τμήματα. Η κατασκευή μεμονωμένων (συνήθως πανομοιότυπων) κατοικιών προς ενοίκιαση εξαπλώνεται σε ισάριθμα τμήματα της γης μη εξυπηρετώντας την πρόθεση του Νομοθέτη για συνεκτικότητα υποβαθμίζοντας το περιβάλλον σε σημαντικό βαθμό.

Εκτός λοιπόν από το υπεραυξημένο ποσοστό των προσόψεων των κτηρίων με «υπόγεια» σε σχέση με το φυσικό περιβάλλον παρατηρούμε και τη διασπορά των 200 τ.μ. σε περισσότερους από έναν όγκους εις βάρος του φυσικού περιβάλλοντος αντίθετα με τις προθέσεις προστασίας του (βλέπε φωτογραφίες).

Οι παραπάνω πρακτικές δεν εξυπηρετούν τις προθέσεις

του Νομοθέτη όσον αφορά στον έλεγχο της δόμησης, της οπτικής ρύπανσης και την προστασία του περιβάλλοντος και πρέπει να αντιμετωπισθούν με απλές ρυθμιστικές ενέργειες και όχι με την αντιεπισημονική λύση της κατάργησης της εκτός σχεδίου δόμησης.

Προτεινόμενες ρυθμιστικές ενέργειες

Οι βασικές προτεινόμενες ρυθμιστικές ενέργειες που είναι δυνατόν να προωθηθούν και να καλύψουν τις αδυναμίες της εν ισχύ νομοθεσίας ενισχύοντας την πραγμάτωση των βασικών αρχών βιωσιμότητας πρέπει:

A. Να διατηρήσουν το δικαίωμα δόμησης σε 4 στρέμματα B. Να αποτρέπουν την κατασκευή υπογείων με μία ελεύθερη πρόσοψη (και την αναπόφευκτη αλλαγή χρήσης) με αποτέλεσμα τη δημιουργία προσόψεων άνω των 7.5 μ. ακόμη και αν υπάρχει υποχώρηση του όγκου.

Γ. Να αποτρέπουν ύψος πρόσοψης άνω των 7.5 μ. σε ιδιοκτησίες με κλίση εδάφους ακόμη και αν υπάρχει υποχώρηση των ορόφων προς το βουνό (καθώς η οπτική γωνία δεν υφίσταται μόνο από τον χώρο έξω του κτηρίου αλλά και από απόσταση, ακόμη και από την απέναντι πλαγιά) (βλέπε φωτογραφίες).

Δ. Να απαγορεύουν τη διάσπαση όγκου για οποιονδήποτε λόγο.

E. Να επιτρέπουν μέγιστη δόμηση έως 160 τ.μ. η οποία είναι αρκετή για κατασκευή μίας κατοικίας ή δύο κατοικιών. Ανάγκη για περισσότερες κατοικίες να εξυπηρετείται από όμορη ιδιοκτησία 4 στρεμμάτων με ανάλογη ρύθμιση της ανασταλτικής απαίτησης περί ύπαρξης πρόσβασης (θέμα δεν άπτεται του παρόντος).

Συμπληρωματικά:

ΣΤ. Να απαγορεύουν την κατά παρέκκλιση δόμηση επί επαρχιακών δρόμων καθώς αυτή αλλοιώνει πλήρως τη σχέση δομημένου-φυσικού κατά μήκος του άξονα δύο οικισμών και δεν εξυπηρετεί τη βασική πρόθεση διατήρησης της συνεκτικότητας του δομημένου περιβάλλοντος επηρεάζοντας αρνητικά την ποιότητα του περιβάλλοντος κατά μήκος του άξονα σύνδεσης.

Οι παραπάνω προτάσεις ανταποκρίνονται στις απαιτήσεις του ορισμού της βιώσιμης ανάπτυξης ως συνισταμένη του τρίπτυχου περιβάλλον-κοινωνία-οικονομία. Αντιμετωπίζουν τις αδυναμίες της υπάρχουσας νομοθεσίας ενισχύοντας και προστατεύοντας τις προθέσεις του Νομοθέτη χωρίς να θέτουν σε κίνδυνο τη βιωσιμότητα, όχι μόνο του επαγγέλματος του μηχανικού και του μέλλοντος της ελεύθερα αναπτυσσόμενης επιστήμης μας αλλά και του φυσικού περιβάλλοντος και των κοινωνικο-οικονομικών συσχετισμών και ισορροπιών προς όφελος των πολιτών.

Δεν εξυπηρετούν τα συμφέροντα των μεγαλο-τουριστικο-κατασκευαστικών εταιρειών που προσπαθούν να εξασφαλίσουν ισχυρότατη θέση στην ελληνική αγορά με την αναμενόμενη ζήτηση 1.000.000 και πλέον κατοικιών διακοπών στις καλύτερες περιοχές της χώρας λειτουργώντας εις βάρος της επιστήμης, της κοινωνίας των πολιτών αλλά και της ελεύθερης αγοράς μέσω προσπαθειών πλήρους ελέγχου της.