

Χρειάζεται να είναι η πολεοδομική νομοθεσία τόσο πολύπλοκη ;

Από το Γεώργιο Ρόζη, Πολιτικό Μηχανικό ΕΜΠ

Πρόσφατα κλήθηκα ως μέλος της ΜΕ Επιτροπής του ΤΕΕ Πελοποννήσου, να εκφέρω την γνώμη μου για την αλλαγή της νομοθεσίας στους όρους δόμησης των οικισμών της Αρκαδίας. Αυτό που σκέφτηκα στην αρχή ήταν ότι επιτέλους θα μπει μια τάξη στην μοντέρνα αρχιτεκτονική των πόλεων που εφαρμόζεται και στους οικισμούς, με πλήρη ευλάβεια από όλους μας για να είμαστε ειλικρινής. Άλλωστε τόσα περιοδικά και βιβλία αρχιτεκτονικής κυκλοφορούν που οδηγούν την τάση και καθορίζουν και την μόδα. Σκέφτηκα ότι ήρθε επιτέλους το πλήρωμα του χρόνου να συμπληρωθούν μετά από 30 και πλέον χρόνια οι καρτέλες αρχιτεκτονικής αναγνώρισης των οικισμών και να επικαιροποιηθούν. Ο αριθμός των συνημμένων αρχείων που έλαβα ήταν μόλις ένα, και αυτό μου έδωσε ελπίδες ότι ίσως να ήταν αυτό. Όμως όταν το άνοιξα κατάλαβα πώς ένοιωσαν οι Τρώες όταν άνοιζαν το δώρο τους. Το αρχείο περιείχε μια απλή και σοφή εντολή. Αν θέλεις να δεις τι προτείνεται θα πας στο τάδε σύνδεσμο. Και όταν πας εκεί θα λάβεις τις δεινά οδηγίες για παρακάτω κλπ, μέχρι να βρεις ότι το ένα ίσον με πολλά (δεν τα μέτρησα). Έτσι, αφού διάβασα το σκεπτικό, τις προτάσεις, μετά τα μεγέθη, τις αναλογίες, και όλα τα μαθηματικά που πρέπει να εφαρμόσεις, για την κατασκευή, κατέληξα ότι τελικά για να φτάσεις να κτίσεις θα πρέπει να λύσεις σύστημα εξισώσεων με πολλές μεταβλητές. Γιατί ταυτόχρονα θα πρέπει να ικανοποιήσεις τις επιταγές των ΝΟΚ, ΚΕΝΑΚ, ΕΣ, ΕΚΩΣ και λοιπών δυνάμεων. Ναι, στις κατασκευές έχουμε και εμείς την δικιά μας ιδιαίτερη τρούικα, ντουέτο, κουαρτέτο και όποιος άλλος συνδυασμός μπορεί να προκύψει.

Έτσι, πριν αρχίσω να μελετώ τα σχέδια των Προεδρικών Διαταγμάτων που προτείνονται για να λύσουν το θέμα της δόμησης εντός των οικισμών, το πρώτο πράγμα που σκέφτηκα ήταν: **χρειάζεται να είναι τόσο πολύπλοκη η πολεοδομική νομοθεσία ;**

Θυμήθηκα τα πρώτα βήματα της επαγγελματικής μου καριέρας, όταν ατσαλωμένος από το πτυχίο μου και οχυρωμένος από όλη την βιβλιογραφία των 5ετών σπουδών μου που γέμισαν τις βιβλιοθήκες του γραφείου μου, ανακάλυψα ότι μάλλον πρέπει να είχα χάσει ένα εξάμηνο σπουδών, αν και η καρτέλα των μαθημάτων και το πτυχίο μου στον τοίχο με καθυσύχάζαν. Γιατί ένα από τα πρώτα πράγματα που κατάλαβα, είναι ότι στην αγορά δεν θεωρείσαι μηχανικός αν δεν γνωρίζεις τα εσώψυχα της πολεοδομικής νομοθεσίας. Έτσι επί ένα εξάμηνο διάβασα όλους τους τόμους της νομοθεσίας. Ναι και σωστά αναφέρομαι σε τόμους. Ένας για τον ΓΟΚ και Κτιριοδομικό, ένας για τις εγκυκλίους που στην πορεία γίνανε δύο, ένας για την εκτός σχεδίου δόμηση, για τους οικισμούς χωρίς οριοθέτηση πριν το 1923, για τους οικισμούς με οριοθέτηση κάτω των 2000, για τους οικισμούς μετά το 1923, για τους παραδοσιακούς, ένας για τα αυθαίρετα και πάει λέγοντας. Από τότε και μέχρι σήμερα πληρώνω ανελλιπώς τις συνδρομές μου στις δυο εταιρείες που ασχολούνται με το θέμα έτσι ώστε τόσο στην έντυπη όσο και στην ηλεκτρονική μορφή να είμαι πάντα ενημερωμένος. Και όλο τον καιρό αυτό κάθε φορά που έπρεπε να ανατρέξω στις σελίδες της νομοθεσίας, πάντα αναρωτιόμουν : **δεν μπορεί να γίνει η πολεοδομική νομοθεσία πιο απλή;**

Όταν άλλαξε ο ΓΟΚ σε ΝΟΚ κατάλαβα ότι για άλλη μια φορά θα προχωρήσουμε με αυτά που έχουμε συνηθίσει μέχρι τώρα. Γιατί άλλωστε να τα αλλάξουμε; Γιατί να σκεφτούμε πιο απλά; Φτάνει μόνο να δεις το

άρθρο 2 και πόσο αυξήθηκαν οι ορισμοί – από 47 σε 96 - για να ξέρουμε τι και πώς θα μετρήσουμε σε κάλυψη, δόμηση, όγκο και τι όχι. Θα μου πει κάποιος, κοίτα φίλε μου μετά από 3,5 χρόνια εφαρμογής του ΝΟΚ μόνο ένα τεύχος τεχνικών οδηγιών έχει βγει και ελάχιστες εγκύκλιοι. Άρα κάτι θα έγινε σωστά. Θ' απαντήσω, φίλε μου ότι η οικονομική κρίση και η μείωση του όγκου δουλειάς έχει αφήσει απείρακτη τη σοφία του νόμου αυτού. Άστο αυτό να το δούμε όταν με τη βοήθεια του Θεού - και Σόιμπλε επιτρέποντος - αυξηθεί ο όγκος δουλειάς και κάνουμε κατασκευές που θα δοκιμάσουν τις δυνατότητες του νόμου αυτού.

Γυρίζοντας στην αρχή και αφού διάβασα όλη την εργασία που έχει προηγηθεί, το σκεπτικό κλπ, διαπίστωσα πάλι το ίδιο πράγμα. Αν και επιστημονικά άρτια εργασία και σύμφωνα με αυτά που τους έχουν ζητηθεί, πάλι μια από τα ίδια. Για να κρίνω τον εκκολαπτόμενο νέο νόμο, προσπάθησα να εφαρμόσω αυτά που λέει στα οικόπεδα εντός των οικισμών που τουλάχιστον γνωρίζω καλά. Αυτό που διαπίστωσα είναι ότι μάλλον είμαι λίγο άτυχος, αφού μοιάζει να μπλέκω με περιπτώσεις που ο νόμος δεν τις θεωρεί συνηθισμένες. Δυστυχώς, παρά τα ορθογωνισμένα, μεγάλα οικόπεδα των οικισμών που ευρίσκονται εντός των παραδειγμάτων του κειμένου, εγώ έχω πέσει σε οικόπεδα που αρνούνται να συμμορφωθούν με τις υποδείξεις του νόμου, και ακολουθούν όποιο σχήμα αυτά προτιμούν. Ένα παράδειγμα είναι το πώς θα πρέπει να προσαρμόσεις ένα κτίριο στις υψομετρικές καμπύλες του εδάφους. Αυτό που κατάλαβα όταν προσπαθούσα να κάνω εφαρμογή αυτών που μου επιτάσσει ο νόμος, είναι ότι οι πρόγονοί μου είχαν αποφασίσει ότι δεν γνωρίζαν τίποτα για τις υψομετρικές καμπύλες. Οπότε προσπάθησαν να εξευμενίσουν τον καμπύλο χωρόχρονο με ότι γνώριζαν καλά. Τους αναβαθμούς. Άντε τώρα εγώ να προσαρμόσω τα ωραία ορθογώνια τμήματα ενός κτιρίου και να φτιάξω ένα όμορφο πρισματικό σύνολο. Άντε αυτό να το προσανατολίσω, να το θεμελιώσω και πάει λέγοντας για να μιλήσω επιστημονικά.

Έτσι καταλήγω πάλι στο ερώτημα που έθεσα στην αρχή: **χρειάζεται να είναι τόσο πολύπλοκη η πολεοδομική νομοθεσία ; Θα μπορούσε να ήταν πιο απλή ;**

Κατά την γνώμη μου **ΝΑΙ**. Και μάλιστα για να ακολουθήσω την νομοθετική μόδα της εποχής, αυτό θα μπορούσε να γίνει σε ένα άρθρο με τέσσερες παραγράφους. ΝΑΙ και γνωρίζω τι λέω. Δεν χρειάζεται να ανακαλύψουμε τίποτα το νέο. Υπάρχει ήδη εκεί έξω και είναι ανάμεσα μας και δεν είναι προϊόν εξωγήινης τεχνολογίας, αλλά γήινης ανθρώπινης νόησης. Υπάρχουν τέσσερις όροι μέσα στην νομοθεσία που θα μπορούσαν να εφαρμοστούν παντού.

Και αυτοί είναι **πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα, ιδεατό στερεό, συντελεστής όγκου και δελτία αρχιτεκτονικής αναγνώρισης. Και τα αναλύω παρακάτω.**

Πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα. Τόσο απλό και όμορφο όσο ακούγεται. Είναι κληρονομιά από τον ΓΟΚ '73 και πριν την εφαρμογή του ΓΟΚ '85 εφαρμοζόταν και στους οικισμούς. Η περιγραφή του απλή και ολοκληρώνεται μέσα σε μία παράγραφο του αντίστοιχου άρθρου του εκάστοτε νόμου. Περιληπτικά αυτό που

λέει είναι ότι το κτίσμα δεν μπορεί να εφάπτεται στα όρια του οικοπέδου και θα πρέπει να αφήνει υποχρεωτικά ακάλυπτους χώρους, εξασφαλίζοντας με τον τρόπο αυτό τον απαραίτητο διαχωρισμό των όμορων κτιρίων για να έχουν και φωτισμό και αερισμό. Το τι απόσταση θα αφηθεί δεν είναι μέρος του παρόντος άρθρου και θα προσπαθήσω να το αναλύσω σε κάποιο επόμενο. Θέτει μία παράμετρο. Να εξασφαλίζεται πλευρά κτιρίου τουλάχιστον 9,00μ. και σε διαφορετική περίπτωση να προσαρμοστεί η απόσταση από τα όρια. Τόσο απλά. Και όπως το σύστημα αυτό έχει περιγραφεί στον ΝΟΚ νομίζω ότι δεν χρειάζεται να ζητήσουμε την σοφία των νομοθετών μας εκ νέου. Με το σύστημα αυτό εξασφαλίζονται ταυτόχρονα ακάλυπτοι χώροι, φωτισμός-αερισμός για να ικανοποιηθεί ο ΚΕΝΑΚ και ο κτιριοδομικός, απαραίτητος διαχωρισμός όμορων κτιρίων (βλ. αντισεισμικό κανονισμό), και το κυριότερο, ακολουθεί το σχήμα του οικοπέδου. Και αν προσέξουμε καλά, η εκτός σχεδίου δόμηση αυτό το σύστημα χρησιμοποιεί αν και δεν το αναφέρει, και κανένας δεν νομίζω ότι μπορεί να ισχυριστεί ότι δεν έχει δουλέψει.

Ιδεατό στερεό. Άλλη μια όμορφη και απλή ιδέα που εφαρμόστηκε με τον ΓΟΚ '85. Και αυτό περιγράφεται σε μια παράγραφο του αντίστοιχου άρθρου της νομοθεσίας. Προβλέπει ένα κουτί που οι κάθετες πλευρές του υψώνονται από τις γραμμές δόμησης σε συγκεκριμένο ύψος. Έτσι δημιουργείται ένα ιδανικό πρίσμα που ταιριάζει μορφολογικά με την αρχιτεκτονική της περιοχής αφού θέτει μία παράμετρο. Το μέγιστο ύψος. Έτσι ουσιαστικά ακολουθείται το ανάγλυφο του εδάφους.

Τόσο απλά

Συντελεστής όγκου. Ένας από τους συντελεστές εκμετάλλευσης του οικοπέδου μαζί με τον συντελεστή δόμησης και κάλυψης. Περιγράφει την αναλογία των όγκων των κτισμάτων προς την επιφάνεια του οικοπέδου. Με λίγα λόγια αναλόγως τι επιφάνεια οικοπέδου έχεις, μπορείς να κτίσεις το ανάλογο κτίσμα. Απλή και καθαρή αναλογία. Και αυτός περιγράφεται μέσα σε μία παράγραφο.

Δελτίο αρχιτεκτονικής αναγνώρισης. Μια έννοια που είχε προβλεφθεί αρχικά στο ΠΔ του 1983 για την οριοθέτηση των οικισμών και που στην πορεία ξεχάστηκε. Τι μπορεί να περιλαμβάνει αυτή η καρτέλα; Τα πάντα λέω εγώ. Την αναγνώριση της υφιστάμενης κατάστασης, ορισμό του ιστορικού κέντρου, τα μνημεία, τα διατηρητέα κτίρια, τι είναι παραδοσιακό, τι υλικά επιτρέπονται, ακόμα και τα αριθμητικά μεγέθη των προηγούμενων εννοιών και συντελεστών που περιέγραφα. Τα πάντα ακόμα και τις τυχόν εξαιρέσεις ή παρεκκλίσεις.

Και τι θα γίνουν όλοι αυτοί οι ορισμοί που τόσο άνθρωποι με κόπο σκέφτηκαν; Ειλικρινά δεν ξέρω και δεν με ενδιαφέρει. Αυτό που λέω είναι ότι μέσα στο ιδεατό στερεό και με τον επιτρεπόμενο όγκο κτίσματος φτιάξε ό,τι θέλεις και βάπτισε το όπως θέλεις. Θέλεις ημιυπαίθριο; Θέλεις στέγαστρα; Θέλεις το υπόγειο να το βγάλεις 1,50 μ. πάνω από το έδαφος για να μην το μετρήσεις στην δόμηση και να το κάνεις κατοικία μετά; Αδιάφορο. Ας σε απασχολήσει η εφορία.

Αυτή νομίζω ότι θα έπρεπε να είναι η πολεοδομική νομοθεσία.

Έτσι απλά.