

# Τα εφαρμοσθέντα στην Ελλάδα οικοδομικά συστήματα

Πολεοδομική και οικιστική ανάπτυξη και πολιτική,  
10.11.2008

ΣΤΕΛΛΑ ΚΥΒΕΛΟΥ, Επίκουρη καθηγήτρια

# Συνεχές οικοδομικό σύστημα

- Συμπαγής οικοδομικός όγκος σε όλο το οικοδομικό τετράγωνο
- Συνεχής πρόσοψη πάνω στο δρόμο
- Φωταγωγοί και ακάλυπτοι περιορισμένων διαστάσεων
- Απουσία πρασίνου
- Ρετιρέ

# Ασυνεχές οικοδομικό σύστημα

- Η οικοδομή τοποθετείται στη ρυμοτομική γραμμή
- Απέχει από τα πλάγια και τα πίσω όρια
- Από το 1973 και μετά μόνο σε οργανωμένη δόμηση
- Σ' αντίθεση με το συνεχές οικοδομικό σύστημα ο οικοδομικός όγκος διακόπτεται με τις πλευρικές πρασιές.
- Λόγω της ανυπαρξίας προκηπίου οι συνθήκες δεν είναι καλύτερες
- Οι πλάγιες πρασιές συνδέουν ιδιωτικούς ακάλυπτους με δημόσιους.

# Πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα

- Το κτίριο δεν εγγίζει ούτε στο μπροστινό, ούτε στα πλάγια και πίσω όρια του οικοπέδου
- Η οικοδομική βρίσκεται σε απόσταση από τη ρυμοτομική
- Δημιουργείται εμπρόσθια πρασιά ή «προκήπιο»
- Ορίζονται οι λοιπές υποχρεωτικές πρασιές
- Σύστημα πολυτέλειας, δαπανηρό σε γη και έργα υποδομής που δεν εξασφαλίζει μεγάλη χωρητικότητα σε πληθυσμό.
- Από τα πλέον πλεονεκτικά συστήματα.

# Ο ΓΟΚ, τι είναι ;

- Σκοπός του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (ΓΟΚ) είναι ο καθορισμός όρων, περιορισμών και προϋποθέσεων για την εκτέλεση οποιασδήποτε κατασκευής εντός ή εκτός των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οικισμών, ώστε να προστατεύεται το φυσικό, οικιστικό και πολιτιστικό περιβάλλον, καθώς και να εξυπηρετείται το κοινωνικό συμφέρον.

# Βασικές έννοιες του ΓΟΚ

- **Εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο οικισμού ή σχέδιο πόλης ή πολεοδομικό σχέδιο ή πολεοδομική μελέτη** είναι το διάγραμμα με τον τυχόν ειδικό πολεοδομικό κανονισμό που έχει εγκριθεί σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις και καθορίζει τους ειδικούς όρους δόμησης, τους κοινόχρηστους και δομήσιμους χώρους και τις επιτρεπόμενες χρήσεις σε κάθε τμήμα ή ζώνη του οικισμού.
- **Κοινόχρηστοι χώροι** είναι οι κάθε είδους δρόμοι, πλατείες, άλση και γενικά οι προοριζόμενοι για κοινή χρήση ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιοδήποτε άλλο νόμιμο τρόπο.
- **Κοινοφελείς χώροι** είναι οι χώροι του οικισμού που, σύμφωνα με το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, προορίζονται για την ανέγερση κατασκευών κοινής ωφελείας.
- **Δρόμοι** είναι οι κοινόχρηστες εκτάσεις που εξυπηρετούν κυριώς τις ανάγκες κυκλοφορίας.

# Βασικές έννοιες του ΓΟΚ

- Πεζόδρομοι είναι οι δρόμοι, που προορίζονται κυρίως για την εξυπηρέτηση των πεζών.
- Πλάτος δρόμου σε κάθε σημείο του άξονα του είναι το μεταξύ των ρυμοτομικών γραμμών μήκος της καθέτους στον άξονα στο σημείο αυτό.
- Οικοδομικό τετράγωνο (ΟΤ) είναι κάθε δομήσιμη ενιαία έκταση, που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού και περιβάλλεται από κοινόχρηστους χώρους.
- Όρια οικοδομικού τετραγώνου είναι οι οριακές γραμμές που το χωρίζουν από τους κοινόχρηστους χώρους.

# Βασικές έννοιες του ΓΟΚ

- **Ρυμοτομική γραμμή** είναι εκείνη που ορίζεται από το ρυμοτομικό σχέδιο και χωρίζει οικοδομικό τετράγωνο ή γήπεδο από κοινόχρηστο χώρο του οικισμού.
- **Οικοδομική γραμμή** ή γραμμή δόμησης είναι το όριο οικοδομικού τετραγώνου που ορίζεται από το ρυμοτομικό σχέδιο προς την πλευρά του κοινόχρηστου χώρου , έως το οποίο επιτρέπεται η δόμηση.
- **Προκήπιο** ή **πρασιά** είναι το τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου, που βρίσκεται ανάμεσα στη ρυμοτομική γραμμή και τη γραμμή δόμησης ή οικοδομική γραμμή.
- **Γήπεδο** είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή σε περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου.



# Βασικές έννοιες του ΓΟΚ

- **Οικόπεδο** είναι κάθε γήπεδο, που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο.
- **Ορια οικοπέδου ή γηπέδου** είναι οι γραμμές που το χωρίζουν από τα όμορα οικόπεδα και τους κοινόχρηστους χώρους. Τα όρια του οικοπέδου με τους κοινόχρηστους χώρους συμπίπτουν με τα όρια του οικοδομικού τετραγώνου.
- **Πρόσωπο οικοπέδου ή γηπέδου** είναι το όριό του προς τον κοινόχρηστο χώρο.
- **Οριστική στάθμη εδάφους οικοπέδου ή γηπέδου** είναι η στάθμη του εδάφους, όπως διαμορφώνεται οριστικά, σύμφωνα με το νόμο, με εσκαφή, επίχωση ή επίστρωση.

# Βασικές έννοιες του ΓΟΚ

- **Κτίριο** είναι η κατασκευή , που αποτελείται από τεχνικά έργα και εγκαταστάσεις και προορίζεται για:
  - α) την παραμονή ανθρώπων ή ζώων, όπως η κατοικία και ο στάβλος.
  - β) την εκτέλεση εργασίας ή την άσκηση επαγγέλματος, όπως το κατάστημα και το εργοστάσιο.
  - γ) την αποθήκευση ή τοποθέτηση πραγμάτων, όπως οι αποθήκες, ο χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων, το σιλό, η δεξαμενή υγρών και
  - δ) την τοποθέτηση ή λειτουργία μηχανημάτων, όπως το αντλιοστάσιο.
- **Κατασκευή** είναι κάθε τεχνικό έργο.
- **Εγκατάσταση** είναι η κατασκευή που χρησιμοποιείται για την άμεση ή έμμεση εξυπηρέτηση των κτιρίων ή της λειτουργικότητάς τους, όπως τα στοιχεία ηλεκτρικής ενέργειας, κλιματισμού διανομής ύδατος, θέρμανσης, φωταερίου, οι ηλιακοί θερμοσίφωνες, οι καπναγωγοί, οι επιγραφές, οι κεραίες.

# Βασικές έννοιες του ΓΟΚ

- **Φέρουσα κατασκευή** κτιρίου είναι το τμήμα που μεταφέρει άμεσα ή έμμεσα στο έδαφος τα μόνιμα και τα ωφέλιμα φορτία του κτιρίου, καθώς και τις επιρροές γενικά των δυνάμεων που επενεργούν σε αυτό. Κατασκευές συμπλήρωσης είναι τα υπόλοιπα τμήματα που συμπληρώνουν το κτίριο και εξυπηρετούν τον προορισμό του.
- **Ειδικά κτίρια** είναι τα κτίρια, των οποίων κύριο προορισμός δεν είναι η κατοικία και η διαμόρφωσή τους προσδιορίζει αποκλειστικά ειδική χρήση.
- **Κοινής χρήσης χώροι** του κτιρίου και του οικοπέδου είναι οι χώροι, που προορίζονται για χρήση από όλους τους ενοίκους του κτιρίου.
- **Όροφοι** είναι τα τμήματα του κτιρίου, στα οποία διαχωρίζεται από διαδοχικά δάπεδα καθ' ύψος.

# Βασικές έννοιες του ΓΟΚ

- Υπόγειο είναι ο όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή βρίσκεται έως 1,50 μ ψηλότερα από την οριστική στάθμη του εδάφους.
- **Κάλυψη του οικοπέδου** είναι η επιφάνεια που περιβάλλεται από τις προβολές των περιγραμμάτων όλων των κτιρίων του οικοπέδου πάνω σε οριζόντιο επίπεδο.
- **Ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου** είναι ο λόγος της μέγιστης επιφάνειας που επιτρέπεται να καλυφθεί προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου.
- **Συντελεστής δόμησης (σδ)** είναι ο αριθμός, ο οποίος πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου, δίνει τη συνολική επιφάνεια όλων των ορόφων των κτιρίων που μπορούν να κατασκευαστούν στο οικόπεδο σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις.

# Βασικές έννοιες του ΓΟΚ

- **Συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης (σο)** του οικοπέδου είναι ο λόγος του όγκου του κτιρίου πάνω από την οριστική στάθμη του εδάφους προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου.
- **Υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος** του οικοπέδου είναι ο χώρος που αφήνεται ακάλυπτος για να μην υπάρχει υπέρωαση του ποσο του κάλυψης συντελεστή δόμησης που ισχύει στην περιοχή.
- **Ύψος κτιρίου σε ορισμένη θέση του** είναι η κατακόρυφη απόσταση, από το σημείο που αποτελεί την αφετηρία μέτρησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού (στάθμη του πεζοδρομίου ή οριστική στάθμη του εδάφους), έως τη στάθμη της τελικής επάνω επιφάνειας του τελευταίου ορόφου, στην οποία, συμπεριλαμβάνεται η μόνωση και η επιστρωση της στη θέση αυτή, με το τυχόν στηθαίο.  
Το μεγαλύτερο από τα ύψη του πραγματοποιούνται είναι το **μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου**.
- **Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου ή μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος περιοχής** είναι το ύψος του ανώτατου επιπέδου του κτιρίου, πάνω από το οποίο απογορεύεται κάθε δόμηση εκτός από τις εγκαταστάσεις που επιτρέπονται ειδικά και περιοριστικά.

# Βασικές έννοιες του ΓΟΚ

- 32. Ημιυπαίθριος χώρος είναι ο στεγασμένος χώρος του κτιρίου, του οποίου η μία τουλάχιστον πλευρά είναι ανοιχτή προς τον κοινόχρηστο χώρο ή τους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου και οι υπόλοιπες πλευρές ορίζονται από τοίχους ή κατακόρυφα φέροντα στοιχεία.
- 33. Υπαίθριος χώρος του κτιρίου είναι ο ελεύθερος χώρος που βρίσκεται πάνω από την οροφή των κλειστών ημιυπαίθριων χώρων του.
- 34. Αίθριο είναι το μή στεγασμένο τμήμα του οικοπέδου ή του κτιρίου που περιβάλλεται από όλες τις πλευρές του από το κτίριο ή τακτίρια του οικοπέδου.
- 35. Όψεις του κτιρίου είναι οι επιφάνειες του κτιρίου που βλέπουν σε κοινόχρηστο χώρο ή στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου.
- 36. Κύρια όψη ή πρόσοψη είναι κάθε όψη του κτιρίου που βλέπει σε κοινόχρηστο χώρο

# Βασικές έννοιες του ΓΟΚ

- **Αρχιτεκτονικές προεξοχές και αρχιτεκτονικά στοιχεία** είναι τα φέροντα ή μή στοιχεία του κτιρίου, που σκοπό έχουν την αρχιτεκτονική διαμόρφωση των όψεών του.
- **Εξώστης** είναι η **οριζόντια προεξοχή της πλάκας του δαπέδου** ενός ορόφου, ή οποία προβάλλει, με ή χωρίς τη χρήση δοκών, πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου, και χρησιμοποιείται για την μετακίνηση και την προσωρινή παραμονή ανθρώπων.
- **Προστέγασμα** είναι η σταθερή ή κινητή προεξοχή πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου, η οποία δεν χρησιμοποιείται ως εξώστης.
- **Παρόδια στοά** είναι ο προσπελάσιμος από το κοινό και στεγασμένος ελεύθερος χώρος που κατασκευάζεται στην κύρια όψη του κτιρίου στη στάθμη του πεζοδρομίου και επιβάλλεται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής.
- **Εσωτερική στοά** είναι ο στεγασμένος ελεύθερος χώρος που συνδέει κοινόχρηστους χώρους του οικισμού ή προκήπια μεταξύ τους ή κοινόχρηστους χώρους του οικισμού με ελεύθερους σε προσπέλαση ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου.

# Άρτιο και οικοδομήσιμο

- 1. Οικόπεδο που εντάσσεται σε σχέδιο πόλης μετά την 18-12-85 (ημερομηνία δημοσίευσης του Ν-1577/85) θεωρείται **άρτιο και οικοδομήσιμο**, αν έχει τα **ελάχιστα όρια εμβαδού και πρσώπου κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, τα οποία καθορίζονται στην περιοχή** και αν μέσα στο οικοδομήσιμο τμήμα του μπορεί να εγγραφεί κάτοψη κτιρίου με την ελάχιστη επιφάνεια και την ελάχιστη πλευρά, εφόσον καθορίζεται απο τους όρους δόμησης της περιοχής.



# Άρτιο και οικοδομήσιμο

- 2. Οικόπεδο που βρίσκεται μέσα σε ρυμοτομικό σχέδιο κατά την παραπάνω ημερομηνία θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο:
- α) όταν πρόκειται για οικόπεδο που έχει δημιουργηθεί πριν από την ημερομηνία αυτή, αν έχει **τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, που ισχύουν στην περιοχή,**
- β) όταν προκειται για οικόπεδο που δημιουργείται μετά την ημερομηνία αυτή, αν έχει τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου που ισχύουν καράτον κανόνα στην περιοχή ή εκείνα που αναφέρει το ΝΔ-8/73, αν αυτά είναι μεγαλύτερα και συγχρόνως αν μπορεί να εγγραφεται στο οικοδομήσιμο τμήμα του κάτοψη κτιρίου με **ελάχιστη επιφάνεια 50 τμ και ελάχιστη πλευρά 5 μ.**



