

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ &
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:

**Η ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΤΟΥ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ,
Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ**



ΤΑΣΟΠΟΥΛΟΥ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: Δ. ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ

ΒΟΛΟΣ, ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 1998

ΣΤΟΥΣ ΓΟΝΕΙΣ ΜΟΥ



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗΣ & ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ
ΕΙΔΙΚΗ ΣΥΛΛΟΓΗ «ΓΚΡΙΖΑ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ»

Αριθ. Εισ.: 1620/1

Ημερ. Εισ.: 24-05-1999

Δωρεά: _____

Ταξιθετικός Κωδικός: ΠΤ – ΜΧΠΠΑ

1998

ΤΑΣ

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Θα ήθελα να εκφράσω τις ευχαριστίες μου σε κάποιους ανθρώπους, χωρίς τη βοήθεια και καθοδήγηση των οποίων θα ήταν ανέφικτη η ολοκλήρωση της παρούσας διπλωματικής εργασίας. Πρώτα από όλα, τις θερμότερες ευχαριστίες μου στον επιβλέποντα καθηγητή της διπλωματικής μου εργασίας, τον κ. Δημήτρη Οικονόμου, για τις πολύτιμες παρατηρήσεις και συμβουλές του και τη γενικότερη καθοδήγησή του. Κατόπιν, θέλω να εκφράσω την ευγνωμοσύνη μου στον Αναπληρωτή Καθηγητή της Αρχιτεκτονικής του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης κ. Πάνο Σταθακόπουλο, για την αμέριστη συμπαράσταση και βοήθεια που μου προσέφερε, τόσο στο πλαίσιο της διπλωματικής μου, όσο και γενικότερα τα δύο τελευταία χρόνια των σπουδών μου. Οφείλω ακόμα ευχαριστίες στις κ.κ. Ελπίδα Μακρή και Βασιλική Αγγελίδου της Δ.Ο.Κ.Κ., καθώς και στην κ. Πολυξένη Ζέικου του Οργανισμού Θεσσαλονίκης, για την πρόθυμη εξυπηρέτηση και παροχή πληροφοριών. Τέλος, θα ήθελα να ευχαριστήσω όλους όσους με στήριξαν ηθικά στη διάρκεια αυτής της προσπάθειας.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ	1
1. Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΗΣ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ	6
1.1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ	6
1.2. Η ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ Ο ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΜΣΔ	8
1.3. Η ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ Η ΧΡΗΣΙΜΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΜΣΔ	11
1.4. ΔΙΕΘΝΗΣ ΕΜΠΕΙΡΙΑ	23
1.4.1. ΚΥΠΡΟΣ	23
1.4.2. ΓΑΛΛΙΑ	29
1.4.3. Η.Π.Α.	29
2. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΩΣΗ	31
2.1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ	31
2.2. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ	33
2.2.1. Ο Ν880/79: «Περί καθορισμού ανωτάτου ορίου συντελεστή δόμησης, εισαγωγής του θεσμού μεταφοράς συντελεστή δόμησης και ετέρων τινών διαρρυθμίσεων της πολεοδομικής νομοθεσίας»	34
2.2.2. ΠΔ470/79: «Περί του μετασχηματισμού των συντελεστών δομήσεως σε εμβαδά κατά την εφαρμογή του Ν880/79»	37
2.2.3. ΠΔ510/79: «περί ρυθμίσεως θεμάτων μεταφοράς συντελεστή δόμησης κατά το Ν880/79», όπως τροποποιήθηκε με το ΠΔ367/87	38
2.2.4. Ν1577/85: «Περί ΓΟΚ», άρθρα 13 και 14 αυτού	40
2.2.5. Ν1892/90: «Για τον εκσυγχρονισμό και την ανάπτυξη και άλλες διατάξεις», άρθρο 97, όπως τροποποιήθηκε με τις διατάξεις του Ν2052/92 και ΠΔ 6/12.10.90	41
2.2.5. Ν2145/93: «Ρύθμιση θεμάτων εκτελέσεως ποινών, επιταχύνσεως και εκσυγχρονισμού των διαδικασιών απονομής της δικαιοσύνης και άλλων θεμάτων», άρθρο 42	42
2.2.6. Ο Ν2300/85: «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και άλλες διατάξεις»	44
2.3. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΜΣΔ	59
2.3.1. ΕΓΚΡΙΣΗ ΜΣΔ	66
2.3.2. ΕΚΔΟΣΗ ΤΙΤΛΟΥ ΜΣΔ	69

2.3.3. ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΣΗ ΜΣΔ.....	70
2.4. ΜΗΧΑΝΟΓΡΑΦΗΣΗ ΤΩΝ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΩΝ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ.....	70
2.4.1. ΙΣΤΟΡΙΚΟ.....	71
2.4.2. Η ΜΗΧΑΝΟΓΡΑΦΗΣΗ.....	73
2.4.3. ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ.....	76
→ 2.5. ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΙΣ - ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	89
→ 2.5.2. ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ.....	98
2.6. ΠΑΡΑΠΕΜΠΤΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΤΟΥ ΣΤΕ.....	111
2.7. ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΑΝΑΚΛΗΣΗ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΕΚΔΟΘΕΝΤΩΝ ΤΙΤΛΩΝ ΜΣΔ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΠΔ Ή ΑΠΟΦΑΣΕΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΜΣΔ.....	120
→ 2.8. ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ.....	121

3. ΜΙΑ ΜΕΛΕΤΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ: Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ..... 139

3.1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	139
3.2. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ.....	141
3.3. Η ΚΑΤΑΛΗΞΗ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.....	159
3.4. Η ΕΡΕΥΝΑ.....	160

ΕΠΙΛΟΓΟΣ..... 165

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ..... 168

- **N880/79:** «Περί καθορισμού ανωτάτου ορίου συντελεστή δόμησης, εισαγωγής του θεσμού μεταφοράς συντελεστή δόμησης και ετέρων τινών διαρρυθμίσεων της παλεοδομικής νομοθεσίας»
- **ΠΔ470/79:** «Περί του μετασχηματισμού των συντελεστών δομήσεως σε αμβαδά κατά την εφαρμογή του N880/79»
- **ΠΔ510/79:** «Περί ρυθμίσεως θεμάτων μεταφοράς συντελεστή δόμησης κατά το N880/79»
- **N2300/85:** «Μεταφορά συντελεστή δόμησης και άλλες διατάξεις»

- **Παράδειγμα μεταφοράς συντελεστή δόμησης**

ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ

A.N. αρθ. 24Σ	Αναπτυξιακός Νόμος άρθρο 24 του Συντάγματος
ΓΟΚ	Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός
ΓΠΣ	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
ΔΟΚΚ	Διεύθυνση Οικοδομικών και Κτιριοδομικών Κανονισμών
ΔΣ	Δημοτικό Συμβούλιο
ΔΤΕ	Διεύθυνση Τοπογραφικών Εφαρμογών
Ε.Ε.	Εκτελεστική Επιτροπή
ΕΖΥΣ	Ειδική Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή
ΕΟΤ	Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού
Ε.Π.Θ.	Ευρύτερη Περιοχή Θεσσαλονίκης
ΕΤΕΡΠΣ	Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών & Πολεοδομικών Σχεδίων
ΕτΚ	Εφημερίδα της Κυβερνήσεως
ΖΑΣ	Ζώνη Αγοράς Συντελεστή
ΖΕΚ	Ζώνη Ειδικών Κινήτρων
ΖΚΣ	Ζώνη Κοινωνικού Συντελεστή
ΚΕΔΚΕ	Κεντρική Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων Ελλάδος
ΚΣΧΟΠ	Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξίας Οικισμού & Περιβάλλοντος
ΜΣΔ	Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης
Ν.Δ.	Νομοθετικό Διάταγμα
Ο.Θ.	Οργανισμός Θεσσαλονίκης
Ο.Τ.	Οικοδομικό Τετράγωνο
ΟΤΑ	Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης
Π.Δ.	Προεδρικό Διάταγμα
Π.Ε.	Πολεοδομική Ενότητα
ΠΣΔΑΤΜ	Πανελλήνιος Σύλλογος Διπλωματούχων Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών
Π.Σ.Θ.	Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης
Π.Υ.Σ.ΔΟ.	Περιοχή Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης
Ρ.Σ.	Ρυθμιστικό Σχέδιο
ΣΔ	Συντελεστής Δόμησης
ΣτΕ	Συμβούλιο της Επικρατείας
ΣΧΟΠ	Συμβούλιο Χωροταξίας Οικισμού & Περιβάλλοντος
Τ.Α.	Τοπική Αυτοδιοίκηση
ΤΑΠ	Τοπικό Αναπτυξιακό Πρόγραμμα
ΤΕΔΚΝΑ	Τοπική Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων Νομού Αττικής
ΤΕΕ	Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος
ΤΚΜ/ΤΕΕ ή τμ. ΚΜ	Τμήμα Κεντρικής Μακεδονίας του ΤΕΕ
ΥΠΕΧΩΔΕ	Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας & Δημοσίων Έργων
ΦΕΚ	Φύλλο Εφημερίδας της Κυβερνήσεως

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Οι αγωνίες, οι προβληματισμοί, οι αναζητήσεις των αρμόδιων φορέων, της πολιτείας, κυρίως όμως των κοινωνικών φορέων και των πολιτών έχουν δημιουργήσει μια ευαισθησία για την ποιότητα ζωής των κατοίκων των μεγάλων αστικών κέντρων, που χωρίς περίσκεψη “χτίζουν τριγύρω τους μεγάλα τείχη”, καταπατώντας και υποβαθμίζοντας το αστικό περιβάλλον. Η ανάγκη αυτή ενεργοποίησε την πολιτεία για την κλιμάκωση σειράς μέτρων και επιλογών που θα δίνουν λύσεις στα αδιέξοδα της ποιότητας ζωής και κατοικίας του αστικού πληθυσμού. Λύσεις που συμβαδίζουν με την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος.

Έτσι, η πολιτεία πρέπει να προχωρήσει στην εφαρμογή μιας νέας αντίληψης οικιστικής και περιβαλλοντικής πολιτικής, με στόχους αναπτυξιακούς αλλά και αναδιαμόρφωσης του αστικού σχεδιασμού και της χωροταξίας. Πυξίδα αυτής της προσπάθειας είναι η ανάπτυξη των υποβαθμισμένων και βεβαρημένων πολεοδομικά αστικών κέντρων και η ευαισθησία για τη διάσωση, συντήρηση και προστασία των αρχιτεκτονικών και καλλιτεχνικών στοιχείων, διατηρητέων κτιρίων και παραδοσιακών οικισμών.

Η νέα αυτή αντίληψη είναι ιστορική αναγκαιότητα, μετά την τραγική διαπίστωση ότι η κοινωνία μας, σε σύντομο χρονικό διάστημα, κινδυνεύει να απαρνηθεί την αρχιτεκτονική της κληρονομιά και τα φυσικά τοπία που συνθέτουν τον παραδοσιακό τρόπο ζωής. Για το λόγο αυτό πρέπει να τεθεί επείγοντως σε εφαρμογή μια νέα ολοκληρωμένη πολιτική προστασίας αυτής της κληρονομιάς.

Η αναγκαιότητα αυτή γίνεται πλέον επιτακτική εάν αναλογιστούμε τις ιστορικές ευθύνες που αναλαμβάνουμε απέναντι στις επόμενες γενιές, γιατί τις στερούμε από μνημειακά έργα και κτίσματα με ιδιαίτερη αρχιτεκτονική φυσιογνωμία που στέκονται σήμερα σαν ζωντανές μαρτυρίες της μακρόχρονης παράδοσής μας. Άλλωστε, και οι λαοί της Ευρώπης αποκτούν όλο και μεγαλύτερη συνείδηση της ενότητας των κοινών ανθρώπινων αξιών, τα θεωρούν σαν κοινή ευρωπαϊκή κληρονομιά. Απέναντι λοιπόν στις μελλοντικές γενιές πρέπει να νιώσουμε όλοι υπεύθυνοι για τη διάσωση της

αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και να αναγνωρίσουμε το χρέος να την παραδώσουμε σ' αυτές με όλους τους φυσικούς και πολιτισμικούς πόρους που κληρονομήσαμε.

Ειδικότερα για τη χώρα μας η αναγκαιότητα αλλαγής της περιβαλλοντικής πολιτικής προβάλλει επιτακτική, μετά την άναρχη οικοδόμηση των μεγάλων αστικών κέντρων. Αυτή επικράτησε στο παρελθόν, με την αδυναμία και την ολιγωρία της Πολιτείας. Συμβάδισε βεβαίως με τη μεγάλη εσωτερική μετανάστευση και την τραγική οικοδομική έκρηξη που ερείπωσε και κατεδάφισε στο βωμό ενός αχαλίνωτου κέρδους μεγάλο μέρος της αρχιτεκτονικής μας κληρονομιάς και παράλληλα υποβάθμισε ανεπανόρθωτα το οικιστικό περιβάλλον.

Κορυφαία ενσάρκωση της αντίληψης που στοχεύει στην προστασία του φυσικού, του δομημένου και του πολιτιστικού περιβάλλοντος, αλλά και στην ανάπτυξη των υποβαθμισμένων ήδη και βεβαρημένων πολεοδομικά αστικών κέντρων, αποτέλεσε ο αναθεωρημένος Καταστατικός χάρτης της Ελλάδας. Το Σύνταγμά μας έχει αναγορεύσει σε κορυφαία υποχρέωση της πολιτείας και των πολιτών της με διατάξεις σαφείς, ρητές και κατηγορηματικές, την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, την προστασία των δασικών εκτάσεων, τη χωροταξική αναδιάρθρωση της χώρας, τον πολεοδομικό σχεδιασμό, την καθιέρωση της συμμετοχής του πολίτη στην πολεοδομική ενεργοποίηση των νέων οικισμών και την προστασία των παραδοσιακών περιοχών-οικισμών με παράλληλη στέρηση του δικαιώματος της ατομικής ιδιοκτησίας για το κοινό συμφέρον, μετά από αποζημίωση σε χρήμα ή σε αντιπαροχή ακινήτου ίσης αξίας (άρθρα 24, 17, 18, 117 του Συντάγματος).

Παράλληλα τα Ανώτατα Δικαστήρια στο πλαίσιο της δικαιοδοτικής τους εξουσίας και σε συμμόρφωση προς τη συνταγματική επιταγή, ασκούν ενεργό και ουσιαστική παρέμβαση στην προστασία του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος και οριοθετούν τη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους στη νομοθετική ρύθμιση της χωροταξικής ανάπτυξης και πολεοδομικής διαμόρφωσης με γνώμονα την προστασία του οικιστικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος.

Η Πολιτεία σε εκπλήρωση της αποστολής που της ανατέθηκε με το άρθρο 24 του Συντάγματος υποχρεούται να προωθήσει την έκδοση νόμων και τη δημιουργία νέων θεσμών ή την αναμόρφωση των υπαρχόντων για την αποτελεσματικότερη υλοποίηση:

- των στόχων ανάπτυξης και ανανέωσης του πολεοδομικού ιστού της χώρας

- των στόχων διαμόρφωσης των οικισμών με τους καλύτερους δυνατούς όρους διαβίωσης

- των αποφάσεων και των μέτρων για την προστασία του οικιστικού περιβάλλοντος.

Η πραγματοποίηση αυτής της πολιτικής θα εκπληρώνει συγχρόνως και τις συμβατικές υποχρεώσεις της χώρας έναντι των άλλων Ευρωπαϊκών Κρατών. Ειδικότερα, η χώρα μας υπέγραψε τον Οκτώβριο του 1985, στη Γρανάδα της Ισπανίας, σύμβαση για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της Ευρώπης. Οι όροι αυτής της σύμβασης δεν αποτελούν μόνο "ηθική" δέσμευση των συμβαλλομένων ευρωπαϊκών κρατών, αλλά και νομική τήρηση των όρων αυτής και παρακολούθηση της εφαρμογής αυτών από το συμβούλιο της Ευρώπης.

Πιο συγκεκριμένα η σύμβαση αυτή:

- Καθιερώνει τις Αρχές και τις Διακηρύξεις των σχετικών Ευρωπαϊκών και Διεθνών Συμβάσεων, τις επιταγές των οποίων κωδικοποιεί σε ένα ενιαίο κείμενο υποχρεωτικό για όλα τα συμβαλλόμενα κράτη. Έτσι, δίνει πλήρεις και σαφείς ορισμούς για τα ακίνητα που αποτελούν την αρχιτεκτονική κληρονομιά (μνημεία, αρχιτεκτονικά σύνολα και τόπους).

- Προδιαγράφει συγκεκριμένες ενέργειες της Διοίκησης κάθε χώρας για την αποτελεσματική προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.

- Ζητεί ενθάρρυνση της χορηγίας, επιβάλλει μέτρα που αφορούν την οικονομική διάσταση της προστασίας και συντήρησης και ειδικότερα την υποχρέωση κάθε Πολιτείας στην εξασφάλιση χρηματοδότησης, μέσα στα πλαίσια των διαθέσιμων πιστώσεων και την τυχόν ανάγκη λήψης φορολογικών μέτρων.

•Ζητεί την ενθάρρυνση της ιδιωτικής πρωτοβουλίας και τη δημιουργία οικονομικών κινήτρων για τους πολίτες, για τη διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, με παράλληλη ενημέρωση της κοινής γνώμης πάνω στην αξία της και πολλά άλλα.

Αξίζει, τέλος, να αναφερθεί ότι η Συνθήκη του Μάαστριχτ αναγνωρίζει και αυτή την ανάγκη για τη διάσωση της πολιτιστικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και υιοθετεί άρθρο που αναφέρει: "Η Κοινότητα οφείλει να συμβάλλει στην πολιτισμική ανάπτυξη των κρατών-μελών σεβόμενη τις εθνικές και περιφερειακές τους διαφορές και προβάλλοντας ταυτόχρονα την κοινή ευρωπαϊκή πολιτιστική κληρονομιά" (ΥΠΕΧΩΔΕ, 1994).

Στο σημείο αυτό της εισαγωγής κρίνουμε απαραίτητο να αναφερθούμε και στον πρόσφατο νόμο (Ν2508/97) για τη βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη, που δημοσιεύτηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (13/7/97, ΦΕΚ 124), που έχει ως σκοπό τον καθορισμό των κατευθυντήριων αρχών, των όρων, των διαδικασιών και των μορφών πολεοδομικού σχεδιασμού για τη βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των ευρύτερων περιοχών των πόλεων και οικισμών, που θα κατατείνει ειδικότερα:

α) στη σταδιακή ανάδειξη και οργάνωση στο μη αστικό χώρο των «ανοικτών πόλεων», στην ανάδειξη της συνοχής και στην ανασυγκρότηση του αστικού και περιαστικού χώρου,

β) στη διασφάλιση της οικιστικής οργάνωσης των πόλεων και οικισμών με τον επιθυμητό συσχετισμό των οικιστικών παραμέτρων, την προστασία του περιβάλλοντος και την ανακοπή της άναρχης δόμησης, με τον καθορισμό κριτηρίων ανάπτυξης που συντείνουν στη μεγαλύτερη δυνατή οικονομία των οικιστικών επεκτάσεων,

γ) στην αναβάθμιση του περιβάλλοντος και ιδίως των υποβαθμισμένων περιοχών, με την εξασφάλιση του αναγκαίου κριωνικού εξοπλισμού, της τεχνικής υποδομής και τον έλεγχο χρήσεων σύμφωνα με πολεοδομικά σταθερότυπα και κριτήρια καταλληλότητας,

δ) στην προστασία, ανάδειξη και περιβαλλοντική αναβάθμιση των κέντρων πόλεων, των πολιτιστικών πόλων και των παραδοσιακών πυρήνων των οικισμών, των χώρων πρασίνου και λοιπών στοιχείων φυσικού,

αρχαιολογικού, ιστορικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος των πόλεων, των οικισμών και του περιαστικού χώρου.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, δόθηκε το έναυσμα για την ανάληψη του συγκεκριμένου θέματος, της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης (ΜΣΔ), ως αντικείμενο της παρούσας διπλωματικής, μια που ως εργαλείο πολεοδομικής παρέμβασης, η ΜΣΔ, εντάσσεται άμεσα στο πλαίσιο μιας πολιτικής διατήρησης της αρχιτεκτονικής και πολιτιστικής μας κληρονομιάς και γενικότερα μιας πολιτικής βελτίωσης του οικιστικού περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής.

Στο πλαίσιο της παρούσας διπλωματικής έγινε προσπάθεια να παρουσιαστεί αρχικά το περιεχόμενο της έννοιας της ΜΣΔ, οι σκοποί που αυτός ο θεσμός μπορεί να εξυπηρετήσει και η αναγκαιότητά του στην ελληνική πραγματικότητα. Αυτά περιγράφονται στο Κεφάλαιο 1 της διπλωματικής εργασίας. Στο Κεφάλαιο 2 παρουσιάζεται το σχετικό θεσμικό πλαίσιο και γίνεται προσπάθεια να εντοπιστούν οι αδυναμίες του θεσμού και να γίνουν κάποιες προτάσεις βελτίωσης της λειτουργίας του. Περιγράφεται, επίσης, εκτενώς η διαδικασία ΜΣΔ, ο τρόπος μηχανογράφησης της και δίνονται τα απαραίτητα στατιστικά στοιχεία. Το Κεφάλαιο 3 αφορά στην εφαρμογή του θεσμού στο Π.Σ. Θεσσαλονίκης. Γίνεται εκτενής αναφορά στη μελέτη ΖΑΣ που εκπονήθηκε από τον Οργανισμό Θεσσαλονίκης και ακολουθεί έρευνα στους Δήμους Καλαμαριάς, Πυλαίας και Κοινότητα Θέρμης.

Πιστεύουμε ότι η παρούσα διπλωματική εργασία αποτελεί μία προσπάθεια συγκέντρωσης όλου του υλικού που αφορά τη ΜΣΔ, που θα μπορούσε να βοηθήσει σε οποιαδήποτε μεταγενέστερη προσπάθεια τροποποίησης του παρόντος θεσμικού πλαισίου, όπως έχει ήδη δρομολογηθεί και μελετάται από το ΥΠΕΧΩΔΕ, και να σημειώσει την αναγκαιότητα ύπαρξης μελέτης επιπτώσεων σε κάθε καθορισμό Ζώνης μεταφοράς συντελεστή, η οποία αν και αποτελούσε θεσμοθετημένη απαίτηση, δεν εφαρμόστηκε ποτέ.

1. Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΗΣ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ

1.1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Κοινή διαπίστωση είναι ότι όπως αναπτύχθηκαν οι ελληνικές πόλεις, δεν είναι ιδιαίτερα ελκυστικές, αφού ασφυκτιούν από την έλλειψη ελεύθερων χώρων και κοινόχρηστων εγκαταστάσεων. Τα κοινά χαρακτηριστικά τους είναι το μικρό πλάτος δρόμων, οι μεγάλοι όγκοι κτιρίων, η έλλειψη χώρων στάθμευσης των αυτοκινήτων, η σχεδόν ανύπαρκτη ιστορική συνέχεια της αρχιτεκτονικής των κτιρίων και τα ογκώδη και υψηλά ειδικά κτίρια.

Η ανάπτυξη πόλεων με όλα τα παραπάνω αρνητικά χαρακτηριστικά οφείλεται σε συγκυρία πολλών παραγόντων. Πιο συγκεκριμένα:

- Το μικρό πλάτος των δρόμων οφείλεται στο γεγονός ότι η Πολιτεία ενέτασσε τις περιοχές στο σχέδιο πόλης, αφού προηγουμένως άφηνε να οικοδομηθούν αυθαίρετα.

- Ο μεγάλος όγκος των κτισμάτων, απόρροια των μεγάλων ΣΔ, και η έλλειψη χώρων στάθμευσης των αυτοκινήτων, οφείλονται στις συνεχείς πιέσεις των πολιτών για αύξηση του ΣΔ, την έλλειψη οράματος και θάρρους των εκάστοτε κυβερνήσεων, αλλά και την έλλειψη οράματος και πυγμής των τεχνικών υπηρεσιών του Κράτους.

- Η έλλειψη κοινόχρηστων χώρων δεν οφείλεται βέβαια στον κακό σχεδιασμό των πολεοδόμων -αφού αν ανατρέξουμε στα αρχικά σχέδια των πόλεων, παντού θα ανακαλύψουμε κάποιο αριθμό απ' αυτούς τους χώρους- αλλά οφείλεται στην έλλειψη πόρων των Δήμων και Κοινοτήτων και την ύπαρξη του Ν5269/31. Βάσει αυτού του νόμου, όταν ένας χώρος αναγνωριζόταν ως κοινόχρηστος και τελείωνε η πράξη τακτοποίησης και αναλογισμού και ο καθορισμός τιμής μονάδος για το απαλλοτριούμενο, έπρεπε ο Δήμος ή η Κοινότητα εντός τακτής προθεσμίας να καταθέσει το ποσόν της αποζημίωσης, αλλιώς ο ιδιοκτήτης του χώρου μπορούσε αμέσως να ζητήσει άδεια ανέγερσης κτίσματος. Επειδή οι ΟΤΑ ποτέ δεν διέθεταν τις απαιτούμενες πιστώσεις, οι ιδιοκτήτες προχωρούσαν στην ανέγερση κτισμάτων σ' αυτούς τους χώρους και έτσι οικοδομήθηκε το σύνολο σχεδόν των προβλεπομένων, από τα αρχικά σχέδια, κοινόχρηστων χώρων.

•Όσον αφορά στην ανύπαρκτη ιστορική συνέχεια της αρχιτεκτονικής κτιρίων, έχουμε να παρατηρήσουμε ότι για πρώτη φορά με το Ν1469/50 "περί αρχαιολογίας" δόθηκε η δυνατότητα στο Υπ.Πολιτισμού να χαρακτηρίζει κάποιο αξιόλογο κτίριο ως διατηρητέο. Στη συνέχεια με τα άρθρα 79 και 80 του ΓΟΚ του '73 το Υπουργείο Δημοσίων Έργων απέκτησε και αυτό την αρμοδιότητα του καθορισμού ενός κτιρίου ως διατηρητέο. Από τη στιγμή όμως που ένα κτίριο χαρακτηριζόταν ως διατηρητέο, ο ιδιοκτήτης του -αφού δεν προβλεπόταν καμιά αποζημίωση για την απαλλοτρίωση, γιατί περί απαλλοτρίωσης πρόκειται για το τμήμα του ΣΔ που δεν έχει οικοδομηθεί- άρχιζε αγώνα για τον αποχαρακτηρισμό του και αν μιν το επιτύγχανε το κατεδάφιζε αμέσως, αλλιώς, αφού δεν είχε κανένα κίνητρο για να το αποκαταστήσει, το εγκατέλειπε και με τον καιρό είτε χαρακτηριζόταν ως επικίνδυνα ετοιμόρροπο, είτε έπεφτε μόνο του, είτε καταστρεφόταν από πυρκαγιά.

•Η δημιουργία των ογκωδών και υψηλών ειδικών κτιρίων οφείλεται στις διατάξεις περί ελεύθερης δόμησης του Α.Νόμου 395/68, στο άρθρο του ΓΟΚ του '55, όπως στη συνέχεια αντικαταστάθηκε με το άρθρο 102 του ΓΟΚ του '73, με το οποίο δινόταν η δυνατότητα ανέγερσης ειδικών κτιρίων με ειδικούς όρους δόμησης, δηλαδή παρεχόταν η δυνατότητα μεγαλύτερης οικοδομικής εκμετάλλευσης των οικοπέδων χωρίς περιορισμούς, ενώ με το Ν720/77 απλώς επιβλήθηκε ειδικό τέλος στις περιπτώσεις παρεκκλίσεων.

Όλα τα παραπάνω συνέβαιναν μέχρι το 1977, οπότε και άρχισε να επικρατεί ένα άλλο πνεύμα στο αρμόδιο Υπουργείο, αφού θεσπίστηκε με τη μορφή Νόμων ή Διαταγμάτων ένα πλέγμα μεταρρυθμίσεων, που η κάθε μία μόνη της, αλλά ιδιαίτερα ο συνδυασμός όλων μαζί, όχι μόνο έθεσε τέρμα στον κατήφορο προς την πολεοδομική υποβάθμιση των ελληνικών πόλεων, αλλά και δημιούργησε τις απαραίτητες προϋποθέσεις για τη βελτίωση του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, άρα των συνθηκών διαβίωσης των πολιτών.
Έτσι:

1. Έγινε μείωση των ΣΔ σε όλη τη χώρα σε ποσοστά από 15-40%.
2. Εφαρμόστηκε για πρώτη φορά η πεζοδρόμηση

3. Επιβλήθηκε η δημιουργία σταθμών αυτοκινήτων στις νεοαναγειρόμενες οικοδομές.

4. Ψηφίστηκε ο Ν947/79 που προβλέπει την εισφορά σε γη και χρήμα για την απόκτηση των κοινόχρηστων χώρων και την κατασκευή έργων υποδομής.

5. Ψηφίστηκε ο Ν880/79, που αποτελεί μια προσπάθεια θεσμοθέτησης μέσων για την εξυπηρέτηση συνταγματικών αξιών, όπως είναι η προστασία του πολιτιστικού αγαθού του οικιστικού και κοινωνικού προβλήματος, με την καθιέρωση του θεσμού μεταφοράς συντελεστή δόμησης από διατηρητέα κτίρια, από ρυμοτομούμενα οικόπεδα, από ακίνητα που βρίσκονται σε πολεοδομικώς ενδιαφέροντα σημεία πόλεων, από χαμηλά κτίρια και άλλες ρητά προβλεπόμενες περιπτώσεις ακινήτων σε ειδικούς νόμους (Σταθμοί μετρό, χώροι στάθμευσης κλπ) (Αυγερινός Γ., 1993).

Με το 5ο αυτό σημείο σηματοδοτείται η ένταξη του θεσμού της ΜΣΔ στην ελληνική πραγματικότητα και πολεοδομική πολιτική. Οι εξελίξεις από τότε (1979) μέχρι σήμερα αναλύονται εκτενώς στη συνέχεια (Κεφ. 2).

1.2. Η ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ Ο ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΜΣΔ

Με το όρο Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης εννοούμε τη δυνατότητα που παρέχεται στους ιδιοκτήτες συγκεκριμένης κατηγορίας ακινήτων (βαρυνόμενα) που ρητά αναφέρονται στο Νόμο και στα οποία δεν εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης (ΣΔ), να μεταφέρουν αυτόν ή μέρος αυτού σε άλλη θέση του ιδίου ακινήτου ή σε άλλο ακίνητο πόλης, οικισμού ή εκτός σχεδίου πόλης (ωφελούμενα) (Μακρή Ε., 1993).

Τα τελευταία χρόνια έχει δημιουργηθεί σημαντικός θόρυβος για το θεσμό της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (στο εξής ΜΣΔ). Ο θόρυβος αυτός οφείλεται λιγότερο στην αμφισβήτηση της σκοπιμότητας του θεσμού και περισσότερο στα προβλήματα που δημιουργούνται από τον τρόπο εφαρμογής του. Ακόμα έχει δημιουργηθεί αρκετός προβληματισμός για την επίδραση του θεσμού της ΜΣΔ στο περιβάλλον το οποίο προστατεύεται συνταγματικά.

Η ΜΣΔ που θεσπίστηκε με το Ν880/79 αποτελεί αναγκαίο μέσο άσκησης πολεοδομικής πολιτικής, με δεδομένη βέβαια την οικονομική αδυναμία του Κράτους να αποζημιώνει πλήρως τους ιδιοκτήτες των ακινήτων, των οποίων τα δικαιώματα θίγονται για λόγους δημόσιας ωφέλειας. Για λόγους δηλαδή εφαρμογής του πολεοδομικού σχεδιασμού και διατήρησης της πολιτιστικής μας κληρονομιάς όσον αφορά:

1. Την προστασία του πολιτιστικού μας περιβάλλοντος, με τη διατήρηση των κτιρίων που χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα ή μνημεία, δίνοντας κίνητρα στους ιδιοκτήτες των ακινήτων αυτών για τη συντήρηση και επανένταξή τους στο ενεργό δομημένο περιβάλλον.

2. Την πραγματοποίηση διανοίξεων οδών και λοιπών κοινοχρήστων χώρων -ρυμοτομούμενα ακίνητα- όταν οι Δήμοι ή οι Κοινότητες ή το Δημόσιο αδυνατούν να συντελέσουν για οικονομικούς λόγους τις αντίστοιχες απαλλοτριώσεις.¹

3. Την ανάδειξη σημείων του οικισμού που παρουσιάζουν ιδιαίτερο πολεοδομικό ενδιαφέρον, με τη δημιουργία στη θέση τους κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων.

4. Τη δημιουργία υπέργειων χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων, με πολεοδομικά και κυκλοφοριακά κριτήρια, σαν κίνητρο για την εξυπηρέτηση των άμεσων αναγκών των μεγάλων ιδιαίτερα πόλεων σε τέτοιους χώρους (Ν960/79, άρθρο 6 παρ. 7,8, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 97 του Ν1892/90).

5. Την ανάπτυξη και οργάνωση της δόμησης οικοδομικών τετραγώνων με το χαρακτηρισμό τους ως "ενεργών" (άρθρο 13 ΓΟΚ).

¹ Σε ορισμένες περιπτώσεις είναι προτιμότερο να αποφεύγεται η απαλλοτρίωση ως μέθοδος απόκτησης γης. Η εμπειρία δείχνει ότι η απαλλοτρίωση κάθε άλλο παρά επιτυχής μέθοδος είναι. Με εξαίρεση ειδικές περιπτώσεις όπου ο φορέας της απαλλοτρίωσης διαθέτει επαρκή προϋπολογισμό για το σκοπό αυτό ή το έργο έχει υψηλή προτεραιότητα, αποδείχτηκε ότι η απαλλοτρίωση οδηγεί τον μεν φορέα σε γραφειοκρατικές μεθοδεύσεις, τους δε ιδιοκτήτες σε πολύχρονη ταλαιπωρία. Αξίζει να αναφερθεί η γνωστή μέθοδος άρσης και επανεπιβολής -σε ορισμένες περιπτώσεις περισσότερες από μία φορές- των ρυμοτομικών διαταγμάτων. Αναφερόμαστε επίσης, στο δικαιολογημένο αίσθημα αδικίας των ιδιοκτητών από τη μακρόχρονη και αυταρχική δέσμευση των ακινήτων τους και την όχι πάντα ικανοποιητική αποζημίωση. Για παράδειγμα στο Δήμο Αθηναίων, όπως και σε άλλους Δήμους, υπάρχει ένας αρκετά σημαντικός αριθμός χώρων των οποίων η απαλλοτρίωση εκκρεμεί επί δεκαετίες. Σε γενικές γραμμές, πιστεύεται πως όπου η απαλλοτρίωση είναι μονόδρομος απαιτούνται πρόσθετα μέτρα, όπως κοινωνικά προγράμματα κατακίας για τη μεταστέγαση των θιγόμενων, ώστε να περιορίζεται η σκληρότητα του μέτρου και να αποφεύγεται ο κλονισμός των σχέσεων πολιτών-δήμου.

6. Την κατασκευή μικρών κατοικιών -χαμηλά κτίρια- εκεί όπου από τις Πολεοδομικές Διατάξεις ισχύει μεγάλος ΣΔ και επιτρέπεται η κατασκευή πολυώροφων κτιρίων, προκειμένου να ανακουφισθούν, στο μέτρο του δυνατού, αυτές οι συνήθως πυκνοδομημένες περιοχές (άρθρο 14 ΓΟΚ).

Μέχρι την ισχύ του θεσμού της ΜΣΔ το κράτος εξαιτίας της έλλειψης οικονομικών μέσων, αδυνατούσε να παρέμβει αποτελεσματικά:

- στην προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος, με αποτέλεσμα να χαθούν σημαντικά στοιχεία της αρχιτεκτονικής και πολιτιστικής μας κληρονομιάς

- στην προστασία και αναβάθμιση του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος, με αποτέλεσμα να επιβραδυνθεί η διαδικασία υλοποίησης των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων

- στην άσκηση αποτελεσματικής πολιτικής γης προκειμένου να εξασφαλιστεί αθροιστικά η μέγιστη δημόσια ωφέλεια.

Βέβαια, στο σημείο αυτό πρέπει να σημειώσουμε, όπως θα φανεί και από την ανάλυση του θεσμικού πλαισίου σε επόμενο κεφάλαιο, ότι ενώ με τον πρώτο νόμο που αφορά τη ΜΣΔ (Ν880/79) επιτρέπεται η ΜΣΔ στις εκτός σχεδίου περιοχές, ο τελευταίος νόμος (Ν2300/95) την απαγορεύει τελείως. Όσον αφορά στο προκείμενο θέμα του τουρισμού, με τη ΜΣΔ επιτυγχανόταν (πάντα κατά την ισχύ του Ν880/79) η νομιμοποίηση κατά κάποιον τρόπο των ημιυπογείων, κάτι που καταρίφθηκε στη συνέχεια με την αλλαγή του θεσμικού πλαισίου. Όπως επίσης, η ΜΣΔ χρησιμοποιούνταν σε μία προσπάθεια του ΕΟΤ (μετά το 1985) να αναβαθμίσει τις παρεχόμενες υπηρεσίες.

Πιστεύουμε ότι σε μερικές περιπτώσεις η ΜΣΔ θα μπορούσε να εφαρμοστεί στην εκτός σχεδίου δόμηση, όπως για παράδειγμα στην περίπτωση του τουρισμού, σε μία προσπάθεια να ανταποκριθούν οι ξενοδοχιακές μονάδες στις νέες απαιτήσεις και προδιαγραφές, πάντα βέβαια με στόχο την βιωσιμότητα και την ανάπτυξη, και πάντα με τη σύμφωνη γνώμη του φορέα. Βέβαια, πρέπει να αποτελέσει νομοθετική απαίτηση η ύπαρξη μελέτης επιπτώσεων, για να μην οδηγηθούμε σε μία συγκυριακή και απρογραμμάτιστη επιβάρυνση των περιοχών αυτών και πιθανόν σε μία

κατακόρυφη υποβάθμιση και επιδείνωση στην αποτελεσματικότητα (π.χ. υπερτοπικές αρτηρίες που υπέρμετρα επιβαρύνονται με παρόδιες χρήσεις και παύουν να ανταποκρίνονται προς το ρόλο τους, λ.χ. σε απομιμήσεις εμπορικών κέντρων).

1.3. Η ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ Η ΧΡΗΣΙΜΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΜΣΔ

Σχεδόν δύο δεκαετίες έχουν περάσει από τη θεσμοθέτηση του θεσμού της ΜΣΔ, αρκετό χρονικό διάστημα για να τοποθετηθούμε πάνω στα θέματα της αναγκαιότητας και της χρησιμότητάς του για την αλλαγή των πόλεών μας προς το καλύτερο.

Στις πόλεις του τόπου μας σήμερα διαπιστώνονται όλο και πιο αυξημένα τα προβλήματα εξαιτίας της επιβάρυνσης του περιβάλλοντος και υπερσυγκέντρωσης του πληθυσμού στα αστικά κέντρα. Υπάρχει, λοιπόν, ακόμη μεγαλύτερη ανάγκη για την απόκτηση ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων, χώρων πρασίνου, χώρων αθλητικών κέντρων καθώς και για την διάνοιξη σημαντικών αρτηριών κυκλοφορίας. Οι ανάγκες αυτές μάλιστα διαπιστώνονται πολύ περισσότερο στις πυκνοδομημένες περιοχές, όπου πέραν της προσπάθειας αναζήτησης νέων ελεύθερων χώρων, δεν είναι ακόμη και σήμερα δυνατή η ανεύρεση των απαιτούμενων πόρων από τους δήμους και τις Κοινότητες, για την αποζημίωση σύμφωνα με το Ν5269/31 "περί αδειών οικοδομής επί των ρυμοτομούμενων ακινήτων", και αξιοποίηση των χώρων που προβλέπονταν ως κοινόχρηστες στο αρχικό πολεοδομικό σχέδιο των περιοχών αυτών.

Με αυτά λοιπόν τα δεδομένα, η χρησιμότητα του θεσμού της ΜΣΔ είναι προφανής. *Είναι το εργαλείο που συμβάλλει αποτελεσματικά στην απελευθέρωση κοινόχρηστων χώρων, ξεπερνώντας την αδυναμία της οικονομικής αποζημίωσης.* Δεν μπορούμε να αρνηθούμε τη συμβολή ενός τέτοιου εργαλείου στην επίλυση των προβλημάτων των πόλεών μας (Δάρας και Νικολόπουλος, 1993).

Στο σημείο αυτό πρέπει να σημειώσουμε ότι ο θεσμός της ΜΣΔ βρίσκεται σε πλήρη σύμπτωση με το άρθρο 24 του Συντάγματος (παρ. 4), βάσει του οποίου ο ιδιοκτήτης πρέπει να αποκτήσει αντιπαροχή ακινήτων ίσης

αξίας ή τμημάτων ιδιοκτησίας κατά όροφο, από τους χώρους που καθορίζονται τελικά ως οικοδομήσιμοι ή από κτίρια της περιοχής αυτής, ή την πλήρη αποζημίωση πριν από την κατάληψη του ακινήτου του βάσει του άρθρου 17 παρ. 2, 4 του Συντάγματος.² (Χορομίδης, 1994).

Στη συνέχεια εξετάζεται ιδιαίτερα και τονίζεται η σημασία του θεσμού της ΜΣΔ στη διατήρηση των παλαιών και αξιόλογων κτιρίων των πόλεών μας, όσων λίγων μας έχει ακόμα απομείνει.

Η Αθήνα, ως επίκεντρο της ιστορίας και της οικονομικής ζωής του τόπου, αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα πόλης όπου επήλθε σύγκρουση ανάμεσα στην πολιτιστική αξία των πολυάριθμων άλλοτε νεοκλασικών κτιρίων της και των αναγκών μιας σύγχρονης μεγαλούπολης. Η σύγκρουση αυτή, σε δύσκολες εποχές μεταπολεμικής ανάπτυξης, απέβη μοιραία για την τύχη των νεοκλασικών κτιρίων που κοσμούσαν κάποτε το “Κλεινόν Άστυ”. Η απώλειά τους όμως σήμαινε συγχρόνως απώλεια όχι μόνον αρχιτεκτονικής και αισθητικής αξίας, αλλά και ιστορικής μνήμης, απώλεια του ίδιου του χαρακτήρα, της ταυτότητας αυτής της ιστορικής πόλης, για όλο τον ελληνισμό. Ολόκληρες ιστορικές περιοχές, όπως η Νεάπολη, τα Εξάρχεια, του Ψυρή, τα Πατήσια, αλλοιώθηκαν αισθητικά. Και το αισθητικό αποτέλεσμα της αντικατάστασης των νεοκλασικών κτιρίων με πολυκατοικίες αντιπαροχών αποτελεί βέβαια ενδιαφέρον αντικείμενο άλλης μελέτης.

Το ερώτημα που προκύπτει είναι αν οι λόγοι της απώλειας των πολυάριθμων αυτών κτιρίων ήταν λόγοι επιβαλλόμενοι από τις ανάγκες της ανάπτυξης της πόλης και του πολεοδομικού σχεδιασμού. Εμείς πιστεύουμε ότι ήταν κυρίως λόγοι οικονομικοί και σε αυτούς θα επικεντρωθούμε στη συνέχεια, σε συνδυασμό με τη διάσταση των τεχνικών δυνατοτήτων.

² Σημειώνεται, επίσης, ότι κατά την οικιστική αξιοποίηση, διαρρύθμιση ή αναβάθμιση της περιοχής κλπ. σύμφωνα με το εγκεκριμένο σχέδιο προβλέπεται από το νόμο ή τη διοικητική πράξη, η συμμετοχή του ιδιοκτήτη. Εάν η συμμετοχή του είναι δυσανάλογη, δηλαδή οδηγεί σε εξουθένωση της ιδιοκτησίας ή παραβιάζει την αρχή της ισότητας ή αν η συμμετοχή είναι κατά μέτρο μεγαλύτερη από τη νόμιμη συνεισφορά του ιδιοκτήτη για τη δημιουργία των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων ή αν μετατίθεται η ιδιοκτησία του σε διαφορετικό χώρο του ρυμοτομικού σχεδίου μειωμένης αξίας, τότε ο ιδιοκτήτης έχει το δικαίωμα κατά δικαστική κρίση για “αντιπαροχή ακινήτου ίσης αξίας ή τμημάτων ιδιοκτησίας κατ’όροφο...”, πριν από τη λήψη της οποίας δεν είναι συνταγματικά επιτρεπτή η στέρηση της ιδιοκτησίας του.

Η διατήρηση και η αξιοποίηση των παλαιών κτιρίων αποτελούσε και αποτελεί και σήμερα, κατά κανόνα, ανεπιθύμητη οικονομική επιβάρυνση για τους ιδιοκτήτες, γιατί η διατήρηση ενός τέτοιου και αναπαλαίωσή του, χωρίς προσθήκες και αλλοιώσεις, οδηγεί αυτόματα σε απώλεια σημαντικού οφέλους από την αχρησιμοποίητη διαφορά του ΣΔ. Εκτός αυτού, οι δαπάνες για την αναπαλαίωσή του είναι σημαντικές, ενώ οι περιπτώσεις της εκμετάλλευσης του ακινήτου, μετά την αναπαλαίωσή του, κατά τρόπο συμφέροντα και αποδοτικό, είναι λίγες.

Είναι, λοιπόν, ισχυρότατο το οικονομικό κίνητρο να αξιοποιηθεί η επιπλέον επιφάνεια ανάμεσα στη μικρή επιφάνεια του παλαιού κτιρίου και τη μεγάλη που παρέχουν οι νέοι ΣΔ.

Ας εξετάσουμε, λοιπόν, την πιθανότητα της εκμετάλλευσης αυτής της επιπλέον επιφάνειας στο ίδιο το ακίνητο. Τούτο κατά κανόνα σημαίνει προσθήκη καθ' ύψος δύο, τριών ή και περισσότερων ορόφων στο χαμηλό παλαιό κτίριο (συνήθως διώροφο).

Κατ' αρχάς το πιθανότερο είναι να μην έχει προβλεφθεί στην παλαιά οικοδομή η προοπτική προσθήκης καθ' ύψος, δηλαδή ο φέρων οργανισμός να μην επιδέχεται φορτία προσθήκης και συνεπώς αυτή να μην είναι δυνατή. Πέραν αυτού, σύμφωνα με τις σημερινές απαιτήσεις των κανονισμών, δεν επιτρέπεται να εξικνεΐται πέραν του τριώροφου ένα κτίριο του οποίου ο φέρων οργανισμός είναι από τοιχοποιία.

Οι περιορισμοί αυτοί μας υποχρεώνουν να αντιμετωπίσουμε το στατικό πρόβλημα της προσθήκης διαμορφώνοντας ένα νέο ανεξάρτητο φέροντα οργανισμό για τους προστιθέμενους ορόφους. Απαιτούνται, έτσι, νέα υποστυλώματα στο εσωτερικό του κτιρίου, που είναι αναπόφευκτα ογκώδη, δαπανηρά αλλά και επιβαρύνουν υπέρμετρα τη λειτουργικότητα του παλαιού κτιρίου. Σε άλλη δε περίπτωση είναι πιθανή η εξοικονόμηση του αριθμού των νέων υποστυλωμάτων, χρησιμοποιώντας μικτό φέροντα οργανισμό (συνδυασμό της λειτουργίας της τοιχοποιίας και των νέων υποστυλωμάτων).

Οι περιπτώσεις αυτές, αν και αντιμετωπίζονται, σε μικρή βέβαια κλίμακα, στην πράξη, προκαλούν πολυάριθμες επιζήμιες παρεμβάσεις στο υπάρχον κτίριο, είναι ιδιαίτερα δαπανηρές σε ειδικές μελέτες και κατασκευές και σε τελευταία ανάλυση αποκλείονται πολλές φορές ως επισφαλείς για την

όλη στατική λειτουργία και ιδιαίτερα την αντισεισμική συμπεριφορά του κτιρίου, σήμερα μάλιστα που οι κανονισμοί είναι πολύ απαιτητικοί.

Λόγοι, λοιπόν, τεχνικοί ή λειτουργικοί απαγορεύουν πολλές φορές την προσθήκη ορόφων σε υπάρχον κτίριο και την αξιοποίηση του ΣΔ σ' αυτό. Αντιθέτως, εάν είναι δυνατή η μεταφορά του υπολοίπου του ΣΔ, τότε αλλάζουν σημαντικά και τα οικονομικά αλλά και τα τεχνικά δεδομένα για τη διατήρηση του παλαιού τμήματος.

Οι εργασίες της ανασύλωσης και αναπαλαίωσης ενός παλαιού κτιρίου, που δεν επιβαρύνεται με φορτία πρόσθετων ορόφων, καθίστανται οικονομικότερες και από τεχνική άποψη αρτιότερες. Στην περίπτωση αυτή, η σύγχρονη τεχνολογία χρησιμοποιεί υλικά και μεθόδους ενίσχυσης του φέροντα οργανισμού (όπως μανδύες λιθοδομών, ενισχυμένα επιχρίσματα κλπ) που έχουν άριστο αποτέλεσμα για τη μακρά επιμήκυνση του χρόνου ζωής των κτιρίων, ενώ διατηρείται η λειτουργική τους αρτιότητα, χωρίς επιβαρύνσεις με νέα φέροντα στοιχεία.

Προκύπτει λοιπόν ως καθαριστικό στοιχείο για την τύχη του παλαιού ακινήτου η δυνατότητα αξιοποίησης του μεγάλου υπολοίπου του ΣΔ του οικοπέδου. Και είναι αλήθεια ότι ο θεσμός της ΜΣΔ έδωσε τη λύση στην περίπτωση αυτή.

Από την άλλη πλευρά, εξετάζεται το αποτέλεσμα από τη ΜΣΔ και την κατασκευή υψηλών κτιρίων.

Πρώτ' απ' όλα απαιτείται μελέτη και επιλογή των περιοχών που επιτρέπεται η ανέγερση υψηλών κτιρίων. Τα κτίρια αυτά συνεισφέρουν στη βελτίωση του οικιστικού περιβάλλοντος, με περιορισμό της κάλυψης και αύξηση του πρασίνου, ενώ δημιουργούν σύγχρονες διευκολύνσεις και δυνατότητες για την επαγγελματική στέγαση. Επιτρέπουν εξάλλου την ανάπτυξη οργανωμένων χώρων στάθμευσης (Δάρας Α., Νικολόπουλος Σ., 1993). Βέβαια, απαιτείται η προσαρμογή στο ευρύτερο περιβάλλον και στις ιδιαιτερότητες και ιδιομορφίες του, για να μην παρατηρούνται φαινόμενα του τύπου να μην εμποδίζεται η θέα από τους γύρω οικιστές.

Οφείλουμε εδώ να σημειώσουμε την εφαρμογή που έχει δοθεί σε μεγάλες Ευρωπαϊκές πόλεις, όπως το Παρίσι, με την κατασκευή

συγκροτημάτων υψηλών κτιρίων που διαμορφώνουν τη σύγχρονη πόλη και τη διατήρηση της παλαιάς πόλης πάντοτε απαραίλακτη και ζωντανή.

Συνήθως τα διατηρητέα ακίνητα βρίσκονται στο κέντρο των πόλεων που κατά κανόνα είναι η πιο βεβαρημένη και περισσότερο προβληματική περιοχή τους. Επίσης σε πολλές περιπτώσεις, τα παλαιά και χωρίς ανέσεις κτίρια έχουν αλλάξει χρήση και από κατοικίες έχουν μετατραπεί σε αποθήκες ή βιοτεχνικούς χώρους ή είναι τελείως εγκαταλελειμμένα. Διατηρώντας επομένως το ακίνητο και χορηγώντας τον τίτλο ΜΣΔ επιτυγχάνουμε:

- Τη συντήρηση και αποκατάσταση του κτιρίου.
- Την ανακούφιση της περιοχής με την απαγόρευση είτε προσθήκης είτε ανέγερσης νέας οικοδομής, που θα μπορούσε να είναι από πολλά έως πάρα πολλά τετραγωνικά μέτρα.
- Την αλλαγή χρήσης, που πραγματοποιείται συνήθως μετά τη συντήρηση και αποκατάσταση των κτιρίων αυτών και την επαναχρησιμοποίησή τους κυρίως ως κατοικιών (περιοχή Πλάκας, Κεραμεικού, Εξαρχείων) ή τη λειτουργία τους ως υπηρεσιών (κυρίως Τραπεζών).

Από τα παραπάνω συνάγεται ότι η ΜΣΔ δεν αποτελεί βέβαια την πανάκεια για τα προβλήματα των πόλεών μας, αλλά αποτελεί πολύ χρήσιμο εργαλείο, που συνδυάζοντας τη διατήρηση και αποκατάσταση χαρακτηριστικών κτιρίων, και την ταυτόχρονη λήψη και άλλων θεσμικών μέτρων, όπως της πεζοδρόμησης και του καθαρισμού χρήσεων γης, επιτυγχάνει είτε τη συνολική αναβάθμιση κάποιων περιοχών (Πλάκα, Εξάρχεια) είτε τη σημειακή αναβάθμιση. Οποσδήποτε το αποτέλεσμα είναι απόλυτα θετικό για την πόλη.

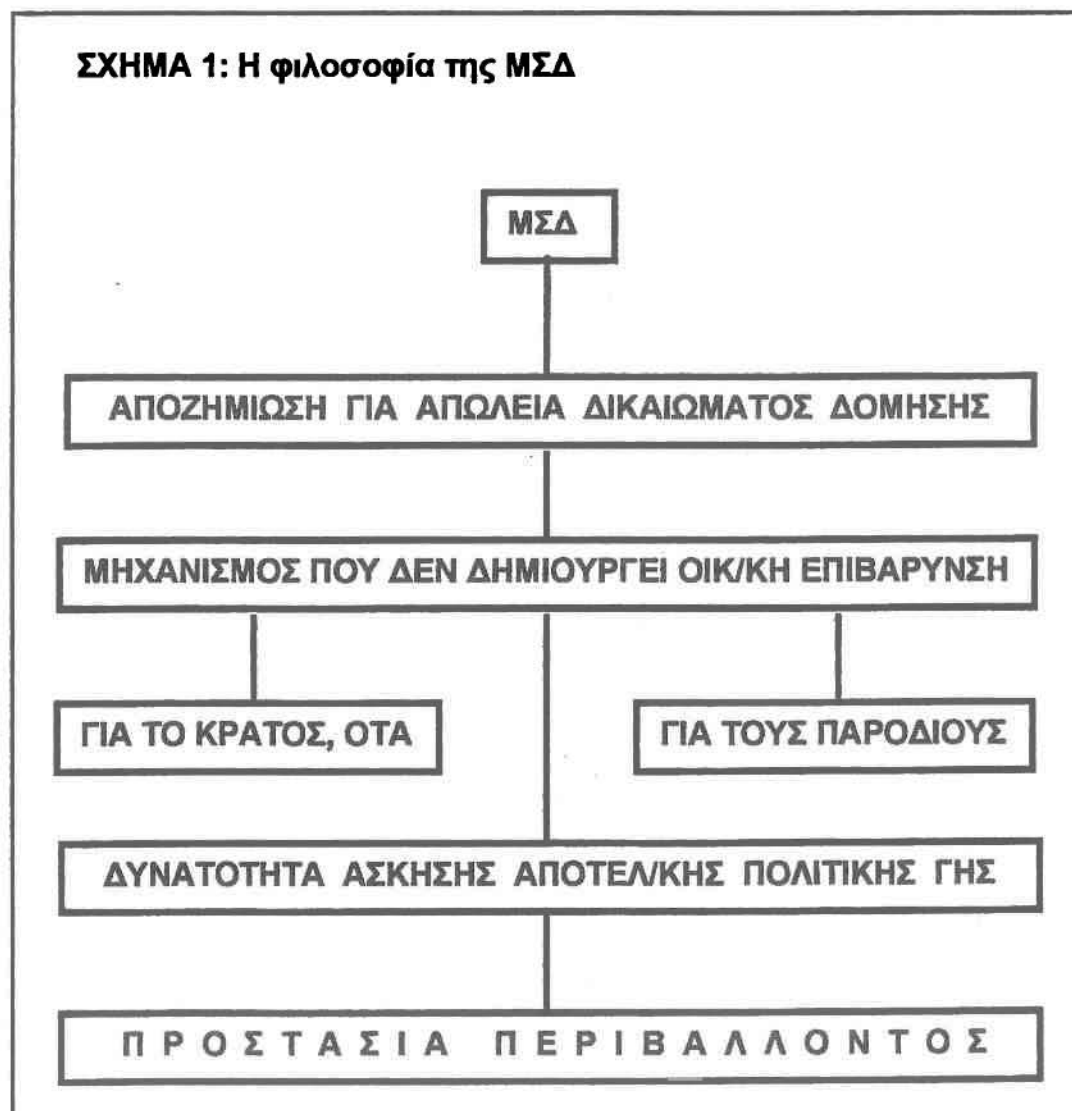
Από όσα προηγούμενα αναφέρθηκαν, αλλά και έχοντας υπόψη το θεσμικό πλαίσιο (βλ. Κεφ.2), προκύπτει το συμπέρασμα ότι η φιλοσοφία του θεσμού της ΜΣΔ είναι ορθή. Ειδικότερα:

•αφορά τη μεταφορά δικαιώματος δόμησης, αντί αποζημίωσης, ή αλλιώς είναι η αποζημίωση για την απώλεια δικαιώματος δόμησης, που επιβάλλεται χάριν δημοσίου συμφέροντος.

•αποτελεί μηχανισμό που δεν δημιουργεί οικονομική επιβάρυνση για τους υπόχρεους οι οποίοι είναι το κράτος, οι ΟΤΑ και οι παρόδιοι. Επιτυγχάνεται έτσι κοινωνική οικονομική ωφέλεια και όχι μόνο.

•αποτελεί ένα αποτελεσματικό εργαλείο, που ασφαλώς άργησε να αποκτηθεί, το οποίο δίνει τη δυνατότητα άσκησης άμεσης και ορθολογισμένης Πολιτικής Γης.

•αποτελεί θεσμό που εκ του συνολικού αποτελέσματος προστατεύει το περιβάλλον. (βλ. Σχήμα 1)



Ειδικά για το περιβάλλον σημειώνουμε τα εξής:

Σύμφωνα με το ισχύον Σύνταγμα (αρθ. 24) το περιβάλλον τυγχάνει καταστατικής προστασίας. Ειδικότερα το κράτος είναι υποχρεωμένο για την ανάπτυξη μέτρων προστασίας του περιβάλλοντος και χωροταξικής αναδιάρθρωσης της χώρας και έχει τη δυνατότητα να παρεμβαίνει στα σχετικά προβλήματα. Ένα τέτοιο μέτρο προς την κατεύθυνση αυτή ασφαλώς είναι και η ΜΣΔ επειδή:

- αποτελεί ένα θεσμικό εργαλείο πολεοδομίας και διαφύλαξης της αρχιτεκτονικής και πολιτιστικής μας κληρονομιάς.

- δημιουργεί ανακατανομή του οικοδομικού γίγνεσθαι, όπως αυτό προκύπτει από τα ισχύοντα δεδομένα πλαίσια, ή αλλιώς δημιουργεί χωρική μετατόπιση του όγκου δόμησης χωρίς αθροιστική επιβάρυνση.

- ο θεσμός αυτός στην περιοχή του “βαρυνομένου”:

- προκαλεί αποφόρτιση των περιοχών οικιστικής αιχμής
- εξασφαλίζει τη διατήρηση των παραδοσιακών κτιρίων
- εξασφαλίζει ταχύτητα στην εφαρμογή των εγκεκριμένων πολεοδομικών σχεδίων

- ο θεσμός αυτός στην περιοχή του “ωφελουμένου”, αν λειτουργήσει σωστά, δε δημιουργεί υπέρβαση της μέγιστης επιτρεπόμενης οικιστικής πυκνότητας και δεν υπάρχει ουσιώδης μεταβολή της πραγματοποιούμενης, λόγω της μεγάλης δυνατότητας διασποράς του μεταφερόμενου οικιστικού όγκου και μάλιστα σε περιοχές οι οποίες έχουν δομηθεί σε μεγάλο ποσοστό με προϋπάρχοντες μεγαλύτερους ΣΔ. Οι υπάρχοντες περιορισμοί των μέγιστων επιτρεπόμενων ΣΔ κατά τη ΜΣΔ και η συνάρτησή τους με τα μέγιστα επιτρεπόμενα κατά ΓΟΚ ύψη δημιουργούν τη δυνατότητα, στις περιοχές κατοικίας, πρόσθεσης ενός μόνο ορόφου, εξασφαλίζοντας έτσι “συνθήκες απορρόφησης” του πρόσθετου όγκου δόμησης, θεωρούμενης της μικρής αυτής τοπικής επιβάρυνσης ως το ελάχιστο τμήμα εκ της μη οικονομικής αποζημίωσης των ιδιοκτητών των “βαρυνομένων” ακινήτων.

Όλα αυτά βέβαια, σημειώνουμε και πάλι, με τη σωστή λειτουργία του θεσμού, που θα προκύψει από τη δημιουργία του κατάλληλου θεσμικού πλαισίου, που θα απαγορεύει την οικιστική συγκέντρωση ως κάποιο σημείο,

στις περιπτώσεις αυτές. Οι απαιτούμενοι περιορισμοί θα προκύψουν ως αποτέλεσμα ολοκληρωμένης μελέτης επιπτώσεων για κάθε «ωφελούμενη» περιοχή χωριστά, λαμβάνοντας υπόψη τη φυσιογνωμία της καθεμιάς και την ήδη διαμορφωμένη κατάσταση (οικιστική επιβάρυνση με ότι αυτό συνεπάγεται: κυκλοφοριακά προβλήματα, έλλειψη χώρων στάθμευσης, προβλήματα ηλιασμού, αερισμού κλπ) πριν τη μεταφορά ΣΔ.

Με τη στενή έννοια του όρου “περιβάλλον” μπορεί να υποστηρίξει κανείς ότι η υπέρβαση του επιτρεπόμενου όγκου δόμησης δημιουργεί επιβάρυνση του περιβάλλοντος στο σημείο εκείνο, γεγονός που δημιουργείται και με την απλή οικοδόμηση ενός οικοπέδου ή με τη χορήγηση άδειας κυκλοφορίας ενός νέου αυτοκινήτου.

Με την ευρεία έννοια του όρου “περιβάλλον” αντιλαμβάνεται κανείς ποιό θα ήταν το συνολικό όφελος, αν ο θεσμός της ΜΣΔ είχε εφαρμοστεί από το 1950, από τη διάσωση των παραδοσιακών κτιρίων και τη βελτίωση του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος με την άμεση εφαρμογή των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων.

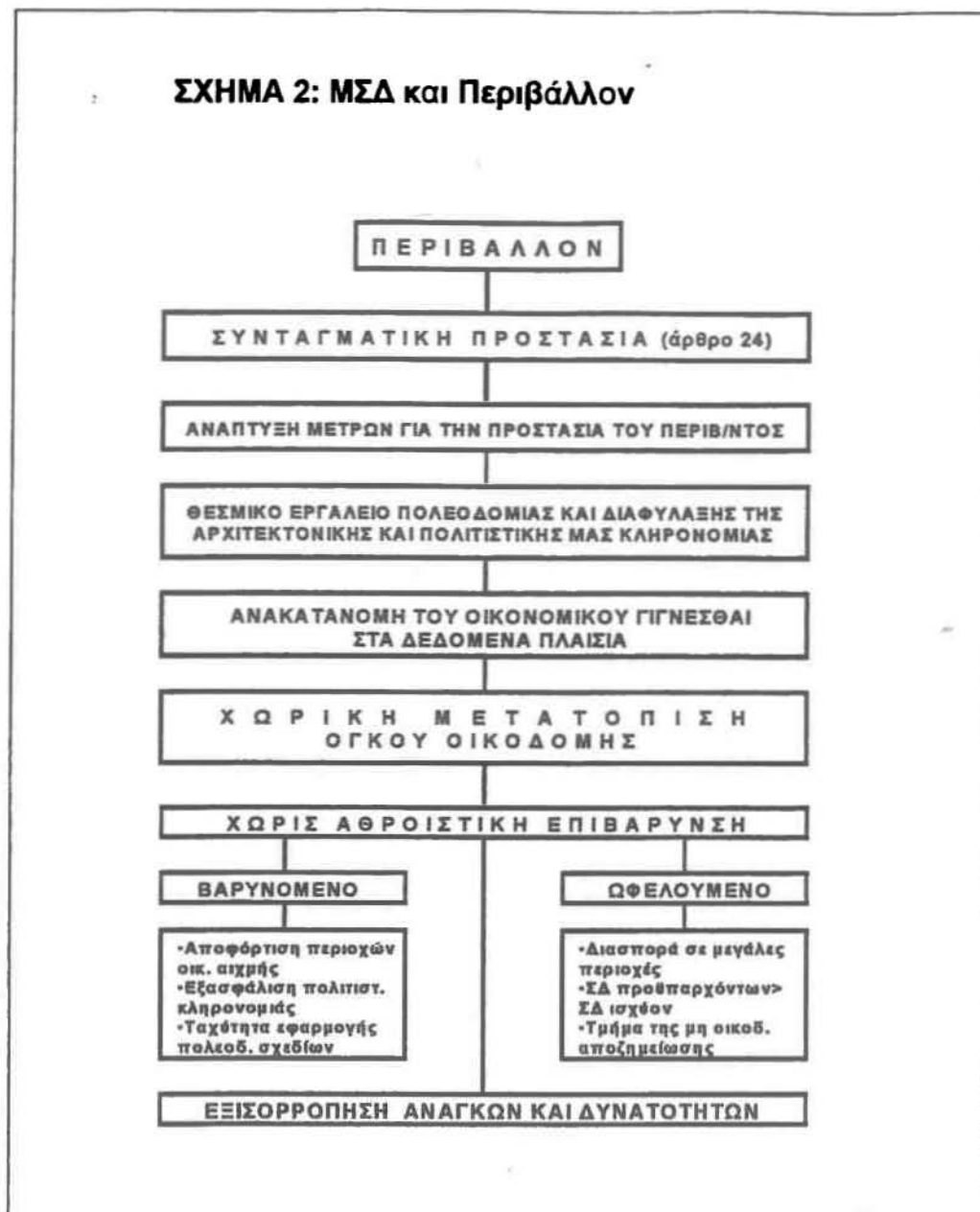
Συμπερασματικά υποστηρίζεται ότι οι όποιες θεσμικές αποφάσεις για τη ΜΣΔ οφείλουν, προκειμένου να διεκδικούν τον τίτλο της ορθότητας, να αντιμετωπίζουν την έννοια περιβάλλον με την ευρεία χωρική έννοια και όχι μόνον (Ζέντελης Π., 1993).

Για να πραγματοποιηθεί αυτό πρέπει τα κέντρα λήψης αποφάσεων να έχουν διευρυμένη οπτική γωνία θεώρησης των πραγμάτων, γεγονός που συναρτάται με τη γνώση των σχετικών θεμάτων η οποία συχνά λείπει (βλ. Σχήμα 2).

Όσον αφορά τον τουρισμό, ο θεσμός της ΜΣΔ λειτουργεί ως μέσο άσκησης τουριστικής πολιτικής, τόσο διά των διατάξεων που αναφέρονται στο βαρυνόμενο, όσο και εκείνων που σχετίζονται με το ωφελούμενο ακίνητο. Προκειμένου να εννοήσουμε το ρόλο που διαδραματίζει ο θεσμός στην τουριστική ανάπτυξη, κρίνουμε απαραίτητο να αναφερθούμε συνοπτικά στην εξέλιξη της ξενοδοχίας στη χώρα μας.

Ενώ κατά την περίοδο 1951-1964 το μεγαλύτερο μέρος των δημοσίων επενδύσεων κατευθύνεται στην κατασκευή έργων τουριστικής υποδομής και

ΣΧΗΜΑ 2: ΜΣΔ και Περιβάλλον



ανωδομής από το Δημόσιο, που κατασκευάζει και διαχειρίζεται τουριστικά καταλύματα, κατά τα μέσα της δεκαετίας του '60 παρατηρείται μια αλλαγή της επενδυτικής συμπεριφοράς του ιδιωτικού τομέα, που αρχίζει να δραστηριοποιείται σε μεγάλο βαθμό με τα θεσπιζόμενα από το Κράτος μέτρα-κίνητρα. Τα πολεοδομικά κίνητρα, τα δάνεια και τα άλλα χρηματοπιστωτικά κίνητρα, που χορηγήθηκαν στην ιδιωτική πρωτοβουλία κατά το χρονικό αυτό διάστημα μέχρι τη δεκαετία του '80, δημιούργησαν αυτό που ουσιαστικά αποτελεί τον κορμό της τουριστικής βιομηχανίας στην Ελλάδα.

Με μοναδικό στόχο την ταχύτερη δημιουργία ξενοδοχειακού δυναμικού και την εξασφάλιση επιπέδων ανάπτυξης, που προβλέπονται στα προγράμματα της περιόδου αυτής, στους Γενικούς Οικοδομικούς Κανονισμούς τόσο του '55 όσο και του '73, οι ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις "προοικοδοτούνται" με κατά κανόνα ευνοϊκότερους όρους δόμησης, αλλά και με επιπλέον παρεκκλίσεις από αυτούς.

Οι παρεκκλίσεις αφορούσαν στην αύξηση του ποσοστού κάλυψης και εκμετάλλευσης των οικοπέδων, του αριθμού ορόφων και του ύψους των οικοδομών, ενώ επιτρεπόταν η τοποθέτηση στα υπόγεια χώρων κύριας χρήσης. Επί πλέον παρεκκλίσεις ίσχυσαν και όσον αφορά στην αρτιότητα των οικοπέδων και στη μείωση των αποστάσεων από τα όρια στα εκτός σχεδίου γήπεδα (και είναι γνωστό το συγκρητικό πλεονέκτημα που προσφέρει ο εξωαστικός χώρος για την ανάπτυξη του τουρισμού διακοπών, που προσανατόλισε από τα τέλη της δεκαετίας του '70 τον κύριο όγκο των ιδιωτικών επενδύσεων στον τουρισμό σε εκτός σχεδίου περιοχές).

Οι παρεκκλίσεις για δεκαετίες αποτέλεσαν θεσμικό "εργαλείο" για τη χάραξη και άσκηση τουριστικής πολιτικής, που όμως για μεγάλο χρονικό διάστημα εκφράστηκε ως μία γενική πολιτική κινήτρων δανειοδότησης ξενοδοχειακών κλινών, στην περαιτέρω ενίσχυση "δυναμικών" ή ήδη ανεπτυγμένων περιοχών και στην κλίμακα της ξενοδοχειακής μονάδας.

Ο ΓΟΚ του 1985 κατήργησε το θεσμό των παρεκκλίσεων, που, πρέπει να ομολογήσουμε ότι, κατά τη στιγμή της κατάργησής του δεν αποτελούσε πλέον εξαίρεση από τον κανόνα, αλλά καθεστώς. Παράλληλα, όμως, μειώθηκαν οι κατά κανόνα όροι δόμησης των οικοπέδων προκειμένου περί τουριστικών εγκαταστάσεων, ενώ ο Ν1262/82 "πριμοδότησε" για αρκετό διάστημα (μέχρι το 1986) μόνο τις μικρές ξενοδοχειακές μονάδες. Η κατάργηση του πολεοδομικού κινήτρου σε συνδυασμό με τον περιορισμό των οικονομικών κινήτρων για τις μεγάλες μονάδες, είχε ως αποτέλεσμα το σύνολο των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων, που αδειοδοτήθηκαν και κατασκευάστηκαν έκτοτε, να έχουν κατά μέσο όρο δυναμικότητα της τάξης των 50 κλινών. Έτσι, το νέο μοντέλο για τον τουρισμό: "ανάπτυξη τουρισμού μικρής κλίμακας προσαρμοσμένης στο περιβάλλον", ως αντιστάθμισμα στο

μαζικό, οργανωμένο τουρισμό, καταργήθηκε όταν δημιουργήθηκαν αδιέξοδα στις επενδύσεις.

Από το 1986, κάτω από συγκυρίες, που επέβαλλαν πρόσθετες επιδιώξεις τουριστικής πολιτικής, όπως η διατήρηση της ανταγωνιστικότητας της χώρας στη διεθνή τουριστική αγορά και η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, η τουριστική πολιτική έχει στραφεί στην αναβάθμιση και διαφοροποίηση της τουριστικής προσφοράς (υψηλής στάθμης καταλύματα και υπηρεσίες), με στόχο τον επηρεασμό της ζήτησης με νέες μορφές τουριστικών εγκαταστάσεων, ειδική τουριστική υποδομή, έμφαση στην άθληση, αναψυχή και ελεύθερο χρόνο, στροφή στις νέες μορφές τουρισμού.

Όταν, λοιπόν, καταργήθηκαν οριστικά οι παρεκκλίσεις και οι μεταβατικές τους διατάξεις, άρχισε να απασχολεί τον ΕΟΤ το θέμα της ΜΣΔ, από την άποψη του ωφελούμενου ακινήτου. Και είναι χαρακτηριστικό ότι πρώτη η ιδιωτική πρωτοβουλία, πιάνοντας τα μηνύματα των καιρών, άρχισε να απευθύνεται στον Οργανισμό με αιτήματα μεταφοράς ΣΔ γύρω στο 1987.

Εκτοτε, όμως, διαπιστώθηκε ότι ο θεσμός της ΜΣΔ, εντασσόμενος σε ένα πλέγμα θεσμικών, οικονομικών και οργανωτικών μέτρων προς την κατεύθυνση της βελτίωσης της ανταγωνιστικότητας του ελληνικού τουρισμού, με έμφαση στον επιλεκτικό τουρισμό (οργανωμένο ή μεμονωμένο), μπορεί να αποτελέσει ένα ισχυρό, καθοριστικό "εργαλείο" για την επίτευξη των στόχων του ΕΟΤ.

Σε ποιές περιπτώσεις παρουσιάζονται αιτήματα για ΜΣΔ:

- Περιπτώσεις αύξησης της δυναμικότητας μονάδας για να καταστεί βιώσιμη και επομένως ανταγωνιστική
- Περιπτώσεις εκσυγχρονισμού και αναβάθμισης μονάδας με την προσθήκη κοινόχρηστων χώρων και αύξηση εμβαδού δωματίων
- Περιπτώσεις προσθήκης σε υφιστάμενη μονάδα εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής (πχ. συνεδριακού κέντρου, γυμναστηρίου κλπ)
- Περιπτώσεις κατά τις οποίες οι τουριστικές εγκαταστάσεις διαθέτουν αυθαίρετα τμήματα, που όμως δεν αντίκειται στις προδιαγραφές του ΕΟΤ και πολλές φορές στεγάζουν προαιρετικές λειτουργίες, που ενώ είναι επιθυμητές από τον Οργανισμό στα πλαίσια της αναβάθμισης της τουριστικής

προσφοράς (πχ. disco, αίθουσες πολλαπλών χρήσεων, γυμναστήρια), δεν μπορούν να εγκριθούν καθ' υπέρβαση του επιτρεπόμενου ΣΔ.

Δεν θα πρέπει να παραλείψουμε να τονίσουμε ότι η σημασία του θεσμού της ΜΣΔ στην άσκηση τουριστικής πολιτικής είναι ακόμη μεγαλύτερη, όσον αφορά στις διατάξεις που αφορούν το βαρυνόμενο.

Είναι αξιοσημείωτη η πολιτική του ΕΟΤ για τη διάσωση του πολιτιστικού μας περιβάλλοντος, στο οποίο εντάσσονται και οι παραδοσιακοί οικισμοί, που εκφράστηκε κατά καιρούς με τη θέσπιση μέτρων όπως:

- Πρόγραμμα Παραδοσιακών Οικισμών του ΕΟΤ, που περιλαμβάνει τη συντήρηση, αναστήλωση και διαμόρφωση παραδοσιακών κτισμάτων, είτε μεμονωμένων είτε συνόλων, και τη διαμόρφωσή τους σε τουριστικούς ξενώνες ή σε κτίρια κοινής ωφελείας, όπως μουσεία, υφαντήρια, αγροτικά ιατρεία.

- ΠΔ 33/79. Πρόκειται για ειδικό νομοθέτημα, που διέπει την αλλαγή χρήσης παραδοσιακών κτισμάτων σε τουριστικά καταλύματα. Αποτελεί μια ιδιαίτερα θετική προσπάθεια για το ξαναζωντάνεμα εγκαταλελειμένων περιοχών με παράλληλη διάσωση της αρχιτεκτονικής μας κληρονομιάς, γιατί εξασφαλίζει το σεβασμό στο κέλυφος και την εσωτερική διαρρύθμιση του κτιρίου, απαλλάσσοντας τον ιδιοκτήτη από την υποχρέωση τήρησης τυπικών τεχνικών προδιαγραφών.

- Η εξαίρεση από τις διατάξεις περί κορεσμού, των παραδοσιακών κτισμάτων, που μετατρέπονται σε τουριστικά καταλύματα (ΦΕΚ 797/Β/86).

- Τα ειδικά αναπτυξιακά κίνητρα για τη μετατροπή παραδοσιακών κτισμάτων σε τουριστικές εγκαταστάσεις (Ν1892/90 όπως ισχύει σήμερα), που είναι τα υψηλότερα των παρεχομένων στον τομέα "Τουρισμός" ανεξάρτητα από την περιοχή όπου βρίσκεται το κάθε κτίσμα (*Γκόλφη και Παπαγεωργίου, 1993*).

Σχετικά με τον τουρισμό ο στόχος ήταν να αποδειχτεί ότι μία νέα μορφή τουριστικής ανάπτυξης είναι δυνατή χωρίς την καταστροφή του φυσικού ή του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος. Ο θεσμός της ΜΣΔ μπορεί, κατά τη γνώμη μας, με μεγάλη επιτυχία να βοηθήσει στην πραγματοποίηση αυτού του στόχου.

1.4. ΔΙΕΘΝΗΣ ΕΜΠΕΙΡΙΑ

Ο θεσμός της ΜΣΔ απαντάται τόσο στις Η.Π.Α. όσο και στην Ευρώπη. Στη συνέχεια εξετάζονται οι σχετικές ρυθμίσεις στην Κύπρο -από όπου θα εντοπιστούν και οι συσχετίσεις με την ελληνική πραγματικότητα εξαιτίας της λεπτομερούς ανάλυσης λόγω κατοχής στα χέρια μας του σχετικού νόμου- τη Γαλλία και τις Η.Π.Α.

1.4.1. ΚΥΠΡΟΣ

Το 1992 εκδόθηκε με δημοσίευση στην Επίσημη Εφημερίδα της Κυπριακής Δημοκρατίας ο περί Διατηρητέων Οικοδομικός Νόμος (Ν.68(Ι)/92), ένας νόμος που προνοεί για την παροχή κινήτρων σε ιδιοκτήτες διατηρητέων οικοδομών και για συναφή με τη διατήρηση θέματα.

Στο νόμο αναφέρονται οι εξής έννοιες των οποίων δίνονται στη συνέχεια και οι ορισμοί, με σκοπό να διαπιστωθεί η αντιστοιχία με την ελληνική πραγματικότητα:

- “διατηρητέα οικοδομή”
- “επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης”
- “μεταφερόμενος συντελεστής δόμησης”: το δομήσιμο εμβαδόν που προκύπτει σύμφωνα με τον τύπο μετασχηματισμού που προβλέπεται σε παράρτημα του νόμου (βλ. παρακάτω)
 - “οικοδομή δέκτης”: οικοδομή που περιλαμβάνεται σε περιοχή δέκτη
 - “οικοδομή δότης”: διατηρητέα οικοδομή
 - “περιοχή δέκτης”: περιοχή όπου επιτρέπεται η μεταφορά ΣΔ
 - “συντήρηση”: οποιαδήποτε οικοδομική εργασία ή μετατροπή που γίνεται στη διατηρητέα οικοδομή
 - “υπολειπόμενος ΣΔ”: ο συντελεστής που προκύπτει από την αφαίρεση από τον επιτρεπόμενο συντελεστή του υφιστάμενου συντελεστή.
 - “υφιστάμενος ΣΔ”: ο ΣΔ που καλύπτει η υφιστάμενη οικοδομή
 - “χαρισμένος μεταφερόμενος ΣΔ”: ο ΣΔ που χαρίζεται για εξασφάλιση βοήθειας στο κόστος συντήρησης και υπολογίζεται σύμφωνα με τον ακόλουθο τύπο μετασχηματισμού, που παρατίθεται σε παράρτημα του νόμου:

Εχ δέκτη = 1,1 (ΚΟΣΤ.ΣΥΝΤ. x 1,2)/Α δέκτη , όπου:

Εχ δέκτη: Το εμβαδόν που μπορεί να μεταφερθεί χαριστικά από το τεμάχιο δότη στο τεμάχιο δέκτη

Α δέκτη: Η αξία σε λίρες Κύπρου ανά τετραγωνικό μέτρο του δομήσιμου εμβαδού του τεμαχίου δέκτη, όπως καθορίζεται από το Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

ΚΟΣΤ.ΣΥΝΤ.: Αφορά τη διατηρητέα οικοδομή και καθορίζεται από το Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, αλλά δεν μπορεί να υπερβαίνει το ανώτατο ποσό το οποίο καθορίζει το Υπουργικό Συμβούλιο.

Οι περιοχές δέκτες καθορίζονται από το Υπουργικό Συμβούλιο, ύστερα από εισήγηση του Υπουργού Εσωτερικών. Καθορίζεται επίσης ο ανώτατος ΣΔ που μπορεί να προκύπτει από μεταφερόμενο ΣΔ πέραν του ανωτάτου επιτρεπόμενου ΣΔ στην περιοχή δέκτης.

Ο Υπουργός Εσωτερικών μπορεί, ύστερα από αίτηση του ιδιοκτήτη διατηρητέας οικοδομής της οποίας ο υφιστάμενος ΣΔ είναι μικρότερος του επιτρεπόμενου ΣΔ, να επιτρέψει τη μεταφορά ολόκληρου ή μέρους του υπολειπόμενου ΣΔ σε περιοχή δέκτη. Κατά τη χορήγηση της άδειας ο Υπουργός μπορεί να επιβάλλει οποιουσδήποτε όρους κρίνει σκόπιμο, συμπεριλαμβανομένων όρων αναφορικά με τη χρήση της οικοδομής δότης και της οικοδομής δέκτης, της θέσης και μορφής την οποία θα πάρει ο μεταφερόμενος ΣΔ, και της συντήρησης της διατηρητέας οικοδομής.

Κάθε μεταφορά συντελεστή θα σημειώνεται από το Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωροταξίας στα κτηματολογικά βιβλία.

Σε περίπτωση που οικοδομή δότης μεταβιβάζεται στη Δημοκρατία ή σε αρχή τοπικής διοίκησης χωρίς οποιαδήποτε αντιπαροχή, ο Υπουργός μπορεί να δώσει άδεια στον ιδιοκτήτη της οικοδομής αυτής να μεταφέρει σε περιοχή δέκτη ολόκληρο τον επιτρεπόμενο ΣΔ της οικοδομής που μεταβίβασε.

Σε περίπτωση που οικοδομή δότης εξαντλεί ή υπερβαίνει τον επιτρεπόμενο ΣΔ του οικοπέδου ή τεμαχίου της, και ο ιδιοκτήτης υποβάλλει ικανοποιητικά στοιχεία στον Υπουργό ότι χρειάζεται συντήρηση, τότε ο Υπουργός μπορεί να δώσει άδεια να έχει χαρισμένο μεταφερόμενο

συντελεστή δόμησης σύμφωνα με τον τύπο μετασχηματισμού που αναφέρθηκε παραπάνω.

Ο Υπουργός μπορεί να εγκρίνει ΜΣΔ εκτός περιοχή δέκτη σε τεμάχιο που ανήκει στον ιδιοκτήτη της διατηρητέας οικοδομής, εφόσον ο αριθμός ορόφων και το ποσοστό κάλυψης δεν ξεπερνούν τον επιτρεπόμενο ανώτατο αριθμό ορόφων και το ανώτατο ποσοστό κάλυψης του τεμαχίου.

Η μεταφορά του μεταφερόμενου και του χαρισμένου ΣΔ οικοδομής δότη μπορεί να γίνει σε μία ή περισσότερες οικοδομές δέκτες και είτε ταυτόχρονα είτε σε διαφορετικούς χρόνους.

Το εμβαδόν που μπορεί να μεταφερθεί από την οικοδομή δότης στην οικοδομή δέκτης υπολογίζεται βάσει τύπου μετασχηματισμού που προβλέπεται σε παράρτημα του νόμου και έχει ως εξής:

$E_{δέκτη} = 1,1 (E_{δότη \times A_{δότη}/A_{δέκτη})$, όπου:

$E_{δέκτη}$ = Το εμβαδόν που μπορεί να μεταφερθεί από το τεμάχιο δότη στο τεμάχιο δέκτη.

$E_{δότη}$ = Το υπολειπόμενο εμβαδόν του τεμαχίου δότη που ισούται με τη διαφορά του εμβαδού των υφιστάμενων ορόφων της οικοδομής από εκείνο το εμβαδόν που θα μπορούσε να δομηθεί σύμφωνα με τον επιτρεπόμενο ΣΔ.

$A_{δότη}, A_{δέκτη}$ = Η αξία σε λίρες Κύπρου ανά τετραγωνικό μέτρο του δομήσιμου εμβαδού του τεμαχίου δότη και του τεμαχίου δέκτη, όπως καθορίζεται από το Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

Με το νόμο αυτό ιδρύεται Ειδικό Ταμείο Διατήρησης με σκοπό:

- α) την επιχορήγηση της δαπάνης συντήρησης διατηρητέων οικοδομών
- β) την επιχορήγηση των επιτοκίων των δανείων που συνάπτονται για τη συντήρηση διατηρητέων οικοδομών
- γ) την καταβολή σε επείγουσες περιπτώσεις της δαπάνης για τη διάσωση ή συντήρηση διατηρητέων οικοδομών
- δ) την παροχή δανείων για τη συντήρηση διατηρητέων οικοδομών.

Ποσοστό 10% της αξίας του μεταφερόμενου και του χαρισμένου μεταφερόμενου ΣΔ κατατίθεται από τον ιδιοκτήτη της οικοδομής δέκτη στο Ταμείο, πριν από την έκδοση τίτλου ιδιοκτησίας³.

Σε περίπτωση αύξησης του επιτρεπόμενου ΣΔ, ο ιδιοκτήτης της διατηρητέας οικοδομής μπορεί να μεταφέρει τον επιπρόσθετο ΣΔ που έχει προκύψει από την αύξηση.

Όσον αφορά τις φορολογικές απαλλαγές των ιδιοκτητών διατηρητέων οικοδομών σημειώνουμε τα εξής:

Για την εξεύρεση του φορολογητέου εισοδήματος του ιδιοκτήτη διατηρητέας οικοδομής θα αφαιρούνται όλες οι δαπάνες τις οποίες αυτός υπέστη εξολοκλήρου και αποκλειστικά για τη συντήρηση διατηρητέας οικοδομής, αν ο Υπουργός Εσωτερικών πιστοποιεί ότι οι δαπάνες έγιναν για τη συμπλήρωση των έργων συντήρησης της οικοδομής ή ότι αυτή δε χρειάζεται συντήρηση. Επιπρόσθετα, απαλλάσσονται από το φόρο τα εισοδήματα που προέρχονται από την ενοικίαση της διατηρητέας οικοδομής, αν ο Υπουργός Εσωτερικών πιστοποιεί ότι έγιναν όλα τα αναγκαία έργα για τη συντήρηση της οικοδομής ή ότι αυτή δεν χρειάζεται συντήρηση.

Ο Νόμος περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας του 1990 παρέχει κάποια γενικά κριτήρια σύμφωνα με τα οποία Διάταγμα Διατήρησης μπορεί να εκδοθεί για οικοδομές με ειδικό, κοινωνικό, αρχιτεκτονικό, ιστορικό ή άλλο ενδιαφέρον ή χαρακτήρα. Στοιχεία όπως η τυπολογία, η μορφολογία, τα υλικά, η κατάσταση, η θέση της οικοδομής κλπ παίζουν ρόλο στην αξιολόγησή της.

Μία οικοδομή δεδομένου ότι πληρεί τα κριτήρια, μπορεί να κηρυχθεί ως διατηρητέα με έναν από τους ακόλουθους τρόπους:

α) Κατόπιν αίτησης του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη για τη συγκεκριμένη οικοδομή του στο Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, ή

β) Κατόπιν εισήγησης του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ή της Τοπικής Αρχής προς τον Υπουργό Εσωτερικών για τη συγκεκριμένη

³ "Αξία" σημαίνει το ποσό το οποίο, κατά την κρίση του Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, θα επέφερε ο μεταφερόμενος ΣΔ, αν πωλούνταν εκουσίως στην ελεύθερη αγορά

οικοδομή, καθώς και για την ευρύτερη περιοχή (όπως παλιοί πυρήνες πόλεων, χωριών κλπ).

Αιτήσεις για κήρυξη οικοδομών ως διατηρητέων μπορούν να γίνουν για οικοδομές που βρίσκονται σε όλα τα μέρη της Κύπρου. Η βασική αρχή είναι η οικοδομή να αποτελεί μέρος συμπαγούς ή ευρύτερου ιστορικού/παραδοσιακού συνόλου.

Μια διατηρητέα οικοδομή, με την κατάλληλη αρχιτεκτονική επέμβαση, μπορεί να συντηρηθεί και ανακαινιστεί χωρίς πρόβλημα για οποιαδήποτε επιτρεπόμενη χρήση σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές ζώνες.

Αναγνωρίζεται ότι η συντήρηση αποτελεί ένα εξειδικευμένο οικοδομικό τομέα με απαιτήσεις που αρκετές φορές είναι δαπανηρές. Με το Νόμο 68(1)/92 ή Κυβέρνηση έχει θέσει σε ισχύ πληθώρα οικονομικών κινήτρων, όπως οι επιχορηγήσεις, χαμηλότοκες δανειοδοτήσεις, φοροαπαλλαγές, απαλλαγές από το Νόμο περί Ενοικιοστασίου, μεταφορά/πώληση αναπτυξιακών δικαιωμάτων διατηρητέων τεμαχίων κλπ.

Η αίτηση για έκδοση σχετικού Διατάγματος Διατήρησης θα πρέπει να υπογράφεται από όλους τους ιδιοκτήτες και να συνοδεύεται από τα απαιτούμενα στοιχεία (αντίγραφα τίτλου ιδιοκτησίας, χωρομετρικού σχεδίου, φωτογραφίες κλπ). Η αίτηση υποβάλλεται στα Κεντρικά Γραφεία του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

Για την εξασφάλιση των απαιτούμενων εγκρίσεων/αδειών απαιτείται:

- Ετοιμασία των απαιτούμενων αρχιτεκτονικών σχεδίων μέσω του ιδιωτικού τομέα (αφού εκδοθεί πρώτα το Διάταγμα Διατήρησης).

- Εξασφάλιση της συναίνεσης του Υπουργού Εσωτερικών. Απαιτούνται πλήρη αρχιτεκτονικά σχέδια αποτύπωσης καθώς και πρότασης. Η αίτηση υποβάλλεται στην αντίστοιχη Πολεοδομική Αρχή.

- Εξασφάλιση της Πολεοδομικής Άδειας από την Πολεοδομική Αρχή, αν απαιτείται.

- Εξασφάλιση Άδειας Οικοδομής από την αρμόδια αρχή, αν απαιτείται, ύστερα από υποβολή σε αυτήν σχετικής αίτησης.

Όπως προαναφέρθηκε, με το Ν68(1)/92 δίνεται η δυνατότητα διατηρητέων οικοδομών σε αστικές μόνο περιοχές να μεταφέρουν σε άλλη εγκριμένη περιοχή (κυρίως εμπορικές και τουριστικές περιοχές) τον υπολειπόμενο ΣΔ του διατηρητέου τεμαχίου τους. Οι σχετικοί ορισμοί και τύποι μετασχηματισμού δίνονται στην αρχή του παρόντος κεφαλαίου.

Παράδειγμα μεταφοράς

Οικοδομή δότης στην Παλιά Λευεσό

Εμβαδό τεμαχίου: 202τ.μ.

Εμβαδόν οικοδομής: 138τ.μ.

Επιτρεπόμενο εμβαδόν οικοδομής: 323τ.μ.

Υπολειπόμενο (προς μεταφορά) εμβαδόν οικοδομής: 185τ.μ.

Κόστος συντήρησης οικοδομής: 21.614 λίρες Κύπρου (λ.Κ.)

Οικοδομή δέκτης στην Περιοχή Χαλκούτσα. Λευεσός

Εμβαδόν τεμαχίου: 1766τ.μ.

Εμβαδόν προτεινόμενης οικοδομής: 2110τ.μ.

Επιτρεπόμενο εμβαδόν οικοδομής: 2119τ.μ.

Επιπρόσθετο εμβαδόν οικοδομής που δύναται

να δομηθεί σύμφωνα με την Κ.Δ.Π. 16/93: 320τ.μ. (αύξηση 15%)

Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης

Αιτούμενο μεταφερόμενο δομήσιμο εμβαδόν: 320τ.μ.

Εχ δέκτη = $1,1 (21.614λ.Κ. \times 1/2)/65λ.Κ./τ.μ. = 183τ.μ.$

Εδέκτη = $1,1 (185τ.μ. \times 50λ.Κ./τ.μ./65λ.κ./τ.μ.) = 157τ.μ.$

Συμπεώς:

Εμβαδόν που θα χαριστεί στο δότη = 183τ.μ.

Εμβαδόν που θα μεταφερθεί στο δέκτη = 320τ.μ. (183+137)

Ποσό κατάθεσης στο Ε.ΤΑ.Δ. για σκοπούς συντήρησης = 10.807λ.Κ.

Ποσό εισφοράς στο Ε.ΤΑ.Δ. = 2080λ.Κ.

Υπολειπόμενο εμβαδόν διατηρητέας

οικοδομής μετά τη μεταφορά = 23τ.μ.

(Υπουργείο Εσωτερικών Κύπρου, 1995).

1.4.2. ΓΑΛΛΙΑ

Στη Γαλλία η ΜΣΔ προβλέπεται στα άρθρα L132 - 1(b) και L123 - 2 του Code d' Urbanism (C.U.). Η μεταφορά είναι δυνατή μόνο μέσα σε ίδια ζώνη και μόνο εφόσον επιτρέπεται από το πολεοδομικό σχέδιο σε δύο περιπτώσεις:

α) Όταν για λόγους πολεοδομικούς ή αρχιτεκτονικούς δικαιολογείται η υπέρβαση του ΣΔ για ένα αστικό ακίνητο, είναι δυνατόν οι ιδιοκτήτες ακινήτων κειμένων στην ίδια ζώνη να πουλήσουν μέρος του ΣΔ των ακινήτων τους στον κύριο του ωφελούμενου ακινήτου, ούτως ώστε και ο τελευταίος να απαλλάσσεται από την πληρωμή τέλους υπέρβασης ΣΔ στον οικείο δήμο και η συνολική πολεοδομική πυκνότητα μέσα στη ζώνη παραμένει σταθερή.

β) Επίσης σε περιοχές που χρήζουν προστασίας είναι δυνατή η ΜΣΔ με σκοπό την αναδιάταξη των οικοδομών, πάλι όμως στην ίδια ζώνη, σε μέρος όπου η οικοδόμηση επιτρέπεται μόνο δια μεταφοράς ΣΔ.

Η διευθέτηση της ΜΣΔ απαιτεί συμφωνία των κτιρίων του ακινήτου, περιβάλλεται από το συμβολαιογραφικό τύπο και τελεί υπό την έγκριση του αρμόδιου ΟΤΑ. Συνολικά η ΜΣΔ είναι σπάνια ακριβώς λόγω του φόβου της καταστρατήγησης του θεσμού (Φλέσσας Π., 1997).

1.4.3. Η.Π.Α.

Η ΜΣΔ (transfer of development rights) συναντάται στις Η.Π.Α., ρυθμίζεται όμως διαφορετικά από το δίκαιο κάθε πολιτείας. Γενικά η μεταφορά γίνεται εντός της ίδιας ζώνης, έτσι ο συνολικός όγκος δόμησης και η οικιστική πυκνότητα να διατηρούνται σταθεροί με σκοπό την προστασία διατηρητέων κτιρίων, της αγροτικής γης και περιβαλλοντικώς ευαίσθητων εκτάσεων.

Στη Νέα Υόρκη, η ΜΣΔ προβλέπεται ως αποζημίωση επί χαρακτηρισμού κτιρίων ως διατηρητέων, υπό τους όρους ότι:

α) η μεταφορά συντελείται σε ακίνητα γειτονικά, απέναντι ή διαγωνίως του διατηρητέου

β) η προκύπτουσα υπέρβαση του ΣΔ δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% του εμβαδού του ωφελούμενου ακινήτου

γ) εγκρίνει η πολεοδομία τη ΜΣΔ

δ) ο ιδιοκτήτης εξασφαλίζει την καλή συντήρηση του διατηρητέου

ε) η ΜΣΔ δεν αυξάνει υπέρμετρα τον όγκο των ωφελούμενων, την πυκνότητα των κατοίκων και την ένταση χρήσης σε κανένα οικοδομικό τετράγωνο με ζημιά των περιοίκων.

Σχετική η απόφαση της 26.6.78 του Ανωτάτου Δικαστηρίου η οποία τελικώς δεν επέτρεψε σε κατασκευαστική εταιρία, ιδιοκτήτρια διατηρητέου σιδηροδρομικού σταθμού, να ανεγείρει ουρανοξύστη 50 ορόφων στο ακίνητο αυτό διότι θεώρησε ότι η σχετική απόφαση της Επιτροπής διατηρητέων της Πολιτείας της Νέας Υόρκης δε συνιστούσε αφαίρεση ιδιοκτησίας χωρίς αποζημίωση, εφόσον η εταιρία διατηρούσε το δικαίωμα οικονομικής εκμετάλλευσης του ακινήτου αφενός και αφετέρου είχε το δικαίωμα μεταφοράς του ΣΔ αλλού (Φλέσσας Π., 1997).

2. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΩΣΗ

2.1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Πριν αναφερθούμε εκτενώς στη νομοθεσία που διέπει το θεσμό της ΜΣΔ, είναι σκόπιμο και απαραίτητο να επισημάνουμε ιστορικά προηγούμενες, πριν το Ν880/79 που αποτελεί και την καθιέρωση του θεσμού στην Ελλάδα, νομοθετικές ρυθμίσεις που επηρέασαν δυσμενώς τη διαμόρφωση των οικισμών της χώρας μας.

A. Ρυθμίσεις για κτίρια

Το 1979 που θεσμοθετήθηκε ο Ν880, ίσχυαν διάφορες νομοθετικές ρυθμίσεις που επέτρεπαν την ανέγερση πολυώροφων (υψηλών) κτιρίων με αυξημένη εκμετάλλευση των οικοπέδων *χωρίς οικονομικό αντάλλαγμα ή πολεοδομικό αντιστάθμισμα*.

α. Πολλά Δ/γmata ρυμοτομίας και όρων δόμησης σε πόλεις και οικισμούς, που αντικατέστησαν τη φυσιογνωμία και τον υπάρχοντα πολεοδομικό ιστό των οικισμών της χώρας μας (αναντιστοιχία οικιστικής πυκνότητας και ΣΔ, ρυμοτομία - πλάτη δρόμων και σχήμα - χωρίς να έχουν σχέση με τη φυσιογνωμία του οικισμού)

β. το άρθρο 102 ΝΔ 8/73 (ΓΟΚ) - παρεκκλίσεις σε διάφορες κατηγορίες ειδικών κτιρίων

γ. το άρθρο 40 (Δ κεφ.) ΓΟΚ '73 για ελεύθερη δόμηση και μέγιστο ύψος κτιρίων μέχρι 75μ. (πύργος Αθηνών, Απόλλων κλπ)

δ. ο Α.Ν. 1003/71 περί ενεργού πολεοδομίας

ε. ο Α.Ν. 395/69 που έδωσε προσαύξηση στους ισχύοντες ΣΔ μέχρι τους 4 και 5, ο οποίος εξακολουθούσε, λόγω των μεταβατικών διατάξεων του άρθρου 12 του Ν651/77, και παρά τη μείωση των ΣΔ 1978-79, να παράγει δυσμενή αποτελέσματα.

B. Ρυθμίσεις για κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους

α. Το Ν.Δ. 17/7/1923 που προέβλεπε χρονοβόρα διαδικασία τόσο για την έγκριση και χαρακτηρισμό κοινοχρήστων χώρων όσο και για την

απόκτησή τους από τους Δήμους και Κοινότητες, λόγω κυρίως της αδυναμίας καταβολής χρηματικών αποζημιώσεων για απαλλοτρίωση από Δημόσιο και ΟΤΑ.

β. Ο Ν5269/31, που επέτρεπε, σε περίπτωση μη ειδοποίησης σε 6 μήνες από το Δήμο και τους παρόδιους για το σύνολο των οικονομικών υποχρεώσεων (για να αποδοθεί ο κοινόχρηστος ή κοινωφελής χώρος), τη χορήγηση οικοδομικής άδειας.

Είναι πολλά τα παραδείγματα σε όλη τη χώρα κατάργησης μ' αυτό τον τρόπο πλατειών και κοινωφελών χώρων.

γ. Ο Α.Ν. 797/71 για τις αναγκαστικές απαλλοτριώσεις που όριζε "εύλογο χρόνο" για την ανάκληση της απαλλοτρίωσης

δ. Το άρθρο 17 του Συντάγματος του 1975 που ισχύει και σήμερα (και του 1968) "περί αυτοδίκαιης ανάκλησης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης" λόγω παρέλευσης απράκτου του 18μηνου (μη παρακατάθεση αποζημίωσης) με αποτέλεσμα τη χορήγηση οικοδομικής άδειας και κατάργηση του κοινόχρηστου-κοινωφελούς χώρου.

Γ. Επίσης η Πολιτεία προκειμένου να προστατεύσει τα ιστορικά, πολιτιστικά, αρχιτεκτονικά υνυεία και έونا τέχνης προχώρησε σε νομοθετικές ρυθίσεις όπως:

α. Ο αρχαιολογικός Νόμος 5152/32 και ο Ν1467/50, για τα μεταγενέστερα του 1830 κτίρια, που προβλέπουν χρηματική αποζημίωση και εφαρμογή των διατάξεων (άρση κλπ) περί "αναγκαστικής απαλλοτρίωσης".

β. Το άρθρο 79 του ΓΟΚ '73, όπως συμπληρώθηκε με το Ν622/77 για τη διατήρηση παραδοσιακών κτιρίων και συνόλων (οικισμοί) που δεν ήταν όμως αρμοδιότητα του Υπουργείου Πολιτισμού και άρα δεν προβλέπονταν τρόπος αποζημίωσης όπως απαιτεί το άρθρο 24 του Συντάγματος του 1975.

γ. Το άρθρο 4 του Ν1577/85 (ΓΟΚ) που αντικατέστησε το άρθρο 79 του ΓΟΚ '73, που προβλέπει αντίστοιχες διαδικασίες κήρυξης διατηρητέων κτιρίων και οικιστικών συνόλων, χωρίς να προβλέπει την οικονομική αποζημίωση των ιδιοκτητών.

Για πρώτη φορά το Σύνταγμα του 1975 εισήγαγε με το άρθρο 24 την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος ως υποχρέωση του

κράτους και τη συμμετοχή των ιδιωτών-ιδιοκτητών στη διαμόρφωση των οικιστικών περιοχών στα πλαίσια των οποίων θεσπίστηκαν οι Ν947/79 και 1337/83 με τις εισφορές σε γη και χρήμα, τον αναδασμό, την προτίμηση του δημοσίου κλπ, που προωθούν έτσι, στα πλαίσια της υλοποίησης της παραπάνω συνταγματικής επιταγής, τη συμμετοχή των ιδιοκτητών στα πολεοδομικά βάρη.

Έτσι, άρχισε να εμπεδώνεται η αντίληψη ότι το πνεύμα και ο στόχος όλων των ρυθμίσεων που αποσκοπούν στην πολεοδομική ανάπτυξη και την περιβαλλοντική-πολιτιστική προστασία, πρέπει να είναι η ανακατανομή των ωφελημάτων και η ανάληψη των βαρών από τους ωφελούμενους πολίτες με την απόδοσή τους στους θιγόμενους, από τα αντίστοιχα μέτρα και περιορισμούς, πολίτες. Αυτά τα βάρη, όπως αναφέρθηκε και στην αρχή, έπρεπε από την τότε ισχύουσα νομοθεσία να εκπληρώσει σε χρήμα το Δημόσιο και οι ΟΤΑ (Βακαλοπούλου Ε., 1993).

2.2. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Το νομοθετικό πλαίσιο κατά την αρχική περίοδο όσον αφορά τη ΜΣΔ, ορίζεται από το νόμο 880/79 και το ΠΔ 470. Γενικοί νόμοι όπως ο Ν1577/85 (ΓΟΚ 85) και ειδικοί όπως ο Ν1892/90, ο Ν2052/92 και ο Ν2145/93 προσέθεσαν διατάξεις που αφορούσαν τη ΜΣΔ. Λόγω άγνοιας, το αρχικό διάστημα της περιόδου αυτής χαρακτηρίζεται από ελάχιστες περιπτώσεις προσφυγής στις δυνατότητες της ΜΣΔ. Συνακόλουθα, αρχικώς και η νομολογία χαρακτηρίζεται από διακυμάνσεις. Στη συνέχεια όμως, η ευρύτερη χρήση των δυνατοτήτων της ΜΣΔ έφθασε σε σημείο καταστρατήγησης του θεσμού, με αποτέλεσμα η νομολογία να λάβει αυστηρή και υπεύθυνη θέση κατά των καταχρήσεων που παρατηρήθηκαν. Η Διοίκηση αφενός μεν επέμενε να εθελουφλεί εμπρός στα κρούσματα καταστρατήγησης του θεσμού, αφετέρου δε αγνόησε τις προειδοποιήσεις των διοικητικών δικαστηρίων, όπως εκφράστηκαν αυτές είτε με νεώτερα πρακτικά επεξεργασίας του ΣτΕ είτε με τις αποφάσεις του Ε΄ τμήματος του ΣτΕ.

2.2.1. Ο Ν880/79: «ΠΕΡΙ ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΥ ΑΝΩΤΑΤΟΥ ΟΡΙΟΥ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ, ΕΙΣΑΓΩΓΗΣ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΤΕΡΩΝ ΤΙΝΩΝ ΔΙΑΡΡΥΘΜΙΣΕΩΝ ΤΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ»

Ο Νόμος 880/79 "Περί καθορισμού ανωτάτου ορίου συντελεστή δόμησης, εισαγωγής του θεσμού μεταφοράς συντελεστή δόμησης και ετέρων τινών διαρρυθμίσεων της πολεοδομικής νομοθεσίας" (ΦΕΚ 58 της 22.3.79), προωθεί ακριβώς αυτή την αντίληψη για τη συμμετοχή των ιδιοκτησιών στα πολεοδομικά βάρη και ρυθμίζει τους ρόλους της πολιτείας και του πολίτη.

Με το νόμο αυτό ορίζεται ως μέγιστος συντελεστής δόμησης ο αριθμός 2,4 και ως μέγιστος συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης⁴ ο αριθμός 22 (άρθρο 1).

Στο άρθρο 2 σημειώνεται ότι με έκδοση Προεδρικών Διαταγμάτων εγκρίνεται, κατά περίπτωση κτιρίων χαρακτηριζόμενων ως διατηρητέα στα οικοπέδα των οποίων δεν εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης οικοπέδου (ΣΔΟ), η μεταφορά του υπολειπόμενου συντελεστή ή μέρος αυτού σε άλλη θέση του ίδιου ακινήτου ή σε άλλο ακίνητο της πόλης ή οικισμού ή εκτός σχεδίου πόλης. Τα Π.Δ. εκδίδονται μετά από αίτηση των κυρίων των ακινήτων και πρόταση του Υπουργού Δημοσίων Έργων, με τη σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων και βάσει μελέτης. Με τα Π.Δ. καθορίζονται, προκειμένου για διατηρητέα κτίρια, και οι κατά περίπτωση επιβαλλόμενοι ειδικοί όροι χρήσης του ακινήτου από το οποίο γίνεται η μεταφορά συντελεστή δόμησης (βαρυνόμενο ακίνητο) και του ακινήτου στο οποίο μεταφέρεται ο συντελεστής (ωφελούμενο ακίνητο).

Με παρόμοια διατάγματα μπορούν να προκαθοριστούν Ζώνες Αγοράς Συντελεστή (ΖΑΣ) στα ακίνητα τα οποία είναι εκ των προτέρων επιτρεπτή η μεταφορά συντελεστή χωρίς επιβολή άλλων ειδικών χρήσεων στα ωφελούμενα οικοπέδα. Στις ζώνες αυτές καθορίζεται και ανώτατο όριο συντελεστή δόμησης για την εκάστοτε περιοχή.

⁴ Συντελεστής εκμετάλλευσης κατ' όγκο του οικοπέδου είναι ο λόγος του όγκου του κτιρίου πάνω από την οριστική στάθμη του εδάφους προς τη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου (άρθρο 2 παρ. 58 ΓΟΚ '85, άρθρο 5 παρ. 7 ΓΟΚ '73).

Στις παραπάνω ΖΑΣ επιτρέπεται η έγκριση μεταφοράς συντελεστή δόμησης και με τη διαδικασία του άρθρου 14 του Π.Δ. 510/1979 (ΦΕΚ 154Α) τηρουμένων των περιορισμών που τίθενται από το Π.Δ. 470/1979 (ΦΕΚ 138Α) (αναλύονται στη συνέχεια).

Με Π.Δ. και πρόταση του Υπουργού Δημοσίων Έργων, ρυθμίζεται ο τρόπος μετασχηματισμού του μεταφερόμενου συντελεστή δόμησης από το βαρυνόμενο ακίνητο στο ωφελούμενο. Για το μετασχηματισμό αυτό λαμβάνονται υπόψη το εμβαδόν του βαρυνόμενου ακινήτου, οι σχέσεις αξίας γης ανά μονάδα επιφάνειας βαρυνόμενου και ωφελουμένου ακινήτου και οι αντίστοιχοι ισχύοντες στα ακίνητα αυτά συντελεστές δόμησης. Το πρόσθετο εμβαδόν μπορεί να ορισθεί προσαυξημένο κατά το 1/10 αυτού (Οι εκτός πόλεως περιοχές θεωρείται ότι έχουν συντελεστή δόμησης 0,05).

Ο μεταφερόμενος συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να καταστήσει το συνολικό συντελεστή του ωφελουμένου ακινήτου μεγαλύτερο απ' ό,τι ορίζεται στο άρθρο 1 του νόμου αυτού, εκτός αν πρόκειται για την ανέγερση σ' αυτό ειδικού κτιρίου (άρθρο 8 του Ν.Δ. 8/1973).

Από τη μεταφορά του συντελεστή ωφελούνται αυτοί που έχουν την κυριότητα του βαρυνόμενου ακινήτου και σ' αυτούς ανήκει και το αντάλλαγμα για τη μεταφορά συντελεστή.

Ο μεταφερόμενος συντελεστής αφαιρείται από τον εκάστοτε καθοριζόμενο συντελεστή του βαρυνόμενου ακινήτου και προστίθεται για ενενηταενέα χρόνια στον εκάστοτε καθοριζόμενο συντελεστή του ωφελουμένου ακινήτου.

Βάσει των διατάξεων αυτού του άρθρου, επιτρέπεται και η μεταφορά εξολοκλήρου του ΣΔ ακινήτου, στο οποίο υπάρχει διατηρητέο κτίριο, εφ' όσον οι κύριοι ή συγκύριοι του παραχωρήσουν άνευ ανταλλάγματος την κυριότητά του στο Δημόσιο ή στον οικείο ΟΤΑ.

Οι διατάξεις του άρθρου εφαρμόζονται όχι μόνο σε περιπτώσεις διατηρητέων κτιρίων, αλλά και σε ακίνητα χωρίς κτίσματα ή με περιορισμένα ή προς κατεδάφιση κτίσματα, που βρίσκονται σε πολεοδομικά ενδιαφέροντα σημεία των πόλεων ή οικισμών, καθώς και για το ρυμοτομούμενο τμήμα ακινήτου για το οποίο, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, ο κύριος του ακινήτου δεν είναι υπόχρεος προς καταβολή αποζημίωσης. Κατ' εξαίρεση,

στις περιπτώσεις κατά τις οποίες έχουν συντελεστεί απαλλοτριώσεις για την εφαρμογή πολεοδομικού σχεδίου με την καταβολή ή παρακατάθεση της αποζημίωσης από το Δημόσιο ή τους δήμους ή τις κοινότητες, επιτρέπεται η ανάκληση της παρακατάθεσης της αποζημίωσης προκειμένου να γίνει δεκτή η εφαρμογή του παρόντος άρθρου, υπό τον όρο να μην έχει εισπραχθεί η αποζημίωση από τους ιδιοκτήτες και να μην έχει παρέλθει διάστημα δύο ετών από τη διαμόρφωση του χώρου. Εάν πρόκειται για οικοπέδα χωρίς κτίσματα ή με κτίσματα προς κατεδάφιση μπορεί να μεταφερθεί το σύνολο του ΣΔ του ακινήτου. Στην περίπτωση αυτή μπορεί να εγκριθεί για το βαρυνόμενο ακίνητο κάθε χρήση εκτός από την ανέγερση σ' αυτό κτισμάτων ή να καταστεί κοινόχρηστο, οπότε η κυριότητα αυτού παρέρχεται στον οικείο ΟΤΑ, ή και να επιτραπεί η ανέγερση σ' αυτό κτισμάτων κοινής ωφέλειας απαραίτητων για τον οικισμό.

Η μεταφορά του ΣΔ μπορεί να γίνει και μερικώς ή και διαδοχικά από το βαρυνόμενο προς τα διάφορα ωφελούμενα ακίνητα.

Το άρθρο 3 μεταξύ των άλλων αναφέρει ότι επιβάλλεται ειδικό τέλος ίσο με το 90% της αξίας της γης που θα απαιτείτο να υπάρχει επιπλέον σε αυτήν την θέση για να καλύψει, βάσει των ισχυόντων στην περιοχή όρων δόμησης, τις προκύπτουσες δια των εγκεκριμένων παρεκκλίσεων επιπλέον επιφάνειες ή, στην περίπτωση εφαρμογής του κατ' όγκο συντελεστή, τον επιπλέον όγκο κτίσματος ή άλλων κατασκευών. Εκτός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή οικισμών προϋφισταμένων του 1923 και στερουμένων ρυμοτομικού σχεδίου το τέλος του παρόντος άρθρου υπολογίζεται για το μέρος του κτίσματος που υπερβαίνει το ΣΔ 1,0 ή συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης 5.

Το τέλος αυτό υπολογίζεται βάσει της αξίας της γης κατά την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας και καταβάλλεται στο Δημόσιο Ταμείο πριν από την έκδοση της άδειας υπέρ του ΕΤΕΡΠΣ (Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων) και αποδίδεται σε αυτό εντός τριμήνου το αργότερο.

Τα άρθρα 4 και 5 αναφέρονται στις παρεκκλίσεις ως προς το ύψος, τον αριθμό ορόφων και τα ειδικά κτίρια, ενώ το άρθρο 6 αφορά τους χείμαρρους, τα ρυάκια, τα ρέματα.

2.2.2. ΠΔ470/79: “ΠΕΡΙ ΤΟΥ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ ΤΩΝ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΩΝ ΔΟΜΗΣΕΩΣ ΣΕ ΕΜΒΑΔΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ Ν880/79”

Με το διάταγμα αυτό ρυθμίζονται αναλυτικά τα του τρόπου μετασχηματισμού του μεταφερόμενου από το βαρυνόμενο ακίνητο συντελεστού δόμησης σε πρόσθετο εμβαδόν δομήσιμων επί του ωφελούμενου ακινήτου επιφανειών.

Για το μετασχηματισμό αυτό λαμβάνονται υπόψη το εμβαδόν του βαρυνόμενου ακινήτου, οι σχέσεις αξίας γης ανά μονάδα επιφανείας βαρυνόμενου και ωφελούμενου ακινήτου και οι αντίστοιχοι κατά τις κείμενες διατάξεις ισχύοντες για τα ακίνητα αυτά συντελεστές δόμησης.

Η δύναμνη να δομηθεί επιφάνεια στο ωφελούμενο ακίνητο ορίζεται σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση κατά ορισμένο μαθηματικό τύπο ρητά προσδιοριζόμενο.

Έτσι: $E^*ω = 1,1 \times E^*β \times \Sigma^*ω / \Sigma^*β \times Aβ / Aω$, όπου:

$E^*ω$: εκφράζει την επιφάνεια που μπορεί να μεταφερθεί στο ωφελούμενο.

Η επιφάνεια αυτή αν η εμπορικότητα (ΣΕ) του ωφελούμενου ακινήτου είναι ίση με τη μονάδα ισούται με το άθροισμα των επιφανειών που μεταφέρονται στο ισόγειο και στους ορόφους του ωφελουμένου.

Η επιφάνεια αυτή, αν η εμπορικότητα (ΣΕ) του ωφελούμενου είναι μεγαλύτερη από τη μονάδα -δηλαδή στη θέση του ωφελούμενου μπορεί να δημιουργηθεί αυξημένη αξία με την ανέγερση καταστημάτων ανεξάρτητα του αν υλοποιεί τη δυνατότητα αυτή ο ιδιοκτήτης- τότε $E^*ω = (Eισ.ω \times ΣΕ) + Eορ.ω$

$E^*β$: εκφράζει την επιφάνεια προς μεταφορά του βαρυνόμενου ακινήτου.

Για την επιφάνεια αυτή ισχύουν αντίστοιχα ότι και για το ωφελούμενο όπως παραπάνω όταν η εμπορικότητα είναι ίση ή μεγαλύτερη της μονάδας.

$Aβ, Aω$: Η αξία ανά τετραγωνικό μέτρο του οικοπέδου του βαρυνόμενου και ωφελούμενου ακινήτου.

$\Sigma^*ω$: Συνδέεται με το συντελεστή δόμησης που ισχύει για τη θέση του ωφελούμενου.

Όταν $(ΣΕ)=1$, τότε $Σ^*ω = ΣΔω$

Όταν η ΣΕ του ακινήτου είναι μεγαλύτερη της μονάδας -δηλαδή στη θέση του ωφελούμενου ακινήτου μπορεί να δημιουργηθεί αυξημένη αξία με την ανέγερση καταστημάτων ανεξάρτητα του αν υλοποιεί τη δυνατότητα αυτή ο ιδιοκτήτης- τότε: $Σ^*ω = ΣΔω + Κω (ΣΕω - 1)$, όπου:

$Κω$ είναι το ισχύον ποσοστό κάλυψης στη θέση του ωφελούμενου ακινήτου, μειωμένο κατά το μέρος του που αντιστοιχεί σε επιφάνεια 30τ.μ., μη θεωρημένη γενικά ως απαραίτητη για τις κοινόχρηστες επιφάνειες εισόδου και κλιμακοστασίου του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) και όπου

$ΣΔω$ και $ΣΕω$ είναι οι συντελεστές δόμησης και εμπορικότητας στη θέση του ωφελούμενου ακινήτου.

Εδώ θα ήταν χρήσιμο να αναφερθεί ότι όταν το βαρυνόμενο και το ωφελούμενο είναι στην ίδια θέση ο τύπος μετασχηματισμού δίνεται στην απλουστευμένη μορφή: $Εω = 1,1 Εβ$.

Με το ίδιο διάταγμα εξειδικεύονται τα της πραγματοποίησης του μεταφερόμενου συντελεστή επί του ωφελούμενου ακινήτου, ορίζοντας ότι:

1. Ο μεταφερόμενος ΣΔ υλοποιείται σε κτίριο που κατασκευάζεται μέσα στο ιδεατό στερεό (κατά τις διατάξεις του ΓΟΚ) χωρίς υπέρβαση του μεγίστου ύψους που προκύπτει από το ΣΔ της περιοχής προσαυξημένο κατά το μεταφερόμενο ΣΔ.

2. Το ανώτατο ύψος για τα ειδικά κτίρια δεν μπορεί να υπερβεί τα 32μ.

3. Ο μεταφερόμενος ΣΔ δεν μπορεί να προσαυξήσει τον ισχύοντα ΣΔ της περιοχής του ωφελούμενου ακινήτου πάνω από 50% όταν αυτός είναι μέχρι και 0,8 και πάνω από 30% όταν αυτός είναι μεγαλύτερος του 0,8, χωρίς ο περιορισμός αυτός να εφαρμόζεται στα ειδικά κτίρια.

2.2.3. ΠΔ510/79: "ΠΕΡΙ ΡΥΘΜΙΣΕΩΣ ΘΕΜΑΤΩΝ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΤΑ ΤΟ Ν880/79", ΟΠΩΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΘΗΚΕ ΜΕ ΤΟ ΠΔ367/87

Καταρχήν, με αυτό το διάταγμα καθορίζονται τα της έγκρισης ΜΣΔ από το βαρυνόμενο ακίνητο, τα της υποβλητέας μελέτης του βαρυνόμενου, τα της

απαίτησης συναίνεσης των κυρίων του βαρυνόμενου καθώς και το είδος της έκθεσης, ελέγχου τίτλων προς εξακρίβωση της νομικής κατάστασης του βαρυνόμενου ακινήτου.

Ακολούθως ορίζονται τα της τήρησης των Μητρώων ΜΣΔ στην αρμόδια Κεντρική Υπηρεσία καθώς και τα σχετικά με έκδοση των ονομαστικών τίτλων -στη μεταβίβαση, απώλεια, διαίρεση και ακύρωση αυτών.

Στα άρθρα 13, 14 και 15 αναφέρονται λεπτομερώς τα απαιτούμενα δικαιολογητικά και η ακολουθητέα διαδικασία από τις Υπηρεσίες του ΥΠΕΧΩΔΕ (Κεντρική και Περιφερειακές) για την πραγματοποίηση της μεταφοράς ΣΔ εντός ΖΑΣ ή εκτός ΖΑΣ ή και ταυτόχρονης ΜΣΔ.

Η πρώτη εξ αυτών συντελείται με την έκδοση της απόφασης έγκρισης από την Περιφερειακή Υπηρεσία και οι δύο επόμενες με την έκδοση ΠΔ.

Σε επόμενο κεφάλαιο παρουσιάζεται αναλυτικά η διαδικασία ΜΣΔ, ενώ παρουσιάζονται και διαγράμματα όπου απεικονίζονται κατά σειρά οι ενέργειες των Υπηρεσιών μέχρι την ολοκλήρωσή της.

Το άρθρο 16 αναφέρεται αναλυτικά στην εκτίμηση της αγοραίας οικοπεδική αξίας των ακινήτων όπως και στο μέγεθος της εμπορικότητας.

Έτσι, η αξία αυτή για τις περιοχές που καλύπτονται από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων δίνεται σύμφωνα με τον τρόπο του συστήματος αυτού, λαμβάνεται δε από σχετικούς πίνακες του Υπουργείου Οικονομικών.

Για τις λοιπές περιοχές και μέχρι να καλυφθούν από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας των ακινήτων από τις αρμόδιες Οικονομικές Εφορίες της περιοχής του υπό εκτίμηση ακινήτου ως κριτήρια για την εκτίμηση αυτή λαμβάνονται τα ισχύοντα στη νομοθεσία περί φορολογίας μεταβιβάσεως ακινήτων και πλοίων.

Δεν επιτρέπεται η αμφισβήτηση της έκθεσης της Οικονομικής εφορίας μετά την πραγματοποίηση της ΜΣΔ. Η συνέχιση της διαδικασίας νοείται σαν αποδοχή της έκθεσης.

Εάν πριν την πραγματοποίηση της ΜΣΔ αμφισβητηθεί από κάποιο ενδιαφερόμενο μέρος η έκθεση εκτίμησης, αναστέλλεται κάθε ενέργεια για την πραγματοποίηση.

Η εκτίμηση πρέπει να έχει γίνει σε εύλογο χρόνο πριν την πραγματοποίηση.

Στην περίπτωση ακινήτων εκτός συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού, εάν έχει περάσει εξάμηνο από τη σύνταξη της έκθεσης εκτίμησης χωρίς να έχει πραγματοποιηθεί η μεταφορά, η αρμόδια υπηρεσία ή τα ενδιαφερόμενα μέρη μπορούν κατά την κρίση τους να ζητήσουν την επανάληψη της εκτίμησης, ενώ αν περάσει ένας χρόνος γίνεται υποχρεωτικά νέα εκτίμηση.

Τα ίδια ισχύουν και για τις περιπτώσεις ακινήτων εντός αντικειμενικού προσδιορισμού ευρισκομένων, μόνο εφόσον έχουν μεταβληθεί οι σχετικοί πίνακες αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων.

Στο σημείο αυτό είναι σκόπιμο να αναφερθεί ότι μετά από διαφορετικές απόψεις που διατυπώθηκαν από τις αρμόδιες Υπηρεσίες του ΥΠΕΧΩΔΕ εκδόθηκε η 732/92 γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, σύμφωνα με την οποία η ετήσια προθεσμία που προβλέπεται από το άρθρο 16 παρ. 4 του ΠΔ510/79 για την επανεκτίμηση της αξίας του βαρυνόμενου και ωφελούμενου ακινήτου μετράται από τη μεταβολή των πινάκων του Υπουργείου Οικονομικών μέχρι τη δημοσίευση του ΠΔ έγκρισης πραγματοποίησης της μεταφοράς.

Τα διατάγματα που ακολουθούν αφορούν την επέκταση του θεσμού της ΜΣΔ και σε άλλες κατηγορίες ακινήτων.

2.2.4. Ν1577/85: "ΠΕΡΙ ΓΟΚ", ΑΡΘΡΑ 13 ΚΑΙ 14 ΑΥΤΟΥ

Με το άρθρο 13 επιτρέπεται η εφαρμογή του Ν880/79 και για τα οικόπεδα του ενεργού Ο.Τ. Με τον τρόπο αυτό είναι δυνατόν να πραγματοποιηθεί ανάπλαση του Ο.Τ. με ενοποίηση ακάλυπτων χώρων, πεζόδρομους κλπ, χωρίς να θιγούν οι ιδιοκτήτες των ακινήτων αυτού.

Η διαδικασία και κάθε σχετική λεπτομέρεια κανονίζεται με Υπουργική απόφαση.

Με το άρθρο 14, σε ακίνητο που από τους ισχύοντες όρους δόμησης καθορίζεται υψηλός ΣΔ που έχει ως αποτέλεσμα τη δυνατότητα ανέγερσης επί του ακινήτου πολυόροφων και υψηλών κτιρίων, αν κατ' επιλογή του ιδιοκτήτη κατασκευαστεί κατοικία μέχρι 400τ.μ. με τις λοιπές προϋποθέσεις του άρθρου αυτού, μπορεί να δοθεί ονομαστικός τίτλος ΜΣΔ για το υπόλοιπο πέραν των 400τ.μ. του ισχύοντος ΣΔ.

2.2.5. Ν1892/90: "ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟ ΚΑΙ ΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ", ΑΡΘΡΟ 97, ΟΠΩΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΘΗΚΕ ΜΕ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ Ν2052/92 ΚΑΙ ΠΔ 6/12.10.90

Με το άρθρο 97 παρέχεται η δυνατότητα εφαρμογής του Ν880/79 και στα πολυόροφα κτίρια στάθμευσης αυτοκινήτων.

Σε εκτέλεση αυτού του νόμου εκδίδεται ΠΔ 6/12.10.90 με το οποίο καθορίζονται αναλυτικά τα δικαιολογητικά και η διαδικασία που θα ακολουθείται για την κατηγορία των κτιρίων αυτών.

Μεταφορά συντελεστή δόμησης έχουμε και κατά το άρθρο 8 παρ. 7 του Ν2052/1992, κατά το οποίο με Π.Δ. που εκδίδονται με πρόταση του ΥΠΕΧΩΔΕ, ύστερα από εκτίμηση των κυκλοφοριακών και πολεοδομικών συνθηκών και μετά από γνώμη του οικείου ΣΧΟΠ, ορίζονται περιοχές μέσα στις οποίες για την κατασκευή υπέργειων ή εν μέρει υπόγειων στεγασμένων χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων πάνω από πενήντα θέσεις, εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του Ν880/79. Για την έκδοση τίτλου ΜΣΔ στις περιπτώσεις αυτές δεν χρειάζεται γνώμη του ΣΧΟΠ.

Εξειδικεύονται τα κριτήρια προεπιλογής της καταλληλότητας της θέσης του σταθμού στα οποία περιλαμβάνονται οι ανάγκες της περιοχής, κυκλοφοριακές και στάθμευσης, η δυνατότητα εύρυθμης λειτουργίας του σταθμού, οι χρήσεις γης, η δυνατότητα ασφαλούς και απρόσκοπτης λειτουργίας ειδικών κτιρίων (σχολεία, νοσοκομεία κλπ).

Η προεπιλογή πραγματοποιείται με Υπουργική απόφαση και αν ο ιδιοκτήτης σε οκτώ μήνες μετά από αυτήν δεν υποβάλλει αίτηση για οικοδομική άδεια στην αρμόδια υπηρεσία χάνει το δικαίωμα εφαρμογής του Ν880/79.

Επίσης καθορίζεται ότι η ΜΣΔ μπορεί να ορίζεται στο σύνολο του ισχύοντος εφόσον το ακίνητο διατίθεται αποκλειστικά για κατασκευή υπέργειου σταθμού αυτοκινήτων. Διαφορετικά αφαιρείται από το μεταφερόμενο ΣΔ εκείνος που διατίθεται για άλλες χρήσεις.

Προβλέπεται η δυνατότητα έκδοσης και χορήγησης στο δικαιούχο του παραστατικού τίτλου δικαιώματος ΜΣΔ μετά την εμπρόθεσμη αποπεράτωση και λειτουργία του σταθμού.

Μπορεί να εκδοθεί και να χορηγηθεί στο δικαιούχο ο παραπάνω τίτλος και πριν την αποπεράτωση και λειτουργία του σταθμού, αλλά με ρητές υποχρεώσεις του δικαιούχου -που δεσμεύεται με συμβολαιογραφική δήλωση- εκ των οποίων η σημαντικότερη που μπορεί να αναφερθεί είναι ότι η κυριότητα του ακινήτου περιέχεται στο ΕΤΕΡΠΣ, αν δεν αποπερατωθεί και λειτουργήσει ο σταθμός στην προβλεπόμενη προθεσμία.

2.2.5. Ν2145/93: «ΡΥΘΜΙΣΗ ΘΕΜΑΤΩΝ ΕΚΤΕΛΕΣΕΩΣ ΠΟΙΝΩΝ, ΕΠΙΤΑΧΥΝΣΕΩΣ ΚΑΙ ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟΥ ΤΩΝ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΩΝ ΑΠΟΝΟΜΗΣ ΤΗΣ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ», ΑΡΘΡΟ 42

Με το θόρυβο που είχε εγερθεί στα μέσα μαζικής ενημέρωσης κατά της ΜΣΔ, αντί να ελεγχθεί με νομοθετική ρύθμιση, όταν λειτουργεί σε βάρος του περιβάλλοντος, με τις τελευταίες διατάξεις του άρθρου 42 του Ν2145/1993 διευρύνεται η εφαρμογή του θεσμού. Έτσι με την παρ. 1 του άρθρου 42 ορίζεται ότι επιτρέπεται η ΜΣΔ και σε άλλες περιπτώσεις:

α) για την ανέγερση ειδικών κτιρίων⁵ σε οικόπεδα εντός σχεδίου (ωφελούμενα) που είναι κατά κανόνα άρτια και οικοδομήσιμα και τα οποία βρίσκονται σε περιοχές όπου επιτρέπεται η ανέγερση ειδικών κτιρίων και όχι σε περιοχές αμιγούς κατοικίας.

β) για την ανέγερση κτιρίων περίθαλψης⁶, όπου επιτρέπεται η ανέγερση τέτοιων κτιρίων.

⁵ Κατά το άρθρο 8 παρ. 1 του Ν.Δ. 8/1973 ειδικά κτίρια καλούνται "τα ως εκ του προορισμού τους αμιγώς χρησιμοποιούμενα δι' άλλην χρήση πλην κατοικίας, εξαιρέσει της κατοικίας του τυχόν υπηρετούντος προσωπικού".

⁶ Κατά το Π.Δ. 23-2/6.6.1987 (ΦΕ Δ'166) άρθρο 1 παρ. 15 κτίρια περίθαλψης είναι τα νοσοκομεία και οι κλινικές.

Με το άρθρο 43 παρ. 1 του Ν2145/1993 επιτράπηκε επίσης η ΜΣΔ σε περίπτωση οικιστικής ένταξης ή επέκτασης, όταν το ρυμοτομούμενο τμήμα ακινήτου είναι μεγαλύτερο από το ποσοστό εισφοράς 40%. Στην περίπτωση αυτή η μεταφορά συντελεστή επιτρέπεται για το επιπλέον ποσοστό.

Η ΜΣΔ γίνεται στην εναπομένουσα οικοδομήσιμη επιφάνεια του ίδιου ακινήτου, εφόσον είναι άρτια ή οικοδομήσιμη, ενώ αυξάνεται ανάλογα ο ΣΔ της.

Ο ίδιος συντελεστής κατά το άρθρο 43 παρ. 1 μπορεί να μεταφερθεί σε οποιοδήποτε ακίνητο της ίδιας περιοχής με αύξηση του συντελεστή που ισχύει για την περιοχή το πολύ κατά 30%. Η περιοχή θεωρείται ΖΑΣ. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του Ν880/79 και των εκτελεστικών διαταγμάτων αυτού.

Μεταξύ των προϋποθέσεων εφαρμογής της παρ. 1 του άρθρου 42 του Ν2145/93 με την παρ. 2 αυτού ορίζονται οι εξής:

α. Η τήρηση της απόστασης Δ της παρ. 1 του άρθρου 9 του Ν1577/85 (ΓΟΚ) για τις περιοχές του πρώτου πανταχόθεν ελεύθερου συστήματος δόμησης⁷. Αν το γειτονικό οικόπεδο είναι αδόμητο, το κτίριο επιτρέπεται να εφάπτεται στα κοινά όρια.

β. Το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου δεν πρέπει να υπερβαίνει αυτό της περιοχής ή του άρθρου 8 του Ν1577/85⁸, εάν είναι μικρότερο.

γ. Το μέγιστο ύψος δεν πρέπει να υπερβαίνει τα τρία μέτρα σε συνάρτηση με τον πραγματοποιούμενο ολικό συντελεστή ύψους, δηλ. προσθήκη ενός ορόφου.

δ. Την καταβολή στον οικείο ΟΤΑ, όπου βρίσκεται το ωφελούμενο οικόπεδο ή στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων για λογαριασμό του ΟΤΑ

⁷ $\Delta=3+0,10H$, όπου Η το πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου, σε περίπτωση που εξαντλείται ο ΣΔ, ή το μέγιστο επιτρεπόμενο, σε περίπτωση που δεν εξαντλείται ο ΣΔ. Σε οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο η απόσταση Δ ορίζεται σε 2,5μ.

⁸ Το επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 70% της επιφάνειάς του. Σε περιοχές που κατά τη δημοσίευση του Ν1577/85 ίσχυε το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης, η πραγματοποίηση ποσοστού κάλυψης μεγαλύτερου του 40% είναι δυνατή μόνο ύστερα από γνώμη της αρμόδιας Ε.Π.Α.Ε. Κατά την αναθεώρηση, επέκταση ή έγκριση ρυμοτομικών σχεδίων μπορεί να ορίζεται ποσοστό κάλυψης μικρότερο από 70% ή να καθορίζονται διαγράμματα κάλυψης ανεξαρτήτως ποσοστού. Σε οικόπεδο με περισσότερα από ένα πρόσωπα σε κοινόχρηστους χώρους, όπου τυχόν ισχύουν διαφορετικά ποσοστά κάλυψης, εφαρμόζεται σαν ποσοστό κάλυψης του όλου οικοπέδου ο αριθμητικός μέσος των ποσοστών κάλυψης.

ποσού δρχ. ίσου με το δέκα τοις εκατό (10%) της αντικειμενικής αξίας του μεταφερόμενου ΣΔ.

Έτσι, με το άρθρο 42 του Ν2145/93 διευρύνεται η ΜΣΔ.

Η παρ. 3 σε συνδυασμό με την παρ. 7 του άρθρου 42 προσδιορίζει τη δυνατή αύξηση του επιτρεπόμενου ΣΔ με την επιχειρούμενη ΜΣΔ με βάση δύο διακρίσεις:

α) για ωφελούμενα ακίνητα σε περιοχή με ΣΔ από 0,3 μέχρι 0,6, οπότε ο ολικός συντελεστής μετά τη μεταφορά δεν μπορεί να υπερβαίνει τη μία μονάδα.

β) για ωφελούμενα ακίνητα σε περιοχή με συντελεστή από 0,6 και πάνω, οπότε ο ολικός συντελεστής μετά τη μεταφορά δεν μπορεί να υπερβαίνει το διπλάσιο αυτού και δεν μπορεί ποτέ να είναι μεγαλύτερος από 2,4.

Ιδιαίτερα σημαντική είναι η διάταξη της παρ. 4 του άρθρου 42, που απαγορεύει τη ΜΣΔ στις περιοχές Λεκανοπεδίου Αττικής και πολεοδομικού συγκροτήματος Θεσσαλονίκης από άλλες περιοχές λόγω της μεγάλης επιβάρυνσής τους.

Επίσης, με την παρ. 7 του άρθρου 42 απαγορεύεται η ΜΣΔ σε περιοχές που αναφέρονται στην παρ.9 του άρθρου 9 και στην παρ. 4 του άρθρου 28 του Ν1577/85 (ΓΟΚ), δηλαδή σε αρχαιολογικούς και ιστορικούς χώρους, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε περιοχές έργων τέχνης, μνημείων, διατηρητέων κτιρίων, αεροδρομίων ή παρόμοιων περιοχών ή θέσεων για τη διατήρηση της πολιτιστικής και ιστορικής κληρονομιάς, ή περιοχών που χαρακτηρίζονται ως ιδιαίτερου φυσικού κάλλους.

2.2.6. Ο Ν2300/85: «ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ»

Στο άρθρο 1 του νόμου δίνονται οι ακόλουθοι ορισμοί:

α) "*Βαρυνόμενο ακίνητο*": είναι το ακίνητο για το οποίο μπορεί να χορηγηθεί τίτλος δικαιώματος ΜΣΔ (κατά τις διατάξεις του άρθρου 2 του παρόντος νόμου).

β) *“Ωφελούμενο ακίνητο”*: είναι το ακίνητο στο οποίο πραγματοποιείται η μεταφορά πρόσθετου ΣΔ από βαρυνόμενο ακίνητο.

γ) *“Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης” (ΜΣΔ)*: είναι η αφαίρεση ΣΔ από βαρυνόμενο ακίνητο και η προσθήκη αυτού σε ωφελούμενο ακίνητο.

δ) *“Πραγματοποίηση ΜΣΔ”*: είναι η υλοποίηση πρόσθετου ΣΔ σε ωφελούμενο ακίνητο λόγω ΜΣΔ. Ως υλοποίηση νοείται η έκδοση της απόφασης του προϊσταμένου της αρμόδιας περιφερειακής υπηρεσίας (παρ. 5, άρθρο 17) ή της απόφασης του Υπουργού (παρ. 6, άρθρο 21).

ε) *“Περιοχή υποδοχής ΣΔ” (Π.Υ.Σ.ΔΟ.)*: είναι η περιοχή όπου συντρέχουν τα κριτήρια της ενότητας Β του άρθρου 4 του νόμου και επιτρέπεται η πραγματοποίηση ΜΣΔ εντός αυτής, σύμφωνα με τα κριτήρια των ενότητων Γ και Ε του ίδιου άρθρου.

στ) *“Ειδική Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή” (Ε.Ζ.Υ.Σ.)*: είναι η ζώνη όπου συντρέχουν τα κριτήρια της ενότητας Δ του άρθρου 4 και μέσα στην οποία επιτρέπεται η πραγματοποίηση ΜΣΔ σύμφωνα με τα κριτήρια που καθορίζονται από το διάταγμα έγκρισής της ή της ενότητας Ε του ίδιου άρθρου, εφόσον δεν καθοριστούν διαφορετικά κριτήρια.

ζ) *“Αρμόδια κεντρική υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων”* ή απλώς *“Αρμόδια κεντρική υπηρεσία”*: είναι η οργανική μονάδα του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, η αρμόδια να εισηγηθεί την έγκριση χορήγησης τίτλου ΜΣΔ, να τηρεί το μητρώο ΜΣΔ και το βιβλίο μεταφερόμενων ΣΔ.

η) *“Αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία”*: είναι το αντίστοιχο τμήμα Πολεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών του νομού, στα διοικητικά όρια του οποίου βρίσκεται το βαρυνόμενο ή ωφελούμενο ακίνητο ή οι αντίστοιχες Διευθύνσεις Πολεοδομίας για τους Νομούς Αττικής και Θεσσαλονίκης. Οι υπηρεσίες αυτές είναι αποκλειστικά αρμόδιες για τη χορήγηση αδειών οικοδομής, όταν γίνεται χρήση δικαιώματος ΜΣΔ, καθώς και για τον έλεγχο εκτέλεσης των σχετικών οικοδομικών εργασιών και εφαρμογής των διατάξεων για τα αυθαίρετα.

θ) *“Τίτλος δικαιώματος ΜΣΔ”* ή απλώς *“Τίτλος”*: είναι ο -κατά το άρθρο 12- τίτλος που χορηγείται στους δικαιούχους βαρυνόμενων ακινήτων και στον οποίο ενσωματώνεται το εγκριθέν δικαίωμα αυτών για ΜΣΔ.

ι) “Μητρώο ΜΣΔ” ή απλώς “Μητρώο”: είναι το -κατά το άρθρο 11- τηρούμενο βιβλίο και φάκελος των αποφάσεων έγκρισης χορήγησης τίτλου ΜΣΔ και πραγματοποίησης ΜΣΔ σε ωφελούμενα ακίνητα.

ια) “Βιβλίο Τίτλων ΜΣΔ” ή απλώς “Βιβλίο Τίτλων”: είναι το τηρούμενο βιβλίο στο οποίο καταχωρούνται οι τίτλοι και οι μεταβολές αυτών.

ιβ) “Πολεοδομικό συγκρότημα”: είναι το πολεοδομικό σύνολο, μέσα στα διοικητικά όρια περισσότερων του ενός δήμων ή νομαρχιών, που χαρακτηρίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

ιγ) “Περιοχή αμιγούς κατοικίας”, “Περιοχή γενικής κατοικίας”, “Πολεοδομικό κέντρο”: είναι οι περιοχές οι οποίες σύμφωνα με τον πολεοδομικό τους κανονισμό έχουν τις χρήσεις Αμιγούς ή Γενικής Κατοικίας κλπ), όπως αυτές εξειδικεύονται στο από 3.3.1987 προεδρικό διάταγμα (ΦΕΚ 166 Δ’). Ως περιοχές αμιγούς κατοικίας θεωρούνται επίσης αυτές στις οποίες επιτρέπεται η χρήση μόνο κατοικίας.

ιδ) “Πολεοδομικώς ενδιαφέρον σημείο πόλης”: είναι το σημείο όπου η δημιουργία κοινόχρηστου χώρου συμβάλλει σημαντικά στη βελτίωση του περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής της συγκεκριμένης περιοχής.

Το άρθρο 2 αναφέρει ότι με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεων, ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (Κ.Σ.Χ.Ο.Π.) για κάθε ακίνητο το οποίο χαρακτηρίζεται ως βαρυνόμενο, μπορεί να εγκριθεί η χορήγηση τίτλου ΜΣΔ για ολόκληρο το ΣΔ, που σύμφωνα με τις ισχύουσες γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις μπορεί να υλοποιηθεί στο ακίνητο σε υπέργειους ορόφους (δεν περιλαμβάνονται τα υπόγεια) ή για το μη υλοποιηθέν τμήμα του, βάσει μελέτης. Για τα ακίνητα χαρακτηριζόμενα από εγκεκριμένα σχέδια ως κοινόχρηστοι χώροι, ο τίτλος ΜΣΔ χορηγείται για τις επιφάνειες που προκύπτουν από το γινόμενο του εμβαδού του ρυμοτομούμενου τμήματος του ακινήτου επί τον ισχύοντα ΣΔ της περιοχής. Ο χορηγούμενος τίτλος παρέχει το δικαίωμα στο δικαιούχο να μεταφέρει το ΣΔ που αναγράφεται σε αυτόν, σε ωφελούμενο ακίνητο.

Το αντάλλαγμα για τη ΜΣΔ ανήκει σε αυτούς που έχουν τα δικαιώματα κυριότητας στο βαρυνόμενο ακίνητο. Η παροχή του ανταλλάγματος αυτού, καθώς και η πρώτη μεταβίβασή του, δεν υπόκειται στο φόρο μεταβίβασης ακινήτων ή σε οποιοδήποτε άλλο φόρο, τέλος χαρτοσήμου ή άλλο φόρο, δικαίωμα, εισφορά ή κράτηση υπέρ του Δημοσίου, των ΟΤΑ ή οποιουδήποτε τρίτου.

Ο μεταφερόμενος ΣΔ αφαιρείται παγίως από το βαρυνόμενο ακίνητο και προστίθεται στο ωφελούμενο ακίνητο. Ο μεταφερόμενος ΣΔ θα προστίθεται στον εκάστοτε καθοριζόμενο ΣΔ του ωφελούμενου ακινήτου, και αφαιρείται πάντοτε από τον εκάστοτε καθοριζόμενο ΣΔ του βαρυνόμενου.

Σε περιπτώσεις ακινήτων α) των οποίων τα κτίρια χαρακτηρίζονται διατηρητέα ή των οποίων η χρήση χαρακτηρίζεται διατηρητέα, β) με οικοδομήματα ή μνημεία που χαρακτηρίζονται ως έργα τέχνης και ιστορικά διατηρητέα μνημεία και γ) που χαρακτηρίζονται ως αρχαιολογικοί χώροι, επιτρέπεται η μεταφορά και του συνόλου του ΣΔ, εφόσον οι κύριοι ή συγκύριοι του παραχωρήσουν χωρίς άλλο αντάλλαγμα την κυριότητά του στο Δημόσιο ή στον οικείο ΟΤΑ. Στις περιπτώσεις α) και β) η χορήγηση τίτλου εγκρίνεται και για το τυχόν ρυμοτομούμενο τμήμα (δομημένο ή μη) του διατηρητέου ακινήτου, καθώς και για το τμήμα του που προβλέπεται ως στοά και καλύπτεται από διατηρητέο κτίριο.

Εκτός από τις τρεις παραπάνω περιπτώσεις -που αποτελούν μία ομάδα βαρυνόμενων ακινήτων- στα βαρυνόμενα ακίνητα για τα οποία μπορεί να χορηγηθεί τίτλος ΜΣΔ ανήκουν και (άρθρο 3):

1. Ακίνητα που χαρακτηρίζονται από εγκεκριμένα σχέδια ως κοινόχρηστοι χώροι (χώροι πρασίνου, οδοί, πλατείες, παιδικές χαρές-παιδότοποι, ελεύθεροι χώροι αθλητισμού και γενικά ελεύθεροι χώροι για κοινωφελείς σκοπούς). Στα ακίνητα αυτά τίτλος ΜΣΔ χορηγείται για το ρυμοτομούμενο τμήμα που τυγχάνει υπόχρεος προς καταβολή της αποζημίωσης ο ίδιος ο κύριος αυτών, εφόσον αποδέχεται αυτό το είδος της αποζημίωσης.

2. Ακίνητα χωρίς κτίσματα ή με κτίσματα προς κατεδάφιση που βρίσκονται σε χαρακτηριζόμενα πολεοδομικώς ενδιαφέροντα σημεία της πόλης για να καταστούν κοινόχρηστοι χώροι. Ο χαρακτηρισμός γίνεται με την

ίδια απόφαση έγκρισης χορήγησης τίτλου, οπότε και παρέρχονται αυτοδικαίως στην κυριότητα της Τ.Α. με την απογραφή στο οικείο υποθηκοφυλακείο.

3. Ακίνητα με χαμηλά κτίρια (άρθρο 14 του Ν1577/85) ή με πρόβλεψη ανέγερσης χαμηλού κτιρίου, που βρίσκονται μέσα σε περιοχές με χρήση αμιγούς ή γενικής κατοικίας, εφόσον ο ισχύον ΣΔ της περιοχής υπερβαίνει το 2,4 και το ισχύον μέγιστο ύψος κτιρίων της περιοχής αυτής υπερβαίνει τα 14μ.

4. Ακίνητα τα οποία περιλαμβάνονται μέσα σε ενεργό οικοδομικό τετράγωνο (άρθρο 13 του Ν1577/85) εφόσον ο ισχύον ΣΔ είναι μεγαλύτερος του 2,4 και από τη σχετική μελέτη προκύπτει ανάγκη ΜΣΔ από το τετράγωνο αυτό για τη βελτίωση του υποβαθμισμένου περιβάλλοντος.

5. Ακίνητα για τα οποία οι επιβαλλόμενοι (σύμφωνα με τα άρθρα 18, 19 και 20 του Ν1650/86, ΦΕΚ 160 Α') όροι, περιορισμοί και απαγορεύσεις είναι εξαιρετικά επαχθείς, με αποτέλεσμα να παρακωλύεται υπέρμετρα η άσκηση των εξουσιών που απορρέουν από την κυριότητα, εν όψει του χαρακτήρα και του περιορισμού της ιδιοκτησίας. Στην περίπτωση αυτή με την έγκριση χορήγησης τίτλου ΜΣΔ για ολόκληρο το ΣΔ τα ακίνητα περιέρχονται αυτοδικαίως στην κυριότητα του Δημοσίου.

6. Ακίνητα στα οποία ανεγείρονται υπέργειοι ή εν μέρει υπόγειοι στεγασμένοι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων (σύμφωνα με τις διατάξεις των παραγρ. 7 και 8 του άρθρου 6 του Ν960/1979).

Δεν εγκρίνεται η χορήγηση τίτλου ΜΣΔ:

1. Σε ακίνητα των περιπτώσεων α) και β) (βλ. παραπάνω):

α) Για ΣΔ του βαρυνόμενου ακινήτου που εξαντλείται σε υπόγειο.

β) Στις περιπτώσεις που τα ακίνητα αυτά έχουν χαρακτηριστεί ως χώροι για την ανέγερση κτιρίων κοινής ωφέλειας ή είναι χώροι λατρείας οποιουδήποτε δόγματος ή ανήκουν στο Δημόσιο ή σε φορείς του ευρύτερου δημόσιου τομέα.

2. Σε ρυμοτομούμενα ακίνητα:

Εφόσον το ακίνητο έχει τεθεί σε κοινή χρήση επί χρονικό διάστημα μεγαλύτερο της δεκαετίας με τη βούληση ή την ανοχή του ιδιοκτήτη, χωρίς αυτός να προβεί σε ενέργειες για την είσπραξη της σχετικής αποζημίωσης.

Στην περίπτωση ύπαρξης κτισμάτων εντός του ρυμοτομούμενου τμήματος του ακινήτου δεν επιτρέπεται η έκδοση τίτλου ΜΣΔ από την αρμόδια

κεντρική υπηρεσία, πριν από την προσκόμιση βεβαίωσης της οικείας πολεοδομικής υπηρεσίας, η οποία βεβαιώνει την κατεδάφιση των παραπάνω κτισμάτων.

3. Σε ακίνητα του άρθρου 22 του Ν1650/86.

Το άρθρο 4 αφορά την οριοθέτηση του πεδίου και τα κριτήρια για την πραγματοποίηση ΜΣΔ.

Όσον αφορά τα κριτήρια οριοθέτησης του πεδίου για την πραγματοποίηση ΜΣΔ είναι τα εξής:

1. Βρίσκονται εντός σχεδίου.

2. Δεν έχουν χαρακτηριστεί ως:

α) Περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους

β) Ιστορικοί τόποι

γ) Παραδοσιακοί οικισμοί ή αξιόλογοι οικισμοί, ιστορικά κέντρα πόλεων, παραδοσιακά τμήματα οικισμών (παραδοσιακά σύνολα)

δ) Αρχαιολογικοί χώροι.

3. Δεν έχουν καθοριστεί στην περιοχή ειδικοί όροι δόμησης για την προστασία αρχαιολογικών χώρων ή άλλων πολιτιστικών ή περιβαλλοντικά αξιόλογων στοιχείων.

(Σημείωση: Η πραγματοποίηση ΜΣΔ επιτρέπεται σε περιοχές οι οποίες πληρούν σωρευτικά τα παραπάνω κριτήρια).

Μέσα στις περιοχές αυτές καθορίζονται με τον παρόντα νόμο περιοχές υποδοχής συντελεστή δόμησης (Π.Υ.Σ.ΔΟ.), οι περιοχές στις οποίες συντρέχουν σωρευτικά τα ακόλουθα κριτήρια:

1. Δεν έχουν χαρακτηριστεί ως Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας ή Ζώνη Αστικού Αναδασμού ή δεν είναι περιοχές οργανωμένης δόμησης ή περιοχές που αναπτύσσονται με ιδιωτική πολεοδόμηση ή από οικοδομικούς συνεταιρισμούς.

2. Το συνολικό μεταφερόμενο εμβαδόν δομήσιμων επιφανειών, μέσα στα όρια της εντός σχεδίου περιοχής ενός δήμου ή κοινότητας, είναι μικρότερο από το 10% του εμβαδού των δομήσιμων επιφανειών που προκύπτει κατά προσέγγιση από την εφαρμογή των ισχυόντων ΣΔ.

Μέσα στις Π.Υ.Σ.ΔΟ., ανάλογα με τη χρήση των περιοχών, απαιτείται να συντρέχουν επιπλέον τα παρακάτω πολεοδομικά κριτήρια για την πραγματοποίηση ΜΣΔ:

1. Περιοχές με χρήση αμιγούς κατοικίας.

Μέσα στις περιοχές αμιγούς κατοικίας επιτρέπεται η πραγματοποίηση ΜΣΔ εφόσον συντρέχουν σωρευτικά τα εξής κριτήρια:

α) Ο μεταφερόμενος σε κάθε ωφελούμενο ακίνητο ΣΔ δεν υπερβαίνει το 20% του ισχύοντος στην περιοχή για ΣΔ μέχρι και 0,8, το 15% για το τμήμα του ΣΔ πάνω από 0,8 μέχρι και 1,2 και το 10% για το τμήμα του ΣΔ πάνω από 1,2. Σε περιοχές παραθεριστικής κατοικίας ο μεταφερόμενος ΣΔ δεν μπορεί να υπερβαίνει το 10% του ισχύοντος στην περιοχή ωφελούμενου ακινήτου.

β) Το άθροισμα του μεταφερόμενου στο ωφελούμενο ακίνητο και του ισχύοντος στην περιοχή του ΣΔ δεν υπερβαίνει τον αριθμό 2,4.

γ) Η ΜΣΔ αφορά επαύξηση χώρων κατοικίας ή βοηθητικών χώρων αυτής.

δ) Το ωφελούμενο ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή, η οποία μέχρι την έκδοση της απόφασης του προϊσταμένου της αρμόδιας περιφερειακής υπηρεσίας (παρ. 5 του άρθρου 17 του παρόντος νόμου), δεν έχει χαρακτηριστεί ως περιοχή ιδιαίτερης μορφολογίας με έντονη κλίση.

2. Περιοχές με χρήση γενικής κατοικίας ή περιοχές εντός σχεδίου στις οποίες δεν έχουν καθοριστεί χρήσεις με ειδικό κανονισμό.

Μέσα στις περιοχές αυτές επιτρέπεται πραγματοποίηση ΜΣΔ, εφόσον συντρέχουν σωρευτικά τα εξής κριτήρια:

α) Ο μεταφερόμενος σε κάθε ωφελούμενο ακίνητο ΣΔ δεν υπερβαίνει το 30% του ισχύοντος στην περιοχή του για ΣΔ μέχρι 0,8, το 25% για το τμήμα του ΣΔ πάνω από 0,8 μέχρι 1,2 και το 20% για το τμήμα του ΣΔ πάνω από 1,2. Σε περιοχές παραθεριστικής κατοικίας ο μεταφερόμενος ΣΔ δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% του ισχύοντος στην περιοχή του ωφελούμενου ακινήτου.

β) Το άθροισμα του μεταφερόμενου στο ωφελούμενο ακίνητο και του ισχύοντος στην περιοχή του ΣΔ δεν υπερβαίνει τον αριθμό 2,4.

γ) Εφόσον το ωφελούμενο ακίνητο βρίσκεται μέσα στην περιοχή, η οποία, μέχρι την έκδοση της απόφασης (παρ. 5 του άρθρου 17), έχει

χαρακτηριστεί ως περιοχή ιδιαίτερης μορφολογίας με έντονη κλίση, η πραγματοποίηση ΜΣΔ γίνεται μέσα στο ισχύον ύψος της περιοχής, είτε αυτό καθορίζεται με ειδικό κανονισμό είτε προκύπτει βάσει του ισχύοντος ΣΔ (σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 του Ν1577/85).

3. Περιοχές με χρήση πολεοδομικού κέντρου.

Μέσα στις περιοχές πολεοδομικού κέντρου επιτρέπεται η πραγματοποίηση ΜΣΔ, εφόσον συντρέχουν σωρευτικά τα εξής κριτήρια:

α) Ο μεταφερόμενος σε κάθε ωφελούμενο ακίνητο ΣΔ δεν υπερβαίνει το 30% του ισχύοντος στην περιοχή του για ΣΔ μέχρι και 0,8, το 25% για το τμήμα του ΣΔ πάνω από 0,8 μέχρι και 1,2 και το 20% για το τμήμα του ΣΔ πάνω από 1,2 προκειμένου για κτίρια κατοικίας και 40%, 35% και 30% αντίστοιχα για ειδικά κτίρια. Σε περιοχές παραθεριστικής κατοικίας ο μεταφερόμενος ΣΔ δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% του ισχύοντος στην περιοχή του ωφελούμενου ακινήτου για κτίρια κατοικίας και το 30% για ειδικά κτίρια.

β) Το άθροισμα του μεταφερόμενου στο ωφελούμενο ακίνητο και του ισχύοντος στην περιοχή του ΣΔ δεν υπερβαίνει τον αριθμό 2,4 προκειμένου για κτίρια κατοικίας και 3 για ειδικά κτίρια.

Μέσα στις περιοχές όπου επιτρέπεται η πραγματοποίηση ΜΣΔ μπορεί να καθορίζονται ειδικές ζώνες υποδοχής συντελεστή (Ε.Ζ.Υ.Σ.) με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ύστερα από γνώμη του Κ.Σ.Χ.Ο.Π. Για τις περιοχές αρμοδιότητας των Οργανισμών Αθήνας και Θεσσαλονίκης αντί του Κ.Σ.Χ.Ο.Π. γνωμοδοτεί η Εκτελεστική Επιτροπή των Οργανισμών αυτών αντίστοιχα. Οι Ε.Ζ.Υ.Σ. μπορεί να καθορίζονται και με το διάταγμα έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης. Στην περίπτωση αυτή γνωμοδοτεί το Σ.Χ.Ο.Π. νομού.

Τα κριτήρια για τον καθορισμό μιας περιοχής ως Ε.Ζ.Υ.Σ. είναι:

α) Ο καθορισμός της Ε.Ζ.Υ.Σ. και το ποσοστό αύξησης του ισχύοντος ή καθοριζόμενου ΣΔ της περιοχής πρέπει να προβλέπονται από το ΓΠΣ, σύμφωνα με χωροταξικά και πολεοδομικά δεδομένα και τους αναπτυξιακούς στόχους για την περιοχή, όπως π.χ. η οικιστική ανάπτυξη της περιοχής, τα

περιθώρια επιβάρυνσής της, η θέση, η φυσιογνωμία και η ιδιαιτερότητά της, τα δίκτυα υποδομής και ο κοινωνικός εξοπλισμός. Πάντως ο συνολικός ΣΔ (ισχύων και μεταφερόμενος) στις Ε.Ζ.Υ.Σ. δεν μπορεί να υπερβαίνει το 2,4 σε περιοχές αμιγούς και γενικής κατοικίας και το 3 σε περιοχές πολεοδομικού κέντρου.

β) Δεν αλλοιώνεται η οικιστική φυσιογνωμία της περιοχής λόγω της ΜΣΔ.

γ) Από την ανάλυση της μελέτης για τον καθορισμό των Ε.Ζ.Υ.Σ. προκύπτει ότι οι προβλεπόμενοι από το σχέδιο κοινόχρηστοι χώροι και οι χώροι για την ανέγερση κοινωφελών κτιρίων επαρκούν για τις ανάγκες της περιοχής μετά την πραγματοποίηση της ΜΣΔ.

Στη συνέχεια αναφέρονται κάποια γενικά κριτήρια, που απαιτούνται να συντρέχουν σωρευτικά (εκτός αν για τις Ε.Ζ.Υ.Σ. στο προεδρικό διάταγμα έγκρισής τους καθορίζονται διαφορετικά), για την πραγματοποίηση ΜΣΔ μέσα στις Π.Υ.Σ.ΔΟ. και Ε.Ζ.Υ.Σ. ανεξάρτητα από τη χρήση γης των περιοχών.

1. Ποσοστό κάλυψης οικοπέδου.

Το ποσοστό κάλυψης του ωφελούμενου οικοπέδου μετά την πραγματοποίηση ΜΣΔ δεν πρέπει να υπερβαίνει το ισχύον, βάσει των όρων δόμησης της περιοχής.

2. Ύψος κτιρίου.

α) Τηρούνται τα όρια του ιδεατού στερεού (παρ. 6 του άρθρου 9 του Ν1577/85).

β) Σε περιοχές αμιγούς κατοικίας δεν επιτρέπεται η υπέρβαση του ισχύοντος ύψους της περιοχής, είτε αυτό καθορίζεται με ειδικό πολεοδομικό κανονισμό είτε προκύπτει από τις διατάξεις του άρθρου 9 του Ν1577/85.

γ) Σε περιοχές γενικής κατοικίας και πολεοδομικών κέντρων το ύψος κτιρίου μπορεί να υπερβεί το καθορισμένο με ειδικό πολεοδομικό κανονισμό κατά 3,3,0μ., αυτό δε που προκύπτει από τις διατάξεις του άρθρου 9 του Ν1577/85 υπολογίζεται σύμφωνα με το συνολικό ΣΔ μετά τη μεταφορά.

δ) Σε περιοχές πολεοδομικών κέντρων και σε περιπτώσεις ακινήτων που καταλαμβάνουν ολόκληρο οικοδομικό τετράγωνο, επιτρέπεται η αύξηση του προκύπτοντος (βάσει των διατάξεων του άρθρου 9 του Ν1577/85) ύψους κτιρίου, για το συνολικό ΣΔ, κατά 3μ.

3. Αποστάσεις Δ.

α) Τηρούνται οι αποστάσεις Δ του άρθρου 9 του Ν1577/85, όπου απαιτείται.

β) Σε περιπτώσεις προσθηκών κατά το ύψος σε υφιστάμενα νομίμως μέχρι την ισχύ του παρόντος νόμου κτίρια, επιτρέπεται η πραγματοποίηση ΜΣΔ, εφαρμόζοντας αναλόγως τις ισχύουσες διατάξεις περί προσθηκών.

4. Θέσεις στάθμευσης.

α) Εξασφαλίζονται οι τυχόν απαιτούμενες, λόγω ΜΣΔ, θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων στο ίδιο ακίνητο ή σε ακίνητο σε απόσταση από το ωφελούμενο, την προβλεπόμενη από τις κείμενες διατάξεις.

β) Θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων που προκύπτουν λόγω της ΜΣΔ δεν τοποθετούνται πάνω στο προκήπιο, εκτός εάν η απαιτούμενη θέση είναι μία.

γ) Στις περιπτώσεις ακινήτου επί βασικού ή πρωτεύοντος ή δευτερεύοντος οδικού δικτύου, η πραγματοποίηση ΜΣΔ επιτρέπεται μόνο εφόσον αυξηθούν οι θέσεις στάθμευσης που απαιτούνται, κατά το ποσοστό αύξησης του ΣΔ.

5. Το ωφελούμενο οικόπεδο πρέπει να είναι άρτιο κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση.

6. Προκειμένου για ωφελούμενα ακίνητα που βρίσκονται στα πολεοδομικά συγκροτήματα Αθήνας και Θεσσαλονίκης τα βαρυνόμενα ακίνητα πρέπει να βρίσκονται μέσα στο ίδιο πολεοδομικό συγκρότημα με τα ωφελούμενα.

7. α) Κατ' εξαίρεση των παραπάνω περιπτώσεων, πλην της 6, μπορεί να πραγματοποιηθεί ΜΣΔ σε νομίμως ανεγερθέντα κτίρια, στα οποία μεταγενέστερα έγινε, κατά παράβαση της οικοδομικής άδειας, αλλαγή χρήσης χώρου, πριν από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου και για το λόγο αυτό έχει γίνει υπέρβαση του ΣΔ του ακινήτου. Στην περίπτωση αυτή, πριν από την έκδοση της οικοδομικής άδειας νομιμοποίησης πρέπει να έχουν καταβληθεί τα πρόστιμα αυθαίρετης αλλαγής χρήσης, υπό τις προϋποθέσεις ότι: i) η νέα χρήση επιτρέπεται στην περιοχή και ii) δεν έχουν προστεθεί ή δεν προστίθενται νέοι κλειστοί χώροι, οι δε υφιστάμενοι πληρούν τις ισχύουσες

κτιριοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά την κατασκευή των χώρων αυτών για τη νέα χρήση.

β) Επίσης, κατ' εξαίρεση επιτρέπεται η πραγματοποίηση ΜΣΔ σε εντός σχεδίου ή εντός οικισμού ακίνητα, στα οποία έχει συσταθεί κατ' έκταση ή καθ' ύψος ιδιοκτησία, και μειώθηκε ο ΣΔ της περιοχής ύστερα από τη σύνταξη της σχετικής οριστικής συμβολαιογραφικής πράξης. Στις περιπτώσεις αυτές κάθε συνιδιοκτήτης μπορεί να πραγματοποιήσει ΜΣΔ ώστε να εξασφαλίσει επιφάνεια κτιρίου (επιτρεπόμενη συν μεταφερόμενη) ίση προς την προκύπτουσα από το γινόμενο $(Ε) \times (\Sigma\Delta) \times (\Pi)$, όπου:

Ε: το εμβαδόν του οικοπέδου

ΣΔ: ο ΣΔ της περιοχής του ακινήτου κατά το χρόνο υποβολής της αίτησης για την πραγματοποίηση της ΜΣΔ

Π: το ποσοστό συνιδιοκτησίας του συγκεκριμένου συνιδιοκτήτη.

Τέλος, σημειώνουμε ότι, εφόσον το ωφελούμενο ακίνητο βρίσκεται σε άμεση γεινίαση με χαρακτηρισμένο διατηρητέο μνημείο ή αρχαιολογικό χώρο, απαιτείται η σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας να εισηγηθεί το χαρακτηρισμό αυτό υπηρεσίας.

Το άρθρο 5 του νόμου αφορά τον τρόπο μετασχηματισμού του μεταφερόμενου ΣΔ.

Ο μετασχηματισμός του μεταφερόμενου από το βαρυνόμενο ακίνητο ΣΔ, ως πρόσθετο εμβαδού δομήσιμων επιφανειών στο ωφελούμενο ακίνητο, γίνεται λαμβανομένων υπόψη του εμβαδού του βαρυνόμενου ακινήτου, των σχέσεων αξίας γης ανά μονάδα επιφάνειας βαρυνόμενου και ωφελούμενου ακινήτου και των αντίστοιχων ισχυόντων για την περιοχή των ακινήτων αυτών ΣΔ. Το πρόσθετο αυτό εμβαδόν μπορεί να οριστεί προσαυξημένο μέχρι το 1/10 αυτού. Για βαρυνόμενα ακίνητα που βρίσκονται εκτός σχεδίου ή εκτός ορίων οικισμών ως ΣΔ της περιοχής του ακινήτου λαμβάνεται ο αριθμός 0,05 ή ο νομίμως πραγματοποιηθείς ΣΔ του ακινήτου, εάν αυτός είναι μεγαλύτερος.

Ο δυνάμενος να μεταφερθεί ΣΔ προσαυξάνει τη δυνάμενη να δομηθεί επιφάνεια ορόφων στο ωφελούμενο ακίνητο σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση κατά τον τύπο:

$E' \omega = 1,10 \times E' \beta \times \Sigma' \omega / \Sigma' \beta \times A \beta / A \omega$, όπου:

A) E'_{ω} : εκφράζει την επιφάνεια που μπορεί να μεταφερθεί στο ωφελούμενο ακίνητο, επιπλέον της επιτρεπόμενης ως εξής:

α) Στην περίπτωση που η ανά τ.μ. αξία του πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) δεν είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενου του (A' ορόφου), δηλ. στη θέση του ωφελουμένου δε δημιουργείται αυξημένη αξία σε περίπτωση ανέγερσης καταστημάτων (μη εμπορική περιοχή), είναι $E'_{\omega} = E_{\text{ισ.}\omega} + E_{\text{ορ.}\omega}$, όπου $E_{\text{ισ.}\omega}$ είναι η επιφάνεια σε τ.μ. που μεταφέρεται, σύμφωνα με τα προηγούμενα, στο ισόγειο του ωφελούμενου και $E_{\text{ορ.}\omega}$ είναι η συνολική επιφάνεια που μεταφέρεται στους υπερκείμενους ορόφους αυτού.

β) Στην περίπτωση που η ανά τ.μ. αξία του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενου του (A' ορόφου) εξ αντικειμένου, δηλαδή στη θέση του ωφελούμενου μπορεί να δημιουργηθεί αυξημένη αξία με την ανέγερση καταστημάτων ανεξάρτητα του αν υλοποιεί τη δυνατότητα αυτή ο ιδιοκτήτης (εμπορική περιοχή) είναι $E'_{\omega} = E_{\text{ισ.}\omega} \times \Sigma E_{\omega} + E_{\text{ορ.}\omega}$, όπου ΣE_{ω} είναι συντελεστής που εισάγει την εμπορικότητα στη θέση του ωφελούμενου ακινήτου και ισούται με το λόγο της αξίας ανά τ.μ. ισογείου στη θέση αυτή προς την αντίστοιχη αξία στον υπερκείμενο A' όροφο.

Στις περιοχές που καλύπτονται από το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας των ακινήτων, ο ΣE . (Συντελεστής Εμπορικότητας) δίνεται από τους σχετικούς πίνακες, ενώ για τις λοιπές περιοχές προκύπτει, όπως πιο πάνω από το λόγο των δύο αξιών, που πρέπει να δίνονται από την αναγκαία εκτίμηση αξιών (άρθρο 18 του νόμου).

B) E'_{β} : εκφράζει την προς μεταφορά επιφάνεια του βαρυνόμενου ακινήτου που προκύπτει από τις επιφάνειες που μπορούν να πραγματοποιηθούν σε αυτό, με βάση τον ισχύοντα $\Sigma \Delta$ της περιοχής, αφού αφαιρεθούν οι επιφάνειες των τυχόν διατηρούμενων κτισμάτων του, ως εξής:

α) Στην περίπτωση που η ανά τ.μ. αξία του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) δεν είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενου του (A' ορόφου), δηλ. στη θέση του βαρυνόμενου δε δημιουργείται αυξημένη αξία σε περίπτωση ανέγερσης καταστημάτων (μη εμπορική περιοχή), είναι $E'_{\beta} = E_{\text{ισ.}\beta} + E_{\text{ορ.}\beta}$, όπου $E_{\text{ισ.}\beta}$ είναι η επιφάνεια σε τ.μ. που μεταφέρεται σαν υπολειπόμενη μη πραγματοποιηθείσα κάλυψη από το ισόγειο του

βαρυνόμενου και Εορ.β είναι η συνολική επιφάνεια που μεταφέρεται σαν υπολειπόμενη μη πραγματοποιηθείσα από τους υπερκείμενους του ορόφους.

β) Στην περίπτωση που η ανά τ.μ. αξία του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενου του (Α' ορόφου) εξ αντικειμένου, δηλαδή στη θέση του βαρυνόμενου δημιουργείται αυξημένη αξία με την ανέγερση καταστημάτων ανεξάρτητα του αν υλοποιεί τη δυνατότητα αυτή ο ιδιοκτήτης (εμπορική περιοχή) είναι $E'β = Eισ.β \times ΣΕ.β + Eορ.β$, όπου ΣΕ.,β είναι ο συντελεστής εμπορικότητας στη θέση του βαρυνόμενου ακινήτου και ισχύει γι' αυτόν ότι καθορίστηκε προηγουμένως για το Συντελεστή εμπορικότητας γενικά.

Γ) Αω: η αξία γης ανά τ.μ. του οικοπέδου του ωφελούμενου ακινήτου.

Δ) Αβ: η αξία γης ανά τ.μ. του οικοπέδου του βαρυνόμενου ακινήτου.

Ε) Σ'ω: Συνδέεται με το ΣΔ, όπως ισχύει για τη θέση (περιοχή) του ωφελούμενου ακινήτου, κατά το χρόνο έκδοσης της σχετικής εγκριτικής πράξης ΜΣΔ, ως εξής:

α) Στην περίπτωση που η ανά τ.μ. αξία του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) δεν είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενου του (Α' ορόφου), δηλ. στη θέση του ωφελούμενου δε δημιουργείται αυξημένη αξία σε περίπτωση ανέγερσης καταστημάτων (μη εμπορική περιοχή), είναι $Σ'ω = ΣΔω$, δηλαδή ίσος με το ΣΔ στη θέση του ωφελούμενου.

β) Στην περίπτωση που η ανά τ.μ. αξία του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενου του (Α' ορόφου) εξ αντικειμένου, δηλαδή στη θέση του ωφελούμενου δημιουργείται αυξημένη αξία με την ανέγερση καταστημάτων, ανεξάρτητα του αν υλοποιεί τη δυνατότητα αυτή ο ιδιοκτήτης (εμπορική περιοχή) είναι $Σ'ω = ΣΔω + Κω \times (ΣΕ.ω - 1)$.

Όπου $Κω$ είναι το ισχύον ποσοστό κάλυψης στη θέση του ωφελούμενου ακινήτου, μειωμένο κατά το μέρος του, που αντιστοιχεί σε επιφάνεια 30τ.μ., τη θεωρημένη γενικά ως απαραίτητη για τις κοινόχρηστες επιφάνειες εισόδου και κλιμακοστασίου του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) και όπου ΣΔω και ΣΕω είναι οι συντελεστές δόμησης και εμπορικότητας στη θέση του ωφελούμενου ακινήτου.

ΣΤ) Σβ: συνδέεται με το ΣΔ, όπως ισχύει για τη θέση του βαρυνόμενου ακινήτου κατά το χρόνο έκδοσης της σχετικής εγκριτικής πράξης ΜΣΔ, ως εξής:

α) Στην περίπτωση που η ανά τ.μ. αξία του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) δεν είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενου του (Α' ορόφου), δηλαδή στη θέση του βαρυνόμενου δε δημιουργείται αυξημένη αξία σε περίπτωση ανέγερσης καταστημάτων (μη εμπορική περιοχή) είναι $\Sigma\beta = \Sigma\Delta\beta$, δηλαδή ίσος με το συντελεστή δόμησης στη θέση του βαρυνόμενου, σύμφωνα με τα παραπάνω.

β) Στην περίπτωση που η ανά τ.μ. αξία του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενου του (Α' ορόφου), εξ αντικειμένου, δηλαδή στη θέση του βαρυνόμενου δημιουργείται αυξημένη αξία με την ανέγερση καταστημάτων, ανεξάρτητα του αν μπορεί να υλοποιήσει τη δυνατότητα αυτή ο ιδιοκτήτης (εμπορική περιοχή), είναι $\Sigma\beta = \Sigma\Delta\beta + \text{Κβ}(\Sigma\text{Εβ} - 1)$, όπου Κβ είναι το ισχύον ποσοστό κάλυψης στη θέση του βαρυνόμενου ακινήτου, μειωμένο κατά το μέρος του που αντιστοιχεί σε επιφάνεια 30τ.μ., τη θεωρούμενη γενικά ως απαραίτητη για τις κοινόχρηστες επιφάνειες εισόδου και κλιμακοστασίου του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου), ΣΔδβ και ΣΕβ είναι οι συντελεστές δόμησης και εμπορικότητας, στη θέση του βαρυνόμενου ακινήτου, όπως ορίστηκαν προηγουμένως.

Τα άρθρα 6 και 7 του παρόντος νόμου περιέχουν διατάξεις σχετικές με το περιεχόμενο της απόφασης με την οποία εγκρίνεται η χορήγηση τίτλου ΜΣΔ σε βαρυνόμενο ακίνητο και για το περιεχόμενο της τεχνικής μελέτης που συντάσσεται από τους ενδιαφερόμενους για την έγκριση χορήγησης τίτλου ΜΣΔ αντίστοιχα. Ακολουθούν τα άρθρα 8 και 9 που αφορούν τη συναίνεση των κυρίων του βαρυνόμενου ακινήτου και την έκθεση ελέγχου τίτλων κυριότητας του βαρυνόμενου ακινήτου αντίστοιχα.

Η απόφαση με την οποία εγκρίνεται η χορήγηση τίτλου ΜΣΔ από βαρυνόμενο ακίνητο σημειώνεται στο περιθώριο των οικείων μερίδων του βιβλίου μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου στο οποίο υπάγεται το βαρυνόμενο ακίνητο με αίτηση ενός από τους ενδιαφερόμενους ή του Δημοσίου. Το Δημόσιο για την ενέργεια αυτή εκπροσωπείται από το

εξουσιοδοτημένο για το σκοπό αυτό όργανο της κεντρικής υπηρεσίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

Για όλα τα βαρυνόμενα ακίνητα για τα οποία εκδίδεται απόφαση έγκρισης χορήγησης τίτλου ΜΣΔ, η κεντρική υπηρεσία οφείλει αμέσως μετά τη δημοσίευση της απόφασης αυτής να ενημερώνει την αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία του βαρυνόμενου ακινήτου και την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, αν αυτή είναι άλλη, καθώς και τον οικείο ΟΤΑ. Οι παραπάνω υπηρεσίες οφείλουν, εκτός των άλλων να τηρούν βιβλίο μητρώου, στο οποίο καταχωρούνται τα στοιχεία που αφορούν την ακριβή θέση του ακινήτου και την απόφαση έγκρισης για τη χορήγηση τίτλου ΜΣΔ (άρθρο 10).

Στην αρμόδια κεντρική υπηρεσία τηρείται Μητρώο ΜΣΔ, το οποίο αποτελείται από Βιβλίο Μητρώου και τους σχετικούς φακέλους. Στο Βιβλίο Μητρώου καταχωρείται η έκδοση κάθε απόφασης για τη χορήγηση τίτλου ΜΣΔ ή αποφάσεων με τις οποίες πραγματοποιείται η ΜΣΔ σε ωφελούμενα ακίνητα. Σε ειδική μερίδα του Βιβλίου Μητρώου καταχωρούνται επίσης και τα διατάγματα έγκρισης των ΕΖΥΣ (άρθρο 11).

Τα άρθρα που ακολουθούν (12 έως 21), αφορούν την έκδοση τίτλου ΜΣΔ, τη μεταβίβαση τίτλων, τις ενέργειες σε περίπτωση κλοπής καταστροφής ή απώλειας τίτλου, τη διαίρεση τίτλων, την ακύρωση τίτλων-απόσβεση δικαιώματος, την πραγματοποίηση ΜΣΔ, την εκτίμηση των ακινήτων, και τέλος κάποιες ειδικές, τελικές και μεταβατικές διατάξεις. Σε ακόλουθο κεφάλαιο περιγράφεται η έκδοση και πραγματοποίηση ΜΣΔ.

Όσον αφορά την εκτίμηση των ακινήτων σημειώνουμε τα ακόλουθα:

Η εκτίμηση της αγοραίας οικοπεδικής αξίας των ακινήτων (βαρυνόμενα και ωφελούμενα) ανεξάρτητα από το ύψος της αξίας αυτής και ο προσδιορισμός της αξίας τους ανά τετραγωνικό μέτρο, όπως και της αξίας ανά τ.μ. διαμερίσματος Α' ορόφου και καταστήματος πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) στις θέσεις βαρυνόμενου και ωφελούμενου (προαναφερθέντα μεγέθη Αβ, Αω, ΣΕβ και ΣΕω) γίνεται:

α) Για τις περιοχές που καλύπτονται από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, η αξία ανά τ.μ. βαρυνόμενου και ωφελούμενου ακινήτου για τον τύπο μετασχηματισμού επιφανειών κατά τη διαδικασία της ΜΣΔ, προσδιορίζεται σύμφωνα με τον παρακάτω τύπο:

$$\text{Αξία ενός τ.μ. γης (βαρυνόμενου ή ωφελούμενου ακινήτου)} = \\ = \Sigma\text{O} \cdot \text{TZ} \cdot (\Sigma\text{AO} + \text{K} \cdot (\Sigma\text{E}-1)) \cdot \Sigma\Sigma\text{O} ,$$

όπου τα μεγέθη ΣΟ, ΤΖ, ΣΑΟ, Κ, ΣΕ και ΣΣΟ καθορίζονται εκάστοτε στους πίνακες του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών. Στην περίπτωση που το μέγεθος ΣΑΟ δεν συμπίπτει με το ΣΔ του ακινήτου, για τον προσδιορισμό της αξίας ενός τ.μ. γης βαρυνόμενου ή ωφελούμενου ακινήτου αντί του ΣΑΟ λαμβάνεται ο δυνάμενος να υλοποιηθεί συντελεστής δόμησης του οικοπέδου, σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους δόμησης της περιοχής.

β) Για τις λοιπές περιοχές και μέχρι να καλυφθούν από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας των ακινήτων, συντάσσεται από τον αρμόδιο ελεγκτή και θεωρείται από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. (Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία) έκθεση εκτίμησης. Σε αυτή την περίπτωση η αξία ανά τετραγωνικό μέτρο γης του βαρυνόμενου ή ωφελούμενου ακινήτου για τον τύπο μετασχηματισμού επιφανειών πολλαπλασιάζεται με συντελεστή συγκρησιμότητας (ΣΣ) που ισούται με 0,60. Σε περίπτωση που, μεταξύ του χρόνου καθορισμού των αντικειμενικών αξιών μιας περιοχής και του χρόνου εκτίμησης της αξίας του άλλου ακινήτου από τη ΔΟΥ υπάρχει διαφορά πλέον του ενός εξαμήνου, ο παραπάνω συντελεστής συγκρησιμότητας μειώνεται κατά 5% για κάθε εξάμηνο.

Τέλος, με το νόμο αυτό (άρθρο 25) καταργούνται οι ακόλουθες διατάξεις:

1. Το άρθρο 2 του Ν880/79.
2. Τα προεδρικά διατάγματα 470/79 και 510/79.
3. Το άρθρο 42 του Ν2145/93 (ΦΕΚ 88 Α').

2.3. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΜΣΔ

Βάσει του Ν880/79 και των επεκτάσεων αυτού, η διαδικασία που τηρείται για περιοχές εκτός ΖΑΣ είναι χρονοβόρα και επίπονη και προβλέπει, εκτός από την πλήρη αρχιτεκτονική μελέτη του κτιρίου και την πλήρη αποτύπωση της υπάρχουσας κατάστασης με τα διαμορφωμένα πολεοδομικά

μεγέθη των όμορων κτιρίων (ΣΔ, κάλυψη, ύψος, όγκος), τις εξής φάσεις ελέγχου:

α. από τις πολεοδομικές υπηρεσίες ως προς τους ισχύοντες όρους δόμησης και την ένταξη της οικοδομής στο χώρο (άρθρο 3 ΓΟΚ)

β. από την Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (συμμετοχή αρχιτεκτόνων, ΥΠΕΧΩΔΕ, ΤΕΕ, ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ και ΟΤΑ) ως προς την ένταξη στο περιβάλλον, τη σύνθεση των όγκων και τη διαμόρφωση των όψεων (άρθρο 3 ΓΟΚ)

γ. από τη Δ/ση Οικοδομικών και Κτιριοδομικών Κανονισμών για την εφαρμογή των γενικών και ειδικών πολεοδομικών διατάξεων (ΓΟΚ και ειδικά Δ/γματα), τη διενέργεια αυτοψίας και τη νομική κάλυψη και

δ. από το Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξίας και Περιβάλλοντος (ΚΣΧΟΠ) με Δ/ντές του ΥΠΕΧΩΔΕ και εκπρόσωπο του ΤΕΕ από όλες τις απόψεις, των θετικών και αρνητικών επιπτώσεων του υπό ανέγερση κτιρίου στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον.

Βάσει του νόμου αυτού η έκδοση διατάγματος έγκρισης ΜΣΔ από βαρυνόμενο ακίνητο απαιτεί:

α) την υποβολή και έγκριση μελέτης, η οποία περιλαμβάνει τα ακόλουθα στοιχεία

- τοπογραφικό διάγραμμα του οικοπέδου του βαρυνόμενου ακινήτου εκτεινόμενο σε ολόκληρο το οικοδομικό τετράγωνο αυτού του ακινήτου και που απεικονίζει όλες τις ιδιοκτησίες πάνω σε αυτό. Επί του τοπογραφικού θα υπάρχει υπόμνημα στο οποίο θα αναγράφονται οι ισχύοντες όροι δόμησης και οι χρήσεις όλων των ιδιοκτησιών του οικοδομικού τετραγώνου.

- αποτύπωση του διατηρούμενου επί του οικοπέδου του βαρυνόμενου ακινήτου κτίσματος (κατόψεις, τομές, όψεις) και υπολογισμός των επιφανειών και του συνολικού ΣΔ.

- υπόμνημα, στο οποίο περιλαμβάνεται μνεία των διατάξεων, βάσει των οποίων ορίζεται ή συνάγεται ο ισχύον ΣΔ και υπολογίζεται ο δυνάμενος να μεταφερθεί συντελεστής εκφρασμένος και σε δομήσιμες επιφάνειες.

• τεχνική έκθεση, στην οποία θα περιγράφονται συνοπτικά το είδος και η χρήση των υπαρχόντων κτισμάτων και οι προτεινόμενες χρήσεις των ακάλυπτων χώρων.

β) την παροχή της συναινέσεως των κυρίων ή συγκυρίων

γ) την υποβολή της εκθέσεως ελέγχου τίτλων μετά των οικείων αντιγράφων και πιστοποιητικών και

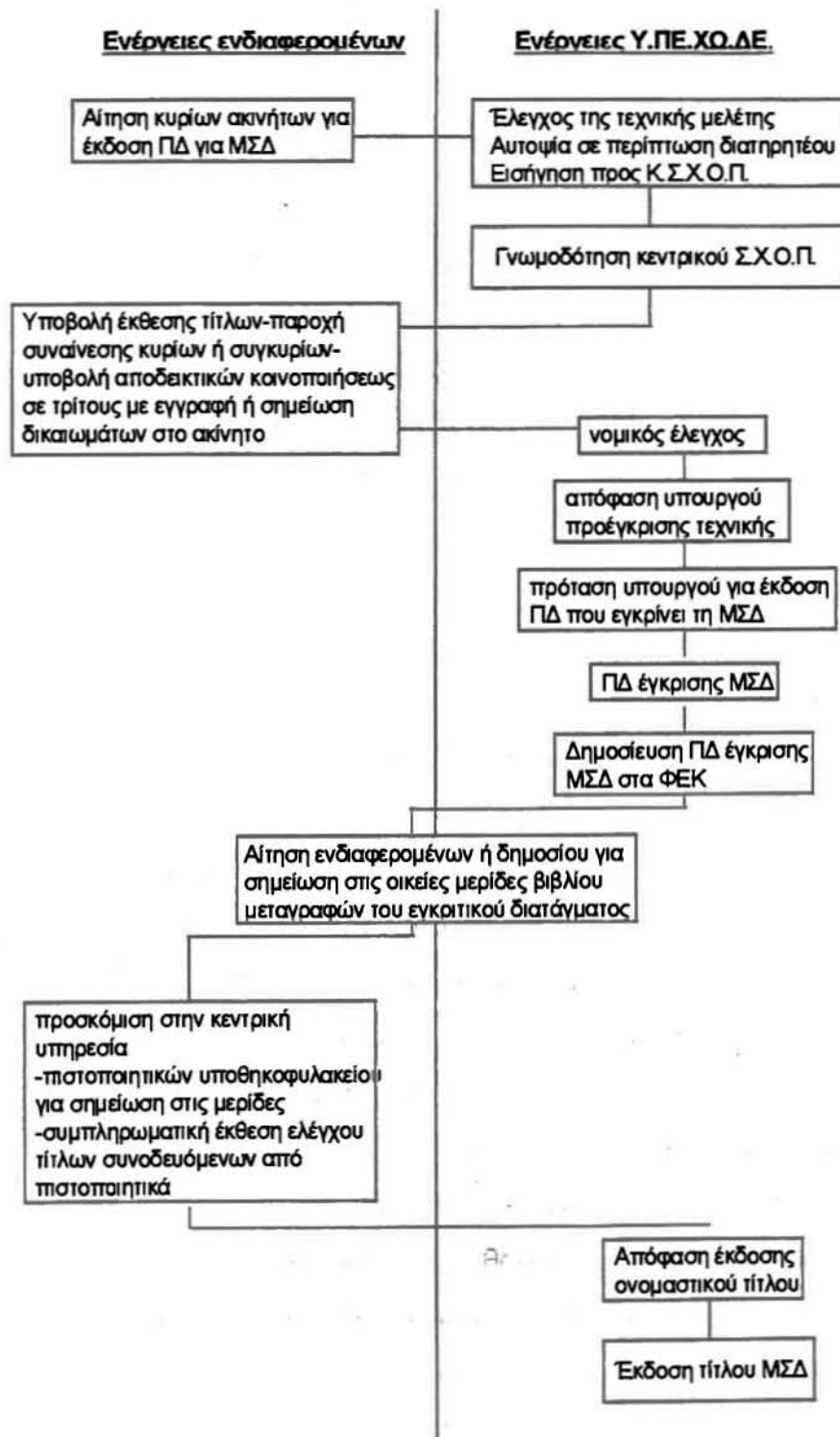
δ) την υποβολή αποδεικτικών κοινοποιήσεως σε τρίτους που έχουν εγγράψει ή σημειώσει δικαιώματά τους επί του ακινήτου.

Στα διαγράμματα που ακολουθούν απεικονίζεται αναλυτικά όλη η διαδικασία ΜΣΔ από την έκδοση τίτλου μεταφοράς μέχρι την πραγματοποίησή της εντός και εκτός ΖΑΣ βάσει του Ν880/79 και των εκτελεστικών του διαταγμάτων. Στη συνέχεια θα ακολουθήσει αναλυτική περιγραφή της διαδικασίας, βάσει του πιο πρόσφατου νόμου, του Ν2300/95.

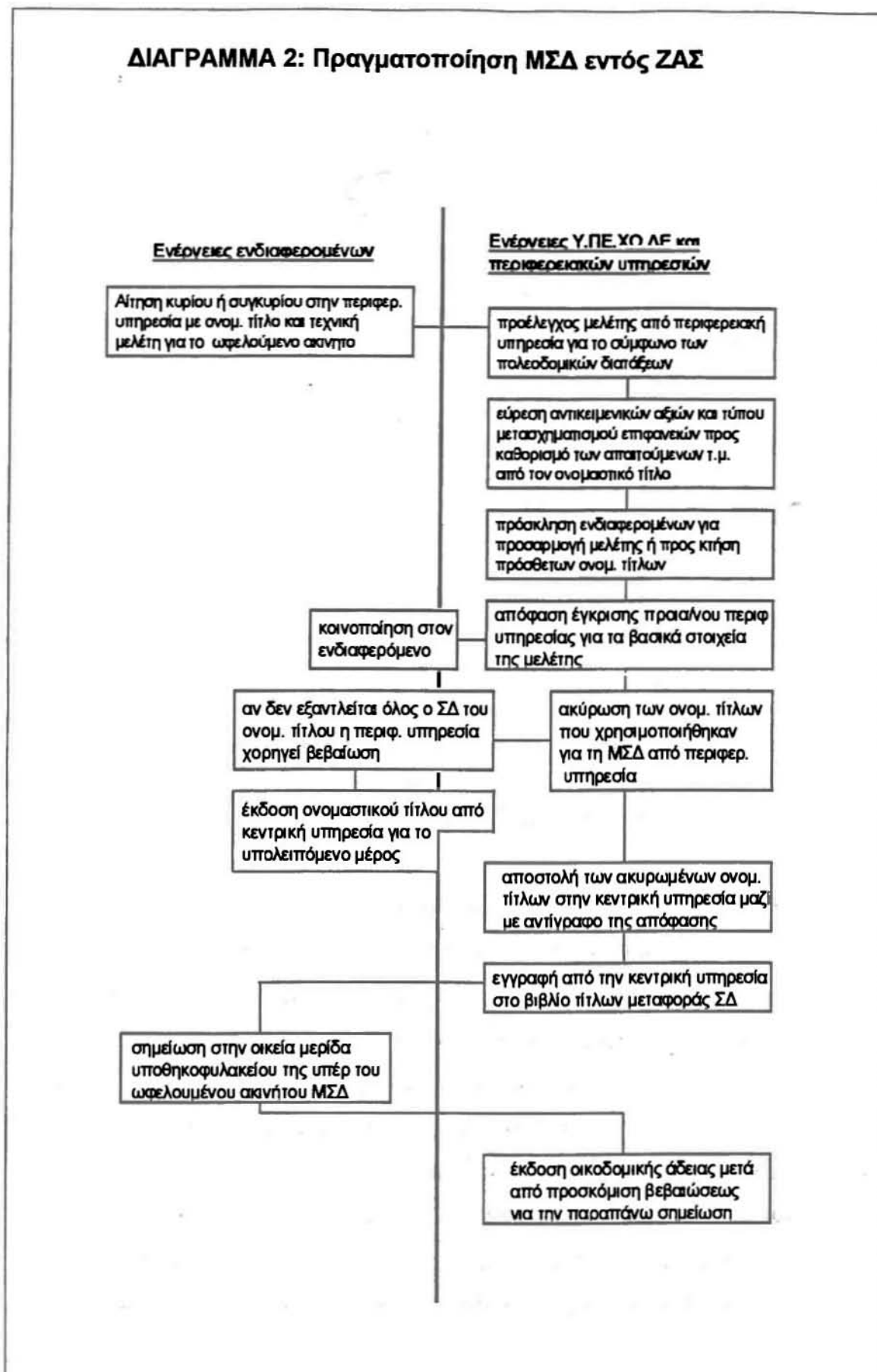
Στο παράρτημα παρατίθεται παράδειγμα ΜΣΔ, όπου φαίνεται η εφαρμογή του τύπου μετασχηματισμού, ο τίτλος ΜΣΔ και η καταγραφή στο υποθηκοφυλακείο.

Βάσει του Ν2300/85 η όλη διαδικασία ΜΣΔ απαρτίζεται όπως και στον αρχικό νόμο, από τρία στάδια: την έγκριση της ΜΣΔ, την έκδοση του τίτλου ΜΣΔ και την πραγματοποίηση της ΜΣΔ. Ο βασικός, βέβαια, κορμός της διαδικασίας παρέμεινε ο ίδιος, αλλά σε επιμέρους σημεία υπήρξαν ουσιαστικές διαφοροποιήσεις.

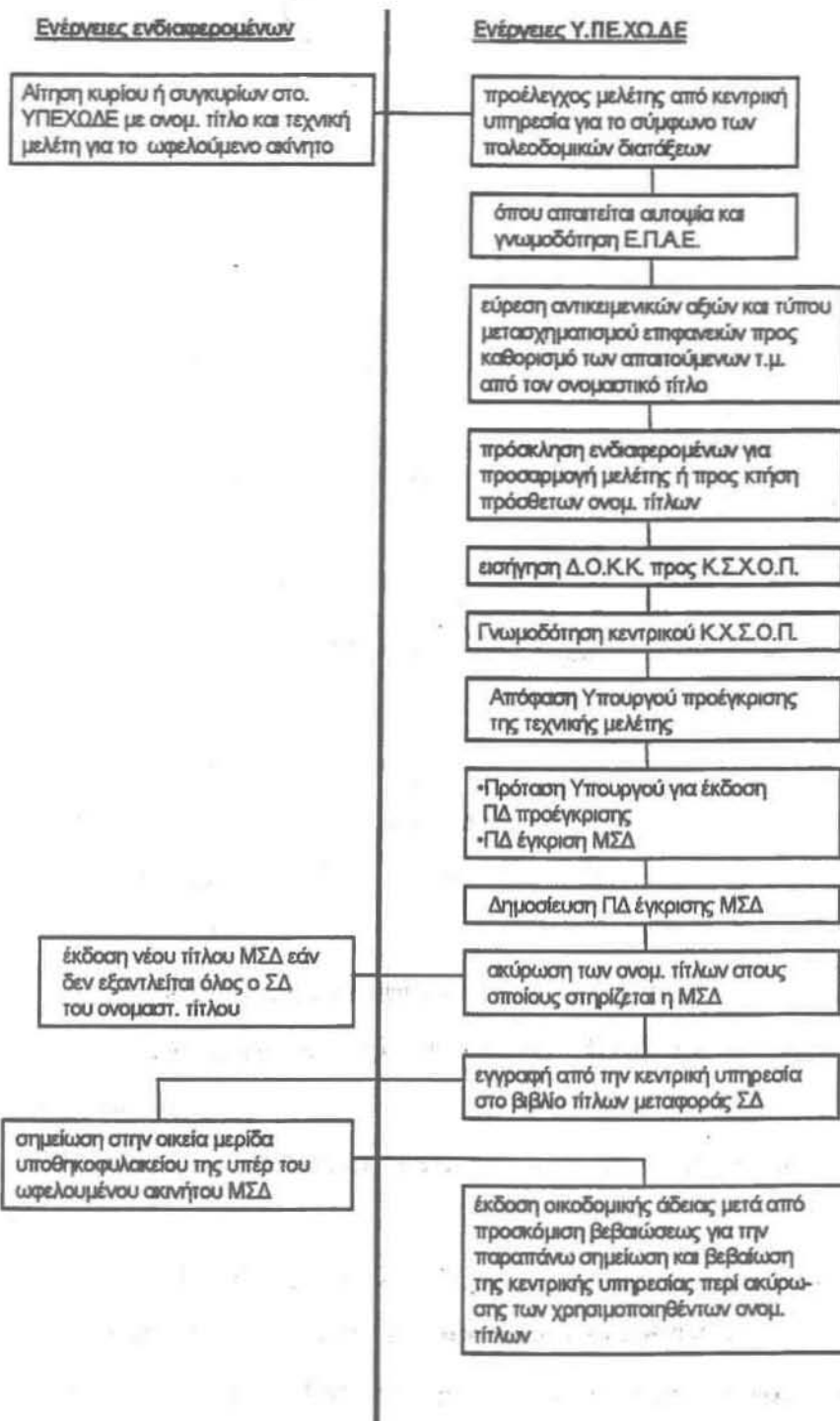
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 1: Διάγραμμα έκδοσης τίτλου ΜΣΔ



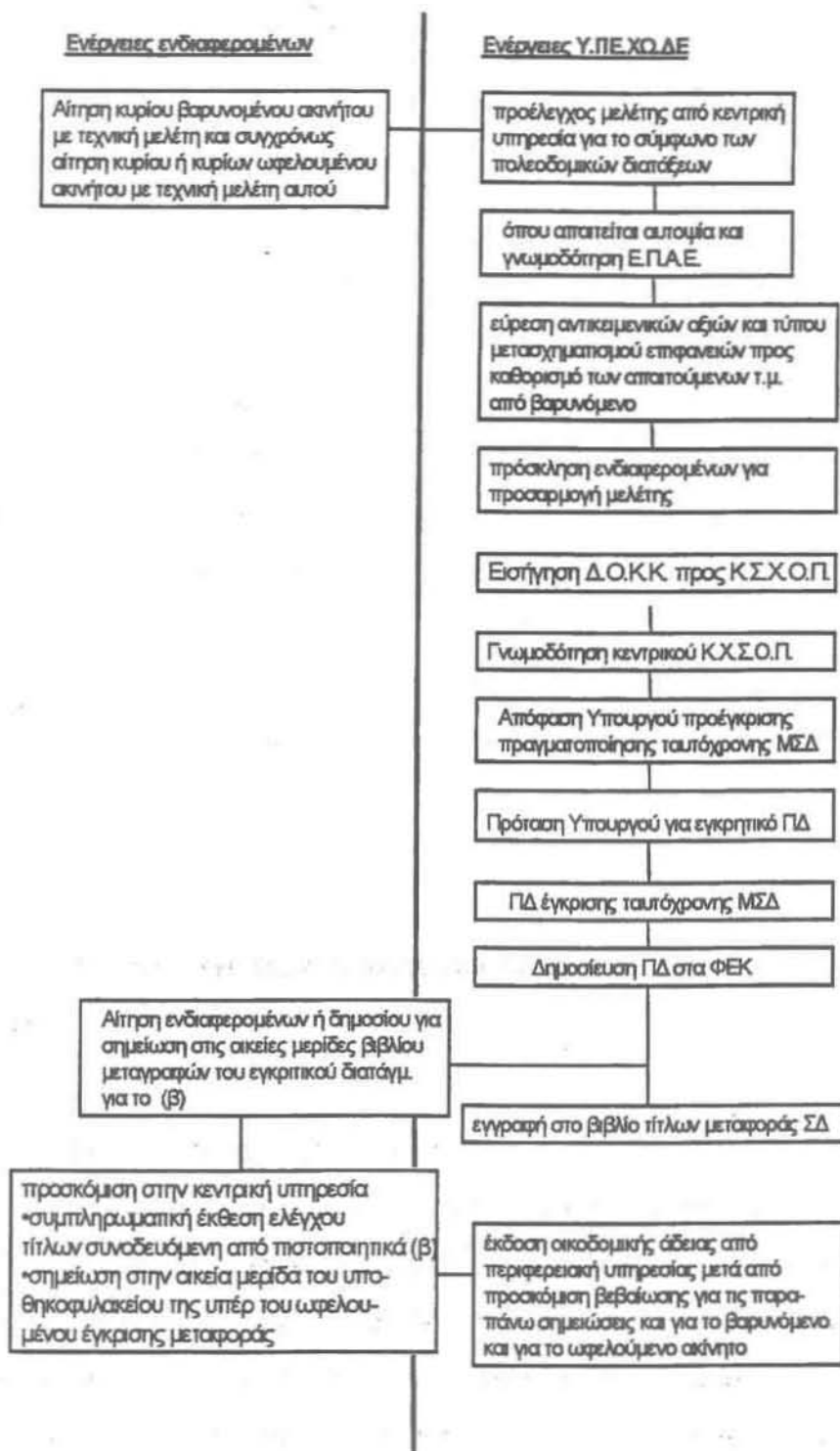
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2: Πραγματοποίηση ΜΣΔ εντός ΖΑΣ



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3: Πραγματοποίηση ΜΣΔ εκτός ΖΑΣ



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4: Ταυτόχρονη έκδοση διατάγματος έγκρισης και πραγματοποίησης ΜΣΔ. Ισχύει μόνο εκτός ΖΑΣ.



2.3.1. ΕΓΚΡΙΣΗ ΜΣΔ

Ο νέος νόμος ευθύς εξαρχής διαφοροποιείται, καθιστώντας την όλη διαδικασία πιο ευέλικτη μια και δεν απαιτεί πλέον ΠΔ, αλλά δημοσιευτέα στην ΕτΚ Υπουργική Απόφαση Έγκρισης ΜΣΔ. Αυτή προβλέπεται πως περιλαμβάνει, ουσιαστικά και τα ίδια προαπαιτούμενα που ζητούσε και το προηγούμενο πλαίσιο:

α) ενδείξεις προσδιορισμού του ακινήτου, το εμβαδόν του ακινήτου και τον ισχύοντα ΣΔ της περιοχής.

β) μνεία των ελεγχθέντων κυρίων του ακινήτου.

γ) προσδιορισμό των μεταφερόμενων επιφανειών.

Η Υπουργική Απόφαση εκδίδεται κατόπιν γνώμης του ΚΣΧΟΠ, όπως και παλαιότερα, για την έκδοσή της δε, απαιτούνται:

α) υποβολή και έγκριση τεχνικής μελέτης

β) παροχή της συναίνεσης των κυρίων

γ) υποβολή έκθεσης ελέγχου τίτλων

δ) υποβολή αποδεικτικού κοινοποίησης της ΜΣΔ σε όσους έλκουν δικαιώματα από το ακίνητο.

Και ενώ η διαδικασία έως την έγκριση ΜΣΔ μοιάζει ίδια με αυτήν του Ν880/79, το άρθρο 7 του Ν2300/95 έρχεται να μας διαψεύσει. Η σύνταξη της σχετικής τεχνικής μελέτης γίνεται κατά επτά διαφορετικούς τρόπους, ανάλογα με το είδος του κτίσματος επί του βαρυνόμενου ακινήτου.

Ι. Εάν το κτίσμα χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο, έργο τέχνης, ιστορικό παραδοσιακό μνημείο ή αρχαιολογικός χώρος, τότε απαιτείται η μελέτη να περιλαμβάνει:

α) τοπογραφικό διάγραμμα όλου του τετραγώνου,

β) αποτύπωση του διατηρητέου κτίσματος,

γ) υπόμνημα με τον ισχύοντα και το μεταφερόμενο ΣΔ,

δ) τεχνική έκθεση περιγραφής χρήσης των κτισμάτων και των χώρων του ακινήτου,

ε) φωτογραφίες των όψεων του κτίσματος,

στ) αντίγραφο ΦΕΚ, όπου δημοσιεύτηκε η απόφαση χαρακτηρισμού του κτιρίου ως τέτοιου,

ζ) βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας περί μη αποχαρακτηρισμού του κτιρίου.

ii. Εάν το κτίσμα είναι επί ακινήτου χαρακτηριζομένου ως κοινοχρήστου χώρου απαιτούνται:

- α) πράξη αναλογισμού μαζί με τοπογραφικό διάγραμμα,
- β) απόφαση του Νομάρχη περί κύρωσης της πράξης αναλογισμού,
- γ) τοπογραφικό διάγραμμα θεωρημένο από την Πολεοδομία,
- δ) βεβαίωση του οικείου ΟΤΑ περί μη καταβολής αποζημίωσης,
- ε) φωτογραφίες του βαρυνόμενου ακινήτου.

iii. Εάν στο ακίνητο υπάρχουν χαμηλά κτίρια του άρθρου 14 του Ν1577/85, η μελέτη απαιτείται να έχει:

- α) τοπογραφικό διάγραμμα όλου του οικοδομικού τετραγώνου με θεωρημένους του όρους δόμησης από την Πολεοδομία,
- β) αντίγραφο της οικοδομικής άδειας ή σχετική βεβαίωση της Πολεοδομίας μαζί με τη σχετική αρχιτεκτονική,
- γ) διάγραμμα κάλυψης με τις δομήσιμες και τις άρσιμες επιφάνειες,
- δ) φωτογραφίες του βαρυνόμενου ακινήτου.

iv. Σε σχέση με τα κτίσματα που βρίσκονται σε πολεοδομικώς ενδιαφέροντα σημεία, η μελέτη απαιτείται να διαθέτει:

- α) σχετική γνωμοδότηση του οικείου ΟΤΑ,
- β) τοπογραφικό διάγραμμα όλου του οικοδομικού τετραγώνου με θεωρημένους τους όρους δόμησης από την Πολεοδομία,
- γ) διάγραμμα κάλυψης με ιδεατό στερεό εφόσον υπάρχουν κτίσματα καθώς και υπόμνημα με τον ισχύοντα και τον άρσιμο ΣΔ,
- δ) φωτογραφίες του βαρυνόμενου και των ομόρων ακινήτων.

v. Εάν το ακίνητο προορίζεται για την ανέγερση στεγασμένων χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων, η μελέτη απαιτείται να συμπληρώνεται με:

- α) αντίγραφο του σχετικού ΦΕΚ καθορισμού του χώρου ως τέτοιου,
- β) επικυρωμένο αντίγραφο οικοδομικής άδειας,
- γ) τοπογραφικό διάγραμμα του ακινήτου με θεώρηση των όρων δόμησης από την αρμόδια πολεοδομία,
- δ) διάγραμμα κάλυψης με υπολογισμό των επιφανειών κατά τον ισχύοντα ΣΔ,

ε) δήλωση του κυρίου ενώπιον του συμβολαιογράφου,
στ) βεβαίωση του Ειδικού Ταμείου Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΤΕΡΠΣ) περί κατάθεσης εγγυητικής επιστολής.

vi. Εάν το ακίνητο περιλαμβάνεται μέσα στο ενεργό οικοδομικό τετράγωνο, η τεχνική μελέτη απαιτείται να περιλαμβάνει:

α) αντίγραφο του ΦΕΚ όπου δημοσιεύεται η απόφαση χαρακτηρισμού του ενεργού οικοδομικού τετραγώνου ως τέτοιου,

β) τοπογραφικό διάγραμμα του ακινήτου με θεωρημένους τους όρους δόμησης από την Πολεοδομία,

γ) διάγραμμα κάλυψης με υπολογισμό των επιφανειών κατά τον ισχύοντα ΣΔ.

vii. Εάν, τέλος, το ακίνητο υφίσταται όρους, περιορισμούς και απαγορεύσεις τόσο επαχθείς ώστε να παρακωλύεται υπέρμετρα η άσκηση των εξουσιών, που απορρέουν από την κυριότητα, τότε η μελέτη απαιτείται να διαθέτει:

α) αντίγραφο ΦΕΚ όπου δημοσιεύεται η επιβολή των όρων, των περιορισμών και των απαγορεύσεων,

β) φωτογραφίες του ακινήτου,

δ) διαβεβαίωση από την Πολεοδομία της επιβολής των εν λόγω περιορισμών.

Αντιθέτως, τα άλλα τρία προαπαιτούμενα διατηρούνται τα ίδια με αυτά του Ν880/79. Δηλαδή η συναίνεση πρέπει να δοθεί συμβολαιογραφικά από όσους έλκουν εμπράγματα δικαιώματα από το ακίνητο -ο αριθμός των οποίων εξάγεται από την έκθεση ελέγχου τίτλων που συντάσσεται από δικηγόρο παρ' Εφέταις- και στους οποίους οφείλεται γνωστοποίηση της πρόθεσης ΜΣΔ, η οποία αποδεικνύεται με τις βεβαιώσεις κοινοποίησης.

Και ενώ η Υπουργική Απόφαση Έγκρισης ΜΣΔ σημειώνεται στο περιθώριο των οικείων μερίδων του βιβλίου μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου, όπου υπάγεται το βαρυνόμενο ακίνητο με αίτηση ενός εκ των ενδιαφερομένων, επειδή κατά τη νέα διαδικασία εμπλέκονται έντονα και οι περιφερειακές υπηρεσίες, οφείλεται:

α) η κεντρική υπηρεσία του ΥΠΕΧΩΔΕ να ενημερώσει για την κάθε έγκριση ΜΣΔ την οικεία Πολεοδομία,

β) η κεντρική και η περιφερειακή υπηρεσία να προβούν στη σχετική σημείωση στα βιβλία τους,

γ) να τηρούν σχετικά βιβλία ΜΣΔ,

δ) να ανάρτουν την απόφαση έγκρισης ΜΣΔ σε ένα εμφανές σημείο επί ένα μήνα - το ίδιο και ο οικείος ΟΤΑ.

Οι συνέπειες της ΜΣΔ αρχίζουν από τη σημείωση στο Υποθηκοφυλακείο, όπως και κατά την παλαιά διαδικασία (Φλέσσας Π, 1997).

2.3.2. ΕΚΔΟΣΗ ΤΙΤΛΟΥ ΜΣΔ

Για την έκδοση του τίτλου απαιτείται και κατά το νέο νόμο να προσκομισθούν στην κεντρική υπηρεσία:

Ι. πιστοποιητικό του οικείου Υποθηκοφυλακείου περί σημείωσης της έγκρισης ΜΣΔ, καθώς και

ii. συμπληρωματική έκθεση ελέγχου τίτλων.

Σε κάθε περίπτωση ο εκδιδόμενος τίτλος περιλαμβάνει:

α) ονοματεπώνυμο των κυρίων,

β) μνεία των βαρυνομένων ακινήτων,

γ) ένδειξη της απόφασης έγκρισης ΜΣΔ,

δ) το εμβαδόν του οικοπέδου του βαρυνομένου,

ε) τον ισχύοντα ΣΔ,

στ) το μέρος του ΣΔ που εγκρίθηκε προς μεταφορά,

ζ) σε περίπτωση μερισμού του τίτλου, το μέρος της επιφάνειας για το οποίο ισχύει ο καθένας,

η) την ένδειξη εάν ο τίτλος είναι ο αρχικός ή αντικαταστάτης του προηγούμενου.

Περαιτέρω ο τίτλος λαμβάνει αύξοντα αριθμό από το βιβλίο της κεντρικής υπηρεσίας, όπως και υπό το καθεστώς του Ν880/79.

Όσον αφορά δε τη μεταβίβαση, την αντικατάσταση, τη διαίρεση και την ακύρωση του τίτλου, ισχύουν παρόμοια με όσα όριζε και ο αρχικός νόμος (βλ. παράρτημα, Π.Δ. 510 της 2/10.6.1979 ΦΕΚ 154 Α') (Φλέσσας Π, 1997).

2.3.3. ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΣΗ ΜΣΔ

Η πραγματοποίηση ΜΣΔ απαιτεί για τον προέλεγχο από την Πολεοδομία:

- α) αίτηση των ενδιαφερομένων κυρίων στην Πολεοδομία,
- β) κατάθεση επικυρωμένου αντιγράφου των τίτλων ΜΣΔ,
- γ) κατάθεση αρχιτεκτονικής μελέτης για το ωφελούμενο,
- δ) τοπογραφικό διάγραμμα,
- ε) τεχνική έκθεση συνοπτικής περιγραφής,
- στ) έγκριση των τυχόν άλλων απαιτούμενων υπηρεσιών.

Κατόπιν εκδίδεται η απόφαση του προϊσταμένου της Πολεοδομίας με την οποία εγκρίνεται η ΜΣΔ και βάσει της οποίας:

- α) ακυρώνονται οι αντίστοιχοι τίτλοι ΜΣΔ
- β) διενεργείται η σχετική σημείωση στο περιθώριο της οικείας μερίδας
- γ) εκδίδεται, τέλος, η οικοδομική άδεια.

Επειδή, τέλος, η κανονιστική δύναμη του πραγματικού ή αλλιώς η δύναμη του προσωρινού είναι ισχυρότατη, με το δεύτερο νόμο ορίστηκε την εκτίμηση της αγοραίας αξίας να διενεργούν οι ελεγκτές της Δ.Ο.Υ. (Φλέσσας Π., 1997).

2.4. ΜΗΧΑΝΟΓΡΑΦΗΣΗ ΤΩΝ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΩΝ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ

Το κεφάλαιο αυτό έχει σκοπό να περιγράψει τους λόγους που επέβαλλαν τη μηχανογράφηση του συνόλου της διαδικασίας και των στοιχείων (Π.Δ., βαρυνόμενα και ωφελούμενα ακίνητα, τίτλοι κλπ) που υπάρχουν στο ΥΠΕΧΩΔΕ και αφορούν στην εφαρμογή του θεσμού της ΜΣΔ μέχρι σήμερα, τα προβλήματα που αντιμετωπίστηκαν κατά τη διαδικασία εφαρμογής της μηχανογράφησης, αλλά κυρίως να επισημάνει τις δικλείδες ασφαλείας που εξασφαλίζει το σύστημα αυτό στη λειτουργία του θεσμού.

Πρόθεση επίσης της παρουσίασης αυτής είναι να δώσει μερικά χαρακτηριστικά παραδείγματα από την πληθώρα των στατιστικών στοιχείων

που μπορούν να αντληθούν από τη μηχανογράφηση καθώς και των συμπερασμάτων που προκύπτουν από αυτά, και να προβάλλει τις δυνατότητες υποστήριξης που μπορεί να προσφέρει στη διοίκηση, στην Τοπική Αυτοδιοίκηση και γενικά σε όλους εκείνους που ενδιαφέρονται για το θεσμό και κυρίως για τη σωστή αξιοποίηση του δυνατού αυτού εργαλείου, με το οποίο επιτυγχάνεται αφενός η απελευθέρωση και απόκτηση από τους ΟΤΑ των τόσο απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων για τη σωστή λειτουργία των πολεοδομικών σχεδίων, αφετέρου παρέχονται κίνητρα στους πολίτες για τη μη κατεδάφιση διατηρητέων κτιρίων, για την κατασκευή χαμηλών κτιρίων, την κατασκευή υπέργειων στεγασμένων σταθμών αυτοκινήτων κ.α.

2.4.1. ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Η διαδικασία έγκρισης ΜΣΔ ξεκίνησε δειλά και ίσως αναγνωριστικά και το πρώτο σχετικό ΠΔ ολοκληρώθηκε και υπογράφηκε από τον Πρόεδρο της Δημοκρατίας δύο χρόνια μετά την ισχύ του θεσμού, την 31.5.1981, δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 289/Δ/27.5.81 και αφορούσε στην έγκριση έκδοσης τίτλου για ΜΣΔ, που αναγόταν σε 1321,36τ.μ. από ορόφους, από ρυμοτομούμενο ακίνητο που βρισκόταν εντός του πλάτους της οδού Αγ. Τριάδος στο Περιστέρι.

Μετά το 1990, παρατηρήθηκε το φαινόμενο της οργάνωσης και λειτουργίας ειδικών γραφείων που ασχολούνταν συστηματικά με τη ΜΣΔ, δηλαδή με την εκπόνηση των σχετικών μελετών, αλλά παράλληλα και με την ευθύνη παρακολούθησης της διαδικασίας έκδοσης των ΠΔ, όπως ακριβώς γίνεται με την έκδοση μιας οικοδομικής άδειας. Έτσι, εμφανίστηκε το νέο μοντέλο ΠΔ, σύμφωνα με το οποίο ο ΣΔ ενός βαρυνομένου ακινήτου σχεδόν εξαντλείται, μεταφερόμενος σχεδόν ολόκληρος σε περισσότερα του ενός ακίνητα, συνήθως 5 έως 10, αλλά και σε ορισμένες περιπτώσεις σε περισσότερα, και παράλληλα εγκρίνεται η έκδοση τίτλου για το υπόλοιπο ΣΔ, που είναι συνήθως σε αυτές τις περιπτώσεις λίγα τετραγωνικά μέτρα.

Είναι σαφές ότι το μοντέλο αυτό διευκολύνει ιδιαίτερα τις υπηρεσίες του Υπουργείου και απλουστεύει τις σχετικές διαδικασίες, αφού απαιτείται πλέον η

χρονοβόρα έκδοση ενός μόνο ΠΔ (βάσει το Ν880/79) για την έγκριση της ΜΣΔ στα 5 έως 10 κατά μέσο όρο ωφελούμενα ακίνητα.

Όπως προκύπτει από τα στατιστικά στοιχεία που παρατίθενται στη συνέχεια, στην ίδια χρονική περίοδο αυξήθηκε κατακόρυφα το ενδιαφέρον για την ανέγερση οικοδομών με ΜΣΔ και επομένως και ο ρυθμός έκδοσης ΠΔ που αφορούσαν σε θέματα ΜΣΔ, με αποτέλεσμα να θεωρείται πρακτικά αδύνατη η σωστή παρακολούθηση του συστήματος, δηλαδή του ελέγχου της έκδοσης και διακίνησης των τίτλων (διαίρεση, ακύρωση) σε συνάρτηση με τα αιτήματα πραγματοποίησης ΜΣΔ σε ωφελούμενα ακίνητα από τους ίδιους τίτλους, της παρακολούθησης κάθε αιτήματος που είχε σχέση με ΜΣΔ σε όλες τις φάσεις της σχετικής διαδικασίας κλπ.

Στην περίοδο 1991-1992 άρχισαν να υποβάλλονται στην πολιτική ηγεσία του Υπουργείου καταγγελίες για κακή εφαρμογή του θεσμού σε ορισμένες περιπτώσεις και να κυκλοφορούν φήμες για εκμετάλλευση της αδυναμίας πραγματικού ελέγχου των διαδικασιών του θεσμού. Πιστεύεται από πολλούς ότι το νομοθετικό πλαίσιο που ρυθμιζε τη μεταφορά του ΣΔ τελικά νομιμοποίησε σκοπιμότητα και κάλυψε με νομικό «μανδύα» μια επικερδή εμπορική δραστηριότητα, με την οποία έναντι χρηματικού ανταλλάγματος αν δεν υποβαθμίστηκαν περιοχές ευαίσθητες, τουλάχιστον «πάγωσε» κάθε προσπάθεια αναβάθμισής τους (Κορκόβελος Γ., 1993).

Κατά τη διαχρονική εφαρμογή του θεσμού αυτού παρατηρήθηκαν τα εξής στρεβλά φαινόμενα: δημιουργήθηκε μία ολιγομελής «κλίκα» με σκοπό τη μεσιτεία συντελεστών δόμησης (με άλλα λόγια προστέθηκαν μεσάζοντες), οδηγώντας στην άκρατη εμπορευματοποίηση της γης.

Παράλληλα διαπιστώθηκε ότι με την ερμηνεία που είχε δοθεί από την υπηρεσία στο θέμα των χρονικών περιορισμών του εξαμήνου και του έτους, που καθορίστηκαν από τη σχετική νομοθεσία, για τον επαναπροσδιορισμό των αξιών της γης του βαρυνόμενου και του ωφελουμένου ακινήτου, ο έλεγχος περιοριζόταν μέχρι το στάδιο της εισήγησης της υπηρεσίας στο ΚΣΧΟΠ και όχι στο στάδιο προ της δημοσίευσης του ΠΔ σε ΦΕΚ. Έτσι, το Δεκέμβριο του 1992, συγκροτήθηκε από τον τότε Υφυπουργό επιτροπή αποτελούμενη από υπηρεσιακούς παράγοντες με στόχο τον έλεγχο των φακέλων της ΜΣΔ και τα πρώτα συμπεράσματα της δουλειάς αυτής

ολοκληρώθηκαν το Σεπτέμβριο του 1993 και υποβλήθηκαν στην πολιτική ηγεσία για την αξιολόγησή τους και λήψη σχετικών αποφάσεων.

Οφείλουμε στο σημείο αυτό να επισημάνουμε ότι ενώ το αποτέλεσμα της πολύμηνης αυτής δουλειάς της επιτροπής ήταν, εκτός από τις διαπιστώσεις επί των συγκεκριμένων 5 περιπτώσεων καταγγελιών, συμπεράσματα κυρίως που προέκυπταν από τον έλεγχο εκατοντάδων φακέλων, τα οποία είχαν στόχο να υποστηρίξουν την τροποποίηση, βελτίωση και συμπλήρωση της σχετικής νομοθεσίας, ο ουσιαστικός στόχος του πορίσματος αποπροσανατολίστηκε, για λόγους καθαρά δημοσιογραφικούς και προβλήθηκαν από τα μαζικά μέσα ενημέρωσης μόνον οι διαπιστώσεις της επιτροπής επί των συγκεκριμένων καταγγελιών.

Από το σύνολο των διαπιστώσεων που αναφέρθηκαν πιο πάνω και σε συνδυασμό με την εκδηλωθείσα κατ' επανάληψη αντίδραση ορισμένων δήμων στη συστηματική ΜΣΔ σε ακίνητα της περιοχής τους (Ψυχικό, Μαρούσι, Βριλήσσια, Κηφισιά, Φιλοθέη κλπ) θεωρήθηκε απολύτως αναγκαία η μηχανογράφηση του συστήματος, προκειμένου να εξασφαλιστεί εκτός από τον έλεγχο της ορθής εφαρμογής του θεσμού και η συλλογή των απαραίτητων στατιστικών στοιχείων για την παρακολούθηση των τάσεων ΜΣΔ, για την αναζήτηση των δήμων που προτιμούνται για ΜΣΔ, για την καταγραφή των εμβαδών που μεταφέρονται από και προς κάθε δήμο, των εμβαδών των κοινόχρηστων χώρων που απελευθερώνονται από κάθε δήμο, των εμβαδών που έχουν μεταφερθεί από ένα δήμο σε ένα άλλο, το ιστορικό της ΜΣΔ από ένα βαρυνόμενο ακίνητο, με την καταγραφή όλων των τίτλων που έχουν εκδοθεί, αλλά και των ωφελούμενων ακινήτων στα οποία μεταφέρθηκαν εμβαδά από αυτό κλπ. (Αποστολάτος Γερ., 1993).

2.4.2. Η ΜΗΧΑΝΟΓΡΑΦΗΣΗ

Μέχρι και το 1992 δε γινόταν συστηματική παρακολούθηση των διαδικασιών εφαρμογής του θεσμού με κάποια μηχανογραφική μέθοδο, εκτός της χειρόγραφης καταγραφής που τηρούσαν από το 1981, με πρωτοβουλία Γερ. Αποστολάτου, όλων των στοιχείων (γεωγραφικά, πολεοδομικά των ακινήτων, στοιχεία των αιτούντων κλπ) των δημοσιευμένων σε ΦΕΚ ΠΔ/των,

που αφορούσαν στο θέμα αυτό. Δηλαδή μόνον εκείνων των οποίων είχε ολοκληρωθεί η σχετική διαδικασία με τη δημοσίευση σε ΦΕΚ του ΠΔ έγκρισης της ΜΣΔ και όχι των φακέλων εκείνων που προωθούνταν στα διάφορα στάδια της σχετικής διαδικασίας και πολύ περισσότερο των τίτλων που καταχωρούνταν σε ειδικά βιβλία στη ΔΟΚΚ.

Επισημαίνεται ότι τα στοιχεία αυτά, όπως συμβαίνει σε όλα τα χειρόγραφα συστήματα καταγραφής, δεν είναι εύχρηστα και εύκολα αξιοποιήσιμα σε κάθε δεδομένη στιγμή και ούτε μπορούν να δώσουν την πληθώρα στο είδος και στον αριθμό των στατιστικών στοιχείων που μπορεί να προσφέρει το σύστημα μηχανογράφησης.

Έτσι, τα στοιχεία αυτά της Δ/σης Τοπογραφικών Εφαρμογών (ΔΤΕ) ήταν στην ουσία "άχρηστα" αφού δεν μπορούσαν να αξιοποιηθούν κατάλληλα ούτε στη συγκεκριμένη χρονική στιγμή ούτε στη συγκεκριμένη περίπτωση. Βλέποντας αυτή την κατάσταση και παράλληλα παρακολουθώντας την αλματώδη αύξηση των εκδιδόμενων ΠΔ που αφορούσαν στη ΜΣΔ, οι υπεύθυνοι της ΔΤΕ άρχισαν να πειραματίζονται στο εκεί νεοεγκατασταθέν το 1990 δίκτυο Η/Υ, για τη μηχανογράφηση του θεσμού, με προγράμματα που βασιζόντουσαν σε απλές βάσεις δεδομένων (DBASE).

Σύντομα διαπιστώθηκε ότι το αντικείμενο της μηχανογράφησης της ΜΣΔ ήταν αρκετά μεγάλο και χρειαζόταν πολλές δικλείδες ασφαλείας για τη λειτουργία του, οι οποίες δεν μπορούσαν να εξασφαλιστούν από τις κοινές βάσεις δεδομένων.

Την ίδια περίοδο, επιτροπή του Υπουργείου, που είχε ως αντικείμενο τη διερεύνηση των διαδικασιών εφαρμογής του θεσμού, κατέληξε στο ίδιο συμπέρασμα, δηλαδή της ανάγκης άμεσης μηχανογράφησης των διαδικασιών της ΜΣΔ. Προσπάθειες που είχαν ως στόχο την ανάθεση της εκπόνησης σχετικού προγράμματος σε ειδικούς απέτυχαν.

Έτσι, το Σεπτέμβριο του 1992, η τότε πολιτική ηγεσία ενέκρινε την εισήγηση του κ. Γερ. Αποστολάτου για την ταχεία προώθηση της διαδικασίας μηχανογράφησης του θεσμού (εξασφάλιση πίστωσης, σύνταξη προδιαγραφών, διενέργεια διαγωνισμού για την ανάδειξη του γραφείου που θα εκπονούσε το σχετικό πρόγραμμα κλπ) και με ταχύτατους ρυθμούς

ολοκληρώθηκε η σχετική διαδικασία, αφού είχε προηγηθεί η σύνταξη των προδιαγραφών εκπόνησης.

Το Δεκέμβριο του 1992 διενεργήθηκε ο σχετικός διαγωνισμός και τον ίδιο μήνα υπογράφηκε η σύμβαση. Το Φεβρουάριο του 1993 είχε ολοκληρωθεί η εκπόνηση του προγράμματος, εγκαταστάθηκε στον SERVER της ΔΤΕ και το Μάρτιο άρχισε η εισαγωγή των δεδομένων. Παράλληλα, με τις παρατηρήσεις από τη συνεχή χρήση από το Μάρτιο και στο εξής, το πρόγραμμα βελτιώθηκε σημαντικά, τόσο στον τομέα ασφάλειας όσο και στον τομέα αναζήτησης στατιστικών στοιχείων.

Σύμφωνα με την εισήγηση η εφαρμογή θα "έτρεχε" με τη βοήθεια σχεσιακής βάσης δεδομένων ORACLE:

α) στο εγκατεστημένο δίκτυο Η/Υ της ΔΤΕ, αφού στη ΔΟΚΚ, η οποία έχει την αρμοδιότητα επί των θεμάτων ΜΣΔ, δεν υπήρχε δίκτυο Η/Υ που θα μπορούσε να αναλάβει την υποστήριξη αυτής της εφαρμογής και

β) σε αυτόνομο Η/Υ της ΔΟΚΚ με παράλληλη εγκατάσταση ενός άλλου όμοιου προγράμματος για τις ανάγκες της Δ/σης αυτής.

Γρήγορα όμως διαπιστώθηκε ότι με τη μεθόδευση αυτή δεν εξασφαλιζόταν η ενιαία και ασφαλής εισαγωγή δεδομένων και παρακολούθηση των διαδικασιών του θεσμού μέσω της μηχανογράφησης, ενιαίος και ασφαλής τρόπος εισαγωγής δεδομένων σε μία βάση, έλεγχος των εισαγόμενων στοιχείων με σειρά ασφαλιστικών δικλείδων, χειρισμός του προγράμματος από χρήστες με διαφορετικές εξουσιοδοτήσεις (για εισαγωγή δεδομένων, για διόρθωση κλπ) και αποφασίστηκε η εφαρμογή της μεθόδου της εγκατάστασης του προγράμματος σε μία μόνο βάση (SERVER της ΔΤΕ) και η σύνδεση του Η/Υ της ΔΟΚΚ με το δίκτυο της ΔΤΕ, μέσω μισθωμένης τηλεφωνικής γραμμής του ΟΤΕ. Έτσι σήμερα το πρόγραμμα "τρέχει" στον εξυπηρετή (SERVER) της ΔΤΕ και ένα τερματικό που βρίσκεται στη ΔΟΚΚ. Έχει προβλεφθεί ακόμη η χρησιμοποίηση και δεύτερης μισθωμένης τηλεφωνικής γραμμής για την εγκατάσταση και δεύτερου τερματικού στη ΔΟΚΚ, εφόσον αυτό κριθεί απαραίτητο.

Για την ολοκλήρωση της εφαρμογής του συστήματος μηχανογράφησης δαπανήθηκε το ποσό των 6.378.000δρχ. περίπου, εκ των οποίων 5.233.000δρχ. περίπου αφορούν στο βασικό πρόγραμμα αλλά και

στην προμήθεια του απαραίτητου λογισμικού για τη λειτουργία του και 1.145.000δρχ. περίπου αφορούν στην προμήθεια των απαραίτητων υλικών για την αναβάθμιση των Η/Υ, των MODEMS κλπ.

Για την εισαγωγή των δεδομένων απασχολήθηκαν έξι ωρομίσθιοι υπάλληλοι, από το Μάρτιο του 1993 μέχρι τα μέσα Οκτωβρίου και έκτοτε απασχολούνται τρεις υπάλληλοι. Όλες οι εγγραφές των βασικών ενοτήτων του συστήματος (βαρυνόμενα, ωφελούμενα και τίτλοι) συνοδεύονται από πλήθος στοιχείων, απαραίτητων για την ασφαλή λειτουργία του προγράμματος, όπως γεωγραφικών στοιχείων (Νομός, Δήμος, διεύθυνση κλπ), πολεοδομικών στοιχείων (εμβαδόν οικοπέδου, επιτρεπόμενος ΣΔ, ποσοστό κάλυψης κλπ), στοιχείων των αιτούντων, των απαραίτητων στοιχείων για την έγκριση της ΜΣΔ (εκτίμηση αξίας ακινήτου και χρόνος εκτίμησης, προέγκριση, γνωμοδότηση ΚΣΧΟΠ κλπ) καθώς και των στοιχείων διακίνησης του σχετικού ΠΔ στις διάφορες φάσεις μέχρι τη δημοσίευσή του σε ΦΕΚ. Για την καταχώρηση στο σύστημα των στοιχείων των βαρυνομένων και ωφελουμένων ακινήτων χρησιμοποιήθηκαν οι εισηγήσεις της ΔΟΚΚ προς το ΚΣΧΟΠ και τα ΦΕΚ και για τους τίτλους τα αντίστοιχα βιβλία της ΔΟΚΚ (Αποστολάτος Γερ., 1993).

2.4.3. ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Τα στοιχεία και οι πίνακες που ακολουθούν αναφέρονται στις καταχωρηθείσες στο σύστημα εγγραφές μέχρι τα μέσα του Νοεμβρίου 1993 (Πηγή: Αποστολάτος Γερ., 1993).

Ένα από τα πρώτα στατιστικά στοιχεία που προκύπτουν από τη μηχανογράφηση είναι η κατά έτος κατανομή των 696 βαρυνόμενων ακινήτων, σύμφωνα με τη δημοσίευσή τους σε ΦΕΚ, από την εφαρμογή του θεσμού μέχρι την προαναφερθείσα περίοδο.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1: Βαρυνόμενα ακίνητα

1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
2	9	11	2	9	11	13	21	42	119	139	194	124

Από τον πίνακα αυτό προκύπτει ότι η έγκριση ΜΣΔ από βαρυνόμενα ακίνητα κινήθηκε με πολύ αργούς ρυθμούς από το 1981 μέχρι και το 1989, αλλά από το 1990 αυξήθηκε κατακόρυφα ο αριθμός των βαρυνομένων ακινήτων, για λόγους που οφείλονται είτε στην αύξηση του ενδιαφέροντος για κατασκευή κτιρίων με πρόσθετο ΣΔ από τον επιτρεπόμενο, είτε στην οργάνωση ειδικών γραφείων προώθησης και διεκπεραίωσης των αιτημάτων ΜΣΔ, είτε τέλος στην αποδοχή από τους ενδιαφερόμενους των κινήτρων που προσφέρει ο θεσμός, τουλάχιστον στον τομέα των διατηρητέων και ρυμοτομούμενων ακινήτων.

Στον επόμενο πίνακα 2 βλέπουμε την κατανομή των 696 βαρυνόμενων ακινήτων στους νομούς της χώρας, αλλά και αναλυτικά κατά κατηγορία ανάλογα με το χαρακτηριστικό τους (διατηρητέα, ρυμοτομούμενα, σε πολεοδομικώς ενδιαφέροντα σημεία πόλεων, χαμηλά κτίρια, σε ενεργό οικοδομικό τετράγωνο, για σταθμό αυτοκινήτων). Ακόμη φαίνονται τα εγκριθέντα προς μεταφορά εμβαδά τους συνολικά και αναλυτικά από ισόγειο και από ορόφους (βλ. χάρτη 1).

Από τα στοιχεία του πίνακα 2 προκύπτουν τα ακόλουθα συμπεράσματα:

1, Στη διαδικασία έγκρισης της ΜΣΔ από βαρυνόμενα ακίνητα, συμμετέχουν ακίνητα από 32 νομούς της χώρας, ενώ ο μεγαλύτερος αριθμός βαρυνομένων εμφανίζεται στους Νομούς Αττικής και Θεσσαλονίκης με ποσοστά 66,7% και 16,7% αντίστοιχα, και η εφαρμογή του θεσμού στους υπόλοιπους νομούς θεωρείται αμελητέα. Παράλληλα διαπιστώνεται ότι στο νομό Αττικής έχει γίνει μεγαλύτερη αξιοποίηση του θεσμού στα διατηρητέα, αφού το 60% των βαρυνομένων ακινήτων (281 στα 467) είναι διατηρητέα και το 36% (168 στα 467) είναι ρυμοτομούμενα, ενώ στο Ν. Θεσσαλονίκης συμβαίνει το αντίθετο, δηλαδή το 29% (34 στα 117) είναι διατηρητέα και το 70% (82 στα 117) είναι ρυμοτομούμενα.

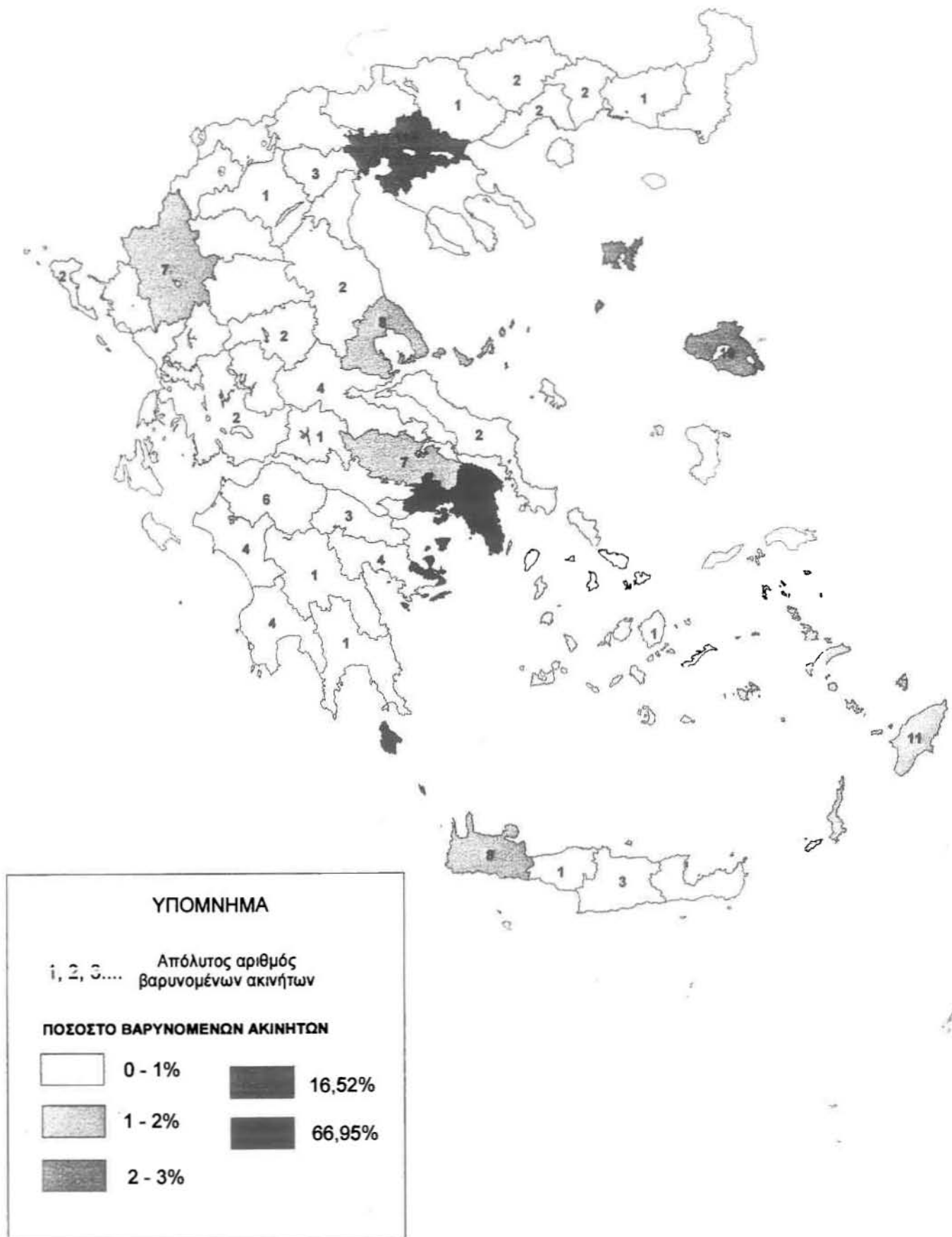
2, Η έγκριση ΜΣΔ από διατηρητέα και από ρυμοτομούμενα ακίνητα υπερτερεί με συντριπτικά ποσοστά (57% και 39,7% αντίστοιχα) στην κατανομή των βαρυνόμενων ακινήτων, ως προς το χαρακτηρισμό τους, ενώ

ΠΙΝΑΚΑΣ 2: Βαρυνόμενα ακίνητα ανά νομό και κατηγορία

A/A	Νομός	Σύνολο	Κατηγ. 1	Κατηγ. 2	Κατηγ. 3	Κατηγ. 4	Κατηγ. 5	Κατηγ. 6	%	Εμβαδά από ισόγειο	Εμβαδά από ορόφους	Συνολική επιφάνεια
1	Αιτωλοακαρνανίας	2	2						0,29%	304,49	661,79	966,28
2	Αργολίδος	4	4						0,57%	613,18	2188,83	2802,01
3	Αρκαδίας	1		1					0,14%	363,21	399,05	762,26
4	Αττικής	466	280	168	5	12	1		66,95%	133835,18	364981,86	498817,04
5	Αχαΐας	6	5	1					0,86%	871,54	4414,14	5285,68
6	Βοιωτίας	7	1	6					1,01%	3528,51	7076,43	10604,94
7	Δράμας	2	1	1					0,29%	714,48	1537,32	2251,8
8	Δωδεκανήσου	11	10	1					1,58%	1865,38	4104,81	5970,19
9	Εύβοιας	2	2						0,29%	310,19	662,75	972,94
10	Ηλείας	4	3			1			0,57%	222,86	1268,19	1491,05
11	Ημαθίας	3	1	2					0,43%	896,6	829,88	1726,48
12	Ηρακλείου	3	3						0,43%	60,05	867,32	927,37
13	Θεσσαλονίκης	115	34	80		1			16,52%	45979,87	145040,96	191020,83
14	Ιωαννίνων	7	3	4					1,01%	1425,98	3719,86	5145,84
15	Καβάλας	2	2						0,29%	374,22	1907,14	2281,36
16	Καρδίτσας	2	1	1					0,29%	9,8	25757,58	25767,38
17	Κέρκυρας	2	2						0,29%	272,88	377,04	649,92
18	Κοζάνης	1	1						0,14%	76,45	343,23	419,68
19	Κορίνθου	3		3					0,43%	840,08	928,87	1768,95
20	Κυκλάδων	1	1						0,14%	28,29	279,45	307,74
21	Λακωνίας	1	1						0,14%	179,84	884,6	1064,44
22	Λάρισας	2		2					0,29%	5017,42	5146,72	10164,14
23	Λέσβου	19	18		1				2,73%	5061,86	3972,15	9034,01
24	Μαγνησίας	8	7		1				1,15%	2442,01	2065,85	4507,86
25	Μεσσηνίας	4	2	2					0,57%	746,33	1011,2	1757,53
26	Ξάνθης	2	2						0,29%	677,82	2250,5	2928,32
27	Ρεθύμνου	1							0,14%	1010,18	1587,43	2597,61
28	Ροδόπης	1	1						0,14%	18	197	215
29	Σερρών	1	1						0,14%		725,67	725,67
30	Φθιώτιδος	4	1	2	1				0,57%	4078,33	6980,32	11058,65
31	Φωκίδος	1	1						0,14%	173,88	102,18	276,06
32	Χανίων	8	7	1					1,15%	2284,19	2164,15	4448,34
	Σύνολο	696	397	276	8	14	1			214283,1	594434,27	808717,37
	Ποσοστό %		57,04%	39,66%	1,15%	2,01%	0,14%			26,50%	73,50%	

Κατηγ. 1 Διατηρητέο
 Κατηγ. 2 Ρυμοτομούμενο
 Κατηγ. 3 Πολεοδομικώς ενδιαφέρον σημείο της πόλης
 Κατηγ. 4 Χαμηλό κτίριο
 Κατηγ. 5 Ενεργό οικοδομικό τετράγωνο
 Κατηγ. 6 Σταθμός αυτοκινήτων

ΧΑΡΤΗΣ 1 : ΑΠΟΛΥΤΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΑΙ ΠΟΣΟΣΤΟ ΒΑΡΥΝΟΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΑ ΝΟΜΟ ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΗΣ ΧΩΡΑΣ



ελάχιστη θεωρείται η εφαρμογή του θεσμού σε πολεοδομικώς ενδιαφέροντα σημεία πόλεων (8) και σε χαμηλά κτίρια (14). Επισημαίνεται ότι μόνο μία εφαρμογή του θεσμού έγινε σε οικόπεδα σε ενεργό οικοδομικό τετράγωνο (στον Ταύρο), ενώ καμία περίπτωση ΜΣΔ δεν έχει καταγραφεί για κατασκευή υπέργειου σταθμού αυτοκινήτων.

3. Σχεδόν σε όλους τους υπόλοιπους νομούς, με μικρή συμμετοχή στο θεσμό, η συντριπτική πλειοψηφία των βαρυνόμενων ακινήτων είναι διατηρητέα κτίρια (Αιτ/νία, Αργολίδα, Αχαΐα, Δωδεκάνησα, Εύβοια, Ηλεία, Ηράκλειο, Καβάλα, Κέρκυρα, Κοζάνη, Κυκλάδες, Λακωνία, Λέσβος, Μαγνησία, άνθη, Ροδόπη, Σέρρες και Χανιά).

4. Η εγκριθείσα προς μεταφορά συνολική επιφάνεια ανέρχεται σε 808.000τ.μ. περίπου, με ιδιαίτερη συμμετοχή σε αυτήν των βαρυνόμενων ακινήτων των νομών Αττικής (500.000τμ. περίπου), Θεσσαλονίκης (190.000τ.μ. περίπου) και στη συνέχεια του Ν. Καρδίτσας (26.000τ.μ. περίπου). Η προς μεταφορά επιφάνεια των βαρυνόμενων ακινήτων των υπόλοιπων νομών θεωρείται αμελητέα συγκρινόμενες με εκείνες των πιο πάνω νομών.

Στον πίνακα 3 φαίνεται η κατανομή των βαρυνόμενων ακινήτων ανά Δήμο στο Λεκανοπέδιο Αθηνών και ανάλογα με την κατηγορία χαρακτηρισμού τους. Ακόμη, στον ίδιο πίνακα φαίνονται τα εγκριθέντα προς μεταφορά εμβαδά, συνολικά και αναλυτικά από ισόγειο και από ορόφους.

Από τα στοιχεία του πίνακα 3 προκύπτουν τα εξής ενδιαφέροντα συμπεράσματα:

1. Το σύνολο των 461 βαρυνόμενων ακινήτων του λεκανοπεδίου Αθηνών κατανέμεται σε 35 Δήμους της περιοχής με μεγαλύτερη συμμετοχή σε αριθμό ακινήτων των δήμων Αθηναίων (214), Πειραιά (49), Χαλανδρίου (46), Κηφισιάς (22) και Αμαρουσίου (19).

2. Στο σύνολο (490.000τ.μ. περίπου) των εκρών ΣΔ από τους Δήμους του λεκανοπεδίου υπερτερεί ο Δήμος Αθηναίων (144.000τ.μ.) με ποσοστό 29,3% και έπονται οι δήμοι Γαλασίου (60.000τ.μ.), Χαλανδρίου (55.000τ.μ.), Αμαρουσίου (42.000τ.μ.), Κερατσινίου (27.000τ.μ.), Κηφισιάς (27.000τ.μ.), Πειραιά (26.000τ.μ.), Μελισσίων (19.000τ.μ.), Αγ. Αναργύρων (14.000τ.μ.), Π. Φαλήρου (13.000τ.μ.), Βριλησίων (11.000τ.μ.), Περιστερίου (11.000τ.μ.).

ΠΙΝΑΚΑΣ 3: Βαρυνόμενα ακίνητα στο Λεκανοπέδιο Αθηνών

A/A	Δήμος	Σύνολο	Κατηγ. 1	Κατηγ. 2	Κατηγ. 3	Κατηγ. 4	Κατηγ. 5	Κατηγ. 6	Ποσοστό (1)	Εμβαδόν από ισόγειο	Εμβαδόν από ορόφους	Σύνολο	Ποσοστό (2)
1	Βούλας	1		1					0,22%	183,8	183,8	367,6	0,07%
2	Γλυφάδας	2		1		1			0,43%	378,74	517,07	895,81	0,18%
3	Ηλιούπολης	1		1					0,22%	163,27	256,58	419,85	0,09%
4	Αγ. Δημήτριος	6		6					1,30%	983,81	2267,94	3251,75	0,66%
5	Π. Φαλήρου	14	5	9					3,04%	2370,95	10213,12	12584,07	2,57%
6	Καλλιθέας	4	4						0,87%	298,72	1379,51	1678,23	0,34%
7	Ταύρου	2		1			1		0,43%	591,89	5773,6	6365,49	1,30%
8	Ν. Φαλήρου	5	5						1,08%	1055,06	5995,23	7050,29	1,44%
9	Πειραιά	49	46	1	1	1			10,63%	1622,43	24026,88	25649,31	5,23%
10	Κερατσινίου	6	1	5					1,30%	7693,94	19386,62	27080,56	5,52%
11	Νίκαιας	2		1	1				0,43%	146,3	641,65	787,95	0,16%
12	Αγ. Βαρβάρας	1		1					0,22%	786,8	1236,4	2023,2	0,41%
13	Χαϊδαρίου	4		4					0,87%	2636,04	3408,43	6044,47	1,23%
14	Περιστερίου	7		7					1,52%	2313,28	8408,68	10721,96	2,19%
15	Πετρούπολης	1		1					0,22%	9,6		9,6	0,00%
16	Αγ. Αναργύρων	6		5	1				1,30%	6124,59	7874,49	13999,08	2,85%
17	Αθηναίων	214	195	12	7				46,42%	14621,15	128985,32	143606,47	29,29%
18	Γαλασίου	9	2	7					1,95%	16427,4	43258,91	59686,31	12,17%
19	Ζωγράφου	1		1					0,22%	141,42	464,67	606,09	0,12%
20	Χολαργού	1		1					0,22%	72,55	130,49	203,04	0,04%
21	Χαλανδρίου	46	1	43	1	1			9,98%	22845,58	32209,42	55055	11,23%
22	Ν. Ψυχικού	1	1						0,22%	18,2	271,7	289,9	0,06%
23	Ν. Ιωνίας	2		2					0,43%	853,57	688,25	1541,82	0,31%
24	Καματερού	1		1					0,22%	157,01	207,88	364,89	0,07%
25	Αχαρνών	4		4					0,87%	1924,38	960,5	2884,88	0,59%
26	Μεταμόρφωσης	2		2					0,43%	82,48	164,96	247,44	0,05%
27	Ν. Ηρακλείου	5	1	3					1,08%	1345,62	2346,19	3691,81	0,75%
28	Πεύκης	2		2					0,43%	420,4	1051	1471,4	0,30%
29	Αμαρουσίου	19	1	18					4,12%	14336,33	27409,69	41746,02	8,51%
30	Βριλησίων	7		7					1,52%	7241,2	3632,04	10873,24	2,22%
31	Μελισσιών	9		9					1,95%	9026,37	9534,85	18561,22	3,79%
32	Ν. Πεντέλης	1		1					0,22%	345,8	172,9	518,7	0,11%
33	Κηφισιάς	22	15	5	1	1			4,77%	12686,43	13957,72	26644,15	5,43%
34	Ν. Ερυθραίας	1	1						0,22%		367,41	367,41	0,07%
35	Ζεφυρίου	3		3					0,65%	1668,87	1394,25	3063,12	0,62%
	Σύνολο	461	278	165	12	4	1			131573,98	358778,15	490352,13	
	Ποσοστό %		60,3	35,8	2,8	0,9	0,2			26,8	73,2		

3. Επιβεβαιώνεται το συμπέρασμα ότι η συντριπτική πλειοψηφία και των 461 βαρυνόμενων ακινήτων στο λεκανοπέδιο Αθηνών κατανέμεται, ως προς το χαρακτηρισμό τους, σε διατηρητέα κατά ποσοστό 60,3% και σε ρυμοτομούμενα κατά ποσοστό 35,8%.

4. Ο συνολικά μεταφερόμενος ΣΔ, σε εμβαδόν, προέρχεται κατά ποσοστό 26,8% από ισόγειο και κατά ποσοστό 73,2% από ορόφους.

Από τις μέχρι τα μέσα Νοεμβρίου 1993 καταχωρηθείσες (596) εγγραφές ωφελούμενων ακινήτων προκύπτει ο ακόλουθος πίνακας, ως προς την κατ' έτος κατανομή τους, σύμφωνα με τη δημοσίευσή τους σε ΦΕΚ.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4: Ωφελούμενα ακίνητα

1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
	1	3					37	52	55	172	268	7

Με δεδομένο ότι:

α) τα ωφελούμενα ακίνητα, που έχουν εγκριθεί κατά τα έτη 1981 έως 1987, αλλά δεν φαίνονται καταχωρημένα στο σύστημα, είναι της τάξεως των 3-5 περίπου κατ' έτος και

β) τα ωφελούμενα που έχουν εγκριθεί κατά το 1993 είναι 111 (Αποστολάτος Γ., 1993),

από τον πίνακα αυτό προκύπτει ότι μέχρι και το 1990 ο ρυθμός εγκρίσεως ΜΣΔ σε ωφελούμενα ακίνητα ήταν πολύ περιορισμένος, ενώ τα επόμενα χρόνια παρατηρείται μία εκρηκτική αύξηση του αριθμού τους.

Στον επόμενο πίνακα 5 φαίνονται τα ωφελούμενα ακίνητα κατανεμημένα κατά νομό. Στον ίδιο πίνακα φαίνονται επίσης τα εμβαδά ΣΔ από ισόγειο και από ορόφους βαρυνόμενων ακινήτων που έχουν χρησιμοποιηθεί, στο σύνολό τους, καθώς και το εμβαδόν που αυτά μετασχηματίστηκαν στα ωφελούμενα, δηλαδή το επί πλέον από το επιτρεπόμενο εμβαδόν που μεταφέρθηκε (βλ. χάρτη 2).

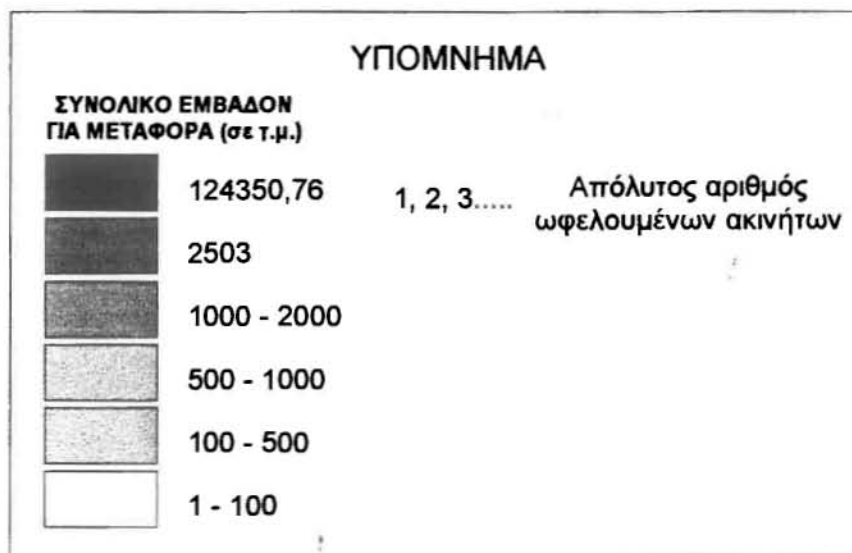
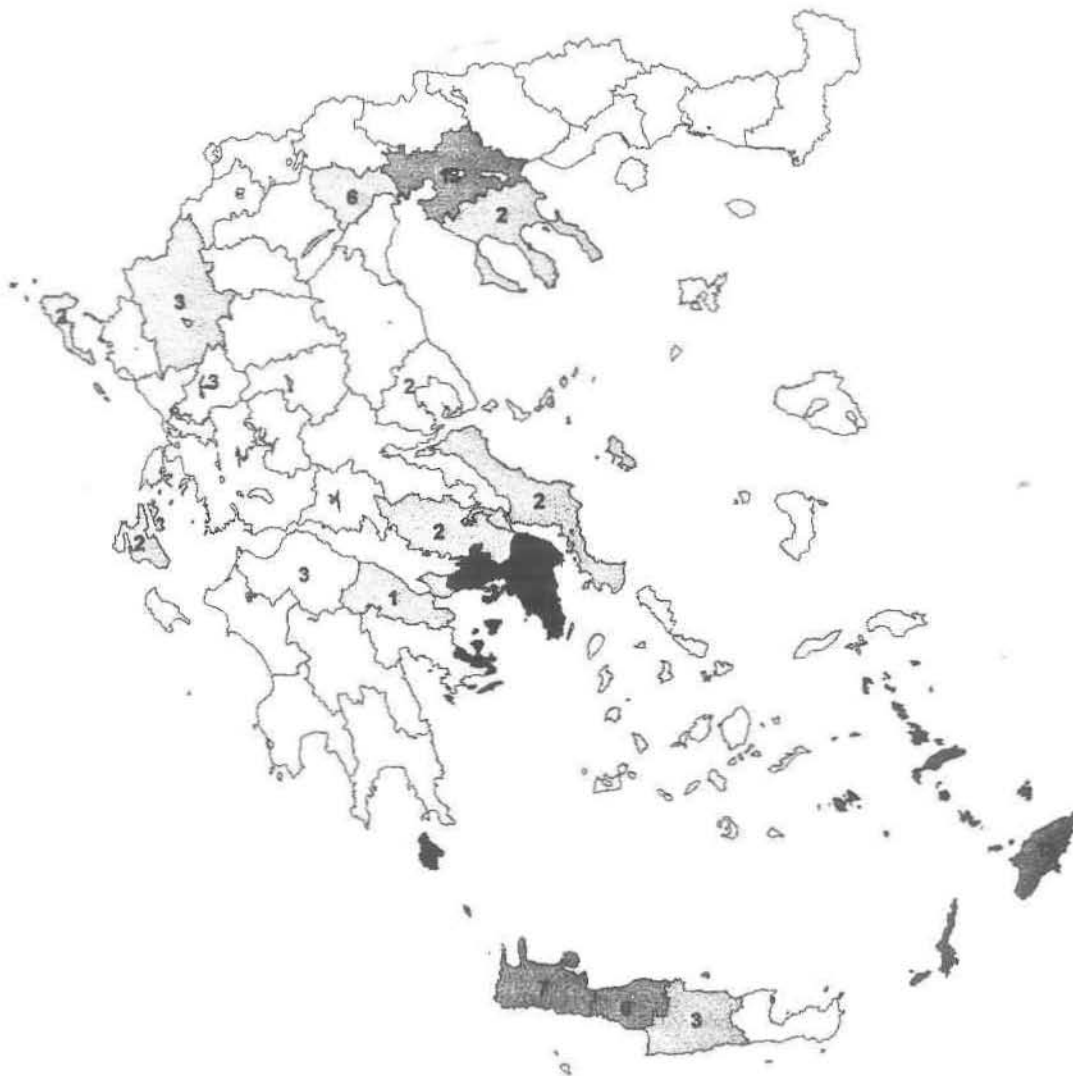
ΠΙΝΑΚΑΣ 5: Ωφελούμενα ακίνητα ανά νομό

Α/Α	Νομός	Σύνολο	Εμβαδόν από ισόγειο	Εμβαδόν από ορόφους	Συνολικό εμβαδόν για μεταφορά	Μετασχηματισμένο επιπλέον εμβαδόν
1	Αιτωλνίας	2				42,78
2	Αττικής	524	35843	88507,76	124350,76	168597,77
3	Άρτας	3	44,5	21,03	65,53	403,55
4	Αχαΐας	3		68,7	68,7	142,19
5	Βοιωτίας	2	210,48		210,48	361,71
6	Δωδεκανήσου	13	1086,6	1417,23	2503,83	8545,92
7	Εύβοιας	2		170	170	242,22
8	Ημαθίας	6	437,7	307,47	745,17	1582,93
9	Ηρακλείου	3	4,02	535,58	539,6	957,78
10	Θεσσαλονίκης	13	334,89	1446,75	1781,64	4894,64
11	Ιωαννίνων	3		208,34	208,34	492,1
12	Καβάλας	1				421,7
13	Κέρκυρας	2	70,16	212,46	282,62	953,49
14	Κεφαλληνίας	2	45,25	197,46	242,71	330,68
15	Κορίνθου	1	115,86	201,69	317,55	567,89
16	Μαγνησίας	2	10,5	38,09	48,59	616,57
17	Ρεθύμνου	6	266	769,06	1035,06	3775,51
18	Χαλκιδικής	2	126,65		126,65	1880,6
19	Χανίων	7	1337,25	342,56	1679,81	1848,95
	Σύνολο	597	39932,86	94444,18	134377,04	196658,98

Από τα στοιχεία αυτού του πίνακα αλλά και του πίνακα 2 προκύπτουν ενδιαφέροντα συμπεράσματα όπως:

1. Σε 596 ωφελούμενα ακίνητα, που κατανέμονται σε 19 νομούς της χώρας, έχει μεταφερθεί ΣΔ από βαρυνόμενα ακίνητα και φυσικά στο Νομό Αττικής παρατηρείται ο μεγαλύτερος αριθμός ωφελουμένων ακινήτων (524), ενώ ακολουθούν, με σημαντικά μικρότερο αριθμό ωφελούμενων, ο Ν. Θεσσαλονίκης (13) και ο Ν.Δωδεκανήσου (13).
2. Στα μέχρι τα μέσα Νοεμβρίου 1993 καταχωρημένα στο σύστημα μηχανογράφησης 596 ωφελούμενα ακίνητα σε όλη τη χώρα, έχει πραγματοποιηθεί μεταφορά ΣΔ, από βαρυνόμενα ακίνητα, συνολικού εμβαδού 134.000τ.μ. περίπου, το οποίο αναλύεται σε 40.000τ.μ. από ισόγειο και 94.000τ.μ. από ορόφους.
3. Το εμβαδόν αυτό μετασχηματίστηκε στα 596 ωφελούμενα ακίνητα σε επιπλέον του επιτρεπόμενου ΣΔ εμβαδόν 197.000τ.μ. περίπου. Από σύγκριση των στοιχείων των πινάκων 2 και 5 προκύπτει ότι πολύ μικρό ποσοστό (λιγότερο από 25%) του συνολικά εγκριθέντος προς μεταφορά ΣΔ (808.000τ.μ.) έχει μεταφερθεί σε ωφελούμενα ακίνητα (197.000τ.μ.).

**ΧΑΡΤΗΣ 2: ΑΠΟΛΥΤΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΩΦΕΛΟΥΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΑΝΑ ΝΟΜΟ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΜΒΑΔΟΝ ΓΙΑ ΜΕΤΑΦΟΡΑ**



4. Ενδιαφέροντα συμπεράσματα εξάγονται ακόμη, συγκρίνοντας τα εγκριθέντα προς μεταφορά εμβαδά από κάθε νομό και τα μεταφερθέντα σε αυτόν εμβαδά αντίστοιχα. Για παράδειγμα ενώ στο νομό Αττικής τα βαρυνόμενα ακίνητα είναι 466, τα ωφελούμενα είναι περισσότερα (524). Στο Νομό Θεσσαλονίκης τα αντίστοιχα νούμερα είναι 115 και 13. Σημειώνουμε την περίπτωση του Ν. Λέσβου, όπου σημειώνονται 19 βαρυνόμενα και μηδέν ωφελούμενα, όπως συμβαίνει άλλωστε και με άλλους νομούς. Παρατηρείται, βέβαια, και το αντίστροφο φαινόμενο (π.χ. Ν. Δωδεκανήσου: 11 βαρυνόμενα, 13 ωφελούμενα).

Στον τελευταίο πίνακα 6 φαίνονται τα ακίνητα του λεκανοπεδίου Αθηνών, κατανεμημένα κατά δήμο. Στον ίδιο πίνακα φαίνονται τα εμβαδά ΣΔ από ισόγειο και από ορόφους βαρυνομένων ακινήτων που έχουν χρησιμοποιηθεί, το σύνολό τους, καθώς και το συνολικό εμβαδόν που αυτά μετασχηματίστηκαν στα ωφελούμενα, δηλ. το επιπλέον από το επιτρεπόμενο εμβαδόν που μεταφέρθηκε.

Από τα στοιχεία του πίνακα αυτού αλλά και από τη σύγκριση των στοιχείων του πίνακα 2, συμπεραίνεται ότι:

1. Περισσότεροι δήμοι του λεκανοπεδίου, από εκείνους του πίνακα 2, έχουν γίνει αποδέκτες μεταφερόμενου ΣΔ.
2. Από το δήμο Αθηναίων μεταφέρεται ΣΔ από 214 βαρυνόμενα ακίνητα, που αντιστοιχεί σε 144.000τ.μ., ενώ ο ίδιος δήμος επιβαρύνεται σε οκτώ (8) ωφελούμενα ακίνητα με ΣΔ που αντιστοιχεί σε 1830τ.μ. Το ίδιο φαινόμενο αλλά με μικρότερες διαφορές παρατηρείται στους δήμους Π. Φαλήρου, Πειραιά, Κερατσινίου, Περιστερίου, Αγ. Αναργύρων, Γαλασίου, Χαλανδρίου, Μελισσίων, Κηφισιάς κ.α.
3. Αντίθετα, παρατηρείται το φαινόμενο σημαντικής συγκέντρωσης μεταφερόμενου ΣΔ σε δήμους των νότιων και βόρειων περιοχών του λεκανοπεδίου, όπως στη Βούλα (39), στη Γλυφάδα (52), στην Ηλιούπολη (23), στο Μαρούσι (52) κ.α., δηλαδή σε περιοχές με σχετικά υψηλότερη αξία γης. Αντίστοιχα, το συνολικό εμβαδόν που έχει εγκριθεί η μεταφορά του από βαρυνόμενα ακίνητα από τους δήμους αυτούς είναι πολύ μικρό ή και μηδενικό σε σχέση με το εμβαδόν που μεταφέρεται στους δήμους αυτούς.

ΠΙΝΑΚΑΣ 6: Ωφελούμενα ακίνητα του Λεκανοπεδίου Αθηνών ανά νομό

A/A	Δήμος	Σύνολο	Εμβαδόν από ισόγειο	Εμβαδόν από ορόφους	Συνολικό εμβαδόν για μεταφορά	Μετασχηματισμένη επιπλέον επιφάνεια
1	Βάρης	6	81,84	1642,41	1724,25	1304,83
2	Βουλιαγμένης	3	420,06	75,43	495,49	435,63
3	Βούλας	39	2913,85	7074,12	9987,97	7740,82
4	Γλυφάδας	52	3919,44	9957,61	13877,05	14407,44
5	ελληνικού	3		398,36	398,36	755,91
6	Αργυρούπολης	12	85,87	421,37	507,24	1033
7	Αλίμου	12	524,43	1890,01	2414,44	3238,12
8	Ηλιούπολης	23	480,75	873,81	1354,56	2695,32
9	Βύρωνα	5		1666,5	1666,5	1700,02
10	Υμηττού	3	1,54	12,85	14,39	139,72
11	Αν. Δημητρίου	12	54,27	539,44	593,71	1688,8
12	Π. Φαλήρου	14	1092,1	1115,55	2207,65	5396,4
13	Ν. Σμύρνης	2	85,79	172,88	258,67	370,83
14	Καλλιθέας	7	327,54	1717,59	2045,13	5986,46
15	Μοσχάτου	1		200	200	223,55
16	Πειραιά	1	21,89	548,92	570,81	500
17	Κερατσινίου	1	3,25		3,25	237,97
18	Νίκαιας	1				62,85
19	Κοουδαλλού	5		163,62	163,62	1026,85
20	Πετρούπολης	6	15,48	131,25	146,73	1000
21	Ν. Λιοσίων	14	1271,36	1632,37	2903,73	4746,61
22	Αν. Αναργύρων	2	59,8	277,11	336,91	455
23	Ν. Χαλκιδόνας	1	47,7	29,24	76,94	138,91
24	Αθηναίων	8	64,28	1195,43	1259,71	1830,5
25	Γαλατσίου	2	70,96	37	107,96	399,79
26	Ζωγράφου	1		25,42	25,42	135,69
27	Χολαργού	14	161,67	3711,79	3873,46	4763,15
28	Αν. Παρασκευή	15	561,05	1221,25	1782,3	3802,14
29	Χαλανδοίου	42	7421,26	15259,7	22680,96	26133,24
30	Ν. Ψυχικού	7	2198,16	1232,79	3430,95	1835,87
31	Π. Ψυχικού	10	433,4	1214,78	1648,18	609,74
32	Φιλοθέης	14	1214,22	1215,41	2429,63	2075,54
33	Ν. Ιωνίας	5	893,29	312,83	1206,12	2189,89
34	Αχαρνών	2	127,54	58,26	185,8	251,12
35	Μεταμόρφωσης	4	118,73	228,93	347,66	698,73
36	Ν. Ηρακλείου	13	882,58	1661,4	2543,98	2054,62
37	Λυκόβουσης	1	59,17		59,17	53,34
38	Πεύκης	14		744,75	744,75	1194,02
39	Αυαρουσίου	52	4844,06	11357,97	16202,03	40517,93
40	Βοιλησίων	8	212	445,78	657,78	2543,16
41	Μελισσίων	10	738,13	401,57	1139,7	1729,88
42	Π. Πεντέλης	2	107,03	137,25	244,28	152,4
43	Ν. Πεντέλης	2		168,25	168,25	151,65
44	Κηφισιάς	25	1606,89	4800,94	6407,83	4794,9
45	Ν. Ερυθραίας	15	1216,11	7492,21	8708,32	7363,49
46	Εκάλης	2		437,08	437,08	310,63
47	Δροσιάς	3	415,5	276,1	691,6	1001,76
48	Διονύσου	1		27,2	27,2	9,8
49	Αν. Σισφάνου	1		112,26	112,26	728,51
50	Αιγάλεω	7	27,17	176,45	203,62	578,94
51	Χαιδάρι	3	37,16		37,16	785,01
52	Περιστερι	14	571,13	557,28	1128,41	1798,41
	Σύνολο	522	35388,45	85050,52	120438,97	165778,89

Γνωρίζουμε ότι η παράθεση πολλών πινάκων και αριθμών κουράζει και ίσως φέρνει αντίθετα από τα επιδιωκόμενα αποτελέσματα, αλλά με τα στοιχεία αυτά προσπαθήσαμε να δώσουμε μία περιορισμένη εικόνα από την πληθώρα των παρόμοιων στοιχείων που μπορεί να δώσει το σύστημα μηχανογράφησης για αξιολόγηση και μελέτη, αλλά κυρίως των δυνατοτήτων ελέγχου που παρέχει στις διαδικασίες εφαρμογής του θεσμού της ΜΣΔ.

Επειδή τα στοιχεία που παρατέθησαν παραπάνω αφορούν τις καταγραφές μέχρι το 1993 (όταν ακόμη ίσχυε ο Ν880/79), προσπαθήσαμε την τελευταία στιγμή να βρούμε κάποια στοιχεία που αφορούν τις ΜΣΔ που ακολούθησαν. Αυτά τα στοιχεία παραθέτουμε στη συνέχεια (Πηγή: Δ.Ο.Κ.Κ., *Ελπίδα Μακρή*).

ΠΙΝΑΚΑΣ 7: Στοιχεία Ν880/79

A. ΒΑΡΥΝΟΜΕΝΑ	Αριθμός
Διατηρητέα	411
Ρυμοτομούμενα	282
Πολ. ενδιαφέροντα	10
Χαμηλά κτίρια	15
Ενεργό Ο.Τ.	1
Σταθμοί αυτοκινήτων	3
ΣΥΝΟΛΟ	722

B. ΩΦΕΛΟΥΜΕΝΑ	Αριθμός	Επιφάνεια Ω (τ.μ.)	Επιφάνεια βαρυνομένων (B) (τ.μ.)		
			ισογείου	ορόφων	ΣΥΝΟΛΟ
Αττική	696	228607	54191	132658	186849
Λοιπή χώρα	248	44261	7057	12253	19310

Μέση Επιφάνεια Ω	Αττική	328τ.μ.
	Λοιπή χώρα	178τ.μ.

ΠΙΝΑΚΑΣ 8: Μεταβατικές διατάξεις, άρθρο 21 παρ. 4, 6 Ν2300/95

A. ΒΑΡΥΝΟΜΕΝΑ	Αριθμός	Εισογ.	Εορόφων	Εσύνολο
Διατηρητέα	132	8404,7	56279,439	64684,139
Ρυμοτομούμενα	125	46010,872	6812,106	114130,97
Πολ. ενδιαφέροντα	2	6504,492	12022,22	18526,712
Χαμηλά	3	118,794	2175,295	2294,088
Σταθμοί αυτοκινήτων	4	1102,014	9870,788	10972,802
ΣΥΝΟΛΟ	266	6214,872	148467,83	210608,71

Επιφάνεια ρυμοτομούμενων ακινήτων E=79352,39τ.μ.

Επιφάνεια πολεοδομ. ενδιαφερ. ακινήτων E=10223,81τ.μ.

B. ΩΦΕΛΟΥΜΕΝΑ	Αριθμός	Επιφ. Ω	Επιφ. Β
Αττική	239	50633,652	37509,848
Λοιπή χώρα	95	27402,275	11678,646

Μέση επιφάνεια Ω

Αττική	211τ.μ.
Λοιπή χώρα	288τ.μ.

ΠΙΝΑΚΑΣ 9: Βαρυνόμενα μετά το Ν2300/95

ΒΑΡΥΝΟΜΕΝΑ	Αριθμός	Επιφ.ισογ.	Επιφ.οροφ.	Επιφ.σύνολο
Διατηρητέα	43	2743,619	24822,875	27566,494
Ρυμοτομούμενα	38	22743,369	19667,763	42411,159
Πολ. ενδιαφέροντα	2	608,9	2365,99	2974,89
Χώροι στάθμευσης	1	495,166	1697,712	1892,878
ΣΥΝΟΛΟ	84	26591,054	48554,34	74845,421

Εμβαδόν ρυμοτομούμενων ακινήτων E=43026,56τ.μ.

Εμβαδόν πολεοδ. ενδιαφερ. ακινήτων E=2101,17τ.μ.

ΠΙΝΑΚΑΣ 10: άρθρο 17 του Ν2300/95

	Αριθμός	Επιφάνεια Ω	Επιφάνεια Β
Αθήνα (Π.Σ.)	1107	146063,94	146522,58
Λοιπή χώρα	916	134983,39	62225,674
ΣΥΝΟΛΟ	2023	281047,33	208748,254

Μέση επιφάνεια Ω

Αθήνα	131,95τ.μ.
Λοιπή χώρα	147,36τ.μ.

ΠΙΝΑΚΑΣ 11: Συνολικά στοιχεία

A. ΒΑΡΥΝΟΜΕΝΑ	Αριθμός
Διατηρητέα	586
Ρυμοτομούμενα	445
Πολ. ενδιαφέροντα	14
Χαμηλά κτίρια	18
Ενεργό Ο.Τ.	1
Σταθμοί αυτοκινήτων	8
ΣΥΝΟΛΟ	1072

Συνολική επιφάνεια ΜΣΔ	από ισογ.	από οροφ.	σύνολο
	39586,95	812773,17	1122360,1

B. ΩΦΕΛΟΥΜΕΝΑ	Αριθμός	Ε Ω	Ε Β
Αττική	2042	425303,652	37880,84
Λοιπή χώρα	1259	206646,665	93214,32
ΣΥΝΟΛΟ	3301	631950,317	131095,16

2.5. ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΙΣ - ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Είναι γνωστό ότι το πρόβλημα της ΜΣΔ βρίσκεται τα τελευταία χρόνια στην πρώτη γραμμή της οικιστικής και πολεοδομικής επικαιρότητας, λόγω της κριτικής που ασκήθηκε από πολλές πλευρές για ορισμένες παρενέργειες του θεσμού αυτού κατά τη διάρκεια της δεκαεπταετίας εφαρμογής του στην πράξη. Η κριτική αυτή εστιάζεται ιδιαίτερα στα τελευταία χρόνια που το χρήσιμο αυτό "εργαλείο" πολεοδομικής πολιτικής για την αναβάθμιση του αστικού χώρου, έχει μετατραπεί σε "εργαλείο" υποβάθμισης και καταστροφής του.

Στην Ελλάδα έχουμε καταφέρει να καταστρατηγούμε τα πάντα. Ακόμα και τους σημαντικότερους θεσμούς, τους εφαρμόζουμε με τέτοιο τρόπο που όχι μόνο παρεκκλίνουν από τον αρχικό τους στόχο, αλλά και χρησιμοποιούνται για σκοπούς εντελώς αντίθετους από εκείνους για τους οποίους δημιουργήθηκαν. Οι λόγοι είναι φυσικά γνωστοί και δε χρειάζεται να αναφερθούν. Ισχύουν δε για όλο το φάσμα εφαρμογών της πολεοδομικής νομοθεσίας. Μέσα σ' αυτό το κλίμα, δεν ήταν επομένως δυνατόν να ξεφύγει από την καταστρατήγηση και ο θεσμός της ΜΣΔ.

Αξίζει να υπενθυμίσουμε ότι ο Ν880/79 είχε ως στόχο η ΜΣΔ να εξυπηρετήσει αφενός τη διάσωση και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς των πόλεων και οικισμών μας και αφετέρου την απόδοση πολύτιμων χώρων πρασίνου και γενικά κοινόχρηστων χώρων στις πόλεις (από οικόπεδα για τα οποία δεν υπάρχουν χρήματα για αποζημίωση).

Όμως, κατά την εφαρμογή του νόμου, αντί να προαχθεί το κοινωνικό όφελος, πρυτάνευσε η γνωστή λογική κάποιων “εμπόρων” της οικοδομής που θέλησαν να επωφεληθούν από το θεσμό εκμεταλλεόμενοι “παραθυράκια” και αδιαφανείς γραφειοκρατικές διαδικασίες. Έτσι, πολλές φορές διαπιστώθηκε ανεξέλεγκτη ΜΣΔ σε ορισμένους μόνο δήμους του λεκανοπεδίου, με αποτέλεσμα την οικιστική τους επιβάρυνση και άρα περιβαλλοντική υποβάθμιση, όχι μόνο λόγω της αύξησης του οικοδομημένου όγκου που υποβαθμίζει το μικροκλίμα (δυσχεραίνει τον αερισμό, εμποδίζει τον ηλιασμό το χειμώνα, πυρώνει το καλοκαίρι), αλλά και λόγω της εντατικότερης χρήσης του χώρου που συνεπάγεται: αύξηση της κυκλοφορίας αυτοκινήτων, πολλαπλασιασμό των αυτοκινήτων κ.ο.κ. Τα θέματα αυτά είναι φυσικά περισσότερο κρίσιμα στον πυκνοδομημένο ιστό των παλαιών τμημάτων των ελληνικών πόλεων, που έχει προκύψει και είναι οργανωμένος για να λειτουργεί με μικρότερες εκμεταλλεύσεις του εδάφους.

Το παράδειγμα της Κεντρικής Αθήνας και -τώρα πια- πολλών άλλων περιοχών του Λεκανοπεδίου, αλλά και άλλων αστικών συγκροτημάτων της χώρας μας, δίνουν παραδείγματα πολύ εναργή των δυσμενών συνθηκών που συνεπάγεται ένας υψηλός ΣΔ. Παρά τις εμπειρίες όμως αυτές, οι μηχανισμοί κερδοσκοπίας στη γη λειτουργούν σε αντίθετη κατεύθυνση. Θα λέγαμε ότι, για λόγους που ερμηνεύονται ίσως από μια οικονομικο-κοινωνική θεώρηση της ιστορίας μας, οι μηχανισμοί αυτοί είναι εγγεγραμμένοι στις συνήθειες αντιλήψεις και προκύπτουν σαν αυθόρμητες κοινωνικές συμπεριφορές από διαδικασίες και νόμους με άσχετο καταρχήν αντικείμενο και στόχο. Συγκροτούνται μάλιστα “δημοκρατικά”, αν αποδώσουμε με αυτόν τον όρο τη δυνατότητα συμμετοχής σ’ αυτούς ευρύτατων κοινωνικών στρωμάτων. Υπενθυμίζουμε την “άνθηση” των αυθαιρέτων, τον εύκολο αποχαρακτηρισμό δασικών εκτάσεων, τις αθρόες

καταπατήσεις δημοσίων κτημάτων, την “κοινωνική” δραστηριότητα των πάσης φύσεως οικοδομικών συνεταιρισμών.

Η υπόθεση της ΜΣΔ αποτελεί μια ακόμη τέτοια χαρακτηριστική περίπτωση. Το μέτρο αυτό, που αρχικά κρίθηκε θετικό, τείνει σήμερα να εξελιχθεί σε μηχανισμό συνεχούς αύξησης των ΣΔ σε περιοχές όπου εκδηλώνεται υψηλή ζήτηση για κατοικία ή άλλες χρήσεις, όπως μεγάλες εμπορικές επιφάνειες κατά μήκος αξόνων κυκλοφορίας.

Ενώ μέχρι το 1989, μια δεκαετία δηλαδή από την έναρξη της ισχύος του νόμου, είχε ζητηθεί έκδοση τίτλου μεταφοράς μόλις για 37 διατηρητέα (από τα 1500 περίπου της Αθήνας και του Πειραιά), οι αιτήσεις και οι εκδόσεις τίτλου ακολούθησαν ανεξέλεγκτη ανοδική πορεία. Όπως αναφέρεται δε από επαγγελματίες εργολάβους και μηχανικούς, έχει συγκροτηθεί, με δεδομένη τη μεγάλη ζήτηση, ένα είδος “χρηματιστηρίου” τίτλων που επιτρέπει την πραγματοποίηση υψηλότερων κερδών. Σ’ αυτό το πλαίσιο έχουν δραστηριοποιηθεί, εκτός από τους ιδιώτες, και οργανισμοί αλλά και φορείς του δημοσίου, οι οποίοι επιδιώκουν την έκδοση τίτλου μεταφοράς για ακίνητα ιδιοκτησίας τους, που βρίσκονται σε κεντρικές περιοχές της Αθήνας, με στόχο να επωφεληθούν από τις υψηλές τιμές, στις οποίες πωλούνται οι τίτλοι.

Ως χαρακτηριστικό παράδειγμα αναφέρουμε την προ πενταετίας έκδοση τίτλου ΜΣΔ για το οικόπεδο του ιερού ναού του Αγίου Διονυσίου των Καθολικών, στην Πανεπιστημίου. Αν με αντίστοιχο σκεπτικό μεταφερθούν οι συντελεστές που αναλογούν στα οικόπεδα της Εθνικής Βιβλιοθήκης, του Πανεπιστημίου, του Πολυτεχνείου, του Αρχαιολογικού Μουσείου κ.ο.κ., θα γεμίσει ενδεχομένως το δημόσιο ταμείο, είναι όμως βέβαιο ότι η Αθήνα θα υποβαθμιστεί περισσότερο.

Εξάλλου, ενώ αρχικά η μεγάλη ζήτηση για ΜΣΔ εκδηλωνόταν κυρίως στην Αθήνα, τα τελευταία χρόνια επεκτείνεται και σε άλλες μεγάλες πόλεις. Χαρακτηριστικός είναι ο τίτλος που εκδόθηκε (ΠΔ 21/9/92, τ. Δ’ 961) για οικόπεδο εκτάσεως 25.000τ.μ., με διατηρητέο βιομηχανικό κτίριο της Εταιρείας Δημητριακών Βορείου Ελλάδος, στη Θεσσαλονίκη. Με τον τίτλο αυτό, προκύπτουν προς μεταφορά 70.000τ.μ. ωφέλιμης επιφάνειας. Καταλαβαίνουμε επομένως το μέγεθος της επιβάρυνσης περιζήτητων, κατά

πάσα πιθανότητα, περιοχών της Συμπρωτεύουσας (*Μαντουβάλου, Μαυρίδου, Πολύζος, 1993*).

Για την Τοπική Αυτοδιοίκηση το θέμα είναι εξαιρετικά κρίσιμο, αφού εκτός των άλλων "εκτροπών" υπάρχει και πρόβλημα ελέγχου των περιοχών "υποδοχής" του ΣΔ. Κι αυτό γιατί πολλές φορές διαπιστώθηκε ανεξέλεγκτη ΜΣΔ σε ορισμένους μόνο δήμους του λεκανοπεδίου, με αποτέλεσμα την οικιστική τους επιβάρυνση και άρα περιβαλλοντική υποβάθμιση.

Για το λόγο αυτό η ΚΕΔΚΕ, ως κορυφαίο όργανο της Ελληνικής Τ.Α., έχει θέσει από νωρίς το θέμα και έχει κάνει συγκεκριμένες προτάσεις, κατά διάρκεια των ετήσιων τακτικών συνεδρίων της.

Η φιλοσοφία της ΚΕΔΚΕ είναι ότι ο νόμος πρέπει να αναμορφωθεί ώστε να εξασφαλίζονται τρεις βασικές αρχές:

- α) η διαφάνεια
- β) η αποκέντρωση στη λήψη αποφάσεων και
- γ) η έγκριση ή σύμφωνη γνώμη των εμπλεκόμενων ΟΤΑ (ανάλογα με την περίπτωση).

Ειδικότερα για τη γ) αρχή, η ΚΕΔΚΕ έχει τη γνώμη ότι πρέπει να δοθεί στους ΟΤΑ η δυνατότητα έγκρισης της ΜΣΔ, όταν αυτή πραγματοποιείται μέσα στα διοικητικά τους όρια και επίσης η καθιέρωση σύμφωνης γνώμης του ΟΤΑ "υποδοχής" για ΜΣΔ σ' αυτόν από άλλη περιοχή. Η τήρηση της αρχής αυτής είναι αναγκαία προκειμένου να δοθεί η δυνατότητα στην Τ.Α. να έχει αποφασιστικό λόγο στη διαμόρφωση του πολεοδομικού της χώρου.

Η ΚΕΔΚΕ, το Νοέμβριο του 1991, συνέστησε Ειδική Επιτροπή Εμπειρογνομόνων και συνέταξε πρόταση τροποποίησης του Ν880/79, νομοτεχνικά επεξεργασμένη, για να βοηθήσει τη συζήτηση για την αλλαγή της σχετικής νομοθεσίας (*ΚΕΔΚΕ, 1993*).

Όσον αφορά την εφαρμογή της ΜΣΔ σε τουριστικές εγκαταστάσεις -η χρησιμότητά της για τον τομέα του τουρισμού αναλύθηκε στο Κεφ. 1- έχουμε αρχικά να παρατηρήσουμε ότι, για άλλη μια φορά, ακολουθείται πολιτική κινήτρων στην κλίμακα της ξενοδοχειακής μονάδας, με αποτέλεσμα να μην έχουμε εκ των προτέρων ολοκληρωμένη εικόνα των πιθανών επιπτώσεων,

που θα έχουν συνεχείς εγκρίσεις ΜΣΔ για τη δημιουργία ξενοδοχείων σε μια περιοχή. Η καθυστέρηση στη θεσμοθέτηση Ζωνών Αγοράς Συντελεστή (ΖΑΣ) δε βοηθά στην κατεύθυνση αναπαραγωγής του μοντέλου της υπερσυγκέντρωσης τουριστικής προσφοράς.

Δεύτερη σημαντική παρατήρηση είναι ότι, δεδομένου του χρονοβόρου της έγκρισης και της οικονομικής επιβάρυνσης που θα υφίστατο ο επενδυτής προκειμένου να υποβάλλει στον ΕΟΤ εξ αρχής πλήρη μελέτη της εγκατάστασής του με την προβλεπόμενη ΜΣΔ, η πλειονότητα των σχετικών αιτημάτων, που υποβάλλονται στον ΕΟΤ, αφορούν σε "πανωσηκώματα". Σκόπιμο θα ήταν να βρεθεί κάποια μέθοδος να αποφεύγονται παρόμοια φαινόμενα. Στο σημείο αυτό θα πρέπει να διευκρινίσουμε ότι η άποψη του ΕΟΤ σχετικά με αιτήματα ΜΣΔ έχει θέση απλής γνωμοδότησης και δεν έχει αποφασιστική σημασία για τη λήψη σχετικών αποφάσεων από το ΥΠΕΧΩΔΕ. Είναι μάλιστα χαρακτηριστικό ότι κατά την πρώτη περίοδο ενεργοποίησης του θεσμού, σε περιπτώσεις αγοράς ΣΔ για μεταφορά σε γήπεδο τουριστικής εγκατάστασης και πριν από την έκδοση της σχετικής πράξης έγκρισης της μεταφοράς αυτής από το ΥΠΕΧΩΔΕ, οι αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου ζητούσαν από τον επενδυτή να προσκομίσει έγγραφο ΕΟΤ, που να βεβαιώνει ότι με την προτεινόμενη μεταφορά δημιουργούνται εγκαταστάσεις σύμφωνες με τις προδιαγραφές του ΕΟΤ.

Μετά από αλληλογραφία και συναντήσεις μεταξύ αρμόδιων υπηρεσιακών παραγόντων ΥΠΕΧΩΔΕ και ΕΟΤ συμφωνήθηκε στις 30.5.89 ότι στο εξής όταν ζητείται ΜΣΔ σε ακίνητο τουριστικής εγκατάστασης σύμφωνα με το Ν880/79, το αίτημα θα διαβιβάζεται και στον ΕΟΤ, που θα καλείται να γνωμοδοτήσει επί της ουσίας του θέματος και όχι απλά να βεβαιώσει ότι η προστιθέμενη με τη ΜΣΔ επιφάνεια έχει διαρρυθμιστεί σύμφωνα με τις προδιαγραφές του. Τα σχετικά αιτήματα θα συνεξετάζονται από κοινού από τις συναρμόδιες Διευθύνσεις Α, Β και ΣΤ και η γνωμοδότηση του ΕΟΤ για το καθένα θα φέρει την υπογραφή Γεν. Γραμματέα.

Κατά το χειρισμό των σχετικών θεμάτων οι συναρμόδιες Διευθύνσεις του ΕΟΤ εισηγούνται στο ΥΠΕΧΩΔΕ επί θεμάτων ΜΣΔ βάσει συγκεκριμένων και ενιαίων κριτηρίων, στα πλαίσια της προστασίας του περιβάλλοντος, ως εξής (2064/15.6.89 έγγραφο Γεν Γραμματέα ΕΟΤ):

1. Η ΜΣΔ δεν συνεπάγεται παραβίαση των μέγιστων πυκνοτήτων, που ορίζει η τουριστική νομοθεσία. Κατά συνέπεια, σε κάθε περίπτωση εγκρινόμενης ΜΣΔ η δομημένη επιφάνεια που προστίθεται δεν θα διατίθεται για τη δημιουργία νέων κλινών παρά μόνο εφόσον (και στο βαθμό που) η πραγματοποιούμενη χωρίς τη ΜΣΔ εκμετάλλευση δεν έχει εξαντλήσει τις νόμιμες πυκνότητες του ΕΟΤ.

2. Ο ΕΟΤ δεν εισηγείται για ΜΣΔ στις ακόλουθες περιπτώσεις:

2.α. Για προσθήκες καθ' ύψος που υπερβαίνουν τα 7,5μ. (εξαιρουμένης της στέγης) στη ζώνη των 200μ. από τη γραμμή του αιγιαλού (προκειμένου για μονάδες εκτός σχεδίου).

2.β. Σε περιοχές "κορεσμένες" ή "ελέγχου τουριστικής ανάπτυξης".

2.γ. Σε παραδοσιακούς οικισμούς, τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, προστατευόμενους βιότοπους, αρχαιολογικούς χώρους και άλλους προστατευόμενους φυσικούς ή ανθρωπογενείς πόρους σε ακτίνα τουλάχιστον 500μ. από τα όρια αυτών.

2.δ. Σε κάθε άλλη περίπτωση, που με τη ΜΣΔ παραβιάζονται διατάξεις που έχουν τεθεί για την προστασία του συμφέροντος του κοινωνικού συνόλου (Γκόλφη και Παπαγεωργίου, 1993).

Με το θεσμό της ΜΣΔ δόθηκε η δυνατότητα:

- Διάσωσης και ανάδειξης αρκετών αρχιτεκτονικών μνημείων.
- Απόκτησης από τους Δήμους χώρων κοινόχρηστων ή πολεοδομικού ενδιαφέροντος, κρίσιμης σημασίας για τη ζωή των δημοτών, μια που αναβαθμίζουν την οικιστική ενότητα, όπως επίσης και η διάνοιξη ενός δρόμου με την έκδοση τίτλου ΜΣΔ.

Κατά κανόνα η υλοποίηση των τίτλων ΜΣΔ πραγματοποιείται στις πιο προνομιούχες περιοχές. Όπως αναφέραμε και πιο πάνω, η υλοποίηση ενός τίτλου σημαίνει και μικρή ή μεγάλη αύξηση του ΣΔ του ωφελουμένου ακινήτου. Ιδιαίτερα όταν η πυκνότητα των ωφελουμένων ακινήτων αυξάνει ή η αύξηση του ΣΔ του ωφελουμένου είναι μεγάλη, έχουμε κάποιες επιπτώσεις στην άμεση περιοχή του ωφελουμένου που αναφέρονται στον όγκο των κτιρίων, τις

οδούς προσπέλασης, τους χώρους στάθμευσης και τα δίκτυα υποδομής (τηλεπικοινωνιών και ηλεκτροδότησης) (Αραβαντινός Α., 1993).

Οι παραπάνω αναφερόμενες επιπτώσεις από τη ΜΣΔ θα πρέπει να εξεταστούν ξεχωριστά για τα κτίρια κατοικίας και για τα ειδικά κτίρια.

Στα κτίρια κατοικίας οι επιπτώσεις συνίστανται κυρίως στον όγκο των κτιρίων και ιδιαίτερα στο ύψος τους, δευτερευόντως δε στις οδούς προσπέλασης (η περίπτωση αυτή πρέπει να εξεταστεί μόνο αν παρατηρηθεί μεγάλη πυκνότητα σημειακών αυξήσεων του ΣΔ) και καθόλου στους χώρους στάθμευσης, αφού το κάθε κτίριο πρέπει να εξασφαλίσει τις απαραίτητες θέσεις στάθμευσης ανάλογα με τη συνολική επιφάνεια.

Στα ειδικά κτίρια οι επιπτώσεις αφορούν επίσης τον όγκο του κτιρίου, τις οδούς προσπέλασης, τους χώρους στάθμευσης και τα δίκτυα υποδομής. Ανάλογα δε με τη χρήση του κτιρίου (γραφεία, πολυκαταστήματα, υπεραγορές, νοσοκομεία κλπ), οι παραπάνω παράγοντες επιβαρύνουν περισσότερο ή λιγότερο την περιοχή.

Από τη δυνατότητα που δίνει ο νόμος να επιλέγεται κατά βούληση από τους ιδιώτες η θέση του ωφελουμένου ακινήτου, οι υλοποιήσεις επιπλέον του ισχύοντος ΣΔ επιφανειών δεν πραγματοποιούνται όλες στην ίδια περιοχή και έτσι η αύξηση της οικιστικής πυκνότητας που παρουσιάζεται σε επίπεδο διοικητικών ορίων Δήμων δεν είναι σημαντική, αν συνεκτιμηθεί ότι τα μέγιστα όρια αύξησης του ΣΔ με ΜΣΔ για κατοικίες κυμαίνονται από 50% έως 30% που συνήθως αυξάνουν το ύψος της περιοχής κατά 3,0μ.

Στις περιπτώσεις των ειδικών κτιρίων, λόγω μη πρόβλεψης καθορισμού ανωτάτου ορίου του ΣΔ πραγματοποίησης μεταφοράς σε επίπεδο οικοδομικού τετραγώνου ή γειτονιάς, μπορεί να υπάρχει ελάχιστη έως αρκετά σημαντική επιβάρυνση, πλην όμως ο Ν880/79 επιτρέπει τη δόμηση των μεταφερομένων επιφανειών κατ' απόκλιση των ισχυόντων για το ωφελούμενο ακίνητο ετέρων περιορισμών δόμησης ως προς το ποσοστό κάλυψης και το ύψος, όπου είναι ανεκτή έστω και η υπέρ του κανόνα δόμησή τους.

Πάντως από τη μέχρι τώρα εφαρμογή του θεσμού της μεταφοράς οι περισσότερες αντιρρήσεις από όμορους ιδιοκτήτες και ΟΤΑ έχουν διατυπωθεί για ειδικά κτίρια.

Μέχρι σήμερα ολοκληρωμένη μελέτη και εφαρμογή ΖΑΣ έχει γίνει μόνο στη Θεσσαλονίκη. Στην Αθήνα έχει καθοριστεί ΖΑΣ σε ένα τμήμα μόνο της Λεωφόρου Σταυρού-Ελευσίνας, όπου έχουν πραγματοποιηθεί ελάχιστες υλοποιήσεις τίτλων ΜΣΔ. Και τούτο λόγω αδυναμίας του αρμόδιου Πολεοδομικού Γραφείου να φέρει εις πέρας την προβλεπόμενη διαδικασία.

Εν κατακλείδι, η σημειακή αύξηση του ΣΔ σε μία περιοχή, λόγω μεταφοράς, δε σημαίνει ότι δημιουργούνται δυσμενέστερες συνθήκες λειτουργίας και όρων διαβίωσης στη δεδομένη οικιστική ενότητα. Αντίθετα, σε ορισμένες περιπτώσεις σημαίνει βελτίωση, αφού ο προστιθέμενος όγκος σε κάποιο σημείο μιας προβληματικής περιοχής -προκειμένου να προστατευθεί κάποιο πολιτιστικό μας μνημείο, να δημιουργηθεί μια πλατεία ή να διανοιγεί κάποιος δρόμος, συμβάλλοντας στη διευκόλυνση της οικιστικής ενότητας- δε δημιουργεί πρόβλημα.

Από όσα αναφέρθηκαν μέχρι τώρα σημειώνουμε ότι:

1.Ο θεσμός της ΜΣΔ αποτελεί ένα από τα πιο αποτελεσματικά, για την ελληνική πραγματικότητα, "εργαλεία" πολεοδομικής επέμβασης.

2.Η καταγραφή για τις μελέτες αναθεώρησης εγκεκριμένων σχεδίων απέδειξε ότι η χρήση του δικαιώματος εξάντλησης του ΣΔ φτάνει έως το 75% του μεγίστου επιτρεπόμενου ορίου κατά περιοχή. Άρα μικρή αύξησή τους δε θεωρείται υπέρβαση των επιτρεπτών και θεωρείται αμελητέα.

Πέραν αυτών, ιδιαίτερα για το λεκανοπέδιο, αλλά και τη Θεσσαλονίκη, ισχύουν τα παρακάτω:

3.Το λεκανοπέδιο, όπως και στο Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας (Ν1515/85) προβλέπεται, αποτελεί μία διακεκριμένη οικιστική ενότητα και θα ήταν λάθος κάθε σκέψη που θα αντιμετωπίζει τη μεταφορά ΣΔ κατά Δήμο ή Κοινότητα και αυτό γιατί ενώ τα όρια μεταξύ Δήμων και Κοινοτήτων είναι υπόθεση διοικητική, η διαφύλαξη της αρχιτεκτονικής μας κληρονομιάς και η βελτίωση της ποιότητας ζωής, που εξασφαλίζεται με την απόκτηση από τους ΟΤΑ των κοινόχρηστων χώρων και τη διευκόλυνση της κυκλοφορίας, είναι υπόθεση όλων των κατοίκων της οικιστικής ενότητας.

Πάντως, σε γενικές γραμμές μπορούμε να πούμε ότι, οι πραγματοποιούμενες ΜΣΔ υλοποιούνται κατά το μεγαλύτερο ποσοστό τους στα βόρεια και νότια προάστια του λεκανοπεδίου Αττικής για κτίρια κατοικιών

και σε μεγάλους οδικούς άξονες (Κηφισίας, Αθηνών, Μεσογείων κλπ) για ειδικά κτίρια, όπως κτίρια γραφείων-καταστημάτων και εμπορικά κέντρα.

4. Η μεταφορά ΣΔ από ακίνητα, κτίρια ή οικόπεδα αποφασιστικής σημασίας για την εφαρμογή των σχεδίων πόλης, την κάλυψη λειτουργικών αναγκών των οικισμών και διαφύλαξης της πολιτιστικής μας κληρονομιάς, δεν αποτελεί επιβάρυνση του ισχύοντος ΣΔ, αλλά ανακατανομή -και μάλιστα μικρής κλίμακας- του εφαρμοζόμενου ΣΔ στην οικιστική ενότητα.

Αντικείμενο διαφωνίας αποτέλεσε αν η μεταφορά του συντελεστή δόμησης γίνεται ελεύθερα ή όχι σε ακίνητα επιλογής του κυρίου ή τρίτου ή μόνο σε ακίνητα περιοχής όπου, από το νόμο επιτρέπεται η ΜΣΔ.

Το ζήτημα σε ποιές περιπτώσεις θα γίνει μεταφορά σε ακίνητα τρίτων και αν αυτά πρέπει να βρίσκονται σε Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή ή όχι προκάλεσε διαφωνίες στο ΣΤΕ (αναλυτικότερα στη συνέχεια).

Η ΜΣΔ και στην ίδια ακόμη περιοχή του βαρυνόμενου ακινήτου σε ένα μικρό ποσοστό σε περιοχές που δεν έχουν ιδιαίτερα πολεοδομικά προβλήματα περιβάλλοντος, δεν πρόκειται να επιβαρύνει την οργανωμένη δόμηση, αν σκεφτούμε τη "βαθιά ανάσα" των πόλεων από την ολοκλήρωση των πολεοδομικών προοπτικών τους.

Το πολεοδομικό "κακό" δεν είναι η λελογισμένη μικρή αύξηση του ΣΔ με το θεσμό της μεταφοράς του σε διάσπαρτα ακίνητα, έστω και αν προκαλεί μικρή δομική επιβάρυνση του περιβάλλοντος, αλλά η ακατάσχετη αυθαίρετη δόμηση, στην αντιμετώπιση της οποίας η πολιτεία δεν ανταποκρίθηκε, παρά τις αντιδράσεις του ΣΤΕ στο φαινόμενο αυτό, αφού μάλιστα επέτρεψε να συνδεθεί το κοινωνικό αυτό πρόβλημα με εκλογικές σκοπιμότητες.

Σημαντικό κίνητρο για την επιτυχία του θεσμού θα αποτελέσει η αύξηση των περιοχών που χαρακτηρίζονται ως ΕΖΥΣ. Επίσης αναγκαία είναι η δημιουργία κεντρικής επιτελικής υπηρεσίας στο ΥΠΕΧΩΔΕ και η αποκεντρωμένη εφαρμογή του θεσμού με πράξη του Νομάρχη, μετά από σύμφωνη γνώμη του οικείου Δήμου ή της Κοινότητας, που θα αποτελέσουν προϋποθέσεις για την ευρύτερη και ορθότερη εφαρμογή του θεσμού. Σκόπιμο θα ήταν για τον καθορισμό περιοχής ως ΕΖΥΣ, τα κριτήρια να είναι

αποκλειστικά πολεοδομικά και όχι οικονομικά που καθορίζονται από τους όρους της αγοράς και της εμπορίας της οικοδομής.

Υποχρεωτικά πρέπει να υπάρχει, κατά τη γνώμη μας, περιβαλλοντική μελέτη για τις επιπτώσεις της ΜΣΔ στην κυκλοφορία, την υγεία, το περιβάλλον, την πυκνότητα του πληθυσμού κάθε περιοχής πριν τον καθορισμό ΕΖΥΣ κλπ. Στην περιβαλλοντική μελέτη θα πρέπει να εξεταστεί η φόρτιση της περιοχής του ΣΔ από την αύξηση του όγκου των οικοδομών και ως προς το “μικροκλίμα” (δυσχέρεια αερισμού, φωτισμού, ηλιασμού, θέρμανσης, μπετόν κλπ) κυρίως στους πυκνοδομημένους ιστούς των πόλεων (Χορομίδης Κ., 1994).

2.5.2. ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ

2.5.2.1. ΓΕΝΙΚΑ

Στη συνέχεια αναφέρονται συνοπτικά οι γενικές αδυναμίες που προκύπτουν από τη μέχρι σήμερα εμπειρία της ΜΣΔ (βλ. και σχήμα 3):

1. Η αβεβαιότητα η οποία είναι γενικώς διάχυτη στην κοινή γνώμη και η οποία ειδικώς διακατέχει τους χρήστες του θεσμού της ΜΣΔ.

Η αβεβαιότητα αυτή οφείλεται κυρίως:

- στο ΥΠΕΧΩΔΕ το οποίο υποσκάπτει το θεσμό ΜΣΔ, που αποτελεί ένα βασικό διατιθέμενο εργαλείο, κυρίως με τον τρόπο εφαρμογής της ΜΣΔ
- στο ΣτΕ, τα Τμήματα του οποίου συχνά περιορίζονται σε στενές νομικές ερμηνείες, με ότι αυτό συνεπάγεται
- στα Μέσα Μαζικής Ενημέρωσης που δικαιολογημένα ή μη διαμορφώνουν μια αρνητική θέση της κοινής γνώμης για το θεσμό της ΜΣΔ.

2. Ο τρόπος εφαρμογής του θεσμού της ΜΣΔ, ο οποίος οδηγείται σε λειτουργικές στρεβλώσεις κυρίως:

- από την έλλειψη σταθερών κανόνων παιχνιδιού
- από την αναδρομική συχνά ισχύ των αποφάσεων
- από τη διαβαθμισμένη αξιοπιστία των τίτλων που προέρχονται από διατηρητέα κτίρια ή από ρυμοτομούμενα οικόπεδα.

ΣΧΗΜΑ 3: Γενικές αδυναμίες του θεσμού της ΜΣΔ



Το γεγονός αυτό συνεπάγεται επίδραση στις τιμές πώλησης τίτλων ΜΣΔ και ισοδυναμεί με την παρέμβαση του κράτους στην «αγορά ΜΣΔ» υπέρ ορισμένης κατηγορίας

- με την πρόσθήκη εμμέσων περιορισμών της συνολικής μεταφερόμενης επιφάνειας ΜΣΔ με τη χρήση μειωτικών συντελεστών
- με την καταστρατήγηση εφαρμογής του θεσμού και τη συρρίκνωσή του λόγω των ανωτέρω γενικά και ειδικά λόγων.

Πρέπει να γίνει κατανοητό ότι το κράτος έχει συμφέρον από ένα αξιόπιστο μηχανισμό εφαρμογής της ΜΣΔ, και διότι προστατεύει ένα σημαντικό εργαλείο που χρησιμοποιεί, αλλά και διότι προστατεύει τις επενδύσεις που πραγματοποιούνται στα ακίνητα με την εξάλειψη της αβεβαιότητας.

3. Η έλλειψη καθορισμού ΖΑΣ/ΕΖΥΣ και ο προκαθορισμός των επιτρεπόμενων προσαυξήσεων ΣΔ προς χρήση της ΜΣΔ.

4. Η εξασφάλιση των τίτλων ΜΣΔ. (Ζέντελης Π., «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης», 1993)

2.5.2.2. ΑΞΙΟΠΙΣΤΙΑ ΚΑΙ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΤΩΝ ΤΙΤΛΩΝ ΜΣΔ

Όσον αφορά την αξιοπιστία των τίτλων ΜΣΔ αυτή εξαρτάται από την αποτελεσματικότητα των μηχανισμών έκδοσης, διαχείρισης και ακύρωσης των τίτλων ΜΣΔ καθώς και από τη δυνατότητα ελέγχου των τίτλων αυτών (βλ. σχήμα 4).

Από την πολύχρονη λειτουργία του θεσμού της ΜΣΔ και την υπάρχουσα επί μέρους πρακτική έχει διαπιστωθεί ότι το όλο σύστημα είναι αναποτελεσματικό και δημιουργείται έτσι μία διαβαθμισμένη αξιοπιστία στους τίτλους ΜΣΔ, οι οποίοι έχουν εκδοθεί.

Ειδικότερα, ο μηχανισμός έκδοσης τίτλων ΜΣΔ δεν περιλαμβάνει δευτεροβάθμιο έλεγχο με αποτέλεσμα είτε να εκδίδονται τίτλοι ΜΣΔ επιφάνειας μεγαλύτερης της δικαιούμενης, είτε να εκδίδονται τίτλοι ΜΣΔ από ακίνητα για τα οποία υπάρχει εκ των υστέρων αμφισβήτηση αν δικαιούνται ΜΣΔ.

Ένας αποτελεσματικός μηχανισμός έκδοσης τίτλων θα πρέπει:

- να έχει τη δυνατότητα διαρκούς ελέγχου των τίτλων ΜΣΔ και τη δυνατότητα ανάκλησης και ακύρωσης σε περιπτώσεις ψευδών στοιχείων και υπό την προϋπόθεση ότι οι τίτλοι αυτοί δεν έχουν χρησιμοποιηθεί
- να εγγυάται την αξιοπιστία των τίτλων ΜΣΔ που «κυκλοφορούν» στην «αγορά τίτλων ΜΣΔ».

Επίσης, ο μηχανισμός διαχείρισης τίτλων ΜΣΔ είναι αναποτελεσματικός. Η υπάρχουσα σήμερα διαδικασία προβλέπει διάσπαση των τίτλων σε επιμέρους τίτλους και δημιουργούνται έτσι πρόσθετοι τίτλοι που πρέπει να ακυρωθούν και υπάρχει η δυνατότητα εσκεμμένων και μη διαχειριστικών λαθών.

Ακόμα ο μηχανισμός ακύρωσης των τίτλων ΜΣΔ είναι ιδιαίτερα γραφειοκρατικός και μη αποτελεσματικός δεδομένου ότι έχουν παρατηρηθεί περιπτώσεις όπου οι τίτλοι ΜΣΔ μπορούσαν να μην επιστραφούν.

Εξάλλου σήμερα η δυνατότητα ελέγχου των τίτλων ΜΣΔ από τους ενδιαφερόμενους αγοραστής δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί.

Οι προηγούμενοι αναφερθέντες επί μέρους μηχανισμοί εξασφάλισης της αξιοπιστίας των τίτλων ΜΣΔ πρέπει να γίνουν περισσότερο αποτελεσματικοί. Ένας συνολικός και αποτελεσματικός μηχανισμός εξασφάλισης των τίτλων ΜΣΔ μπορεί να προκύψει αν το θέμα αντιμετωπιστεί σε άλλη λογική βάση, του τίτλου ΜΣΔ θεωρούμενου ως «τίτλου δικαιώματος κυριότητας». Αυτό δικαιολογείται από το γεγονός ότι οι τίτλοι ΜΣΔ μπορούν να χαρακτηριστούν καταχρηστικά ως ακίνητα δεδομένου ότι θεμελιώνουν δικαίωμα κυριότητας, το οποίο μεταβιβάζεται, φορολογείται κλπ.

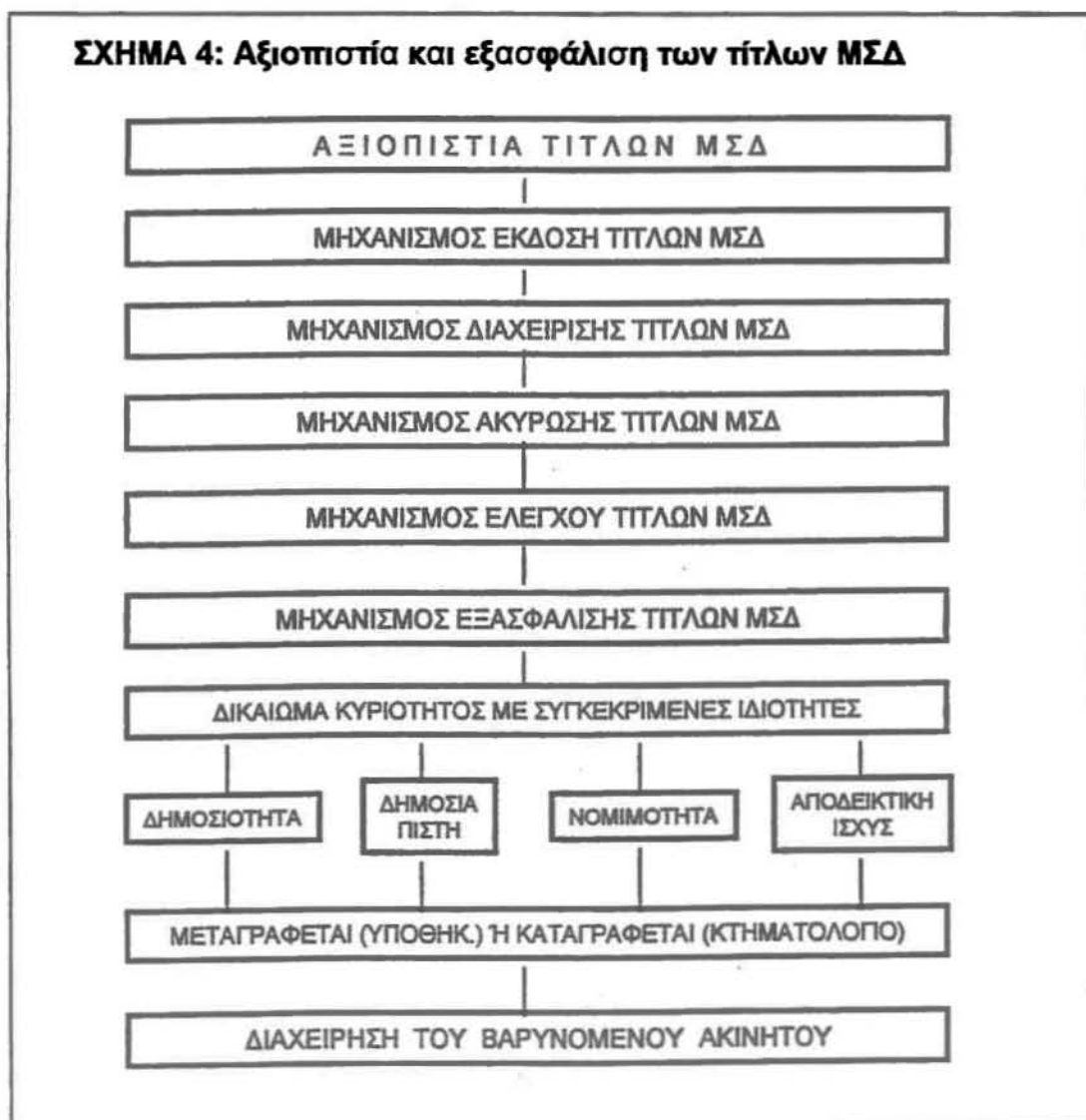
Τα βασικά χαρακτηριστικά ενός τέτοιου μηχανισμού είναι τα ακόλουθα:

- ο τίτλος ΜΣΔ πρέπει να έχει ενιαίο χαρακτήρα, η δε επί μέρους «κατανάλωσή» του πρέπει να παρακολουθείται λογιστικά σε επίπεδο Δημοσίου και σε επίπεδο ιδιοκτήτη για ενημέρωση. Το Δημόσιο έτσι εξασφαλίζει την αυτονόητη αποδεικτική ισχύ που πρέπει να έχουν οι τίτλοι ΜΣΔ.
- Οι τίτλοι ΜΣΔ πρέπει να εκδίδονται από το Δημόσιο έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η λειτουργία των κάτωθι αρχών που τηρούνται για τα λοιπά ακίνητα:

- αρχή της Δημοσιότητας
 - αρχή της Δημόσιας πίστης
 - αρχή της Νομιμότητας
 - αρχή της Αποδεικτικής ισχύος
- οι τίτλοι ΜΣΔ εμπεριέχουν μια κτηματολογική διάσταση ενός «ιδιότυπου ακινήτου», το οποίο πρέπει να μεταγράφεται (υποθηκοφυλακεία) ή να καταγράφεται (κτηματολόγιο) εξ αρχής.

Με τη διαδικασία αυτή το Δημόσιο εγγυάται την αποδεικτική ισχύ των τίτλων ΜΣΔ, οι δε τίτλοι που εκδίδονται και κατέχονται από τους ιδιοκτήτες έχουν ενημερωτικό χαρακτήρα. Αντίστοιχο ισοδύναμο στοιχείο είναι η κατοχή ενός συμβολαίου ιδιοκτησίας ή ενός Τίτλου Κτηματολογίου (Ζέντελης Π., 1993).

ΣΧΗΜΑ 4: Αξιοπιστία και εξασφάλιση των τίτλων ΜΣΔ



2.5.2.3. Ο ΡΟΛΟΣ ΤΩΝ ΑΞΙΩΝ ΣΤΗ ΜΣΔ

Σήμερα σύμφωνα με το ισχύον Σύνταγμα (αρθ. 17) η στέρηση της ιδιοκτησίας επιτρέπεται μόνο σε περίπτωση προσηκόντως αποδεδειγμένης δημόσιας ωφέλειας, όταν και όπως ο νόμος ορίζει και πάντοτε μετά πλήρους αποζημιώσεως που ανταποκρίνεται στην αξία της ιδιοκτησίας στο συγκεκριμένο χρόνο.

Τα συμπεράσματα που προκύπτουν εξ' αυτού είναι ότι:

- η ιδιοκτησία προσδιορίζεται σαν δικαίωμα οικονομικού περιεχομένου
- δημιουργείται συνταγματική κατοχύρωση της έννοιας της αξίας των ακινήτων σε ορισμένο χρόνο
- εξασφαλίζεται καταστασιακά υποχρέωση πλήρους αποζημίωσης

Για το λόγο αυτό η ΜΣΔ, η οποία όπως αναφέρθηκε είναι η αποζημίωση για την απώλεια δικαιώματος δόμησης, περιλαμβάνει τις έννοιες των αξιών του «βαρυνόμενου» και του ωφελουμένου» ακινήτου, προκειμένου να εκφραστεί ο μετασχηματισμός της μεταφερόμενης επιφάνειας. Με το σκεπτικό αυτό μπορεί να υποστηριχθεί ότι η ΜΣΔ μπορεί να σημαίνει και Μεταφορά Συνταγματικού Δικαιώματος.

Επίσης, οι αξίες των ιδιοκτησιών διαμορφώνουν την οικονομική διάσταση που απορρέει από τη λειτουργία του θεσμού της ΜΣΔ.

Πρέπει κανείς να λαμβάνει υπόψη του την οικονομική επιρροή από κάθε μεταβολή στη λειτουργία του θεσμού, η οποία αναπόφευκτα επηρεάζει τις αξίες των τίτλων που «κυκλοφορούν» και οι οποίοι έχουν εκδοθεί με την εγγύηση του κράτους.

Ο μετασχηματισμός των επιφανειών από το βαρυνόμενο στο ωφελούμενο ακίνητο προκύπτει, στην απλή περίπτωση, όπως προαναφέρθηκε σε προηγούμενο κεφάλαιο, από τον τύπο:

$$E_{\Omega} = 1,10 E_{\beta} (A_{\beta}/A_{\Omega}) (\Sigma\Delta_{\Omega}/\Sigma\Delta_{\beta})$$

Εξ' άλλου με το ΠΔ 367/87 (αρθ. 16) η εκτίμηση της αξίας της μονάδας επιφάνειας στο βαρυνόμενο και ωφελούμενο ακίνητο προκύπτει από το Σύστημα Αντικειμενικού Προσδιορισμού.

Μερικές χρήσιμες παρατηρήσεις που μπορούν να γίνουν είναι οι ακόλουθες:

Λόγω των διαφορετικών αποκλίσεων των «αντικειμενικών αξιών» από τις αντίστοιχες αγοραίες, για τις διάφορες περιπτώσεις προσφερομένων βαρυνόμενων ακινήτων προκύπτουν διαφορετικές τιμές της απαιτούμενης Εβ, η οποία εκφράζεται με σημαντική διαφορά του κόστους αγοράς.

Το προηγούμενο πρόβλημα γίνεται εντονότερο αν η περίπτωση της ΜΣΔ περιλαμβάνει και συντελεστές εμπορικότητας (ΣΕ), οι οποίοι δημιουργούν ακόμα μεγαλύτερο εύρος τιμών αγοράς, λόγω των διαφορετικών σφαλμάτων του Συστήματος Αντικειμενικού Προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων.

Στην περίπτωση ΜΣΔ με χρήση τίτλων από διατηρητέο ακίνητο, όταν το ωφελούμενο και το βαρυνόμενο ακίνητο έχουν τα ίδια πολεοδομικά και οικονομικά χαρακτηριστικά, το ισχύον σύστημα δεν εξασφαλίζει την ισότητα $E_{\Omega} = 1,10 E_{\beta}$.

Το Σύστημα Αντικειμενικού Προσδιορισμού στον προσδιορισμό της αξίας των οικοπέδων περιλαμβάνει ορισμένους μειωτικούς της αξίας «συντελεστές ειδικών συνθηκών» καθαρά για φορολογικούς λόγους και οι οποίοι είναι:

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ

Το οικόπεδο:

1. Δεν είναι οικοδομήσιμο και δεν μπορεί να τακτοποιηθεί.....0,60
2. Δεν είναι οικοδομήσιμο αλλά μπορεί να τακτοποιηθεί, ώστε να γίνει οικοδομήσιμο, μετά τη σύνταξη και κύρωση της πράξης αναλογισμού ή πράξης εφαρμογής.....0,80
3. Έχει κηρυχθεί απαλλοτριωτέο σε εφαρμογή των διατάξεων της περί σχεδίων πόλεων σχετική νομοθεσία.....0,70
4. Έχει κηρυχθεί απαλλοτριωτέο για την εκπλήρωση σκοπών κοινής ωφέλειας με εξαίρεση τις απαλλοτριώσεις που κηρύχθηκαν σε εφαρμογή των διατάξεων περί σχεδίων πόλεως.....0,85
5. Τελεί υπό αναστολή οικοδομικών αδειών.....0,90
6. Είναι δεσμευμένο λόγω αρχαιολογικής έρευνας.....0,50

ΠΡΟΣΟΧΗ: Αν τμήμα μόνο του οικοπέδου δεν είναι οικοδομήσιμο ή είναι απαλλοτριωτέο ή είναι δεσμευμένο ο υπολογισμός γίνεται χωριστά για το τμήμα αυτό και χωριστά για το υπόλοιπο τμήμα του οικοπέδου.

Ένα άλλο θέμα που προκαλεί σημαντικό πρόβλημα και σχετίζεται με τις αξίες των ακινήτων είναι ο τρόπος που αντιμετωπίζεται η περίπτωση αλλαγής των «Αντικειμενικών Αξιών» με την ανακύκλωση όλων των υποθέσεων ΜΣΔ.

Στο ΠΔ367/87/αρθ. 18 προβλέπεται ότι:

«αν μετά την υποβολή αίτησης με όλα τα απαιτούμενα δικαιολογητικά για έκδοση τίτλων ΜΣΔ μειωθεί ο ΣΔ του βαρυνομένου οικοπέδου το σχετικό διάταγμα εκδίδεται με βάση το ΣΔ που ίσχυε κατά την υποβολή της αίτησης...».

Θα ήταν ιδιαίτερα χρήσιμο να υιοθετηθεί η ίδια διαδικασία για τις αλλαγές των «αντικειμενικών αξιών», ώστε να αποφευχθεί η παλινδρόμηση των εκρεμμουσών, όχι από υπαιτιότητα των ενδιαφερομένων, υποθέσεων.

Στο σημείο αυτό πρέπει να ανφέρουμε ότι πέραν των «συντελεστών ειδικών συνθηκών» υπάρχουν και μερικοί άλλοι συντελεστές στο «Σύστημα Αντικειμενικού Προσδιορισμού», των οποίων η περιοδική χρήση ή μη χρήση ανεβοκατεβάζει την απαιτούμενη επιφάνεια Εβ, γεγονός που έχει τεράστια οικονομική επίδραση. Μερικοί από αυτούς είναι οι ακόλουθοι:

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Το οικοπέδο ανήκει κατά πλήρη κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα (συνιδιοκτησία),.....,0,90
 - ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ
 Η ιδιοκτησία σας αναφέρεται σε χιλιοστά στον «αέρα» του οικοπέδου μετά την εξάντληση του ΣΔ αυτού, δηλ. σε προσδοκόμενη αλλά αβέβαιη μελλοντική δυνατότητα δόμησης.....0,15

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΜΕΓΕΘΟΥΣ

Αν (Α) είναι η επιφάνεια του κατά κανονάρτιου οικοπέδου της περιοχής και:
 1. Η επιφάνεια (Ε) του ακάλυπτου συγκεκριμένου οικοπέδου είναι μικρότερη ή ίση με 10xΑ.....1,00
 1. Η επιφάνεια (Ε) του ακάλυπτου συγκεκριμένου οικοπέδου είναι μεγαλύτερη του 10xΑ.....0,80

ΣΧΗΜΑ 5: Η ΜΣΔ και ο ρόλος των αξιών



Για το θέμα αυτό μπορεί να πει κανείς ότι:

- Ανεξάρτητα από την ορθότητά τους η χρήση ή μη χρήση των συντελεστών αυτών δημιουργεί πρόβλημα από τις μεταβαλλόμενες θέσεις του ΥΠΕΧΩΔΕ.
- Τα θέματα προσδιορισμού των αξιών, προκειμένου να πραγματοποιηθεί η ΜΣΔ, πρέπει να ακολουθούν πάγια μεθοδολογία και να μη συνδέονται με την αλλαγή πολιτικής ηγεσίας όπως συμβαίνει (στοιχεία από παράδειγμα που ακολουθεί).
- Η μεταβολή των κανόνων προσδιορισμού των αξιών συνεπάγεται ακόμα και τη διαφορετική αντιμετώπιση των δύο κατηγοριών τίτλων ΜΣΔ, γεγονός που συμβαίνει με τη χρήση του συντελεστή μεγέθους. Έτσι επηρεάζονται αρνητικά οι τίτλοι από ρυμοτομούμενα ακίνητα και θετικά οι τίτλοι από διατηρητέα ακίνητα.
- Η επιλεκτική εφαρμογή των συντελεστών του Συστήματος Αντικειμενικού Προσδιορισμού δείχνει την προσπάθεια που καταβάλλεται από το κράτος της πραγματικής αξίας του βαρυνόμενου, που αποζημιώνεται με αυτόν τον τρόπο.

Ειδικότερα για τη χρησιμοποίηση συγκεκριμένων συντελεστών αναφέρεται ότι:

- ο συντελεστής συνιδιοκτησίας έχει περισσότερο κοινωνικό νόημα μείωσης της φορολογίας και δεν μπορεί να προσδιορίζει διαφορετική μεταφερόμενη επιφάνεια ΜΣΔ.
- ο συντελεστής αξίας μελλοντικής και αβέβαιης οικοδομικής αξιοποίησης δεν χρησιμοποιείται στο ωφελούμενο, προφανώς διότι με τη χρήση ΜΣΔ αίρεται η αβεβαιότητα και ασφαλώς διότι κάτι τέτοιο θα σήμαινε 6,6 φορές λιγότερα απαιτούμενα τ.μ. από το βαρυνόμενο.
- ο συντελεστής μεγέθους που εφαρμόζεται για να «καταναλώσει» περισσότερα τ.μ. τίτλων ΜΣΔ, αναφέρεται σε ακάλυπτο οικόπεδο και η εφαρμογή του σε διατηρητέα κτίρια (όπου υπάρχουν κτίσματα) είναι αυθαίρετη.

Μια απλή λύση στο παρεμβατικό «παιχνίδι των συντελεστών», που θα έλυσε με απλό τρόπο το πρόβλημα θα ήταν ο υπολογισμός της τιμής μονάδας

(1τ.μ.) στη θέση του βαρυνομένου και ωφελουμένου οικοπέδου, θεωρουμένης της επιφάνειας αυτής ως ένα στοιχειώδες οικόπεδο. Αυτό θα ήταν και σύμφωνο με το πνεύμα του Ν880/79 όπου γίνεται λόγος για «σχέση αξίας γης ανά μονάδα επιφάνειας».

Ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα της παρεμβατικής διαδικασίας μέσω των συντελεστών ακολουθεί:

1. Με το υπό στοιχεία ΥΠΕΧΩΔΕ/Τμ ΜΣΔ/27716/23.3.93 έγγραφο με θέμα: «Οδηγίες για τον έλεγχο του υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας ακινήτων στην περίπτωση ΜΣΔ», επιβάλλεται η χρήση μειωτικών συντελεστών (πχ. συντελεστής ειδικών συνθηκών, συντελεστής μεγέθους).

ΣΥΝΕΠΕΙΑ

αγοράζονται συμπληρωματικά τ.μ. για τις υποθέσεις που δεν έχουν προωθηθεί για Π.Δ.

2. Με το υπό στοιχεία ΥΠΕΧΩΔΕ/Γ.Δ.Πολ./3448/3.9.93 έγγραφο με θέμα: «Οδηγίες για τον έλεγχο του υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας ακινήτων στην περίπτωση ΜΣΔ», καθορίζονται μεταβατικά στάδια σε σχέση με την ημερομηνία των υποβληθεισών υποθέσεων ΜΣΔ και αποφασίζεται η μη χρήση των μειωτικών συντελεστών σε ορισμένες περιπτώσεις.

ΣΥΝΕΠΕΙΑ

Πωλούνται τα συμπληρωματικά τ.μ., που είχαν απαιτηθεί προηγουμένως, για ορισμένες περιπτώσεις ΜΣΔ.

3. Με το υπό στοιχεία ΥΠΕΧΩΔΕ/Γρ. Υφ./4709/6.10.93 έγγραφο με θέμα: «Εκτίμηση και υπολογισμός της οικοπεδικής αξίας των ακινήτων κατά τη ΜΣΔ», καθορίζεται η μη χρήση των μειωτικών συντελεστών δεδομένου ότι αναφέρεται ρητά ότι «προς άρση πάσας αμφισβήτησης, δέον όπως κατά τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας γης των ακινήτων στη ΜΣΔ μη λαμβάνονται οι μειωτικοί συντελεστές, όπως ίσχυε μέχρι σήμερα...».

ΣΥΝΕΠΕΙΑ

Πωλούνται τα συμπληρωματικά τ.μ., που είχαν αποκτηθεί προηγουμένως και για τις υπόλοιπες περιπτώσεις.

4. Με το υπό στοιχεία ΥΠΕΧΩΔΕ/Γ.Δ.Πολ./698/72/18.10.93 έγγραφο με θέμα: «Αντικειμενικές αξίες ακινήτων κατά τη ΜΣΔ» ζητείται «να μην

προωθούνται θέματα με ΜΣΔ χωρίς την εφαρμογή των μειωτικών ή αυξητικών συντελεστών... μέχρι να αποφασίσει η νέα πολιτική ηγεσία».

ΣΥΝΕΠΕΙΑ

- ξαναγοράζονται τα τ.μ. που είχαν προηγουμένως πωληθεί ως ασκόπως αγορασθέντα
- συναρτάται το «παιχνίδι συντελεστών» με την πολιτική ηγεσία.

5. Με το υπό στοιχεία ΥΠΕΧΩΔΕ/Γ.Δ.Πολ./36090/21.10.93 έγγραφο με θέμα: «Αντικειμενικές αξίες ακινήτων κατά τη ΜΣΔ» κοινοποιούνται οι απόψεις του Γ.Δ/ντή Πολεοδομίας, οι οποίες τίθενται σε ισχύ και επαναφέρουν τους μειωτικούς συντελεστές.

ΣΥΝΕΠΕΙΑ

- η διαδικασία σήμερα της ΜΣΔ πραγματοποιείται με «κοινοποίηση απόψεων» σε ένα θέμα με τόσο καθοριστική σημασία, και όχι με μια σύννομη διαδικασία.
- οι απόψεις αυτές αφορούν τα ρυμοτομούμενα οικοπέδα αλλά εφαρμόζονται και στην περίπτωση των διατηρητέων κτιρίων.
- οι κοινοποιηθείσες απόψεις επί της ουσίας είναι αβάσιμες και ανατρέψιμες σύμφωνα με τα στοιχεία που έχουν παρατεθεί (Ζέντελης Π., 1993).

Στο σημείο αυτό θα θέλαμε να σημειώσουμε ορισμένες επισημάνσεις της Δ/σης Φορολογίας Κεφαλαίου σχετικά με τη μεταφορά συντελεστή δόμησης:

1. Στον υπολογισμό της ΜΣΔ υπεισέρχονται οι αξίες γης βαρυνομένου και ωφελουμένου οικοπέδου. Οι αξίες αυτές υπολογίζονται είτε με το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού (όταν η περιοχή είναι ενταγμένη σ' αυτό), είτε με εκτίμηση της αρμόδιας εφορίας. Όμως ενώ οι αντικειμενικές αξίες είναι γενικά χαμηλότερες από τις αγοραίες και σε ποσοστό που ποικίλει κατά περίπτωση, οι αξίες που προσδιορίζονται με εκτίμηση της εφορίας ταυτίζονται σχεδόν με τις αγοραίες. Έτσι, οι αξίες γης στις δύο περιπτώσεις δεν είναι συγκρίσιμες. Για το λόγο αυτό δεν θα πρέπει να γίνεται μεταφορά συντελεστή από περιοχή εκτός αντικειμενικού συστήματος σε περιοχή εντός αντικειμενικού συστήματος ή το αντίστροφο,

με τα σημερινά δεδομένα ή τουλάχιστον πριν ευρεθεί κάποια σχέση προσαρμογής.

2. Ακόμη και μεταξύ περιοχών που εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα μπορεί να μην είναι συγκρίσιμες οι αξίες, αν αυτές δεν έχουν εφαρμοσθεί ή αναπροσαρμοσθεί ταυτόχρονα.

Υπογραμμίζουμε, λοιπόν, ότι η συσχέτιση του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων εκτός από τη φορολογία των μεταβιβάσεων και το φόρο αυτόματου υπερτιμήματος από το Υπ. Οικονομικών, με τη μεταφορά του συντελεστή δόμησης, τις αμοιβές των Μηχανικών, τις απαλλοτριώσεις από το ΥΠΕΧΩΔΕ, με τα ενοίκια από το Υπ. Εμπορίου, το ΤΑΠ από την Τοπική Αυτοδιοίκηση κλπ, οδηγεί στην αναγκαιότητα της Πανελλαδικής εφαρμογής του.

Ακόμη θα πρέπει η αναπροσαρμογή των τιμών των αντικειμενικών αξιών να γίνεται ταυτόχρονα σε όλη την Ελλάδα και οι τιμές που θα εφαρμόζονται να υπολείπονται των ελαχίστων πραγματικών μόνο κατά ένα μικρό εύλογο ποσοστό για λόγους αντικειμενικοποίησης, ούτως ώστε να μην αποτελούν μόνο συμβατικά νούμερα.

2. Για τον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας οικοπέδου σύμφωνα με το Ν1249/82 έχουν προβλεφθεί ορισμένοι μειωτικοί συντελεστές που έχουν στόχο τη μείωση της φορολογίας και μόνο. Για το λόγο αυτό κατά τον υπολογισμό της αξίας του βαρυνόμενου οικοπέδου που είναι ενταγμένο στο αντικειμενικό σύστημα δεν θα πρέπει να εφαρμόζονται οι συντελεστές ειδικών συνθηκών, ο συντελεστής συνιδιοκτησίας και ο συντελεστής αξίας μελλοντικής και αβέβαιης οικοδομικής αξιοποίησης, ειδικά δε στα ρυμοτομούμενα οικόπεδα δεν θα πρέπει να εφαρμόζονται επί πλέον ο συντελεστής πρόσοψης, το κριτήριο βάθους και ο συντελεστής μεγέθους.
(Ξηρογιάννης Γ., 1993)

2.6. ΠΑΡΑΠΕΜΠΤΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΤΟΥ ΣΤΕ

1) 2299/96 (τμ. Ε')

Η απόφαση αυτή εισάγει την πρόσφατη νομολογία της Ολομελείας για την ερμηνεία του άρθρου 24Σ (ΣΤΕ 1071/94 επ.) και εν συνεχεία τέμνει τα εξής θέματα:

α) το έννομο συμφέρον της αιτούσης:

Το δικαστήριο έκρινε ότι δεν αναιρείται αυτό από τυχόν παραβάσεις της πολεοδομικής υπηρεσίας. εκ μέρους της αιτούσης κατά την ανέγερση οικοδομής στο δικό της οικόπεδο - κατά τρόπο δωρικό απέκοψε τη σχετική ένσταση των καθ' ου η αίτηση παραπέμποντας σε προϋπάρχουσα νομολογία (2188/94).

β) έκαστος οικισμός φέρει τα ίδια αυτού βάρη:

Η γενική αυτή αρχή επαναλαμβάνεται και, αφού κατά πλειοψηφία (4-1) συμπληρωθεί με την κρίση ότι η ΜΣΔ είναι θεσμός εξαιρετικός και συγκεκριμένα αποζημιωτικός, τίθεται ως βάση του συλλογισμού, πως η ratio του πολεοδομικού σχεδιασμού και οργάνωσης δεν επιτρέπει την επέκταση του θεσμού, είτε με πολλαπλασιασμό των λόγων για τους οποίους επιτρέπεται, είτε με διεύρυνση των ζωνών υποδοχής των ΜΣΔ.

Η μοναδική μειοψηφούσα ψήφος θεώρησε πως ο θεσμός βοηθά τη Διοίκηση να επιλέξει ευχερέστερα κατάλληλες περιοχές για τον καθορισμό ζωνών μεταφοράς συντελεστή.

γ) τα σχετικά κριτήρια:

Επαναλαμβάνεται η απαρίθμηση των αμιγώς πολεοδομικών κριτηρίων που έθεσε η ΣΤΕ 1071/94 και διαλαμβάνεται πως ο Ν2300/95 δεν τα ικανοποιεί ως όφειλε - συγκεκριμένα ο νόμος αυτός όχι μόνο δε θέσπισε ορθά κριτήρια για τον καθορισμό ζωνών υποδοχής ΣΔ σε συγκεκριμένες οικιστικές ενότητες αλλά κατέστησε το σύνολο των εντός σχεδίου οικισμών της χώρας ενιαία ζώνη υποδοχής ΣΔ. Συνεπώς οι σχετικές διατάξεις του είναι ανίσχυρες ως αντικείμενες στο άρθρο 24Σ και γι' αυτό οι προσβαλλόμενες πράξεις είναι παράνομες και ακυρωτές - λόγω μείζονος σοβαρότητας το θέμα παραπέμφθηκε στην Ολομέλεια.

Αναλυτικότερα (απόφαση 1071/94): Η χωροταξική αναδιάρθρωση της χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδομηση και η επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους, με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης (παρ. 1). Τα μνημεία, οι παραδοσιακές περιοχές και τα παραδοσιακά στοιχεία προστατεύονται από το Κράτος. Νόμος θα ορίσει τα αναγκαία για την πραγματοποίηση της προστασίας αυτής περιοριστικά μέτρα της ιδιοκτησίας, καθώς και τον τρόπο και το είδος της αποζημίωσης των ιδιοκτητών (παρ. 6).

Από τις πιο πάνω συνταγματικές διατάξεις συνάγονται τα ακόλουθα:

Με τις διατάξεις αυτές έχει αναχθεί σε συνταγματικά προστατευόμενη αξία το οικιστικό και πολιτιστικό περιβάλλον και απευθύνονται επιταγές στο νομοθέτη (κοινό ή κανονιστικό) να ρυθμίσει τη χωροταξική ανάπτυξη ή πολεοδομική διαμόρφωση επί τη βάση ενός σχεδιασμού υπαγορευόμενου από πολεοδομικά κριτήρια, προσανατολισμένου στις πολιτιστικές αξίες και παραδόσεις και προσαρμοσμένου στην ιδιομορφία και τις ανάγκες κάθε περιοχής.

Ο καθορισμός και ο διαφορισμός των όρων δομήσεως και χρήσεων των ακινήτων που περιλαμβάνονται σε ένα χωροταξικό σχέδιο αποτελούν ρυθμίσεις που από τη φύση τους πρέπει να ανάγονται σε μία κατηγορία. Οι όροι δομήσεως και χρήσεως αποτελούν περιορισμούς του ατομικού δικαιώματος της ιδιοκτησίας και μέσο επέμβασης της Πολιτείας για την εκπλήρωση της αποστολής που της ανατέθηκε με το άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος, της ορθολογικής δηλαδή χωροταξικής αναδιάρθρωσης της Χώρας και της διαμόρφωσης οικισμών με τους καλύτερους δυνατούς όρους διαβίωσης. Λόγω της φύσεως και της αποστολής τους ως μέσα παρέμβασης στη σφαίρα των συνταγματικά προστατευόμενων δικαιωμάτων και αξιών (ιδιοκτησίας και περιβάλλοντος) επιβάλλονται κατά την έννοια των άρθρων 17 και 24 παρ. 2 του Συντάγματος κανονιστικώς. Οι παρεκκλίσεις από τους πάγιους όρους δομήσεως μιας περιοχής, και όταν ακόμη αναφέρονται σε ορισμένα οικόπεδα, πρέπει και αυτές να εντάσσονται στην κατηγορία με την οποία συνδέονται χωρικά και έχουν κανονιστικό χαρακτήρα. Γενικότερα η

θέσπιση και διαφοροποίηση των όρων δομήσεως και χρήσεως των ακινήτων που περιλαμβάνονται στη χωροταξική ρύθμιση πρέπει να εντάσσεται στον πολεοδομικό σχεδιασμό, να υπηρετεί τους στόχους και να εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του. Στο πλαίσιο του πολεοδομικού σχεδιασμού μπορεί να ενταχθεί και πρόβλεψη ΜΣΔ από μια οικιστική ζώνη σε άλλη, στις περιπτώσεις που είναι θεμιτή κατά το Σύνταγμα. Η εφαρμογή όμως του θεσμού αυτού, που συνεπάγεται απόκλιση από τους πάγιους όρους δομήσεως και χρήσεως των ακινήτων της οικιστικής ζώνης, όπου θα πραγματοποιηθεί η ΜΣΔ, έχει από τη φύση του δυσμενείς επιπτώσεις στο οικιστικό περιβάλλον της βαρυνόμενης περιοχής.

Η εξουδετέρωση ή τουλάχιστο η μείωση των δυσμενών αυτών επιδράσεων, που επιβάλλεται από τη συνταγματική προστασία του οικιστικού περιβάλλοντος (άρθρο 24 παρ. 2 Συντάγματος), καθιστά συνταγματικώς αναγκαία τη θέσπιση κριτηρίων κατά την οριοθέτηση του πεδίου εφαρμογής του θεσμού αυτού. Στην κανονιστική αυτή ρύθμιση, η οποία πρέπει να γίνεται με νόμο ή διάταγμα επί τη βάσει ειδικής νομοθετικής εξουσιοδοτήσεως που να περιέχει τα θεμέλια της ρυθμίσεως σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 26 παρ. 1 και 43 παρ. 2 σε συνδυασμό με το άρθρο 24 παρ.2 του Συντάγματος, πρέπει επίσης να καθορίζονται οι περιοχές ΜΣΔ και τα κριτήρια επιλογής των ζωνών αυτών που θα δεχθούν τον μεταφερόμενο συντελεστή. Τα κριτήρια αυτά πρέπει να είναι αμιγώς πολεοδομικά και να αναφέρονται όχι απλώς σε συγκεκριμένα ωφελούμενα ακίνητα αλλά στην εν γνώση περιοχή που υποδέχεται τη μεταφορά του συντελεστή, έτσι ώστε η μεταφορά να πραγματοποιείται σε περιοχή ή περιοχές που μπορούν πολεοδομικά να τη δεχθούν.

Ειδικότερα οι περιοχές μεταφοράς συντελεστή πρέπει να επιλέγονται με γνώμονα το βαθμό της οικιστικής τους ανάπτυξης, τα περιθώρια της επιβάρυνσής τους, τη θέση, τις ιδιαιτερότητες και τη φυσιογνωμία τους σε συσχέτισμό με τις αξίες που εξυπηρετούνται με την εφαρμογή του εν λόγω θεσμού. Στοιχείο της ρύθμισης αυτής αποτελεί, επίσης, και ο καθορισμός της συνολικής επιβάρυνσης της περιοχής, όπου θα πραγματοποιηθεί η μεταφορά, έτσι ώστε να μην υπερβαίνει ένα όριο πέραν του οποίου αλλοιώνεται η οικιστική φυσιογνωμία της βαρυνόμενης περιοχής. Μόνο με τη θέσπιση των

κριτηρίων αυτών μπορεί να εναρμονισθεί ο θεσμός της ΜΣΔ με τη συνταγματική επιταγή της ορθολογικής χωροταξικής ανάπτυξης και πολεοδομικής διαμόρφωσης της Χώρας και να αποτελέσει ένα θεμιτό μέσο για την εξυπηρέτηση συνταγματικών αξιών, όπως είναι η προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς.

Εν προκειμένω ο Ν880/79 και τα εκτελεστικά του διατάγματα επιτρέπουν τη ΜΣΔ από διατηρητέα, ρυμοτομούμενα ή από ακίνητα που βρίσκονται σε πολεοδομικώς ενδιαφέροντα σημεία των πόλεων. Ασχέτως του ζητήματος αν για τις δύο τελευταίες κατηγορίες επιτρέπεται, εν όψει του άρθρου 2 παρ. 3 και 6 του Συντάγματος, η ΜΣΔ, το σύστημα του νόμου αντίκειται στο Σύνταγμα. Ειδικότερα, ο νόμος επιτρέπει τη μεταφορά και σε περιοχές που δεν έχουν προκαθοριστεί και μάλιστα με αντικειμενικά κριτήρια ως ζώνες μεταφοράς συντελεστή δόμησης. Με το σύστημα του πιο πάνω νόμου, η μεταφορά συντελεστή επιτρέπεται σε οποιαδήποτε περιοχή, εντός ή εκτός σχεδίου, ασχέτως αν η υποδεχόμενη το συντελεστή περιοχή μπορεί, πολεοδομικά, να ανεχθεί τη συμπεριφορά αυτή. Εξάλλου δεν υπάρχουν θεσμοθετημένα κριτήρια και περιορισμοί που να συνδέονται με τη θέση, τη φυσιογνωμία, το βαθμό της οικιστικής ανάπτυξης, τα περιθώρια και τη δυνατότητα επιβάρυνσης της περιοχής που δέχεται τον ως άνω συντελεστή.

Όλα αυτά τα θέματα, από τα οποία, σύμφωνα με προηγούμενη σκέψη, εξαρτάται, κατά την έννοια των μνημονευόμενων συνταγματικών διατάξεων, η ΜΣΔ και που πρέπει να καθορίζονται κανονιστικά, δεν έχουν εν προκειμένω αναχθεί από το νόμο σε κριτήρια ασκήσεως της κανονιστικής εξουσίας της Διοικήσεως αλλά σύμφωνα με το σύστημα του νόμου η Διοίκηση εγκρίνει τη μεταφορά του συντελεστή με μόνο κριτήριο την καταλληλότητα του ακινήτου που δέχεται το μεταφερόμενο ΣΔ και όχι την καταλληλότητα της βαρυνόμενης περιοχής. Έτσι, η εφαρμογή του ως άνω νόμου επιτρέπει τη συγκέντρωση των περιπτώσεων ΜΣΔ σε περιοχές που δεν έχουν περιθώρια επιβάρυνσης χωρίς να αλλοιωθεί η φυσιογνωμία τους. Ούτως δε η συνολική επιβάρυνση της περιοχής που δέχεται τη ΜΣΔ προσδιορίζεται, και μάλιστα με αντικειμενικά κριτήρια, ακόμη και όταν έχουν προκαθοριστεί Ζώνες Αγοράς Συντελεστή Δομήσεως.

Προβλέπει μεν ο Ν880/79, στο άρθρο 1 παρ.1, ανώτατο όριο ολικού συντελεστή δομήσεως (2,4), αλλά η ρύθμιση αυτή μπορεί να αναιρεθεί με την καθιερούμενη στο άρθρο 2 παρ.3 του ίδιου νόμου εξαίρεση υπέρ των ειδικών κτιρίων, για τα οποία δεν τάσσεται από το νόμο κανένα όριο στην υπέρβαση του πάγιου ΣΔ. Πρέπει μάλιστα, να ληφθεί υπόψη ότι η κατηγορία των ειδικών κτιρίων είναι, σύμφωνα με τον πιο πάνω νόμο, ευρύτατη, αφού περιλαμβάνει όλα τα κτίρια που δεν έχουν σαν κύριο προορισμό την κατοικία. Με αυτό το περιεχόμενο, όπως έχει πιο πάνω εκτεθεί, η ρύθμιση της ΜΣΔ που γίνεται με το Ν880/79 και τα εκτελεστικά του διατάγματα αντίκειται στο άρθρο 24 παρ. 1 του Συντάγματος και για το λόγο αυτό είναι στο σύνολο της αντισυνταγματική και ανίσχυρη.

Επτά μέλη όμως με αποφασιστική ψήφο μειοψήφισαν και διατύπωσαν την ακόλουθη γνώμη: Η ρύθμιση που περιέχεται στις διατάξεις του άρθρου 2 του Ν880/79 και των εκτελεστικών του διαταγμάτων, η οποία προβλέπει ότι με προεδρικό διάταγμα εγκρίνεται η πραγματοποίηση ΜΣΔ σε ορισμένο ωφελούμενο ακίνητο, δεν αντιβαίνει προς τη διάταξη του άρθρου 24 παρ. 1 του Συντάγματος που ανάγει τη διαμόρφωση, ανάπτυξη, πολεοδομία και επέκταση των πόλεων και των οικιστικών εν γένει περιοχών σε αντικείμενο ρυθμιστικής αρμοδιότητας του Κράτους και επιβάλλει η άσκηση αυτής της ρυθμιστικής και ελεγκτικής αρμοδιότητας να αποβλέπει στην εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας και αναπτύξεως των οικισμών και την εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης. Διότι, η συνταγματική αυτή διάταξη δεν επιβάλλει η πραγματοποίηση ΜΣΔ, χάριν της εξυπηρετήσεως σκοπών συμπορευομένων προς το Σύνταγμα, να χωρεί μόνο βάσει νομοθετικής ή κανονιστικής, κατ' εξουσιοδότηση νόμου, ρυθμίσεως, που να ορίζει εξαντλητικώς τους όρους και τις προϋποθέσεις γι' αυτήν εν σχέσει προς κάθε πόλη ή οικισμό που διαθέτει σχέδιο πόλεως, και ειδικότερα να επιβάλλει τον καθορισμό εκ των προτέρων, βάσει πολεοδομικών κριτηρίων, περιοχών για την υποδοχή ΜΣΔ με τέτοιο τρόπο ώστε να είναι περαιτέρω δέσμια η αρμοδιότητα της διοικητικής αρχής προς έκδοση πράξεως εγκριτικής της πραγματοποίησεως της ΜΣΔ. Απεναντίας, η συνταγματική αυτή διάταξη δεν αποκλείει νομοθετική ρύθμιση, που αφενός καθορίζει ποσοτικά όρια ανεκτώσ εν γένει υπερβάσεως των ισχυόντων όρων δόμησης, προς πραγματοποίηση

καταρχήν ΜΣΔ, αφετέρου δε αφήνει στη διακριτική ευχέρεια της διοικητικής αρχής να εγκρίνει, εντός των μνημονευομένων ορίων και μετά από στάθμιση πολεοδομικών κριτηρίων που να αναφέρονται στη θέση του ωφελούμενου ακινήτου και στην ευρύτερη περιοχή, τη μεταφορά συντελεστή εν όψει των εκάστοτε δεδομένων της συγκεκριμένης περίπτωσης. Η έγκριση δε της μεταφοράς αναφέρεται στην καταρχήν πραγματοποίηση της μεταβιβάσεως, όσον και στην έκταση της πραγματοποιούμενης ΜΣΔ σε ορισμένο ωφελούμενο ακίνητο εντός σχεδίου πόλεως. Τέτοιου δε είδους ρύθμιση, συμπορευόμενη προς τις απαιτήσεις του άρθρου 24 παρ. 2 του Συντάγματος, είναι η διαλαμβανόμενη στις διατάξεις του άρθρου 2 του Ν880/79 και των εκτελεστικών διαταγμάτων του που εκδόθηκαν βάσει εξουσιοδοτήσεως του νόμου αυτού.

Πράγματι, δια της ρυθμίσεως αυτής αφενός ορίζεται ότι η πραγματοποίηση ΜΣΔ δεν δύναται να καταστήσει τον ολικό συντελεστή του ωφελούμενου ακινήτου μεγαλύτερο του ανωτάτου κατά το άρθρο 1 του Ν880/79 ορίου (2,4), ότι ο μεταφερόμενος ΣΔ δεν μπορεί να προσαυξήσει τον ισχύοντα ΣΔ της περιοχής του ωφελουμένου ακινήτου πάνω από 50%, εφόσον είναι μέχρι 0,8, πάνω δε από 30% εφόσον είναι μεγαλύτερος του 0,8, και ότι ο μεταφερόμενος ΣΔ υλοποιείται σε κτίριο που κατασκευάζεται μέσα σε ιδεατό στερεό, χωρίς υπέρβαση του μεγίστου επιτρεπόμενου ύψους που προκύπτει από το συντελεστή της περιοχής του ωφελουμένου ακινήτου προσ αυξημένο κατά το μεταφερόμενο συντελεστή.

Ειδικώς όμως, προκειμένου περί ειδικών κτιρίων, δεν υφίσταται ο περιορισμός της μη υπερβάσεως του ανωτάτου ορίου ΣΔ, αφού άλλωστε το όριο αυτό δεν ισχύει εν γένει για τα ειδικά κτίρια (άρθρο 1 Ν880/79), πλην επιβάλλεται περιορισμός ως προς την λόγω της μεταφοράς συντελεστή υπέρβαση του μεγίστου ύψους, το οποίο μπορεί να προσ αυξηθεί κατά 6 μέτρα, χωρίς να δύναται να υπερβεί τα 32 μέτρα. Αφετέρου δε, δια της ρυθμίσεως αυτής, πέραν του καθορισμού των ανωτέρω ορίων, καταλείπεται μεν στη διακριτική εξουσία της Διοικήσεως η έκδοση του εγκριτικού της πραγματοποίησεως ΜΣΔ Π.Δ. σε ορισμένο ακίνητο εντός σχεδίου πόλης, πλην όμως μετά από στάθμιση πολεοδομικών κριτηρίων που αναφέρονται, κατά την έννοια των πιο πάνω διατάξεων τόσο στη θέση του ωφελούμενου

ακινήτου όσο και στην ευρύτερη περιοχή. Έτσι κρίνεται σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση, και εν όψει των δεδομένων αυτών, αν είναι καταρχήν, πολεοδομικώς ανεκτή, και σε ποιά έκταση, η επιδιωκόμενη πραγματοποίηση ΜΣΔ, και τούτο κατά διοικητική διαδικασία, που διασφαλίζει τη στάθμιση των κριτηρίων αυτών, αφού η έκδοση του εν λόγω Π.Δ. γίνεται εν όψει υποβαλλομένης σχετικής μελέτης, που πρέπει να περιέχει τα οριζόμενα υπό του νόμου στοιχεία, και κατόπιν γνώμης του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, δηλαδή του ίδιου οργάνου που γνωμοδοτεί, κατά νόμο, προκειμένου περί εγκρίσεως ή τροποποιήσεως σχεδίου πόλεως.

2) 4572/96 (Ολ.)

Προτού η ολομέλεια λάβει οριστική θέση επί του θέματος, κατά παραπομπή της προηγούμενης, έδωσε το στίγμα της με την 4572/96, η οποία διέλαβε, μετά από αναδρομή στη νομολογία του ΣτΕ (αποφ. 1071 επ./94) πως η μεταβατική διάταξη της παρ.10 του άρθρου 21 του νέου νόμου, ότι "επιτρέπεται η έκδοση άδειας για κτίριο του οποίου έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός κατόπιν ΜΣΔ με πράξεις που έπαυσαν να ισχύουν εφόσον υπάρξει σύμφωνη γνώμη της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ) με την προϋπόθεση ότι συντρέχουν ορισμένα κριτήρια", αντίκειται στο άρθρο 24 παρ.4Σ. Διότι:

i) Εφόσον η πάγια νομολογία του ΣτΕ απαγόρευσε το μείζον, τις πολύπλοκες αλλά πάντως περιβαλλοντικώς ανεπαρκείς προϋποθέσεις του Ν2300/95, πολύ περισσότερο απαγορεύεται το έλασσον, δηλαδή η κατόπιν σύμφωνης γνώμης της ΕΠΑΕ πλήρωση των πολύ μερικότερων κριτηρίων της μεταβατικής αυτής διάταξης.

ii) Οπωσδήποτε δε η προστασία των παράνομα δημιουργηθέντων ιδιωτικών δικαιωμάτων δεν αποτελεί λόγο δικαιολογητικό εισαγωγής ρύθμισης κατά τρόπο αντισυνταγματικό. Μία μόνο γνώμη μειοψηφίας θεώρησε πως η όλη ρύθμιση ήταν συνταγματική εφόσον κατέλειπε την τεχνική κρίση της κάθε συγκεκριμένης περίπτωσης στη διακριτική ευχέρεια της Διοίκησης.

3) 6070/96 (Ολ.)

Η Ολομέλεια του Συμβουλίου θεώρησε αντισυνταγματικές διατάξεις του Ν2300/95 και εξανάγκασε την κυβέρνηση εσπευμένως να προετοιμάσει νέο νόμο, ο οποίος αυτή τη στιγμή είναι στο στάδιο της επεξεργασίας και

αναμένεται μέχρι το τέλος του 1998 να έλθει προς συζήτηση και ψήφιση στη Βουλή.

Συγκεκριμένα η Ολομέλεια του ΣτΕ έταμε τα εξής θέματα:

α) Ως προς το έννομο συμφέρον:

Ο ισχυρισμός της παρεμβαίνουσας κατασκευάστριας εταιρείας πως η αιτούσα παρέβει ποικίλες πολεοδομικές διατάξεις δεν ασκεί επιρροή στη θεμελίωση του εννόμου συμφέροντος της αιτούσης να ασκήσει την κρινόμενη αίτηση.

β) Ως προς τη φύση των προεδρικών διαταγμάτων:

Εφόσον με αυτά εισάγονται ρυθμίσεις που αποτελούν περιορισμούς του ατομικού δικαιώματος της ιδιοκτησίας, πρέπει να επιβάλλονται κανονιστικώς - έστω δηλαδή και αν αναφέρονται σε ορισμένα οικόπεδα ή αφορούν επιμέρους πολεοδομικές λεπτομέρειες, οι ρυθμίσεις πρέπει να είναι συμβατές με τους πάγιους όρους δόμησης και να συνάδουν με το συνολικό πολεοδομικό σχεδιασμό (ΣτΕ Ολ. 1071 επ./1994).

γ) Ως προς τη φύση του θεσμού και τη συνταγματικότητα της ΜΣΔ:

Εφόσον το άρθρο 24 στις παραγράφους 3,4, και 5 προέβλεπε το θεσμό της συνεισφοράς των ωφελούμενων ιδιοκτητών σε γη και χρήμα αφενός και αφετέρου στην παράγραφο 6 του ιδίου άρθρου δίνεται η δυνατότητα πρόβλεψης και κάθε άλλου είδους αποζημίωσης για την προστασία του πολιτιστικού μόνο περιβάλλοντος, είναι φανερό πως η ΜΣΔ, θεωρούμενη ως αποζημίωση, δύναται να λειτουργήσει μόνο στο μέτρο που στηρίζεται σε ειδική συνταγματική διάταξη, όπως αυτή της προστασίας της πολιτιστικής μας κληρονομιάς, δηλαδή στις περιπτώσεις των διατηρητέων και όχι όσον αφορά νέες ρυθμίσεις για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων και χώρων κοινωφελών χρήσεων ή την αποζημίωση παλαιότερων απαλλοτριώσεων, όπως προβλέπει ο εν λόγω νόμος.

Στο σημείο αυτό υποστηρίχθηκε ισχυρά (από 10 συμβούλους) η αντίθετη άποψη, ότι το άρθρο 24 δηλώνει το maximum της προστασίας του περιβάλλοντος και συνεπώς είναι κατά το Σύνταγμα δυνατόν η αποδοχή νόμου που προβλέπει ρυθμίσεις της αποζημίωσης με άλλο ειδικότερο τρόπο να εναπόκειται στη βούληση του δικαιούχου.

δ) Περαιτέρω το ΣΤΕ, ενόψει του ότι ήδη είχε άλλη μια φορά θεωρήσει αντισυνταγματικό το νόμο που αφορούσε τη ρύθμιση του θεσμού της ΜΣΔ, έκρινε πρόπτον να δώσει οδηγίες προς τους “ναυτιλλομένους” νομοθετούντες: Επειδή η ΜΣΔ ενέχει δυσμενείς επιπτώσεις στην περιοχή υποδοχής του συντελεστή και είναι συνταγματικώς αναγκαία η οριοθέτηση του πεδίου εφαρμογής του θεσμού ώστε να περιορίζονται οι επιπτώσεις αυτές στο ελάχιστο, πρέπει η κανονιστική ρύθμιση που θα εισαχθεί να επιτρέπει τη ΜΣΔ:

1. μόνο σε εκ των προτέρων γνωστές στους πολίτες ζώνες,
2. αποτυπωμένες σε διάγραμμα,
3. το οποίο, για να εξυπηρετείται η ασφάλεια δικαίου και προκειμένου να αποκτήσει η πράξη νομική υπόσταση, πρέπει να δημοσιεύεται μαζί με αυτήν στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

4. οι ζώνες πρέπει να προσδιορίζονται με αμιγώς πολεοδομικά κριτήρια, τα οποία πρέπει να είναι:

- ο βαθμός οικιστικής τους ανάπτυξης
- τα περιθώρια της επιβάρυνσής τους
- η θέση
- οι ιδιαιτερότητες
- τα χαρακτηριστικά τους
- η εν γένει φυσιογνωμία τους
- ο καθορισμός συνολικής επιβάρυνσης έως το σημείο μη αλλοίωσης της οικιστικής φυσιογνωμίας της περιοχής και

- η οικιστική πυκνότητα, αφενός έως του σημείου πολεοδομικού κορεσμού της και αφετέρου έως του σημείου μη επιδείνωσης των τυχόν ευμενών πολεοδομικών συνθηκών των περιοχών χαμηλού συντελεστή.

Σε αυτή τη σκέψη μειψήφισε μόνο μία σύμβουλος, με την αιτιολογία ότι ο έλεγχος συνταγματικότητας του νόμου είναι μόνο οριακός από το δικαστή και εν όψει του ότι όντως είναι γνήσια τα πολεοδομικά κριτήρια του υπό κρίση νόμου, η περαιτέρω λεπτομερής εξέταση της ειδικότερης μορφής οργάνωσης του όλου θεσμού εκφεύγει των ορίων του δικαστικού ελέγχου.

ε) Εν κατακλείδι, το Συμβούλιο έκρινε, με ισχυρή και εδώ μειοψηφία (10 συμβούλων), ότι ο όλος θεσμός είναι αποζημιωτικός και δεν επιτρέπεται να

διπλασιαστεί σε εμπορικό τίτλο το σχετικό δικαίωμα βάσει της αρχής ότι "κάθε οικισμός φέρει τα δικά του βάρη". Διότι, σε αντίθετη περίπτωση, νοθεύεται ο γενικός πολεοδομικός σχεδιασμός και δεν επιτυγχάνεται η αντιστάθμιση της ωφέλειας της περιοχής από την ύπαρξη των διατηρητέων με την εξάντληση του πολεοδομικού συντελεστή εντός της ίδιας αυτής περιοχής. Η μειοψηφία θεώρησε πως η ΜΣΔ κατά τα διδάγματα της κοινής πείρας, όχι μόνο δεν επιβαρύνει ιδιαίτερα την περιοχή υποδοχής εφόσον πρόκειται για ζώνη προκαθορισμένη με τα προηγουμένως τεθέντα κριτήρια, αλλά και διευκολύνει το γενικότερο πολεοδομικό σχεδιασμό.

Ενόψει των ανωτέρω, το ΣΤΕ θεώρησε και το νόμο αυτό αντισυνταγματικό. Ως αποτέλεσμα των μόλις εκτεθέντων ο θεσμός αυτή τη στιγμή είναι μετέωρος και επικρατεί απόλυτη αβεβαιότητα δικαίου. (Π. Φλέσσας, "Η Μεταφορά του Συντελεστή Δόμησης, στην Ελληνική Έννομη Τάξη", 1997)

2.7. ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΑΝΑΚΛΗΣΗ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΕΚΔΟΘΕΝΤΩΝ ΤΙΤΛΩΝ ΜΣΔ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΠΔ Ή ΑΠΟΦΑΣΕΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΜΣΔ.

Όπως θα φανεί και στη συνέχεια (Κεφ. 3) με την έρευνα που πραγματοποιήθηκε στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης, ένας μεγάλος αριθμός πολιτών στην κυριολεξία «έμεινε με τον τίτλο ΜΣΔ στο χέρι» μετά την αντισυνταγματικότητα του νόμου και με την Ε5/4-2-97 εγκύκλιο με την οποία αναστάλλει η εφαρμογή των διατάξεων του Ν2300/95 μέχρις ότου γίνει νέα νομοθετική ρύθμιση, με αποτέλεσμα να δημιουργηθούν προβλήματα, όπως είναι η αδυναμία των δικαιούχων ΜΣΔ βαρυνομένων ακινήτων να επιτύχουν με άλλο τρόπο -πλην της ΜΣΔ - την αποζημίωση της ιδιοκτησίας τους.

Κρίνοντας ότι η διοίκηση οφείλει να μεριμνά για τη διασφάλιση των δικαιωμάτων του πολίτη, το ΥΠΕΧΩΔΕ τροποποίησε την εγκύκλιο Ε5/97 ως εξής (Εγκύκλιος 45/98, 1/7/1998):

1) Εξαιρούνται της παρούσης και δύνανται μετά από αίτηση του ενδιαφερόμενου να ανακαλούνται ΠΔ εκδοθέντα κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν880/79 ή αποφάσεις Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ εκδοθείσες κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν2300/95 από βαρυνόμενα ακίνητα κατά την έννοια του άρθρου του νόμου αυτού, με την προϋπόθεση:

Να μην έχει μεταβιβασθεί ή υλοποιηθεί σε άλλα ακίνητα, το σύνολο των αρχικώς εκδοθέντων τίτλων ΜΣΔ, για τα βαρυνόμενα των παρ. 1 έως 7 του άρθρου 3 του Ν2300/95.

2) Εξαιρούνται επίσης της παρούσης και δύνανται να αναθεωρούνται οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί για πραγματοποίηση ΜΣΔ σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν880/79 ή του Ν2300/95, εφόσον με την αναθεώρηση δεν επηρεάζονται τα δεδομένα της ΜΣΔ (κάλυψη, ύψος, αύξηση ΣΔ).

Στις περιπτώσεις αυτές επιτρέπεται, αν απαιτείται, μετά από σχετική αίτηση του ενδιαφερομένου και η αντίστοιχη τροποποίηση του ΠΔ ή της απόφασης έγκρισης, με απόφαση Υπουργού.

2.8. ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Πρέπει να σημειωθεί ότι αποτελεί πρόταση της ΚΕΔΚΕ η παροχή στους ΟΤΑ της δυνατότητας να πραγματοποιήσουν ΜΣΔ μέσα στα δικά τους διοικητικά όρια και μόνο μέσα σε εγκεκριμένα σχέδια. Η μεταβίβαση αυτής της αρμοδιότητας θα ασκείται παράλληλα με τη δυνατότητα της πολιτείας να εκδίδει τίτλους ΜΣΔ που θα ισχύουν για ΜΣΔ οπουσδήποτε, ενώ οι τίτλοι που θα εκδίδουν οι ΟΤΑ θα ισχύουν μόνο για την περιοχή τους. Μια δεύτερη πρόταση- μεταβολή είναι ότι κατά την εφαρμογή της ΜΣΔ από την περιοχή ενός ΟΤΑ σε άλλον, θα απαιτείται πλέον και η γνώμη του ΟΤΑ στον οποίο πραγματοποιείται η μεταφορά (ΟΤΑ στον οποίο βρίσκεται το ωφελούμενο ακίνητο). Έτσι, θα πάψει ο ΟΤΑ στον οποίο γίνεται η μεταφορά, να είναι αμέτοχος στις διαδικασίες όπως μέχρι σήμερα, αλλά και θα μπορεί η Πολιτεία, σταθμίζοντας τα συγκεκριμένα σε κάθε περίπτωση στοιχεία να πραγματοποιεί ή να μην πραγματοποιεί τη μεταφορά (ΚΕΔΚΕ, 1993).

Όσον αφορά την Τοπική Αυτοδιοίκηση, την άποψη ότι η τελευταία πρέπει να παίξει καθοριστικό ρόλο στον καθορισμό των Ζωνών-Υποδοχέων Συντελεστή υποστηρίζει και η Τ.Ε.Δ.Κ.Ν.Α. Σε κάθε περίπτωση μεταφοράς απαιτείται η σύμφωνη γνώμη της Τ.Α., ιδιαίτερα όσον αφορά την αποδοχή και τον καθορισμό του μεγέθους του ΣΔ που θα μεταφέρεται και τις χρήσεις των κτιρίων. Ιδιαίτερα όσον αφορά στη ΜΣΔ εντός ορίων του ίδιου δήμου, αυτή μπορεί να γίνει με απλή απόφαση του ΔΣ (στις καθορισμένες ζώνες) και θα αποτελεί προτεραιότητα έναντι οποιασδήποτε άλλης επιλογής (Παπαπέτρου Π., 1993).

Εκτός των παραπάνω η Τ.Ε.Δ.Κ.Ν.Α. προτείνει να επιτρέπεται η ΜΣΔ μόνο εφόσον πρόκειται για κοινόχρηστους χώρους πρασίνου και παραδοσιακά ή διατηρητέα κτίρια και να μην υπάρχει δυνατότητα ΜΣΔ για χώρους όπως εκπαίδευσης, Αρχαιολογικοί χώροι, Ιστορικά μνημεία και εν γένει κοινωφελείς λειτουργίες και δραστηριότητες, ή για ειδικά κτίρια με την έννοια του ισχύοντος νόμου.

Άλλες ειδικότερες προτάσεις-αρχές της Τ.Ε.Δ.Κ.Ν.Α., που αφορούν τον καθορισμό των Ζωνών Υποδοχής, είναι οι εξής:

1. Εντός της Αττικής, η οποία αποτελεί ενιαία και διακεκριμένη πολεοδομική ενότητα (Ρ.Σ.Α. Ν.1515/85) με ενιαία λειτουργική, αναπτυξιακή και περιβαλλοντική συνοχή, να μην επιτρέπεται η ΜΣΔ από άλλη περιοχή της Ελλάδος.

2. Να μην αυξάνεται η οικιστική πυκνότητα των περιοχών υποδοχέων πέραν των ανωτάτων ορίων, γι' αυτό:

α. Ο προκύπτων ΣΔ στις περιοχές υποδοχής να μην υπερβαίνει το 2,0.

β. Σε περιοχές Γενικής και Αμιγούς κατοικίας, όπου ο ΣΔ είναι 0,60, ο προστιθέμενος ΣΔ ανεξαρτήτως χρήσεως να οριστεί σε 0,20.

γ. Σε περίπτωση ΜΣΔ σε περιοχή με ισχύοντα ΣΔ μεταξύ 0,6 και 2,0, ο προστιθέμενος ΣΔ να οριστεί σε 0,30 ανεξαρτήτως χρήσεως.

δ. Τα ίδια ισχύουν και για τα Κέντρα των Δήμων Τοπικής, Υπερτοπικής σημασίας ή Δευτερεύουσας σημασίας.

3. Να μην επιτρέπεται η ΜΣΔ σε εκτός σχεδίου περιοχές.

4. Θα μπορούσε εντός των θεσμοθετημένων ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ, για τα οποία θα πρέπει να γίνουν πλήρεις και πολεοδομικές μελέτες, να είναι δυνατή η ΜΣΔ για συμβατές χρήσεις και λειτουργίες σε ποσοστό 20% επιπλέον του ΣΔ που ισχύει για τις συγκεκριμένες περιοχές, εφόσον πρόκειται για μεταφορά από την ίδια Γεωγραφική Ενότητα.

5. Η ΜΣΔ θα επηρεάσει -ανεξαρτήτου βαθμού επιρροής- τις περιοχές υποδοχής. Προτείνεται λοιπόν η θέσπιση αντισταθμιστικών οφελών, ώστε να αντιμετωπιστεί κυρίως η πρόσθετη ανάγκη έργων υποδομής που θα προκύψει από την αύξηση -έστω και αν αυτή είναι μικρή- οικιστικών και λειτουργικών εξυπηρετήσεων.

7. Σε περιοχές όπου προβλέπεται η κατασκευή Διοικητικών-Εμπορικών Κέντρων, όπως επίσης και η κατασκευή του αστικού και προαστιακού μετρό, δεν πρέπει να μεταφέρεται ΣΔ, αφού εκεί θα συγκεντρωθούν πρόσθετες κινήσεις, λειτουργίες και δραστηριότητες και πρέπει κατά το δυνατό να προστατευθούν.

Στα ίδια πλαίσια κυμαίνονται και οι προτάσεις του Συλλόγου Πολιτικών Μηχανικών Ελλάδος, ο οποίος υποστηρίζει την ενίσχυση του θεσμού και προτείνει τη βελτίωσή του στα εξής σημεία:

1. Σε περίπτωση ΜΣΔ για κτίρια κατοικιών να τηρούνται πάντα η επιτρεπόμενη κάλυψη, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος και ανώτερος ΣΔ του 2,4.

2. Να είναι δυνατή η μεταφορά με ειδικούς όρους, σε κτίρια ειδικών χρήσεων, που τοποθετούνται σε περιοχές καθορισμένης χρήσης, όπως οδικοί άξονες υποδοχής χαμηλών κτιρίων.

3. Η ΜΣΔ να είναι δυνατή σε όλες τις περιοχές της χώρας, με σκοπό τη διάσωση των παραδοσιακών κέντρων και περιοχών των επαρχιακών πόλεων (Α. Δάρας, Σ Νικολόπουλος, 1993).

Ο Πανελλήνιος Σύλλογος Διπλωματούχων Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών (ΠΣΔΑΤΜ) υποστηρίζει τη διατήρηση και ενεργητική αξιοποίηση του θεσμού, τονίζοντας όμως, όπως άλλωστε και οι προαναφερθέντες φορείς, τον περιορισμό της ΜΣΔ από την περιφέρεια προς το κέντρο. Άξια συζήτησης

θεωρεί και την πρόταση πολλών δήμων για περιορισμό του μέτρου στα όρια κάθε νομού, καθώς κάτι τέτοιο θα επιτύχει τη διατήρηση σταθερού μέσου συντελεστή στα όρια ενός δήμου. Βέβαια, αυτό δεν μπορεί να γενικευτεί, κατά την άποψη του εκπροσώπου του ΠΣΔΑΤΜ κ. Μ. Ουρανού, γιατί υπάρχουν δήμοι με ιδιαιτερότητες, όπου δηλαδή είναι δύσκολη η εξεύρεση χώρων υποδοχής του συντελεστή. Ιδιαίτερη προσοχή πρέπει να δοθεί επίσης στους δήμους με μεγάλες συγκεντρώσεις υποδοχής συντελεστή, όπου εξαιτίας αυτού του γεγονότος μπορεί να δημιουργούνται σημαντικά προβλήματα.

Ιδιαίτερα θα πρέπει να εξεταστεί η ανάπτυξη ΜΣΔ σε περιοχές ένταξης του Ν1337/83. Από την εμπειρία διαπιστώνεται ότι πολλοί δήμοι με κυρωμένες πράξεις εφαρμογής, ή τουλάχιστον με ολοκληρωμένες Πράξεις Εφαρμογής, δυσκολεύονται να υλοποιήσουν τα σχέδια πόλης, λόγω υπερβολικών αποζημιώσεων. Αντί, λοιπόν, να δοθεί κατεύθυνση στους πολεοδόμους-μελετητές για λιγότερους κοινόχρηστους, δηλαδή για ισοσκελισμένα ισοζύγια γης, θα μπορούσαν να κατευθυνθούν οι μελέτες (με εγκυκλίους, οδηγίες ή και βελτίωση του θεσμικού πλαισίου) σε μεταφορές συντελεστή δόμησης, στο ίδιο το ρυμοτομούμενο ακίνητο, από το ρυμοτομούμενο τμήμα και μέχρι ένα όριο (50τ.μ. για παράδειγμα) προς το ωφελούμενο τμήμα, για αποφυγή καταβολής χρημάτων και ευκολότερη απόκτηση των κοινοχρήστων (δρόμους, πλατείες κλπ). Εδώ βέβαια πρέπει να τονίσουμε ότι σε καμία περίπτωση δεν θα πρέπει να φτάσουμε στο αντίθετο άκρο, δηλαδή να μην πληρώνει κανένας δήμος καμία αποζημίωση για απαλλοτρίωση, αλλά να χορηγούνται αφειδώς τίτλοι ΜΣΔ.

Ιδιαίτερη σημασία δίνεται επίσης από πλευράς (ΠΣΔΑΤΜ) στο ζήτημα της απεικόνισης σε χάρτες, από πολεοδομικά γραφεία, όλων των θέσεων βαρυνομένων (στο στάδιο θεώρησης των όρων δόμησης του βαρυνομένου ακινήτου) και ωφελουμένων ακινήτων (κατά τη στιγμή της έγκρισης μελέτης και χορήγησης οικοδομικής άδειας στο ωφελούμενο ακίνητο). Να μη συνεχιστεί δηλαδή η τυπική αρχειοθέτηση ενός εγγράφου από τις πολεοδομίες, αλλά να τηρούνται ευρετήρια (κατά δήμο και ονομαστικά) όλων των ακινήτων τα οποία βαρύνονται και ωφελούνται, καθώς και καταγραφή σε χάρτη. Σε δεύτερη φάση βέβαια, με λογικό κόστος, οι πληροφορίες αυτές θα μπορούσαν να τροφοδοτήσουν μια βάση δεδομένων (κάποιο γεωγραφικο-

πληροφοριακό σύστημα). Τα συμπεράσματα από τέτοιου είδους καταχωρήσεις θα παρείχαν στους ενδιαφερομένους, εύκολα και γρήγορα, με μικρό κόστος, την εικόνα σε χάρτη, τις υποδομές, τις θέσεις προτίμησης, τις περιοχές προέλευσης του μεταφερόμενου ΣΔ, τον όγκο και τον επιπλέον όγκο των οικοδομών στο χώρο κλπ., στοιχεία χρήσιμα για κάθε είδους μελέτη (κυκλοφοριακή, ΕΖΥΣ, περιβαλλοντική κλπ).

Μια άλλη συγκεκριμένη πρόταση είναι η δημιουργία αρχείου, εκτός του αρχείου των φακέλων ΜΣΔ, το οποίο θα περιλαμβάνει τις όψεις και κατόψεις όλων των διατηρητέων κτιρίων, για τα οποία οι ιδιοκτήτες ζητούν ΜΣΔ. Έτσι θα δημιουργηθεί ένα ηλεκτρονικό αρχείο διατηρητέων κτισμάτων, τη σημασία του οποίου κατανοούμε όλοι.

Προτείνεται επίσης η θεσμοθέτηση μελέτης επιπτώσεων για κάθε σημειακή μεταφορά (δηλ αύξηση) του ΣΔ: ειδική μελέτη κυκλοφοριακών επιπτώσεων, επιπτώσεων στη στάθμευση και γενικότερη μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων. Εξυπακούεται ότι τέτοια μελέτη μεγάλης κλίμακας πρέπει να συνοδεύει τη θεσμοθέτηση ζωνών υποδοχής, των οποίων η καθυστέρηση στη θεσμοθέτησή τους κρίνεται αδικαιολόγητη (Μ. Ουρανός, Η, 1993).

Από την πλευρά του ο Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού, έχοντας διαπιστώσει το ρόλο του θεσμού της ΜΣΔ ως μέσου χάραξης τουριστικής πολιτικής και έχοντας καταγράψει από το 1979 κάποια προβλήματα στην εφαρμογή του, όσον αφορά βέβαια σε τουριστικά θέματα, διατυπώνει τις εξής προτάσεις βελτίωσής του, ώστε πραγματικά η ΜΣΔ να συνεχίσει να αποτελεί θεσμικό εργαλείο για την τουριστική ανάπτυξη:

1. Απλούστευση και συντόμευση των διαδικασιών, με παράλληλη θεσμοθέτηση των κριτηρίων που θα εφαρμόζει το ΥΠΕΧΩΔΕ, ώστε οι ενδιαφερόμενοι να μην αποθαρρύνονται ή «αιφνιδιάζονται».

2. Καθορισμός των ΖΑΣ λαμβάνοντας υπόψη και την επιθυμητή κατεύθυνση της τουριστικής ανάπτυξης.

3. Ουσιαστική και θεσμοθετημένη συμμετοχή του ΕΟΤ στη λήψη αποφάσεων, που αφορούν στον τουριστικό τομέα (Γκόλφη Π., Παπαγεωργίου Π., 1993).

ΣΥΝΟΛΙΚΑ

1. Η ΜΣΔ να περιορίζεται μόνο στις αστικές περιοχές και να απαγορεύεται ή να περιοριστεί στο ελάχιστο στις εκτός σχεδίου περιοχές. Ειδικά για τις τουριστικές εγκαταστάσεις θα μπορούσε να ισχύει, στο πλαίσιο της προσπάθειας που επιχειρείται για αναβάθμιση της ποιότητας του τουρισμού και άρα των τουριστικών εγκαταστάσεων, βάσει των νέων standards που διαμορφώνονται, πάντα με τις απαιτήσεις για βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη και τη σύμφωνη γνώμη του ΕΟΤ.

2. Να απαγορευτεί η ΜΣΔ από την περιφέρεια της χώρας στην Αθήνα και ορισμένες μεγάλες πόλεις.

3. Να προχωρήσει άμεσα η θεσμοθέτηση ζωνών υποδοχής συντελεστή και μόνο σ' αυτές τις ζώνες να επιτρέπεται η ΜΣΔ. Με τη μελέτη για Ζώνες Υποδοχής θα καθορίζονται και τα ποσοστά αύξησης των ισχυόντων ΣΔ, τα οποία θα πρέπει να συναρτώνται και να κλιμακώνονται ανάλογα με τις χρήσεις γης και το χαρακτήρα της υφιστάμενης δόμησης σε κάθε περιοχή.

4. Σε περιοχές με ΣΔ μεγαλύτερο του 2,4 να επιτρέπεται και για κτίρια κατοικίας η υλοποίηση τίτλου εφόσον αυτός προέρχεται από τον ίδιο το Δήμο.

5. Για τα ειδικά κτίρια, εφόσον ο συνολικός ΣΔ υπερβαίνει το 2,4 να ακολουθείται η ίδια διαδικασία με τα κτίρια κατοικίας, με μελέτη των επιπτώσεων στην κυκλοφορία, τα δίκτυα υποδομής και το περιβάλλον, λόγω χρήσης.

6. Για τα ειδικά κτίρια των οποίων ο ΣΔ υπερβαίνει το 2,4 να καθοριστούν κέντρα ή άξονες ανάπτυξης.

Πάντως, από όλους σχεδόν τους φορείς υπάρχει διάχυτη η εντύπωση - αν όχι απαίτηση- ότι ο θεσμός θα λειτουργούσε αποτελεσματικότερα αν υπήρχε και η ουσιαστική-θεσμοθετημένη συμμετοχή των κατωτέρων επιπέδων λήψης αποφάσεων και ενεργής συμμετοχής των ενδιαφερομένων σε κάθε περίπτωση φορέων (πχ. στην περίπτωση του τουρισμού).

Στο σημείο αυτό, θα αναφερθούμε στις προτάσεις του ΥΠΕΧΩΔΕ για το νέο νόμο που αναμένεται να εκδοθεί μέσα στο Σεπτέμβριο και που βρέθηκαν στην κατοχή μας την τελευταία στιγμή, καθώς νωρίτερα μας αποτράπηκε η πρόσβαση σε αυτές, εξαιτίας του ότι δεν είχαν ακόμη δοθεί στη δημοσιότητα. Για το λόγο αυτό θα θέλαμε να τονίσουμε ξανά ότι πρόκειται απλά για προτάσεις και στην παρούσα φάση δεν έχουν καμία απολύτως ισχύ.

Οι προλεγόμενες προτάσεις είναι οι ακόλουθες:

1. Βαυνούενα ακίνητα

Βαυνούενα ακίνητα για τα οποία δύναται να χορηγηθεί τίτλος ΜΣΔ είναι:

A. α) Ακίνητα των οποίων τα κτίρια χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα.

Επίσης ακίνητα των οποίων η χρήση χαρακτηρίζεται ως διατηρητέα σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του Ν1577/1985.

β) Ακίνητα με οικοδομήματα ή μνημεία που χαρακτηρίζονται ως έργα τέχνης και ιστορικά διατηρητέα μνημεία.

γ) Ακίνητα εντός σχεδίου ή εκτός οικισμού που χαρακτηρίζονται ως αρχαιολογικοί χώροι και με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, ύστερα από σύμφωνη γνώμη του Κεντρικού Αρχαιολογικού Συμβουλίου, τίθενται περιορισμοί ως προς την εξάντληση του ΣΔ ή απαγορεύεται τελείως η δόμηση, λόγω της σημασίας των ευρυμάτων.

B. Ακίνητα χαρακτηριζόμενα από εγκεκριμένα σχέδια ως κοινόχρηστοι χώροι. Στα ακίνητα αυτά τίτλος ΜΣΔ χορηγείται μόνο για το ρυμοτομούμενο τμήμα που δεν τυγχάνει κατά τις κείμενες διατάξεις υπόχρεως προς καταβολή της αποζημίωσης ο ίδιος ο κύριος αυτών, εφόσον αποδέχεται αυτό το είδος της αποζημίωσης.

Γ. Ακίνητα τα οποία περιλαμβάνονται μέσα σε ενεργό οικοδομικό τετράγωνο του άρθρου 13 του Ν1577/1985, εφόσον ο ισχύον ΣΔ είναι μεγαλύτερος του 2,4 και από τη σχετική μελέτη προκύπτει ανάγκη μεταφοράς

ΣΔ από το τετράγωνο αυτό για τη βελτίωση του υποβαθμισμένου περιβάλλοντος.

Δ. Ακίνητα που βρίσκονται σε χαρακτηριζόμενα πολεοδομικώς ενδιαφέροντα σημεία της πόλης για να καταστούν κοινόχρηστοι χώροι. Ο χαρακτηρισμός πρέπει να γίνεται σε περιορισμένη κλίμακα και επιλεκτικά.

Ε. Ακίνητα με χαμηλά κτίρια του άρθρου 14 του Ν1577/85 υπό τις προϋποθέσεις και τους περιορισμούς που αναφέρονται στον Ν2300/95.

ΣΤ. Ακίνητα για τα οποία οι επιβαλλόμενοι σύμφωνα με τα άρθρα 18, 19, 20 του Ν1650/86 (ΦΕΚ 160Α') όροι, περιορισμοί και απαγορεύσεις είναι εξαιρετικά επαχθείς και περιορίζουν το δικαίωμα δόμησης του ακινήτου.

Ζώνες ποανματοποίησης ΜΣΔ

Α. Ισχύς ΠΥΣΔΟ.

1. Οι ΠΥΣΔΟ όπως ορίζονται στο Ν2300/95 εξακολουθούν να ισχύουν με τους περιορισμούς και τις προϋποθέσεις που προβλέπονται σε αυτόν.

Οι ΠΥΣΔΟ παύουν αυτομάτως να ισχύουν όταν στα διοικητικά όρια του οικείου ΟΤΑ καθοριστούν ΕΖΥΣ.

Β. Καθορισμός – έγκριση ΕΖΥΣ.

1. Οι ΕΖΥΣ καθορίζονται με τα κριτήρια που αναφέρονται στο Ν2300/95 ύστερα από σύνταξη ειδικής πολεοδομικής μελέτης.

Με απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ εξειδικεύονται οι προδιαγραφές, τα της μελέτης και τα του τρόπου επιλογής των προς μελέτη περιοχών.

Η πολεοδομική μελέτη εκπονείται με πρωτοβουλία του ΥΠΕΧΩΔΕ ή του οικείου ΟΤΑ.

2. Οι ΕΖΥΣ μπορεί να καθορίζονται και με το διάταγμα έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης της ευρύτερης περιοχής.

3. Η έγκριση των ΕΖΥΣ γίνεται με ΠΔ ύστερα από γνώμη του κεντρικού ΣΧΟΠ και δημοσιεύεται στην ΕτΚ μαζί με το αντίστοιχο διάταγμα προσδιορισμού της.

Γ. Όπου υφίσταται νομοθετημένο πολεοδομικό συγκρότημα απαιτείται το βαρυνόμενο και το ωφελούμενο ακίνητο κατά την πραγματοποίηση της ΜΣΔ να βρίσκονται εντός των ορίων του.

2. Βαρυνόμενα ακίνητα

Βαρυνόμενα ακίνητα για τα οποία δύναται να χορηγηθεί τίτλος ΜΣΔ είναι:

Α. α) Ακίνητα των οποίων τα κτίρια χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα.

Επίσης ακίνητα των οποίων η χρήση χαρακτηρίζεται ως διατηρητέα σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του Ν1577/1985.

β) Ακίνητα με οικοδομήματα ή μνημεία που χαρακτηρίζονται ως έργα τέχνης και ιστορικά διατηρητέα μνημεία.

γ) Ακίνητα εντός σχεδίου ή εκτός οικισμού που χαρακτηρίζονται ως αρχαιολογικοί χώροι και με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, ύστερα από σύμφωνη γνώμη του Κεντρικού Αρχαιολογικού Συμβουλίου, τίθενται περιορισμοί ως προς την εξάντληση του ΣΔ ή απαγορεύεται τελείως η δόμηση, λόγω της σημασίας των ευρυμάτων.

Β. Ακίνητα χαρακτηριζόμενα από εγκεκριμένα σχέδια ως κοινόχρηστοι χώροι. Στα ακίνητα αυτά τίτλος ΜΣΔ χορηγείται μόνο για το ρυμοτομούμενο τμήμα που δεν τυγχάνει κατά τις κείμενες διατάξεις υπόχρεως προς καταβολή της αποζημίωσης ο ίδιος ο κύριος αυτών, εφόσον αποδέχεται αυτό το είδος της αποζημίωσης.

ΠΥΣΔΟ. κοιτῆοια επιλονῆς. καθορισμός και ἔνκοισή τους.

1. Περιοχή υποδοχής συντελεστή δόμησης (ΠΥΣΔΟ) είναι η περιοχή που καθορίζεται σύμφωνα με τις επόμενες παραγράφους και εντός της οποίας επιτρέπεται η πραγματοποίηση ΜΣΔ.

2. Τα κριτήρια που λαμβάνονται υπόψη για τον καθορισμό των ΠΥΣΔΟ είναι:

α) Η ύπαρξη εγκεκριμένου ΓΠΣ και ρυμοτομικού σχεδίου. Εάν από το ΓΠΣ δεν προβλέπονται ΠΥΣΔΟ απαιτείται η αντίστοιχη τροποποίησή του, μετά τον καθορισμό τους.

β) Οι ιδιαιτερότητες του οικισμού

γ) Η θέση και η εν γένει φυσιογνωμία του οικισμού

δ) Οι χρήσεις γης

ε) Τα περιθώρια επιβάρυνσης. Σε καμία περίπτωση ο ισχύων ΣΔ δεν μπορεί να αυξηθεί πάνω από 20% και ο συνολικός να ξεπεράσει το 2,4.

Ο τρόπος αξιολόγησης των ως άνω κριτηρίων καθορίζεται με απόφαση Υπουργού που δημοσιεύεται σε ΦΕΚ μετά από σύμφωνη γνώμη του ΚΣΧΟΠ.

3. Κατά την πραγματοποίηση της ΜΣΔ εντός των ΠΥΣΔΟ καταβάλλεται εισφορά υπέρ του ΕΤΕΡΠΣ η οποία είναι ίση με το 0,10 της αντικειμενικής αξίας του μεταφερόμενου συντελεστή κατά τον χρόνο πραγματοποίησης.

Οι εισφορές που καταβάλλονται συγκεντρώνονται ανά δήμο και αποδίδονται στον οικείο ΟΤΑ μετά την ισχύ των ΕΖΥΣ.

4. Καθορισμός και Ένκοιση ΠΥΣΔΟ

α) Ο καθορισμός των ΠΥΣΔΟ γίνεται βάσει μελέτης που συντάσσεται με τα κριτήρια της παραγράφου 2 (παραπάνω).

Αρμόδιο όργανο για τη σύνταξη της μελέτης και την αιτιολογημένη έκθεση που θα τη συνοδεύει είναι η αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία της οικείας Νομαρχίας ή σε περίπτωση αδυναμίας της η Κεντρική Υπηρεσία του ΥΠΕΧΩΔΕ.

β) Η μελέτη εγκρίνεται με απόφαση του οικείου Νομάρχη ύστερα από σύμφωνη γνώμη του νομαρχιακού ΣΧΟΠ.

Οι ΠΥΣΔΟ καθορίζονται με απόφαση Νομάρχη.

Η απόφαση αυτή μαζί με τα σχετικά διαγράμματα της μελέτης στα οποία καθορίζονται τα όρια των ΠΥΣΔΟ δημοσιεύονται στην ΕτΚ.

Οι ΠΥΣΔΟ παύουν να ισχύουν από την ισχύ των ειδικών ζωνών υποδοχής συντελεστή (ΕΖΥΣ) στην περιοχή.

ΕΖΥΣ. κριτήρια επιλογής, καθορισμός και ένκοιση αυτών.

1. Ειδικές ζώνες υποδοχής συντελεστή δόμησης (ΕΖΥΣ) είναι εκείνες οι περιοχές που καθορίζονται ύστερα από ειδική πολεοδομική μελέτη σύμφωνα με τις επόμενες παραγράφους και εντός των οποίων επιτρέπεται η πραγματοποίηση ΜΣΔ.

2. Τα κριτήρια που λαμβάνονται υπόψη για τον καθορισμό των ΕΖΥΣ είναι όλα τα κριτήρια καθορισμού των ΠΥΣΔΟ και επιπλέον:

α) Ο βαθμός της οικιστικής ανάπτυξης.

β) Η αξιολόγηση του οικοδομικού συστήματος με βάση το οποίο έχει αναπτυχθεί ο οικισμός.

- γ) Οι ισχύοντες όροι δόμησης και οι χρήσεις γης.
- δ) Τα δίκτυα υποδομής.
- ε) Ο κοινωνικός εξοπλισμός.

Ο τρόπος αξιολόγησης των ως άνω κριτηρίων περιλαμβάνεται στην αντίστοιχη απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ που αξιολογεί τα κριτήρια της επιλογής των ΠΥΣΔΟ.

2.1. Κατά την πραγματοποίηση τη ΜΣΔ εντός των ΕΖΥΣ καταβάλλεται εισφορά υπέρ του ΕΤΕΡΠΣ η οποία είναι ίση με το 0,14 της αντικειμενικής αξίας του μεταφερόμενου συντελεστή κατά το χρόνο της πραγματοποίησης.

Οι εισφορές που καταβάλλονται αποδίδονται από το ΕΤΕΡΠΣ στον οικείο ΟΤΑ όπου πραγματοποιείται η ΜΣΔ.

Οι ΟΤΑ με τις εισφορές αυτές απαλλοτριώνουν

α) ακίνητα με διατηρητέα κτίρια όταν η πραγματοποίηση προέρχεται από τα βαρυνόμενα των παραγράφων 1α, 1β.

β) ακινήτων μη δομημένων προκειμένου να τα καταστήσει κοινόχρηστα όταν η πραγματοποίησή προέρχεται από τις λοιπές κατηγορίες βαρυνομένων.

3. Καθορισμός και έγκριση ΕΖΥΣ

α) Ο καθορισμός των ΕΖΥΣ γίνεται βάσει ειδικών πολεοδομικών μελετών σύμφωνα με τα κριτήρια που αναφέρονται παραπάνω και την ισχύουσα νομοθεσία για τις πολεοδομικές μελέτες.

β) Η μελέτη εγκρίνεται με απόφαση του οικείου περιφερειάρχη ύστερα από σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου ΠΕΧΩΔΕ της Περιφέρειας.

Οι ΕΖΥΣ καθορίζονται με απόφαση Περιφερειάρχη ύστερα από σύμφωνη γνώμη του αρμοδίου Συμβουλίου ΠΕΧΩΔΕ της Περιφέρειας.

Η απόφαση αυτή μαζί με τα σχετικά τοπογραφικά διαγράμματα που την συνοδεύουν στα οποία απεικονίζονται οι ΕΖΥΣ δημοσιεύονται στην ΕτΚ.

4. Όπου υφίσταται νομοθετημένο πολεοδομικό συγκρότημα απαιτείται το βαρυνόμενο και το ωφελούμενο ακίνητο κατά την πραγματοποίηση της ΜΣΔ να βρίσκονται εντός των ορίων του.

3. Βαρυνόμενα ακίνητα

Βαρυνόμενα ακίνητα για τα οποία δύναται να χορηγηθεί τίτλος ΜΣΔ είναι:

Α. α) Ακίνητα των οποίων τα κτίρια χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα.

Επίσης ακίνητα των οποίων η χρήση χαρακτηρίζεται ως διατηρητέα σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του Ν1577/1985.

β) Ακίνητα με οικοδομήματα ή μνημεία που χαρακτηρίζονται ως έργα τέχνης και ιστορικά διατηρητέα μνημεία.

γ) Ακίνητα εντός σχεδίου ή εκτός οικισμού που χαρακτηρίζονται ως αρχαιολογικοί χώροι και με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, ύστερα από σύμφωνη γνώμη του Κεντρικού Αρχαιολογικού Συμβουλίου, τίθενται περιορισμοί ως προς την εξάντληση του ΣΔ ή απαγορεύεται τελείως η δόμηση, λόγω της σημασίας των ευρυμάτων.

Β. Ακίνητα χαρακτηριζόμενα από εγκεκριμένα σχέδια ως κοινόχρηστοι χώροι. Στα ακίνητα αυτά τίτλος ΜΣΔ χορηγείται μόνο για το ρυμοτομούμενο τμήμα που δεν τυγχάνει κατά τις κείμενες διατάξεις υπόχρεως προς καταβολή της αποζημίωσης ο ίδιος ο κύριος αυτών, *εφόσον αποδέχεται αυτό το είδος της αποζημίωσης.*

Γ. Ακίνητα τα οποία περιλαμβάνονται μέσα σε ενεργό οικοδομικό τετράγωνο του άρθρου 13 του Ν1577/1985, εφόσον ο ισχύον ΣΔ είναι μεγαλύτερος του 2,4 και από τη σχετική μελέτη προκύπτει ανάγκη μεταφοράς ΣΔ από το τετράγωνο αυτό για τη βελτίωση του υποβαθμισμένου περιβάλλοντος.

ΕΖΥΣ, κοιπήσια επιλονής, καθοοισυός αυτών.

1. Πραγματοποίηση της μεταφοράς ΣΔ επιτρέπεται μόνον εντός των ορίων της ΕΖΥΣ.

2. Οι ΕΖΥΣ καθορίζονται βάσει πολεοδομικής μελέτης η οποία συντάσσεται σύμφωνα με τα κριτήρια που ορίζονται κατωτέρω και εγκρίνονται με απόφαση που δημοσιεύεται στην ΕτΚ.

Τα κριτήρια ορισμού των ΕΖΥΣ πρέπει να διασφαλίζουν την μη επιβάρυνση της περιοχής που υποδέχεται τον συντελεστή δόμησης. Τα κριτήρια αυτά είναι:

- α) Η πληθυσμιακή πυκνότητα.
- β) Το ύψος που πραγματοποιείται.
- γ) Οι πλάγιες αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του οικοπέδου.
- δ) Το πραγματοποιούμενο ποσοστό κάλυψης .
- ε) Ο όγκος του κτιρίου.

αα) Η πληθυσμιακή πυκνότητα (άτομα ανά Ha) δεν επιτρέπεται να αυξηθεί κατά τη μεταφορά ΣΔ από εκείνη του χρόνου έγκρισης των όρων δόμησης της περιοχής.

ββ) Το ύψος της περιοχής είτε αυτό ορίζεται με ειδικό διάταγμα είτε προκύπτει από τις σχετικές διατάξεις του ΓΟΚ δεν προσαυξάνεται κατά την πραγματοποίηση ΜΣΔ.

γγ) Οι πλάγιες αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του οικοπέδου είναι εκείνες που προκύπτουν κατά ΓΟΚ για το πραγματοποιούμενο ύψος.

δδ) Το ποσοστό κάλυψης είναι το κατά κανόνα οριζόμενο από το ειδικό διάταγμα όρων δόμησης ή από τις σχετικές διατάξεις του ΓΟΚ.

εε) Η πραγματοποίηση της ΜΣΔ γίνεται μέσα στον συντελεστή όγκου που προκύπτει από τους ισχύοντες όρους δόμησης.

4. Το ωφελούμενο ακίνητο που θα δεχθεί το μεταφερόμενο συντελεστή μπορεί να βρίσκεται σε άλλο Δήμο ή Κοινότητα υπό την προϋπόθεση ότι διευκολύνεται ο πολεοδομικός σχεδιασμός και δεν νοθεύεται η φυσιογνωμία των οικισμών.

4. Βαρυνόμενα ακίνητα

Βαρυνόμενα ακίνητα για τα οποία δύναται να χορηγηθεί τίτλος ΜΣΔ είναι:

1. α) Ακίνητα των οποίων τα κτίρια χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα.

Επίσης ακίνητα των οποίων η χρήση χαρακτηρίζεται ως διατηρητέα σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του Ν1577/1985.

β) Ακίνητα με οικοδομήματα ή μνημεία που χαρακτηρίζονται ως έργα τέχνης και ιστορικά διατηρητέα μνημεία, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν. 5351/1932 και του Ν1469/1950.

γ) Ακίνητα εντός σχεδίου ή εκτός οικισμού που χαρακτηρίζονται ως αρχαιολογικοί χώροι και με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, ύστερα από σύμφωνη γνώμη του Κεντρικού Αρχαιολογικού Συμβουλίου, τίθενται περιορισμοί ως προς την εξάντληση του ΣΔ ή απαγορεύεται τελείως η δόμηση, λόγω της σημασίας των ευρυμάτων.

2. Για τις 1α και 1β παραπάνω περιπτώσεις πριν την έγκριση της χορήγησης τίτλου ΜΣΔ, εξετάζεται η δυνατότητα ή μη κατασκευής προσθήκης στο ακίνητο και χορηγείται ονομαστικός τίτλος για το τελικώς υπολειπόμενο μέρος του μη πραγματοποιηθέντος ΣΔ.

Εφαρμογή της υεταφοοάς ΣΔ εντός ειδικά προοαθοοισυένων ζωνών.

1. Επιτρέπεται καταρχήν η πραγματοποίηση πρόσθετης επιφάνειας με τη διαδικασία της ΜΣΔ σε ακίνητα τα οποία βρίσκονται εντός του πεδίου εφαρμογής, όπως αυτός ορίζεται στο άρθρο 4 παρ. Α του Ν2300/95 και εντός ειδικά προοαθοοισυένων ζωνών (ΕΖΥΣ) οι οποίες οριοθετούνται ύστερα από σύνταξη πολεοδομικής μελέτης με βάση τα πολεοδομικά κριτήρια που αναφέρονται στην κατωτέρω παρ. 2.

2. Πολεοδομικά κριτήρια που λαμβάνονται υπόψη για τον καθορισμό μιας περιοχής ως ΕΖΥΣ ώστε να μην συνεπάγεται την αύξηση της οικιστικής τους πυκνότητας με χειροτέρευση των όρων διαβίωσης και αλλοίωση της φυσιογνωμίας τους είναι:

- α) Ο βαθμός της οικιστικής ανάπτυξης ενός οικισμού.
- β) Τα περιθώρια επιβάρυνσης.
- γ) Οι ιδιαιτερότητες, η θέση και η εν γένει φυσιογνωμία του οικισμού.
- δ) Η αξιολόγηση του οικοδομικού συστήματος με βάση το οποίο έχει αναπτυχθεί ο οικισμός.
- ε) Οι ισχύοντες όροι δόμησης και οι χρήσεις γης.

3. Οι ΕΖΥΣ καθορίζονται με ΠΔ που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ ύστερα από γνώμη του ΚΣΧΟΠ βάσει μελέτης που έχει συνταχθεί λαμβανομένων υπόψη των κριτηρίων που αναφέρονται στην ανωτέρω παρ. 2. Ο καθορισμός των ΕΖΥΣ, το ποσοστό αύξησης του ισχύοντος ή καθοριζομένου ΣΔ πρέπει να προβλέπονται από το ΓΠΣ.

Περιορισμοί – προϋποθέσεις που εφαρμόζονται σε κάθε ποανματοποίηση ΜΣΔ.

Εκτός των περιορισμών της ενότητας Ε του άρθρου 4 του Ν2300/95 που εξακολουθούν να ισχύουν, σε κάθε πραγματοποίηση ΜΣΔ το βαρυνόμενο και το ωφελούμενο ακίνητο πρέπει να βρίσκονται στα διοικητικά όρια του ίδιου Δήμου.

Κατ' εξαίρεση όπου υπάρχει νομοθετημένο πολεοδομικό συγκρότημα το βαρυνόμενο και το ωφελούμενο δύνανται να βρίσκονται μέσα στα όρια του πολεοδομικού συγκροτήματος.

5. Βαυνόμενα ακίνητα

Βαρυνόμενα ακίνητα για τα οποία δύναται να χορηγηθεί τίτλος ΜΣΔ είναι:

α) Ακίνητα των οποίων τα κτίρια χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα.

Επίσης ακίνητα των οποίων η χρήση χαρακτηρίζεται ως διατηρητέα σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του Ν1577/1985.

β) Ακίνητα με οικοδομήματα ή μνημεία που χαρακτηρίζονται ως έργα τέχνης και ιστορικά διατηρητέα μνημεία.

γ) Ακίνητα εντός σχεδίου ή εκτός οικισμού που χαρακτηρίζονται ως αρχαιολογικοί χώροι και με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, ύστερα από σύμφωνη γνώμη του Κεντρικού Αρχαιολογικού Συμβουλίου, τίθενται περιορισμοί ως προς την εξάντληση του ΣΔ ή απαγορεύεται τελείως η δόμηση, λόγω της σημασίας των ευρυμάτων.

A. Καθορισμός και ένκοιση ΕΖΥΣ.

α. Οι ΕΖΥΣ πρέπει να προβλέπονται από τα αντίστοιχα ΓΠΣ.

β. Οι ΕΖΥΣ καθορίζονται με ειδική πολεοδομική μελέτη, η οποία συντάσσεται λαμβανομένων υπόψη των κριτηρίων επιλογής που αναφέρονται παρακάτω.

γ. Οι ΕΖΥΣ μπορεί να καθορίζονται και με το Δ/γμα έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης της ευρύτερης περιοχής.

δ. Η έγκριση των ΕΖΥΣ γίνεται για τις περιπτώσεις της παραπάνω παρ. β με απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ ύστερα από γνώμη του ΚΣΧΟΠ, η οποία

και δημοσιεύεται στην ΕτΚ μαζί με το αντίστοιχο διάγραμμα προσδιορισμού της, για δε τις περιπτώσεις της παρ. γ με το ΠΔ έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης.

ε. Με την ως άνω απόφαση είναι δυνατόν να προβλεφθεί μείωση των ισχυόντων ΣΔ τόσο εντός των ΕΖΥΣ όσο και εντός των διοικητικών ορίων του ιδίου ΟΤΑ, η δε προκύπτουσα διαφορά των ΣΔ υλοποιείται εντός των ΕΖΥΣ μόνο με υλοποίηση ΜΣΔ.

Β. Κριτήρια επιλογής

Κριτήρια που λαμβάνονται υπόψη κατά τη σύνταξη των πολεοδομικών μελετών καθορισμού περιοχών ΕΖΥΣ είναι:

α. Καταλληλότητα της περιοχής:

Η περιοχή θεωρείται ως κατάλληλος εφόσον δεν περιέχει -ή δεν γειτνιάζει με ευπαθή οικοσυστήματα ή περιοχές που χρειάζονται ιδιαίτερη προστασία. Δεν θεωρούνται κατάλληλες, περιοχές που βρίσκονται σε απόσταση 500μ. από τις ακτές θάλασσας, που βρίσκονται στη νησιωτική Ελλάδα, που έχουν κηρυχθεί ως περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους ή ως βιότοποι.

Επίσης δεν είναι κατάλληλες περιοχές κηρυγμένες ως αρχαιολογικοί χώροι και οι ζώνες προστασίας αυτών, καθώς επίσης και τα χαρακτηρισμένα παραδοσιακά τμήματα οικισμών όπως και οι ιστορικοί τόποι.

β. Φυσιονομία του οικισμού:

Αξιολογείται η φυσιονομία του οικισμού με βάση το οικοδομικό σύστημα που έχει αναπτυχθεί, του όρους δόμησης, τις χρήσεις και την οικιστική πυκνότητα, ώστε να αποφευχθεί η επιδείνωση των ευμενών όρων διαβίωσης που έχουν διαμορφωθεί ή και να εξαιρεθούν περιοχές που έχουν ήδη κορεσθεί. Περιοχές με ΣΔ μικρότερο του 0,6 ή μεγαλύτερο του 2 δεν εντάσσονται σε ΕΖΥΣ.

γ. Ανώτατα όρια επιβάρυνσης:

Το ανώτατο όριο επιβάρυνσης ανά ΟΤΑ από τη διαδικασία της πραγματοποίησης ΜΣΔ μέσω των ΕΖΥΣ πρέπει να είναι μικρότερο από το 10% του εμβαδού των δομησίμων επιφανειών που προκύπτει κατά προσέγγιση από την εφαρμογή των ισχυόντων όρων δόμησης.

δ. Ιδιαιτερότητα περιοχής:

Οι ανά οικισμό ή τμήμα οικισμού με εγκέκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο πολεοδομικές ιδιαιτερότητες λαμβάνονται υπόψη κατά την επιλογή των ΕΖΥΣ.

Περιοχές στις οποίες για λόγους προστασίας έχουν καθοριστεί ειδικά ύψη, ειδικοί όροι δόμησης, έχουν έντονες κλίσεις εδάφους ή αναπτύσσονται με οργανωμένη δόμηση ή ιδιωτική πολεοδόμηση ή από οικοδομικούς συνεταιρισμούς, όπως επίσης ΖΕΑ ή ΖΕΠ, απαγορεύεται να περιλαμβάνονται εντός ορίων ΕΖΥΣ.

ε. Βαθμός οικιστικής ανάπτυξης:

Ο βαθμός οικιστικής ανάπτυξης οικισμού όπως προσδιορίζεται από τους στόχους του ΓΠΣ είναι δυνατόν να επιτευχθεί σε μικρότερο χρονικό διάστημα από το αναμενόμενο με τον καθορισμό περιοχών ΕΖΥΣ σε αυτόν.

Μια περιοχή θεωρείται οικιστικά κορεσμένη αν έχει υπερβεί τα ανώτατα όρια οικιστικής ανάπτυξης που έχει καθορίσει το αντίστοιχο ΓΠΣ.

Τα ως άνω οριζόμενα κριτήρια αξιολογούνται για κάθε περιοχή και περιλαμβάνονται σε ειδική έκθεση που συνοδεύει την ανάλυση της πολεοδομικής μελέτης.

Γ. Περιορισμοί και προϋποθέσεις ποανυατοποίησης:

Για την πραγματοποίηση ΜΣΔ εντός των ΕΖΥΣ απαιτούνται να υπάρχουν και οι κάτωθι προϋποθέσεις και περιορισμοί:

α. Χρήσεις: Οι χρήσεις των ωφελουμένων ακινήτων ακολουθούν τις αντίστοιχες νομοθετημένες χρήσεις της περιοχής του ωφελουμένου.

β. Ανώτατος ΣΔ: Το άθροισμα του πραγματοποιηθέντος ΣΔ του ωφελουμένου ακινήτου και του εκ μεταφοράς προκύπτοντος να μην υπερβαίνει τον αριθμό 2,4.

γ. Ποσοστό κάλυψης: Το ποσοστό κάλυψης του ωφελουμένου ακινήτου δεν πρέπει να υπερβαίνει το ισχύον βάσει των όρων δόμησης της περιοχής.

δ. Ύψος κτιρίου: Σε κάθε περίπτωση τηρούνται τα όρια του ιδεατού στερεού της παραγρ. 6 του άρθρου 9 του Ν1577/85 που προκύπτει από το ισχύον ύψος της περιοχής.

ε. Αποστάσεις Δ: Τηρούνται οι αποστάσεις Δ του άρθρου 9 του Ν1577/85 για κάθε περίπτωση ΜΣΔ, είτε πρόκειται για προσθήκη σε υφιστάμενο κτίριο είτε για εξ αρχής κτίριο.

στ. Θέσεις στάθμευσης: Εξασφαλίζονται για όλες τις χρήσεις του ωφελουμένου ακινήτου οι απαιτούμενες θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων στο ίδιο ακίνητο ή σε ακίνητο σε απόσταση από το ωφελούμενο την προβλεπόμενη από τις κείμενες διατάξεις.

ζ. Αρτιότητα: Το ωφελούμενο οικόπεδο πρέπει να είναι άρτιο κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση.

η. Το ωφελούμενο και το βαρυνόμενο ακίνητο πρέπει να βρίσκονται εντός των διοικητικών ορίων του αυτού ΟΤΑ.

Κατ' εξαίρεση όταν εντός των διοικητικών ορίων του ΟΤΑ στον οποίο ανήκει το βαρυνόμενο ακίνητο δεν επιτρέπεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος ο καθορισμός ΕΖΥΣ, τότε δύναται η πραγματοποίηση να υλοποιείται και σε ωφελούμενο ακίνητο που εμπίπτει σε ΕΖΥΣ ομόρου Δήμου ή Κοινότητας με εκείνον του βαρυνόμενου ακινήτου.

3. ΜΙΑ ΜΕΛΕΤΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ: Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

3.1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Λίγους μόλις μήνες μετά τη δημοσίευση του Ν880/79 εκδίδεται το ΠΔ της 18/29.8.1979 (ΦΕΚ 440Δ') «Περί καθορισμού συντελεστών δομήσεως και όρων δομήσεως εις τας εντός των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων περιοχάς των Δήμων Θεσσαλονίκης, Σταυρουπόλεως, Νεαπόλεως, Πολίχνης, Συκεών, Καλαμαριάς, Αμπελοκήπων και των Κοινοτήτων Τριανδρίας, Πυλαίας, Αγίου Παύλου, Νέας Μενεμένης, Νέας Μαγνησίας, Καλοχωρίου, Ωραιοκάστρου, Ευκαρπίας, Θέρμης, Νέου Ρυσίου, Περαιάς, Νέων Επιβατών, Εμβόλου, Αγγελοχωρίου, Αγίας Τριάδος, Ελευθερίου, Διαβατών, Νέας Μηχανιώνας και Πανοράματος». Με το άρθρο 3 του παρόντος καθορίζονται Ζώνες Αγοράς Συντελεστών (ΖΑΣ) στις εντός των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων περιοχές των Δήμων Θεσσαλονίκης και Καλαμαριάς και της Κοινότητας Πυλαίας. Το ανώτατο όριο συντελεστή δόμησης των οικοπέδων που βρίσκονται στις πιο πάνω ζώνες, πέρα του καθοριζόμενου από το άρθρο 1 του παρόντος ΠΔ για τις περιοχές αυτές ΣΔ, προσαυξάνεται κατά 0,4. Η μεταφορά του συντελεστή δόμησης και ο επιπλέον όροφος δομείται μόνο με μεταφορά ΣΔ κατά τις διατάξεις του Ν880/79.

Οι προαναφερθείσες ΖΑΣ, μετά την έκδοση του νέου νόμου για τη ΜΣΔ (Ν2300/95) εξακολουθούν να ισχύουν, αλλά μετονομάζονται πλέον σε Ειδικές Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή (ΕΖΥΣ).

Το 1990 ο Οργανισμός Θεσσαλονίκης (ΟΘ) εκπόνησε μελέτη για τον επανακαθορισμό και διεύρυνση των Ζωνών Αγοράς Συντελεστή (ΖΑΣ) που στην Ευρύτερη Περιοχή Θεσσαλονίκης (ΕΠΘ) το 1990, η οποία κατέληξε να εξεταστεί υπό μορφή σχεδίου Π. Διατάγματος από το Σύμβουλο της Επικρατείας μόλις το 1994. Όπως αναφέρθηκε και στα προηγούμενα, το 1994 είναι καθοριστική χρονιά για την τύχη του από δεκαπενταετίας ισχύοντος Ν880/79, που εισήγαγε το θεσμό της μεταφοράς συντελεστή δόμησης στην πολεοδομική νομοθεσία. Ο νόμος κρίνεται από το Συμβούλιο της Επικρατείας

αντισυνταγματικός και η έκδοση και υλοποίηση τίτλων ΜΣΔ αναστέλλεται από τον Υπουργό ΠΕΧΩΔΕ, ενώ ανακοινώνεται από το ίδιο Υπουργείο η σύνταξη νέου θεσμικού πλαισίου προσαρμοσμένου στις συνταγματικές επιταγές. Σ' αυτή τη χρονική, λοιπόν, στιγμή εκδίδεται το 187/94 πρακτικό του ΣΤΕ που αφορά τη συγκεκριμένη μελέτη του Οργανισμού Θεσσαλονίκης. Λογικά θα έπρεπε να ήταν αναμενόμενες οι παρατηρήσεις του Ανωτάτου Δικαστηρίου ως προς τη νομιμότητα της πρότασης, ενταγμένες βέβαια στην προηγηθείσα μελέτη περί αντισυνταγματικότητας του νόμου. Υπήρχαν όμως ελπίδες για την τύχη της μελέτης γιατί ήταν εμφανής η υπαγωγή του θεσμού στους κανόνες του πολεοδομικού σχεδιασμού. Η μελέτη δηλαδή αντιμετώπιζε τη ΜΣΔ σαν σχεδιαστικό εργαλείο. Επί της ουσίας, λοιπόν, η πρόταση βασίστηκε στην ανάλυση της κατάστασης λαμβάνοντας υπόψη α) το θεσμικό πλαίσιο δόμησης, β) το βαθμό εφαρμογής του σχεδίου και τους υλοποιηθέντες ΣΔ και γ) το καθεστώς κατάτμησης της ιδιοκτησίας, εφόσον αναφερόμαστε σε νεοενταχθείσες περιοχές στο σχέδιο. Και ενώ η μελέτη βασίστηκε σε συγκεκριμένα πολεοδομικά κριτήρια που αιτιολογούσαν τις επιλογές χωρικής ανάπτυξης των ΖΑΣ, το ΣΤΕ περιορίστηκε στο τυπικό μέρος διατυπώνοντας τις εξής θέσεις: Τα πολεοδομικά κριτήρια που είναι βεβαίως προϋπόθεση καθορισμού ΖΑΣ πρέπει να καθορίζονται στον ίδιο το νόμο, να είναι δηλαδή θεσμοθετημένα ώστε να μη γίνεται αυθαίρετη χρήση και επιλογή τους εκ μέρους της Διοίκησης. Αυτό σημαίνει ότι εφόσον στη διάταξη του νόμου, δηλαδή του τότε ισχύοντος Ν880/79 περί ΜΣΔ που προέβλεπε το θεσμό των ΖΑΣ, δε γινόταν κανονιστικός καθορισμός των κριτηρίων επιλογής των ζωνών αυτών, δεν ήταν νόμιμος ο οποιοσδήποτε καθορισμός ΖΑΣ⁹ (Ζέικου Π.).

Η όλη προσπάθεια του ΟΘ, αφού ακολούθησε τη δύσκαμπτη και χρονοβόρα διαδικασία που προηγείται της έγκρισης ενός Π. Δ/γματος (αποφάσεις Δημοτικών Συμβουλίων, γνωμοδοτήσεις συλλογικών οργάνων και συμβουλίων διαφορετικών φορέων και ως εκ τούτο αρμοδιοτήτων, νομικές επεξεργασίες έως την τελική απόφαση του Υπουργού), έπεσε στο κενό. Οι λόγοι, όπως προαναφέρθηκε, ήταν καθαρά τυπικοί και γι' αυτό ακριβώς

⁹ Η ρύθμιση αυτή, καθώς και ο καθορισμός των κριτηρίων πρέπει δηλαδή να γίνονται με νόμο ή δ/γμα ειδικής νομοθετικής εξουσιοδότησεως.

αντικειμενικά αξεπέραστοι, όταν μάλιστα έχουν σαν αφετηρία την έλλειψη πληρότητας του νομικού πλαισίου.

Παράλληλα όμως είχε ξεκινήσει η επεξεργασία του σχεδίου του νέου νόμου με την ενεργή μάλιστα συμμετοχή του τμήματος Κ.Μ. του ΤΕΕ με τετραμελή ομάδα εργασίας¹⁰.

Ο νέος Ν2300/95, διαμορφώνει ένα νέο πλαίσιο, αρκετά πολύπλοκο, όπως χαρακτηρίστηκε από τους υπεύθυνους του ΟΘ. Ίσως θα μπορούσε η εκπονηθείσα το 1990 μελέτη να επικαιροποιηθεί και να ενταχθεί στο πλαίσιο αυτό για να θεσμοθετηθούν νέες διευρυμένες ΖΑΣ στη Θεσσαλονίκη. Όπως όμως θα διαπιστωθεί στη συνέχεια, η φιλοσοφία στην οποία βασίστηκε η μελετητική ομάδα του ΟΘ για τον καθορισμό των αμιγώς πολεοδομικών κριτηρίων δεν είναι η ίδια με αυτή του νέου νόμου. Στη συνέχεια θα παρουσιαστεί η μελέτη που εκπονήθηκε με βάση τις χωροταξικές και πολεοδομικές κατευθύνσεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου και των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΓΠΣ) και προσδιόρισε ζώνες για να αποτελέσουν τους μόνιμους υποδοχείς ΣΔ.

3.2. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Ξεκινώντας, αναφέρουμε δύο βασικά ζητήματα που απασχόλησαν εξ αρχής τη μελετητική ομάδα του ΟΘ και που βρέθηκαν στη βάση του όλου προβληματισμού, όταν ανατέθηκε η ευθύνη εκπόνησης της μελέτης καθορισμού νέων ΖΑΣ για τη Θεσσαλονίκη.

1. Ο ορισμός του ίδιου του ΣΔ (ο λόγος της χρήσιμης κτισμένης επιφάνειας σε τ.μ. που μπορεί να δομηθεί στην επιφάνεια του οικοπέδου) αφενός και το πολεοδομικό ή ρυμοτομικό σχέδιο ή η πολεοδομική μελέτη που καθορίζει έναν ΣΔ σε μία ζώνη, ορίζοντας έτσι την αποδεκτή πυκνότητα δόμησης, αφετέρου, βρίσκονται στη βάση του προβλήματος. Και αυτό γιατί η προαναφερθείσα πυκνότητα είναι συνάρτηση τόσο της ικανότητας του

¹⁰ Η πρόταση υποβλήθηκε στην Επιτροπή Διαμόρφωσης θεσμικού πλαισίου για τη ΜΣΔ του ΥΠΕΧΩΔΕ με το 3796/8.6.94 του ΤΕΕ, τμ. ΚΜ.

υπάρχοντος κοινωνικού εξοπλισμού και της υποδομής καθώς και αυτού που βρίσκεται στο στάδιο της υλοποίησης, όσο και του κυρίαρχου προορισμού που προσδίδει στη ζώνη το πολεοδομικό σχέδιο.

2. Η εφαρμογή του θεσμού της ΜΣΔ συνεπάγεται εξ ορισμού απόκλιση από τους ισχύοντες κατά κανόνα όρους δόμησης καθώς και τις χρήσεις των ακινήτων που βρίσκονται στην περιοχή που θα πραγματοποιηθεί η μεταφορά. Από τη φύση του, λοιπόν, ο θεσμός επιβαρύνει μια περιοχή του σχεδίου με επιπλέον δόμηση, με αποτέλεσμα να δημιουργεί δυσμενείς για το δομημένο περιβάλλον επιπτώσεις. Η άμβλυνση των επιπτώσεων πρέπει να είναι στόχος κάνοντας χρήση ενός άλλου μηχανισμού κατά το δυνατόν εξουδετέρωσης των επιδράσεων.

Ένας τρόπος αντιμετώπισης του θέματος είναι η θέσπιση κριτηρίων κατά τον καθορισμό της περιοχής εφαρμογής του θεσμού.

Με την ανάθεση εκπόνησης της μελέτης αυτής, θεωρήθηκε ότι εκφραζόταν η βούληση ενεργοποίησης του θεσμού της ΜΣΔ ως εργαλείο άσκησης πολεοδομικής πολιτικής σε επίπεδο μητροπολιτικού χώρου. Πιο συγκεκριμένα, διαγράφηκε η κατεύθυνση αύξησης των κοινωνικών χώρων και αναβάθμισης του δομημένου αστικού περιβάλλοντος με συνολική όμως θεώρηση του θέματος αξιολογώντας την παρέμβαση αυτή επιπέδου ρυθμιστικού σχεδίου. Για το λόγο αυτό και η μελέτη που θα εκπονείτο θα αντιμετώπιζε το σύνολο των αστικών και των κοντινότερων περιαστικών περιοχών με ιδιαιτερότητα, λόγω κλίμακας και πολυπλοκότητας των προβλημάτων.

Αναφέρουμε τα παραπάνω έχοντας υπόψη ότι συστατικό στοιχείο της δραστηριότητας του ΟΘ είναι η ενεργοποίηση των θεσμικών εργαλείων άσκησης πολεοδομικής πολιτικής και πολιτικής γης, ώστε να είναι δυνατή η αποτελεσματική εφαρμογή καταρχήν των στόχων του Ρυθμιστικού Σχεδίου, καθώς και στη συνέχεια των ρυθμίσεων και προτάσεων του ΓΠΣ. Με την προοπτική άλλωστε αυτή είχε ο ΟΘ ξεκινήσει από παλιά σταδιακή υλοποίηση των προτάσεων ΓΠΣ, δημιουργώντας μια βάση συνεργασίας όλων των εμπλεκόμενων, και κύρια του ΟΘ, με τους ΟΤΑ. Στη λογική αυτή εντάχθηκε η αποστολή της μελέτης επανακαθορισμού των ΖΑΣ στους ΟΤΑ, ενώ κάτι τέτοιο δεν προβλεπόταν από το νόμο, ώστε να εκφράσουν τις απόψεις τους.

Με την ευκαιρία αυτή υπενθυμίζουμε ότι από το 1989 το Συμβούλιο Ρ.Σ.Θ. συζήτησε και ενέκρινε σειρά προτάσεων για την ενεργοποίηση και διεύρυνση του εργαλείου της μεταφοράς ΣΔ στο πλαίσιο της προώθησης του Προγράμματος Κοινοχρήστων και Κοινωφελών Χώρων με σχετικές προτάσεις βελτίωσης, συμπλήρωσης και ανανέωσης της νομοθεσίας που αφορούσε το θεσμό.

Ένας δεύτερος λόγος που μας υποχρεώνει να τοποθετηθούμε γενικότερα είναι η χωροταξική θεώρηση καθορισμού των ΖΑΣ. Έτσι, δεδομένης της διαμορφωθείσας κατάστασης με τη θεσμοθέτηση των επεκτάσεων στο ΠΣΘ τη δεκαετία του 1980 και με βασική κατεύθυνση τους στόχους του Ρ.Σ., όπως αυτοί ορίζονται για τη χωροταξική οργάνωση της Ε.Π.Θ. και την εξέλιξή της, η ομάδα μελέτης οδηγήθηκε στον καθορισμός ΖΑΣ σε περιοχές δήμων που βρίσκονται επί της περιμέτρου του ΠΣΘ και πέραν αυτής και μάλιστα κατά μέγιστο λόγο οι περιοχές επέκτασης, με το νόμο 1337. Έτσι, αρχίζοντας από δυτικά προς ανατολικά, επιλέγονται αρχικά οι Δήμοι Ελευθερίου-Κορδελιού, Ευόσμου, Σταυρούπολης, Ν. Ευκαρπίας, Συκεών, Θεσσαλονίκης, Πυλαίας, Πανοράματος, Καλαμαριάς, ενώ εκτός κλοιού του συγκροτήματος οι Δήμοι Ωραιοκάστρου και Θέρμης της περιφερειακής ζώνης Θεσ/νίκης κρίθηκε ότι παρουσίαζαν δυνατότητες απορρόφησης αναγκών του συνόλου του ΠΣΘ.

Η ομάδα μελέτης του ΟΘ αποτελούμενη από δύο πολεοδόμους (Π.Ζέικου, Α. Γοσποδίνη), δύο αρχιτέκτονες (Σ. Αιματίδη, Μ. Λιλιμπάκη), συνεπικουρούμενη από τον τοπογράφο Ν. Νικηφορίδη, και με σχεδιαστική κάλυψη της κ. Μ. Ματζουλουξή, ασχολήθηκε με τη δυνατότητα διεύρυνσης ή τροποποίησης των θεσμοθετημένων ΖΑΣ στο ΠΣΘ που είχαν εγκριθεί το 1979 (ΦΕΚ 440Δ/79). Κύριος σκοπός της όλης πρωτοβουλίας ήταν η ικανοποίηση αναγκών εφαρμογής των πολεοδομικών σχεδίων των ΟΤΑ της περιοχής ευθύνης του ΟΘ για την εξυπηρέτηση των κατοίκων σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους.

Η α' φάση της μελέτης (15 ημέρες) μετά την έγκριση της Ε.Ε. του ΟΘ ως προς τις αρχές εκπόνησης, καθώς και ως προς την προτεινόμενη διαδικασία έγκρισής της, διαβιβάστηκε στους ΟΤΑ για να εκφράσουν τις απόψεις τους μέσα σε προθεσμία ενός μήνα. Αποδέκτες ήταν έντεκα Δήμοι

και Κοινότητες (Πρόταση διεύρυνσης ΖΩΝΩΝ ΑΓΟΡΑΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΩΝ (ΖΑΣ) σε περιοχές εντός των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων των Δήμων Ελευθερίου-Κορδελιού, Θεσλίκης, Πυλαίας, Συκεών (Ρετζικίου), Καλαμαριάς, Ευόσμου, Σταυρούπολης, Θέρμης, Πανοράματος, Ωραιοκάστρου και της Κοινότητας Νέας Ευκαρπίας).

Βασικές αρχές της μελετητικής πρότασης ήταν οι εξής:

1. Η συσχέτιση της πληθυσμιακής αύξησης που θα επέφεραν οι επιπλέον ΣΔ που ορίζονταν στην περιοχή με τις κοινωνικές ανάγκες και τις ανάγκες σε τεχνική υποδομή, που αυτή θα δημιουργούσε.

2. Η συσχέτιση των πυκνοτήτων που προτείνει ο θεσμοθετημένος στις περιοχές σχεδιασμός με τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια με τους νέους, αυξημένους με την παρούσα πρόταση, ΣΔ.

3. Βασικό εργαλείο δουλειάς για την οριστικοποίηση της πρότασης καθορισμού Ζωνών Αγοράς Συντελεστών και που, σύμφωνα με τη γνώμη της μελετητικής ομάδας, προδιαγράφει καθοριστικά την εφαρμοσιμότητα της πρότασης, αποτέλεσαν τα δύο παρακάτω κριτήρια: α) ο βαθμός κατάτμησης μιας περιοχής, β) η πραγματοποιημένη δόμηση στην περιοχή (Πραγματοποιημένος ΣΔ). Ειδικότερα, τα τελευταία κριτήρια αναφέρονται σε αδόμητες και με μεγάλα άκτιστα οικόπεδα περιοχές, που πρόσφατα είχαν ενταχθεί σε σχέδιο πόλης και για τις οποίες εκπονούνταν τότε οι μελέτες πράξεων εφαρμογής. Επίσης στην πρόταση που διαμορφώθηκε λαμβάνονταν πάντα υπόψη οι θεσμοθετημένες με τα Π. Δ/γματα των επεκτάσεων χρήσεις γης, ο ΣΔ, καθώς και η θεωρούμενη από τα Πολεοδομικά Πρότυπα του ΥΠΕΧΩΔΕ ικανοποιητική ωφέλεια επιφάνειας κατοικίας.

Ανεξάρτητα από τα παραπάνω, θεωρήθηκαν δεδομένες οι προτάσεις των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων των παραπάνω Δήμων και Κοινοτήτων, σχέδια που είχαν επιλέξει τους τρόπους ανάπτυξης ή αναμόρφωσης της κάθε περιοχής με τον καθορισμό αντίστοιχων ζωνών. Επίσης οι ΖΑΣ, όπως εγκρίθηκαν με τα Π. Δ/γματα των περιοχών απεικόνισης, απεικονίζονταν στα διαγράμματα που συνόδευσαν αυτή την πρόταση (Κλ. 1:5.000).

Ανακεφαλαιώνοντας τα πολεοδομικά κριτήρια συνοψίζουμε τα εξής:

Η φάση αυτή αφορούσε την ανάλυση της υπάρχουσας κατάστασης, έχοντας υπόψη τη σχέση των πυκνοτήτων που προτείνουν τα ΓΠΣ με τους

προτεινόμενους ΣΔ στις περιοχές επεκτάσεων και του μέσου ΣΔ (μ. ΣΔ) κατά Πολεοδομική Ενότητα. Επίσης ελήφθησαν υπόψη η τυχόν πληθυσμιακή επιβάρυνση που θα επέφεραν οι πρόσθετοι ΣΔ καθώς και η ανάγκη δημιουργίας νέων κοινωνικών χώρων καθώς και των απαραίτητων επιφανειών για τη δημιουργία τεχνικής υποδομής. Στη φάση αυτή προσεγγίστηκαν το θεσμικό πλαίσιο δόμησης, ο βαθμός εφαρμογής του εγκεκριμένου σχεδίου και το καθεστώς κατάτμησης (μέγεθος).

Τέλος, η όλη θεώρηση σε επίπεδο ανάλυσης και πρότασης έγινε με βάση την πρόταση οργάνωσης της περιοχής κάθε Δήμου ή Κοινότητας σε Πολεοδομικές Ενότητες (γειτονίες) και την οριοθέτησής τους, όπως έγινε από τα αντίστοιχα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια με δεδομένο ότι οι επεκτάσεις όλες έγιναν κατά οργανικές πολεοδομικές ενότητες, όπως αυτό ορίζεται στο Ν1337/83, και η γενική εκτίμηση των αναγκών σε κοινόχρηστους χώρους, κοινωφελείς εξυπηρετήσεις, καθώς και οι δημόσιες παρεμβάσεις έγιναν όλες με βασικό επίπεδο αναφοράς και υπολογισμού την Πολεοδομική Ενότητα.

Σημειώνουμε επίσης ότι οι προβλεπόμενες στα ΓΠΣ Ζώνες Κοινωνικού Συντελεστή (ΖΚΣ) που αυξάνουν το μέσο ΣΔ της πολεοδομικής ενότητας και όσες θεσμοθετήθηκαν με τα Π. Δ/γματα των Πολεοδομικών Μελετών Επέκτασης, όπως αυτές των Δήμων Τριανδρίας, Αγ. Παύλου, Καλαμαριάς, Πυλαίας, Αμπελοκήπων, Σταυρούπολης και Ευόσμου, ελήφθησαν υπόψη στη μελέτη.

Η καταρχήν πρόταση διαμορφώθηκε ως εξής:

1. Για το Δήμο Ευόσμου προτείνεται θεσμοθέτηση, με έκδοση Π.Δ/γματος, ζώνης που προβλέπεται από το εγκεκριμένο ΓΠΣ ως ΖΑΣ και που αφορά μια σειρά Π.Ε. κατά μήκος της περιφερειακής εντός του ρυμοτομικού σχεδίου. Υπενθυμίζουμε ότι στην περιοχή επέκτασης (εκτός περιφερειακής οδού) προβλέπεται από το ΓΠΣ επέκταση αυτής της ζώνης, διαδικασία που θα ολοκληρωθεί με την έκδοση του Π.Δ/γματος της Π.Μ. Επέκτασης.

2. Για το Δήμο Ελευθερίου-Κορδελιού η πρόταση αναφέρεται σε ολόκληρη την Π.Ε. 5 και σε τμήμα της Π.Ε. 4 της Π. Μελέτης Επέκτασης.

3. Στο Δήμο Πυλαίας θεσμοθετήθηκε ΖΑΣ με το Π.Δ. 310Δ' της 22-5-89. Προτείνεται κατάργηση τμήματος της ΖΑΣ 3 του Π.Δ. 440Δ'/79 με το οποίο καθορίστηκαν οι ΖΑΣ του ΠΣΘ στο συνοικισμό Κωνσταντινοπολιτών.

4. Στο Δήμο Καλαμαριάς θεσπίστηκε η προβλεπόμενη ΖΑΣ από το ΓΠΣ με το Π.Δ. 613Δ'/22.8.88.

Προτείνεται έκδοση Π.Δ. για την κατάργηση τμήματος της ΖΑΣ 1 του Π.Δ. 440Δ'/79 κατά μήκος της οδού Σοφούλη και απέναντι από το στρατόπεδο Κόδρα, όπως προτείνεται από το ΓΠΣ (ΦΕΚ 1019Δ'/87).

5. Στο Δήμο Θεσσαλονίκης προτείνεται μικρή ΖΑΣ στην περιοχή έναντι Γηροκομείου (Τούμπα) σύμφωνα με την πρόταση του ΓΠΣ. Επίσης, η Πολεοδομική Μελέτη Επέκτασης στην περιοχή Τροχιοδρομικών που εκπονείται από τη Διεύθυνση Πολεοδομίας προβλέπει καθορισμό ΖΑΣ στην περιοχή, σύμφωνα με την πρόταση του ΓΠΣ.

6. Στην περιοχή Ρετζίκι του Δήμου Συκεών και εντός του εγκεκριμένου προσφάτως σχεδίου (ΦΕΚ 712Δ' 6.10.88 και ΦΕΚ 309Δ' 22.5.89) προτείνεται καθορισμός ΖΑΣ.

7. Στο Δήμο Σταυρούπολης έχει θεσπιστεί ΖΑΣ με το Π.Δ. 689 Δ'/86 στην περιοχή Ομόνοιας σε ένα Ο.Τ.

Προτείνεται με την παρούσα μελέτη καθορισμός κατά μήκος της οδού Λαγκαδά και για τμήμα της (στην περιοχή Ομόνοια) απέναντι από το Δημόσιο Ψυχιατρείο έως τις βιοτεχνικές-βιομηχανικές χρήσεις προ της διασταύρωσης με την περιφερειακή και σε βάθος ενός Ο.Τ. Σημειώνεται ότι δεν προτείνεται επικάλυψη με Ζώνη Κοινωνικού Συντελεστή που θεσπίστηκε με το ίδιο Δ/γμα (ώστε να μην ισχύουν ταυτόχρονα δύο αυξημένοι συντελεστές διαφορετικής κατηγορίας).

8. Για την Κοινότητα Πανοράματος προτείνεται η έκδοση Π.Δ/γματος για καθορισμό ΖΑΣ στις εντός σχεδίου περιοχές του εγκεκριμένου σχεδίου, όπως ακριβώς προβλέπεται από το ΓΠΣ.

9. Για την Κοινότητα Θέρμης προτείνεται έκδοση Π.Δ. για καθορισμό ΖΑΣ στην εντός σχεδίου περιοχή του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Προτείνεται επίσης καθορισμός ΖΑΣ και σε περιοχές της επέκτασης με την έκδοση του Π.Δ/γματος της μελέτης επέκτασης (μελέτη υπό εκπόνηση τότε - συνεννόηση με επιβλέπουσα υπηρεσία).

10. Για την Κοινότητα Ν. Ευκαρπίας προτείνεται καθορισμός ΖΑΣ στο παλιό ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού και σε τμήμα (αραιοδομημένο ή αδόμητο) της περιοχής που εντάχθηκαν στο σχέδιο με το Π.Δ. 631Δ'/ 9.10.89.

11. Στην Κοινότητα Ωραιοκάστρου προτείνεται θέσπιση ΖΑΣ στις νεοενταχθείσες με το Π.Δ. 434δ'/21.6.88 περιοχές.

Αναλυτικότερα:

1. ΖΑΣ Ευόσμου

Η μεγάλη περιοχή επέκτασης του σχεδίου πέραν της Εσωτερικής Περιφερειακής Οδού (Γειτονίες 16, 17, 18, 19) καθώς και τα πολλά αδόμητα ή/και αραιοδομημένα οικοδομικά τετράγωνα στο βόρειο τμήμα του Δήμου αποτελούν ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του Ευόσμου σε σχέση με τους άλλους Δυτικούς Δήμους του ΠΣΘ.

Σύμφωνα με το ΓΠΣ, οι Γειτονίες 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19 χαρακτηρίζονται από χαμηλό, προτεινόμενο και υλοποιημένο, ΣΔ και σχετικά μικρή κατάτμηση γης. Οι ΣΔ κυμαίνονται από 0,8 (Γειτονίες 12, 14, 16, 17, 18, 19) μέχρι 1,0 (Γειτονιά 13). Το ΓΠΣ προτείνει εδώ τη δημιουργία ΖΑΣ.

Προτείνεται η θεσμοθέτηση της πρότασης του ΓΠΣ για τη δημιουργία ΖΑΣ. Ειδικότερα προτείνεται

α. η θεσμοθέτηση ΖΑΣ 1 νοτίως της Περιφερειακής Οδού, στις γειτονίες 12, 13, 14 μέχρι συνολικού συντελεστή δόμησης 1,2.

β. η δέσμευση για θεσμοθέτηση ΖΑΣ 2 πέραν της περιφερειακής οδού (Γειτονίες 16, 17, 18, 19) μέχρι 1,2 - μετά την ολοκλήρωση και έγκριση της Οριστικής Πολεοδομικής Μελέτης της συγκεκριμένης περιοχής.

2. ΖΑΣ Ελευθεοίου-Κορδελιού

Δυτικά της προτεινόμενης ΖΑΣ στο Εύοσμο βρίσκονται οι γειτονίες 4 και 5 της περιοχής επέκτασης του Δήμου Ελευθερίου-Κορδελιού. Σύμφωνα με τα στοιχεία του ΓΠΣ του Δήμου Ευόσμου, τα πολεοδομικά χαρακτηριστικά των συγκεκριμένων Π.Ε. συνηγορούν στην πρόταση χαρακτηρισμού τους ως ΖΑΣ:

α. Η έκτασή τους είναι ικανά μεγάλη γαι να αποτελέσει ειδική πολεοδομική ζώνη (Γειτονιά 4=29,5Ha και Γειτονιά 5=30,5Ha).

β. Σύμφωνα με το ΓΠΣ, τόσο ο προτεινόμενος από το ΓΠΣ συντελεστής δόμησης ($\Sigma\Delta=0,8$) όσο και ο μέσος υλοποιημένος $\Sigma\Delta$ είναι χαμηλός. Η μικτή πυκνότητα brutto είναι 81 κατ./Ha στη γειτονιά 4 και 34 κατ./Ha στη γειτονιά 5. Ο βαθμός κορεσμού είναι αντίστοιχα 0,708 και 0,521.

γ. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Πολεοδομικής Μελέτης (Φάση Γ, οριστική μελέτη) και μετά από πρόσφατη αυτοψία της περιοχής, ολόκληρη η Γειτονιά 5 και τμήμα της Γειτονιάς 4 μπορούν να χαρακτηριστούν αδόμητες περιοχές. Συγκεκριμένα, η γειτονιά 4 είναι πυκνοδομημένη στο νότιο τμήμα της ενώ είναι αραιοδομημένη πλησίον της Εσωτερικής Περιφερειακής Οδού.

Το Τμήμα αυτό της γειτονιάς 4 και ολόκληρη η γειτονιά 5 προτείνονται ως ΖΑΣ ίση με 0,4 (δηλ. συνολικός $\Sigma\Delta$ 1,2).

3. Διεύρυνση ΖΑΣ στο Δήμο Πυλαίας

Ο Δήμος Πυλαίας ανήκει στον ανατολικό τομέα του ΠΣ Θεσσαλονίκης. Έχει έκταση 291,72Ha. Από αυτά τα 153,5Ha είναι εντός του εγκεκριμένου σχεδίου, ενώ τα υπόλοιπα 138,22Ha περιλαμβάνονται στην επέκταση.

Το προγραμματικό μέγεθος του πληθυσμού του Δήμου αναφέρεται σε 36.080 κατ. (πληθυσμός κορεσμού), ενώ προσεγγιστικά για το 1987 ήταν 16.568 κατ.

Η μέση μικτή πυκνότητα είναι 55 κατ./Ha, μέγεθος ικανοποιητικό.

Σε ένα μεγάλο τμήμα της εντός σχεδίου περιοχής το ποσοστό εξάντλησης του $\Sigma\Delta$ είναι μικρό, ενώ στις Π.Ε. 6, 7, 8, 9 της Μαλακοπής, όπου παρατηρούνται οι υψηλότερες πυκνότητες, ο νομοθετημένος $\Sigma\Delta$ (2,1) έχει πραγματοποιηθεί κατά ποσοστό 80%. Στο συνοικισμό Κωνσταντινοπολιτών το ποσοστό πραγματοποίησης $\Sigma\Delta$ είναι μικρό, αλλά παρατηρείται σημαντική υπέρβαση των όρων δόμησης.

Η μέση επιλεγμένη πυκνότητα για τον υπολογισμό της κοινωνικής υποδομής, στα πλαίσια του ΓΠΣ Πυλαίας είναι 126 κατ./Ha, ενώ για τις Π.Ε. 6, 7, 8, 9 της Μαλακοπής είναι 212 κατ./Ha.

Η πρόταση ΓΠΣ αφορά μείωση του $\Sigma\Delta$ στις παραπάνω γειτονιές.

Στις αραιοδομημένες περιοχές της επέκτασης ο $\Sigma\Delta$ ορίζεται σε 0,6 (Π.Ε. 5=0,8).

Με την υπ' αριθμό 72658/3584/17.11.87 απόφαση έγκρισης του ΓΠΣ Πυλαίας και το ΠΔ 310Δ'/22.5.89 έγκρισης σχεδίου, ορίσθηκαν Ζώνες Πολεοδομικών Μηχανισμών (ΖΕΚ, ΖΚΣ, ΖΑΣ).

Με βάση τα στοιχεία που προαναφέρθηκαν, προτείνεται διατήρηση της ΖΑΣ στις περιοχές που ορίστηκαν με το ΠΔ 310Δ'/22.5.89 και αυτών που ορίστηκαν με το ΠΔ 440Δ'/79 (ΖΑΣ 3, ΖΑΣ 4), με την επιφύλαξη:

Να καταργηθεί τμήμα της ΖΑΣ 3, δηλαδή ο συνοικισμός Κωνσταντινοπολιτών.

Ο επιπλέον ΣΔ ορίζεται από 0,2 σε 0,4 ώστε: $\max \Sigma\Delta = 1,0$.

Η ΖΑΣ δεν θα εφαρμοστεί στην περιοχή της ΖΚΣ με πρόσθετο συντελεστή 0,5 του εμπορικού τμήματος του Δ/δ κέντρου, για να μην υπάρχει επικάλυψη των δύο ζωνών.

Συμπερασματικά προτείνονται δύο (2) ΖΑΣ:

1. ΖΑΣ 3 με πρόσθετο συντελεστή 0,2, δηλαδή $\max \Sigma\Delta = 1$
2. ΖΑΣ 4 με πρόσθετο συντελεστή 0,4, δηλαδή $\max \Sigma\Delta = 1$.

4. Καθορισμός ΖΑΣ στο Δήμο Καλαμαριάς

Ο Δήμος Καλαμαριάς βρίσκεται στο νοτιότερο τμήμα του ΠΣΘ. Παρουσιάζει έντονη διαφοροποίηση των χαρακτηριστικών δόμησης, κατά περιοχές, ως συνέπεια της σταδιακής ένταξης στο σχέδιο πόλης. Περιλαμβάνει 17 πολεοδομικές ενότητες για πληθυσμιακό μέγεθος 102.646κατ. και συνολική έκταση 705Ha.

Οι νομοθετημένοι ΣΔ δεν έχουν γενικά εξαντληθεί, οι Π.Ε. 3, 5, 12, 14 όμως παρουσιάζουν αυξημένα ποσοστά εξάντλησης (μέχρι 80%). Στις ίδιες Π.Ε. παρατηρούνται οι μεγαλύτερες πυκνότητες και οι υψηλότεροι ΣΔ. Η σημερινή μέση μικτή πυκνότητα στο Δήμο είναι 126 κατ./Ha, μέγεθος ικανοποιητικό, και η προτεινόμενη από το ΓΠΣ 146 κατ./Ha. Για τμήμα της Π.Ε. 17, έκτασης 95στρεμ. θεσπίστηκε ΚΣ=0,8, με τελικό μέγιστο συντελεστή 1,6, με το ΠΔ 613 Δ'/22.8.88.

Για το εμπορικό τμήμα του Δ/δ κέντρου ο ΚΣ είναι 0,4, δηλαδή συνολικός ΣΔ 1,2.

Με τα στοιχεία που παρατέθηκαν, προτείνονται δύο (2) ΖΑΣ:

α. ΖΑΣ 1, όπως εγκρίθηκε με το ΠΔ 440Δ'/79, με εξαίρεση το τμήμα κατά μήκος της Σοφούλη και απέναντι από το στρατόπεδο Κόδρα, όπως προτείνει το ΓΠΣ (ΦΕΚ 1019Δ'/87) με πρόσθετο ΣΔ 0,4 και τελικό μέγιστο 2.

β. ΖΑΣ 2 στο μεγαλύτερο τμήμα των Π.Ε. 9 και Π.Ε. 17 με πρόσθετο ΣΔ 0,4 και τελικό μέγιστο 1,2.

5. Διεύρυνση ΖΑΣ στο Δήμο Θεσσαλονίκης

Ο Δήμος Θεσσαλονίκης βρίσκεται στο κέντρο της πόλης και συγκεντρώνει το μεγαλύτερο τμήμα των οικονομικών, διοικητικών και πολιτιστικών δραστηριοτήτων. Η συνολική επιφάνεια του εντός των ορίων του δήμου Θεσ/νίκης είναι κατά προσέγγιση 1860Ha, από τα οποία τα 1473Ha είναι ενταγμένα στο σχέδιο.

Ο Δήμος διαιρείται σε πέντε διαμερίσματα και αυτά για επιχειρησιακούς λόγους σε επί μέρους πολεοδομικές ενότητες. Η μέση μικτή πυκνότητα όλων των Π.Ε. των πέντε διαμερισμάτων είναι 334 κατ./Ha και του συνόλου του δήμου 281 κατ./Ha. Παρατηρούνται για την κεντρική και δυτική περιοχή υψηλές πυκνότητες, ενώ για την ανατολική διαφοροποιούνται από ψηλές μέχρι χαμηλότερες. Περισσότερο ανεκτές πυκνότητες έχουμε στις περιοχές Τούμπα-Χαριλάου και Νέα Ελβετία. Από το υπό έγκριση τότε ΓΠΣ Δήμου Θεσ/νίκης προτείνεται μείωση των νομοθετημένων ΣΔ.

Για τις υπό ένταξη περιοχές με χρήση ΕΜ προτείνεται ΣΔ 0,6.

Με τα παραπάνω στοιχεία προτείνονται οι εξής ζώνες αγοράς συντελεστών:

α. ΖΑΣ 1 για την περιοχή Κηφισιάς όπως θεσμοθετήθηκε με το ΠΔ 440Δ'/18.8.79 με πρόσθετο συντελεστή δόμησης 0,4 και τελικό μέγιστο ΣΔ 2,0.

β. ΖΑΣ 2, όπως θεσμοθετήθηκε με το ΠΔ 440Δ'/18.8.79, αλλά με πρόσθετο συντελεστή 0,4 και τελικό μέγιστο 1,6, λόγω αντίστοιχης διαφοροποίησης του ισχύοντος κοινού ΣΔ στην υπόψη περιοχή.

γ. ΖΑΣ 3 για τμήμα της περιοχής "Γηροκομείου" Άνω Τούμπας. Πρόσθετος ΣΔ 0,8 και τελικός μέγιστος ΣΔ μετά την αγορά 1,2.

δ. Προτείνεται ΖΑΣ 4 στην υπό ένταξη περιοχή του Δήμου Θεσ/νίκης, στο συνοικισμό τροchioδρομικών και μέχρι το όριο του Δήμου Πυλαίας. Πρόσθετος ΣΔ 0,4 και τελικός μέγιστος μετά την αγορά 1,0.

6. Καθορισμός ΖΑΣ στην περιοχή Ρετζίκιου του Δήμου Συκεών

Στα όρια του Δήμου Συκεών αναπτύσσονται δύο οικισμοί, ο κυρίως Δήμος και το Ρετζίκι. Ανάμεσά τους εκτείνεται μεγάλο μέρος του πάρκου - δάσους της Θεσσαλονίκης. Το Ρετζίκι βρίσκεται στη λοφοσειρά του Ασβεστοχωρίου και έχει έντονες κλίσεις.

Με το ΓΠΣ ορίστηκε περιοχή επέκτασης του σχεδίου σε έκταση 142Ha, ενώ υπήρχε ήδη ενταγμένη στο σχέδιο έκταση 53Ha. Η επέκταση έγινε προς τη νότια, νοτιοδυτική και κυρίως δυτική κατεύθυνση. Ο ΣΔ της επέκτασης είναι 0,6, ενώ το ποσοστό κορεσμού του υπάρχοντα ΣΔ 60%. Η μέση μικτή πυκνότητα (brutto) είναι 57 κατ./Ha, μέγεθος ικανοποιητικό ακόμα και για μη αστικό οικισμό. Ο θεσμοθετημένος ΣΔ του παλιού εγκεκριμένου τμήματος (Π.Ε. 4) είναι 0,6.

Ο βαθμός κατάτμησης της γης στο Ρετζίκι είναι χαμηλός, εφόσον μικρές ιδιοκτησίες κάτω των 250τ.μ. είναι μόνο 116 και υπάρχουν άλλες 179, μεγέθους 250-500τ.μ.

Αναλυτικά το ιδιοκτησιακό καθεστώς έχει ως εξής:

116 ιδιοκτησίες μέχρι 250τ.μ. συνολικού εμβαδού 16,1στρεμ.

179 ιδιοκτησίες 250-500τ.μ. συνολικού εμβαδού 63,5στρεμ.

289 ιδιοκτησίες 500-1000τ.μ. συνολικού εμβαδού 195στρεμ.

179 ιδιοκτησίες 1000-2000τ.μ. συνολικού εμβαδού 257στρεμ.

3 ιδιοκτησίες 10000τ.μ. και άνω συνολικού εμβαδού 257στρεμ.

Σύμφωνα με τα μεγέθη και τα χαρακτηριστικά που αναφέρθηκαν, θα μπορούσε να προταθεί η δημιουργία δύο (2) ζωνών αγοράς συντελεστή στην περιοχή της επέκτασης (Π.Ε. 1,2,3) μέχρι max ΣΔ=1,0, με την προϋπόθεση να ληφθεί υπόψη η μορφολογία του εδάφους και οι επιπτώσεις της αύξησης του ΣΔ στο μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος και τη θέα των οικοπέδων.

α. Η ΖΑΣ 1 προτείνεται να καλύπτει το βορειότερο τμήμα της επέκτασης, δηλαδή την Π.Ε. 5 και τα μεγαλύτερα τμήματα των Π.Ε. 1 και Π.Ε. 3.

Ο ΣΔ είναι ίσος προς 0,2, δηλαδή ο συνολικός ΣΔ 0,8.

β. Η ΖΑΣ 2 προτείνεται να καλύπτει την υπόλοιπη περιοχή της επέκτασης, δηλαδή ολόκληρη την Π.Ε. 2, μικρό τμήμα της Π.Ε. 1 και μικρό τμήμα της Π.Ε. 3.

Για τη ζώνη αυτή ο ΣΔ είναι 0,4, δηλαδή συνολικός ΣΔ 1,0.

7. Διεύρυνση ΖΑΣ στο Δήμο Σταυρούπολης

Ο Δήμος Σταυρούπολης βρίσκεται στο δυτικό τομέα του ΠΣΘ. Μορφολογικά, δεν παρατηρείται έντονο ανάγλυφο, ενώ χαρακτηριστικά στοιχεία της περιοχής είναι ο Δενδροπόταμος και η ανυπαρξία τοπικού και υπερτοπικού πρασίνου.

Στις περιοχές επέκτασης παρατηρείται αυθαίρετη δόμηση, τμήματα των οποίων είναι πυκνοδομημένα. Η μικτή πυκνότητα του Δήμου (brutto) είναι 125 κατ./Ha. Ήδη έχει εξαντληθεί το 60% του νομοθετημένου ΣΔ, ενώ η ίδια κατάσταση δόμησης υπάρχει και για τις περιοχές επέκτασης.

Ο βαθμός κατάτμησης γης είναι υψηλός, με μικρό αριθμό μεγάλων ιδιοκτησιών.

Στη Σταυρούπολη από το θεσμοθετημένο ΓΠΣ προτείνεται διατήρηση των ΣΔ των από παλιά ενταγμένων περιοχών, ενώ για τις περιοχές επέκτασης ορίζεται ΣΔ = 0,8.

Στο Δήμο δίνεται δυνατότητα ενίσχυσης με μέτρα που προβλέπονται από το Ν1337/83 (ΖΚΣ, οικογενειακή στέγη κλπ).

Ζώνη Αγοράς Συντελεστή είχε ήδη θεσμοθετηθεί -μέχρι την ανάθεση της μελέτης- για ένα οικοδομικό τετράγωνο με το ΠΔ 689Δ'/86.

Με βάση τα στοιχεία που παρατέθηκαν, οι δυνατότητες διεύρυνσης του θεσμού των ΖΑΣ στο δήμο είναι μικρές.

Προτείνεται ΖΑΣ για τμήμα του Δήμου, στην Π.Ε. Ομόνοια, σε επαφή με την οδό Λαγκαδά, απέναντι από το Δημ. Ψυχιατρείο, για τους εξής λόγους:

α. Είναι υπό μελέτη (περίοδος ανάθεσης παρούσας μελέτης) η διαπλάτυνση της οδού Λαγκαδά που επηρεάζει την υπόψη περιοχή.

β. Εκπονείται η πράξη εφαρμογής που θα προβλέπει εισφορές σε γη μεγάλων ιδιοκτησιών.

γ. Στο απέναντι οικοδομικό τετράγωνο είναι θεσμοθετημένος $\Sigma\Delta = 2,4$, ενώ στο υπόψη μόνο 0,8 και παράλληλα έχουμε μεγάλη υψομετρική διαφορά των δύο ζωνών εκατέρωθεν της Λαγκαδά, με ψηλότερη αυτή του Ψυχιατρείου.

Στο τμήμα της ζώνης που αναφέρεται έχει θεσμοθετηθεί ΖΚΣ. Στη συνέχεια αυτής και μόνον, προτείνεται ΖΑΣ έτσι ώστε να μην υπάρχει επικάλυψη των δύο αυξημένων συντελεστών.

Μετά τα παραπάνω προτείνεται ΖΑΣ 2 με $\Sigma\Delta = 0,4$, δηλαδή συνολικό συντελεστή δόμησης $\max \Sigma\Delta = 1,2$.

8. Καθορισμός ΖΑΣ στην Κοινότητα Πανοράματος

Η Κοινότητα Πανοράματος βρίσκεται στον ανατολικό τομέα του ΠΣΘ, στον άξονα Θεσσαλονίκης - Χορτιάτη.

Η έκταση της Κοινότητας (448Ha συνολικά) αρθρώνεται σε πέντε (5) Πολεοδομικές Ενότητες. Μεταξύ αυτών των Π.Ε. υπάρχει μεγάλη διαφορά μικτής πυκνότητας που παρουσιάζει μια μέση τιμή εξαιρετικά ικανοποιητική: 20 κατ./Ha.

Οι προτεινόμενες από το ΓΠΣ μικτές πυκνότητες βάσει του πληθυσμού, είναι σε ικανοποιητικά επίπεδα: 65 κατ./Ha.

Παρατηρείται εξάντληση του $\Sigma\Delta$ ενώ συγχρόνως γίνεται υπέρβαση των όρων δομησης, λόγω κλίσεων του φυσικού εδάφους και η τελική εντύπωση δεν ανταποκρίνεται στο θεσμοθετημένο καθεστώς.

Η πραγματοποιούμενη σήμερα δόμηση με βάση τους θεσμοθετημένους συντελεστές ($\Sigma\Delta = 0,6$ για τον παλιό οικισμό και $\Sigma\Delta = 0,4$ για Π.Ε. 2, 3, 4, 5), την εξάντληση του ισχύοντος $\Sigma\Delta$ και την κλίση του εδάφους, παρουσιάζεται σημαντικά μεγαλύτερη από τη θεωρητικά επιτρεπόμενη.

Στα όρια της Κοινότητας εμφανίζονται σημαντικές αδόμητες εκτάσεις.

Από το υπό έγκριση, τότε, ΓΠΣ προτείνεται διατήρηση $\Sigma\Delta$ και ζώνες πολεοδομικών μηχανισμών (ΖΕΚ, ΖΕΕ, ΖΑΣ).

Με βάση τα παραπάνω στοιχεία προτείνεται ΖΑΣ στα μεγαλύτερα τμήματα των

Π.Ε. 2: N751

Π.Ε. 3: Δραμινών

Π.Ε. 4: Εφ. Αξιοματικών

Π.Ε. 5: Τοπογράφων (Πουρνάρι)

δηλαδή στα τμήματα που είναι ήδη ενταγμένα στο Ρ.Σ.

Η προτεινόμενη ΖΑΣ θα έχει πρόσθετο ΣΔ = 0,2 και τελικό μέγιστο μετά την αγορά 0,6.

Παράλληλα θα δίνει τη δυνατότητα για πρόσθετο ποσοστό κάλυψης 10% δηλαδή τελικό μέγιστο ποσοστό κάλυψης 30%.

9. Κοινότητα Θέρμης

Σύμφωνα με τα στοιχεία του ΓΠΣ (ΦΕΚ 822Δ'/88) η εντός σχεδίου περιοχή (68,53Ha) εμφανίζει τα παρακάτω πολεοδομικά χαρακτηριστικά:

α. χαμηλό βαθμό κατάτμησης γης (500 - 1000τμ.)

β. χαμηλό υλοποιημένο ΣΔ (50% του προτεινόμενου που είναι 1,00) και

γ. χαμηλούς δείκτες πυκνότητας (μικτή πυκνότητα 38,53 κατ./Ha και καθαρή 50,43 κατ./Ha).

Προτείνεται ο καθορισμός ΖΑΣ με πρόσθετο ΣΔ 0,4 (δηλαδή συνολικό 1,4) σε μεγάλο τμήμα του οικισμού. Από τη συνολική περιοχή εντός του εγκεκριμένου σχεδίου εξαιρείται ο δακτύλιος που σχηματίζεται από την πρώτη σειρά των οικοδομικών τετραγώνων γύρω από την πλατεία για δύο λόγους: Πρώτον, τα συγκεκριμένα οικοδομικά τετράγωνα ήδη χαρακτηρίζονταν, σύμφωνα με επιτόπια παρατήρηση, από σχετικά υψηλό υλοποιημένο ΣΔ (τριώροφες πολυκατοικίες). Δεύτερον, στα συγκεκριμένα οικοδομικά τετράγωνα το ΓΠΣ προτείνει τη δημιουργία τοπικού εμπορικού κέντρου (κέντρο Πολεοδομικής ενότητας 1).

Η θέσπιση ΖΑΣ στην περιοχή του εγκεκριμένου σχεδίου της Κοινότητας Θέρμης θα διευκολύνει την υλοποίηση των προτάσεων του ΓΠΣ που αφορούν στον παλιό οικισμό και στην περιοχή επέκτασης της Κοινότητας Θέρμης αλλά και σε ολόκληρο το ΠΣΘ. Με την ολοκλήρωση της πολεοδομικής μελέτης επέκτασης και αναθεώρησης της Θέρμης, η θέσπιση της προτεινόμενης ΖΑΣ θα αποτελέσει μηχανισμό μεταφοράς των δικαιωμάτων (δομήσιμων μέτρων) των οικοπέδων που ρυμοτομούνται ή χαρακτηρίζονται για χρήσεις κοινωνικής υποδομής (πράσινο, σχολεία κλπ) εντός της καθορισμένης περιοχής ΖΑΣ.

10. ΖΑΣ Ν. Ευκαρπίας

Το νέο σχέδιο της Ν. Ευκαρπίας χαρακτηρίζεται από μεγάλη περιοχή επέκτασης η οποία περιλαμβάνει σε μεγάλο ποσοστό αδόμητες και αραιοδομημένες εκτάσεις. Η συνολική περιοχή επέκτασης του σχεδίου είναι 108,6 Ha και τα αδόμητα και αραιοδομημένα οικοδομικά τετράγωνα καταλαμβάνουν έκταση 54,82Ha. Επομένως, στο μεγαλύτερο μέρος της περιοχής επέκτασης, τόσο ο προτεινόμενος από το ΓΠΣ συντελεστής δόμησης (0,8) όσο και ο υλοποιημένος συντελεστής δόμησης είναι χαμηλοί.

Επιπλέον, στην αραιοδομημένη περιοχή επέκτασης του σχεδίου ο βαθμός κατάτμησης της γης είναι χαμηλός. Η συνολική έκταση των 54,82 Ha γης ανήκουν σε 556 ιδιοκτήτες και επομένως, η μέση ιδιοκτησία έχει έκταση 986τ.μ. Επισημαίνουμε ότι το 61,51% της γης αντιστοιχεί σε ιδιοκτησίες μεταξύ 2.000 και 10.000τ.μ.

Με κριτήρια το χαμηλό ΣΔ (προτεινόμενο και υλοποιημένο) και το χαμηλό βαθμό κατάτμησης της γης, προτείνουμε τη δημιουργία δύο Ζωνών Αγοράς Συντελεστή:

α. Η ΖΑΣ 1 καλύπτει το βορειοανατολικό τμήμα της Γειτονιάς 2 καθώς και το βόρειο και δυτικό τμήμα της Γειτονιάς 1. Σύμφωνα με το ΓΠΣ, ο ΣΔ στη συγκεκριμένη περιοχή είναι 0,8. Προτείνεται ΖΑΣ ίση προς 0,4 (δηλαδή συνολικός συντελεστής δόμησης 1,2).

β. Η ΖΑΣ 2 καλύπτει την έκταση του παλιού οικισμού της Ν. Ευκαρπίας. Σύμφωνα με το ΓΠΣ, ο ΣΔ εδώ είναι 0,9 και προτείνεται ζώνη αγοράς συντελεστή ίση προς 0,3 (δηλ. συνολικός συντελεστής δόμησης 1,2).

11. Κοινότητα Ωραιοκάστρου

Η Κοινότητα Ωραιοκάστρου αντιστοιχεί σε δύο οικιστικούς πυρήνες: το Ωραιόκαστρο (βορειοανατολικά) και το Παλαιόκαστρο (νοτιοδυτικά). Μια στενή ζώνη δομημένης επιφάνειας ενώνει τους δύο πυρήνες. Σύμφωνα με το ΓΠΣ και την ΠΜ, ορίζεται περιοχή επέκτασης του σχεδίου η οποία είναι αρκετά μεγάλη σε σχέση με την έκταση του παλιού οικισμού (επέκταση=1364,5στρεμ., παλιός οικισμός=1294στρεμ.). Η περιοχή επέκτασης αντιστοιχεί κυρίως στο νότιο και νοτιοανατολικό τμήμα του οικισμού

και χαρακτηρίζεται από χαμηλούς συντελεστές δόμησης –υλοποιημένους και προτεινόμενους (0,6 και 0,8). Επομένως, θα μπορούσε να προταθεί η δημιουργία ΖΑΣ στην περιοχή μέχρι $\max \Sigma \Delta = 1,2$, μελετώντας βέβαια τη μορφολογία του εδάφους και τις επιπτώσεις της αύξησης του $\Sigma \Delta$ στις κλίσεις του εδάφους και τη θέα των οικοπέδων.

Το μέσο υψόμετρο του οικισμού είναι 250μ. Το βόρειο και βορειοανατολικό τμήμα βρίσκεται σε μεγαλύτερο υψόμετρο (δηλ. Ωραιόκαστρο και περιοχή επέκτασης Ωραιοκάστρου) σε σχέση με το νότιο και νοτιοανατολικό τμήμα (δηλ. Παλαιόκαστρο και περιοχή επέκτασης Παλαιοκάστρου).

Η περιοχή επέκτασης του σχεδίου στα ανατολικά βρίσκεται σε χαμηλότερη υψομετρική στάθμη από τον παλιό οικισμό του Ωραιοκάστρου και οι κλίσεις του εδάφους δημιουργούν θέα νότια και νοτιοανατολικά. Σύμφωνα με το ΓΠΣ και την Πολεοδομική Μελέτη, ο παλιός οικισμός έχει μέσους υλοποιημένους συντελεστές ανά Π.Ε. αντίστοιχα 0,66, 0,71 και 0,80. Στην περιοχή επέκτασης που είναι αραιοδομημένη θεωρείται συντελεστής 0,6 και ποσοστό κάλυψης 40%. Προκειμένου να διατηρηθούν η αμφιθεατρική δομή του οικισμού και η θέα, προτείνεται εδώ η δημιουργία ΖΑΣ1 με $\Sigma \Delta 1,0$.

Η περιοχή επέκτασης του σχεδίου νότια και δυτικά βρίσκεται 100μ. χαμηλότερα από τη μέση υψομετρική στάθμη του παλιού οικισμού του Ωραιοκάστρου. Ο μέσος υλοποιημένος $\Sigma \Delta$ στο Παλαιόκαστρο είναι 0,68 και ο θεσμοθετημένος 1,00. Σύμφωνα με την ΠΜ, στην περιοχή επέκτασης ορίζεται ποσοστό κάλυψης 40% και $\Sigma \Delta 0,6$. Οι κλίσεις του εδάφους δημιουργούν θέα προς νότο. Προκειμένου να διατηρηθεί η αμφιθεατρικότητα του τμήματος αυτού και να μην διακοπεί η θέα προς νότο προτείνεται:

- ΖΑΣ 2 στην περιοχή επέκτασης νότια με συντελεστή δόμησης 0,8 και κατά παρέκκλιση 1,0 σε οικόπεδα με κλίση.

- ΖΑΣ 3 στην περιοχή επέκτασης δυτικά με $\Sigma \Delta 1,2$, δεδομένου ότι αφενός, δεν παρεμποδίζεται η θέα του παλιού οικισμού και αφετέρου το συγκεκριμένο τμήμα της επέκτασης βρίσκεται στη χαμηλότερη υψομετρική στάθμη.

Ακολουθεί συγκεντρωτικός πίνακας της μελέτης (ΠΙΝΑΚΑΣ 12).

ΠΙΝΑΚΑΣ 12: Συγκεντρωτικός της μελέτης ΖΑΣ του Ο.Θ. για ο Π.Σ.Θ.

Αύξων αριθμός περιοχών ΖΑΣ	Δήμος ή Κοινότητα	Νομικό καθεστώς							ΣΔ			Λοιπές αυξήσεις ΣΔ (π.χ. ΖΚΣ)	Θέματα εφαρμογής	Απόψεις Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου		
		Στοιχεία ΓΠΣ			Διάγραμμα ρυμοτομίας	Όροι δόμησης			Ισχύων	Δεύτερος	Συνολικός			Διαβιβαστικό πρότασης Ο.Θ.	Απόφαση Δ.Σ.	Τελική πρόταση
		ΦΕΚ	Π.Ε.	Πρόταση		Ποσοστό κάλυψης	ΣΔ	Ύψος								
ΖΑΣ 4	ΕΛΕΥΘΕΡΙΟ ΚΟΡΔΕΛΙΟ	ΦΕΚ 188Δ/1 5-88 ΦΕΚ 314Δ/2 2-4-88	4 5	ΟΧΙ	ΦΕΚ 4 Δ/88 (Κ.Ρ.1283)	70%	0,8	κατά ΓΟΚ	0,8	0,4	1,2	ΟΧΙ	1481/31-7-90	α.α.162/90 α. Δέχεται την πρόταση του Ο.Θ. στην Π.Ε.5 β. Ζητά επέκταση ΖΑΣ σε όλη την Π.Ε. 4 με β' ΣΔ 0,4 γ. Ζητά ΖΑΣ σε όλη την περιοχή του εγκεκρι. ρυμ. σχεδίου με β' ΣΔ 0,8, εκτός της λωρίδας σε βάθος 1 Ο.Τ. επί της Μοναστηρίου, από Π.Λεβαντή ως Φιλίππου.	Καθορισμός ΖΑΣ, σε τμήματα του σχεδίου πόλης, εξαιρουμένης της λωρίδας επί της Μοναστηρίου σε βάθος ενός Ο.Τ. και του παλαιού πυρήνα του οικισμού.	
ΖΑΣ 5	ΕΛΕΥΘΕΡΙΟ ΚΟΡΔΕΛΙΟ		ημ. 2 ημ. 3 ημ. 1	ΟΧΙ	ΦΕΚ 97Δ/81	70%	1,8	κατά ΓΟΚ	1,8	0,6	2,4	ΟΧΙ				
ΖΑΣ 8	ΕΥΟΙΣΜΟΣ	ΦΕΚ 640Δ/9-10-89	12 14 ημ. 10 ημ. 11 ημ. 13 ημ. 15	ΝΑΙ	άρθρο 13 Ν1337 έχει σταλεί στη Γ'11 για νο-θέτηση στις 8/11/1990	70%	0,8	κατά ΓΟΚ	0,8	0,4	1,2	ΖΚΣ (0,8)	1482/31-7-90	α.α. 272/90 Συμφωνεί με την πρόταση του Ο.Θ.	Καθορισμός ΖΑΣ όπως ορίζεται από το ΓΠΣ. Πρόταση περιορισμού ύψους, H=12μ., δεδομένης της δυνατότητας εξάντλησης του β' ΣΔ. Πρόταση καθορισμού ΖΑΣ, μετά την ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης.	
	ΕΥΟΙΣΜΟΣ (επέκταση)		16 17 18 19	ΝΑΙ	Η Π.Μ.Ε έχει σταλεί στη Γ'11 για νο-μοθέτηση στις 2/11/1990	70%	0,8	κατά ΓΟΚ	0,8	0,4	1,2	ΟΧΙ				
ΖΑΣ 1	ΘΕΣ/ΝΙΚΗ (Κηφισιά)	DX			ΦΕΚ 440Δ/79 (καθ. ΖΑΣ)	70%	1,8	κατά ΓΟΚ	1,8	0,4	2	ΟΧΙ	1478/31-7-90	Συμφωνεί με την πρόταση του Ο.Θ.	Επανακαθορισμός ΖΑΣ.	
ΖΑΣ 2	ΘΕΣ/ΝΙΚΗ (Βαυλγαρά)				ΦΕΚ 440Δ/79 (καθ. ΖΑΣ)	70%	1,0 ή 1,2 σε οικόπεδα	κατά ΓΟΚ	1,0 ή 1,2	0,4	1,4 ή 1,8	ΟΧΙ				
ΖΑΣ 3	ΘΕΣ/ΝΙΚΗ (Βραχίονας της παλιάς ΖΑΣ Πυλαίας και περιοχή Κωνιτών)				ΦΕΚ 440Δ/79 (καθ. ΖΑΣ)	70%	0,8	κατά ΓΟΚ	0,8	0,4	1,2	ΟΧΙ				
ΖΑΣ 7	ΘΕΣ/ΝΙΚΗ (περιοχή Γηροκομείου Ανω Ταύμπα)				ΦΕΚ 382Δ/84 Π.Δ. αναθεώρ. Ταύμπα	70%	0,8	κατά ΓΟΚ	0,8	0,4	1,2	ΟΧΙ				
ΖΑΣ 8	ΘΕΣ/ΝΙΚΗ (Κηφισιά - Ν. Ελβετία)				ΦΕΚ 29Δ/86	40%	0,8	10,5	0,8	0,4	1,2	ΟΧΙ				
ΖΑΣ	ΘΕΣ/ΝΙΚΗ (Τροχιδορμικά) επέκταση				εκτός σχεδίου		0,8		0,8	0,4	1	ΟΧΙ				
ΖΑΣ	ΘΕΣ/ΝΙΚΗ (λαχανόκηποι) επέκταση				εκτός σχεδίου		0,8		0,8	0,4	1	ΟΧΙ				
ΖΑΣ 1	ΚΑΛΑΜΑΡΙΑ		ημ. 1 2 13	ΝΑΙ, με εξαιρέση τημήματος	ΦΕΚ 440Δ/79 (καθορισμού ΖΑΣ)	70%	1,8	κατά ΓΟΚ	1,8	0,4	2	ΟΧΙ				1485/31-7-90
ΖΑΣ 2	ΚΑΛΑΜΑΡΙΑ	ημ. 17 ημ. 9	ΝΑΙ	ΦΕΚ 613Δ/88 (ΚΡ. 1470)	70%	0,8	15μ.	0,8	0,4	1,2	1. ΖΚΣ(0,4)Π.Ε.9 2. ΖΚΣ(0,8)Π.Ε.17	Επανακαθορισμός ΖΑΣ του ρυμοτομικού σχεδίου.				

ΠΙΝΑΚΑΣ 12: Συγκεντρωτικός της μελέτης ΖΑΣ του Ο.Θ. για ο Π.Σ.Θ.

ΖΑΣ 3	ΠΥΛΑΙΑ (Π.Μ.Α.)	ΦΕΚ 811 Δ/11-1-88	ημ. 1 ημ. 2 ημ. 3	ΝΑΙ	ΦΕΚ 827Δ/88 καθ ΦΕΚ 440Δ/79 (αποθ. ΖΑΣ)	70%	0,8	11μ.	0,8	0,4	1,2	ΟΧΙ	Ο υψηλός υλοποιημένος ΣΔ, οι κλίσεις του εδάφους και το ελεύθερο κατά ΓΟΚ ύψος, δημιουργούν μια ήδη βεβαιωμένη κατάσταση που επιδεινώνεται με την εφαρμογή του β' ΣΔ. Με το 874/15-9-90 έγγραφο άλλωςτε ο Ο.Θ. ζητά την κατάθ. της ΖΑΣ του 79.	1487/31-7-90	α.α. 175/13-9-90 Συμφωνία με την πρόταση του Ο.Θ.	Επανακαθορισμός ΖΑΣ, εκτός της περιοχής του Ο.Σ. Κωλύων. (όπως και η αρχική πρόταση του Ο.Θ.)
			4		ΦΕΚ 58Δ/85	40%	0,8	κατά ΓΟΚ	0,8	0,4	1,2	ΟΧΙ				
ΖΑΣ 10	ΠΥΛΑΙΑ (Π.Μ.Ε.)	ΦΕΚ 47Δ/76-88 κατ ΦΕΚ 811 Δ/11-1-88	ημ. 1 ημ. 2 ημ. 3 ημ. 10	ΝΑΙ	ΦΕΚ 310Δ/89 (τομ. 8)	70%	0,8	11μ.	0,8	0,4	1	ΟΧΙ				Επανακαθορισμός ΖΑΣ ρυμοτομικού σχεδίου.
ΖΑΣ 11	ΠΥΛΑΙΑ (Π.Μ.Ε.) Ριγανω-Κωλύων		5	ΝΑΙ	ΦΕΚ 310Δ/89 (τομ. 8)	70%	0,8	11μ.	0,8	0,4	1,2	ΟΧΙ				Επανακαθορισμός ΖΑΣ ρυμοτομικού σχεδίου.
ΖΑΣ 12	ΣΤΑΥΡΟΥΠΟΛΗ	ΦΕΚ 863Δ/8-10-97	ημ. 5 ημ. 6 ημ. 7	ΟΧΙ	ΦΕΚ 889Δ/88	40%	0,8	7,5μ.	0,8	0,4	1,2	ZΚΣ (2)	Με την πρόταση καθορισμού ΖΑΣ πρέπει να τροποποιηθούν και οι άλλοι Ο.Δ. προκειμένου να υπάρξει δυνατότητα εκμετάλλευσης του αυξημένου β' ΣΔ. (Προσαρμογή στη διαφορωμένη κατάσταση του απέναντι μετώπου της οδού Λοσκαδά).	1488/31-7-90	α.α. 174/90 Συμφωνία με την άποψη του Ο.Θ. και τη συμπληρωματική πρόταση.	Καθορισμός ΖΑΣ. Καθορίζεται νέο ποσοστό κάλυψης 50% και νέο μέγιστο ύψος 12μ.
ΖΑΣ 13	ΣΤΑΥΡΟΥΠΟΛΗ			ΟΧΙ	ΦΕΚ 889Δ/88	40%	0,8	7,5μ.	0,8	0,4	1,2	ΟΧΙ	Με την πρόταση καθορισμού ΖΑΣ πρέπει να τροποποιηθεί η κάλυψη προκειμένου να υπάρξει δυνατότητα υλοποίησης του β' ΣΔ. (αποκλείεται η αόληση του ύψους)			Διόρθωση αναριγμένου Ασυμμετρικά Λεκτικού - διαγράμματος, στο ΦΕΚ του Π.Σ. Καθορίζεται νέο ποσοστό κάλυψης 80%
ΖΑΣ 14	ΣΥΚΙΕΣ (Ρετιέκι)	ΦΕΚ 106Δ/13-3-88 ΦΕΚ 3 4Δ/23-4-88 ΦΕΚ 3 4Δ/23-4-88	ημ. 2 ημ. 1 ημ. 3 ημ. 4	ΟΧΙ	ΦΕΚ 92Δ/83 ΦΕΚ 712Δ/88 (ΚΡ. 147Δ) ΦΕΚ 308Δ/89 (ΚΡ. 158Δ)	70%	0,8	7,5μ.	0,8	0,2	0,8	ZΚΣ (1,2)	1. Η τοπογραφία της περιοχής επιβάλλει επίσημη χρήση β' ΣΔ (8,2) 2. Δυνατή η εφαρμογή του, με δεδομένο το περιορισμένο ύψος 7,5μ.	1480/31-7-90	ΟΧΙ	Καθορισμός ΖΑΣ.
ΖΑΣ 15	ΣΥΚΙΕΣ (Ρετιέκι)		ημ. 2 ημ. 3	ΟΧΙ	ΦΕΚ 712Δ/88	70%	0,8	7,5μ.	0,8	0,4	1,2	ZΚΣ (1,2)	Δυνατή η εφαρμογή του β' ΣΔ με δεδομένο το περιορισμένο ύψος 7,5μ.			
ΖΑΣ 16	Ν. ΕΥΚΑΡΓΙΑ	ΦΕΚ 3 16Δ/21-6-89 ΦΕΚ 3 16Δ/21-6-89	ημ. 1 ημ. 2	ΟΧΙ	ΦΕΚ 831Δ/89	70%	0,8	7,5μ.	0,8	0,4	1,2	ΟΧΙ	Με δεδομένους τους περιορισμούς ως προς την κάλυψη και το ύψος, δεν δημιουργείται πρόβλημα εφαρμογής του β' ΣΔ.	1484/31-7-90	α.α. 1819/90 Συμφωνία με τις προτεινόμενες ΖΑΣ και ζητά την επίτευξη τους νότια, ώστε να περιληφθεί μια αραιοδομημένη έκταση στην επέκταση του σχεδίου.	Καθορισμός ΖΑΣ.
ΖΑΣ 17	Ν. ΕΥΚΑΡΓΙΑ		ημ. 1	ΟΧΙ	Διανομή του Υ.Γ. 1949 και συμπληρ. 8473/1957	70%	1	κατά ΓΟΚ	1	0,2	1,2	ΟΧΙ	Με την κατά ΓΟΚ κάλυψη και την αρτιότητα των 400μ. επιτυγχάνεται εξάντληση του β' ΣΔ χωρίς την ανάγκη εφαρμογής του θεσμοθετημένου ύψους.			Καθορισμός ΖΑΣ. Πρόταση περιορισμού του ύψους. Η=12μ., δεδομένης της δυνατότητας εξάντλησης του β' ΣΔ.
ΖΑΣ 18	ΘΕΡΜΗ	ΦΕΚ 822Δ/16-1-86 ΦΕΚ 822Δ/16-1-86	εντός εγκεκριμ σχεδίου	ΟΧΙ	Διανομή Υ.Γ. 66-70	70%	1	κατά ΓΟΚ	1	0,2	1,2	ΟΧΙ	Με την κατά ΓΟΚ κάλυψη και τη μεγάλη αρτιότητα επιτυγχάνεται εξάντληση του β' ΣΔ χωρίς την ανάγκη εφαρμογής του θεσμοθετημένου ύψους.	1488/31-7-90	α.α. 103/90 Διαφωνία με την πρόταση του Ο.Θ.	Καθορισμός ΖΑΣ (με μειωμένο κατά 50% τον προτεινόμενο β'ΣΔ). Πρόταση περιορισμού του ύψους. Η=12μ., δεδομένης της δυνατότητας εξάντλησης του β' ΣΔ.
ΖΑΣ	ΠΑΝΟΡΑΜΑ		2 (751) 3(Δοσπιν.) 4(Επιβόρνη) 5(τοπογρ.)	ΟΧΙ ΝΑΙ ΝΑΙ ΟΧΙ	ΦΕΚ 9Δ/70 ΦΕΚ 208Δ/85	20%	0,4	8,5μ. 8,5μ. 8,5μ.	0,4	0,2	0,8	ΟΧΙ	Οι μεγάλες κλίσεις της περιοχής είναι η αιτία που καταστρατηγείται ο ΣΔ και ο ΣΔ που σήμερα ισχύει. Η επένδυση επομένως αόληση θα δημιουργήσει πρόσθετα προβλήματα.			α.α. 89/90 Η Κοινότητα εμμένει στην παλιά άποψη της α.α.67/87, σύμφωνα με την οποία διαφωνεί με την πρόταση του Π.Σ. καθώς και με την πρόταση του Ο.Θ.
ΖΑΣ 19	ΩΡΛΙΟΚΑΣΤΡΟ	ΦΕΚ 04ΔΔ/7 8-4-	ημ. 4 ημ. 2 ημ. 3	ΟΧΙ	ΦΕΚ 434Δ/88	40%	0,8	8μ. ή 11μ σε οικόπεδα με κλίση >10%	0,8	0,2	0,8	ΟΧΙ	Με δεδομένους τους περιορισμούς ως προς την κάλυψη και το ύψος, δεν δημιουργείται πρόβλημα εφαρμογής.	1483/31-7-90	ΟΧΙ	Καθορίζεται ενιαία ΖΑΣ, εξαιρουμένων των οικοπέδων με κλίση >10%, για τα οποία προβλέπεται ειδική ρύθμιση ως προς το ύψος, από το Π.Δ. της ρυμοτομίας.

Οι Δήμοι καθυστέρησαν πολύ να διατυπώσουν τις απόψεις τους δεδομένου ότι η συγκυρία δεν ήταν ευνοϊκή εφόσον μεσολάβησε η διεξαγωγή δημοτικών εκλογών (15.10.1990) που ήταν και η βασική αιτία της καθυστέρησης.

3.3. Η ΚΑΤΑΛΗΞΗ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Όλοι οι εμπλεκόμενοι φορείς χαρακτήρισαν ατυχή, ως προς την ουσία του πράγματος, την απόφαση του Ε' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας για τον καθορισμό Ζωνών Αγοράς Συντελεστών (ΖΑΣ) σε περιοχές του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης.

Συγκεκριμένα το λεγόμενο και «οικολογικό» Τμήμα του Ανωτάτου Δικαστηρίου με το υπ' αριθμόν 187/1994 πρακτικό του έκρινε ότι δεν είναι συνταγματικά ανεκτή η μεταφορά του συντελεστή δόμησης ακόμη και σε ειδικές ΖΑΣ που καθορίζονται από το νόμο, διότι δεν υπάρχει νομοθετική πρόβλεψη ως προς τα κριτήρια επιλογής των ζωνών αυτών που θα δεχθούν μεταφερόμενο συντελεστή. Η κρίση αυτή των μελών του Ε' Τμήματος του ΣΤΕ συμπληρώνει την προηγούμενη απόφαση της Ολομελείας (1071/94) που είχε κρίνει αντισυνταγματικό το θεσμό της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης και επεκτείνει την απαγόρευση ακόμη και στις ΖΑΣ, με κύριο επιχείρημα ότι εγκυμονούν σοβαροί κίνδυνοι για το οικιστικό περιβάλλον.

Η ύπαρξη των ΖΑΣ διευκόλυνε και τα σχέδια των ΟΤΑ για την υλοποίηση των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων (απαλλοτριώσεις), δεδομένου ότι η διαδικασία εφαρμογής ΜΣΔ ήταν *ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗ* και συνάμα ταχεία και μη γραφειοκρατική. Συγκεκριμένα η διαδικασία αυτή έκδοσης αδειών στις ΖΑΣ δημιούργησε ένα θετικό κλίμα για την αγορά τίτλων και συνεπώς υπήρξε μια ισορροπία μεταξύ έκδοσης και ζήτησης, η ανατροπή της οποίας στην ουσία θα αδρανοποιούσε το θεσμό.

Ωστόσο, όπως προαναφέρθηκε, αποτελεί πραγματικά ατυχή σύμπτωση η απόρριψη του Σχεδίου Π.Δ/τος για τον καθορισμό ΖΑΣ στη Θεσσαλονίκη, διότι:

Όπως είναι γνωστό μέχρι σήμερα στην Ελλάδα έχουν καθοριστεί ΖΑΣ μόνο στη Θεσσαλονίκη και στην Αθήνα. Αυτές όμως που πραγματικά λειτούργησαν και μάλιστα εκτιμάται ότι είχε σημαντικό αποτέλεσμα με γρήγορες διαδικασίες, ήταν οι ΖΑΣ στη Θεσσαλονίκη. Να σημειωθεί ότι οι ΖΑΣ λειτούργησαν στην Πυλαία, στην Καλαμαριά, στην Κηφισιά και στη Μαλακοπή.

Αξίζει να σημειώσουμε ότι οι θεσμοθετημένες από το 1979 ΖΑΣ έχουν ήδη δομηθεί πέραν του 50% με τη διαδικασία της ΜΣΔ και τυχόν κατάργηση ή επαναπροσδιορισμός τους θα παραβίαζε τη συνταγματική αρχή της ισότητας («Η ΠΟΛΗ», 1994).

Η απόρριψη του Σχεδίου Π.Δ/γματος προκειμένου να καθοριστούν με νόμο τα κριτήρια επιλογής των ΖΑΣ, σημαίνει πρακτικά ότι χιλιάδες Θεσσαλονικείς, ιδιοκτήτες διατηρητέων και κυρίως ρυμοτομούμενων οικοπέδων, είδαν τις ελπίδες τους για αποκατάσταση να εξανεμίζονται.

3.4. Η ΕΡΕΥΝΑ

Στο πλαίσιο της διπλωματικής εργασίας επιχειρήθηκε να γίνει μία έρευνα στο ΠΣΘ για τη ΜΣΔ. Ως πεδίο έρευνας επιλέχθηκαν οι Δήμοι Καλαμαριάς, Πυλαίας και Κοινότητα Θέρμης. Η μεθοδολογία που ακολουθήθηκε ήταν η εξής:

Επισκεφθήκαμε την Πολεοδομία Θεσσαλονίκης, με σκοπό να καταλήξουμε στο τμήμα ΜΣΔ, για το οποίο πληροφορηθήκαμε ότι είχε καταργηθεί όταν το ΣτΕ έκρινε αντισυνταγματικό το θεσμό. Στην κυριολεξία βρήκαμε τα Βιβλία ΜΣΔ «στιβαγμένα» σε κάποιο γραφείο και ανατρέξαμε στους επιλεγμένους δήμους.

Ο αριθμός των ΜΣΔ που έχουν πραγματοποιηθεί μέχρι σήμερα για τους Δήμους Καλαμαριάς και Πυλαίας και την Κοινότητα Θέρμης είναι 147, 58 και 23 αντίστοιχα. Τα τυχαία δείγματα που επιλέχθηκαν ήταν 50, 34 και 17 περιπτώσεις αντίστοιχα. Για τις περιπτώσεις αυτές καταγράφηκαν τα ονοματεπώνυμα των δικαιούχων, οι προστιθέμενες επιφάνειες με ΜΣΔ επί του ωφελουμένου ακινήτου, η διεύθυνση του ακινήτου που υποδέχεται το μεταφερόμενο ΣΔ και κάποιες παρατηρήσεις, που προέκυψαν από

ΠΙΝΑΚΑΣ 13: Έρευνα για τη ΜΣΔ σε τυχαίο δείγμα των Δήμων Καλαμαριάς, Πυλαίας και της Κοινότητας Θέρμης

Α/Α	ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	Επιφάνειες προστιθέμενες με ΜΣΔ επί του ωφελουμένου ακινήτου (τ.μ.)	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣ ΥΠΟΔΟΧΗΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1.	Τσιγγερλιώτης Γιώργος	74	Μακροχωρίου 6 Καλαμαριά/ΠΥΣΔΟ	Η μεταφορά έγινε κατά το μισό από την οδό Ανθέων και κατά το άλλο μισό από την οδό Μοναστηρίου (Δήμος Θεσσαλονίκης), ως αποζημίωση για ρυμοτόμηση. Η ΜΣΔ έχει ολοκληρωθεί εδώ και 3,5 χρόνια.
2.	Καλλογιαννίδης Ευστάθιος Καλλογιαννίδης Δημήτριος	66,534	Μετρών 42 Καλαμαριά/ΠΥΣΔΟ	Η μεταφορά έγινε από το κέντρο της Θεσσαλονίκης. Η υπόθεση εκκρεμεί εξαιτίας της απόφασης του ΣτΕ να κρίνει αντισυνταγματικό το νόμο για τη ΜΣΔ.
3.	Χηράκη Ελένη	101,866	Αγίου Στεφάνου 3 Καλαμαριά	Η μεταφορά έγινε από το Αλλατίνη, Μύλοι Βορείου Ελλάδος (διατηρητέο). Η ΜΣΔ ολοκληρώθηκε τον Ιούλιο του 1996.
4.	Παυλάς Παναγιώτης	78,44	Φωκαίας 30 Καλαμαριά/ΠΥΣΔΟ	Η μεταφορά έγινε από τη Χαριλάου (Δήμος Θεσσαλονίκης). Η μεταφορά πρόλαβε οριακά να ολοκληρωθεί. Από τη συζήτηση προέκυψαν τα ακόλουθα στοιχεία: Ο ίδιος πολίτης έχει πραγματοποιήσει άλλες τρεις μεταφορές ΣΔ: α) Το 1985 από τον Πειραιά (διατηρητέο) στην Καλαμαριά/ΖΑΣ. β) Το 1992 (με ΠΔ) από την Χαριλάου (πάρκο) σε ΖΑΣ στα Μετέωρα (Δυτική Θεσσαλονίκη, πάνω από Νεάπολη) - προσθήκη και καθ' ύψος και κατάσταση. γ) Από Χαριλάου και Πυλαία (ρυμοτόμηση) στις Συκιές - προσθήκη καθ' ύψος (σε οροφ.).
5.	Καλαμάρας Βασίλειος Πάγκαλος Μιχαήλ	827,5	Κανάρη-Δήλου-Εφέσου Καλαμαριά/ΠΥΣΔΟ	Η μεταφορά έγινε από την οδό Μοναστηρίου (κέντρο Θεσσαλονίκης). Ολοκληρώθηκε - καθ' ύψος επέκταση. Μια άλλη μεταφορά των ιδίων εκκρεμεί.
6.	Ταγάρας Νικόλαος	70,27	Καρατάσου-Ανδρομιτιού Καλαμαριά/ΠΥΣΔΟ	Η μεταφορά έγινε από τον Δήμο Καλαμαριάς. Ολοκληρώθηκε. Ο ίδιος έχει πραγματοποιήσει κι άλλες μεταφορές από την Καλαμαριά στην Καλαμαριά, καθώς και από την Περσία στην Καλαμαριά, όλες από ρυμοτόμηση.
7.	Στουπάκη Παρασκευή Στουπάκη Άννα Χαραλαμπίκης Δημ. Χαραλαμπίκη Ελισάβετ	85,63	Μητρ. Αμβροσίου - Μοσχονησίων 34 Καλαμαριά/ΕΖΥΣ	Η μεταφορά έγινε από τη Λειβαδιά. Η υπόθεση εκκρεμεί.
8.	Τσαλδάρης Ευστράτιος	167,543	Δαρδανελίων και Μ. Κωδωνίων Καλαμαριά/ΕΖΥΣ	Η μεταφορά έγινε από το Αλλατίνη. Ολοκληρώθηκε το Μάιο του '96.
9.	Κουκουσίδου Μαρία Κουκουσίδου Ευθυμία	62,84	Χειμωνίδου 43 Καλαμαριά	Η μεταφορά έγινε από Αγία Τριάδα στην Καλαμαριά εντός ζώνης. Ολοκληρώθηκε το 1996.
10.	Κείσογλου Συμεών	53,43	Παπαδημητρίου 25 Καλαμαριά	Η μεταφορά έγινε από Μενεμένη (ρυμοτόμηση). Ολοκληρώθηκε πριν 3 χρόνια.
11.	Δανέζης Αναστάσιος	313,42	Καλαβρύτου-Απ. Παύλου Καλαμαριά/ΠΥΣΔΟ	Η μεταφορά από οδό Κέννεντυ (Δήμος Θεσσαλονίκης)- ρυμοτόμηση. Η υπόθεση εκκρεμεί.
12.	Ερρέρα Λέων	84,22	Παπαδημητρίου 32 Καλαμαριά/ΕΖΥΣ	Η μεταφορά από Καλαμαριά (διατηρητέο). Ολοκληρώθηκε οριακά στις αρχές του 1997.
13.	Ιωσηφίδης Ιορδάνης	79,98	Θέτιδος-Καποδιστρίου Καλαμαριά/ΠΥΣΔΟ	Η μεταφορά από το Αλλατίνη. Ολοκληρώθηκε το 1996.
14.	Πλατσούκας Παντελής Πλατσούκας Κωνίνος	230,046	Ν. Πλαστήρα-Βρυούλων-Ερυθραία Καλαμαριά/ΠΥΣΔΟ	Ολοκληρώθηκε. (Αδυναμία πληροφόρησης περισσότερων στοιχείων).
15.	Τζάπος Ιωάννης Τζάπος Παναγιώτης	276,86	Πάροδος Κέννεντυ Ο.Τ.6 Πυλαία	Η μεταφορά έγινε από Πυλαία. Ολοκληρώθηκε.
16.	Καραμπίνη Ελένη	69,33	Περδίκια Ο.ΤΑ. 35 Πυλαία	Η μεταφορά από κέντρο Θεσσαλονίκης. Ολοκληρώθηκε.
17.	Κολιούσης Κωνίνος		Σχολείων 15-17 - Αξιού Πυλαία	Η μεταφορά έγινε από τα Λαδάδικα (διατηρητέο). Ολοκληρώθηκε.
18.	Μπάμπαλης Ιωάννης Μπάμπαλη Σοφία		Θερμαϊκού 7 Πυλαία	Η μεταφορά από το Αλλατίνη στα Κων/πολίτικα στην Πυλαία. Η υπόθεση εκκρεμεί.
19.	"Ε. Παπαθανασίου - Κ. Μπενίσης ΟΕ"	1001,25	Βάρναλη-Θεοφίλου Πυλαία	Η μεταφορά από τη Villa Bianca (διατηρητέο-Δήμος Θεσσαλονίκης). Ολοκληρώθηκε. Ο ίδιος έχει κάνει ακόμη μια μεταφορά επίσης από τη Villa Bianca, συνολικά 2.500μ.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 13: Έρευνα για τη ΜΣΔ σε τυχαίο δείγμα των Δήμων
Καλαμαριάς, Πυλαίας και της Κοινότητας Θέρμης**

20.	Λόρτου Χρυσούλα Βαξαβανίδης Ιωάννης	276,93	Γληνού Πυλαία/ΕΖΥΣ	Ακυρώθηκε με την 4945/98 απόφαση του ΣΤΕ.
21.	Στέφανος Αθανάσιος Τζιβανάκης Ευρυπίδης		Πυλαία	Η μεταφορά έγινε από ρυμοτομούμενο ακίνητο από την Καλαμαριά. Ολοκληρώθηκε τον Ιανουάριο του '87.
22.	Γούσιος Μιχαήλ (ΤΕΧΝΟΔΟΜΗ-ΕΡΓΟ Ο.Ε.)	725,34	Φιλίππου Πυλαία	Η μεταφορά έγινε από βαρυνόμενο ακίνητο επί της Νέας Παραλιακής Λεωφόρου και Ανθέων - καθ' ύψος επέκταση.
23.	Αρβανιτίδης Καλλισθένης	380,782	Ρήγα Φερραίου- Φιλικής Εταιρείας 15-17 Πυλαία	Η μεταφορά από Μενεμένη και Καλαμαριά (ρυμοτομούμενα). Ολοκληρώθηκε.
24.	Νταλιόπουλος Κων/νος	237,59	Δαβάκη 12 Πυλαία/ΕΖΥΣ	Από το κέντρο της Θεσσαλονίκης (διατηρητέο). Ολοκληρώθηκε τέλη 1997.
25.	Χαΐνης Σταύρος Χαΐνης Νικόλαος Χαΐνη Σόνια Χαΐνη Παναγιώτα	140,19	Πάροδος Μεγ.Αλεξάνδρ. Πυλαία/ΕΖΥΣ	Ολοκληρώθηκε. (Έλλειψη περισσότερων στοιχείων λόγω μόνιμης διαμονής της οικογένειας στο εξωτερικό).
26.	Πασχαλούδης Δημήτρης	86,6	Πρασάκκη Πυλαία	Μεταφορά εξαιτίας δέσμευσης οικοπέδου για κοινόχρηστο χώρο. Ολοκληρώθηκε πριν 3 χρόνια.
27.	Ελευθέριος Μανώλης Γεωργία Μανώλη	42,25	Εμμ. Φίλη 9 Πυλαία	Η μεταφορά από Καλαμαριά (ρυμοτόμηση). Ολοκληρώθηκε.
28.	Κεσσόπουλος Αλέξανδρος	75,12	Στενημάχου 3 Θέρμη	Η μεταφορά από Περαιά και Κρήτη (ρυμοτόμηση). Ολοκληρώθηκε.
29.	Ραφαηλίδου Ελισάβετ Ραφαηλίδου Κυριακή Ραφαηλίδης Αλέξανδρος	304,21	Αθαν.Διάκου 14,Ο.ΤΑ.35 Θέρμη	Η μεταφορά από το Αλλατίνη. Ολοκληρώθηκε.
30.	Παρλαπάνης Κλέαρχος	14,4	Αλεξ.Παπαναστασίου 17 Θέρμη	Η μεταφορά από την Καλαμαριά (ρυμοτόμηση)-προσθήκη σε ύψος σε ήδη κτισμένο στη Θέρμη. Ολοκληρώθηκε το 1996.
31.	Μπερμπέρης Αργ.	60,05	Πολυτεχνείου 2 Θέρμη	Η μεταφορά από τη Villa Bianca. Ολοκληρώθηκε πριν 3 χρόνια περίπου.

τηλεφωνική επικοινωνία με τους δικαιούχους. Αυτά καταγράφονται στον πίνακα 12.

Επειδή εκτός από τα ονοματεπώνυμα των δικαιούχων για ΜΣΔ δεν υπήρχε κανένα άλλο στοιχείο τους καταγεγραμμένο στο Βιβλίο ΜΣΔ (π.χ. τηλέφωνο) ώστε να μπορέσουμε να έρθουμε σε επαφή μαζί τους, καταφύγαμε στον τηλεφωνικό κατάλογο Θεσσαλονίκης. Βέβαια, αυτό δημιούργησε σημαντική αργοπορία και προβλήματα στην ολοκλήρωση της έρευνας, εξαιτίας των συνωνυμιών ή του ότι πολλά ονόματα δεν ήταν καταγεγραμμένα στον κατάλογο (ιδίως των γυναικών δικαιούχων). Αυτό περιόρισε το δείγμα σε σημαντικό βαθμό. Αν επιπλέον αναλογιστούμε και το γεγονός ότι με πολλούς δικαιούχους δεν καταφέραμε να επικοινωνήσουμε, παρότι βρήκαμε τα τηλέφωνα τους, λόγω απουσίας τους και ακόμα περισσότερο το γεγονός ότι αρκετοί αρνήθηκαν να μας απαντήσουν, έντονα προβληματισμένοι από την «αδιακρισία μας», με φανερή την αβεβαιότητα (για την οποία μιλήσαμε σε προηγούμενο κεφάλαιο) για την τύχη των ακινήτων τους, δικαιολογούμε γιατί το δείγμα περιορίστηκε τόσο.

Από την επεξεργασία του πίνακα 12 προκύπτουν τα ακόλουθα συμπεράσματα για το δείγμα:

- Ο μέσος όρος μεταφερόμενων επιφανειών είναι 213,8τ.μ.
- Μία ΜΣΔ ακυρώθηκε με την απόφαση 4945/98 του ΣτΕ.
- Πέντε (5) υποθέσεις ΜΣΔ εκκρεμούν εξαιτίας της κήρυξης του θεσμού ως αντισυνταγματικού, δηλ. ένα ποσοστό λίγο μεγαλύτερο από 16%. Σημειώνουμε ότι ο δικαιούχος μιας περίπτωσης ΜΣΔ που έχει ολοκληρωθεί μας πληροφόρησε ότι μια άλλη μεταφορά του εκκρεμεί. Καταλαβαίνουμε επομένως ότι αυτό το ποσοστό σε ένα μεγαλύτερο δείγμα ίσως ήταν αυξημένο.
- Η έκδοση ΜΣΔ αφορούσε στις περισσότερες περιπτώσεις μεταφορά από το Δήμο Θεσσαλονίκης σε ποσοστό 59,2%, ενώ μεταφορά από ένα δήμο μέσα στα όρια του ίδιου δήμου σε ποσοστό 11%. Σημειώνουμε ότι σημειώθηκαν και περιπτώσεις ΜΣΔ από Λειβαδιά προς Καλαμαριά και από Κρήτη προς Θέρμη.

- Οι μεταφορές σε τρεις (3) περιπτώσεις πραγματοποιήθηκαν από δύο περιοχές αφετηρίας ΣΔ.
- Οι μεταφορές πραγματοποιήθηκαν είτε από ρυμοτόμηση ή δέσμευση ακινήτου για κοινόχρηστο χώρο είτε από διατηρητέο κτίριο. Ιδιαίτερα συχνά συναντήσαμε περιπτώσεις μεταφοράς από τα κυρηγμένα διατηρητέα κτίρια «Αλλατίνη» και «Villa Bianca».
- Τέλος, σημειώνουμε ότι αρκετές περιπτώσεις δεν κινήθηκαν από τους ίδιους τους δικαιούχους, αλλά ανατέθηκαν σε γραφεία, οπότε κάποια στοιχεία ήταν ελλιπή.

ΕΠΙΛΟΓΟΣ

Κλείνοντας αυτή την προσπάθεια ανάπτυξης του πολύπλευρου, επίκαιρου και ιδιαίτερα ενδιαφέροντος, όπως πιστεύουμε, θέματος της Μεταφοράς του Συντελεστή Δόμησης, θα θέλαμε να συνοψίσουμε τα προλεγόμενα, εντοπίζοντας τα σημαντικότερα σημεία, και πιστεύοντας ότι η παρούσα διπλωματική εργασία κατάφερε σε ικανοποιητικό βαθμό να παρουσιάσει το υπάρχον υλικό που αφορά το θέμα, να αφυπνίσει και να ευαισθητοποιήσει και ελπίζοντας να αποτελέσει το έναυσμα για συνέχιση της προσπάθειας.

Τα κυριότερα συμπεράσματα είναι τα ακόλουθα:

1. Η φιλοσοφία του θεσμού είναι ορθή και η ΜΣΔ αποτελεί ένα βασικό εργαλείο για άσκηση άμεσης και ορθολογισμένης Πολιτικής Γης.

2. Η ΜΣΔ αφορά αποζημίωση για απώλεια δικαιώματος δόμησης. Η απώλεια αυτή γίνεται χάριν δημοσίου συμφέροντος σε συγκεκριμένες περιπτώσεις.

3. Η ΜΣΔ είναι χωρική ανακατανομή χωρίς αθροιστική επιβάρυνση με συγκεκριμένα πλεονεκτήματα στην περιοχή του «βαρυνομένου» και ομαλή απορρόφηση –πάντα βέβαια με συγκεκριμένες προϋποθέσεις και κατευθύνσεις, όπως σημειώθηκε σε αρκετά σημεία της διπλωματικής- στις περιοχές των «ωφελουμένων».

4. Η ΜΣΔ μπορεί να λειτουργήσει αθροιστικά υπέρ της προστασίας του οικιστικού περιβάλλοντος και είναι σύμφωνη με το άρθρο 24 του Συντάγματος.

5. Υπάρχει διάχυτη αβεβαιότητα χρηστών ΜΣΔ από τη συγκεκριμένη πρακτική που έχει αναπτυχθεί και που οδήγησε σε λειτουργικές στρεβλώσεις του θεσμού.

6. Υπάρχει διαβαθμισμένη αξιοπιστία των τίτλων από διατηρητέα ακίνητα και ρυμοτομούμενα οικόπεδα.

7. Το κράτος προσπαθεί έμμεσα να περιορίσει τις επιφάνειες που απαιτούνται με τη χρήση μειωτικών συντελεστών, γεγονός που οδηγεί στην καταστράτηγηση του θεσμού.

8. Η αξιοπιστία των τίτλων ΜΣΔ εξαρτάται από το μηχανισμό έκδοσης, διαχείρισης και ακύρωσης των τίτλων ΜΣΔ και τη δυνατότητα ελέγχου αυτών, σύμφωνα με τις διατυπωθείσες αρχές.

9. Η όλη διαχείριση των τίτλων ΜΣΔ θα μπορούσε να διευκολυνθεί, αν οι τίτλοι ΜΣΔ αντιμετωπίζονταν ως «ιδιότυπα ακίνητα» με ότι αυτό συνεπάγεται, δηλαδή μεταγραφή τους (υποθηκοφυλακεία) ή καταγραφή τους (κτηματολόγιο).

10. Με την προηγούμενη διαδικασία μπορεί να ασκείται και η διαχείριση των «βαρυνομένων» ακινήτων.

11. Συνταγματικά η ιδιοκτησία εξασφαλίζεται ως δικαίωμα οικονομικού περιεχομένου, του οποίου η στέρηση αποζημιώνεται πλήρως με αξία που ανταποκρίνεται στον ορισμένο χρόνο αφαίρεσης του δικαιώματος. Υπό την έννοια αυτή η ΜΣΔ μπορεί να σημαίνει και τη Μεταφορά Συνταγματικού Δικαιώματος.

12. Ο διαφορετικός τρόπος προσδιορισμού των αξιών με το Σύστημα Αντικειμενικού Προσδιορισμού για ΜΣΔ και με την εκτίμηση της αρμόδιας εφορίας δεν καταστεί συγκρίσιμες τις αξίες γης στις δύο περιπτώσεις.

13. Η χρήση των συντελεστών ειδικών συνθηκών είναι αντισυνταγματική διότι μειώνει την προς αποζημίωση αξία, η οποία υπάρχει πριν από τη δημιουργία αυτών των ειδικών συνθηκών, εξαιτίας των οποίων λαμβάνει χώρα η αποζημίωση.

14. Η εξαίρεση της ανέγερσης ειδικών κτιρίων από το μέγιστο ΣΔ 2,4 δεν διευκολύνει την «απορρόφηση» σε τοπικό επίπεδο. Θα πρέπει να επανεξεταστεί και να τεθεί μέγιστο όριο σε συνάρτηση με τους ισχύοντες κατά περιοχή ΣΔ.

15. Είναι αναγκαία η εξασφάλιση της κίνησης της «αγοράς ΜΣΔ» με θεσμικούς πάγιους κανόνες λειτουργίας χωρίς παρεμβάσεις. Μια απλή λύση καθορισμού παγίου τρόπου εφαρμογής της ΜΣΔ θα ήταν ο προσδιορισμός σε κάθε περίπτωση της αξίας τυπικού οικοπέδου 1τ.μ. στη θέση του «βαρυνομένου» και «ωφελουμένου» ακινήτου.

Τέλος, σημειώνουμε για ακόμη μια φορά το πρόβλημα της έλλειψης σταθερών «κανόνων παιχνιδιού» γεγονός που πλήττει την αξιοπιστία του

θεσμού, την πορεία προς μία κατεύθυνση συρίκνωσής του και ιδιαίτερως την καταστρατήγηση που δέχεται η ΜΣΔ τόσο από τα ανώτερα όργανα της Πολιτείας όσο και από τα «ειδικά γραφεία», τα οποία ασχολούνται αποκλειστικά με το ζήτημα αυτό και πραγματικά έχουν πλουτίσει, σε βάρος συχνά της ποιότητας ζωής (Κορκόβελος Γ., 1193).

Παίρνοντας αφορμή από αυτό παραθέτουμε την παρακάτω γελοιογραφία που παρουσιάστηκε σε Διήμερο για τη ΜΣΔ (Ζέντελης Π., 1993), ως παράδειγμα προς αποφυγή.



ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. Αποστολάτος Γ., "Μηχανογράφηση των διαδικασιών μεταφοράς συντελεστή δόμησης", Διήμερο ΤΕΕ για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης 14 χρόνια μετά την εφαρμογή του Ν880/79, Αθήνα 1-2/12/1993.
2. Αραβαντινός Α., "Θετικές και αρνητικές επιπτώσεις του θεσμού μεταφοράς συντελεστή δόμησης – Δυνατότητες", Περίληψη εισήγησης, Διήμερο ΤΕΕ για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης 14 χρόνια μετά την εφαρμογή του Ν880/79, Αθήνα 1-2/12/1993.
3. Αυγερινός Γ., "Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης – 14 χρόνια μετά την εφαρμογή του Ν880/79", Εισήγηση οργανωτικής επιτροπής στο διήμερο για τη μεταφορά του συντελεστή δόμησης, Αθήνα 1-2/12/1993.
4. Βακαλοπούλου Ε., "Νόμος 880/79 για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης", Διήμερο ΤΕΕ για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης 14 χρόνια μετά την εφαρμογή του Ν880/79, Αθήνα 1-2/12/1993.
5. Γκόλφη Π., Παπαγεωργίου Π., "Ο θεσμός της Μεταφοράς του Συντελεστή Δόμησης σαν μέσο άσκησης Τουριστικής Πολιτικής", Διήμερο ΤΕΕ για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης 14 χρόνια μετά την εφαρμογή του Ν880/79, Αθήνα 1-2/12/1993.
6. Δάρας Α., Νικολόπουλος Σ., "Η θεώρηση του θεσμού της μεταφοράς συντελεστή δόμησης από την επιστημονική άποψη των πολιτικών μηχανικών", Διήμερο ΤΕΕ για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης 14 χρόνια μετά την εφαρμογή του Ν880/79, Αθήνα 1-2/12/1993.
7. Ζέικου Π., «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης. Μια μελετητική προσέγγιση: η περίπτωση του πολεοδομικού συγκροτήματος Θεσσαλονίκης», ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ-Οργανισμός ρυθμιστικού σχεδίου και προστασίας περιβάλλοντος, Θεσσαλονίκη 6/2/96.
8. Ζέντελης Π., "Μεταφορά συντελεστή δόμησης: Προβλήματα και προοπτική", Διήμερο ΤΕΕ για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης 14 χρόνια μετά την εφαρμογή του Ν880/79, Αθήνα 1-2/12/1993.
9. ΚΕΔΚΕ, Περίγραμμα εισήγησης για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης 14 χρόνια μετά την εφαρμογή του Ν880/79, Διήμερο ΤΕΕ, Αθήνα 1-2/12/1993.

10. Κορκόβελος Γ., "Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης", Διήμερο ΤΕΕ για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης 14 χρόνια μετά την εφαρμογή του Ν880/79, Αθήνα 1-2/12/1993.
11. Μακρή Ε., "Εισήγηση – Προτάσεις για το θεσμό της μεταφοράς συντελεστή δόμησης", Διήμερο ΤΕΕ για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης 14 χρόνια μετά την εφαρμογή του Ν880/79, Αθήνα 1-2/12/1993.
12. Μαντουβάλου Μ., Μαυρίδου Μ., Πολύζος Γ., "Προτάσεις για τη Μεταφορά του Συντελεστή Δόμησης με πολεοδομικά κριτήρια", Διήμερο ΤΕΕ για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης 14 χρόνια μετά την εφαρμογή του Ν880/79, Αθήνα 1-2/12/1993.
13. Μπαξεβάνη Α., "Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης. Χάθηκε η ευκαιρία", Εφημερίδα "Η ΠΟΛΗ", Θεσ/νίκη 30/5/95.
14. Ξηρογιάννης Γ., Εισήγηση στο Διήμερο του ΤΕΕ για τη μεταφορά του συντελεστή δόμησης 14 χρόνια μετά την εφαρμογή του Ν880/79, Αθήνα 1-2/12/1993.
15. Οργανισμός Θεσσαλονίκης, Εισήγηση προς την Ε.Ε, «Πρόταση Διεύρυνσης Ζωνών Αγοράς Συντελεστή (ΖΑΣ) σε δήμους και κοινότητες περιοχής αρμοδιότητας του Ο.Θ», Θεσσαλονίκη 6/7/90.
16. Ουρανός Μ., "Η μεταφορά του συντελεστή δόμησης. Υπέρβαση ή παράβαση δόμησης;", Διήμερο ΤΕΕ για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης 14 χρόνια μετά την εφαρμογή του Ν880/79, Αθήνα 1-2/12/1993.
17. Παπαπέτρου Π., "Μεταφορά συντελεστή δόμησης", Διήμερο ΤΕΕ για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης 14 χρόνια μετά την εφαρμογή του Ν880/79, Αθήνα 1-2/12/1993.
18. ΤΕΧΝΟΓΡΑΦΗΜΑ ΤΕΕ, "Απορρίφθηκε σχέδιο Π.Δ. για ΖΑΣ στη Θεσσαλονίκη", αρ. φυλ. 43, 15/6/94.
19. ΤΕΧΝΟΓΡΑΦΗΜΑ ΤΕΕ, "Προτάσεις για το σχέδιου νόμου για τη Μεταφορά του Συντελεστή Δόμησης", 15/7/94.
20. ΥΠΕΧΩΔΕ, Εισηγητική έκθεση προς τη Βουλή των Ελλήνων για το σχέδιο νόμου "Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης", Αθήνα 1994.
21. ΥΠΕΧΩΔΕ, «Νομοθεσία για τον πολεοδομικό σχεδιασμό», Νομαρχία Θεσσαλονίκης, Διεύθυνση Πολεοδομίας Θεσσαλονίκης, Θεσσαλονίκη Σεπτέμβριος 1988.

22. Υπουργείο Εσωτερικών Κύπρου, Τμήμα πολεοδομίας και οικήσεως, «Διατήρηση αρχιτεκτονικής κληρονομιάς», Λευκωσία Μάϊος 1995.
23. Φλαγαϊτή Σ., , ΝΟΜΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ, Έτος 1^ο, αρ. τεύχους 3, Σεπτέμβριος-Δεκέμβριος 1997.
24. Φλέσσας Π., «Η μεταφορά του συντελεστή δόμησης στην ελληνική έννομη τάξη», από το: «Περιβάλλον και δίκαιο», των: Καρακώστα Ι., Σιούτη Γ., Χριστοφιλόπουλος Δ., «Γενικός οικοδομικός κανονισμός (Ν1577/85 όπως τροποποιήθηκε με το Ν1772/88)», Εκδοτικός οίκος Αφοι Σάκουλα, Αθήνα 1988.
25. Χαραλαμπίδου Β., «Μετέωρη πάλι η μεταφορά του συντελεστή δόμησης», ΤΟ ΒΗΜΑ, 24/5/1998.
26. Χορομίδης Κ., «Το δίκαιο της ρυμοτομίας και του πολεοδομικού σχεδιασμού (Σχέδια πόλεων- Οικιστική νομοθεσία)», Επιστημονικές εκδόσεις Ε. Καμπίτση-Μ. Αβραμίδου, Θεσσαλονίκη 1994.

ΝΟΜΟΙ, Π.Δ., ΕΓΚΥΚΛΙΟΙ κλπ.

1. Αριθμός 6070/1996 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας (Ολομέλεια).
2. Ν1577/85: «Περί ΓΟΚ».
3. Ν1892/90: «Για τον εκσυγχρονισμό και την ανάπτυξη και άλλες διατάξεις».
4. Ν2145/93: «Ρύθμιση θεμάτων εκτελέσεως ποινών, επιταχύνσεως και εκσυγχρονισμού των διαδικασιών απονομής της δικαιοσύνης και άλλων θεμάτων».
5. Ν2300/85: «Μεταφορά συντελεστή δόμησης και άλλες διατάξεις».
6. Ν880/79: «Περί καθορισμού ανωτάτου ορίου συντελεστή δόμησης, εισαγωγής του θεσμού μεταφοράς συντελεστή δόμησης και ετέρων τινών διαρρυθμίσεων της πολεοδομικής νομοθεσίας».
7. Π.Δ. 470/79: «Περί του μετασχηματισμού των συντελεστών δομήσεως σε εμβαδά κατά την εφαρμογή του Ν880/79».

8. Π.Δ. 510/79: «Περί ρυθμίσεως θεμάτων μεταφοράς συντελεστή δόμησης κατά το Ν880/79».
9. Π.Δ. της 18/29.8.1979 (ΦΕΚ 440Δ'): «Περί καθορισμού συντελεστών δομήσεως και όρων δομήσεως εντός των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων περιοχάς των Δήμων Θεσσαλονίκης, Σταυρουπόλεως, Νεαπόλεως, Πολίχνης, Συκεών, Καλαμαριάς, Αμπελοκήπων και των Κοινοτήτων Τριανδρίας, Πυλαίας, Αγίου Παύλου, Νέας Μενεμένης, Νέας Μαγνησίας, Καλοχωρίου, Ωραιοκάστρου, Ευκαρπίας, Θέρμης, Νέου Ρυσίου, Περσίας, Νέων Επιβατών, Εμβόλου, Αγγελοχωρίου, Αγίας Τριάδος, Ελευθερίου, Διαβατών, Νέας Μηχανιώνας και Πανοράματος».
10. ΥΠΕΧΩΔΕ, ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ, ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟΥ ΕΡΓΟΥ, ΤΜΗΜΑ ΝΟΜΙΚΟ, Εγκύκλιος 21, αρ. πρωτ. 62204/2923, Θέμα: Αντισυνταγματικότητα Ν880/79, 10/5/1994.
11. ΥΠΕΧΩΔΕ, ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ, Δ.Ο.Κ.Κ. τμήμα ΜΣΔ, Εγκύκλιος 45/98, αρ. πρωτ. 54986, Θέμα: «Δυνατότητα ανάκλησης έγκρισης εκδοθέντων τίτλων ΜΣΔ και τροποποίησης Π.Δ/των ή αποφάσεων πραγματοποίησης ΜΣΔ».
12. ΥΠΕΧΩΔΕ, ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ, Δ.Ο.Κ.Κ. τμήμα ΜΣΔ, απόφαση αριθ. πρωτ. 34239, 19/7/95, Θέμα: «Βεβαίωση συνδρομής προϋποθέσεων ενότητας Α άρθρου 4 του Ν2300/95 στις ΖΑΣ 1, 2, 3, Θεσσαλονίκης, Καλαμαριάς και Πυλαίας των Δήμων Θεσσαλονίκης, Καλαμαριάς και Πυλαίας που έχουν χαρακτηριστεί ως ΖΑΣ με το 18-8-79 Π.Δ/γμα και μετονομασία αυτών σε ΕΖΥΣ».

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΕΩΣ

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 880 ΤΗΣ 17/22 ΜΑΡΤ. 1979 (ΦΕΚ 58 Α')

Περί καθορισμού ανωτάτου ορίου συντελεστού δομήσεως, εισαγωγής του θεσμού μεταφοράς συντελεστού δομήσεως και ετέρων τινών διαρρυθμίσεων της πολεοδομικής νομοθεσίας

Άρθρο 1

1. Κατά τον, κατά τας κειμένας διατάξεις, μετά την ισχύν του παρόντος, καθορισμόν όρων δομήσεως καθ' άπασαν την χώραν δεν επιτρέπεται να ορίζηται συντελεστής δομήσεως ανώτερος του αριθ. 2,4, εν πάση δε περιπτώσει συντελεστής κατ' όγκον εκμεταλλεύσεως ανώτερος του αριθμού 12. Οι συντελεσταί ούτοι νοούνται ως ορίζονται εις τας παραγράφους 6 και 7 του άρθρου 5 του Ν.Δ. 8/1973 «περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού». Ο διά τον συντελεστήν δομήσεως ή κατ' όγκον εκμεταλλεύσεως καθοριζόμενος ως άνω περιορισμός ισχύει και διά τας περιπτώσεις κατά τας οποίας οι συντελεσταί ούτοι δεν ορίζονται αριθμητικώς αλλά συνάγονται εμμέσως.

2. Τα κατά την προηγούμενην παράγραφον ανώτατα όρια δεν ισχύουν εις τας περιπτώσεις εγκρίσεως παρεκκλίσεων κατά το άρθρον 102 του Ν.Δ. 8/1973.

3. Όπου κατά την έναρξιν ισχύος του παρόντος ισχύουν ή συνάγονται συντελεσταί μείζονες των εν παραγράφω 1 οριζόμενων ανωτάτων ορίων, εξακολουθούν να εφαρμόζονται ούτοι, επιτρεπομένης μάλλον της μειώσεως των κατά τας κειμένας διατάξεις.

Άρθρο 2

1. Διά Π. Δ/των εκδιδομένων δι' εκάστην συγκεκριμένην περίπτωσιν κτιρίων, χαρακτηρισθέντων ως διατηρητέων, κατ' εφαρμογήν των διατάξεων της παρ. 6 του άρθρ. 79 του Ν.Δ. 8/1973, ως αύτη ετροποποιήθη υπό της παρ. 1 του άρθρ. 4 του Νόμ. 622/1977, ή θάσει ετέρων διατάξεων, και ένεκα τούτου, μη εξαντλούντων τον εις τα οικόπεδά των συντελεστήν δομήσεως οικοπέδου (ΣΔΟ), επιτρέπεται όπως εγκρίνηται μεταφορά του υπολειπομένου συντελεστού τούτου ή μέρους αυτού εις ετέραν θέσιν του αυτού ακινήτου ή εις έτερον ακίνητον πόλεως ή οικισμού ή εκτός σχεδίου πόλεως. Τα ως άνω Π. Δ/τα εκδίδονται κατόπιν αιτήσεως των κυρίων των ακινήτων προτάσει του Υπουργού Δημοσίων Έργων και θάσει μελέτης συντασσομένης κατά τα διά των υπό του πρώτου εδαφίου της παρ. 9 του παρόντος άρθρου Π. Δ/των οριζόμενα.

Διά των αυτών Δ/των καθορίζονται, προκειμένου περί κτιρίων χαρακτηρισθέντων ως διατηρητέων, κατ' εφαρμογήν των διατάξεων της παρ. 6 του άρθρ. 79 του Ν.Δ. 8/1973 και οι επιβαλλόμενοι εις εκάστην περίπτωσιν ειδικοί όροι χρήσεως του ακινήτου, από του οποίου γίνεται η μεταφορά συντελεστού δομήσεως (βαρυνόμενον ακίνητον) και του ακινήτου εις το οποίον μεταφέρεται ο συντελεστής (ωφελούμενον ακίνητον), επιφυλασσομένων των περιορισμών εκ του χαρακτηρισμού ως διατηρητέου του επί του βαρυνόμενου ακινήτου κτιρίου.

Δί' ομοίως εκδιδομένων Δ/των δύναται να προκαθορισθούν Ζώναι Αγοράς Συντελεστών (ΖΑΣ), εις τα ακίνητα των οποίων είναι εκ των προτέρων επιτρεπή η μεταφορά του συντελεστού άνευ επιβολής ετέρων ειδικών χρήσεων επί των εις ταύτας ωφελουμένων ακινήτων. Διά των Δ/των τούτων καθορίζεται δια τας ζώνας ταύτας και το ανώτατον όριον συντελεστού δομήσεως πέραν του εκάστοτε ισχύοντος διά την περιοχήν των τοιούτου, της διαφοράς ταύτης δομουμένης μόνον δια μεταφοράς συντελεστού κατά τας διατάξεις του παρόντος.

2. Διά Π. Δ/τος, εφ' άπαξ εκδιδομένου, προτάσει του Υπουργού Δημοσίων Έργων, ρυθμίζονται τα του τρόπου μετασηματισμού του μεταφερομένου από του βαρυνόμενου ακινήτου συντελεστού δομήσεως εις πρόσθετον εμβαδόν δομησίμων επί του ωφελουμένου ακινήτου επιφανειών. Διά τον μετασηματισμόν τούτον λαμβάνονται υπ' όψιν το εμβαδόν του βαρυνόμενου ακινήτου, αι σχέσεις αξίας γης ανά μονάδα επιφανείας βαρυνόμενου και ωφελουμένου ακινήτου, και οι αντίστοιχοι κατά τας κειμένας διατάξεις ισχύοντες διά τα ακίνητα ταύτα συντελεσταί δομήσεως. Το πρόσθετον τούτο εμβαδόν δύναται να ορισθή προσωξημένον μέχρι και του 1/10 αυτού. Κατά την εφαρμογήν των διατάξεων της παρούσης παραγράφου αι εκτός σχεδίων πόλεων περιοχαί νοούνται ως έχουσαι συντελεστήν δομήσεως τον αρ. 0.05.

3. Ο μεταφερόμενος συντελεστής δομήσεως δεν δύναται να καταστήση τον ολικόν συντελεστήν του ωφελουμένου

ακινήτου «μείζονα» του κατά το άρθρ. 1 του παρόντος ανωτάτου ορίου, ει μη μόνον εάν πρόκειται περί ανεγέρσεως τούτου ειδικού κτιρίου κατά το άρθρο 8 του Ν.Δ. 8/1973.

4. Η μεταφορά του συντελεστού γίνεται επ' ωφελεία των επί του «βαρυνομένου ακινήτου» εχόντων δικαιώματα ριότητας, εις τους οποίους ανήκει και το δια την μεταφοράν συντελεστού αντάλλαγμα. Η παροχή του ανταλλάγματος τούτου δεν υπόκειται εις τον φόρον μεταβιβάσεως ακινήτων ή εις οιονδήποτε άλλον φόρον, τέλος χαρτοσήμου ή έρον τέλος, δικαίωμα, εισφοράν ή κράτησιν υπέρ του Δημοσίου, των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοικήσεως ή οιοδήποτε τρίτου. Επί προικίων η αίτησις υποβάλλεται από κοινού υπό του προικολήπτου ανδρός και της υπέρ ης η προίξ γυνκας, η δε ωφέλεια (αντάλλαγμα), η οποία μέλλει να προκύψη εκ του μεταφερομένου συντελεστού καθίσταται προίκον. Επί δουλειούχων ή δικαιούχων εξ ενοχικού δικαιώματος, οι οποίοι κατά τας μετά των κυρίων συμφωνίας δικαιούνται εις χρήσιν ή κάρπωσιν του ακινήτου μέχρι του ανωτάτου επιτρεπομένου ορίου του συντελεστού δομήσεως, η μεν αίτησις περί μεταφοράς του συντελεστού υποβάλλεται υπό των κυρίων, η δε ωφέλεια (αντάλλαγμα) περιέρχεται εν όλω ή μέρει εις εκείνον, ο οποίος κατά τας ανωτέρω συμφωνίας και κατά το υπ' αυτών συναγόμενον μέτρον και διάρκειαν ζικαιούται εις χρήσιν ή κάρπωσιν του μεταφερομένου συντελεστού δομήσεως. Εάν ο επ' ανταλλάγματι μεταφερόμενος συντελεστής δομήσεως δεν χρησιμοποιηθή αυτοουσίως υπό του κυρίου, κατά τα άνω, αλλά διατεθή υπέρ τρίτου επ' ανταλλάγματι ο εις τον κύριον καταβάλλων το ανταλλαγμα, απαλλάσσεται πάσης υποχρεώσεως έναντι ενδεχομένων εκζητήσεων των εκ των μετά του κυρίου συμφωνιών ελκόντων δικαιώματα, τούτων δικαιουμένων να αναχθώσι μόνον και του εισπράξαντος κυρίου.

5. Ο μεταφερόμενος κατά τας διατάξεις του παρόντος άρθρου συντελεστής αφαιρείται παγίως από του «βαρυνομένου» ακινήτου και προστίθεται διά ενενήκοντα εννέα έτη εις το «ωφελούμενον» ακίνητον. Καθ' όλον τον χρόνον τούτον ο μεταφερόμενος συντελεστής δομήσεως θα προστίθεται εις τον εκάστοτε καθοριζόμενον συντελεστήν δομήσεως του ωφελουμένου ακινήτου, αφαιρείται δε πάντοτε από τον εκάστοτε καθοριζόμενον συντελεστήν δομήσεως του «βαρυνομένου» ακινήτου. Η κατά τας διατάξεις του παρόντος μεταφορά συντελεστού δομήσεως ενεργεί υπέρ και κατά των καθολικών ή ειδικών διαδόχων των κυρίων των ακινήτων, συνοδεύει δε το ακίνητον και εις περιπτώσεις έτι πρωτοτύπου τρόπου κτήσεως της κυριότητος επ' αυτού.

6. Κατ' εφαρμογήν των διατάξεων του παρόντος άρθρου, επιτρέπεται η μεταφορά και του συνόλου του συντελεστού δομήσεως ακινήτου, βαρυνομένου λόγω χαρακτηρισμού του επ' αυτού κτιρίου ως διατηρητέου, εφ' όσον οι κύριοι ή συγκύριοι αυτού παραχωρήσουν άνευ ανταλλάγματος την κυριότητα αυτού εις το Δημόσιον ή τον οικείον Οργανισμόν Τοπικής Αυτοδιοικήσεως. Αι φορολογικοί απαλλαγαι της παρ. 4 του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται και εν προκειμένω.

7. Αι διατάξεις του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται αναλόγως και επί περιπτώσεων ουχί διατηρητέων κτιρίων, αλλά ετέρων ακινήτων άνευ κτισμάτων ή με περιωρισμένα ή προς κατεδάφισιν κτίσματα, ευρισκομένων εις πολεοδομικώς ενδιαφέροντα σημεία των πόλεων ή οικισμών, ως και δια το ρυμοτομούμενον τμήμα ακινήτου, διά το οποίον τμήμα δεν τυγχάνει κατά τας κειμένας διατάξεις υπόχρεος προς καταβολήν της αποζημιώσεως αυτός ούτος ο κύριος του ακινήτου. Εάν πρόκειται περί οικοπέδων άνευ κτισμάτων ή με τοιαύτα προς κατεδάφισιν δύναται να μεταφερθή το σύνολον του συντελεστού δομήσεως του ακινήτου. Εις την περίπτωσιν αυτήν δύναται να εγκρίνηται δια το βαρυνόμενον ακίνητον πάσα ετέρα χρήσις αυτού πλην της επ' αυτού ανεγέρσεως κτισμάτων ή και να καθίσταται τούτο κοινόχρηστον, οπότε η κυριότης αυτού περιέρχεται εις τον οικείον Οργανισμόν Τοπικής Αυτοδιοικήσεως, ή και να επιτρέπεται η ανέγερσις επ' αυτού κτισμάτων κοινής ωφελείας, απαιρητήτων διά τον οικισμόν. Αι φορολογικοί απαλλαγαι της παρ. 4 του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται και εν προκειμένω.

8. Η κατά τας διατάξεις του παρόντος άρθρου μεταφορά συντελεστού δομήσεως δύναται να γίνη και μερικώς ή και διαδοχικώς από του αυτού «βαρυνομένου» ακινήτου προς διάφορα «ωφελούμενα» τοιαύτα.

9. Δια Π. Δ/των εκδιδομένων προτάσει των Υπουργών Οικονομικών και Δημοσίων Έργων καθορίζονται τα του τρόπου εκδηλώσεως της συναινέσεως των κυρίων των ακινήτων προς πραγματοποίησιν της μεταφοράς του συντελεστού, τα της συντάξεως και εγκρίσεως της υπό της παρ. 1 του παρόντος προβλεπομένης μελέτης, τα της εκτιμήσεως της οικοπεδικής αξίας του ακινήτου, τα του εκδιδομένου τίτλου προς βεβαίωσιν του κατά τας διατάξεις του παρόντος δικαιώματος του βαρυνομένου ακινήτου, τα του τρόπου αναγωγής εις συντελεστήν δομήσεως του εκ των όρων δομήσεως προκύπτοντος διά την περιοχίν των ακινήτων, τα της εκδιδομένης διοικητικής πράξεως εις τας περιπτώσεις μεταφοράς του συντελεστού εις ΖΑΣ και πάσα εν γένει λεπτομέρεια προς εφαρμογήν του παρόντος άρθρου. Διά Π. Δ/των εκδιδομένων προτάσει των Υπουργών Δικαιοσύνης, Οικονομικών και Δημοσίων Έργων καθορίζονται τα της εγγραφής της μεταφοράς του συντελεστού εις τας οικείας μερίδας των τηρουμένων εις τα Υποθηκοφυλάκεια βιβλίων.

Άρθρο 3

Το άρθρον 4 του Ν. 720/77 «περί εξαιρέσεως από της κατεδαφίσεως αυθαιρέτων κτισμάτων κλπ.», αντικαθίσταται ως εξής:

Άρθρο 4

1. Διά την εκτέλεσιν εργασιών εγκρινομένων βάσει των διατάξεων του άρθρου 102 του Ν.Δ. 8/1973 «περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού», ως αι διατάξεις αύται εκάστοτε ισχύουν, κατά παρέκκλισιν από των ισχυόντων εις την οικείαν περιοχίν όρων και περιορισμών δομήσεως, επιβάλλεται ειδικόν τέλος οριζόμενον εις ενενήκοντα εκατοστά της αξίας της γης ήτις θα απητείτο να υπάρχη επί πλέον εις την αυτήν θέσιν διά να καλύψη, βάσει των εις την περιοχίν ι-

σχυόντων όρων δομήσεως, τας διά των εγκρινομένων παρεκκλίσεων προκυπτούσας επί πλέον επιφανείας ή, εις περιπτώσιν εφαρμογής του κατ' όγκον συντελεστού, του επί πλέον όγκου κτίσματος ή ετέρων κατασκευών. Εκτός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή οικισμών προϋφισταμένων του 1923 και στερουμένων ρυμοτομικού σχεδίου το τέλος του παρόντος άρθρου υπολογίζεται διά το μέρος του κτίσματος το υπερβαίνον τον συντελεστήν δομήσεως 1,0 ή συντελεστήν κατ' όγκον εκμεταλλεύσεως 5. Εις άπάσας τας περιπτώσεις λαμβάνεται υπ' όψιν η οδηγούσα εις τον υπολογισμόν μεγαλύτερου τέλους υπέρβασις.

2. Κατά την εφαρμογήν του παρόντος άρθρου προς εύρεσιν της διαφοράς εις τον συντελεστήν δομήσεως ή κατ' όγκον εκμετάλλευσιν, λαμβάνονται υπ' όψιν οι εις την περιοχήν ισχύοντες κατά την έκδοσιν της οικοδομικής άδειας όροι δομήσεως. Εάν ούτοι είναι επαχθέστεροι διά τον αιτήσαντα την παρέκκλισιν από τους ισχύσαντας οποτεδήποτε κατά το προ της υποβολής της αιτήσεως διαρρέυσαν δωδεκάμηνον, τότε θα λαμβάνωνται υπ' όψιν οι εντός του χρονικού τούτου διαστήματος ισχύσαντες ευμενέστεροι όροι.

3. Το τέλος αποτελεί έσοδον του κατά το άρθρον 19 του Ν.Δ. 1262/72 «περί ρυθμιστικών σχεδίων αστικών περιοχών» Ειδικού Ταμείου Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΤΕΡΠΣ), βαρύνει το πρόσωπον επ' ονόματι του οποίου εκδίδεται η οικοδομική άδεια και δεν επιστρέφεται εις περιπτώσιν μη εκτελέσεως των εργασιών, δι' οιονδήποτε λόγον, ουδέ οφείλεται εκ νέου εις περιπτώσιν αναθεωρήσεως της άδειας άνευ αυξήσεως του συντελεστού δομήσεως ή κατ' όγκον εκμεταλλεύσεως του οικοπέδου.

4. Το τέλος υπολογίζεται βάσει της αξίας της γης κατά την ημερομηνίαν εκδόσεως της οικοδομικής άδειας ως η αξία αύτη λαμβάνεται υπ' όψιν κατά τας διατάξεις περί φορολογίας μεταβιβάσεως ακινήτων. Το επί τη βάσει της δηλουμένης αξίας της γης προκύπτον τέλος, καταβάλλεται εις το Δημόσιον Ταμείον προ της εκδόσεως της άδειας υπέρ του ΕΤΕΡΠΣ και αποδίδεται εις αυτό εντός τριμήνου το αργότερον. Η σχετική δήλωσις απευθύνεται προς τον Οικονομικόν Εφορον τον αρμόδιον διά την φορολογίαν μεταβιβάσεως του ακινήτου ως εκ της θέσεως αυτού. Ο αυτός Οικονομικός Εφορος, καθίσταται αρμόδιος διά τον προσδιορισμόν της αγοραίας αξίας της γης ανά μονάδα επιφανείας (προσωρινόν και οριστικόν) και διά την θεαίωσιν της διαφοράς του τέλους της προκυπτούσης κατόπιν του ελέγχου της δηλωθείσης αξίας γης. Διά την θεαίωσιν και είσπραξιν του τέλους, ως και διά την επίλυσιν των εκ της επιβολής αυτού διαφορών, εφαρμόζονται αναλόγως αι περί φορολογίας μεταβιβάσεως ακινήτων διατάξεις. Η βεβαιουμένη διαφορά του τέλους εισπράττεται υπό των Δημοσίων Ταμείων κατά τας περί εισπράξεως των Δημοσίων Εσόδων κειμένας διατάξεις και αποδίδεται ανά τρίμηνον εις το ΕΤΕΡΠΣ. Διά κοινής Αποφάσεως των Υπουργών Οικονομικών και Δημοσίων Έργων δύναται να ρυθμισθή παν θέμα αναγόμενον εις την θεαίωσιν και είσπραξιν του εσόδου ιδία δε εις τον τύπον των υποβαλλομένων δηλώσεων, τας επί τούτων ενεργείας των αρμοδίων Οικονομικών και Πολεοδομικών Υπηρεσιών και πάσα συναφής λεπτομέρεια».

Άρθρο 4

1. Εις το τέλος της παραγράφου 1 του άρθρου 102 του Ν.Δ. 8/1973 προστίθενται τα ακόλουθα δύο εδάφια:
«Επιτρέπεται ομοίως παρέκκλισις ως προς το ύψος και εις πάσαν περιπτώσιν ειδικών κτιρίων κατά την έννοιαν του άρθρου 8 του παρόντος. Όπου εις την παρούσαν παράγραφον επιτρέπεται αύξησις ύψους νοείται και η αύξησις του αριθμού των ορόφων».

2. Η παράγραφος 3 του αυτού άρθρου 102 καταργείται, αι δε παράγραφοι 4, 5, 6 και 7 αριθμούνται εις 3, 4, 5 και 6 αντιστοίχως.

Άρθρο 5

Ο διά του από 30.8/9.55 Β.Δ. «περί όρων δομήσεως εν Αθήναις» ως τούτο τροποποιηθέν ισχύει, καθοριζόμενος αριθμός ορόφων κατά τομείς της πόλεως Αθηνών και τα εκ τούτου προκύπτοντα ύψη οικοδομών, ως και τα εις οιαδήποτε θέσιν της αυτής πόλεως δι' ειδικών διατάξεων καθοριζόμενα ύψη και αριθμός ορόφων, δύναται να τροποποιούνται διά Π. Δ/των εκδιδομένων κατά τας διατάξεις του Ν.Δ. της 17.7/17.8.1923 «περί σχεδίων πόλεων κωμών κλπ.».

Άρθρο 6

1. Οι εντός ή εκτός ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός οικισμών στερουμένων ρυμοτομικού σχεδίου χειμάρροι, ρυάκες, ρεύματα, αποτυπώνται επί τοπογραφικού και υψομετρικού διαγράμματος υπό κατάλληλον κλίμακα, συντεταγμένου α) υπό του Υπουργείου Δημοσίων Έργων ή β) υπό της αρμοδίας Διευθύνσεως Τεχνικών Υπηρεσιών του Νομού ή γ) υπό των Δήμων ή Κοινοτήτων ή δ) υπό έχοντος αρμοδιότητα προς σύνταξιν τιοιούτου διαγράμματος ιδιώτου μηχανικού (φυσικού ή νομικού προσώπου). Εις τας περιπτώσεις γ και δ το διάγραμμα δέον μετά προηγουμένην επαλήθευσιν της ακριβούς αποτυπώσεως υπό της ως άνω αρμοδίας Διευθύνσεως Τεχνικών Υπηρεσιών να θεωρηται παρ' αυτής.

2. Ο καθορισμός της οριογραμμής (όχθης) των κατά την προηγουμένην παράγραφον ρευμάτων, χειμάρρων ή ρυάκων σημειούται επί του διαγράμματος υπό του Υπουργείου Δημοσίων Έργων ή υπό της Διευθύνσεως Τεχνικών Υπηρεσιών του Νομού.

3. Τα ως άνω διαγράμματα επικυρούνται διά Προεδρικών Διαταγμάτων εκδιδομένων προτάσει του Υπουργού Δημοσίων Έργων, μετά γνώμην του οικείου Δήμου ή Κοινοτήτος, παρεχομένην εντός προθεσμίας ενός μηνός από της περί τούτου προσκλήσεως των ή και άνευ της γνώμης ταύτης μετά πάροδον απράκτου της προθεσμίας ταύτης.

Εις περιπτώσεις κατά τας οποίας η έγκρισις, επέκτασις ή τροποποίησις των ρυμοτομικών σχεδίων ανήκει εις την αρμοδιότητα του Νομάρχου, η επικύρωσις του καθορισμού της οριογραμμής των ρευμάτων, χειμάρρων ή ρυάκων γίνεται

δι' αποφάσεως του Νομάρχου, μετά γνώμην του Δήμου ή της Κοινότητος ή και άνευ ταύτης ομοίως ως άνω.

4. Αι επιβληθείσαι εις την πληγείσαν εκ των σεισμών του έτους 1978 περιοχίν Βορείου Ελλάδος αναστολαί εκτελεσεως οικοδομικών εργασιών δύνανται να αίρωνται σταδιακώς δι' αποφάσεων του Υπουργού Δημοσίων Έργων δημοσιευομένων κατά τας διατάξεις της δια του Ν. 867/1979 κυρωθείσης από 28.7.1978 Πράξεως Νομοθετικού Περιεχομένου του Προέδρου της Δημοκρατίας.

Άρθρο 7

1. Το, κατά το άρθρον 4 του Ν. 720/1977 ως αντικαθίσταται διά του άρθρου 3 του παρόντος τέλος οφείλεται εις τας περιπτώσεις παρεκκλίσεων διά τας οποίας η άδεια εκδίδεται μετά την ισχύν του παρόντος, έστω και εάν η άδεια έχη εγκριθή προ ταύτης.

2. Διά τας τοιαύτας παρεκκλίσεις δι' ας εξεδόθη η άδεια δεν επιστρέφεται το κατά το άρθρον 4 του Ν. 720/1977 τέλος διά του παρόντος τροποποιήσεως του καταβληθέν τέλος.

3. Το τυχόν επιβληθέν ή επιβλητέον, κατά τας διατάξεις των άρθρων 120 και επόμενα του Ν.Δ. 8/1973 «περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού» πρόστιμον οφείλεται ανεξαρτήτως του κατά το ανωτέρω άρθρον 4 του Ν. 720/1977 τέλους.

Άρθρο 8

1. Διά Προεδρικού Διατάγματος εφ' άπαξ εκδιδόμενου προτάσει των Υπουργών Προεδρίας Κυβερνήσεως και Δημοσίων Έργων, επιτρέπεται η τροποποίησης, συμπλήρωσις και κατάργησις διατάξεων του Π.Δ. 910/77 «περί Οργανισμού του Υπουργείου Δημοσίων Έργων» εφαρμοζομένων αναλόγως των διατάξεων των άρθρων 1 και 2 του Ν. 51/1975 «περί αναδιοργανώσεως των δημοσίων πολιτικών υπηρεσιών» άνευ αυξήσεως των υπό του Διατάγματος τούτου προβλεπόμενων συνολικών οργανικών θέσεων.

2. Το κατά την προηγουμένην παράγραφον Π. Δ/γμα δύνανται να εκδίδεται κεχωρισμένως και δι' εκάστην Γενικήν Διεύθυνσιν ή υπηρεσίαν κεντρικήν ή περιφερειακήν.

Άρθρο 9

Η ισχύς του παρόντος άρχεται από της δημοσιεύσεώς του εις την Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Ο παρών νόμος ψηφισθείς υπό της Βουλής και παρ' Ημών σήμερα κυρωθείς, δημοσιευθήτω διά της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως και εκτελεσθήτω ως νόμος του Κράτους.

Εν Αθήναις τη 17 Μαρτίου 1979

Π.Δ. 470 ΤΗΣ 18/26.6.1979 (ΦΕΚ 138 Α')

Περί του μετασχηματισμού των συντελεστών δομήσεως εις εμβαδά κατά την εφαρμογήν του Ν. 880/1979

Έχοντας υπ' όψει:

1. Τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 2 του Ν. 880/1979 «περί καθορισμού ανωτάτου συντελεστού δομήσεως εισαγωγής του θεσμού μεταφοράς συντελεστού δομήσεως και ετέρων τινών διαρρυθμίσεων της πολεοδομικής νομοθεσίας».

2. Την υπ' αριθ. ΕΔ2α/04/Φ.Θ.2.1.1/31.1.1979 απόφασιν Πρωθυπουργού και Υπουργού Δημοσίων Έργων (ΦΕΚ 106/Β 6.2.79) «περί αντικαταστάσεως της υπ' αριθ. ΕΔ2α/04/59/Φ.Θ.2.1.1/29.3.1978 αποφάσεως «περί μεταθιβάσεως αρμοδιοτήτων του Υπουργού Δημοσίων Έργων εις τον Υφυπουργόν του αυτού Υπουργείου».

3. Την υπ' αριθ. 487/1979 γνωμοδότησιν του Συμβουλίου της Επικρατείας, προτάσει του Υφυπουργού Δημοσίων Έργων, απεφασίσασμεν:

Άρθρο 1

«1. Ο κατά την παράγραφο 1 του άρθρου 2 του Ν. 880/1979 δυνάμενος να μεταφερθεί συντελεστής δομήσεως προσαυξάνει τη δυναμένη να δομηθεί επιφάνεια ορόφων στο ωφελούμενο ακίνητο σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση κατά τον τύπο:

$$E^*ω = 1,10 \times E^*θ \times \frac{\Sigma^*ω}{\Sigma^*θ} \times \frac{Aθ}{Aω}$$

Οι υπεισερχόμενοι στον τύπο παράγοντες και η σημασία τους είναι:

Α) Ε^ω: εκφράζει την επιφάνεια που μπορεί να μεταφερθεί στο ωφελούμενο ακίνητο, επιπλέον της επιτρεπομένης ως εξής:

α) Στην περίπτωση που η ανά μ² αξία του πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) δεν είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενου του (Α' ορόφου), δηλαδή στη θέση του ωφελούμενου δεν δημιουργείται αυξημένη αξία σε περίπτωση ανέγερσης καταστημάτων (μη εμπορική περιοχή), είναι Ε^ω = Εισ.ω + Εορ.ω είναι η επιφάνεια σε μ² που μεταφέρεται, σύμφωνα με τα προηγούμενα, στο ισόγειο του ωφελούμενου και Εορ.ω είναι η συνολική επιφάνεια που μεταφέρεται στους υπερκείμενους ορόφους αυτού.

β) Στην περίπτωση που η ανά μ² αξία του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενου του (Α' ορόφου) εξ αντικειμένου, δηλαδή στη θέση του ωφελούμενου μπορεί να δημιουργηθεί αυξημένη αξία με την ανέγερση καταστημάτων ανεξάρτητα του αν υλοποιεί τη δυνατότητα αυτή ο ιδιοκτήτης (εμπορική περιοχή) είναι Ε^ω = Εισ.ω × ΣΕω + Εορ.ω. Όπου ΣΕω είναι συντελεστής που εισάγει την εμπορικότητα στη θέση του ωφελούμενου ακινήτου και ισούται με το λόγο της αξίας ανά μ² ισογείου στη θέση αυτή προς την αντίστοιχη αξία στον υπερκείμενο Α' όροφο.

Στις περιοχές που καλύπτονται από το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας των ακινήτων, ο ΣΕ (Συντελεστής Εμπορικότητας) δίνεται από τους σχετικούς πίνακες, ενώ για τις λοιπές περιοχές προκύπτει, όπως πιο πάνω, από το λόγο των δύο αξιών, που πρέπει να δίδονται από την αναγκαία εκτίμηση αξιών την προβλεπόμενη από την τροποποίηση του άρθρου 16 του Π.Δ. 510/1979.

Β) Ε^θ: εκφράζει την προς μεταφορά επιφάνεια του βαρυνόμενου ακινήτου, που προκύπτει από τις επιφάνειες που μπορούν να πραγματοποιηθούν σ' αυτό, με βάση την εξάντληση του ισχύοντος συντελεστού δόμησης του οικοπέδου, αφού αφαιρεθούν οι επιφάνειες των τυχόν διατηρουμένων κτισμάτων του, ως εξής:

α) Στην περίπτωση που η ανά μ² αξία του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) δεν είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενου του (Α' ορόφου), δηλαδή στη θέση του βαρυνόμενου δε δημιουργείται αυξημένη αξία σε περίπτωση ανέγερσης καταστημάτων (μη εμπορική περιοχή) είναι Ε^θ = Εισ.θ + Εοφ.θ. όπου Εισ.θ είναι η επιφάνεια σε μ² που μεταφέρεται σαν υπολειπόμενη μη πραγματοποιηθείσα κάλυψη από το κατά τα ανωτέρω ισόγειο του βαρυνόμενου και Εορ.θ είναι η συνολική επιφάνεια που μεταφέρεται σαν υπολειπόμενη μη πραγματοποιηθείσα από τους υπερκείμενους του ορόφους.

β) Στην περίπτωση που η ανά μ² αξία του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενου του (Α' ορόφου) εξ αντικειμένου, δηλαδή στη θέση του βαρυνόμενου δημιουργείται αυξημένη αξία με την ανέγερση καταστημάτων ανεξάρτητα του αν μπορεί να υλοποιήσει τη δυνατότητα αυτή ο ιδιοκτήτης (εμπορική περιοχή), είναι: Ε^θ = Εισ.θ × ΣΕθ - Εορ.θ. Όπου ΣΕθ είναι ο συντελεστής εμπορικότητας στη θέση του βαρυνόμενου ακινήτου και ισχύει γι' αυτόν ό,τι καθορίστηκε προηγουμένως για το Συντελεστή Εμπορικότητας γενικά.

Γ) Αω: η αξία γης ανά τετρ. μέτρο του οικοπέδου του ωφελούμενου ακινήτου.

Δ) Αθ: η αξία γης ανά τετρ. μέτρο του οικοπέδου του βαρυνόμενου ακινήτου.

Ε) Σ^ω: συνδέεται με το συντελεστή δόμησης όπως ισχύει για τη θέση του ωφελούμενου ακινήτου, κατά το χρόνο έκδοσης της σχετικής εγκριτικής πράξης μεταφοράς συντελεστού, ως εξής:

α) Στην περίπτωση που η ανά μ² αξία του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) δεν είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενου του (Α' ορόφου), δηλαδή στη θέση του ωφελούμενου, δε δημιουργείται αυξημένη αξία σε περίπτωση ανέγερσης καταστημάτων (μη εμπορική περιοχή), είναι Σ^ω = ΣΔω, δηλαδή ίσος με το συντελεστή δόμησης στη θέση του ωφελούμενου σύμφωνα με τα ανωτέρω.

β) Στην περίπτωση που η ανά μ² αξία του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενου του (Α' ορόφου), εξ αντικειμένου, δηλαδή στη θέση του ωφελούμενου δημιουργείται αυξημένη αξία με την ανέγερση καταστημάτων, ανεξάρτητα του αν υλοποιεί τη δυνατότητα αυτή ο ιδιοκτήτης (εμπορική περιοχή) είναι: Ε^ω = ΣΔω + Κω × (ΣΕω - 1).

Όπου Κω είναι το ισχύον ποσοστό κάλυψης στη θέση του ωφελούμενου ακινήτου, μειωμένο κατά το μέρος του, που αντιστοιχεί σε επιφάνεια 30 μ², μη θεωρημένη γενικά ως απαραίτητη για τις κοινόχρηστες επιφάνειες εισόδου και κλιμακοστασίου του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) και όπου ΣΔω και ΣΕω είναι οι συντελεστές δόμησης και εμπορικότητας, στη θέση του ωφελούμενου ακινήτου.

ΣΤ) Σ^θ: συνδέεται με το συντελεστή δόμησης, όπως ισχύει για τη θέση του βαρυνόμενου ακινήτου κατά το χρόνο έκδοσης της σχετικής εγκριτικής πράξης μεταφοράς συντελεστού, ως εξής:

α) Στην περίπτωση που η ανά μ² αξία του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) δεν είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενου του (Α' ορόφου), δηλαδή στη θέση του βαρυνόμενου δε δημιουργείται αυξημένη αξία σε περίπτωση ανέγερσης καταστημάτων (μη εμπορική περιοχή) είναι Σ^θ = ΣΔθ, δηλαδή ίσος με το συντελεστή δόμησης στη θέση του βαρυνόμενου, σύμφωνα με τα ανωτέρω.

β) Στην περίπτωση που η ανά μ² αξία του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενου του (Α' ορόφου), εξ αντικειμένου, δηλαδή στη θέση του βαρυνόμενου δημιουργείται αυξημένη αξία με την ανέγερση καταστημάτων, ανεξάρτητα του αν μπορεί να υλοποιήσει τη δυνατότητα αυτή ο ιδιοκτήτης (εμπορική περιοχή), είναι: Σ^θ = ΣΔθ + Κθ × (ΣΕθ - 1). Όπου Κθ είναι το ισχύον ποσοστό κάλυψης στη θέση του βαρυνόμενου ακινήτου, μειωμένο κατά το μέρος του, που αντιστοιχεί σε επιφάνεια 30 μ², τη θεωρούμενη γενικά ως απαραίτητη για τις κοινόχρηστες επιφάνειες εισόδου και κλιμακοστασίου του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου), ΣΔθ

και ΣΕβ είναι οι συντελεστές δόμησης και εμπορικότητας, στη θέση του βαρυνόμενου ακινήτου, όπως ορίστηκαν προηγούμενα.

2. Η κατά την προηγούμενη παράγραφο προκύπτουσα επιφάνεια Εω δομείται σε άλλη θέση του ίδιου ακινήτου ή σε άλλο ακίνητο (ωφελούμενο ακίνητο) καθ' υπέρβαση του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου και σύμφωνα με τα ειδικότερα καθοριζόμενα στο εγκριτικό διάταγμα της συγκεκριμένης μεταφοράς του συντελεστού ή προκειμένου περί Ζώνης Αγοράς Συντελεστού (ΖΑΣ) με το εγκριτικό Δ/γμα αυτής και με τους εξής περιορισμούς:

α) Ο μεταφερόμενος συντελεστής δόμησης υλοποιείται σε κτίριο που κατασκευάζεται μέσα στο ιδεατό στερεό όπως ορίζεται στην παρ. 6 του άρθρου 9 του Ν. 1577/85 (ΦΕΚ 210/85) χωρίς υπέρβαση του μεγίστου επιτρεπόμενου ύψους που προκύπτει από το σ.δ. της περιοχής του ωφελούμενου ακινήτου προσαυξημένο κατά το μεταφερόμενο συντελεστή. Σε περιπτώσεις ανέγερσης ειδικών κτιρίων το ως άνω προκύπτον μέγιστο ύψος του κτιρίου μπορεί να προσαυξηθεί κατά 6,00 μέτρα χωρίς αυτό να υπερβαίνει τα 32,00 μ.

β) Ο μεταφερόμενος συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να προσαυξήσει τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης της περιοχής του ωφελούμενου ακινήτου πάνω από 50%, εφόσον αυτός είναι μέχρι και 0,8, πάνω δε από 30% εφόσον αυτός είναι μεγαλύτερος του 0,8.

γ) Σε περίπτωση που ο συντελεστής δόμησης του ωφελούμενου ακινήτου έχει εξαντληθεί και είναι μεγαλύτερος από τον ισχύοντα στην περιοχή, ο μεταφερόμενος συντελεστής δόμησης μπορεί να προσαυξήσει τον ως άνω πραγματοποιηθέντα συντελεστή κατά ποσοστό 10% με την προϋπόθεση ότι ο συντελεστής δόμησης του ωφελούμενου ακινήτου δεν υπερβαίνει τον αριθμό 1,00.

Τα οριζόμενα στις περιπτώσεις β και γ της παραγρ. αυτής δεν έχουν εφαρμογή για ανέγερση ειδικών κτιρίων, για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, καθώς και για περιοχές που έχουν καθοριστεί Ζ.Α.Σ. (Ζώνες Αγοράς Συντελεστή).

Το παραπάνω μέσα σε « » άρθρο 1 έχει τεθεί όπως τροποποιήθηκε με το από 19/24.6.1987 Π. Δ/τος (ΦΕΚ 592 Δ).

Άρθρο 2

Η εκτίμησης των ανά τετραγωνικό μέτρο αξιών γης Αω και Αβ γίνεται βάσει των οριζομένων υπό των κατά την παράγραφο 9 του άρθρου 2 του Νόμου 880/79 προβλεπόμενων διαταγμάτων.

Εις τον Υφυπουργόν Δημοσίων Έργων, ανατίθενται την δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος Διατάγματος.

Π.Δ. ΥΠ' ΑΡΙΘ. 510 ΤΗΣ 2/10.6.1979 (ΦΕΚ 154 Α')

Περί ρυθμίσεως θεμάτων μεταφοράς συντελεστού δομήσεως κατά τον Νόμο 880/1979

Έχοντες υπ' όψει:

1. Τας διατάξεις του άρθρ. 2 παρ. 9 του Νόμου 880/1979 «περί καθορισμού ανωτάτου συντελεστού δομήσεως, εισαγωγής του θεσμού μεταφοράς συντελεστού δομήσεως και ετέρων τινών διαρρυθμίσεων της πολεοδομικής νομοθεσίας».

2. Τας διατάξεις της υπ' αριθ. ΕΔ2α/04/Φ.Θ.2.1.1./31.1.1979 αποφάσεως Πρωθυπουργού και Υπουργού Δημοσίων Έργων (ΦΕΚ 106 τ.Β/6.2.1979) «περί αντικαταστάσεως της υπ' αριθ. ΕΔ2α/04/59/Φ.Θ.2.1.1./29.3.1978 αποφάσεως "περί μεθόδου αρμοδιοτήτων του Υπουργού Δημοσίων Έργων εις τον Υφυπουργόν του αυτού Υπουργείου"».

3. Την υπ' αριθ. 488/31.5.1979 γνωμοδότησιν του Συμβουλίου της Επικρατείας, προτάσει των Υπουργών Δικαιοσύνης, Οικονομικών και του Υφυπουργού Δημοσίων Έργων, απεφασίσαμεν:

Άρθρο 1

Γενικαί Διατάξεις

1. Η κατά τας διατάξεις του άρθρ. 2 του Νόμ. 880/1979 «περί καθορισμού ανωτάτου ορίου συντελεστού δομήσεως, εισαγωγής του θεσμού μεταφοράς συντελεστού δομήσεως και ετέρων τινών διαρρυθμίσεων της πολεοδομικής νομοθεσίας» έγκρισις της μεταφοράς συντελεστού δομήσεως από τινος ακινήτου και η πραγματοποίησις της μεταφοράς ταύτης εις το αυτό ή έτερον ακίνητον διενεργείται κατά τας διατάξεις του παρόντος και του υπ' αριθ. 470/26.6.1979 Διατάγματος «περί του μετασχηματισμού των συντελεστών δομήσεως εις εμβαδά κατά την εφαρμογήν του Νόμ. 880/1979».

2. Κατά την μεταφοράν συντελεστού εις Ζώνας Αγοράς Συντελεστών (ΖΑΣ) εφαρμόζονται επίσης οι τυχόν τιθέμενοι δι' εκάστην Ζώνην όροι υπό των διαταγμάτων των εκδιδομένων κατά το τελευταίον εδάφιον της παρ. 1 του άρθρ. 2 του Νόμ. 880/1979.

3. Εις το παρόν Δ/γμα οι ακόλουθοι όροι έχουν την ως έπεται έναντι εκάστου αυτών σημειουμένην έννοιαν:

α) «μεταφορά συντελεστού», είναι η κατά τας διατάξεις του άρθρ. 2 του Νόμ. 880/1979 διενεργουμένη μεταφορά συντελεστού δομήσεως οικοπέδου (ΣΔΟ) και «μεταφερόμενος συντελεστής» ο ούτω μεταφερόμενος τοιούτος συντελεστής.

β) «βαρυνόμενον ακίνητον» και «ωφελούμενον ακίνητον» είναι τα εις το δεύτερον εδάφιον της παρ. 1 του αυτού άρθρ. 2 του Νόμ. 880/1979 αντιστοίχως οριζόμενα.

γ) «Ζώνη Αγοράς Συντελεστού» ή απλώς «ΖΑΣ» είναι η διά των κατά το τελευταίον εδάφιον της παρ. 1 του άρθρ. 2 του Νόμ. 880/1979 εκδιδόμενων Δ/των προσδιοριζόμενη ζώνη, εις την οποίαν η μεταφορά συντελεστού πραγματοποιείται κατά τας ειδικάς διατάξεις του άρθρ. 13 του παρόντος.

δ) «αρμοδία κεντρική υπηρεσία του Υπουργείου Δημοσίων Έργων» ή απλώς «αρμοδία κεντρική υπηρεσία» είναι η οργανική μονάς της κεντρικής Υπηρεσίας του Υπουργείου Δημοσίων Έργων (Γενικής Διευθύνσεως Οικισμού), η αρμοδία διά την έγκρισιν της μεταφοράς συντελεστού και την τήρησιν του Μητρώου Μεταφοράς Συντελεστών και του Βιβλίου Τίτλων Μεταφερομένων Συντελεστών.

ε) «αρμοδία περιφερειακή υπηρεσία» είναι η ένεκα του τόπου του ακινήτου αρμοδία διά την έκδοσιν της αδείας προς εκτέλεσιν οικοδομικών επ' αυτού εργασιών περιφερειακή πολεοδομική Υπηρεσία του Υπουργείου Δημοσίων Έργων.

ς) «Τίτλος δικαιώματος μεταφοράς συντελεστού δομήσεως» ή απλώς «Τίτλος» είναι ο κατά τας διατάξεις του άρθρ. 8 και επόμενα του παρόντος τίτλος, εις τον οποίον ενσωματούται το εγκριθέν δικαίωμα του κυρίου του βαρυνόμενου ακινήτου προς μεταφοράν συντελεστού δομήσεως.

ζ) «Μητρώον μεταφορών συντελεστού» ή απλώς «Μητρώον» το κατά το άρθρ. 7 του παρόντος τηρούμενον βιβλίον και φάκελλος των Δ/των εγκρίσεως μεταφοράς συντελεστών, και πραγματοποιήσεως της μεταφοράς ταύτης εις ωφελούμενα ακίνητα.

η) «Βιβλίον Τίτλων Μεταφοράς Συντελεστού Δομήσεως» ή απλώς «Βιβλίον Τίτλων» είναι το κατά τας διατάξεις του άρθρ. 8 τηρούμενον βιβλίον καταχωρήσεως των τίτλων και των μεταβολών αυτών.

Άρθρο 2

Έγκρισις μεταφοράς συντελεστού από του βαρυνόμενου ακινήτου

1. Το κατά το άρθρ. 2 παρ. 1 του Νόμ. 880/1979 Δ/γμα, διά του οποίου εγκρίνεται η από τινος «βαρυνόμενου ακινήτου» μεταφορά του συντελεστού:

α) περιλαμβάνει τας ενδείξεις προσδιορισμού του ακινήτου από του οποίου εγκρίνεται η μεταφορά συντελεστού δομήσεως, το εμβαδόν του οικοπέδου αυτού, υπό το καθεστώς του οποίου εγκρίνεται η μεταφορά μέρους ή του όλου του συντελεστού αυτού,

β) μνημονεύει τους ελεγχθέντας κυρίου αυτού,

γ) προσδιορίζει το μέρος του συντελεστού, του οποίου εγκρίνεται η μεταφορά ως και την αναγωγήν εις τετραγωνικά μέτρα δομησίμων επί του βαρυνόμενου ακινήτου επιφανειών ορόφων του μέρους τούτου του συντελεστού, συμφώνως προς το Δ/γμα 470/26.6.1979 «περί του μετασχηματισμού των συντελεστών δομήσεως εις εμβαδά κατά την εφαρμογήν του Ν. 880/1979 (μεγάθη Εβ ή Ε'β του ανωτέρω Δ/τος κατά περίπτωσιν), και

δ) περιλαμβάνει τους τυχόν επιβαλλομένους κατά τας κειμένας διατάξεις εις το ακίνητον ειδικούς όρους χρήσεως, ίδια δε τας κατά την παρ. 7 του άρθρ. 2 του Νόμ. 820/1978 επιβαλλομένας υποχρεώσεις όταν πρόκειται περί τοιαύτης περιπτώσεως.

2. Διά την έκδοσιν του κατά την προηγουμένην παράγραφον Δ/τος απαιτούνται:

α) η υποβολή και έγκρισις της σχετικής μελέτης κατά τας διατάξεις του άρθρ. 3 του παρόντος,

β) η παροχή της συναινέσεως των κυρίων ή συγκυρίων κατά τας διατάξεις του άρθρ. 4 του παρόντος,

γ) η υποβολή, κατά το άρθρ. 5 του παρόντος, της εκθέσεως ελέγχου τίτλων μετά των οικείων αντιγράφων και πιστοποιητικών, και

δ) η υποβολή των κατά την παρ. 4 του αυτού άρθρ. 5 αποδεικτικών κοινοποιήσεως εις τρίτους έχοντας εγγράψει ή σημειώσει δικαιώματά των επί του ακινήτου.

Άρθρο 3

Μελέτη επί του βαρυνόμενου ακινήτου

1. Προς έγκρισιν της μεταφοράς συντελεστού από τινος βαρυνόμενου ακινήτου συντάσσεται υπό των ενδιαφερομένων σχετική τεχνική μελέτη η οποία υποβάλλεται προς προέγκρισιν εις την αρμοδίαν κεντρικήν υπηρεσίαν του Υπουργείου Δημοσίων Έργων.

2. Η μελέτη περιλαμβάνει τα ακόλουθα στοιχεία:

α) τοπογραφικόν διάγραμμα του οικοπέδου του βαρυνόμενου ακινήτου εκτεινόμενον εις ολόκληρον το οικοδομικόν τετράγωνον του ακινήτου τούτου και απεικονίζον πάσας τας επ' αυτού ιδιοκτησίας μετά των κεκαλυμμένων και ακαλύπτων τμημάτων αυτών.

Επί του τοπογραφικού θα υπάρχει υπόμνημα εις το οποίον θα αναγράφονται οι ισχύοντες όροι δομήσεως και αι χρήσεις απασών των ιδιοκτησιών του οικοδομικού τετραγώνου,

β) αποτύπωσιν του διατηρουμένου επί του οικοπέδου του βαρυνόμενου ακινήτου κτίσματος (κατόψεις όλων των ορόφων, τομάς, όψεις) και υπολογισμός των επιφανειών και του εις το σύνολον αυτών αντιστοιχούντος συντελεστού δο-

μήσεως. Εις περίπτωσην διατηρήσεως επί του οικοπέδου περισσοτέρων του ενός κτισμάτων, η αποτύπωση γίνεται πάντα τα κτίσματα ταύτα,

γ) υπόμνημα, εις το οποίον περιλαμβάνεται μνεία των διατάξεων, βάσει των οποίων ορίζεται ή συνάγεται ο ισχύς του συντελεστής δομήσεως και υπολογίζεται ο δυνάμενος να μεταφερθή τιοιούτος συντελεστής εκπεφρασμένος και δομησίμους επιφανείας,

δ) τεχνικήν έκθεσιν, εις την οποίαν θα περιγράφονται, συνοπτικώς, το είδος και η χρήση των υπάρχοντων κτισμάτων και αι προτεινόμεναι χρήσεις των ακαλύπτων χώρων μετα των τυχόν απαιτούμενων προς ανάδειξιν αυτών ή του κτηρίου επεμβάσεων εις τους ακαλύπτους τούτους χώρους (πλακοστρώσεις, κηποτεχνικά διαρρυθμίσεις κλπ.).

3. Η προέγκρισις της μελέτης γίνεται εντός μηνός από της υποβολής της ή από της τελευταίας συμπληρώσεως της εάν ζητηθή τοιαύτη. Διά της προεγκρίσεως δύναται να διορθωθούν οιαδήποτε στοιχεία της μελέτης, αν ταύτα δεν ανταποκρίνονται εις τα πράγματα ή το βάσει των κειμένων διατάξεων ισχύον διά το βαρυνόμενον ακίνητον νομικόν θεστώσ. Εις την τοιαύτην διόρθωσιν περιλαμβάνεται και τυχόν συμπλήρωσις των εις την τεχνικήν έκθεσιν επιτρεπομένων υπό των κειμένων διατάξεων επεμβάσεων, ιδία δε ως προς τας κατά την παρ. 7 του άρθρ. 2 του Νόμ. 820/1978 εναλλαζομένης υποχρεώσεις, όταν πρόκειται περί τοιαύτης περιπτώσεως. Η προέγκρισις της μελέτης γίνεται κατά γνώμησιν του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων.

Άρθρο 4

Συναίνεσις μεταφοράς συντελεστού

1. Η συναίνεσις των κυρίων του βαρυνόμενου ακινήτου προς έγκρισιν της μεταφοράς του όλου ή μέρους του συντελεστού δομήσεως παρέχεται διά συμβολαιογραφικής πράξεως, δέον δε να είναι άνευ αιρέσεων ή όρων και να περιλαμβάνη την ενεπιφύλακτον αποδοχήν της μεταφοράς του μεταφερομένου συντελεστού δομήσεως του ακινήτου των μέρους του συντελεστού τούτου, υπό τους όρους και τας συνεπειάς του Νόμ. 880/1979, του παρόντος Δ/τος και της προεγκρίσεως της σχετικής τεχνικής μελέτης.

2. Η συναίνεσις παρέχεται υπό πάντων των κυρίων ή συγκυρίων του βαρυνόμενου ακινήτου. Επί προικίων η συναίνεσις παρέχεται από κοινού υπό του προικολήπτου άνδρος και της υπέρ ης η προίξ γυναικός. Εάν το ακίνητον διεκδικείται είναι δυνατή η έγκρισις της μεταφοράς συντελεστού μόνον εάν συναινέσουν εις τούτο και οι έχοντες εγείρει της σχετικήν αγωγήν. Εις την τελευταίαν ταύτην περίπτωσην η συναίνεσις δύναται να περιλαμβάνη ως μοναδικόν παραδεικτόν όρον την κοινήν δήλωσιν βουλήσεως φερομένων κυρίων και διεκδικούντων περί της λήψεως κατασφαλιστικών μέτρων υπέρ των διεκδικούντων επί των εκδοθησομένων κατά τας διατάξεις του παρόντος τίτλων ή μέρους αυτών και ιδία την σύστασιν παρακαταθήκης.

Άρθρο 5

Έκθεσις Ελέγχου Τίτλων

1. Προς εξακρίθωσιν της νομικής καταστάσεως του βαρυνόμενου ακινήτου, ακριθή περιγραφήν αυτού και προσδιορισμόν των προσώπων των οποίων πρέπει να παρασχεθή η συναίνεσις ή εις τα οποία πρέπει να ανακοινωθή κατά την παρ. 4 του άρθρου τούτου η πρόθεσις προς μεταφοράν του συντελεστού, συντάσσεται έκθεσις ελέγχου τίτλων κυριότητος του βαρυνόμενου ακινήτου, η οποία αφ' ενός μεν κατατίθεται εις τον συμβολαιογράφον τον συντάσσοντα την πράξιν συναίνεσεως εις την οποίαν και μνημονεύεται, αφ' ετέρου δε, ομού μετά της πράξεως ταύτης και των σχετικών τίτλων λοιπών κατά περίπτωσην αναγκαίων εγγράφων και πιστοποιητικών υποβάλλεται προς έκδοσιν του κατά το άρθρ. 2 του παρόντος Δ/τος.

2. Η κατά την προηγουμένην παράγραφον έκθεσις ελέγχου τίτλων συντάσσεται παρά δικηγόρου τουλάχιστον παρ. εφέταις και θεωρείται παρά του αρμοδίου Δικηγορικού Συλλόγου. Η έκθεσις περιλαμβάνει πλήρη περιγραφήν του βαρυνόμενου ακινήτου μετά του ιστορικού της νομικής καταστάσεως αυτού και των αντιστοιχων τίτλων, πρέπει δε να καταλήγη εις ανεπιφύλακτον διακρίθωσιν πάντων των εχόντων δικαιώματα κυριότητος ή έτερα εμπράγματα δικαιώματα επ' αυτού ή εχόντων προσημειώσει τοιαύτα δικαιώματα ή τυχόν διεκδικούντων ή εχόντων ασκήσει δικαιώματα κατασέσεως ή έτερα ενοχικά δικαιώματα επ' αυτού. Η έκθεσις δέον επίσης να μνημονεύη ρητώς τον χρόνον μέχρι του οποίου διεπίστωσε την υπ' αυτής βεβαιουμένην κατάστασιν, ο οποίος χρόνος δεν δύναται να απέχη πλέον του μηνός από της συντάξεως της πράξεως συναίνεσεως.

3. Η κατά τα ανωτέρω έκθεσις συμπληρούται δια τον μετέπειτα χρόνον κατά τα ειδικώτερον οριζόμενα εις το άρθρ. 8 παρ. 2 περίπτ. 6 του παρόντος.

4. Η πρόθεσις των κυρίων του ακινήτου όπως ζητήσουν την μεταφοράν του συντελεστού δομήσεως γνωστοποιείται και εις πάντας τους μνημονευομένους εις την έκθεσιν ως έχοντας δικαιώματα επί του ακινήτου. Τα σχετικά αποδεικτικά κοινοποιήσεως της γνωστοποιήσεως ταύτης υποβάλλονται ομοίως, προς έκδοσιν του Δ/τος περί του οποίου η παρ. 1 του άρθρ. 2 του παρόντος. Οι ανωτέρω δύναται να λάθουν οιονδήποτε κατασφαλιστικών των δικαιωμάτων των κατά τα νόμιμα μέτρα, εκ τούτων όμως ή εκ της τυχόν μη ασκήσεως τούτων δεν κωλύεται η έκδοσις του περί μεταφοράς Δ/τος ουδέ η έκδοσις των κατά τας επομένας διατάξεις του παρόντος Δ/τος τίτλων, εφαρμοζομένου εν προκειμένω του τελευταίου εδαφίου της παρ. 4 του άρθρ. 2 του Νόμ. 880/1979.

Άρθρο 6

Σημείωσις εις τα βιβλία μεταγραφών διά το βαρυνόμενον ακίνητον

1. Το Δ/γμα, διά του οποίου εγκρίνεται η από τινος βαρυνόμενου ακινήτου μεταφορά συντελεστού δομήσεως, ση-

μειούται εις το περιθώριον των οικείων μερίδων του βιβλίου μεταγραφών του αρμοδίου υποθηκοφυλακείου αιτήσεται τινός των ενδιαφερομένων ή του Δημοσίου. Το Δημοσίον διά την τοιαύτην ενέργειαν εκπροσωπείται υπό του εξουσιοδοτούμένου προς τούτο υπό του Υπουργείου Δημοσίων Έργων οργάνου της κεντρικής υπηρεσίας.

2. Αι διά το βαρυνόμενον ακίνητον συνέπειαι της παρ. 5 του άρθρ. 2 του Νόμ. 880/79 άρχονται έναντι πάντων από της εκδόσεως του Δ/τος εγκρίσεως μεταφοράς συντελεστού, μη επηρεαζομένης της ενάρξεως των συνεπειών τούτων από του χρόνου της κατά τα ανωτέρω σημειώσεως, απο της οποίας άρχονται αι έναντι παντός τρίτου συνέπειαι της παρ. 4 του αυτού άρθρ. 2 του Νόμ. 880/1979.

3. Η παρ. 1 εφαρμόζεται αναλόγως και διά το κατά την παρ. 4 του άρθρ. 8 τροποποιητικόν Δ/γμα.

Άρθρο 7

Μητρώων μεταφορών συντελεστού

1. Εις την αρμοδιάν κεντρικήν υπηρεσίαν τηρείται Μητρώων μεταφορών συντελεστού.
2. Το Μητρώον αποτελείται εκ Βιβλίου Μητρώου και εκ των σχετικών φακέλλων.
3. Εις το Βιβλίον Μητρώου καταχωρείται η έκδοσις παντός διατάγματος εγκρίσεως μεταφοράς συντελεστού ως και η έκδοσις των Δ/των ή αποφάσεων διά των οποίων πραγματοποιείται η μεταφορά του συντελεστού εις ωφελούμενα ακίνητα.
4. Εις ιδίαν μερίδα του Βιβλίου Μητρώου, καταχωρούνται επίσης και τα Δ/τα εγκρίσεως ΖΑΣ.

Άρθρο 8

Έκδοσις τίτλου μεταφοράς συντελεστού

1. Διά την παράστασιν του κατά τας διατάξεις του παρόντος εγκριθέντος δικαιώματος των κυρίων ή συγκυρίων του βαρυνόμενου ακινήτου επί του μεταφερομένου συντελεστού δομήσεως, εκδίδεται «τίτλος δικαιώματος μεταφοράς συντελεστού δομήσεως», εις τον οποίον ενσωματούται το δικαίωμα τούτο. Ο τίτλος είναι πάντοτε ονομαστικός και διαιρετός, μεταβιβάζεται δε κατά τας διατάξεις του παρόντος δικαιώματος.

2. Προς έκδοσιν του τίτλου προσκομίζονται εις την αρμοδιάν κεντρικήν υπηρεσίαν:

- α) τα πιστοποιητικά των υποθηκοφυλακείων περί της κατά το άρθρ. 6 σημειώσεως εις το περιθώριον των μερίδων του Υποθηκοφυλακείου περί εκδόσεως του Δ/τος εγκρίσεως της μεταφοράς του συντελεστού, και
- β) συμπληρωματική έκθεσις περί ελέγχου των τίτλων καλύπτουσα τον χρόνον από της πρώτης κατά την παρ. 1 του άρθρ. 5 τοιαύτης εκθέσεως μέχρι και της επομένης της σημειώσεως του ανωτέρω Δ/τος εις το περιθώριον των οικείων μερίδων και επισημαίνουσα τας τυχόν κατά τον χρόνον τούτον επελευθέρουσας μεταβολάς. Η έκθεσις συνοδεύεται υπό των αναγκαίων πιστοποιητικών, συντάσσεται δε κατά τα εις την παρ. 1 του άρθρ. 5 οριζόμενα.

3. Εάν εκ της κατά την προηγουμένην παράγραφον συμπληρωματικής εκθέσεως προκύπτει ότι δεν επήλθον μεταβολαί εις τα πρόσωπα των δικαιουμένων να ζητήσουν την μεταφοράν συντελεστού, ο τίτλος εκδίδεται βάσει του εκδοθέντος Δ/τος.

4. Εάν εκ της κατά την παρ. 2 συμπληρωματικής εκθέσεως και των σχετικών πιστοποιητικών προκύπτει αντιθέτως μεταβολή εις τα πρόσωπα ταύτα, η έκδοσις του τίτλου αναβάλλεται μέχρι της τροποποιήσεως του εκδοθέντος Δ/τος περί εγκρίσεως της μεταφοράς του συντελεστού εκ του συγκεκριμένου βαρυνόμενου ακινήτου του. Διά την τοιαύτην τροποποίησιν και περαιτέρω διαδικασίαν προς έκδοσιν του τίτλου, εφαρμόζονται αναλόγως αι προγενέστεροι διατάξεις του παρόντος Δ/τος.

5. Εις πάσας τας περιπτώσεις ο εκδιδόμενος τίτλος περιλαμβάνει:

- α) το ονοματεπώνυμον των κυρίων ή των συγκυρίων, επ' ονόματι των οποίων εκδίδεται ο τίτλος,
- β) άκρως συνοπτικήν μνείαν του βαρυνόμενου ακινήτου, εξ ου μεταφέρεται ο συντελεστής,
- γ) ένδειξιν του Δ/τος, ή των Δ/των, διά των οποίων ενεκρίθη η μεταφορά του συντελεστού τούτου και η ένδειξις των γενομένων σχετικών σημειώσεων των Δ/των τούτων εις τα οικεία βιβλία των μεταγραφών,
- δ) το ολικόν εμβαδόν του οικοπέδου του βαρυνόμενου ακινήτου (μέγεθος ε του άρθρ. 2 του Προεδρικού Δ/τος 470/26.6.1979),
- ε) τον συντελεστήν δομήσεως, ο οποίος ισχύει διά το βαρυνόμενον ακίνητον κατά τον χρόνον εγκρίσεως της μεταφοράς (μεγέθη Σβ ή Σ'β του αυτού ως άνω Δ/τος κατά περίπτωσιν),
- ς) το μέρος του συντελεστού τούτου, του οποίου ενεκρίθη η μεταφορά και την αναγωγήν τούτου εις τετραγωνικά μέτρα μεταφερομένων επιφανειών ορόφων του βαρυνόμενου ακινήτου (μεγέθη Εβ ή Ε'β του αυτού ως άνω Δ/τος κατά περίπτωσιν),

ζ) το εκ της ως άνω εγκριθείσης προς μεταφοράν επιφανείας μέρος διά το οποίον ισχύει ο παρών τίτλος, εις περίπτωσιν κατά την οποίαν μερίζεται εις πλείονας τίτλους η παράστασις του όλου δικαιώματος εγκριθείσης μεταφοράς συντελεστού,

η) την ένδειξιν εάν ο τίτλος είναι ο αρχικώς εκδιδόμενος ή αν εκδίδεται εις αντικατάστασιν προηγουμένου, τον αριθμόν του αντικαθιστωμένου τίτλου και την αιτίαν της αντικαταστάσεως.

6. Ο εκδιδόμενος τίτλος λαμβάνει αύξοντα αριθμόν εκ «Βιβλίου Τίτλων Μεταφοράς Συντελεστών Δομήσεως», τηρουμένου παρά της αρμοδίας κεντρικής υπηρεσίας, υπό του Προϊσταμένου της οποίας και υπογράφεται. Περί της καταχωρήσεως του τίτλου εις το ανώτερον Βιβλίον συντάσσεται προ της παραδώσεως αυτού εις τους δικαιούχους επισημειωματική επί του τίτλου πράξις, υπογραφομένη υπό του εντεταλμένου διά την τήρησιν του Βιβλίου υπαλλήλου. Του

εκδιδομένου τίτλου τηρείται «υπηρεσιακόν πρωτότυπον» τιθέμενον εις τον φάκελλον του Μητρώου.

7. Οι εκδιδομένοι τίτλοι παραδίδονται εις τους υπέρ ων ούτοι εξεδόθησαν, λαμβανομένων υπ' όψιν και των τυχόν κατά την παρ. 2 του άρθρ. 4 του παρόντος όρων, ή των τυχόν κατά την παρ. 4 του άρθρ. 5 ληφθέντων κατασφαλιστικόν μέτρων.

8. Περί της εκδόσεως και παραδόσεως του τίτλου εκδίδεται απόφασις του Προϊσταμένου της ανωτέρω αρμοδίας υπηρεσίας, καταχωρουμένη εις ιδίαν στήλην του «Βιβλίου Τίτλων Μεταφοράς Συντελεστών Δομήσεως».

Άρθρο 9

Μεταβίβασις τίτλων

1. Η συμβατική μεταβίβασις των ονομαστικών τίτλων γίνεται δι' εγγραφής εις το Βιβλίον Τίτλων Μεταφοράς Συντελεστών Δομήσεως και ταυτοχρόνου πράξεως οπισθογραφήσεως του τίτλου. Η εγγραφή εις το Βιβλίον και η πράξις οπισθογραφήσεως χρονολογούνται και υπογράφονται υπό των μεταβιβαζόντων και του υπέρ ου η μεταβίβασις ή πληρεξουσιών αυτών. Η εγγραφή και η πράξις υπογράφονται επίσης και υπό του εντεταμένου υπαλλήλου της αρμοδίας Υπηρεσίας.

2. Μεθ' εκάστην μεταβίβασιν εκδίδεται νέος τίτλος ακυρουμένου του παλαιού. Διά την έκδοσιν του νέου τίτλου, φαρμόζονται αναλόγως αι διατάξεις των παρ. 5 έως 8 του άρθρ. 8 του παρόντος.

3. Εις περιπτώσιν κληρονομικής διαδοχής εκδίδεται επίσης νέος τίτλος επ' ονόματι του κληρονόμου ή κληροδόχου επί τη αιτήσει τούτου και υποβολή των νομίμων δικαιολογητικών. Αι διατάξεις των προηγουμένων παραγράφων εφαρμόζονται αναλόγως και εν προκειμένω.

4. Επί κτήσεως κυριότητος επί του τίτλου καθ' οιονδήποτε έτερον νόμιμον τρόπον, εφαρμόζονται αναλόγως αι διατάξεις του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 10

Κλοπή, καταστροφή ή απώλεια τίτλων

1. Εις περιπτώσεις κλοπής, καταστροφής ή απωλείας τίτλου δύναται να εκδοθή αντίγραφον τούτου εκ του τηρομένου «υπηρεσιακού πρωτοτύπου» αυτού.

2. Διά την έκδοσιν αντιγράφου υποβάλλεται σχετική δήλωσις υπέρ ου έχει εκδοθή ο τίτλος ή του εκ τούτου έλλογντος δικαιώματα.

Εις την τελευταίαν ταύτην περιπτώσιν υποβάλλονται και τα δικαιολογητικά τα στηρίζοντα τα δικαιώματα ταύτα.

3. Μετά της αιτήσεως υποβάλλεται και υπεύθυνος δήλωσις περί των συνθηκών κλοπής, απωλείας κλπ.

4. Διά την έκδοσιν του αντιγράφου εκδίδεται απόφασις του Προϊσταμένου της αρμοδίας κεντρικής υπηρεσίας. Ο Προϊστάμενος ούτος δύναται πάντοτε να διενεργήσῃ ή να διατάξῃ την διενέργειαν οιασδήποτε προσφόρου ερευνής ή και να επιβάλῃ εις τους αιτούντος την δημοσίευσιν διά του τύπου σχετικής αναγγελίας. Η απόφασις ορίζει την ακύρωσιν του παλαιού τίτλου.

5. Το εκδιδομένον εις τας περιπτώσεις του παρόντος άρθρου αντίγραφον του τίτλου μνημονεύει την απόφασιν βάσει της οποίας εκδίδεται και ότι επέχει κατά πάντα θέσιν πρωτοτύπου.

Άρθρο 11

Διαίρεσις των τίτλων

1. Δι' εκάστην έγκρισιν μεταφοράς συντελεστού δύναται πάντοτε, αιτήσῃ των δικαιούχων, να εκδοθούν πλείονες τίτλοι των οποίων το άθροισμα θα ισούται προς την εγκριθείσαν μεταφοράν του συντελεστού και τας αντιστοιχούσας εις ταύτην δομησίμους επιφανείας επί των βαρυνομένων ακινήτων. Οι εκδιδομένοι τίτλοι εις την περιπτώσιν αυτήν αναγράφουν και την ένδειξιν ότι αποτελούν μέρος της όλης μεταφοράς και προσδιορίζουν το μέρος τούτο. Διά την ταύτην έκδοσιν πλείονων τίτλων εκδίδεται σχετική απόφασις του Προϊσταμένου της αρμοδίας κεντρικής υπηρεσίας.

2. Η ανωτέρω παράγραφος εφαρμόζεται αναλόγως και διά την διαίρεσιν ήδη εκδοθέντων τίτλων.

3. Η διαίρεσις των τίτλων δύναται να συνδυασθῃ προς την κατά τας διατάξεις του επομένου άρθρου μερικὴν ακύρωσιν του αρχικού τίτλου.

4. Κατά την διαίρεσιν ο παλαιός τίτλος ακυρούται διά σχετικής πράξεως οπισθογραφήσεως αυτού υπό των δικαιούχων και εγγραφής εις το Βιβλίον. Διά την έκδοσιν των νέων τίτλων εφαρμόζονται αι διατάξεις των παρ. 5 έως 8 του άρθρ. 8 του παρόντος.

Άρθρο 12

Ακύρωσις των τίτλων — απόσβεσις του δικαιώματος

1. Η ακύρωσις των τίτλων γίνεται επί τη ασκήσει του υπό τούτων παριστωμένου δικαιώματος διά της μεταφοράς αυτού εις ωφελούμενον ακίνητον (απόσβεσις του δικαιώματος μεταφοράς συντελεστού).

2. Εάν η μεταφορά του συντελεστού πραγματοποιείται εις ωφελούμενον ακίνητον εκτός ΖΑΣ η απόσβεσις γίνεται επί τη εκδόσει του κατά το άρθρ. 14 Δ/τος.

3. Εάν η μεταφορά του συντελεστού πραγματοποιείται εις ακίνητον κείμενον εντός ΖΑΣ η ακύρωσις γίνεται επί τη εκδόσει της κατά το άρθρ. 13 αποφάσεως.

4. Εις τας λοιπάς περιπτώσεις ο τίτλος κατατίθεται εις την αρμοδίαν υπηρεσίαν, καταχωρείται σχετική πράξις εις το όπισθεν μέρος αυτού και διά την ακύρωσιν εκδίδεται απόφασις, εφαρμοζομένης αναλόγως της παρ. 8 του άρθρ. 8 του

παρόντος.

5. Εις πάσας τας περιπτώσεις ακυρώσεως τίτλων γίνεται σχετική σημείωσις εις το Βιβλίον Τίτλων.

Άρθρο 13

Πραγματοποίησης της μεταφοράς του συντελεστού εντός ΖΑΣ

1. Η πραγματοποίησης της μεταφοράς συντελεστού δομήσεως εις ωφελούμενον ακίνητον κείμενον εντός ΖΑΣ γίνεται κατόπιν αιτήσεως του ενδιαφερομένου κυρίου ή συγκυρίων του ακινήτου τούτου ή του εξ αυτών έλκοντος δικαιώματα, υποβαλλομένης εις την περιφερειακήν Υπηρεσίαν του Υπουργείου Δημοσίων Έργων, την αρμοδίαν διά την έκδοσιν της αδείας εκτελέσεως οικοδομικών αδειών επί του ωφελουμένου ακινήτου.

2. Μετά της αιτήσεως υποβάλλεται κεκρωμένον αντίγραφον του διατιθεμένου υπό των αιτούντων τίτλου μεταφοράς συντελεστού δομήσεως ή των τυχόν πλειόνων τοιούτων και η κατά την επομένην παράγραφον μελέτη των επί του ωφελουμένου ακινήτου εκτελεστέων εργασιών.

3. Η κατά την προηγουμένην παράγραφον μελέτη επί του ωφελουμένου ακινήτου περιλαμβάνει:

α) τοπογραφικόν διάγραμμα του οικοπέδου, επί του οποίου αναγράφονται, εν υπομνήματι, οι ισχύοντες όροι δομήσεως, και

β) τεχνικήν έκθεσιν εις την οποίαν θα περιγράφονται συνοπτικώς τα στοιχεία της μετά την μεταφοράν σχεδιαζομένης να ανεγερθή, οικοδομή και θα παρέχεται προεκτίμησις, από μέρους του αιτούντος, των επί του ωφελουμένου ακινήτου προκυπτουσών εκ μεταφοράς συντελεστού προσθέτων επιφανειών δομήσεως επί του ωφελουμένου ακινήτου, κατ' εφαρμογήν του τύπου του Δ/τος.

Η προεκτίμησις αύτη θα στηρίζεται επί των ρητώς μνημονευομένων ως εικαζομένων υπό των αιτούντων αξιών γης του βαρυνόμενου και του ωφελουμένου ακινήτου (μεγέθη Αβ και Αω του τύπου του ανωτέρω Δ/τος).

4. Μετά τον προέλεγχον της μελέτης ταύτης ως προς τον ισχύοντά εις την περιοχίν κανονικόν, άνευ της μεταφοράς, συντελεστήν, την συμμόρφωσιν του κτιρίου προς τους λοιπούς όρους δομήσεως της περιοχής και ιδία ως προς το ότι το μέλλον να κατασκευασθή κτίριον πληροί τους διά την ΖΑΣ ισχύοντας ειδικούς όρους ως προς την τοποθέτησιν και εμφάνισιν των προσθέτων εκ μεταφοράς συντελεστού προκυπτόντων κτιριακών όγκων η ανωτέρω περιφερειακή πολεοδομική υπηρεσία ζητεί την κατά τας διατάξεις του άρθρ. 16 του παρόντος εκτίμησιν της αξίας γης των βαρυνόμενου και ωφελουμένου ακινήτων και καλούνται οι ενδιαφερόμενοι διά την ενδεχομένην προσαρμογήν της μελέτης των ή την πρόσκτησιν υπ' αυτών και ετέρων τίτλων μεταφοράς συντελεστού βαρυνομένων ακινήτων εάν αι οριστικά εκτιμήσεις της αξίας γης δεν καλύπτουν τας υπό της μελέτης προβλεπομένας προσθέτους επιφανείας.

5. Μετά τας προσαρμογάς της μελέτης και την προσκόμισιν εις την ανωτέρω υπηρεσίαν πάντων των απαιτουμένων τίτλων, εκδίδεται απόφασις του προϊσταμένου της αρμοδίας Περιφερειακής Υπηρεσίας εγκρίνουσα τα βασικά στοιχεία της μελέτης ταύτης και πραγματοποιούσα την μεταφοράν του συντελεστού και την ακύρωσιν των τίτλων επί των οποίων στηρίζεται η μεταφορά αύτη.

6. Η κατά την προηγουμένην παράγραφον απόφασις περιλαμβάνει σαφή ένδειξιν του ωφελουμένου ακινήτου, τους ακυρομένους τίτλους, μετά συνοπτικής μνείας των ουσιωδών στοιχείων αυτών, τας εκτιμηθείσας αξίας γης (συντελεσται Αβ και Αω του Δ/τος 470/26.6.1979) την κατ' εφαρμογήν του ανωτέρω 470/26.6.1979 Δ/τος προκύπτουσας πρόσθετον επί του ωφελουμένου ακινήτου μεταφερομένην επιφάνειαν ορόφων, το μέγεθος της ένεκα της εγκρινόμενης μεταφοράς επαυξήσεως του συντελεστού του ωφελουμένου ακινήτου ως και τα βασικά χαρακτηριστικά των δομουμένων επί πλέον επί του ωφελουμένου ακινήτου όγκων. Η απόφασις κοινοποιείται εις τους ενδιαφερομένους και εις την αρμοδίαν κεντρικήν υπηρεσίαν.

7. Βάσει της κατά τας προηγουμένας παραγράφους αποφάσεως:

α) γίνεται ακύρωσις των αντιστοιχών τίτλων μεταφοράς συντελεστού δομήσεως διά της όπισθεν τούτων υπό της αρμοδίας περιφερειακής υπηρεσίας επισημειώσεως της ακυρώσεως ταύτης μετά μνείας της αποφάσεως. Οι ακυρούμενοι τίτλοι μετ' αντιγράφου της αποφάσεως αποστέλλονται αμέσως επί αποδείξει εις την αρμοδίαν κεντρικήν υπηρεσίαν, η οποία προβαίνει εις τας σχετικές εγγραφάς εις το Βιβλίον Τίτλων Μεταφοράς Συντελεστού Δομήσεως,

β) διενεργείται, αιτήσει των ενδιαφερομένων, η σημείωσις εις το περιθώριον της οικείας μερίδος του αρμοδίου υποθηκοφυλακείου, η υπέρ του ωφελουμένου ακινήτου πραγματοποιηθείσα μεταφορά του συντελεστού. Αι διά το ωφελούμενον ακίνητον συνέπειαι της παρ. 5 του άρθρ. 2 του Νόμ. 880/1979 άρχονται από της εκδόσεως της αποφάσεως, μη επηρεαζομένης της ενάρξεως των συνεπειών τούτων από του χρόνου της κατά τα ανωτέρω σημειώσεως.

γ) εκδίδεται, εφαρμοζομένων κατά τα λοιπά των κειμένων διατάξεων, η οικοδομική άδεια διά τας περιλαμβανομένας εις την κατ' α την παρ. 5 του παρόντος άρθρου εγκριθείσαν μελέτην εργασίας, αφού προσκομισθή και το πιστοποιητικόν περί της κατά την προηγουμένην περίπτ. β σημειώσεως.

8. Εάν τίτλος τις αναλίσκεται μόνον μερικώς ένεκα της κατά τας διατάξεις του παρόντος άρθρου μεταφοράς, η επ' αυτού κατά την περίπτ. α της παρ. 7 του παρόντος άρθρου επισημειώσις ακυρώσεως γίνεται μόνον διά το ακυρούμενον μέρος, η αρμοδία περιφερειακή υπηρεσία παραδίδει εις τον δικαιούχον σχετικήν βεβαίωσιν, η δε κεντρική υπηρεσία εκδίδει νέον τίτλον διά το υπολειπόμενον και μη ακυρούμενον μέρος του τίτλου.

Άρθρο 14

Πραγματοποίησης της μεταφοράς του συντελεστού εκτός ΖΑΣ

1. Η πραγματοποίησης της μεταφοράς συντελεστού δομήσεως εις ωφελούμενον ακίνητον κείμενον εκτός ΖΑΣ γίνεται

ται εφαρμοζομένων αναλόγως των διατάξεων του προηγούμενου άρθρ. 13 με τας εις τας ακολούθους παραγράφους περιλαμβανομένης παρεκκλίσεως.

2. Η αίτησις διά την μεταφοράν του συντελεστού υποβάλλεται εις την αρμοδίαν κεντρικήν υπηρεσίαν. Η αυτή υπηρεσία ενεργεί κατά πάντα αντί της περιφερειακής πολεοδομικής υπηρεσίας ήτις περιορίζεται εις την κατά τας κειμένας διατάξεις έκδοσιν της οικοδομικής αδείας μετά την πραγματοποίησιν της μεταφοράς του συντελεστού.

3. Εις την μετά της αιτήσεως υποβαλλομένην αίτησιν περιλαμβάνονται:

α) Το τοπογραφικόν διάγραμμα του οικοπέδου του ωφελουμένου ακινήτου, εκτεινόμενον εφ' ολοκλήρου του, εφ' ου το οικόπεδον οικοδομικού τετραγώνου, απεικονίζον απάσας τας ιδιοκτησίας τούτου μετά των κεκαλυμμένων και ακαλύπτων τμημάτων αυτών. Επί του τοπογραφικού θα αναγράφωνται, εν υπομνήματι, οι ισχύοντες όροι δομήσεως και αι χρήσεις απασών των ιδιοκτησιών του οικοδομικού τετραγώνου.

β) Αρχιτεκτονικά κατόψεις όλων των ορόφων του επί του οικοπέδου ανεγερθησομένου κτιρίου καθώς και των τυχόν υπάρχοντων κτισμάτων, με υπολογισμόν της επιφανείας αυτών αναλυτικώς και κεχωρισμένως κατ' ορόφους διά το ανεγερθησόμενον κτίριον και τα τυχόν υπάρχοντα.

γ) Το διάγραμμα καλύψεως.

δ) Αι βασικά τομαί του μετά την μεταφοράν του συντελεστού δομήσεως κτιρίου.

ε) Αι κύρια όψεις του κτιρίου.

ς) Φωτογραφική απεικόνισις των ομόρων κτισμάτων μετά του μέλλοντος να ανεγερθή κτιρίου διά της εντάξεως εις την έκθεσιν της όψεως του, υπό την αυτήν κλίμακα.

4. Η μετά της αιτήσεως υποβαλλομένη κατά την προηγούμενην παράγραφον μελέτη περιλαμβάνει εις την τεχνικήν έκθεσιν αυτής, πλην των κατά την περίπτ. β της παρ. 3 του άρθρ. 13 στοιχείων, και:

α) τας προσθέτους επί του ωφελουμένου ακινήτου επιφανείας και τον εις ταύτας αντιστοιχούντα συντελεστήν,

β) εν λεπτομερεία τους όρους τους οποίους θα πληροί το κτίριον ως και τους τυχόν προτεινομένους όρους χρήσεως του ωφελουμένου ακινήτου. Η μελέτη προεγκρίνεται υπό του Υπουργού Δημοσίων Έργων κατόπιν γνώμης του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων. Κατά την τιαούτην προέγκρισιν δύναται να προβλέπωνται επί του ωφελουμένου ακινήτου ειδικοί όροι χρήσεως κατά το άρθρ. 2 παρ. 1 του Νόμ. 880/1979 έστω και πέραν των υπό της υποβληθείσης μελέτης προβλεπομένων. Εις τας περιπτώσεις της παρ. 7 του άρθρ. 2 του Νόμ. 880/79 προβλέπονται και οι υπό της διατάξεως ταύτης προβλεπόμενοι πρόσθετοι όροι.

5. Η πραγματοποίησις της μεταφοράς γίνεται διά του υπό της παρ. 1 του άρθρ. 2 του Νόμ. 880/79 προβλεπομένου Δ/τος, αντί της αποφάσεως του Προϊσταμένου της αρμοδίας περιφερειακής υπηρεσίας.

Άρθρο 15

Ταυτόχρονος έκδοσις Διαταγμάτων εγκρίσεως μεταφοράς από βαρυνόμενου εις ωφελούμενον ακίνητον

1. Εις περίπτωσιν μεταφοράς συντελεστού εις έτεραν θέσιν του αυτού ακινήτου δύναται να γίνεται διά του αυτού Δ/τος ή κατά το άρθρ. 1 του παρόντος έγκρισις μεταφοράς από βαρυνόμενου ακινήτου και η κατά το άρθρ. 14 του παρόντος πραγματοποίησις της μεταφοράς ταύτης εις ωφελούμενον ακίνητον εφαρμοζομένων κατά τα λοιπά των διατάξεων του παρόντος Δ/τος.

2. Εις τας περιπτώσεις της προηγούμενης παραγράφου είναι δυνατή η μη έκδοσις τίτλων δικαιώματος μεταφοράς συντελεστού, των σχετικών εγγραφών εις το οικείον Βιβλίον Τίτλων διενεργουμένων βάσει του κατά την παρ. 1 του παρόντος άρθρου εκδιδόμενου Δ/τος. Τίτλοι δύναται να εκδοθούν μόνο διά το μέρος του συντελεστού το μη αναλισκόμενον διά μεταφοράς εις το αυτό ακίνητον αλλά δυνάμενον να μεταφερθή εις έτερον.

3. Επί μεταφοράς συντελεστού εις το αυτό ακίνητον παραλείπεται η διαδικασία εκτιμήσεως της αξίας γης, δοθέντος ότι οι κατά το 470/26.6.1979 Δ/γμα συντελεσταί Αβ και Αω ταυτίζονται και απαλείφονται εις τον σχετικόν τύπον.

4. Αι παρ. 1 και 2 του παρόντος εφαρμόζονται αναλόγως και επί μεταφοράς του συντελεστού εις έτερον ακίνητον, εάν ζητηθή ταυτοχρόνως η μεταφορά από συγκεκριμένον βαρυνόμενον εις ομοίως συγκεκριμένον ωφελούμενον τοιούτον.

Άρθρον 16

Εκτίμησις των ακινήτων

1. Η εκτίμησις της αγοραίας οικοπεδικής αξίας των ακινήτων (βαρυνόμενου και ωφελουμένου), ανεξαρτήτως του ύψους της αξίας αυτής και ο εκ της εκτιμήσεως ταύτης προσδιορισμός της ανά τετραγωνικόν μέτρον αξίας αυτών (μεγεθών Αβ και Αω του 470/26.6.1979 Δ/τος) γίνεται υπό του κατά το άρθρ. 15 του Νόμ. 820/1978 «περί λήψεως μέτρων διά την περιστολήν της φοροδιαφυγής και άλλων τινών συναφών διατάξεων» προβλεπομένου Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών.

2. Προς εφαρμογήν του παρόντος οι εκτιμηταί επιλαμβάνονται του έργου των κατόπιν αιτήσεως της αρμοδίας κεντρικής ή περιφερειακής, κατά περίπτωσιν, υπηρεσίας του Υπουργείου Δημοσίων Έργων.

3. Αμφισβήτησις της, θέσιν πραγματογνωμοσύνης επεχούσης κατά νόμον, εκθέσεως του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών μετά την πραγματοποίησιν της μεταφοράς του συντελεστού δεν επιτρέπεται, της συνεχίσεως της σχετικής διαδικασίας νοουμένης ως αποδοχής της εκθέσεως ταύτης υπό πάντων των μερών.

4. Εάν, προ της πραγματοποίησεως της μεταφοράς του συντελεστού αμφισβητηθούν υπό τινος των ενδιαφερομένων τα πορίσματα της ανωτέρω εκθέσεως, αναστέλλεται πάσα ενέργεια προς πραγματοποίησιν της μεταφοράς ταύτης.

5. Η εκτίμησης γίνεται κατά τας διατάξεις της παρ. 3 του άρθρ. 15 του Νόμ. 820/1978, ως κριτήρια δε διά την εκτίμησης ταύτην λαμβάνονται τα ισχύοντα εν τη νομοθεσία περί φορολογίας μεταβιβάσεως ακινήτων και πλοίων.

6. Η κατά τα ανωτέρω εκτιμηθείσα αγοραία αξία κατά την εφαρμογήν των διατάξεων του παρόντος είναι ανακοινώσιμος εις οιονδήποτε πρόσωπον, έστω και μη επικαλούμενον έννομον προς τούτο συμφέρον, δύναται δε να τυγχάνη και δημοσιότητας.

7. Η εκτίμησης δέον να έχη γίνει εις εύλογον χρόνον προ της πραγματοποιήσεως της μεταφοράς του συντελεστού εις συγκεκριμένον ωφελούμενον ακίνητον. Εάν έχη παρέλθει εξάμηνον από της συντάξεως της εκθέσεως εκτιμήσεως χωρίς να έχη πραγματοποιηθή η μεταφορά αύτη η αρμοδία υπηρεσία ή οι ενδιαφερόμενοι δύνανται κατά την κρίσιν των να ζητήσουν την επανάληψιν της εκτιμήσεως. Εάν δε παρέλθη έτος, γίνεται υποχρεωτικώς νέα εκτίμησης.

8. Υπόχρεως προς καταβολήν της δαπάνης εκτιμήσεως τυγχάνει ο αιτών την μεταφοράν κύριος του ωφελουμένου ακινήτου ή ο εξ αυτού έλκων δικαιώματα, εφαρμοζομένων κατά τα λοιπά αναλόγως, των διατάξεων του Π. Δ/τος 279/1979 «περί τρόπου διοικήσεως και λειτουργίας του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών».

9. Μέχρι της λειτουργίας του Σώματος των Ορκωτών Εκτιμητών η κατά την παρ. 1 του παρόντος άρθρου εκτίμησης γίνεται υπό των αρμοδίων ως εκ της θέσεως των υπό εκτίμησης ακινήτων Οικονομικών Εφοριών. Η έκθεσις των αρμοδίων ελεγκτών τεθεωρημένη υπό του Οικον. Εφόρου επέχει κατά πάντα θέσιν της εκθέσεως του Σώματος των Ορκωτών Εκτιμητών.

Αι διατάξεις των παρ. 2 έως και 7 του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται αναλόγως και διά την υπό των Οικον. Εφοριών εκτίμησης.

Άρθρο 17

Ειδικά διατάξεις διά την έκδοσιν της οικοδ. αδείας επί ωφελουμένων ακινήτων

1. Η κατά την διάρκειαν της ισχύος της μεταφοράς συντελεστού εις τινα ωφελούμενον ακίνητον εκδομένη άδεια κατασκευής εργασιών εις τας οποίας περιλαμβάνεται το εις τον μεταφερόμενον συντελεστήν μέρος, δέον να έχη εκτελεσθή τουλάχιστον κατά τον φέροντα σκελετόν του μέρος τούτου μέχρι της εκπνοής της ισχύος του δικαιώματος, άλλως ανακαλείται κατά το μέρος τούτο.

2. Μετά την εκπνοή της διαρκείας του προνομίου της κατά μεταφοράν συντελεστού προσθέτου κατασκευής αύτη δύναται μόνον να συντηρηθή, επιτρεπομένων των αναγκαίων επουσιωδών επισκευών διά λόγους υγιεινής και χρησιμοποίησης.

Εις τον Υφυπουργόν Δημοσίων Έργων, ανατίθεμεν την δημοσίευσιν και εκτέλεσιν του παρόντος.



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ

Αρ. Φύλλου 69

12 Απριλίου 1995

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 2300

Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και άλλες διατάξεις.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Εκδίδομε τον ακόλουθο νόμο που ψήφισε η Βουλή:

Άρθρο 1
Ορισμοί

Κατά την έννοια του παρόντος νόμου:

α) 'Βαρυνόμενο ακίνητο' είναι εκείνο το ακίνητο για το οποίο δύναται να χορηγηθεί τίτλος δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή κατά τις διατάξεις του άρθρου 2 του παρόντος νόμου.

β) 'Ωφελούμενο ακίνητο' είναι το ακίνητο στο οποίο πραγματοποιείται η μεταφορά πρόσθετου συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.) από βαρυνόμενο ακίνητο.

γ) 'Μεταφορά συντελεστή δόμησης' (Μ.Σ.Δ.) είναι η αφαίρεση Σ.Δ. από βαρυνόμενο ακίνητο και η προσθήκη αυτού σε ωφελούμενο ακίνητο.

δ) 'Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.' είναι η υλοποίηση πρόσθετου Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο λόγω Μ.Σ.Δ.. Ως υλοποίηση νοείται η έκδοση της απόφασης του προϊσταμένου της αρμόδιας περιφερειακής υπηρεσίας της παρ. 5 του άρθρου 17 του παρόντος νόμου ή της απόφασης Υπουργού της παρ. 6 του άρθρου 21 αυτού.

ε) 'Περιοχή υποδοχής συντελεστή δόμησης' (Π.Υ.Σ.Δ.Σ.) είναι η περιοχή όπου συντρέχουν τα κριτήρια της ενότητας Β του άρθρου 4 του παρόντος νόμου και επιτρέπεται η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. εντός αυτής, σύμφωνα με τα κριτήρια των ενότητων Γ και Ε του ίδιου άρθρου 4.

στ) 'Ειδική ζώνη υποδοχής συντελεστή' (Ε.Ζ.Υ.Σ.) είναι η ζώνη όπου συντρέχουν τα κριτήρια της ενότητας Δ του άρθρου 4 και μέσα στην οποία επιτρέπεται η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. σύμφωνα με τα κριτήρια που καθορίζονται από το διάταγμα έγκρισης της ή της ενότητας Ε του ίδιου άρθρου, εφόσον δεν καθοριστούν διαφορετικά κριτήρια.

ζ) 'Αρμόδια κεντρική υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων' ή απλώς 'Αρμόδια κεντρική υπηρεσία' είναι η οργανική μονάδα του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δη-

μόσιων Έργων, η αρμόδια να εισηγηθεί την έγκριση χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ., να τηρεί το μητρώο Μ.Σ.Δ. και το Βιβλίο Τίτλων μεταφερόμενων Σ.Δ..

η) 'Αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία' είναι το αντίστοιχο τμήμα Πολεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών του νομού, στα διοικητικά όρια του οποίου βρίσκεται το βαρυνόμενο ή ωφελούμενο ακίνητο ή οι αντίστοιχες Διευθύνσεις Πολεοδομίας για τους Νομούς Αττικής και Θεσσαλονίκης. Οι υπηρεσίες αυτές είναι αποκλειστικά αρμόδιες για τη χορήγηση αδειών οικοδομής, όταν γίνεται χρήση δικαιώματος Μ.Σ.Δ., καθώς και για τον έλεγχο εκτέλεσης των σχετικών οικοδομικών εργασιών και εφαρμογής των διατάξεων για τα αυθαίρετα.

θ) 'Τίτλος δικαιώματος Μ.Σ.Δ.' ή απλώς 'Τίτλος' είναι ο κατά το άρθρο 12 τίτλος που χορηγείται στους δικαιούχους βαρυνόμενων ακινήτων και στον οποίο ενσωματώνεται το εγκριθέν δικαίωμα αυτών για μεταφορά συντελεστή δόμησης.

ι) 'Μητρώο Μ.Σ.Δ.' ή απλώς 'Μητρώο' είναι το κατά το άρθρο 11 του παρόντος τηρούμενο βιβλίο και φάκελος των αποφάσεων έγκρισης χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ. και πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. σε ωφελούμενα ακίνητα.

ια) 'Βιβλίο Τίτλων Μ.Σ.Δ.' ή απλώς 'Βιβλίο Τίτλων' είναι το τηρούμενο βιβλίο στο οποίο καταχωρούνται οι τίτλοι και οι μεταβολές αυτών.

ιβ) 'Πολεοδομικό συγκρότημα' είναι το πολεοδομικό σύνολο, μέσα στα διοικητικά όρια περισσότερων του ενός δήμων ή νομαρχιών, που χαρακτηρίζεται από τη συνέχεια του οικιστικού ιστού και καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων. Το 'Πολεοδομικό συγκρότημα' Θεσσαλονίκης περιλαμβάνει τους δήμους και κοινότητες που αναφέρονται στο ν. 1561/1985, άρθρο 14 ενότητα Α παρ. 1.3..

ιγ) 'Περιοχή αμιγούς κατοικίας', 'Περιοχή γενικής κατοικίας', 'Πολεοδομικό κέντρο' είναι οι περιοχές οι οποίες σύμφωνα με τον πολεοδομικό τους κανονισμό έχουν τις χρήσεις Αμιγούς ή Γενικής Κατοικίας κ.λπ., όπως αυτές εξειδικεύονται στο από 3.3.1987 προεδρικό διάταγμα (ΦΕΚ 166 Δ'). Ως περιοχές αμιγούς κατοικίας θεωρούνται επίσης αυτές στις οποίες επιτρέπεται η χρήση μόνο κατοικίας.

ιδ) 'Πολοδομικώς ενδιαφέρον σημείο της πόλης' είναι το σημείο όπου η δημιουργία κοινόχρηστου χώρου συμβάλλει σημαντικά στη βελτίωση του περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής της συγκεκριμένης περιοχής.

Άρθρο 2 Γενικές διατάξεις

1. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (Κ.Σ.Χ.Ο.Π.), για κάθε ακίνητο το οποίο με τον παρόντα νόμο χαρακτηρίζεται ως βαρυνόμενο, πλην των ακινήτων της παρ. 2 της ενότητας Α του άρθρου 3, δύναται να εγκρινοίται η χορήγηση τίτλου Μ.Σ.Δ. για ολόκληρο το Σ.Δ. που σύμφωνα με τις ισχύουσες γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις μπορεί να υλοποιηθεί στο ακίνητο σε υπεργειούς ορόφους (δεν περιλαμβάνονται τα υπόγεια) ή για το μη υλοποιηθέν τμήμα του, βάσει μελέτης, η οποία συντάσσεται κατά τα οριζόμενα στην παρ. 1 του άρθρου 7 του παρόντος. Για τα ακίνητα της παρ. 2 της ενότητας Α του άρθρου 3, ο τίτλος Μ.Σ.Δ. χορηγείται για τις επιφάνειες που προκύπτουν από το γινόμενο του εμβαδού του ρυμοτομούμενου τμήματος του ακινήτου επί τον ισχύοντα Σ.Δ. της περιοχής.

Οι παραπάνω αποφάσεις εκδίδονται ύστερα από αίτηση των κυρίων ή συγκυρίων των ακινήτων, πλην αν πρόκειται για βαρυνόμενα ακίνητα των περιπτώσεων α' και β' της παρ. 1 της ενότητας Α του ίδιου άρθρου 3, οπότε η αίτηση δύναται να υποβληθεί από έναν ή περισσότερους συγκύριους για το αντιστοιχούν σε αυτούς ποσοστό.

2. Ο χορηγούμενος κατά την προηγούμενη παράγραφο τίτλος παρέχει το δικαίωμα στο δικαιούχο να μεταφέρει το Σ.Δ. που αναγράφεται σε αυτόν, σε ωφελούμενο ακίνητο σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου. Η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. γίνεται σύμφωνα με τον τρόπο και τη διαδικασία που καθορίζεται με τα άρθρα 5 έως και 19 του παρόντος νόμου.

3. Η μεταφορά συντελεστή γίνεται επί ωφελεία των έχοντων δικαιώματα κυριότητας στο βαρυνόμενο ακίνητο, στους οποίους ανήκει και το αντάλλαγμα για τη μεταφορά συντελεστή. Η παροχή του ανταλλάγματος αυτού, καθώς και η πρώτη μεταβίβαση του, δεν υπόκειται στο φόρο μεταβίβασης ακινήτων ή σε οποιονδήποτε άλλο φόρο, τέλος χαρτοσήμου ή άλλο τέλος, δικαίωμα, εισφορά ή κράτηση υπέρ του Δημοσίου, των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης ή οποιουδήποτε τρίτου. Επί δουλειούχων ή δικαιούχων εξ ενοχικού δικαιώματος, οι οποίοι κατά τις συμφωνίες με τους κυρίους δικαιούνται τη χρήση ή την κάρπωση του ακινήτου μέχρι το ανώτατο επιτρεπόμενο όριο του συντελεστή δόμησης, η μεν αίτηση για τη χορήγηση τίτλου Μ.Σ.Δ. υποβάλλεται από τους κυρίους, η δε ωφέλεια (αντάλλαγμα) περιέρχεται εν όλω ή εν μέρει σε εκείνον, ο οποίος κατά τις παραπάνω συμφωνίες και κατά το μέτρο και διάρκεια που συνάγεται από αυτές δικαιούται τη χρήση ή κάρπωση του μεταφερόμενου Σ.Δ. Εάν ο ως αντάλλαγμα μεταφερόμενος Σ.Δ. δεν χρησιμοποιηθεί αυτοοσία από τον κύριο του ακινήτου, κατά τα παραπάνω, αλλά διατεθεί υπέρ τρίτου ως αντάλλαγμα, ο καταβάλλων το αντάλλαγμα στον κύριο απαλλάσσεται κάθε υποχρέωσης έναντι ενδεχόμενων αξιώσεων των εκ των μετά του

κύριου συμφωνιών ελκόντων δικαιώματα, τούτων δικαιουμένων να αναχθούν μόνο κατά του εισπράξαντος κύριου.

4. Ο μεταφερόμενος κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου Σ.Δ. αφαιρείται παγίως από το βαρυνόμενο ακίνητο και προστίθεται στο ωφελούμενο ακίνητο. Ο μεταφερόμενος Σ.Δ. θα προστίθεται στον εκάστοτε καθοριζόμενο Σ.Δ. του ωφελούμενου ακινήτου, αφαιρείται δε πάντοτε από τον εκάστοτε καθοριζόμενο Σ.Δ. του βαρυνόμενου ακινήτου. Η κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου Μ.Σ.Δ. ενεργεί υπέρ και κατά των καθολικών ή ειδικών διαδόχων των κυρίων των ακινήτων, συνοδεύει δε το ακίνητο ακόμα και στις περιπτώσεις πρωτότυπου τρόπου κτήσης της κυριότητας επί αυτού.

5. Κατ' εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος νόμου, επιτρέπεται η μεταφορά και του συνόλου του Σ.Δ. των ακινήτων των περιπτώσεων α', β' και γ' της παρ. 1 της ενότητας Α του άρθρου 3, εφόσον οι κύριοι ή συγκύριοι αυτού παραχωρήσουν χωρίς άλλο αντάλλαγμα την κυριότητα αυτού στο Δημόσιο ή στον οικείο οργανισμό τοπικής αυτοδιοίκησης. Σε περίπτωση συγκυριότητας η διαταξη του προηγούμενου εδαφίου μπορεί να εφαρμοστεί και για κάθε συγκύριο για το ποσοστό που του ανήκει. Οι φορολογικές απαλλαγές της παρ. 3 του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται και εν προκειμένω.

6. Η κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου Μ.Σ.Δ. δύναται να γίνει και μερικώς ή και διαδοχικώς από το αυτό βαρυνόμενο ή από διάφορα βαρυνόμενα ακίνητα προς το αυτό ή διάφορα ωφελούμενα ακίνητα.

7. Στις περιπτώσεις α' και β' της παρ. 1 της ενότητας Α του άρθρου 3 του παρόντος νόμου, η χορήγηση τίτλου Μ.Σ.Δ. εγκρίνεται και για το τυχόν ρυμοτομούμενο τμήμα (δομημένο ή μη) του διατηρητέου ακινήτου, καθώς και για το τμήμα του που προβλέπεται ως στοά και καλύπτεται από διατηρητέο κτίριο.

Άρθρο 3 Βαρυνόμενα ακίνητα

Α. Βαρυνόμενα ακίνητα για τα οποία δύναται να χορηγηθεί τίτλος Μ.Σ.Δ. είναι:

1. α) Ακίνητα των οποίων τα κτίρια χαρακτηρίζονται διατηρητέα από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 1577/1985, όπως ισχύει κάθε φορά και αυτά που είχαν χαρακτηριστεί σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 79 του ν.δ/τος 8/1973. Επίσης, ακίνητα των οποίων η χρήση χαρακτηρίζεται διατηρητέα σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 1577/1985.

β) Ακίνητα με οικοδομήματα ή μνημεία που χαρακτηρίζονται από το Υπουργείο Πολιτισμού ως έργα τέχνης και ιστορικά διατηρητέα μνημεία, σύμφωνα με τις διατάξεις του κ.ν. 5351/1932 και του ν. 1469/1950.

γ) Ακίνητα εντός σχεδίου ή εντός οικισμού, που χαρακτηρίζονται από το Υπουργείο Πολιτισμού ως αρχαιολογικοί χώροι και με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, ύστερα από συμφωνη γνώμη του Κεντρικού Αρχαιολογικού Συμβουλίου, τίθενται περιορισμοί ως προς την εξάπλωση του Σ.Δ. ή απαγορεύεται τελείως η δόμηση, λόγω της σημασίας των ευρημάτων.

2. Ακίνητα χαρακτηριζόμενα από συγκεκριμένα σχέδια ως κοινόχρηστοι χώροι (χώροι πρασίνου, οδοί, φίλατες, παιδικές χαρές-παιδότοποι, ελεύθεροι χώροι αθλητισμού και εν γένει ελεύθεροι χώροι για κοινωφελείς

σκοπούς). Στο ακίνητα αυτά τίτλος Μ.Σ.Δ. χορηγείται μόνο για το ρυμοτομούμενο τμήμα που δεν τυγχάνει κατά τις κείμενες διατάξεις υπόχρεος προς καταβολή της αποζημίωσης ο ίδιος ο κύριος αυτών, εφόσον αποδέχεται αυτό το είδος της αποζημίωσης.

3. Ακίνητα χωρίς κτίσματα ή με κτίσματα προς καταδoση που βρίσκονται σε χαρακτηριζόμενα πολεοδομικά ενδιαφέροντα σημεία της πόλης για να καταστούν κοινοχρηστοί χώροι. Ο χαρακτηρισμός γίνεται με την ίδια απόφαση έγκρισης χορήγησης τίτλου. Στην περίπτωση αυτή με την έγκριση χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ. τα ακίνητα περιέρχονται αυτοδικαίως στην κυριότητα της τοπικής αυτοδιοίκησης από της μεταγραφής στο οικείο υποθηκοφυλακείο. Στις περιπτώσεις αυτές η τροποποίηση του σχεδίου, η οποία είναι υποχρεωτική για το χαρακτηρισμό του ακινήτου ως κοινόχρηστου χώρου, η συνταξη της πράξης αναλογισμού και ο καταλογισμός των υποχρεώσεων στους παρόδιους ιδιοκτήτες γίνεται, μετά από την έγκριση χορήγησης του τίτλου Μ.Σ.Δ., με μέριμνα του Δημοσίου ή της τοπικής αυτοδιοίκησης.

4. Ακίνητα με χαμηλά κτίρια του άρθρου 14 του ν. 1577/1985 ή με πρόβλεψη ανέγερσης χαμηλού κτίριου, που βρίσκονται μέσα σε περιοχές με χρήση αμφούς ή γενικής κατοικίας, εφόσον ο ισχύων Σ.Δ. της περιοχής υπερβαίνει το 2,4 και το ισχύον μέγιστο ύψος κτιρίων της περιοχής αυτής υπερβαίνει το 14 μ.

5. Ακίνητα τα οποία περιλαμβάνονται μέσα σε ενεργό οικοδομικό τετράγωνο του άρθρου 13 του ν. 1577/1985, εφόσον ο ισχύων Σ.Δ. είναι μεγαλύτερος του 2,4 και από τη σχετική μελέτη προκύπτει ανάγκη μεταφοράς συντελεστή δόμησης από το τετράγωνο αυτό για τη βελτίωση του υποβαθμισμένου περιβάλλοντος.

6. Ακίνητα για τα οποία οι επιβαλλόμενοι, σύμφωνα με τα άρθρα 18, 19 και 20 του ν. 1650/1986 (ΦΕΚ 160 Α'), όροι, περιορισμοί και απαγορεύσεις είναι εξαιρετικά επαχθείς, με αποτέλεσμα να παρακωλύεται υπέρμετρα η ασκηση των εξουσιών που απορρέουν από την κυριότητα, εν όψει του χαρακτήρα και του περιορισμού της ιδιοκτησίας (άρθρο 22 του ν. 1650/1986). Στην περίπτωση αυτή με την έγκριση χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ. για ολόκληρο το Σ.Δ. τα ακίνητα περιέρχονται αυτοδικαίως στην κυριότητα του Δημοσίου.

7. Ακίνητα στα οποία σύμφωνα με τις διατάξεις των παραγράφων 7 και 8 του άρθρου 6 του ν. 960/1979, όπως ισχύει, ανεγείρονται υπέργεια ή εν μέρει υπόγειοι στεγασμένοι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων.

Β. Δεν εγκρίνεται η χορήγηση τίτλου Μ.Σ.Δ.:

1. Σε ακίνητα των περιπτώσεων α' και β' της παρ. 1 της ενότητας Α του άρθρου αυτού:

α) Για Σ.Δ. του βαρυνόμενου ακινήτου που εξαντλείται σε υπογείο.

β) Στις περιπτώσεις που τα ακίνητα αυτά έχουν χαρακτηριστεί ως χώροι για την ανέγερση κτιρίων κοινής ωφελειας ή είναι χώροι λατρείας οποιουδήποτε δόγματος ή ανήκουν στο Δημόσιο ή σε φορείς του ευρύτερου δημοσίου τομέα.

2. Σε ρυμοτομούμενα ακίνητα:

Εφόσον το ακίνητο έχει τεθεί σε κοινή χρήση από μακρόν χρόνο (πέραν της δεκαετίας) με τη βούληση ή την ανοχή του ιδιοκτήτη, χωρίς αυτός να προβεί σε ενέργειες για την είσπραξη της σχετικής αποζημίωσης.

Στην περίπτωση ύπαρξης κτισμάτων εντός του ρυμοτομούμενου τμήματος του ακινήτου δεν επιτρέπεται η έκδοση του τίτλου Μ.Σ.Δ. από την αρμόδια κεντρική

υπηρεσία, πριν από την προσκόμιση βεβαίωσης της οικείας πολεοδομικής υπηρεσίας, η οποία βεβαιώνει την καταδoση των παραπάνω κτισμάτων. Εάν δε παρέλθει χρονικό διάστημα πέραν του έτους από τη δημοσίευση της απόφασης Υπουργού για την έγκριση χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ., χωρίς την προσκόμιση της παραπάνω βεβαίωσης, αυτή ανακαλείται. Ο όρος αυτός πρέπει να αναφέρεται ρητά στη σχετική απόφαση Υπουργού.

3. Σε ακίνητα του άρθρου 22 του ν. 1650/1986:

Σε περίπτωση ύπαρξης κτισμάτων εντός του ακινήτου και εφόσον εγκρίνεται η χορήγηση τίτλου για ολόκληρο το Σ.Δ., εφαρμόζεται ανάλογα η σχετική ρύθμιση της προηγούμενης παραγράφου 2.

Άρθρο 4

Οριοθέτηση του πεδίου και κριτήρια για την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.

Α. Κριτήρια οριοθέτησης του πεδίου για την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.:

Επιτρέπεται κατ' αρχήν η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. σε περιοχές οι οποίες πληρούν σωρευτικά τα εξής κριτήρια:

1. Βρίσκονται εντός σχεδίου.

2. Δεν έχουν χαρακτηριστεί ως:

α) Περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους.

β) Ιστορικοί τόποι.

γ) Παραδοσιακοί ή αξιολογικοί οικισμοί, ιστορικά κέντρα πολεων, παραδοσιακά τμήματα οικισμών (παραδοσιακά σύνολα).

δ) Αρχαιολογικοί χώροι.

3. Δεν έχουν καθοριστεί στην περιοχή ειδικοί όροι δόμησης για την προστασία αρχαιολογικών χώρων ή άλλων πολιτιστικών ή περιβαλλοντικά αξιολογών στοιχείων.

Β. Μέσα στις περιοχές της ενότητας Α του άρθρου αυτού καθορίζονται με τον παρόντα νόμο ως περιοχές υποδοχής συντελεστή δόμησης (Π.Υ.Σ.Δ.Ο.) οι περιοχές στις οποίες συντρέχουν σωρευτικά τα εξής κριτήρια:

1. Δεν έχουν χαρακτηριστεί ως Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας ή Ζώνη Αστικού Αναδασμού ή δεν είναι περιοχές οργανωμένης δόμησης ή περιοχές που αναπτύσσονται με ιδιωτική πολεοδόμηση ή από οικοδομικούς συνεταιρισμούς.

2. Το συνολικά μεταφερόμενο εμβαδόν δομήσιμων επιφανειών, μέσα στα όρια της εντός σχεδίου περιοχής ενός δήμου ή κοινότητας, είναι μικρότερο από το 10% του εμβαδού των δομήσιμων επιφανειών που προκύπτει κατά προσέγγιση από την εφαρμογή των ισχυόντων Σ.Δ.. Το αρμόδιο όργανο, ο τρόπος και η διαδικασία του κατά προσέγγιση υπολογισμού του εμβαδού των παραπάνω δομήσιμων επιφανειών καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Γ. Μέσα στις Π.Υ.Σ.Δ.Ο., ανάλογα με τη χρήση των περιοχών, απαιτείται να συντρέχουν επιπλέον τα παρακάτω πολεοδομικά κριτήρια για την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.:

1. Περιοχές με χρήση αμφούς κατοικίας.

Μέσα στις περιοχές αμφούς κατοικίας επιτρέπεται η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. εφόσον συντρέχουν σωρευτικά τα εξής κριτήρια:

α) Ο μεταφερόμενος σε κάθε ωφελούμενο ακίνητο Σ.Δ. δεν υπερβαίνει το 20% του ισχύοντος στην περιοχή του για Σ.Δ. μέχρι και 0,8, το 15% για το τμήμα του Σ.Δ. πάνω από το 0,8 μέχρι και 1,2 και το 10% για το τμήμα του Σ.Δ. πάνω από 1,2. Σε περιοχές παραθεριστικής κατοικίας ο μεταφερόμενος Σ.Δ. δεν μπορεί να υπερβαίνει το 10% του ισχύοντος στην περιοχή ωφελούμενου ακινήτου.

β) Το άθροισμα του μεταφερόμενου στο ωφελούμενο ακίνητο και του ισχύοντος στην περιοχή του Σ.Δ. δεν υπερβαίνει τον αριθμό 2,4.

γ) Η Μ.Σ.Δ. αφορά την επαύξηση χώρων κατοικίας ή βοηθητικών χώρων αυτής.

δ) Το ωφελούμενο ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή, η οποία μέχρι την έκδοση της απόφασης του προϊστάμενου της αρμόδιας περιφερειακής υπηρεσίας της παρ. 5 του άρθρου 17 του παρόντος νόμου, δεν έχει χαρακτηριστεί ως περιοχή ιδιαίτερης μορφολογίας με έντονη κλίση. Ο χαρακτηρισμός αυτός γίνεται με απόφαση του οικείου νομάρχη, ύστερα από γνωμοδότηση της Ε.Π.Α.Ε., εφόσον στην περιοχή υπάρχουν δρόμοι με κλίση μεγαλύτερη του είκοσι τριών εκατό (20%).

2. Περιοχές με χρήση γενικής κατοικίας ή περιοχές εντός σχεδίου στις οποίες δεν έχουν καθοριστεί χρήσεις με ειδικό κανονισμό.

Μέσα στις περιοχές αυτές επιτρέπεται η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ., εφόσον συντρέχουν σωρευτικά τα εξής κριτήρια:

α) Ο μεταφερόμενος σε κάθε ωφελούμενο ακίνητο Σ.Δ. δεν υπερβαίνει το 30% του ισχύοντος στην περιοχή του για Σ.Δ. μέχρι και 0,8, το 25% για το τμήμα του Σ.Δ. πάνω από 0,8 μέχρι και 1,2 και το 20% για το τμήμα του Σ.Δ. πάνω από 1,2. Σε περιοχές παραθεριστικής κατοικίας ο μεταφερόμενος Σ.Δ. δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% του ισχύοντος στην περιοχή του ωφελούμενου ακινήτου.

β) Το άθροισμα του μεταφερόμενου στο ωφελούμενο ακίνητο και του ισχύοντος στην περιοχή του Σ.Δ. δεν υπερβαίνει τον αριθμό 2,4.

γ) Εφόσον τα ωφελούμενα ακίνητα βρίσκονται μέσα σε περιοχή, η οποία, μέχρι την έκδοση της απόφασης της παρ. 5 του άρθρου 17 του παρόντος νόμου, έχει χαρακτηριστεί ως περιοχή ιδιαίτερης μορφολογίας με έντονη κλίση, η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. γίνεται μέσα στο ισχύον ύψος της περιοχής, είτε αυτό καθορίζεται με ειδικό κανονισμό είτε προκύπτει βάσει του ισχύοντος Σ.Δ., σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 του ν. 1577/1985.

3. Περιοχές με χρήση πολεοδομικού κέντρου.

Μέσα στις περιοχές πολεοδομικού κέντρου επιτρέπεται η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ., εφόσον συντρέχουν σωρευτικά τα εξής κριτήρια:

α) Ο μεταφερόμενος σε κάθε ωφελούμενο ακίνητο Σ.Δ. δεν υπερβαίνει το 30% του ισχύοντος στην περιοχή του για Σ.Δ. μέχρι και 0,8, το 25% για το τμήμα του Σ.Δ. πάνω από 0,8 μέχρι και 1,2 και το 20% για το τμήμα του Σ.Δ. πάνω από 1,2 προκειμένου για κτίρια κατοικίας και 40%, 35% και 30% αντίστοιχα για ειδικά κτίρια. Σε περιοχές παραθεριστικής κατοικίας ο μεταφερόμενος Σ.Δ. δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% του ισχύοντος στην περιοχή του ωφελούμενου ακινήτου για κτίρια κατοικίας και το 30% για ειδικά κτίρια.

β) Το άθροισμα του μεταφερόμενου στο ωφελούμενο ακίνητο και του ισχύοντος στην περιοχή του Σ.Δ. δεν

υπερβαίνει τον αριθμό 2,4 προκειμένου για κτίρια κατοικίας και 3 για ειδικά κτίρια.

Δ. Μέσα στις περιοχές της ενότητας Α του άρθρου αυτού, επίσης, δύναται να καθορίζονται ειδικές ζώνες υποδοχής συντελεστή (Ε.Ζ.Υ.Σ.) με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, ύστερα από γνώμη του Κ.Σ.Χ.Ο.Π.. Για τις περιοχές αρμοδιότητας των Οργανισμών Αθήνας και Θεσσαλονίκης αντί το Κ.Σ.Χ.Ο.Π. γνωμοδοτεί η Εκτελεστική Επιτροπή των Οργανισμών αυτών αντίστοιχα. Οι Ε.Ζ.Υ.Σ. μπορεί να καθορίζονται και με το διάταγμα έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης. Στην περίπτωση αυτή γνωμοδοτεί το Σ.Χ.Ο.Π. νομού. Μέσα στις Ε.Ζ.Υ.Σ. δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της ενότητας Γ του άρθρου αυτού.

Τα κριτήρια για τον καθορισμό μιας περιοχής ως Ε.Ζ.Υ.Σ. είναι τα εξής:

α) Ο καθορισμός της Ε.Ζ.Υ.Σ. και το ποσοστό αύξησης του ισχύοντος ή καθοριζόμενου Σ.Δ. της περιοχής πρέπει να προβλέπονται από το Γ.Π.Σ., σύμφωνα με χωροταξικά και πολεοδομικά δεδομένα και τους αναπτυξιακούς στόχους για την περιοχή, όπως π.χ. η οικιστική ανάπτυξη της περιοχής, τα περιθώρια επιβάρυνσής της, η θέση, η φυσιογνωμία και η ιδιαιτερότητά της, τα δίκτυα υποδομής και ο κοινωνικός εξοπλισμός. Πάντως, ο συνολικός Σ.Δ. (ισχύων και μεταφερόμενος) στις Ε.Ζ.Υ.Σ. δεν μπορεί να υπερβαίνει το 2,4 σε περιοχές αμιγούς και γενικής κατοικίας και το 3 σε περιοχές πολεοδομικού κέντρου.

β) Δεν αλλοιώνεται η οικιστική φυσιογνωμία της περιοχής λόγω της Μ.Σ.Δ..

γ) Από την ανάλυση της μελέτης για τον καθορισμό της περιοχής ως Ε.Ζ.Υ.Σ. προκύπτει ότι οι προβλεπόμενοι από το σχέδιο κοινόχρηστοι χώροι και οι χώροι για την ανέγερση κοινωφελών κτιρίων επαρκούν για τις ανάγκες της περιοχής μετά την πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ..

Ε. Γενικά κριτήρια για την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. μέσα στις Π.Υ.Σ.Δ.Ο. και Ε.Ζ.Υ.Σ. ανεξάρτητα από τη χρήση γης των περιοχών.

Για την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. μέσα σε Π.Υ.Σ.Δ.Ο. και Ε.Ζ.Υ.Σ. απαιτείται να συντρέχουν σωρευτικά τα εξής κριτήρια, εκτός εάν για τις Ε.Ζ.Υ.Σ., στο προεδρικό διάταγμα έγκρισής τους, καθορίζονται διαφορετικά:

1. Ποσοστό κάλυψης οικοπέδου.

Το ποσοστό κάλυψης του ωφελούμενου οικοπέδου μετά την πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ. δεν πρέπει να υπερβαίνει το ισχύον, βάσει των όρων δόμησης της περιοχής.

2. Ύψος κτίριου.

α) Τηρούνται τα όρια του ιδεατού στερεού της παρ. 6 του άρθρου 9 του ν. 1577/1985.

β) Σε περιοχές αμιγούς κατοικίας δεν επιτρέπεται η υπέρβαση του ισχύοντος ύψους της περιοχής, είτε αυτό καθορίζεται με ειδικό πολεοδομικό κανονισμό είτε προκύπτει από τις διατάξεις του άρθρου 9 του ν. 1577/1985.

γ) Σε περιοχές γενικής κατοικίας και πολεοδομικών κέντρων το ύψος κτίριου μπορεί να υπερβεί το καθορισθέν με ειδικό πολεοδομικό κανονισμό κατά 3,30 μ., το δε προκύπτον από τις διατάξεις του άρθρου 9 του ν. 1577/1985 υπολογίζεται σύμφωνα με το συνολικό Σ.Δ. μετά τη μεταφορά.

δ) Σε περιοχές πολεοδομικών κέντρων και σε περιπτώσεις ακινήτων που καταλαμβάνουν ολόκληρο οικοδομικό τετράγωνο, επιτρέπεται η αύξηση του προκύπτοντος, βάσει των διατάξεων του άρθρου 9 του ν. 1577/1985, ύψους κτίριου, για το συνολικό Σ.Δ., κατά 3 μ..

3. Αποστάσεις Δ.

α) Τηρούνται οι αποστάσεις Δ του άρθρου 9 του ν. 1577/1985, όπου απαιτείται.

β) Σε περιπτώσεις προσθηκών κατά το ύψος σε υφιστάμενο νομίμως μέχρι την ισχύ του παρόντος νόμου κτίρια, επιτρέπεται η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ., εφαρμοζομένων αναλόγως των ισχυουσών διατάξεων περί προσθηκών. Εφόσον με την προσθήκη γίνεται υπέρβαση του ύψους της περιοχής, για το τμήμα αυτό της προσθήκης πρέπει να τηρούνται οι αποστάσεις Δ, όπου απαιτούνται, σύμφωνα με το συνολικό ύψος της οικοδομής.

4. Θέσεις χώρων στάθμευσης.

α) Εξασφαλίζονται οι τυχόν απαιτούμενες, λόγω της Μ.Σ.Δ., θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων στο ίδιο ακίνητο ή σε ακίνητο σε απόσταση από το ωφελούμενο, την προβλεπόμενη από τις κείμενες διατάξεις.

β) Θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων που προκύπτουν λόγω της Μ.Σ.Δ. δεν τοποθετούνται πάνω στο προκήπιο, εκτός αν η απαιτούμενη θέση είναι μία.

γ) Στις περιπτώσεις ακινήτων επί βασικού ή πρωτεύοντος ή δευτερεύοντος οδικού δικτύου η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. επιτρέπεται μόνον εφόσον αυξηθούν οι θέσεις στάθμευσης που απαιτούνται, βάσει των κειμένων διατάξεων, κατά το ποσοστό αύξησης του Σ.Δ. και υπάρχει σχετική έγκριση της αρμόδιας υπηρεσίας κυκλοφορίας της Γενικής Γραμματείας Δημόσιων Έργων.

5. Το ωφελούμενο οικόπεδο πρέπει να είναι άρτιο κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση.

6. Προκειμένου για ωφελούμενα ακίνητα που βρίσκονται στα πολεοδομικά συγκροτήματα Αθήνας και Θεσσαλονίκης τα βαρυνόμενα ακίνητα πρέπει να βρίσκονται μέσα στο ίδιο πολεοδομικό συγκρότημα με τα ωφελούμενα.

7. α) Κατ' εξαίρεση των διατάξεων του παρόντος άρθρου, πλην της προηγούμενης παραγράφου 6, δύναται να πραγματοποιείται Μ.Σ.Δ. σε νομίμως ανεγερθέντα κτίρια, στα οποία μεταγενέστερα έγινε, κατά παράβαση της οικοδομικής άδειας, αλλαγή χρήσης χώρου, πριν από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου και για το λόγο αυτόν έχει γίνει υπέρβαση του Σ.Δ. του ακινήτου. Στην περίπτωση αυτή, πριν από την έκδοση της οικοδομικής άδειας νομιμοποίησης πρέπει να έχουν καταβληθεί τα πρόστιμα αυθαίρετης αλλαγής χρήσης. Οι παραπάνω διατάξεις εφαρμόζονται εφόσον: 1) η νέα χρήση επιτρέπεται στην περιοχή και 2) δεν έχουν προστεθεί ή δεν προστίθενται νέα κλειστοί χώροι, οι δε υφιστάμενοι πληρούν τις ισχύουσες κτιριοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά την κατασκευή των χώρων αυτών για τη νέα χρήση.

β) Επίσης, κατ' εξαίρεση των ιδίων παραπάνω διατάξεων, επιτρέπεται η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ., σε εντός σχεδίου ή εντός οικισμού ακίνητα, στα οποία έχει συσταθεί κατ' έκταση ή καθ' ύψος οριζόντια ιδιοκτησία, και μειώθηκε ο Σ.Δ. της περιοχής ύστερα από τη σύνταξη της σχετικής οριστικής συμβολαιογραφικής πράξης. Στις περιπτώσεις αυτές κάθε συνιδιοκτήτης μπορεί να πραγματοποιήσει Μ.Σ.Δ. ώστε να εξασφαλίσει

επιφάνεια κτίριου (επιτρεπόμενη συν μεταφερόμενη) ίση προς την προκύπτουσα από το γινόμενο (Ε) Χ (Σ.Δ.) Χ (Π) όπου:

Ε: το εμβαδόν του οικοπέδου.

Σ.Δ.: ο συντελεστής δόμησης της περιοχής του ακινήτου κατά το χρόνο υποβολής της αίτησης για την πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ..

Π: το ποσοστό συνιδιοκτησίας του συγκεκριμένου συνιδιοκτήτη.

8. Εφόσον το ωφελούμενο βρίσκεται σε άμεση γεινίαση με χαρακτηρισμένο διατηρητέο κτίριο ή έργο τέχνης ή ιστορικό διατηρητέο μνημείο ή αρχαιολογικό χώρο, απαιτείται η σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας να εισηγηθεί το χαρακτηρισμό αυτό υπηρεσίας.

Άρθρο 5.

Τρόπος μετασχηματισμού μεταφερόμενου Σ.Δ.

1. Ο μετασχηματισμός του μεταφερόμενου από το βαρυνόμενο ακίνητο Σ.Δ., ως πρόσθετο εμβαδού δομησίμων επιφανειών στο ωφελούμενο ακίνητο, γίνεται λαμβανομένων υπόψη του εμβαδού του βαρυνόμενου ακινήτου, των σχέσεων αξίας γης ανά μονάδα επιφάνειας βαρυνόμενου και ωφελούμενου ακινήτου και των αντίστοιχων κατά τις κείμενες διατάξεις ισχυόντων για την περιοχή των ακινήτων αυτών Σ.Δ.. Το πρόσθετο αυτό εμβαδόν δύναται να οριστεί προαυξημένο μέχρι το ένα δέκατο (1/10) αυτού. Κατά την εφαρμογή της παραγράφου αυτής για βαρυνόμενα ακίνητα που βρίσκονται εκτός σχεδίου ή εκτός ορίων οικισμών ως Σ.Δ. της περιοχής του ακινήτου λαμβάνεται ο αριθμός 0.05 ή ο νομίμως πραγματοποιηθείς Σ.Δ. του ακινήτου, εάν αυτός είναι μεγαλύτερος.

2. Ο κατά το άρθρο 2 παρ.1 δυνάμενος να μεταφερθεί Σ.Δ. προσαυξάνει τη δύναμη να δομηθεί επιφάνεια ορόφων στο ωφελούμενο ακίνητο σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση κατά τον τύπο:

$$E\omega = 1.10 \times E\beta \times \frac{\Sigma\omega}{\Sigma\beta} \times \frac{A\beta}{A\omega}$$

Οι υπεισερχόμενοι στον τύπο παράγοντες και η σημασία τους είναι:

Α) Ε'ω: εκφράζει την επιφάνεια που μπορεί να μεταφερθεί στο ωφελούμενο ακίνητο, επιπλέον της επιτρεπόμενης, ως εξής:

α) Στην περίπτωση που η ανά μ² αξία του πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) δεν είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενου του (Α' ορόφου), δηλαδή στη θέση του ωφελούμενου δεν δημιουργείται αυξημένη αξία σε περίπτωση ανέγερσης κατασπμάτων (μη εμπορική περιοχή), είναι Ε'ω = Εισ.ω + Εορ.ω, όπου Εισ.ω είναι η επιφάνεια σε μ² που μεταφέρεται, σύμφωνα με τα προηγούμενα, στο ισόγειο του ωφελούμενου και Εορ.ω είναι η συνολική επιφάνεια που μεταφέρεται στους υπερκείμενους ορόφους αυτού.

β) Στην περίπτωση που η ανά μ² αξία του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενου του (Α' ορόφου) εξ αντικαμένου, δηλαδή στη θέση του ωφελούμενου μπορεί να δημιουργηθεί αυξημένη αξία με την ανέγερση κατασπμάτων ανεξάρτητα του αν υλοποιεί τη δυνατότητα αυτή ο ιδιοκτήτης (εμπορική περιοχή) είναι Ε'ω = Εισ.ω Χ ΣΕ.ω + Εορ.ω., όπου ΣΕ.ω είναι συντελεστής που εισάγει την εμπορικότητα στη θέση του ωφελούμενου

ακινήτου και ισούται με το λόγο της αξίας ανά μ2 ισογείου στη θέση αυτή προς την αντίστοιχη αξία στον υπερκείμενο Α' όροφο.

Στις περιοχές που καλύπτονται από το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας των ακινήτων, ο Σ.Ε. (Συντελεστής Εμπορικότητας) δίνεται από τους σχετικούς πίνακες, ενώ για τις λοιπές περιοχές προκύπτει, όπως πιο πάνω από το λόγο των δύο αξιών, που πρέπει να δίδονται, από την αναγκαία εκτίμηση αξιών, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 18 του παρόντος νόμου.

Β) Εβ: εκφράζει την προς μεταφορά επιφάνεια του βαρυνόμενου ακινήτου, που προκύπτει από τις επιφάνειες που μπορούν να πραγματοποιηθούν σε αυτό, με βάση τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης της περιοχής, αφού αφαιρεθούν οι επιφάνειες των τυχόν διατηρούμενων κτισμάτων του, ως εξής:

α) Στην περίπτωση που η ανά μ2 αξία του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) δεν είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενου του (Α' ορόφου), δηλαδή στη θέση του βαρυνόμενου δε δημιουργείται αυξημένη αξία σε περίπτωση ανέγερσης καταστημάτων (μη εμπορική περιοχή) είναι $E\beta = E\alpha\beta + E\alpha\beta$, όπου $E\alpha\beta$ είναι η επιφάνεια σε μ2 που μεταφέρεται σαν υπολειπόμενη μη πραγματοποιηθείσα κάλυψη από το κατά τα ανωτέρω ισόγειο του βαρυνόμενου και $E\alpha\beta$ είναι η συνολική επιφάνεια που μεταφέρεται σαν υπολειπόμενη μη πραγματοποιηθείσα από τους υπερκείμενους του ορόφους.

β) Στην περίπτωση που η ανά μ2 αξία του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενου του (Α' ορόφου) εξ αντικειμένου, δηλαδή στη θέση του βαρυνόμενου δημιουργείται αυξημένη αξία με την ανέγερση καταστημάτων, ανεξάρτητα του αν μπορεί να υλοποιηθεί τη δυνατότητα αυτή ο ιδιοκτήτης (εμπορική περιοχή) είναι $E\beta = E\alpha\beta \times \Sigma E\beta + E\alpha\beta$. Όπου $\Sigma E\beta$ είναι ο συντελεστής εμπορικότητας στη θέση του βαρυνόμενου ακινήτου και ισχύει γι αυτόν ό,τι καθορίστηκε προηγουμένως για το Συντελεστή Εμπορικότητας γενικά.

Γ) Αω: η αξία γης ανά τετραγωνικό μέτρο του οικοπέδου του ωφελούμενου ακινήτου.

Δ) Αβ: η αξία γης ανά τετραγωνικό μέτρο του οικοπέδου του βαρυνόμενου ακινήτου.

Ε) Σω: Συνδέεται με το συντελεστή δόμησης, όπως ισχύει για τη θέση (περιοχή) του ωφελούμενου ακινήτου, κατά το χρόνο έκδοσης της σχετικής εγκριτικής πράξης μεταφοράς συντελεστή, ως εξής:

α) Στην περίπτωση που η ανά μ2 αξία του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) δεν είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενου του (Α' ορόφου), δηλαδή στη θέση του ωφελούμενου δε δημιουργείται αυξημένη αξία σε περίπτωση ανέγερσης καταστημάτων (μη εμπορική περιοχή), είναι $\Sigma\omega = \Sigma\omega$, δηλαδή ίσος με το συντελεστή δόμησης στη θέση του ωφελούμενου, σύμφωνα με τα ανωτέρω.

β) Στην περίπτωση που η ανά μ2 αξία του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενου του (Α' ορόφου), εξ αντικειμένου, δηλαδή στη θέση του ωφελούμενου δημιουργείται αυξημένη αξία με την ανέγερση καταστημάτων, ανεξάρτητα του αν υλοποιεί τη δυνατότητα αυτή ο ιδιοκτήτης (εμπορική περιοχή), είναι: $\Sigma\omega = \Sigma\omega + K\omega \times (\Sigma E\omega - 1)$.

Όπου $K\omega$ είναι το ισχύον ποσοστό κάλυψης στη θέση

του ωφελούμενου ακινήτου, μειωμένο κατά το μέρος του, που αντιστοιχεί σε επιφάνεια 30 μ2, τη θεωρημένη γενικά ως απαραίτητη για τις κοινόχρηστες επιφάνειες εισόδου και κλιμακοστασίου του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) και όπου ΣΔω και ΣΕω είναι οι συντελεστές δόμησης και εμπορικότητας στη θέση του ωφελούμενου ακινήτου.

ΣΤ) Σβ: συνδέεται με το συντελεστή δόμησης, όπως ισχύει για τη θέση του βαρυνόμενου ακινήτου κατά το χρόνο έκδοσης της σχετικής εγκριτικής πράξης μεταφοράς συντελεστή, ως εξής:

α) Στην περίπτωση που η ανά μ2 αξία του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) δεν είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενου του (Α' ορόφου), δηλαδή στη θέση του βαρυνόμενου δε δημιουργείται αυξημένη αξία σε περίπτωση ανέγερσης καταστημάτων (μη εμπορική περιοχή) είναι $\Sigma\beta = \Sigma\beta$, δηλαδή ίσος με το συντελεστή δόμησης στη θέση του βαρυνόμενου, σύμφωνα με τα ανωτέρω.

β) Στην περίπτωση που η ανά μ2 αξία του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενου του (Α' ορόφου), εξ αντικειμένου, δηλαδή στη θέση του βαρυνόμενου δημιουργείται αυξημένη αξία με την ανέγερση καταστημάτων, ανεξάρτητα του αν μπορεί να υλοποιηθεί τη δυνατότητα αυτή ο ιδιοκτήτης (εμπορική περιοχή), είναι $\Sigma\beta = \Sigma\beta + K\beta \times (\Sigma E\beta - 1)$. Όπου $K\beta$ είναι το ισχύον ποσοστό κάλυψης στη θέση του βαρυνόμενου ακινήτου, μειωμένο κατά το μέρος του, που αντιστοιχεί σε επιφάνεια 30 μ2, τη θεωρούμενη γενικά ως απαραίτητη για τις κοινόχρηστες επιφάνειες εισόδου και κλιμακοστασίου του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου), ΣΔβ και ΣΕβ είναι οι συντελεστές δόμησης και εμπορικότητας, στη θέση του βαρυνόμενου ακινήτου, όπως ορίστηκαν προηγουμένως.

Άρθρο 6 Περιεχόμενο απόφασης

1. Η κατά το άρθρο 2 παρ.1 απόφαση, με την οποία εγκρίνεται η χορήγηση τίτλου Μ.Σ.Δ. σε βαρυνόμενο ακίνητο του άρθρου 3 του παρόντος νόμου:

α) Περιλαμβάνει τις ενδείξεις προσδιορισμού του ακινήτου για το οποίο εγκρίνεται η χορήγηση τίτλου Μ.Σ.Δ., το εμβαδόν του οικοπέδου αυτού και τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης της περιοχής, βάσει του οποίου εγκρίνεται η μεταφορά μέρους ή του όλου συντελεστή αυτού. Για Μ.Σ.Δ. από οικοπέδο με διατηρητέο κτίριο, το οποίο μπορεί να καταληφθεί σε δύο ή περισσότερα όρπα κατά κανόνα οικοπέδα, λαμβάνεται τμήμα του οικοπέδου όπου βρίσκεται το διατηρητέο κτίριο και το οποίο πληροί τις προϋποθέσεις της κατά κανόνα αρμότητας. Μπορεί ο μεταφερόμενος Σ.Δ. του ακινήτου με διατηρητέο κτίριο να υπολογιστεί σε τμήμα οικοπέδου μεγαλύτερου της αρτιότητας ή και σε ολόκληρο το οικοπέδο, εφόσον κατά την κρίση της αρχής αυτό επιβάλλεται από το σχήμα του οικοπέδου ή εφόσον έχει χαρακτηριστεί ο περιβάλλων το κτίριο ακάλυπτος χώρος του ακινήτου ως διατηρητέος.

β) Μνημονεύει τους ελεγχθέντες κυρίους αυτού.

γ) Προσδιορίζει τις μεταφερόμενες επιφάνειες, σύμφωνα με το άρθρο 5 του παρόντος νόμου.

2. Για την έκδοση της απόφασης της προηγούμενης παραγράφου απαιτούνται:

α) η υποβολή και έγκριση της σχετικής μελέτης κατά

τις διατάξεις του επόμενου άρθρου 7,

β) η παροχή της συναίνεσης των κυρίων ή συγκυρίων κατά το άρθρο 8 του παρόντος,

γ) η υποβολή κατά το άρθρο 9 του παρόντος της έκθεσης ελέγχου τίτλων με τα οικεία αντίγραφα και πιστοποιητικά, καθώς και η συμπληρωματική αυτής κατά την παρ. 3 του ίδιου άρθρου,

δ) η υποβολή των κατά την παρ. 4 του ίδιου άρθρου 9 αποδεικτικών κοινοποίησης σε τρίτους που έχουν εγγράψει ή σημειώσει δικαιώματά τους επί του ακινήτου.

Άρθρο 7

Μελέτη για την έγκριση χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ.

1 Για την έγκριση χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ. από βαρυνόμενο ακίνητο συντάσσεται από τους ενδιαφερομένους σχετική τεχνική μελέτη, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες προδιαγραφές μελετών για την έκδοση οικοδομικών αδειών, η οποία υποβάλλεται στην αρμόδια κεντρική υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων.

2. Η μελέτη της προηγούμενης παραγράφου περιλαμβάνει τα ακόλουθα στοιχεία:

Α) Ακίνητα των περιπτώσεων α', β' και γ' της παρ.1 της ενότητας Α του άρθρου 3 του παρόντος νόμου:

α) τοπογραφικό διάγραμμα του βαρυνόμενου ακινήτου, που εκτείνεται σε όλο το οικοδομικό τετράγωνο του ακινήτου αυτού και απεικονίζει όλες τις ιδιοκτησίες με τα καλυμμένα και ακάλυπτα τμήματα τους. Επί του τοπογραφικού θα υπάρχει η θεώρηση των όρων δόμησης από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία,

β) αποτύπωση του διατηρητέου ή παραδοσιακού κτιρίου που βρίσκεται στο βαρυνόμενο ακίνητο (κατόψεις όλων των ορόφων, τομές, όψεις) και υπολογισμό των επιφανειών που υπολογίζονται στο Σ.Δ. του ακινήτου. Σε περίπτωση διατήρησης επί του οικοπέδου περισσώτερων του ενός κτισμάτων, η αποτύπωση γίνεται για όλα τα κτίσματα αυτά.

γ) υπόμνημα στο οποίο περιλαμβάνεται μνεία των διατάξεων με βάση τις οποίες ορίζεται ο ισχύων Σ.Δ. και υπολογίζεται ο δυνάμενος να μεταφερθεί Σ.Δ., εκφρασμένος σε δομήσιμες επιφάνειες,

δ) τεχνική έκθεση, στην οποία περιγράφονται συνοπτικά το είδος και η χρήση των υπαρχόντων κτισμάτων και οι προτεινόμενες χρήσεις των ακάλυπτων χώρων μετά των τυχόν απαιτούμενων προς ανάδειξη αυτών ή του κτιρίου επεμβάσεων στους ακάλυπτους χώρους (πλακοστρώσεις, κηποτεχνικές διαρρυθμίσεις κ.λπ.),

ε) φωτογραφίες όλων των όψεων του διατηρούμενου κτιρίου, καθώς και του ακάλυπτου τμήματος του οικοπέδου,

στ) αντίγραφο φύλλου της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως, στο οποίο δημοσιεύτηκε η απόφαση χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου ή έργου τέχνης κ.λπ. ή του χώρου ως αρχαιολογικού,

ζ) βεβαίωση της αρμόδιας να εισηγηθεί το χαρακτηρισμό του κτιρίου ως διατηρητέου κ.λπ. ή του χώρου ως αρχαιολογικού υπηρεσίας, ότι δεν αποχακτηρίστηκε και ότι δεν έχει γίνει ειδική ρύθμιση με την οποία έχει επιτραπεί προσθήκη στο διατηρητέο κτίριο ή η δόμηση του αρχαιολογικού χώρου.

Β) Ακίνητα επί κοινόχρηστων χώρων της παρ. 2 της ενότητας Α του άρθρου 3 του παρόντος νόμου:

α) πράξη αναλογισμού με το τοπογραφικό διάγραμμα που τη συνοδεύει επικυρωμένη από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ή κυρωμένα αποσπάσματα της πράξης εφαρμογής και του σχεδίου που τη συνοδεύει,

β) απόφαση νομάρχη για την κύρωση της πράξης αναλογισμού και βεβαίωση τελεσδικίας της,

γ) τοπογραφικό διάγραμμα που απεικονίζει ολόκληρη την έκταση του ρυμοτομηθέντος ακινήτου με τις ισχύουσες οικοδομικές και ρυμοταμικές γραμμές. Εις το διάγραμμα θα υπάρχει θεώρηση των όρων δόμησης από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία και θα υπολογίζεται ο δυνάμενος να μεταφερθεί Σ.Δ., εκφρασμένος σε δομήσιμες επιφάνειες,

δ) βεβαίωση του οικείου οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.) περί μη καταβολής αποζημίωσης,

ε) φωτογραφίες στις οποίες απεικονίζεται το βαρυνόμενο ακίνητο.

Γ) Ακίνητα στα οποία υπάρχουν χαμηλά κτίρια της παρ. 4 της ενότητας Α του άρθρου 3 του παρόντος νόμου:

α) τοπογραφικό διάγραμμα του βαρυνόμενου ακινήτου, εκτεινόμενο σε ολόκληρο το οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ.) του ακινήτου αυτού, το οποίο απεικονίζει όλες τις επί αυτού ιδιοκτησίες με τα καλυμμένα και ακάλυπτα τμήματά τους και τον αριθμό των ορόφων όλων των κτιρίων του Ο.Τ.. Επί του τοπογραφικού διαγράμματος θα υπάρχει η θεώρηση των όρων δόμησης από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία,

β) αντίγραφο στελέχους οικοδομικής άδειας για ανέγερση κτιρίου κατά τις διατάξεις του άρθρου 14 της ν.1577/1985 και της αρχιτεκτονικής μελέτης που συνοδεύει ή βεβαίωση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ότι το υφιστάμενο κτίριο πληροί τις προϋποθέσεις του παραπάνω άρθρου, με πλήρη αρχιτεκτονική μελέτη,

γ) διάγραμμα κάλυψης από το οποίο προκύπτουν υφιστάμενες και οι δυνάμενες να δομηθούν επιφάνειες που υπολογίζονται στο Σ.Δ., καθώς και δυνάμενος να μεταφερθεί Σ.Δ., εκφρασμένος σε δομήσιμες επιφάνειες,

δ) φωτογραφίες στις οποίες απεικονίζεται το βαρυνόμενο ακίνητο (κτίριο και ακάλυπτος χώρος).

Δ. Ακίνητα που βρίσκονται σε πολεοδομικώς ενδιαφέρον σημείο της πόλης της παρ. 3 της ενότητας Α του άρθρου 3 του παρόντος νόμου:

α) Ύψωμοδότηση του οικείου Ο.Τ.Α. ότι το ακίνητο βρίσκεται σε πολεοδομικώς ενδιαφέρον σημείο της πόλης,

β) τοπογραφικό διάγραμμα του οικοπέδου του βαρυνόμενου ακινήτου, εκτεινόμενο σε ολόκληρο το Ο.Τ. του ακινήτου αυτού, το οποίο απεικονίζει όλες τις ιδιοκτησίες με τα καλυμμένα και ακάλυπτα τμήματά τους. Επί του τοπογραφικού διαγράμματος θα υπάρχει θεώρηση των όρων δόμησης από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία,

γ) διάγραμμα κάλυψης με ιδεατό στερεό (εφόσον υπάρχουν κτίσματα, άλλως τα παρακάτω στοιχεία περιλαμβάνονται στο τοπογραφικό διάγραμμα) και υπομνημα στο οποίο αναφέρονται οι διατάξεις με βάση τις οποίες ορίζεται ο ισχύων Σ.Δ. και υπολογίζεται ο δυνάμενος να μεταφερθεί Σ.Δ., εκφρασμένος σε δομήσιμες επιφάνειες,

δ) φωτογραφίες στις οποίες απεικονίζονται το βαρυνόμενο ακίνητο και τα όμορα

Ε. Ακίνητα για την ανέγερση στεγασμένων χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων της παρ. 7 του άρθρου 3 του παρόντος νόμου:

α) αντίγραφο του φύλλου της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως στο οποίο δημοσιεύτηκε η απόφαση καθορισμού χώρου για την ανέγερση στεγασμένου σταθμού αυτοκινήτων της παρ. 8 του άρθρου 2 του π.δ/τος 3.9.1993 (ΦΕΚ 1161 Δ),

β) επικυρωμένο αντίγραφο οικοδομικής άδειας για την κατασκευή του στεγασμένου χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων,

γ) τοπογραφικό διάγραμμα του βαρυνόμενου ακινήτου, επί του οποίου υπάρχει η θεώρηση των όρων δόμησης από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία,

δ) διάγραμμα κάλυψης με υπολογισμό των επιφανειών που προσμετρώνται στο Σ.Δ. του ακινήτου,

ε) δήλωση του κυρίου ή των συγκυρίων του ακινήτου ενώπιον συμβολαιογράφου, όπως ορίζεται στην παρ. 5 του άρθρου 3 του π.δ/τος 3.9.1993.

στ) βεβαίωση του Ειδικού Ταμείου Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων (Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ.) περί κατάθεσης εγγυητικής επιστολής, κατά τα οριζόμενα στο από 3.9.1993 προεδρικό διάταγμα, όπου απαιτείται.

ΣΤ. Ακίνητα που περιλαμβάνονται μέσα σε ενεργό οικοδομικό τετράγωνο της παρ. 5 της ενότητας Α του άρθρου 3 του παρόντος νόμου:

α) αντίγραφο του φύλλου της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως στο οποίο δημοσιεύτηκε η απόφαση χαρακτηρισμού του οικοδομικού τετραγώνου ως ενεργού και από την οποία προκύπτει σε ποια ακίνητα μπορεί να εγκριθεί η χορήγηση τίτλου Μ.Σ.Δ.,

β) τοπογραφικό διάγραμμα του βαρυνόμενου ακινήτου επί του οποίου υπάρχει θεώρηση των όρων δόμησης από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία,

γ) διάγραμμα κάλυψης με υπολογισμό των επιφανειών που προσμετρώνται στο Σ.Δ. του ακινήτου.

Ζ. Ακίνητα του άρθρου 22 του ν.1650/1986:

α) αντίγραφο φύλλου της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως στο οποίο δημοσιεύτηκε το προεδρικό διάταγμα του άρθρου 21 παρ. 1 ή η απόφαση, της παρ. 5 του ίδιου άρθρου του ν.1650/1986, επιβολής περιορισμών και απαγορεύσεων στο ακίνητο ή την περιοχή του,

β) φωτογραφίες στις οποίες απεικονίζεται το βαρυνόμενο ακίνητο,

γ) τοπογραφικό διάγραμμα του βαρυνόμενου ακινήτου,

δ) βεβαίωση της οικείας πολεοδομικής υπηρεσίας ότι στο βαρυνόμενο ακίνητο έχουν επιβληθεί οι περιορισμοί και απαγορεύσεις που αναφέρονται στο σχετικό προεδρικό διάταγμα ή απόφαση νομάρχη.

Άρθρο 8

Συναίνεση για την έγκριση χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ.

1. Η συναίνεση των κυρίων του βαρυνόμενου ακινήτου προς έγκριση χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ. παρέχεται με συμβολαιογραφική πράξη, πρέπει δε να είναι χωρίς αιρέσεις και όρους και να περιλαμβάνει την ανεπιφύλακτη αποδοχή της μεταφοράς του μεταφερόμενου Σ.Δ. του ακινήτου τους ή μέρους του συντελεστή αυτού, με τους όρους και τις συνέπειες του νόμου αυτού και της έγκρισης της σχετικής μελέτης.

2. Η συναίνεση παρέχεται από όλους τους κυρίους ή συγκυρίους του βαρυνόμενου ακινήτου, εκτός των

περιπτώσεων α' και β' της παρ.1 της ενότητας Α του άρθρου 3, οπότε αυτή παρέχεται μόνο από τους αιτούντες εκ των συγκυρίων. Εάν τα ακίνητο διεκδικείται, είναι δυνατή η έγκριση της χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ. μόνον εάν συνανέσουν σε αυτό και οι έχοντες εγείρει σχετική αγωγή. Στην τελευταία αυτή περίπτωση η συναίνεση δύναται να περιλαμβάνει ως μοναδικό παραδεκτό όρο την κοινή δήλωση βουλήσεως φερομένων κυρίων και διεκδικούντων περί της λήψεως ασφαλιστικών μέτρων υπέρ των διεκδικούντων επί των εκδοθησομένων, κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου, τίτλων ή μέρους αυτών και ιδιαίτερα τη σύσταση παρακαταθήκης.

Άρθρο 9

Έκθεση ελέγχου τίτλων

1. Προς εξακρίβωση της νομικής κατάστασης του βαρυνόμενου ακινήτου, ακριβή περιγραφή αυτού και προσδιορισμό των προσώπων των οποίων πρέπει να παρασχεθεί η συναίνεση (όπου απαιτείται) ή στα οποία πρέπει να ανακανωθεί κατά την παρ. 4 του άρθρου αυτού η πρόθεση προς μεταφορά του Σ.Δ., με έκδοση σχετικού τίτλου Μ.Σ.Δ., συντάσσεται έκθεση ελέγχου τίτλων κυριότητας του βαρυνόμενου ακινήτου, η οποία αφ' ενός μεν κατατίθεται στο συμβολαιογράφο τον συντάσσοντα την πράξη συναίνεσης, στην οποία και μνημονεύεται, αφ' ετέρου δε, μαζί με την πράξη αυτή και τους σχετικούς τίτλους ιδιοκτησίας, λοιπά κατά περίπτωση αναγκαία έγγραφα και πιστοποιητικά, υποβάλλεται προς έκδοση της κατά το άρθρο 2 παρ.1 του παρόντος νόμου απόφασης.

2. Η κατά την προηγούμενη παράγραφο έκθεση ελέγχου τίτλων συντάσσεται από δικηγόρο τουλάχιστον παρ' εφέτας και θεωρείται από τον αρμόδιο δικηγорικό σύλλογο. Η έκθεση περιλαμβάνει πλήρη περιγραφή του βαρυνόμενου ακινήτου, μετά του ιστορικού της νομικής κατάστασης αυτού και των αντίστοιχων τίτλων, πρέπει δε να καταλήγει στην ανεπιφύλακτη διακρίβωση όλων των εχόντων δικαιώματα κυριότητας ή άλλα εμπράγματα δικαιώματα σε αυτό ή εχόντων προσημειώσει τέτοια δικαιώματα ή τυχόν διεκδικούντων ή εχόντων ασκήσει δικαιώματα κατάσχεσης ή άλλα ενοχικά δικαιώματα πάνω σε αυτό. Η έκθεση πρέπει επίσης να μνημονεύει ρητά το χρόνο μέχρι τον οποίο διαπίστωσε τη βεβαιούμενη κατάσταση, ο οποίος χρόνος δεν δύναται να απέχει πλέον του μηνός από τη σύνταξη της πράξης συναίνεσης.

3. Η παραπάνω έκθεση συμπληρώνεται για το μετέπειτα χρόνο από την υπογραφή της απόφασης μέχρι και πριν από την έκδοση του τίτλου Μ.Σ.Δ., κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο άρθρο 12 παρ. 2 του νόμου αυτού.

4. Η πρόθεση των κυρίων του ακινήτου να ζητήσουν τη χορήγηση τίτλου Μ.Σ.Δ. γνωστοποιείται και σε όλους τους μνημονευόμενους στην έκθεση ως έχοντες δικαιώματα στο ακίνητο. Τα σχετικά αποδεικτικά καινοποίησης της γνωστοποίησης αυτής υποβάλλονται επίσης για την έκδοση της απόφασης έγκρισης χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ.. Οι παραπάνω δύναται να λάβουν οποιοδήποτε ασφαλιστικό των δικαιωμάτων τους, κατά τα νόμιμα, μέτρο, από αυτό όμως ή από την τυχόν μη άσκηση του δεν κωλύεται η έκδοση της πιο πάνω απόφασης ούτε η έκδοση των τίτλων Μ.Σ.Δ., εφαρμοζόμενου εν προκειμένω του τελευταίου εδαφίου της παρ. 3 του άρθρου 2 του παρόντος νόμου.

Άρθρο 10

Σημείωση στα διβλία μεταγραφών για το βαρυνόμενο ακίνητο

1. Η απόφαση με την οποία εγκρίνεται η χορήγηση τίτλου Μ.Σ.Δ. από βαρυνόμενο ακίνητο σημειώνεται στο περιθώριο των οικείων μερίδων του βιβλίου μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου στο οποίο υπάγεται το βαρυνόμενο ακίνητο με αίτηση ενός από τους ενδιαφερόμενους ή του Δημοσίου. Το Δημόσιο για την ενέργεια αυτή εκπροσωπείται από το εξουσιοδοτημένο προς τούτο όργανο της κεντρικής υπηρεσίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων.

2. Για όλα τα βαρυνόμενα ακίνητα του άρθρου 3 για τα οποία εκδίδεται απόφαση έγκρισης χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ., η κεντρική υπηρεσία οφείλει αμέσως μετά τη δημοσίευση της απόφασης αυτής να ενημερώνει την αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία της περιοχής του βαρυνόμενου ακινήτου και την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, αν αυτή είναι άλλη, καθώς και τον οικείο Ο.Τ.Α.. Οι παραπάνω, περιφερειακή και πολεοδομική, υπηρεσίες οφείλουν:

α) να σημειώσουν στις πινακίδες εφαρμογής των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων ή στους αντίστοιχους χάρτες της περιοχής (προκειμένου για οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο ή εκτός σχεδίου περιοχές) την ακριβή θέση του βαρυνόμενου ακινήτου με σχετική ένδειξη.

β) να τηρούν βιβλίο μητρώου, στο οποίο καταχωρούνται, σε συσχετισμό με τους κατά τα παραπάνω αντίστοιχους χάρτες, τα στοιχεία που αφορούν την ακριβή θέση του ακινήτου και την απόφαση έγκρισης για τη χορήγηση τίτλου Μ.Σ.Δ. και

γ) να αναρτούν την απόφαση έγκρισης χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ. σε εμφανές σημείο για διάστημα ενός (1) μηνός. Την ίδια υποχρέωση έχουν επίσης η αρμόδια κεντρική υπηρεσία και ο οικείος Ο.Τ.Α..

3. Οι συνέπειες για το βαρυνόμενο ακίνητο των παραγράφων 3 και 4 του άρθρου 2 του παρόντος νόμου αοχιζούν από τη σημείωση στο υποθηκοφυλακείο, στο οποίο υπάγεται το βαρυνόμενο ακίνητο, της απόφασης έγκρισης χορήγησης του τίτλου Μ.Σ.Δ..

4. Η παρ. 1 του παρόντος άρθρου εφαρμόζεται ανάλογα και για την κατά την παρ. 4 του άρθρου 12 του παρόντος νόμου τροποποιητική απόφαση.

Άρθρο 11

Μητρώο Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης

1. Στην αρμόδια κεντρική υπηρεσία τηρείται Μητρώο Μ.Σ.Δ..

2. Το Μητρώο αποτελείται από Βιβλίο Μητρώου και τους σχετικούς φακέλους.

3. Στο Βιβλίο Μητρώου καταχωρείται η έκδοση κάθε απόφασης έγκρισης για τη χορήγηση τίτλου Μ.Σ.Δ. ή αποφάσεων με τις οποίες πραγματοποιείται η Μ.Σ.Δ. σε ωφελοόμενα ακίνητα.

4. Σε ειδική μερίδα του Βιβλίου Μητρώου καταχωρούνται επίσης και τα διατάγματα έγκρισης των Ε.Ζ.Υ.Σ..

5. Το Μητρώο Μ.Σ.Δ. μπορεί να τηρείται και μηχανογραφικά.

Άρθρο 12

Έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ.

1. Για την παράσταση του κατά τις διατάξεις του

παρόντος νόμου εγκριθέντος δικαιώματος των κυρίων ή συγκυρίων του βαρυνόμενου ακινήτου επί του μεταφερόμενου Σ.Δ. εκδίδεται τίτλος δικαιώματος Μ.Σ.Δ., στον οποίο ενσωματώνεται το δικαίωμα αυτό. Ο τίτλος είναι πάντοτε ονομαστικός και διαιρετός, μεταβιβάζεται δε κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

2. Προς έκδοση του τίτλου προσκομίζονται στην αρμόδια κεντρική υπηρεσία:

α) πιστοποιητικά των υποθηκοφυλακείων περί της κατά το άρθρο 10 σημείωσης στο περιθώριο των μερίδων του υποθηκοφυλακείου περί έκδοσης της απόφασης έγκρισης χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ.,

β) συμπληρωματική έκθεση περί ελέγχου των τίτλων που καλύπτει το χρόνο από την πρώτη κατά την παρ. 1 του άρθρου 9 έκθεση μέχρι και την επόμενη της σημείωσης της παραπάνω απόφασης στο περιθώριο των οικείων μερίδων και επισημοίνουσά τις τυχόν κατά το χρόνο αυτόν επελθούσες μεταβολές. Η έκθεση συνοδεύεται από τα αναγκαία πιστοποιητικά, όχι παλαιότερα των πέντε (5) ημερών, συντάσσεται δε κατά τα, οριζόμενα στην παρ. 1 του άρθρου 9.

3. Εάν από την κατά την προηγούμενη παράγραφο συμπληρωματική έκθεση προκύπτει ότι δεν επήλθαν μεταβολές στα πρόσωπα των δικαιουμένων να ζητήσουν τη Μ.Σ.Δ., ο τίτλος εκδίδεται βάσει της απόφασης που έχει εκδοθεί.

4. Εάν αντιθέτως από την κατά την παρ. 2 συμπληρωματική έκθεση και τα σχετικά πιστοποιητικά προκύπτει μεταβολή στα πρόσωπα αυτά, η έκδοση του τίτλου αναβάλλεται μέχρι να τροποποιηθεί η εκδοθείσα απόφαση για την έγκριση χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ. για το συγκεκριμένο βαρυνόμενο ακίνητο. Για την τροποποίηση αυτή και την περαιτέρω διαδικασία προς έκδοση τίτλου, εφαρμόζονται ανάλογα οι προηγούμενες διατάξεις του παρόντος νόμου.

5. Σε όλες τις περιπτώσεις ο εκδιδόμενος τίτλος περιλαμβάνει:

α) το ονοματεπώνυμο των κυρίων ή των συγκυρίων στο όνομα των οποίων εκδίδεται ο τίτλος.

β) άκρως συνοπτική μνεία του βαρυνόμενου ακινήτου, από το οποίο μεταφέρεται ο Σ.Δ.,

γ) ένδειξη της απόφασης ή των αποφάσεων με τις οποίες εγκρίθηκε η χορήγηση τίτλου Μ.Σ.Δ. και ένδειξη των γενομένων σχετικών σημειώσεων των αποφάσεων αυτών στα οικεία βιβλία των μεταγραφών,

δ) το ολικό εμβαδόν του οικοπέδου του βαρυνόμενου ακινήτου,

ε) το συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.) ο οποίος ισχύει για το βαρυνόμενο ακίνητο κατά το χρόνο έγκρισης της μεταφοράς (ο δυνάμενος να πραγματοποιηθεί στο ακίνητο Σ.Δ., μη υπολογιζόμενων των υπόγειων χώρων),

στ) το μέρος του συντελεστή που εγκρίθηκε η μεταφορά, αναγομένου σε τετραγωνικά μέτρα μεταφερόμενων επιφανειών ορόφων του βαρυνόμενου ακινήτου,

ζ) το από την παραπάνω εγκριθείσα μεταφορά μέρος της επιφάνειας για το οποίο ισχύει ο παρών τίτλος, σε περίπτωση κατά την οποία μερίζεται σε περισσότερους τίτλους η παράσταση του όλου δικαιώματος εγκριθείσα μεταφορά συντελεστή,

η) την ένδειξη αν ο τίτλος είναι ο αρχικώς εκδιδόμενος ή αν εκδίδεται σε αντικατάσταση προηγούμενου, τον αριθμό του αντικαθιστώμενου τίτλου και την αιτία της αντικατάστασης.

6. Ο εκδιδόμενος τίτλος λαμβάνει αύξοντα αριθμό από βιβλίο τίτλων Μ.Σ.Δ., που τηρείται από την αρμόδια

κεντρική υπηρεσία, από τον προϊστάμενο της οποίας και υπογράφεται. Περὶ της καταχώρισης του τίτλου στο παραπάνω βιβλίο συντάσσεται πριν από την παράδοσή του στους δικαιούχους επισημειωτική επί του τίτλου πράξη, που υπογράφεται από τον εντεταλμένο για την τήρηση του βιβλίου αυτού υπάλληλο. Του εκδιδόμενου τίτλου τηρείται υπηρεσιακό πρωτότυπο που τίθεται στο φάκελο του Μητρώου.

7. Οι εκδιδόμενοι τίτλοι παροδίδονται σε αυτούς για τους οποίους εκδόθηκαν, λαμβανομένων υπόψη και των τυχόν, κατά την παρ. 2 του άρθρου 8 του παρόντος, όρων ή των τυχόν, κατά την παρ. 4 του άρθρου 9, ληφθέντων ασφαλιστικών μέτρων.

8. Για την έκδοση και παράδοση του τίτλου εκδίδεται απόφαση του προϊσταμένου της παραπάνω αρμόδιας υπηρεσίας, η οποία καταχωρείται στην ίδια στήλη του Βιβλίου Τίτλων Μ.Σ.Δ..

Άρθρο 13 Μεταβίβαση τίτλων

1. Η συμβατική μεταβίβαση των ονομαστικών τίτλων γίνεται με εγγραφή στο Βιβλίο Τίτλων Μ.Σ.Δ. και ταυτόχρονη πράξη οπισθογράφησης του τίτλου. Η εγγραφή στο βιβλίο και η πράξη οπισθογράφησης χρονολογείται και υπογράφεται από τους μεταβιβάζοντες και από τον υπέρ του οποίου η μεταβίβαση ή των πληρεξουσίων τους. Η εγγραφή και η πράξη υπογράφονται επίσης και από τον εντεταλμένο υπάλληλο της αρμόδιας υπηρεσίας.

2. Μετά από κάθε μεταβίβαση εκδίδεται νέος τίτλος, ακυρωμένου του παλαιού. Για την έκδοση του νέου τίτλου εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις των παρ. 5 έως 8 του άρθρου 12 του παρόντος.

3. Σε περίπτωση κληρονομικής διαδοχής εκδίδεται επίσης νέος τίτλος επί ονόματι του κληρονόμου ή του κληροδόχου, ύστερα από αίτησή του και υποβολή των νόμιμων δικαιολογητικών. Οι διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων εφαρμόζονται ανάλογα και στην προκειμένη περίπτωση.

4. Επί κτήσεως κυριότητας επί του τίτλου κατά οποιονδήποτε άλλο νόμιμο τρόπο εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 14 Κλοπή ή καταστροφή ή απώλεια τίτλου

1. Στην περίπτωση κλοπής, καταστροφής ή απώλειας τίτλου δύναται να εκδοθεί αντιγράφο του από το τηρούμενο υπηρεσιακό πρωτότυπό του.

2. Για την έκδοση αντιγράφου υποβάλλεται σχετική αίτηση αυτού υπέρ του οποίου έχει εκδοθεί ο τίτλος ή του εκ τούτου έλκοντος δικαιώματα. Στην τελευταία αυτή περίπτωση υποβάλλονται και τα δικαιολογητικά που στηρίζουν τα δικαιώματα αυτά.

3. Μαζί με την αίτηση υποβάλλεται και υπεύθυνη δήλωση περί των συνθηκών κλοπής, απώλειας κ.λπ. (άρθρο 8 του ν.1599/1986).

4. Για την έκδοση του αντιγράφου εκδίδεται απόφαση του προϊσταμένου της αρμόδιας κεντρικής υπηρεσίας. Ο προϊστάμενος αυτός δύναται πάντοτε να διενεργήσει ή να διατάξει τη διενέργεια οποιασδήποτε πρόσφορης έρευνας ή και να επβάλει στους αιτούντες τη δημοσίευση σχετικής αναγγελίας στον τύπο. Η απόφαση ορίζει την ακύρωση του παλαιού τίτλου.

5. Το εκδιδόμενο στις περιπτώσεις του παρόντος άρθρου αντιγράφο του τίτλου μνημονεύει την απόφαση με βάση την οποία εκδίδεται και ότι επέχει κατά πάντα θέση πρωτοτύπου.

Άρθρο 15 Διαίρεση των τίτλων

1. Για κάθε έγκριση Μ.Σ.Δ. δύναται πάντοτε, με αίτηση των δικαιούχων, να εκδοθούν περισσότεροι τίτλοι των οποίων το άθροισμα θα ισούται προς το συνολικό εμβαδόν των μεταφερόμενων δομήσιμων επιφανειών των βαρυνόμενων ακινήτων. Οι εκδιδόμενοι τίτλοι στην περίπτωση αυτή αναγράφουν και την ένδειξη ότι αποτελούν μέρος της όλης μεταφοράς και προσδιορίζουν το μέρος αυτού. Για την παραπάνω έκδοση πολλών τίτλων εκδίδεται σχετική απόφαση του προϊσταμένου της κεντρικής υπηρεσίας.

2. Η παραπάνω παράγραφος εφαρμόζεται ανάλογα και για τη διαίρεση ήδη εκδοθέντων τίτλων.

3. Η διαίρεση των τίτλων δύναται να συνδυαστεί προς την, κατά τις διατάξεις του επόμενου άρθρου, μερική ακύρωση αρχικού τίτλου.

4. Κατά τη διαίρεση ο παλαιός τίτλος ακυρώνεται με σχετική πράξη οπισθογράφησης του από τους δικαιούχους και εγγραφή στο βιβλίο. Για την έκδοση των νέων τίτλων εφαρμόζονται οι διατάξεις των παραγράφων 5 έως 8 του άρθρου 12 του παρόντος.

Άρθρο 16 Ακύρωση των τίτλων - Απόσβεση του δικαιώματος

1. Η ακύρωση των τίτλων γίνεται ύστερα από τη άσκηση του από αυτούς παριστάμενου δικαιώματος με τη μεταφορά αυτού σε ωφελούμενο ακίνητο (απόσβεση του δικαιώματος Μ.Σ.Δ.).

2. Σε περίπτωση πραγματοποίησης της Μ.Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο, η απόσβεση του δικαιώματος γίνεται με την έκδοση της απόφασης του προϊσταμένου της αρμόδιας περιφερειακής υπηρεσίας του άρθρου 21 του παρόντος ή της απόφασης Υπουργού της παρ. του άρθρου 21.

3. Στις λοιπές περιπτώσεις ο τίτλος κατατίθεται στη αρμόδια υπηρεσία, καταχωρείται σχετική πράξη σε όπισθεν μέρος αυτού και για την ακύρωση εκδίδεται απόφαση, εφαρμοζομένης ανάλογα της παρ. 8 του άρθρου 12 του παρόντος.

4. Σε όλες τις περιπτώσεις ακύρωσης τίτλων γίνεται σχετική σημείωση στο Βιβλίο Τίτλων.

Άρθρο 17 Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.

1. Η πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο γίνεται ύστερα από αίτηση του ενδιαφερόμενου κυρίου ή συγκυρίων του ακινήτου αυτού ή του εξ αυτού έλκοντος δικαιώματα, που υποβάλλεται στην αρμόδια για την περιοχή του ωφελούμενου ακινήτου, περιφερειακή υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χερσαίας και Δημόσιων Έργων (περ. η' του άρθρου 21).

2. Μαζί με την αίτηση υποβάλλεται κυρωμένο αντιγράφο των διατιθέμενων από τους αιτούντες ενός περισσότερων τίτλων Μ.Σ.Δ. και τα κατά την επόμενη παράγραφο στοιχεία και μελέτη των εκτελεστέων εργασιών επί του ωφελούμενου ακινήτου. Η μελέτη

τάσσεται σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες προδιαγραφές σύνταξης μελετών για έκδοση οικοδομικών αδειών.

3. Στα κατά την προηγούμενη παράγραφο στοιχεία και μελέτη επί του ωφελούμενου ακινήτου περιλαμβάνονται:

α) αίτηση του κυρίου ή των τυχόν συγκυρίων των τίτλων με συναίνεση αυτών για τη χρησιμοποίηση του διατιθέμενου τίτλου ή τίτλων Μ.Σ.Δ. και αντίγραφο της απόφασης έγκρισης χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ. από το βαρυνόμενο ακίνητο,

β) αρχιτεκτονική μελέτη για το ωφελούμενο ακίνητο με τις επιφάνειες που ζητούνται με Μ.Σ.Δ. διαγραμμασμένες στο διάγραμμα κάλυψης,

γ) τοπογραφικό διάγραμμα του οικοπέδου του ωφελούμενου ακινήτου, πάνω στο οποίο αναγράφονται, σε υπόμνημα, οι ισχύοντες όροι και περιορισμοί δόμησης και οι επιτρεπόμενες χρήσεις.

δ) τεχνική έκθεση, στην οποία περιγράφονται συνοπτικά τα στοιχεία της μετά τη μεταφορά σχεδιαζόμενης να ανεγερθεί οικοδομής και παρέχεται προεκτίμηση, από μέρους του αιτούντος, των επί του ωφελούμενου ακινήτου προκυπτουσών εκ μεταφοράς Σ.Δ. πρόσθετων επιφανειών δόμησης, κατ' εφαρμογή του τύπου του άρθρου 5 παρ. 2 του παρόντος. Η προεκτίμηση αυτή θα βασίζεται στις ισχύουσες κατά την υποβολή του αιτήματος αντικειμενικές αξίες γης των ωφελούμενου και βαρυνόμενου ακινήτων ή στις εικαζόμενες από τους αιτούντες, όταν δεν ισχύουν αντικειμενικές αξίες στην περιοχή των ακινήτων αυτών,

ε) εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών, εφόσον απαιτούνται (όπως π.χ. σύμφωνη γνώμη αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Πολιτισμού, όταν το ωφελούμενο συνορεύει με ακίνητο στο οποίο υπάρχει χαρακτηρισμένο οικοδόμημα ως έργο τέχνης).

4. Κατ' αρχήν η αρμόδια υπηρεσία διενεργεί τον προέλεγχο των παραπάνω στοιχείων και της αρχιτεκτονικής μελέτης ως προς τον ισχύοντα στην περιοχή κανονικό, χωρίς τη μεταφορά, συντελεστή, τη συμμόρφωση του κτηρίου προς τους λοιπούς όρους δόμησης της περιοχής και ιδιαίτερα ως προς το ότι το μέλλον να κατασκευαστεί κτίριο πληροί τα κριτήρια του άρθρου 4 του παρόντος για τις Π.Υ.Σ.Δ.Ο. ή τα ειδικά κριτήρια της Ε.Ζ.Υ.Σ., εάν το ωφελούμενο βρίσκεται σε τέτοια περιοχή, ως προς την τοποθέτηση και εμφάνιση των πρόσθετων από Μ.Σ.Δ. προκυπτόντων κτηριακών όγκων. Μετά τον προέλεγχο η αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία ζητεί την κατά τις διατάξεις του άρθρου 18 του παρόντος εκτίμηση της αξίας γης των βαρυνόμενου και ωφελούμενου ακινήτων και φαλούνται οι ενδιαφερόμενοι για την ενδεχόμενη προσαρμογή της μελέτης τους ή την πρόσκτηση και προσκόμιση από αυτούς και άλλων τίτλων Μ.Σ.Δ. βαρυνόμενων ακινήτων, εάν οι οριστικές εκτιμήσεις της αξίας γης δεν καλύπτουν τις πρόσθετες επιφάνειες που προβλέπονται από τη μελέτη.

5. Μετά τις προσαρμογές της μελέτης και την προσκόμιση στην παραπάνω υπηρεσία όλων των απαιτούμενων τίτλων, εκδίδεται απόφαση του προϊσταμένου της αρμόδιας περιφερειακής υπηρεσίας, με την οποία εγκρίνεται η πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ. και ακυρώνονται οι τίτλοι στους οποίους στηρίζεται η μεταφορά αυτή.

6. Η κατά την προηγούμενη παράγραφο απόφαση περιλαμβάνει σαφή ένδειξη του ωφελούμενου ακινήτου, τους ακυρούμενους τίτλους, μαζί με συνοπτική μνεία

των ουσιαστών στοιχείων τους, τις εκτιμηθείσες αξίες γης (συντελεστές Αβ και Αω του άρθρου 5 του παρόντος), την κατ' εφαρμογή του ίδιου άρθρου 5 προκύπτουσα πρόσθετη επί του ωφελούμενου ακινήτου μεταφερόμενη επιφάνεια ορόφων, το μέγεθος της αύξησης του ισχύοντος Σ.Δ., λόγω της εγκρινόμενης μεταφοράς επί του ωφελούμενου ακινήτου, καθώς και τα χαρακτηριστικά των δομούμενων επιπέδων επί του ωφελούμενου ακινήτου όγκων. Η απόφαση κοινοποιείται στους ενδιαφερόμενους και στην αρμόδια κεντρική υπηρεσία.

7. Βάσει της, κατά τις προηγούμενες παραγράφους, απόφασης:

α) γίνεται ακύρωση των αντίστοιχων τίτλων Μ.Σ.Δ., με επισημείωση όπισθεν αυτών της ακύρωσης από την αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία με μνεία της απόφασης. Οι ακυρούμενοι τίτλοι με αντίγραφο της απόφασης αποστέλλονται αμέσως με απόδειξη στην αρμόδια κεντρική υπηρεσία, η οποία προβαίνει στις σχετικές εγγραφές στο Βιβλίο Τίτλων Μ.Σ.Δ.,

β) διενεργείται, με αίτηση των ενδιαφερομένων, η σημείωση στο περιθώριο της οικείας μερίδας των υποθηκοφυλακείων, στα οποία υπάγονται τα βαρυνόμενα και ωφελούμενα ακίνητα, η υπέρ του ωφελούμενου ακινήτου πραγματοποιηθείσα μεταφορά Σ.Δ.. Οι συνέπειες της παρ. 4 του άρθρου 2 του παρόντος για το ωφελούμενο ακίνητο αρχίζουν από τη σημείωση της απόφασης έγκρισης.

γ) εκδίδεται εφαρμοζομένων κατά τα λοιπά των κειμένων διατάξεων, η οικοδομική άδεια, από την ίδια περιφερειακή υπηρεσία, για τις περιλαμβανόμενες στην κατά την παρ. 5 του παρόντος άρθρου εγκριθείσα μελέτη, εργασίες, αφού προσκομιστεί και το πιστοποιητικό περί της κατά την προηγούμενη περίπτωση β σημείωσης.

8. Εάν κάποιος τίτλος αναλίσκεται μόνο μερικώς, λόγω της Μ.Σ.Δ., κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου, η επί αυτού κατά την περ. α' της παρ. 7 του παρόντος άρθρου επισημείωση ακύρωσης γίνεται μόνο για το ακυρούμενο μέρος, η αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία παραδίδει στο δικαιούχο σχετική βεβαίωση, η δε κεντρική υπηρεσία εκδίδει νέο τίτλο για το υπολειπόμενο και μη ακυρούμενο μέρος του τίτλου.

Άρθρο 18 Εκτίμηση ακινήτων

1. Η εκτίμηση της αγοραίας οικοπεδικής αξίας των ακινήτων (βαρυνόμενου και ωφελούμενου) ανεξάρτητα από το ύψος της αξίας αυτής και ο προσδιορισμός της αξίας τους ανά τετραγωνικό μέτρο, όπως και της αξίας ανά τετραγωνικό μέτρο (μ^2) διαμερίσματος Α' ορόφου και καταστήματος πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) στις θέσεις βαρυνόμενου και ωφελούμενου (μεγέθη Αβ, Αω, ΣΕβ και ΣΕω του άρθρου 5 του παρόντος) γίνεται:

α) Για τις περιοχές που καλύπτονται από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, η αξία ανά μ^2 γης βαρυνόμενου και ωφελούμενου ακινήτου για τον $\Sigma\mu\mu$ μετασχηματισμού επιφανειών κατά τη διαδικασία της Μ.Σ.Δ., προσδιορίζεται σύμφωνα με τον παρακάτω τύπο:

Αξία ενός μ^2 γης (βαρυνόμενου ή ωφελούμενου ακινήτου) =
 $\Sigma\text{Ο} \cdot \text{ΤΖ} \cdot [\Sigma\text{ΑΟ} + \text{Κ} \cdot (\Sigma\text{Ε}-1)] \cdot \Sigma\Sigma\text{Ο}$
 όπου τα μεγέθη ΣΟ, ΤΖ, ΣΑΟ, Κ, ΣΕ και ΣΣΟ κοθο-

367
 ριζώνται εκάστοτε στους πίνακες του συστήματος α-
 κινήτου προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων
 του Υπουργείου Οικονομικών. Στην περίπτωση που το
 μέγεθος ΣΑΟ δεν συμπίπτει με το συντελεστή δόμησης
 του ακινήτου, για τον προσδιορισμό της αξίας ενός μ2
 γης βαρυνόμενου ή ωφελούμενου ακινήτου αντί του
 ΣΑΟ λαμβάνεται ο δυνάμενος να υλοποιηθεί συντελε-
 στής δόμησης του οικοπέδου, σύμφωνα με τους ισχύο-
 ντες όρους δόμησης της περιοχής.

β) Για τις λοιπές περιοχές και μέχρι να καλυφθούν
 από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας
 των ακινήτων, από τις αρμόδιες Δημόσιες Οικονομικές
 Υπηρεσίες (Δ.Ο.Υ.) της περιοχής του υπό εκτίμηση
 ακινήτου, σύμφωνα με τα ισχύοντα στη νομοθεσία περί
 φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων και πλοίων.

Η έκθεση εκτίμησης συντάσσεται από τον αρμόδιο
 ελεγκτή και θεωρείται από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ..
 Σε αυτήν την περίπτωση η αξία ανά μ2 γης βαρυνόμενου
 ή ωφελούμενου ακινήτου για τον τύπο μετασχηματισμού
 εμφανίζεται πολλαπλασιάζεται με συντελεστή συγκρισι-
 μότητας (Σ.Σ.), που ισούται με 0.60.

Σε περίπτωση που, μεταξύ του χρόνου καθορισμού
 των αντικειμενικών αξιών μιας περιοχής και του χρόνου
 εκτίμησης της αξίας του άλλου ακινήτου από τη Δ.Ο.Υ.,
 υπάρχει διαφορά πλέον του ενός εξαμήνου, ο παραπάνω
 συντελεστής συγκρισιμότητας μειώνεται κατά 5% για
 κάθε εξαμηνο.

2. Στην περ. β της προηγούμενης παρ.1, οι Δημόσιες
 Οικονομικές Υπηρεσίες επιλαμβάνονται του έργου της
 εκτίμησης μετά από αίτηση της αρμόδιας περιφερειακής
 υπηρεσίας. Δεν επιτρέπεται η αμφισβήτηση της έκθεσης
 της Δ.Ο.Υ. μετά την πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ.. Η
 συνέχιση της διαδικασίας νοείται σαν αποδοχή της
 έκθεσης από όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη. Εάν πριν
 από την πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ. αμφισβητηθεί από
 κάποιο ενδιαφερόμενο μέρος η έκθεση εκτίμησης, α-
 ναστέλλεται κάθε ενέργεια για την πραγματοποίηση
 της μεταφοράς αυτής.

3. Η κατά τα παραπάνω εκμηθεύσιμη αγοραία αξία
 ανακοινώνεται σε οποιοδήποτε πρόσωπο, έστω και
 αν δεν επικαλείται έννομο συμφέρον, μπορεί δε να
 τύχει και δημοσιότητας.

4. Σε κάθε περίπτωση Μ.Σ.Δ. επί ωφελούμενου ακι-
 νήτου και εφόσον με την αίτηση του ενδιαφερομένου
 έχει υποβληθεί πλήρης φάκελος δικαιολογητικών, σύμ-
 φωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του παρόντος
 νόμου, ως αξία γης του ωφελούμενου και βαρυνόμενου
 ακινήτου (όπως αυτή προσδιορίζεται από την παρ.1 του
 παρόντος άρθρου) λαμβάνεται η αξία κατά την ημερο-
 μηνία υποβολής της παραπάνω αίτησης. Σε περίπτωση
 μη πληρότητας των δικαιολογητικών, ως αξία γης λαμ-
 βάνεται η αξία των ακινήτων κατά την ημερομηνία
 υποβολής των πλήρων δικαιολογητικών.

Άρθρο 19

Ειδικές διατάξεις για τα βαρυνόμενα

α) Διατάγματα, που αφορούν την έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ.
 και που εκδόθηκαν πριν από τη δημοσίευση του π.δ/τος
 367/1987 (ΦΕΚ 163 Α'), δεν τροποποιούνται για τη
 διάκριση των προς μεταφορά επιφανειών του βαρυνό-
 μενου ακινήτου σε επιφάνειες πρώτου πάνω από το
 έδαφος ορόφου (Εισ.β) και των λοιπών ορόφων (Εορ.β).

β) Τίτλοι που έχουν εκδοθεί βάσει των διαταγμάτων
 αυτών αντικαθίστανται με νέους, αφού προηγουμένως

επιμεριστούν αναλογικά αι προς μεταφορά επιφάνειες
 σε επιφάνειες πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου
 (ισογείου) και λοιπών ορόφων.

γ) Αν μετά την υποβολή αίτησης με όλα τα απαιτούμενα
 δικαιολογητικά του άρθρου 7 του παρόντος για έκδοση
 τίτλου Μ.Σ.Δ., μειωθεί ο Σ.Δ. του βαρυνόμενου οικο-
 πέδου, η σχετική υπουργική απόφαση εκδίδεται με βάση
 το Σ.Δ. που ίσχυε κατά την υποβολή της αίτησης, με
 την προϋπόθεση ότι ο τίτλος υλοποιείται (πραγματο-
 ποίηση Μ.Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο) σε διάστημα
 τριών (3) ετών από τη δημοσίευση της παραπάνω
 υπουργικής απόφασης έγκρισης χορήγησης τίτλου
 Μ.Σ.Δ.. Στην περίπτωση που στο παραπάνω χρονικό
 διάστημα δεν υλοποιηθεί ο τίτλος, εκδίδεται νέος τίτλος
 με βάση το Σ.Δ. που ίσχυε για το βαρυνόμενο ακίνητο
 κατά το χρόνο έγκρισης της Μ.Σ.Δ.. Τα οριζόμενα στην
 παράγραφο αυτή πρέπει να αναγράφονται ρητά στην
 υπουργική απόφαση έγκρισης χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ.
 για κάθε συγκεκριμένη περίπτωση.

Άρθρο 20

Τελικές διατάξεις

1. Όπου οι διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας παρα-
 πέμπουν στις διατάξεις του άρθρου 2 του ν. 880/1979
 και στα σχετικά εκτελεστικά διατάγματα (π.δ/τα 470/
 1979 και 510/1979), εφεξής νοούνται οι διατάξεις του
 παρόντος νόμου.

2. Με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται με πρό-
 ταση των Υπουργών Δικαιοσύνης, Οικονομικών και Πε-
 ριβόλλωντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων μπορεί
 να τροποποιούνται οι διατάξεις των άρθρων 5 έως και
 19 του παρόντος νόμου σε ό,τι αφορά τον τρόπο
 εκδήλωσης της συναίνεσης των κυριών των ακινήτων
 προς πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ., τη σύνταξη και έ-
 γκριση της μελέτης, που προβλέπεται από την παρ.1
 του άρθρου 2 του παρόντος, την εκτίμηση της οικο-
 πεδικής αξίας του ακινήτου, τον εκδιδόμενο τίτλο προς
 βεβαίωση του, κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου,
 δικαιώματος του βαρυνόμενου ακινήτου, τον τρόπο
 αναγωγής σε συντελεστή δόμησης του εκ των όρων
 δόμησης προκύπτοντος για την περιοχή των ακινήτων,
 την εκδιδόμενη πράξη για την πραγματοποίηση της
 Μ.Σ.Δ. μέσα σε Π.Υ.Σ.Δ.Ο. και Ε.Ζ.Υ.Σ., την εγγραφή
 της Μ.Σ.Δ. στις οικείες μερίδες των προϋμένων στα
 υποθηκοφυλακεία βιβλίων.

Άρθρο 21

Μεταβατικές διατάξεις

1. Οι κατά την παρ.1 του άρθρου 2 του ν.880/1979
 Ζώνες Αγοράς Συντελεστή (Ζ.Α.Σ.), που έχουν καθο-
 ριστεί με προεδρικά διατάγματα πριν από την ισχύ του
 παρόντος νόμου, εξακολουθούν να ισχύουν μετονομα-
 ζόμενες σε Ε.Ζ.Υ.Σ., μόνον εφόσον πληρούνται τα
 κριτήρια της ενότητας Α του άρθρου 4 αυτού, βεβαιου-
 μένου τούτου με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλο-
 ντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που δημο-
 σιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Ζ.Α.Σ. οι
 οποίες προβλέπονται από εγκεκριμένα Γ.Π.Σ. είναι δυ-
 νατόν να εγκρίνονται ως Ε.Ζ.Υ.Σ. με τη διαδικασία της
 ενότητας Δ του άρθρου 4 του παρόντος νόμου, εφόσον
 πληρούνται τα κριτήρια της ενότητας Α του ίδιου άρθρου.

2. Εξακολουθούν να ισχύουν τίτλοι Μ.Σ.Δ. που έχουν
 εκδοθεί πριν από την ισχύ του παρόντος νόμου.

3. Επιτρέπεται η έκδοση τίτλων Μ.Σ.Δ. με βάση προεδρικά διατάγματα, που έχουν εκδοθεί πριν από την ισχύ του παρόντος νόμου, εφόσον τα προεδρικά διατάγματα αυτά εξακολουθούν να ισχύουν.

4. Αιτήματα για έγκριση χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ., για τα οποία έχει γνωμοδοτήσει μέχρι 30.5.1994 θετικά το Κ.Σ.Χ.Ο.Π., προωθούνται για έκδοση της απόφασης της παρ.1 του άρθρου 2 του παρόντος νόμου.

5. α) Επιτρέπεται η έκδοση οικοδομικής άδειας για την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ., εφόσον μέχρι τις 30.5.1994 έχει εκδοθεί σχετικό προεδρικό διάταγμα ή απόφαση προϊσταμένου της αρμόδιας περιφερειακής υπηρεσίας για τις περιπτώσεις εντός εγκεκριμένων Ζ.Α.Σ. ή έχει κατατεθεί στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, πλήρης φακελος για την έκδοση οικοδομικής άδειας στις περιπτώσεις εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 42 του ν. 2145/ 1993.

Η άδεια αυτή εκδίδεται ύστερα από σύμφωνη γνώμη της οικείας Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Ε.Π.Α.Ε.), εφόσον για το ακίνητο συντρέχουν τα κριτήρια των παραγράφων 2 και 3 της ενότητας Α του άρθρου 4 του παρόντος νόμου.

β) Εάν δεν συντρέχουν τα κριτήρια και οι προϋποθέσεις της προηγούμενης περίπτωσης α' για τη χορήγηση οικοδομικής άδειας, η αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία διακόπτει προσωρινώς τις οικοδομικές εργασίες ή αναβάλλει την έκδοση της οικοδομικής άδειας. Στη συνέχεια, στις μεν περιπτώσεις περιοχών εκτός Ζ.Α.Σ., με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, ύστερα από γνωμοδότηση του Κ.Σ.Χ.Ο.Π., καταργείται το προεδρικό διάταγμα Μ.Σ.Δ. στο συγκεκριμένο ωφελούμενο ακίνητο, στις δε περιπτώσεις εντός Ζ.Α.Σ. ανακαλείται η εκδοθείσα απόφαση προϊσταμένου. Μετά τη δημοσίευση της παραπάνω απόφασης Υπουργού ή την έκδοση της απόφασης προϊσταμένου της αρμόδιας περιφερειακής υπηρεσίας διακόπτονται οριστικά οι οικοδομικές εργασίες ή δεν χορηγείται η οικοδομική άδεια.

6. α) Για τις αιτήσεις με πλήρη μελέτη που έχουν υποβληθεί στην αρμόδια κεντρική υπηρεσία μέχρι τις 30.5.1994 σε οποιοδήποτε στάδιο της διαδικασίας και αν βρίσκονται και αφορούν την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ., ή αυτές που θα υποβληθούν εφόσον μέχρι την παραπάνω ημερομηνία είχαν υποβάλει στον Ε.Ο.Τ. πλήρη αρχιτεκτονική μελέτη για συνηγορία πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. κτιρίου με τουριστική χρήση, δύναται να εκδοθεί απόφαση έγκρισης της Μ.Σ.Δ. από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ύστερα από σύμφωνη γνώμη του Κ.Σ.Χ.Ο.Π., ότι δεν βλάπτεται το αμεσο και ευρύτερο περιβάλλον και ότι συντρέχουν τα κριτήρια των παραγράφων 2 και 3 της ενότητας Α του άρθρου 4 του παρόντος νόμου. Τα παραπάνω εφαρμόζονται ανάλογα και για την έκδοση απόφασης προϊσταμένου της αρμόδιας περιφερειακής υπηρεσίας στις περιπτώσεις ωφελούμενων ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές εντός Ζ.Α.Σ.. Στις περιπτώσεις αυτές, αντί του Κ.Σ.Χ.Ο.Π. απαιτείται η σύμφωνη γνώμη της οικείας Ε.Π.Α.Ε..

β) Για την έκδοση των παραπάνω αποφάσεων υπουργού ή προϊσταμένου της αρμόδιας περιφερειακής υπηρεσίας ισχύουν οι εξής περιορισμοί:

(1) Για κτίρια κατοικίας η αύξηση του ισχύοντος Σ.Δ., λόγω της Μ.Σ.Δ., δεν μπορεί να υπερβεί το 50% για

Σ.Δ. μέχρι και 0.8 και το 30% για Σ.Δ. πάνω από 0.8. Ο συνολικός Σ.Δ. δεν μπορεί να υπερβεί το 2.4.

(2) Για ειδικά κτίρια η αύξηση του ισχύοντος ή του νομίκως πραγματοποιηθέντος Σ.Δ., λόγω της Μ.Σ.Δ., δεν μπορεί να υπερβεί το 100 % για το τμήμα του Σ.Δ. μέχρι και 0.8, το 70 % για το τμήμα του Σ.Δ. πάνω από 0.8 μέχρι και 1.2 και το 50 % για το πάνω από 1.2. Ο συνολικός Σ.Δ. δεν μπορεί να υπερβεί το 3.

(3) Δεν επιτρέπεται η υπέρβαση των ορίων του ύδατος στερεού της παρ. 6 του άρθρου 9 του ν. 1577/1985 και του ισχύοντος ποσοστού κάλυψης του ακινήτου.

(4) Κατά την πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ. μπορεί να αυξηθεί το ισχύον ύψος της περιοχής το πολύ κατά 3.30 μ., εάν το ύψος καθορίζεται από ειδικές διατάξεις. Εάν το ύψος της περιοχής του ωφελούμενου ακινήτου προκύπτει από τις διατάξεις του άρθρου 9 του ν.1577/1985, το πραγματοποιούμενο ύψος, λόγω Μ.Σ.Δ., δεν μπορεί να υπερβεί αυτό που προκύπτει από το συνολικό Σ.Δ. του ακινήτου.

γ) Στις περιοχές που έχουν χαρακτηριστεί ως Ζ.Α.Σ. δεν ισχύουν οι περιορισμοί (1) και (2) αλλά εφαρμόζονται αντίστοιχα τα όρια αύξησης του Σ.Δ. που προβλέπονται από το διάταγμα έγκρισης της Ζ.Α.Σ..

δ) Προεδρικά διατάγματα, που εκδόθηκαν για πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ., με χρησιμοποίηση των μειωτικών συντελεστών του εντύπου 3 του Υπουργείου Οικονομικών, για τον καθορισμό αξίας γης με αντικειμενικά κριτήρια, δύναται να τροποποιούνται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων μετά από γνώμη του Κ.Σ.Χ.Ο.Π. για την έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ. υπέρ των δικαιούχων του βαρυνόμενου ακινήτου, για τις επιπλέον επιφάνειες που έχουν μεταφερθεί λόγω εφαρμογής των παραπάνω μειωτικών συντελεστών.

7. Κατά την εφαρμογή της προηγούμενης παραγράφου για την εκτίμηση των ακινήτων (βαρυνόμενων και ωφελούμενων) σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 18 του παρόντος νόμου: α) για τις περιοχές που καλύπτονται από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων λαμβάνονται οι πίνακες της απόφασης 1007982/31/40013/21.1.1993 (ΦΕΚ 13 Β') του Υπουργού Οικονομικών, β) για τις λοιπές περιοχές λαμβάνεται υπόψη η τελευταία μετά τις 21.1.1993 εκτίμηση ακινήτου που έχει γίνει από την αρμόδια Δ.Ο.Υ..

8. Διατάγματα για πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. που εκδόθηκαν πριν από την ισχύ του παρόντος νόμου δύναται να τροποποιούνται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, μετά από σύμφωνη γνώμη του Κ.Σ.Χ.Ο.Π., εφόσον η τροποποίηση δεν αφορά αύξηση των εγκεκριμένων συνολικού Σ.Δ. ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου και μέγιστου ύψους κτιρίου.

9. Οι διοικητικές πράξεις, που προβλέπονται από τις διατάξεις της παρ. 7, πρέπει να έχουν εκδοθεί μέσα σε προθεσμία δύο (2) ετών από την ισχύ του παρόντος νόμου.

10. Επιτρέπεται να εκδοθεί νέα οικοδομική άδεια για την αποπεράτωση κτιρίου του οποίου έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός με άδεια που είχε εκδοθεί με τις προϊσχύουσες διατάξεις, κατά το σύστημα της μεταφοράς Σ.Δ. πριν από την 30.05.1994 και η άδεια αυτή καθώς και οι συναφείς διοικητικές πράξεις έπαυσαν οπωσδήποτε να ισχύουν.

Η νέα οικοδομική άδεια χορηγείται με τις προβλέψεις της μελέτης της αρχικής άδειας οικοδομής μετά από σύμφωνη γνώμη της Ε.Π.Α.Ε. και με την απαραίτητη προϋπόθεση ότι για το ωφελούμενο ακίνητο συντρέχουν τα κριτήρια των παραγράφων 2 και 3 της ενότητας Α του άρθρου 4 του παρόντος νόμου.

Κατά της απόφασης της πρωτοβάθμιας Ε.Π.Α.Ε. δύναται να υποβληθεί εντός μηνός από την έκδοσή της ένσταση στην αρμόδια δευτεροβάθμια Ε.Π.Α.Ε. από πολίτη ή τον Ο.Τ.Α. στην περιοχή του οποίου ανεγείρεται το κρινόμενο κτίριο.

Άρθρο 22 Διατηρητέα χρήση γης

Στο τέλος του πρώτου εδαφίου της παρ. 2 του άρθρου 4 του ν. 1577/1985 προστίθεται εδάφιο ως εξής:
"Με την ίδια απόφαση και για τους λόγους της προηγούμενης παραγράφου μπορεί να χαρακτηρίζεται ως διατηρητέα η χρήση ακινήτου με ή χωρίς κτίσματα."

Άρθρο 23

1. Στο άρθρο 21 του ν. 663/1977, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 25 του ν. 1419/1984 (ΦΕΚ 28 Α'), προστίθεται εδάφιο ε' που έχει ως εξής:

ε) του εγκλήματος, που προβλέπεται στην παράγραφο 1 του άρθρου 114 του ν. 1892/1990, όπως τροποποιήθηκε με την παράγραφο 2 του άρθρου 29 του ν. 2081/1992".

2.α. Στο πρώτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 24 του ν. 1650/1986 "Για την προστασία του περιβάλλοντος" (ΦΕΚ 160 Α') μετά τις λέξεις "ή τουριστικών δραστηριοτήτων" προστίθενται οι λέξεις "ή χονδρεμπορικών δραστηριοτήτων".

Επίσης στο δεύτερο εδάφιο της ίδιας ως άνω παραγράφου μετά τις λέξεις "ή τουριστικής δραστηριότητας" προστίθενται οι λέξεις "ή χονδρεμπορικής δραστηριότητας".

β. Το δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 2 του άρθρου 24 του ν. 1650/1986, όπως αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 15 του άρθρου 98 του ν. 1892/1990 (ΦΕΚ 101 Α'), αντικαθίσταται ως εξής:

"Ο συντελεστής δόμησης για τις βιομηχανικές δραστηριότητες δεν μπορεί να υπερβαίνει το 1,6, για τις χονδρεμπορικές δραστηριότητες το 1,2 και για τις τουριστικές το 0,6".

3.α. Η παράγραφος 7 του άρθρου 6 του ν. 1337/1983, όπως προστέθηκε με την παράγραφο 14 του άρθρου 98 του ν. 1892/1990, αντικαθίσταται ως εξής:

"7. Δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 1,6 ο συντελεστής δόμησης στις περιοχές επεκτάσεων, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 1 του παρόντος, όπως ισχύει, στις οποίες προβλέπονται χρήσεις γης σύμφωνα με τα άρθρα 5 και 6 του π.δ./τος της 23.2/6.3.1987 "Κατηγορίες και περιεχόμενα χρήσεων γης" (ΦΕΚ 166 Δ'), όπως ισχύει κάθε φορά και του 1,2 για τη χρήση του άρθρου 7 του ίδιου π.δ./τος. Το αυτό ισχύει και για τα άρθρα 6 και 7 του π.δ./τος 81/1980 "Περὶ ειδικών χρήσεων γης και ανωτάτων μεγεθών επιτρεπόμενης εκμετάλλευσης οικοδομησίων χώρων" (ΦΕΚ 27 Α')."

β. Στο τέλος της παραγράφου 4 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983 προστίθεται εδάφιο ζ' ως κάτωθι:

ζ. Η εισφορά σε γη ειδικά για τις χρήσεις που αναφέρονται στα άρθρα 5, 6 και 7 του από 23.2.1987

π.δ./τος (ΦΕΚ 166 Δ'), όπως ισχύει, ορίζεται:

α. Για τμήμα ιδιοκτησίας μέχρι 1.000 τ.μ. ποσοστό 20%.

β. Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 1.000 τ.μ. μέχρι 4.000 τ.μ. ποσοστό 30%.

γ. Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 4.000 τ.μ. ποσοστό 40%."

γ. Οι ως άνω εισφορές σε γη εφαρμόζονται και στις ζώνες ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων που προορίζονται για βιομηχανικές και χονδρεμπορικές δραστηριότητες του άρθρου 24 του ν. 1650/1986, όπως ισχύει και τροποποιείται δια της προηγούμενης παραγράφου.

4. Οι περιοχές που περιλαμβάνονται σε ζώνη οικιστικού ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) και στις οποίες καθορίζονται οι χρήσεις των άρθρων 5, 6 και 7 του από 23.2.87 π.δ./τος (ΦΕΚ 166 Δ') δύναται να πολεοδομούνται με την πράξη καθορισμού της Ζ.Ο.Ε. αντί του γενικού πολεοδομικού σχεδίου, εφαρμόζομένων κατά τα λοιπά των διατάξεων του ν. 1337/1983, όπως ισχύει.

5. Στο τέλος της παραγράφου 10 του άρθρου 9 του ν. 1512/1985 (ΦΕΚ 4 Α'), όπως συμπληρώθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 81 του ν. 1577/1985 (ΦΕΚ 210 Α'), προστίθενται τα κάτωθι:

"Επίσης με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που εκδίδεται με την ίδια διαδικασία μπορούν να εξαιρούνται από την καταδίκηση αυθαίρετα κτίσματα ή κτηριακές και μηχανολογικές εγκαταστάσεις της "Ελληνικά Διυλιστήρια Ασπροπύργου Α.Ε.", εφόσον έχουν ανεγερθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος και βρίσκονται μέσα σε ζώνη απαλλοτριώσεως. Για την εξοίση από την καταδίκηση καταβάλλεται πρόστιμο ανέγερσης ύψους επτακοσίων εκατομμυρίων (700.000.000) δραχμών, το οποίο περιέρχεται στον ειδικό λογαριασμό του Ε.Τ.Ε.Π.Σ. "πρόνοιο ταμείο" που προβλέπεται από τις διατάξεις της παραγράφου 7 του άρθρου 3 του ν. 2242/1994 (ΦΕΚ 162 Α') ως εξής: α) διακόσια εκατομμύρια (200.000.000) δραχμές εντός μηνός από τη δημοσίευση του παρόντος, β) τριακόσια εκατομμύρια (300.000.000) δραχμές εντός τεσσάρων μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος και γ) διακόσια εκατομμύρια (200.000.000) δραχμές εντός επτά μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος."

6.α. Τα πρόστιμα της παραγράφου 2 του άρθρου 17 του ν. 1337/1983 μειώνονται κατά 30% στις παρακάτω περιπτώσεις:

αα. Για αυθαίρετα που η κοινοποίηση της έκθεσης αυθαίρετου γίνεται μετά τη δημοσίευση του νόμου αυτού, εφόσον ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει μέσα στην προθεσμία υποβολής της ένστασης, κατά το άρθρο 2 του από 5 - 12.7.1983 π.δ./τος (ΦΕΚ 291 Δ'), αντί ένστασης αίτηση με υπολογισμό του ύψους των προστίμων ανέγερσης και διατήρησης, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις και δήλωση ότι αποδέχεται ανεπιφύλακτα την έκθεση και τις τυχόν διορθώσεις που θα επφέρει η υπηρεσία στον υπολογισμό του ύψους των προστίμων

αβ. Για αυθαίρετα που η κοινοποίηση της έκθεσης αυθαίρετου έγινε πριν από τη δημοσίευση του νόμου αυτού και δεν έχουν ακόμα βεβαιωθεί τα πρόστιμα στην αρμόδια Δ.Ο.Υ., εφόσον η αίτηση και η δήλωση της υποπερίπτωσης αα' υποβληθούν μέσα σε προθεσμία έξι (6) μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου.

β. Οι διατάξεις της προηγούμενης περίπτωσης α εφαρμόζονται ανάλογα και σε αυθαίρετα για τα οποία έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της παραγράφου 7 του άρθρου 18 του ν. 1337/1983.

γ. Στο τέλος της παραγράφου 8 του άρθρου 9 του ν. 1512/1985 (ΦΕΚ 4 Α) προστίθενται τα εξής:

Με την απόφαση εξαιρέσης το επιβαλλόμενο πρόστιμο ρατηρησίας της περίπτωσης β' της παραγράφου 2 του άρθρου 17 του ν. 1337/1983 μπορεί να μετατρέπεται σε πρόστιμο εφάπαξ. Το ύψος του εφάπαξ αυτού προστίμου ορίζεται στο τετραπλάσιο του προστίμου ανέγερσης της περίπτωσης α' της παραγράφου 2 του ίδιου άρθρου. Σε περίπτωση που έχει εκδοθεί η απόφαση εξαιρέσης, μπορεί να εκδίδεται συμπληρωματική απόφαση του οικείου νομάρχη. Τυχόν βεβαιωθέντα πρόστιμα διατήρησης συμψηφίζονται με το εφάπαξ καταβαλλόμενο πρόστιμο. Τυχόν καταβληθέντα πρόστιμα διατήρησης κατά το ποσό που υπερβαίνουν το ποσό του εφάπαξ προστίμου δεν επιστρέφονται. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων καθορίζονται οι προϋποθέσεις για τη μετατροπή του πρόστιμου διατήρησης σε εφάπαξ καταβαλλόμενο πρόστιμο είτε αυτή γίνεται με την απόφαση της εξαιρέσης από την κατεδάφιση είτε με συμπληρωματική απόφαση νομάρχη καθώς και η σχετική διαδικασία και κάθε άλλη λεπτομέρεια.

7. Οι όροι δόμησης και ο τρόπος έκδοσης των οικοδομικών αδειών για τους Σταθμούς Εξυπηρέτησης Αυτοκινήτων (Σ.Ε.Α.), Κέντρα Διοίκησης Αυτοκινητοδρόμων (Κ.Δ.Α.) και Σταθμούς Διοδίων (Σ.Δ.) σε ειδικές επλεγμένες από τη Γενική Γραμματεία Δημόσιων Έργων του Υ.Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε. και το Ταμείο Εθνικής Οδοποιίας (Τ.Ε.Ο.), θέσεις κατά μήκος των αυτοκινητοδρόμων και δρομικών ταχείας κυκλοφορίας ορίζονται ως εξής:

α. Σταθμοί εξυπηρέτησης αυτοκινήτων (Σ.Ε.Α.)

Ελάχιστη επιφάνεια γηπέδου: 10.000 τ.μ.

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 15% της επιφάνειας του γηπέδου.

Μέγιστος συντελεστής δόμησης: 20%.

Αποστάσεις από πίσω και πλάγια όρια του γηπέδου: 7,50 μ.

Αποστάσεις μεταξύ των κτιρίων: 5,00 μ.

Η απόσταση των κτιρίων από τον άξονα του δρόμου, καθώς και το ύψος των κτιρίων και των στεγάστρων, καθορίζονται από τη σχετική μελέτη. Επιτρέπεται η κατασκευή κτιριακών επιφανειών υπεράνω των αυτοκινητοδρόμων και κάθετα προς αυτούς (γεφυρωτές κατασκευές) σύμφωνα με την εγκεκριμένη μελέτη. Για τις εγκαταστάσεις αυτές δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του π.δ/τος της 15.6.1994 (ΦΕΚ 632 Δ').

β. Σταθμοί Διοδίων και Κέντρα Διοίκησης Αυτοκινητοδρόμων (Σ.Δ.-Κ.Δ.Α.)

Ελάχιστη επιφάνεια γηπέδου: 1.000 τ.μ.

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 30% της επιφάνειας του γηπέδου.

Μέγιστος συντελεστής δόμησης: 50%.

Μέγιστος αριθμός ορόφων: 2.

Μέγιστο ύψος κτιρίων: 7,50 μ. + 1,50 μ. για τη στέγη.

Αποστάσεις των κτιρίων από πίσω και πλάγια όρια: 5,00 μ.

Η απόσταση των κτιρίων από τον άξονα του δρόμου καθορίζεται από τη σχετική μελέτη.

γ. Οι μελέτες εφαρμογής των Σ.Ε.Α., Κ.Δ.Α. και Σ.Δ. εγκρίνονται από τη Γενική Γραμματεία Δημόσιων Έργων, ύστερα από σύμφωνη γνώμη της Δ/νσης Ειδικών Έργων Αναβάθμισης Περιοχών (Δ.Ε.Ε.Α.Π.).

δ. Για την κατασκευή των πιο πάνω εγκαταστάσεων (Σ.Ε.Α., Κ.Δ.Α. και Σ.Δ.) δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας από την πολεοδομική υπηρεσία της περιοχής όπου αυτές κατασκευάζονται, αλλά η έγκριση

των μελετών εφαρμογής επέχει θέση οικοδομικής άδειας. Η σύνδεση των εγκαταστάσεων αυτών με τα δίκτυα ύδρευσης, ηλεκτροφωτισμού, τηλεφώνου κ.λπ. γίνεται ύστερα από βεβαίωση της Τεχνικής Υπηρεσίας του Υ.Ε.Ο. ότι τα έργα εκτελέσθηκαν σύμφωνα με την εγκεκριμένη μελέτη.

8. Επιτρέπεται κάτω από όρους και προϋποθέσεις η λειτουργία θερινών κινηματογράφων ή θεάτρων, εντός του Άλσους του Πεδίου του Άρεως στη Λεωφόρο Αλεξάνδρας, καθώς και του υπάρχοντος κέντρου ψυχαγωγίας. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων μετά από γνώμη του Συμβουλίου Δημόσιων Έργων, ορίζεται ο αριθμός, ο χρόνος και οι προϋποθέσεις λειτουργίας των θερινών κινηματογράφων ή θεάτρων και του κέντρου, τα οποία ως συγκρότημα θα λειτουργήσουν στο μέλλον ως δημοτική επιχείρηση.

9. Στο χώρο που εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 7204/1986 απόφαση του Νομάρχη Ηρακλείου Κρήτης για την ανέγερση πανεπιστημιακών εγκαταστάσεων και πανεπιστημιακού νοσοκομείου στο Ηράκλειο Κρήτης, αποχαρακτηρίζεται το τμήμα που φαίνεται στο συνδυασμένο διάγραμμα κλίμακας 1: 5.000 με στοιχεία Ε-Ζ-Η-Θ-Ι-Κ-Λ-Μ-Ε.

Στο χώρο αυτόν επιτρέπονται οι κάτωθι χρήσεις:

- κατοικία,
- κτίρια εκπαίδευσης,
- αθλητικές εγκαταστάσεις,
- πολιτιστικά κτίρια,
- κτίρια κοινωνικής πρόνοιας,
- γραφεία, τράπεζες, ασφαλείες, κοινωνικοί οργανισμοί
- εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα),
- αναψυκτήρια,
- κτίρια γήπεδα στάθμευσης.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και του κατά περίπτωση αρμόδιου υπουργού με γνώμη του οικείου νομαρχιακού συμβουλίου δύναται να τροποποιείται η υπ' αριθμ. 16/1981 (ΦΕΚ 654 Β') απόφαση του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας και Περιβάλλοντος που αφορά στην έγκριση συστήματος οργανώσεως των οικιστικών περιοχών του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Ηρακλείου και της ευρύτερης περιοχής του.

10. Στο τέλος της παραγράφου 6 του άρθρου 11 του ν. 716/1977 (ΦΕΚ 295 Α') προστίθεται εδάφιο ως εξής: "Οι διατάξεις του προηγούμενου εδαφίου εφαρμόζονται αναλόγως και για τα προγράμματα αρχιτεκτονικών διαγωνισμών ιδεών με την επωνυμία "ΕΥΡΩΡΑΝ", που διέπονται από ιδιαίτερο καθεστώς και προκηρύσσονται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 5 παρ. 2 του ν. 1512/1985 (ΦΕΚ 4 Α)".

Άρθρο 24

Η παράγραφος 4 του άρθρου 5 του ν. 2229/1994 (ΦΕΚ 138 Α') αντικαθίσταται ως εξής:

"4. Στους μόνιμους και με σύμβαση εργασίας αορίστου χρόνου υπαλλήλους του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και της Γενικής Γραμματείας Δημόσιων Έργων του αυτού Υπουργείου, καθώς και στους υπαλλήλους των Ν.Π.Δ.Δ. των εποπτευόμενων από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και τη Γενική Γραμματεία Δημόσιων Έργων, που ασχολούνται με σχεδιασμό, προγραμματι-

σμο, μελέτες, έργα, προστασία περιβάλλοντος, έλεγχο πολεοδομικής νομοθεσίας, διαχείριση, προμήθειες, δικητική-τεχνική και οικονομική υποστήριξη στην εκπόνηση μελετών, κατασκευή και συντήρηση έργων, οργάνωση και στελέχωση υπηρεσιών και τήρηση των μητρώων ΜΕΚ και ΜΕΕΠ και μελετητών και που συμβάλλουν στην προώθηση του έργου των υπηρεσιών και ιδίως στην εκτέλεση των έργων (μελέτη -κατασκευή) από απόψεως τεχνικής, λειτουργικής, νομικής και οικονομικής, μέσα στις συμβατικές προθεσμίες, εξασφαλίζοντας πλήρως τα συμφέροντα του Δημοσίου, καταβάλλεται πρόσθετη αμοιβή από το σύνολο των πιστώσεων που διατίθενται για την εκπόνηση των μελετών, την κατασκευή και συντήρηση των έργων του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και της Γενικής Γραμματείας Δημόσιων Έργων και τα οποιαδήποτε πρόστιμα επιβάλλονται από τις Υπηρεσίες αυτών, καθώς και από το σύνολο των πιστώσεων του προϋπολογισμού του Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ., και που σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να είναι ανώτερη του ποσοστού δύο τοις εκατό (2%) του προϋπολογισμού των ανωτέρω διατεθεισομένων πιστώσεων και προστίμων. Η πρόσθετη αμοιβή καταβάλλεται και στο προσωπικό που υπηρετεί με τοποθέτηση ή απόσπαση στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και της Γενικής Γραμματείας Δημόσιων Έργων, εφόσον συμβάλλει στον ανωτέρω σκοπό.

Το προϊόν του ανωτέρω ποσοστού κατατίθεται σε ειδικό έντοκο λογαριασμό, που ανοίγεται σε οποιαδήποτε τράπεζα που λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα ύστερα από σχετικό διαγωνισμό. Η διαχείριση του ειδικού λογαριασμού γίνεται από τη Διεύθυνση Οικονομικού της Γενικής Γραμματείας Δημόσιων Έργων.

Οι προϋποθέσεις, τα ειδικότερα κριτήρια ποιοτικής και ποσοτικής απόδοσης, η υποχρέωση παροχής υπηρεσιών πέραν του κανονικού ωραρίου, το ύψος, οι εγκρίσεις των ποσών από τις σχετικές πιστώσεις που κατατίθενται σε ειδικό λογαριασμό και γενικά η διαδικασία καταβολής της αμοιβής και ο τρόπος διαχείρισης του λογαριασμού αυτού καθορίζονται με απόφαση των

πουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και Οικονομικών.

Η ανωτέρω πρόσθετη αμοιβή δεν μπορεί μηνιαίως να υπερβαίνει τα τρία πέμπτα (3/5) του συνόλου των αποδοχών της οργανικής θέσης του υπαλλήλου.

Άρθρο 25

Καταργούμενες διατάξεις

1. Το άρθρο 2 του ν. 880/1979, όπως ισχύει.
2. Τα προεδρικά διατάγματα 470/1979 και 510/1979, όπως ισχύουν.
3. Το άρθρο 42 του ν. 2145/1993 (ΦΕΚ 88 Α').

Άρθρο 26

Η ισχύς του παρόντος νόμου αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Παραγγέλλομε τη δημοσίευση του παρόντος στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και την εκτέλεσή του ως νόμου του Κράτους.

Αθήνα, 10 Απριλίου 1995

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Δ. ΣΤΕΦΑΝΟΠΟΥΛΟΣ

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
Γ. ΠΑΠΑΝΤΩΝΙΟΥ

ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
Α. ΠΕΠΟΝΗΣ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
Α. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ

ΠΕΡΙΛΗΨΕΩΣ & ΔΗΜ. ΕΡΓΩΝ
Κ. ΛΑΛΙΩΤΗΣ

Θεωρήθηκε και τέθηκε η Μεγάλη Σφραγίδα του Κράτους

Αθήνα, 11 Απριλίου 1995

Ο ΕΠΙ ΤΗΣ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ
Α. ΠΕΠΟΝΗΣ



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΧΑ

Αριθ. πρωτ.

ΠΡΟΣ: 29/49989/ΧΑ/

Ταχ. Δ/ση : ΜΑΝΟΥΣΟΓΙΑΝΝΑΚΗ 6
Ταχ. Κώδικας : 54621

TELEX :

TELEFAX :

Πίνακα Αποδεκτών

Πληροφορίες : ΤΣΑΚΙΡΗ

Τηλέφωνο : 286607

ΚΟΙΝ:

ΘΕΜΑ:

ΑΠΟΦΑΣΗ

" Εγκριση πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. κατά τις διατάξεις του ν.2300/95.

" Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και άλλες Διατάξεις" απο βαρυνόμενο ακίνητο που βρίσκεται Νέα Παραλιακή Λεωφόρος και Ανθέων (Ν.Θεσ/νίκη)για το οποίο έχει εκδοθεί ο αριθ. 4666/92 τίτλος δικαιώματος Μ.Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο που βρίσκεται στην οδό Φιλίππου - Πυλαία.

Έχοντας υπόψη:

- 1) Τον Ν.2300/95 (ΦΕΚ 69Α) "Μεταφορά συντελεστή δόμησης και άλλες διατάξεις".
- 2) Το 16-11-88 Διάταγμα ρυμοτομίας (ΦΕΚ 827 Δ)
- 3) Το Διάταγμα τροπ. ρυμοτομίας (ΦΕΚ -)
- 4) Το Ν 1577 όρων δόμησης (ΦΕΚ 210 Α/85)
- 5) -----
- 6) Το με αρ. 4666/92 τίτλο Μ.Σ.Δ. στο όνομα " Εταιρία Δημητριακών Α.Β.Ε.Ε." απο βαρυνόμενο ακίνητο που βρίσκεται Νέα Παραλιακή Λεωφόρος & Ανθέων (Ν.Θεσ/νικης) και που ανάγεται σε επιφάνεια 0 τ.μ. απο ισόγειο και 300,00 τ.μ. απο ορόφους.

- 7) Την απο 30/10/95 αίτηση συναίνεσης (αρ.πρωτ.49990) του ιδιοκτήτη του τίτλου Μ.Σ.Δ. που περιγράφεται παραπάνω.
- 8) Την απο 30/10/95 αίτηση (αρ.πρωτ.49939) του ιδιοκτήτη του ωφελούμενου ακινήτου με την οποία υποβλήθηκε πλήρης φάκελλος για τη διαδικασία Μ.Σ.Δ.
- 9) Τους πίνακες και χάρτες που συνοδεύουν την αριθμ. 117531/423/Γ0013/ΠΟΛ126/19-10-95 απόφαση Υπουργού Οικονομικών απο τους οποίους λαμβάνονται τα μεγέθη ΣΑΟ(ΣΔ), ΣΟ, ΣΣΟ, ΤΖ και ΣΕ με Κ του βαρυνόμενου και ωφελούμενου ακινήτου.
- 10) Τη σύμφωνη γνώμοδότηση της ΕΠΑΕ (πρακτικό:49/19-12-95 αρ.πρωτ/λου : 600).
- 11) Τις εγκρίσεις : αρχαιολογία : 5808/16-11-95
υψόμετρο : 10213/29-12-95

ΑΠΟΦΑΣΙΖΟΥΜΕ

Εγκρίνουμε την πραγματοποίηση της μεταφοράς Σ.Δ. σύμφωνα με την υποβληθείσα τεχνική μελέτη απο βαρυνόμενο ακίνητο που βρίσκεται Νέα Παραλιακή Λεωφόρος & Ανθέων για το οποίο έχει εκδοθεί ο αριθμός 4666/92 τίτλος Μ.Σ.Δ. για 0 τ.μ. απο ισόγειο και 300,00 τ.μ. απο ορόφους αντίστοιχα σε ωφελούμενο ακίνητο, που βρίσκεται στη οδό Φιλίππου - Πυλαίας , ιδιοκτησίας "ΤΕΧΝΟΔΟΜΗ-ΕΡΓΟ Ο.Ε." για πρόσθετη συνολική επιφάνεια 725,34 τ.μ. που υλοποιούνται με την προσθήκη 2ου ορόφου.

Απο την τεχνική έκθεση , την μελέτη και τα λοιπά στοιχεία που έχουν υποβληθεί , τα ειδικότερα στοιχεία του βαρυνόμενου και ωφελούμενου ακινήτου είναι τα ακόλουθα:

A1) ΒΑΡΥΝΟΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

1. Θέση οικοπέδου : Νέα Παραλιακή Λεωφόρος & Ανθέων.
Εμβαδόν οικοπέδου: 27057,40 τ.μ.
Ισχύων Σ.Δ. : 4,2
Επιτ/μενη κάλυψη ; 70%

2. Το βαρυνόμενο ακίνητο εμπίπτει σε περιοχή που καλύπτεται από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων.

Η αξία ανα μ² γης καθορίζεται από τους πίνακες της απόφασης 117531/423/Γ0013/ΠΟΛ126/19-10-95 (ΦΕΚ 877 Β'95 Υπουργού Οικονομικών σύμφωνα με τον υπολογισμό που καθορίζεται στο άρθρο 18 του Ν.2300/95 . Η τιμή αξίας ανα μ² γης του ακινήτου είναι 505055,10 δρχ και ο συντελεστής εμπορικότητας ΣΕ=2,1 όπως προκύπτει από το έντυπο Β του υπολογισμού αξίας γης κατά την διαδικασία Μ.Σ.Δ. που έχει συνταχθεί από τον Μιχαήλ Γούσιο μηχανικό και έχει ελεγχθεί .

B) ΩΦΕΛΟΥΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

- 1) Θέση οικοπέδου : Φιλίππου - Πυλαία
Εμβαδόν οικοπέδου : 1840,00 τ.μ.
Ισχύων Σ.Δ. : 0.8
Επιτ/μενη κάλυψη : 40%

2) Το ωφελούμενο ακίνητο εμπίπτει σε περιοχή που καλύπτεται από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων.

Η αξία ανά μ² γης καθορίζεται από τους πίνακες της απόφασης 117531/423/Γ0013/ΠΟΛ126/19-10-95(ΦΕΚ 877 Β'95) Υπουργού Οικονομικών σύμφωνα με τον υπολογισμό που καθορίζεται στο άρθρο 18 του Ν.2300/95.

Η τιμή αξίας ανά μ² γης του ακινήτου είναι 28160 δρχ. και ο συντελεστής εμπορικότητας ΣΕ=1,0 όπως προκύπτει από το έντυπο Ω υπολογισμού αξίας γης κατά την διαδικασία Μ.Σ.Δ. που έχει συνταχθεί από τον Μιχαήλ Γούσιο μηχανικό και έχει ελεγχθεί .

3) Για το ωφελούμενο ακίνητο συντρέχουν σωρευτικά τα κριτήρια της ενότητας Α του άρθρου 4 και της παρ.της ενότητας Β του άρθρου 4 του Ν.2300/95.

4) Το ωφελούμενο ακίνητο είναι άρτιο κατά κανόνα.

5) Τον με αρ. 6883/94 τίτλο Μ.Σ.Δ. στο όνομα Ευγενίας συζ. Νεάρχου Μανωλίδου απο βαρυνόμενο ακίνητο (1) που βρίσκεται Νεα Εγνατία και Τζαβέλλα - Θεσ/νίκη και που ανάγεται σε επιφάνεια 65,42 μ² απο ορόφους και τους με αριθ. , 1270/90, 1271/91, 8213/95 τίτλους Μ.Σ.Δ. στο όνομα Ιωάννη Θωμά του Θωμά απο βαρυνόμενο ακίνητο (2) που βρίσκεται Πόντου και Βρυσούλλων-Καλαμαριά (Ν.Θεσ/νίκη) και που ανάγεται σε επιφάνεια 272.98 μ² απο ορόφους.

6)α. Την απο 24/10/95 αίτηση-συναίνεση (αρ.πρωτ.49535) του ιδιοκτήτη του τίτλου Μ.Σ.Δ. που περιγράφεται παραπάνω.

β. Την απο 24/10/95 αίτηση-συναίνεση (αρ.πρωτ.49534) του ιδιοκτήτη των τίτλων Μ.Σ.Δ. που περιγράφονται παραπάνω.

7) Την απο 13/10/94 αίτηση (αρ.πρωτ.53355) του ιδιοκτήτη του ωφελουμένου ακινήτου με την οποία υποβλήθηκε πλήρης φάκελλος για την διαδικασία της Μ.Σ.Δ. και την απο 24/10/95 συμπληρωματική (αρ.πρωτ.49533).

8) Τους πίνακες και χάρτες που συνοδεύουν την αριθ. 1007982/31/40013/21-1-1993 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών απο τους οποίους λαμβάνονται τα μεγέθη ΣΑΟ(ΣΔ), ΣΟ, ΣΣΟ ΤΖ ΚΑΙ ΣΕ ΜΕ και του βαρυνομένου και ωφελουμένου ακινήτου

9) Την σύμφωνη γνωμοδότηση της ΕΠΑΕ (πρακτικό 44/22-11-94 αρ.πρωτ.574).

Γ. ΜΕΤΑΦΕΡΟΜΕΝΕΣ ΔΟΜΗΘΕΙΜΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ

Δεδομένου ότι το οικόπεδο έχει εμβαδό 1840,00 τ.μ και επιτρεπόμενο ΣΔ=0,8

Η συνολική επιτρεπόμενη δόμηση είναι $1840,00 \times 0,8 = 1495,76$

Ο ενδιαφερόμενος ζητά πρόσθετες επιφάνειες 725,34 τ.μ. <

$1840 \times 0,4 = 747,88$ τ.μ. και επομένως ο συνολικός Σ.Δ.

γίνεται $0,8 + 0,4 = 1,2 < 2,40$ που επιτρέπεται σύμφωνα με την περίπτωση Δ του άρθρου 4 του Ν.2300/95.

Η προσαύξηση του Σ.Δ. κατά 0,4 προκύπτει επειδή το ωφελούμενο ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή ΕΖΥΣ και η συνολική επιφάνεια που μπορεί να δομηθεί πλέον είναι :

Λόγω ΕΖΥΣ ο Σ.Δ. προσαυξάνεται κατά 0,4.

Ο συντελεστής κατανέμεται ως εξής:

Ισόγειο : 0 τ.μ.

2ος όροφος : 725,34 τ.μ.

σύνολο : 725,34 τ.μ.

Αναλυτικά τα ισχύοντα και τα ζητούμενα είναι:

	ΙΣΧΥΟΝΤΑ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΑ
	-----	-----
Κ.Ε.	40%	40%
Σ.Δ.	0,8	1,2
Η		7,5
Δ(πλάγιες αποστάσεις)		4,05
Χρήση	Κατοικία	Κατοικία
Θέσεις στάθμευσης	6	6

Σύμφωνα με τις παραπάνω εκτιμήσεις, την Τεχνική έκθεση και τον τύπο μετασχηματισμού επιφανειών ως ορίζεται στον ισχύοντα νόμο για την Μ.Σ.Δ. έχουμε:

$$E_{\omega} = 1.10 \times (E_{1\sigma B} \times \Sigma E_{\beta} + E_{\sigma\rho B}) \times \frac{A_{\beta}}{A_{\omega}} \times \frac{\Sigma \Delta \omega}{\Sigma \Delta \beta}$$

$$\Sigma \Delta \omega = \Sigma \Delta \omega + K_{\omega} \times (\Sigma E_{\omega} - 1.0) = 0,8$$

$$\Sigma \Delta \beta = \Sigma \Delta \beta + K_{\beta} \times (\Sigma E_{\beta} - 1.0) = 4,2 + \left(\frac{27057,40 \times 0,7 - 30}{27057,40} \times (2,1 - 1) \right) =$$

$$\Sigma \Delta \beta = 4,969.$$

Άρα :

$$E_{\sigma\rho B} = \frac{E_{\omega}}{1,10} \times \frac{A_{\omega}}{A_{\beta}} \times \frac{\Sigma \Delta \beta}{\Sigma \Delta \omega} =$$

$$E_{\sigma\rho B} = \frac{725,34}{1,10} \times \frac{28.160}{505055,10} \times \frac{4,969}{0,8} = 228,361 \text{ τ.μ.}$$

Δηλαδή για να πραγματοποιηθούν τα 725,34 τ.μ. στο ωφελούμενο πρέπει να μεταφερθούν από το βαρυνόμενο ακίνητο 228,361 τ.μ. από ορόφους.

Ο αριθ. 4666/92 τίτλος από ορόφους Μ.Σ.Δ. ακυρώνεται μερικώς λόγω μη εξάντλησης του στο εν θέματι ωφελούμενο από το οποίο ακυρώνονται τα 228,361 τ.μ. ενώ για τα υπόλοιπα 71,639 τ.μ. θα εκδοθεί νέος τίτλος Μ.Σ.Δ. υπέρ του δικαιούχου.

Η παρούσα μετά από αίτηση των ενδιαφερομένων σημειώνεται στο περιθώριο της οικείας μερίδας των υποθηκοφυλακείων στα οποία υπάγονται τα βαρυνόμενα και ωφελούμενα ακίνητα.

Ο Δ/ντής

ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ

1) **Ιδιοκτήτη ωφελουμένου**

ΤΕΧΝΟΔΟΜΗ - ΕΡΓΟ Ο.Ε.

ΒΟΛΟΥ 3 - ΘΕΣ/ΝΙΚΗ

Εσ.Διανουή

2) **ΥΠΕΧΩΔΕ**

ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ

Δ/ΝΣΗ Ο.Κ.Κ.

ΤΜΗΜΑ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ Σ.Δ.

ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ - ΤΡΙΚΑΛΩΝ 36 - 11526

1) Τ.Χ.Α.

2) Προϊστάμενο

ΤΧΑ

(κ.Τσακίρη)

3) **Υπάλληλος τήρησης βιβλίων**

Μ.Σ.Δ. (Καράμπασης Άγγελος)

Ιδιωτικό Συμφωνητικό Πωλήσεως μεταφερόμενου συντελεστή δόμησης

Στην Θεσσαλονίκη σήμερα την 11/7/1995, μεταξύ των συμβαλλομένων, αφ' ενός του Αναστασίου - Ελευθεριάδη του Ιωάννη και της Σμαράγδας, πολιτικού μηχανικού κατοίκου Θεσσαλονίκης και αφ' ετέρου του Ευάγγελου Τζανή του Σπυρίδωνος και της Παρασκευής, πολιτικού μηχανικού, κατοίκου Θεσσαλονίκης οδός Δοϊράνης 32 (Τ.Κ. 54638) (Α.Φ.Μ. 19786502 Δ.Ο.Υ. ΣΤ' Θεσσαλονίκης) που ενεργεί για λογαριασμό της «Τεχνοδομή Ο.Ε.Τ.Ε.» Νέα Εγνατία 348 (Α.Φ.Μ. 82927059 Δ.Ο.Υ. Ζ' Θεσσαλονίκης) η οποία ενεργεί για λογαριασμό των: 1) Αναστασίας συζ. Κωνσταντίνου Σφυρή το γένος Γεωργίου και Μαγδαληνής Γούδρα, νοικοκυράς, κατοίκου Θεσσαλονίκης οδός Ν.Ηρακλέους 34 (Α.Δ.Τ. Ε055860/11-10-61 ΙΒ'Α.Τ.Θεσ/νίκης), 2) Αναστασίας χήρας Βασιλείου Γούδρα το γένος Δημητρίου και Ελένης Γκαράγκου, νοικοκυράς, κατοίκου Καλαμαριάς οδός Καυκάσου 64 (Α.Δ.Τ. Ε508619/15-11-61 Υ.Χ. Χαλκιδικής), 3) Δημητρίου Γούδρα του Βασιλείου και της Αναστασίας, καθηγητή φιλόλογου, κατοίκου Καλαμαριάς οδός Καυκάσου 60 (Α.Δ.Τ. Ε489521/9-7-87 Α'Α.Τ.Θεσ/νίκης), 4) Γεωργίου Γούδρα του Βασιλείου και της Αναστασίας, εμπόρου, κατοίκου Αγίου Χαραλάμπους Σαρακίνας Θεσσαλονίκης (Α.Δ.Τ. Ζ957352/22-7-67 Α.Τ.Ν. Επιβατών), 5) Ιωάννη Τράϊκου του Πασχάλη και της Ευαγγελίας, ιδιωτικού υπαλλήλου, κατοίκου Θεσσαλονίκης (Κάτω Τούμπα) οδός Φιλίπτα Μένου 4 (Α.Δ.Τ. Λ415316/7-6-77 ΙΒ'Α.Τ.Θεσ/νίκης) και 6) Λουκά Καρίκη του Αντωνίου και της Αναστασίας, εργάτη, κατοίκου Θεσσαλονίκης οδός Ν.Ελβετίας 116 (Α.Δ.Τ. Ε056093/23-10-61 ΙΒ' Α.Τ.Θεσ/νίκης), συνεφωνήθησαν και έγιναν αποδεκτά τα κάτωθι: Δυνάμει των Προεδρικών Διαταγμάτων που δημοσιεύθηκαν στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως Φ.Ε.Κ. 545Δ'/5-6-92, 28Δ'16-1-92 και 939Δ'/12-8-93 εγκρίθηκε μεταφορά συντελεστή δόμησης ρυμοτομούμενου, διατηρητέου και ρυμοτομούμενου ακινήτων που βρίσκονται εντός των ρυμοτομικών σχεδίων των Δήμων Θεσσαλονίκης και Ευόσμου και επί των οδών 1) Καστοριάς, Αμυνταίου, 2) Παύλου Μελά, Μητροπόλεως, πλατείας Φαναριωτών και 3) Μεγάλου Αλεξάνδρου και Δημητρίου Καραολή και κατόπιν εκδόθηκαν από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 880/79 και των Π.Δ/των 510/79, 470/79, 367/87 και Γ.17438/87 και του Ν.2300/95, υπέρ των Σοφίας Πιστοφίδου, Ιωάννη Μαρσούκα και Μενέλαου Παπαδόπουλου, 1) ο υπ' αριθμ. 6057/93 τίτλος δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης, για 102.00 τ.μ. δομήσιμης επιφάνειας από ορόφους, 2) ο υπ' αριθμ. 7357/95 τίτλος δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης, για 25.00 τ.μ. δομήσιμης επιφάνειας από ορόφους και 3) ο υπ' αριθμ. 6118/93 τίτλος δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης, για 71.532 τ.μ. δομήσιμης επιφάνειας (ήτοι 27.818 τ.μ. από ισόγειο και 43.714 τ.μ. από ορόφους). ΗΔΗ δια του παρόντος, ο πρώτος των συμβαλλομένων και για λογαριασμό των ανωτέρω δικαιούχων, δυνάμει των υπ' αριθμ. 4216/12-5-93, 4224/18-5-93, 825/22-6-93 και 5184/29-10-92 πληρεξουσίων των συμβολαιογράφων Θεσσαλονίκης Μιχαήλ Πιερράκου, Μαρίας Παπακυριακού - Χαραλαμπίδη και Γεωργίου Καπλάνη, συμφωνεί προς πώληση των ανωτέρω δύο (2) πρώτων υπ' αριθμ. 6057/93 και 7357/95 τίτλων και τμήματος που θα προέλθει εκ του ανωτέρω τρίτου υπ' αριθμ. 6118/93 τίτλου και συγκεκριμένα για 22.565 τ.μ. δομήσιμης επιφάνειας από ορόφους, αντί 1) του υπ' αριθμόν 1980/91 τίτλου μεταφοράς συντελεστή δόμησης (186.44 τ.μ. δομήσιμης επιφάνειας, ήτοι 126.58 τ.μ. από ισόγειο και 59.86 τ.μ. από ορόφους) επ' ονόματι Αντωνίου Νικολαΐδη που εκδόθηκε από διατηρητέο ακίνητο στον δήμο Βέροιας και στην οδό Πατριάρχου Ιωακείμ

ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟ ΠΩΛΗΣΕΩΣ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΟΥ
ΤΙΤΛΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ

Οι κάτωθι υπογεγραμμένοι Αξιάπουλος Στυλιανός του Πέτρου, κάτοικος Θεσσαλονίκης, οδός καθ. Ρωσσίδου 3, κάτοχος του υπ' αριθμ. Λ 446945 δελτίου ταυτότ., καλούμενος του λοιπού "πωλητής" και ο/η/οι..... ΤΕΧΝ. ΩΔΑΜΗ ΕΡΓΟ.....

τηλ :..... ως έλκοντας τα δικαιώματα αντί των: Βλακωύδα Ντινγ
Βαφ. α. τ. κ. λ. Ευγγέλιος, Αφ. Τ. ε. ο. ρ. λ. η. η., Μουζιάουρη, Παι. κ. η. κ. λ. ε.
καλούμενοι εφ' εξής αγοραστές, συμφώνησαν από κοινού τα κάτωθι :

Ο πρώτος υποχρεούται να μεταβιβάσει ονομαστικό τίτλο δικαιώματος μεταφοράς
συντελεστή δόμησης προοριζόμενο για ακίνητο των δευτέρων ευρισκόμενο επί της οδού

..... Φιλίνου, Αιολίας
από διατηρητέο / ρυμοτομούμενο ακίνητο 741 ν. η. λ. Θεολογ.
και ο οποίος τίτλος υλοποιούμενος στο παραπάνω ακίνητο αντιστοιχεί σε 726,00 μ2.

Η παραπάνω αντιστοιχία πωλούμενου τίτλου και υλοποιούμενων μέτρων στο ωφελού-
μενο ακίνητο δέον να σημειωθεί ότι συμφωνείται για τις ισχύουσες αντικειμενικές τιμές
της Εφορίας κατά την στιγμή σύναψης του παρόντος ιδιωτικού συμφωνητικού και ουδε-
μία ευθύνη φέρει ο πωλητής σε περίπτωση αλλαγής αυτών. Οι αγοραστές δηλώνουν ότι
για το ανωτέρω ακίνητο ισχύουν τα εξής κριτήρια Εφορίας προκειμένου για περιοχή
που ισχύει το αντικειμ. σύστημα αξιών : Αν $ΣΕ=1.0$ τότε $ΣΟ=...$, $ΤΖ=...$,
 $ΣΑΟ=0,8$, $ΣΣΟ=0,22$, ενώ αν $ΣΕ=1$ τότε ορίζονται επιπλέον $Εοικ=...$,
καλ. =....., $Κ=...$, $ΣΕ=...$

Η μεταβίβαση πραγματοποιείται με οπισθογράφηση του τίτλου και συνοδεύεται από τε-
χνική έκθεση, τυχόν πληρεξούσιου αν απαιτείται, αίτηση υλοποίησης συμφώνως με
τον Ν.2300/95-ΦΕΚ 69Α & βεβαίωση αξίας οικοπέδου αντικειμενικής, ή βάσει συγκρι-
τικών στοιχείων εφορίας η οποία ισχύει 6 μήνες. Η μεταβίβαση θα πρέπει να ολοκλη-
ρωθεί εντός μίας εδομάδας από την διάσπαση του αρχικού τίτλου από το ΥΠΕΧΩΔΕ άλλως
ο αγοραστής κηρύσσεται έκπτωτος και η παρούσα θεωρείται άκυρη χωρίς άλλη υποχρέ-
ωση αποζημίωσης.

Το συμφωνημένο τίμημα είναι € 10,000,000 € δρχ. και συμφωνείται να καταβληθεί ως εξής :

Προκαταβολή σήμερα € δρχ.
από τον πωλητή στον αγοραστή 20-12-95 ή πληρωθεί 31-3-96
στο ποσό € 10,000,000 €

Το παρών συντάχθηκε σε 2 φύλλα, και έλαβαν ένα έκαστος.

Θεσσαλονίκη 20 / 12 / 1995.

Οι Συμβαλλόμενοι

Μεταβιβάστηκαν ο/οι τίτλοι -199

Εξωφλήθηκε το τίμημα -199

Αριθ. ... 876

ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Ο κ. Κ. Α. Κωνσταντίνου
πλήρωσε για τέλη και δικαιώματα υπέρ του Δημοσίου συνολικά
δραχμές 876
..... για τα έγγραφα που κατέθεσε.

Θεσσαλονίκη 10/11 1996
Ο Λιαχειριστής



Στήλη Λογαριασμών
<u>μ.ε.τ.</u>
<u>876</u>
<u>1</u>

ΠΡΟΣ τον κ. Υποθηκοφύλακα Θεσσαλονίκης

ΑΙΤΗΣΗ της εν Θεσσαλονίκη (Βόλου 3) τηλ. 314696 και 311.941 εδρεύουσας εταιρίας με την επωνυμία " Γ.ΣΤΡΑΤΑΚΗΣ- Μ.ΓΟΥΣΙΟΣ - Κ.ΖΑΝΝΗΣ Ο.Ε." και διακριτικό τίτλο "ΤΕΧΝΟΔΟΜΗ ΕΡΓΟ".

Σας παρακαλώ να προβείτε στην σημείωση της επισυναπτόμενης με αριθμό πρωτ. 29/499395/ΧΑ/8-1-1996 απόφασης της Διεύθυνσης Πολεοδομίας Θεσσαλονίκης, τμήμα ΧΑ, με θέμα την " Έγκριση πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ." κατά τις διατάξεις του ν.2300/1995, στα περιθώρια των οικείων μερίδων του Υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης και να με χορηγήσετε το σχετικό πιστοποιητικό.-

Η αιτούσα εταιρία

Π Ε Ρ Ι Λ Η Ψ Η

Της με αριθμό πρωτ. 29/49939/ΧΑ/8-1-1996 απόφασης της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Θεσσαλονίκης -ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ- Τμήμα ΧΑ " Περί έγκρισης πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. κατά τις διατάξεις του Ν. 2300/1995.-

1) ΣΥΓΚΥΡΙΟΙ ΤΟΥ ΩΦΕΛΟΥΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

α) Ευαγγελία σύζυγος Νικολάου Καρναπάτη, το γένος Ιωάννη και Χρυσής Τσιλιώνη, κάτοικος Πυλαίας Θεσσαλονίκης.

β) Βασίλειος Τσιουρλίνης του Χρήστου και της Μαρίας, έμπορος, κάτοικος Πυλαίας Θεσσαλονίκης.

γ) Ιωάννης Τσιουρλίνης του Χρήστου και της Μαρίας, ομοίως ως άνω.

δ) Βασιλική Τσιουρλίνη του Χρήστου και της Μαρίας, ομοίως ως άνω.

ε) Μαρία Μουσούρη του Χρήστου και της Παναγιώτας, ομοίως ως άνω.

στ) Ευθυμία Μουσούρη του Χρήστου και της Παναγιώτας, ομοίως ως άνω.

ζ) Βασίλειος Βλαχούδης του Νικολάου και της Κωνσταντίας, κατοίκου Ρόδου και

η) Γεώργιος Βλαχούδης του Νικολάου και της Κωνσταντίας, κατοίκου Πυλαίας Θεσσαλονίκης.

2) ΚΥΡΙΟΣ ΤΟΥ ΒΑΡΥΝΟΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

" Εταιρία Δημητριακών Βορείου Ελλάδος - Ανώνυμος Βιομηχανική και Εμπορική Εταιρία ειδών διατροφής, Αντιπροσωπειών, Διανομών, Τεχνικών-Τουριστικών και Ναυτιλιακών Επιχειρήσεων".

3) ΒΑΡΥΝΟΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

Οικόπεδο ευρισκόμενο στη Θεσσαλονίκη, επί της Νέας Παραλιακής Λεωφόρου και Ανθέων, εμβαδού 27057,40 τ.μ., με ισχύοντα Σ.Δ.

4,2, επιτρεπόμενη κάλυψη 70%, με τιμή αξίας ανά τ.μ. γης 505.055,10 δρχ. και με συντελεστή εμπορικότητας Σε=2,1.

4) ΩΦΕΛΟΥΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

Οικόπεδο που βρίσκεται στον Δ. Πυλαίας Θεσσαλονίκης, επί της οδού Φιλίππου, εμβαδού 1840,00 τ.μ., με ισχύοντα Σ.Δ. 0,8,

επιτρεπόμενη κάλυψη 40%, με τιμή αξίας ανά τ.μ. γης 28.160 δρχ. και συντελεστή εμπορικότητας Σε= 1,00.

Για το ωφελούμενο ακίνητο συντρέχουν σωρευτικά τα κριτήρια της ενό-

της Α του άρθρου 4 και της παρ. της ενότητας Β του άρθρου 4 του Ν. 2300/1995 και το ωφελούμενο είναι άρτιο κατά κανόνα.

5) ΜΕΤΑΦΕΡΟΜΕΝΕΣ ΔΟΜΗΣΙΜΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ

Με δεδομένο το εμβαδόν του οικοπέδου 1840.00 τ.μ. και επιτρεπόμενο Σ.Δ. = 0,8, η συνολική επιτρεπόμενη δόμηση είναι $1840,00 \times 0,8 = 1495,76$ τ.μ. Ο ενδιαφερόμενος ζητά πρόσθετες επιφάνειες 725,34 τ.μ. $< 1840 \times 0,4 = 747,88$ τ.μ. και επομένως ο συνολικός Δ.Σ. γίνεται $0,8 + 0,4 = 1,2 < 2,40$, που επιτρέπεται σύμφωνα με την περίπτωση Δ του άρθρου 4 του Ν. 2300/95.

Η προσαύξηση του Σ.Δ. κατά 0,4 προκύπτει επειδή το ωφελούμενο βρίσκεται σε περιοχή ΕΖΥΣ και η συνολική επιφάνεια που μπορεί να δομηθεί πλέον είναι:

Λόγω ΕΖΥΣ ο Σ.Δ. προσαυξάνεται κατά 0,4.

Ο συντελεστής κατανέμεται ως εξής:

Ισόγειο : 0

2ος όροφος : 725,34 τ.μ.

Σύνολο : 725,34 τ.μ.

Αναλυτικά τα ισχύοντα και ζητούμενα είναι:

	ισχύοντα	ζητούμενα
Κ.Ε.	40%	40%
Σ.Δ.	0,8	1,2
Η		7,5
Δ(πλάγιες αποστάσεις)		4,05 μ.
Χρήση	κατοικία	κατοικία
Θέσεις στάθμευσης	6	6

Σύμφωνα με τις παραπάνω εκτιμήσεις, την τεχνική έκθεση και τον τύπο μετασχηματισμού επιφανειών ως ορίζεται στον ισχύοντα νόμο για την Μ.Σ.Δ. έχουμε:

$$\Sigma\Delta\beta = \Sigma\Delta\beta + \text{Κ}\beta \times (\Sigma\text{Ε}\beta - 1,0) = 4,2 + \frac{27057,40 \times 0,7 - 30}{27057,40} \times (2,1 - 1) \Rightarrow$$

$$\Sigma\Delta\beta \Rightarrow 4,969$$

$$\Sigma\Delta\omega = \Sigma\Delta\omega + \text{Κ}\omega (\Sigma\text{Ε}\omega - 1,0) = 0,8$$

$$E\omega = 1,10 \times (E\text{ισβ} \times \Sigma E\beta + E\text{ορβ} \times A\beta \times \Sigma \Delta\omega)$$

$$\frac{A\omega}{\Sigma \Delta\beta}$$

Αρα:

$$E\text{ορβ} = \frac{E\omega}{1,10} \times \frac{A\omega}{A\beta} \times \frac{\Sigma \Delta\beta}{\Sigma \Delta\omega} \Rightarrow$$

$$E\text{ορβ} = \frac{725,34}{1,10} \times \frac{28.160}{505055} \times \frac{4,969}{0,8} = 228,361 \text{ τ.μ.}$$

Δηλαδή για να πραγματοποιηθούν τα 725,34 τ.μ. στο ωφελούμενο ακίνητο πρέπει να μεταφερθούν από το βαρυνόμενο ακίνητο 228,361 τ.μ. από ορόφους.

Ο αριθμός 4666/92 τίτλος από ορόφους Μ.Σ.Δ. ακυρώνεται μερικώς λόγω μη εξαντλήσεως τους στο εν θέματι ωφελούμενο από το οποίο ακυρώνονται τα 228,361 τ.μ., ενώ για τα υπόλοιπα θα εκδοθεί νέος τίτλος Μ.Σ.Δ. υπέρ του δικαιούχου, -

6) ΤΙΤΛΟΣ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ

Εγκρίνεται η πραγματοποίηση της Μεταφοράς Σ.Δ. σύμφωνα με την υποβληθείσα τεχνική μελέτη από βαρυνόμενο ακίνητο που βρίσκεται στην Νέα Παραλιακή Λεωφόρο και Ανθέων, για το οποίο έχει εκδοθεί ο αριθμ. 4666/92 τίτλος Μ.Σ.Δ. για 0 τ.μ. και ισόγειο και 300 τ.μ. από ορόφους αντί στοιχα σε ωφελούμενο ακίνητο για πρόσθετη συνολική επιφάνεια 725,34 τ.μ., που υλοποιούνται με την προσθήκη 2ου ορόφου.

7) ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΒΑΡΥΝΟΜΕΝΟΥ και ΩΦΕΛΟΥΜΕΝΟΥ

α) Βαρυνόμενου

Μερίς 2080 / 773074-76

Τίτλος κήσεως 54922 / 81 επί οδού ΑΕ

Τόμος μεταγραφής 1470 Αριθμός μεταγραφής 5

β) Ωφελουμένου

α) Ευαγγελία Καρναπάτη, μερίς 2126 / 805673, τίτλος κήσεως 34212/95 συμβόλαιο γονικής παροχής, Τόμος 1821, αριθμός 313.

β) **Βασίλειος Τσιουρλίνης**, μερίς ²³⁰⁵ / τίτλος κτήσεως 11.352/95 αποδοχή κληρονομιάς, Τόμος ¹⁸⁰² αριθμός ²³⁶ και 11.446/95 συμβόλαιο γονικής παροχής, τόμος ¹⁸⁰² αριθμός ²⁶⁰

γ) **Ιωάννης Τσιουρλίνης**, μερίς ²³⁰⁵ / τίτλος κτήσεως 11352/95 αποδοχή κληρονομιάς, Τόμος ¹⁸⁰² αριθμός ²³⁶ και 11.446/95 συμβόλαιο γονικής παροχής, τόμος ¹⁸¹⁹ και αριθμός ²⁶⁰

δ) **Βασιλική Τσιουρλίνη**, μερίς ²⁴⁷¹ / τίτλος κτήσεως 11352/95 αποδοχή κληρονομιάς, Τόμος ¹⁸⁰² αριθμός ²³⁶ και 11446/95 συμβόλαιο γονικής παροχής τόμος ¹⁸¹⁹ και αριθμός ²⁶⁰

ε) **Μαρία Μουσούρη**, μερίς ^{2394/2404} / τίτλοι κτήσεως 34244/95 συμβόλαιο γονικής παροχής, 34246/95 δωρεά και 34247/95 δωρεά τόμος 1821 και αριθμοί αντίστοιχα 316 και 318 και 319.

στ) **Ευθυμία Μουσούρη**, μερίς ^{2394/2404} / τίτλοι κτήσεως 34244/95 συμβόλαιο γονικής παροχής, 34246/95 δωρεά και 34247/95 δωρεά, τόμος 1821 και αριθμοί αντίστοιχα 316, 318 και 319.

ζ) **Βασίλειος Βλαχούδης**, μερίς ²³⁹⁴ / τίτλοι κτήσεως 34245/95 συμβόλαιο γονικής παροχής, 34246/95 συμβόλαιο δωρεάς και 34247/95 συμβόλαιο δωρεάς, τόμος 1821 και αριθμοί αντίστοιχα 317, 318 και 319.

η) **Γεώργιος Βλαχούδης**, μερίς ^{2394/2404} / τίτλοι κτήσεως 34245/95 γονική παροχή, 34246/95 δωρεά και 34247/95 δωρεά, τόμος 1821 και αριθμοί αντίστοιχα 317, 318 και 319.

Θεσσαλονίκη 10 Ιανουαρίου 1996

Ο Πληρεξούσιος Δικηγόρος

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΑΝΤ. ΚΟΛΛΑΤΟΣ
ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ (Α.Μ. 1306)
ΣΑΛΑΜΙΝΟΣ 10 - ΤΗΛ. 531.237
Τ.Κ. 546 25 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
ΑΦΗ 21260160 Δ.Ο.Υ. Β' ΘΕΣΣ/ΗΣ



σχύο