

Τ.Ε.Ι. Πειραιά Σχολή Τεχνολογικών Εφαρμογών Τμήμα Πολιτικών Δομικών Έργων

Πτυχιακή Εργασία

ΘΕΜΑ: Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ (Μ.Σ.Δ.)

Χριστίνα Κλιμένκου

Τηλ.: 2610-521884 και 6976050053



Εισήγηση – Επίβλεψη: Γεώργιος Κ. Βαρελίδης
Δρ. Αρχιτέκτων Μηχανικός - Πολεοδόμος
Αναπληρωτής Καθηγητής Τ.Ε.Ι. Πειραιά.

Αθήνα Νοέμβριος 2007

Περιεχόμενα:

1. Εισαγωγή.....	2
2. Ανάλυση των νόμων	3
2.1. Ανάλυση του νόμου 880/1979	3
2.2. Ανάλυση του νόμου 2300/1995	4
2.3. Ανάλυση του νόμου 3044/2002	4
3. Οι θέσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας περί Μ.Σ.Δ.....	13
4. Οι θέσεις του Τεχνικού Επιμελητήριο της Ελλάδος περί Μ.Σ.Δ.	15
4.1. Γενικές παρατηρήσεις.....	15
4.2. Παρατηρήσεις κατά άρθρο.....	16
5. Έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ.	19
5.1. Τι χρειάζεται για την έκδοση απόφασης έγκρισης έκδοσης του τίτλου Μ.Σ.Δ. από βαρυνόμενο ακίνητο	19
5.2. Διατηρητέα	20
5.3. Ρυμοτομούμενα	20
5.4. Η συναίνεση του κυρίου του βαρυνομένου ακινήτου	21
5.5. Έλεγχος τίτλων	22
5.6. Συμπληρωματικός έλεγχος τίτλων.....	22
5.7. Παρατηρήσεις.....	23
6. Απόφαση έγκρισης πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ.	24
6.1. Παράδειγμα απόφασης έγκρισης πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ.	24
6.2. Φωτογραφίες από διατηρητέα, ρυμοτομούμενα, ωφελούμενα και ωφελούμενα από νομιμοποίηση ακίνητα του νομού Αττικής.....	34
7. Νόμοι και νομολογίες περί Μ.Σ.Δ.	42
7.1. Έτος 1979, Νόμος 880 της 17/22.3.1979.....	42
7.2. Έτος 1993, Νόμος 2145 της 28/28.5.1993.....	50
7.3. Έτος 1995, Νόμος 2300 της 10/12.4.1995.....	52
7.4. Έτος 1996, Απόφαση Συμβουλίου της Επικρατείας 6070/1996.....	92
7.5. Έτος 1997, Εγκύκλιος 2944/1997	105
7.6. Έτος 2002, Νόμος 3044/2002 της 26/27.8.2002	106
7.7. Έτος 2004.....	119
7.7.1. Απόφαση οικ. 8387 της 19/27.2.2004	119
7.7.2. Απόφαση οικ.8383 της 19/27.2.2004	128
7.7.3. Απόφαση 3941 της 27.1/6.2.2004	131
7.7.4. Εγκύκλιος 28 Αθήνα 4/3/2004	135
7.7.5. Υπόδειγμα έγκρισης πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. κατά τις διατάξεις του Νόμου 3044/2002	140
7.7.6. Υπόδειγμα εντύπου για τα ωφελούμενα ακίνητα.....	150
7.7.7. Σημειώσεις – Διευκρινήσεις.....	151
7.7.8. Νομοθεσία για τη Μ.Σ.Δ.	152
8. Συμπεράσματα	154
9. Γενική βιβλιογραφία	157

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Εξετάζοντας τον θεσμό της μεταφοράς συντελεστή δόμησης από την πλευρά της Δημόσιας ωφελείας, αποτελεί ένα σημαντικό εργαλείο για απόκτηση και αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας καθώς επίσης και τον ρόλο που μπορεί να έχει στην ανάπτυξη χωρίς να έχει ουσιαστικά σοβαρές αρνητικές επιπτώσεις στον πολίτη.

Ο θεσμός αυτός έχει δοκιμαστεί σε Ευρώπη και Αμερική με ικανοποιητικά αποτελέσματα. Βέβαια υπάρχουν διαφορές σε διάφορα σημεία του, που όμως αποτελούν φυσιολογικές διαφοροποιήσεις αναγκαίες για τις ιδιαίτερες συνθήκες που επικρατούν σε κάθε χώρα. Στην Ελλάδα ο θεσμός αποτελεί συνδυασμό του αντίστοιχου Γαλλικού και Αγγλικού.

Μέσα στα πλαίσια της προσπάθειας για μια ουσιαστική βελτίωση των συνθηκών ζωής στη χώρα μας, καθιερώθηκε με το Ν.880/1979 ο θεσμός της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης. Βασική σκέψη της εφαρμογής του ήταν η χωρίς πολλές καθυστερήσεις και με ουσιαστικά μηδενική εκροή κεφαλαίου από το Δημόσιο Ταμείο, εφαρμογή των πολεοδομικών μελετών που έγιναν ή θα γίνουν παρακάμπτοντας το σημαντικό πρόβλημα που πηγάζει από την φάση των απαλλοτριώσεων.

Η εφαρμογή του θεσμού δόθηκε στο Υπουργείο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος που από το φθινόπωρο του 1980 έχει δημιουργήσει ουσιαστικά τμήμα διεύθυνσης με αυτό το αντικείμενο.

Όταν λέμε "μεταφορά συντελεστή δομήσεως" εννοούμε την δυνατότητα που έχει ο ιδιοκτήτης ενός ακινήτου (οικόπεδου ή κτιρίου) να μεταφέρει τις δομήσιμες επιφάνειες (ολόκληρες ή τμήμα τους) από το οικόπεδο του. Αυτή η δυνατότητα προκύπτει από την ανάγκη ρυμοτομίας (ολόκληρου ή τμήματος) του οικοπέδου του με στόχο την εφαρμογή των πολεοδομικών σχεδίων και ρυθμίσεων. Έτσι, με την εφαρμογή του θεσμού ρυθμίζονται αποτελεσματικά και χωρίς βλάβη των ιδιοκτητών τα προβλήματα που παρουσιάζονται στις περιπτώσεις όπου χρειάζεται :

α) να δημιουργηθούν κοινόχρηστοι ή κοινωφελείς χώροι (δρόμοι, πλατείες, πάρκα, παιδικές χαρές, σχολεία, κλπ).

β) να προστατευθούν περιοχές ή ακίνητα που χαρακτηρίζονται από μια ιδιαίτερη κοινωνική, πολιτιστική ή αισθητική αξία (εκτάσεις γύρω από αξιόλογα μνημεία ή κτίρια, ιστορικά κέντρα πόλεως, παραδοσιακοί οικισμοί, διατηρητέα κτίρια, οικόπεδα με αρχαιολογικά ευρήματα κλπ) και,

γ) να εξυγιανθούν πολεοδομικά διάφορα σημεία μέσα στις πόλεις (ακανόνιστα ή στενά οικόπεδα, δημιουργία χώρων πρασίνου και αναψυχής, κ.λ.π.).

Σε όλες αυτές τις περιπτώσεις οι ιδιοκτήτες των οικοπέδων αντιμετώπιζαν μία και μόνη λύση χωρίς καμία άλλη δυνατότητα επιλογής: την απαλλοτρίωση και καταβολή αποζημίωσης με ταυτόχρονη δέσμευση της περιουσίας τους για μεγάλο χρονικό διάστημα.

Σημειώσεις Κεφαλαίου 1:

1. Εισηγήση που έγινε στις 8 Φεβρουαρίου 1984 με θέμα: Η Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και ο Ρόλος της στην Δημόσια Περιουσία- Εισηγητής Μάνος Ν. Παπανικολάου.
2. Ενημερωτικό δελτίο Τ.Ε.Ε.-26 Μαρτίου 2002, Εισηγητική έκθεση στο σχέδιο νόμου «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων».

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΝΟΜΩΝ

2.1. Ανάλυση του νόμου 880/1979

Ο πρώτος νόμος ο 880/1979 και τα συνοδευτικά του Π.Δ. 510/1979 και 470/1979 διαχωρίζουν τις περιπτώσεις που εφαρμόζεται ο θεσμός αυτός και προσδιορίζουν τις απαραίτητες διαδικασίες για την εφαρμογή του. Έχουμε τις παρακάτω περιπτώσεις:

- α) Έκδοση τίτλου μεταφοράς συντελεστή δόμησης.
- β) Πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή δόμησης σε «Ζώνη Αγοράς Συντελεστή (Ζ.Α.Σ.)» (εντός Ζ.Α.Σ.).
- γ) Πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή δόμησης έξω από «Ζώνη Αγοράς Αγοράς Συντελεστή»(εκτός Ζ.Α.Σ.).
- δ) Ταυτόχρονη έγκριση και πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή δόμησης.

Σύμφωνα με το νόμο 880/1979 μόνο ο ιδιοκτήτης ενός ακινήτου μπορεί να κινήσει τη διαδικασία για την έκδοση του τίτλου μεταφοράς Σ.Δ. Ο τίτλος αυτός του κατοχυρώνει το δικαίωμα να μεταφέρει δομήσιμες επιφάνειες από ένα ακίνητο που για κάποιο λόγο (απαλλοτρίωση ή διατηρητέο) δεσμεύεται. Η κατοχύρωση αυτή έχει την μορφή ενός τίτλου ιδιοκτησίας που εκδίδεται από το Υπουργείο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος και περιλαμβάνει στοιχεία ταυτότητας του ιδιοκτήτη και τεχνικά στοιχεία του ακινήτου.

Μετά την έκδοση του τίτλου ο ιδιοκτήτης του μπορεί να τον χρησιμοποιήσει κατά διάφορους τρόπους π.χ. να έρθει σε συνεννόηση με κάποιον ιδιοκτήτη οικοπέδου ή κατασκευαστή οικοδομών και να του τον παραχωρήσει παίρνοντας αντιπαροχή ή να χτίσει σε κάποιο άλλο δικό του οικόπεδο ή κτίσμα επί πλέον τετραγωνικά μέτρα που προσδιορίζονται

με βάση τις διαδικασίες του Ν.880/1979 και των Διαταγμάτων 510/1979 και 470/1979. Ο μόνος περιορισμός που υπάρχει είναι να πραγματοποιηθεί ο τίτλος αυτός μέσα σε 99 χρόνια αλλιώς χάνεται.

Σύμφωνα με το νόμο αυτό, "Ζώνη Αγοράς Συντελεστού", είναι μια περιοχή που καθορίζεται με Διάταγμα ως Ζ.Α.Σ., λειτουργεί σαν υποδοχέας δομήσιμων επιφανειών που μεταφέρονται από κάποια ή κάποιες άλλες ιδιοκτησίες και από οποιοδήποτε μέρος της Ελλάδας σε εφαρμογή του Νόμου αυτού. Τα Διατάγματα αυτά καθορίζουν επίσης κάθε φορά και τους ειδικούς όρους δομήσεως που ισχύουν μέσα στην Ζ.Α.Σ. σε συνδυασμό με τους γενικότερους όρους που καθορίζει αυτός ο νόμος.

Τέλος, αφού εφαρμόστηκε επί μία δεκαπενταετία, κρίθηκε αντισυνταγματικός από την ολομέλεια του συμβουλίου επικρατείας κυρίως διότι απουσίαζε από τη σύλληψη και την εφαρμογή του η περιβαλλοντική διάσταση του προβλήματος.

2.2. Ανάλυση του νόμου 2300/1995

Με το νόμο 2300/1995 καταβλήθηκε προσπάθεια επαναοριοθέτησης του θεσμικού πλαισίου λαμβάνοντας υπόψη και την περιβαλλοντική διάσταση του θέματος. Αυτό συνεπάγεται στο ότι η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. δε θα πρέπει να γίνεται σε πολύ μεγάλες περιοχές αλλά σε μικρότερη έκταση ανά ωφελούμενο ακίνητο. Λόγω αυτού, όρισε τις περιοχές υποδοχής συντελεστή δόμησης (Π.Υ.Σ.Δ.Ο.) με μέγιστο ποσοστό αύξησης του Σ.Δ. του οικισμού στο 10% του ισχύοντος Σ.Δ. και απέκλεισε περιοχές με Σ.Δ.>2,4.

Ο νόμος αυτός προέβλεπε η έγκριση ονομαστικού τίτλου από βαρυνόμενο ακίνητο να γίνεται με την έκδοση Υπουργικής Απόφασης και όχι με την έκδοση Προεδρικού Διατάγματος που προέβλεπε ο νόμος 880/1979. Επίσης, η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. χρεώθηκε στις πολεοδομικές υπηρεσίες. Όμως με την απόφαση 6070/1996 απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας, κάποιες διατάξεις του νόμου αυτού κρίθηκαν αντισυνταγματικές και ο νόμος αυτός ανεστάλη εκ νέου με την εγκύκλιο 5/4-2-1994 προκειμένου να γίνει νέα νομοθετική ρύθμιση.

2.3. Ανάλυση του νόμου 3044/2002

Ο νόμος 3044/26-8-2002 ως συμπληρώθηκε με το νόμο 3212/2004 είναι συνοπτικός και περιλαμβάνει μόνο τις βασικές διατάξεις που αφορούν τα βαρυνόμενα και τα ωφελούμενα ακίνητα, τις ζώνες πραγματοποίησης και μεταβατικές και εξουσιοδοτικές διατάξεις.

Σύμφωνα με το νόμο αυτό, μόνο τα διατηρητέα και τα ρυμοτομούμενα θεωρούνται πλέον βαρυνόμενα ακίνητα, για τα οποία θα επιτρέπεται η μεταφορά συντελεστή δόμησης. Ο θεσμός αυτός μπορεί να εφαρμοστεί μόνο σε ειδικά οριοθετημένες ζώνες κάθε δήμου και μόνο εντός των ορίων του ίδιου δήμου. Η μεταφορά συντελεστή δόμησης θα γίνεται σε συγκεκριμένες περιοχές, οι οποίες ονομάζονται Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή και καθορίζονται ύστερα από πολεοδομικές μελέτες με τις οποίες θα τεκμηριώνεται ότι το ποσοστό αύξησης του συντελεστή στις ζώνες αυτές δικαιολογείται από χωροταξικά και πολεοδομικά δεδομένα και τους αναπτυξιακούς στόχους της περιοχής. Λαμβάνονται υπόψη τα περιθώρια επιβάρυνσης της περιοχής, η θέση της, η φυσιογνωμία και οι ιδιαιτερότητές της, τα δίκτυα υποδομής και ο κοινωνικός εξοπλισμός.

Στόχος των νέων ρυθμίσεων είναι:

1. να περιορισθούν οι κατηγορίες των βαρυνόμενων ακινήτων.
2. η πραγματοποίηση της μεταφοράς του συντελεστή να γίνεται μόνο σε περιοχές Ζ.Υ.Σ. ή Ζ.Α.Σ. με το σκεπτικό ότι οι περιοχές αυτές έχουν ή θα προκύψουν με κριτήρια πολεοδομικού σχεδιασμού.
3. να επιτραπεί για 3 χρόνια η με μεταφορά Σ.Δ. «νομιμοποίηση» αυθαίρετη αλλαγής χρήσης υφισταμένων κλειστών χώρων με τις προϋποθέσεις που θα αναφέρουμε παρακάτω.
4. τίτλοι Μ.Σ.Δ. που αφορούν βαρυνόμενα του νόμου 2300/1995 (από χαμηλά κτίρια garage κ.λ.π.) δεν μπορούν να υλοποιηθούν αλλά είτε θα εξαγοραστούν είτε ο Σ.Δ. που ενσωματώθηκε σε αυτούς θα επαναφερθεί στο ακίνητο.

Αναλυτικότερα ο νόμος προβλέπει ότι:

Ο τίτλος είναι ονομαστικός (διαιρετός και μπορεί να μεταβιβάζεται ελεύθερα). Η έκδοση του τίτλου και η πρώτη μεταβίβαση δεν υπόκεινται σε φόρο μεταβίβασης ή σε οποιονδήποτε άλλο φόρο ή εισφορά κλπ. Για κάθε τίτλο που εκδίδεται καταβάλλεται παράβολο 100 € στο Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ.

Σύμφωνα με το νόμο αυτό βαρυνόμενα είναι:

- A) Κτίρια που έχουν χαρακτηρισθεί τα ίδια ή η χρήση τους διατηρητέα, μνημεία σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις για την προστασία των αρχαιοτήτων και ακίνητα που έχουν χαρακτηρισθεί ως αρχαιολογικοί χώροι ή ιστορικοί τόποι και για τα οποία έχουν τεθεί περιορισμοί στην εξάντληση του Σ.Δ., ή στα οποία απαγορεύεται τελείως η δόμηση.
- B) Ακίνητα που χαρακτηρίζονται ως κοινόχρηστοι χώροι από τα ρυμοτομικά σχέδια.

Επιτρέπεται η Μ.Σ.Δ. ολοκλήρου του Σ.Δ. για όλες τις κατηγορίες των βαρυνομένων εκτός των ρυμοτομούμενων , εφόσον ο κύριος του ακινήτου παραχωρήσει την κυριότητα στο δημόσιο ή στον οικείο Ο.Τ.Α. α' βαθμού, χωρίς άλλο αντάλλαγμα.

Η πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ. υλοποιείται αποκλειστικά σε ακίνητο (ωφελοούμενο) που βρίσκεται μέσα σε Ζ.Υ.Σ. που καθορίζεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της οικείας περιφέρειας που εκδίδεται μετά από γνώμη του Π.ΣΧΟΠ και γνώμη του οικείου Ο.Τ.Α. α' βαθμού Η Ζ.Υ.Σ. αποτυπώνεται σε σχεδιάγραμμα και δημοσιεύεται μαζί με την απόφαση καθορισμού στην εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Στις περιοχές αρμοδιότητας των Οργανισμών που έχουν Συσταθεί του Ν.2508/97 ή με τον Ν.1515/85 ή με τον Ν.1561/85 η Ζ.Υ.Σ. καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. μετά από γνώμη του οικείου Οργανισμού και του οικείου Ο.Τ.Α. α' βαθμού.

Οι Ζ.Υ.Σ. καθορίζονται ύστερα από εκπόνηση μελέτης, σε περιοχές για τις οποίες συντρέχουν σωρευτικά οι προϋποθέσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 2 του άρθρου 3 :

- α) Βρίσκονται εντός σχεδίου ή εντός οικισμού που υφίσταται προ του έτους 1923.
- β) Βρίσκονται εκτός προστατευτέων και ευαίσθητων περιοχών γενικώς.
- γ) Βρίσκονται εκτός ιστορικών κέντρων πόλεων (πλην των τμημάτων που αναπλάθονται).
- δ) Βρίσκονται εκτός καθορισμένων ορίων περιοχών που έχουν χαρακτηριστεί ως ζώνες προστασίας ευαίσθητων και προστατευτέων περιοχών.
- ε) Βρίσκονται εκτός των δύο πρώτων Ο.Τ. από την γραμμή του αιγιαλού ή της όχθης μεγάλων λιμνών ή πλευσίμων ποταμών.
- στ) Δεν έχουν χαρακτηριστεί ως ζώνη ενεργού πολεοδομίας ή ζώνη αστικού αναδασμού ή ζώνη κοινωνικού συντελεστή.
- ζ) Βρίσκονται εκτός περιοχών που έχουν ενταχθεί σε σχέδιο πόλης, με τις ειδικές διατάξεις που ισχύουν για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς.
- η) Δεν βρίσκονται σε περιοχές με έντονη κλίση. Ως τέτοιες καθορίζονται οι περιοχές στις οποίες υπάρχουν δρόμοι με κλίση μεγαλύτερη του 20%.

Με τη μελέτη καθορισμού των Ζ.Υ.Σ. προσδιορίζεται στην ευρύτερη περιοχή του δήμου η ζώνη ή οι ζώνες υποδοχής συντελεστή. Επίσης προσδιορίζεται σε ποσοστό του συνολικού εμβαδού των δομήσιμων επιφανειών της ζώνης το ανώτατο συνολικό εμβαδόν δομήσιμων επιφανειών που επιτρέπεται να μεταφερθεί μέσα σε αυτή αφού ληφθούν υπόψη: Το προτεινόμενο ποσοστό αύξησης του ισχύοντος Σ.Δ. της ζώνης που προκύπτει από τις χωροταξικές και πολεοδομικές κατευθύνσεις καθώς και τους αναπτυξιακούς στόχους για την περιοχή . Η μη αλλοίωση της οικιστικής φυσιογνωμίας της περιοχής . Οι κοινόχρηστοι χώροι

και οι χώροι για την ανέγερση κοινωφελών κτιρίων ως προβλέπονται από το ρυμοτομικό σχέδιο επαρκούν για τις ανάγκες της περιοχής.

5. Επιτρέπεται η Μ.Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο που βρίσκεται σε περιοχή που έχει καθορισθεί ως Ζ.Α.Σ. (άρθρο 2 Ν.880/79) . Η πραγματοποίηση γίνεται στην περίπτωση αυτή σύμφωνα με τα ειδικώς οριζόμενα στην πράξη καθορισμού Μ.Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο.

Επίσης, τίθενται οι όροι που θα ισχύουν για την πραγματοποίηση.

1. Δίνεται ο ορισμός της πραγματοποίησης που είναι η προσθήκη Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο λόγω της Μ.Σ.Δ. Θεωρείται δε ότι πραγματοποιείται όταν εκδοθεί η απόφαση του προϊσταμένου της πολεοδομικής υπηρεσίας. Η απόφαση αυτή μεταγράφεται

2. Ορίζεται ως αρμόδια υπηρεσία για την έγκριση πραγματοποίησης η αρμόδια για πολεοδομικά θέματα διεύθυνση κάθε νομαρχιακής αυτοδιοίκησης στα όρια της οποίας βρίσκεται το ωφελούμενο ακίνητο. Η ίδια υπηρεσία καθίσταται αποκλειστικά αρμόδια για την έκδοση οικοδομικής άδειας για το σύνολο της οικοδομής για τον έλεγχο των σχετικών οικοδομικών εργασιών και την εφαρμογή των διατάξεων για τις αυθαίρετες κατασκευές.

3. Για την έκδοση της οικοδομικής άδειας καταβάλλεται από τους δικαιούχους του ωφελουμένου ακινήτου υπέρ του Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ. ποσό ίσο με το 5% της αντικειμενικής αξίας του προστιθέμενου Σ.Δ.

Ποσοστό 50% του ως άνω ποσού (δηλαδή 2,5%) αποδίδεται στον οικείο Ο.Τ.Α. που βρίσκεται το ωφελούμενο. Τα ποσά αυτά διατίθενται αποκλειστικά για την μελέτη και κατασκευή έργων αναβάθμισης της ποιότητας ζωής των αστικών περιοχών καθώς και την προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.

4. Τίθεται ο όρος όταν το βαρυνόμενο ανήκει στην κατηγορία των ρυμοτομούμενων τότε η πραγματοποίηση επιτρέπεται μόνον σε ωφελούμενα που βρίσκονται σε Ζ.Υ.Σ. ή Ζ.Α.Σ. του ίδιου δήμου ή κοινότητας. Σε όλες τις άλλες περιπτώσεις βαρυνόμενων η πραγματοποίηση γίνεται με τον περιορισμό το ωφελούμενο να βρίσκεται στην ίδια περιφέρεια με το βαρυνόμενο.

5. Καθορίζονται οι παράμετροι και τα δεδομένα που λαμβάνονται υπόψη για την έκδοση της εγκριτικής απόφασης πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ.

6. Η πραγματοποίηση μπορεί να γίνεται εν μέρει ή διαδοχικώς από το ίδιο βαρυνόμενο ή από διαφορετικά προς το ίδιο ή διαφορετικά ωφελούμενα.

7. Σε περίπτωση που το Ω βρίσκεται σε άμεση γειτνίαση με προστατευόμενο κτίριο (διατηρητέο, μνημείο, κ.λ.π.) τότε πριν την έγκριση της Μ.Σ.Δ. απαιτείται η σύμφωνη γνώμη της υπηρεσίας που είναι αρμόδια για την προστασία του.

8. Επίσης με το άρθρο 14 του Ν.3212/04 προστέθηκε η παράγραφος 8 η οποία προσδιορίζει τα επιτρεπόμενα ποσοστά προσαύξησης του ισχύοντος Σ.Δ. του Ω αναλόγως με τις χρήσεις

που έχουν θεσμοθετηθεί στην περιοχή της πραγματοποίησης. Οι χρήσεις αυτές είναι της αμιγούς κατοικίας της γενικής κατοικίας του πολεοδομικού κέντρου και των ειδικών χρήσεων. Στον πίνακα που ακολουθεί απεικονίζονται οι ποσοστιαίες προσαυξήσεις.

Στην επόμενη σελίδα ακολουθεί πίνακας με τις προσαυξήσεις ανάλογα με τη χρήση του ωφελούμενου ακίνητου και το Σ.Δ.

Εγκεκριμένες χρήσεις	Σ.Δ.. μέχρι 0,8	Τμήμα Σ.Δ. Από 0,8 ως 1,2	Τμήμα Σ.Δ. Πάνω από 1,2	Χρήση Ω ακινήτου
Αμιγής κατοικία ή μόνον κατοικία	Προσαύξηση 20%	Προσαύξηση 15%	Προσαύξηση 10%	Μόνον επαύξηση χώρων κατοικίας ή βοηθητικών χώρων αυτής
Περιοχές παραθεριστικής κατοικίας	Προσαύξηση 10% του ισχύοντος Σ.Δ..			Κατοικία
Γενική κατοικία ή εντός σχεδίου περιοχές στις οποίες δεν έχουν καθορισθεί χρήσεις	Προσαύξηση 25%	Προσαύξηση 20%	Προσαύξηση 15%	Ό,τι επιτρέπεται στην περιοχή
Περιοχές παραθεριστικής κατοικίας	Προσαύξηση 15%			Κατοικία
Περιοχές με χρήση πολεοδομικού κέντρου	Προσαύξηση 30%	Προσαύξηση 25%	Προσαύξηση 20%	Κτίρια κατοικίας
Περιοχές με χρήση πολεοδομικού κέντρου	Προσαύξηση 40%	Προσαύξηση 35%	Προσαύξηση 30%	Ειδικά κτίρια
Περιοχές παραθεριστικής κατοικίας	Προσαύξηση 20% του ισχύοντος Σ.Δ..			Κατοικία
Ειδικές χρήσεις	Προσαύξηση 20% του ισχύοντος Σ.Δ..			Ειδικά κτίρια

Επίσης με το άρθρο 14 του Ν.3212/2004 προστέθηκε η παράγραφος 9 και προβλέπονται πρόσθετοι περιορισμοί που αφορούν πολεοδομικά και δομικά στοιχεία των ωφελουμένων ακινήτων όπως:

- Δεν επιτρέπεται η υπέρβαση του ισχύοντος ποσοστού κάλυψης του ωφελουμένου ακινήτου.
- Δεν επιτρέπεται η υπέρβαση του ανωτάτου για την περιοχή ύψους είτε αυτό καθορίζεται από ειδικό κανονισμό είτε προκύπτει από τις διατάξεις του Γ.Ο.Κ.
- Σε περιοχές πολεοδομικού κέντρου ή γενικής κατοικίας όταν το ωφελούμενο ακίνητο έχει χρήση ειδικού κτιρίου τότε το ανώτατο ύψος καθορίζεται σύμφωνα με τον Γ.Ο.Κ. αλλά με βάση το συνολικό ύψος που πραγματοποιείται. Στην περίπτωση αυτή στο πρόσθετο ύψος που προκύπτει τοποθετείται μόνον η επιφάνεια της μεταφοράς .
- Επιβάλλεται η τήρηση της απόστασης «Δ» που ορίζει ο Γ.Ο.Κ. σύμφωνα με το τελικό ύψος. Στην περίπτωση προσθηκών καθ' ύψος σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια ισχύουν οι σχετικές διατάξεις του Γ.Ο.Κ.
- Εξασφαλίζονται οι θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων κατά τις κείμενες διατάξεις (Ν.960/1979 και Ν.1221/81).
- Οι θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων για την μεταφορά συντελεστού δόμησης δεν τοποθετούνται στο προκήπιο, εκτός εάν η θέση είναι μία.
- Όταν έχω ακίνητα στο πρωτεύον ή δευτερεύον οδικό δίκτυο έχω πρόσθετη απαίτηση θέσεων στάθμευσης κατά το ποσοστό αύξησης του Σ.Δ. Ήτοι: Αριθμός θέσεων στάθμευσης = [αριθμός θέσεων που αντιστοιχούν στο συνολικό Σ.Δ. που πραγματοποιείται] + [αριθμός θέσεων ίσος με την αύξηση του ισχύοντος Σ.Δ.]
- Το ωφελούμενο οικόπεδο πρέπει να είναι άρτιο και οικοδομήσιμο είτε κατά τον κανόνα, είτε κατά την παρέκκλιση.
- Οι δομήσιμες επιφάνειες που μεταφέρονται σε Ζ.Υ.Σ ή Ζ.Α.Σ. από βαρυνόμενα άλλων Ο.Τ.Α. δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 40% των δυναμένων να πραγματοποιηθούν.

Όπως ανέφερα στην εισαγωγή της ανάλυσης του Ν.3044/2002 λόγω της συνοπτικότητας της δομής του , προβλέπει την έκδοση Π.Δ/τος, , Κ.Υ.Α., και Υ.Α., με τις οποίες θα καθοριστούν λεπτομερειακά οι επί μέρους ρυθμίσεις.

Με την παράγραφο 2 του άρθρου 14 του Ν.32121/2003 αντικαθίστανται οι παράγραφοι 1 και 2 του άρθρου 6 του Ν.3044/2002.

Με Κ.Υ.Α. (Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και Υπ. Οικονομικών) και όχι με Π.Δ. να καθορίζονται τα στοιχεία και δικαιολογητικά που υποβάλλονται για την πραγματοποίηση, καθώς και η διαδικασία, το περιεχόμενο της απόφασης έγκρισης, ο τρόπος σύμφωνα με τον οποίο

καθορίζεται η επιφάνεια που μεταφέρεται στο ωφελούμενο ακίνητο, ο τρόπος εκτίμησης της αγοραίας οικοπεδικής αξίας των ωφελουμένων (Ω) και βαρυνομένων (Β).

Με τις εξουσιοδοτήσεις του άρθρου 6 εξεδόθησαν οι παρακάτω Υ.Α. και Κ.Υ.Α.

1. Υ.Α. 3941/27-1-2004 (Φ.Ε.Κ. 88/Δ/2004) «Νομιμοποίηση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης, σε εφαρμογή της παραγράφου 5 του άρθρου 7 του Ν. 3044/02» .
2. Υ.Α. ΟΙΚ. 10014/2-3-04 «Συμπλήρωση της 3941/04 απόφασης Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.»
3. Κ.Υ.Α.. ΟΙΚ. 5636/3-2-04 (Φ.Ε.Κ. 123/Δ/2004). «Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.»
4. Κ.Υ.Α. ΟΙΚ. 8387/19-2-04 (Φ.Ε.Κ. 162/Δ/2004).«Διαδικασία έγκρισης χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ.».
5. Κ.Υ.Α. ΟΙΚ. 8385/19-2004 (Φ.Ε.Κ. 162/Δ/2004).« Διαδικασία ανάκλησης πράξεων και διαπίστωση αυτοδίκαιης ακυρότητας τίτλων και πράξεων Μ.Σ.Δ.»

Σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις του νόμου αυτού:

1. Το βαρυνόμενο ακίνητο ανήκει στις κατηγορίες βαρυνομένων που αναφέρει ο Ν.3044/2002 εκδίδεται τίτλος. Σε κάθε άλλη περίπτωση τα Π.Δ. ή Υ.Α. έγκρισης ανακαλούνται αυτεπάγγελτα από την διοίκηση, και οι τίτλοι που έχουν εκδοθεί από αυτά θεωρούνται αυτοδικαίως άκυροι Δηλαδή τίτλοι οι οποίοι έχουν εκδοθεί από την διοίκηση και "δημοσιευθεί στο Φ.Ε.Κ. σήμερα ακυρώνονται. Ίσως θα έπρεπε να ληφθεί υπόψη όσα σχετικά ισχύουν για την καλή πίστη σχέσεων με πολίτη και κράτους,

2. Π.Δ. ή Υ.Α. ή Α. για πραγματοποίηση που έχουν εκδοθεί σύμφωνα με τις προγενέστερες διατάξεις και ευρίσκονται στην πολεοδομία λόγω αναστολής εφαρμογής του Ν.2300/93 θεωρούνται αυτοδικαίως άκυρες εφόσον:

- Δεν έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια.
- Αναφέρονται σε ακίνητο που δεν είναι βαρυνόμενο σύμφωνα με τον Ν.3044/2002.
- Το ωφελούμενο δεν βρίσκεται σε Ζ.Α.Σ. ή Ζ.Υ.Σ..

3. Προβλέπεται με την παράγραφο αυτή Κ.Υ.Α. των υπουργείων ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και Δικαιοσύνης με την οποία θα ρυθμίζονται η διαδικασία της ανάκλησης των διοικητικών πράξεων της προηγούμενης παραγράφου.

4. Κατ' εξαίρεση τόσο του άρθρου 4 όσο και της παραγράφου 4 του άρθρου 5 [δηλαδή της απαίτησης το βαρυνόμενο και ωφελούμενο να ανήκουν στον αυτόν δήμο για τα ρυμοτομούμενα ή στην αυτή περιφέρεια για τα διατηρητέα] επιτρέπεται σε κτίρια που

ανεγέρθησαν νόμιμα και στα οποία μέχρι 30-11-2003 (ως τροποποιήθηκε με τον Ν.3212/2004 άρθρο 14 παράγραφος 4) έχει γίνει κατά παράβαση της οικοδομικής άδειας αλλαγή χρήσης χώρου και για τον λόγο αυτό υπέρβαση του Σ.Δ. του Ωφελουμένου, η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. εφόσον το Ω είναι άρτιο κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση.

Στην παραπάνω περίπτωση απαιτείται προ της έκδοσης της οικοδομικής "αδείας η καταβολή του 25% των προστίμων για την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης. Η διάταξη ισχύει για τρία έτη από την έκδοση σχετικής Υ.Α. 3941/27-1-04 (Φ.Ε.Κ. 88/Δ/27-1-2004), δηλαδή μέχρι 27-1-2007 .

Τα παραπάνω ισχύουν εφόσον:

- Νομίμως υφιστάμενοι χώροι βάσει οικοδομικής αδείας.
- Ακίνητο άρτιο κατά τον κανόνα ή κατά την παρέκκλιση.
- Η νέα χρήση να επιτρέπεται στην περιοχή.
- Δεν έχουν προστεθεί ή δεν προστίθενται νέοι κλειστοί χώροι.
- Οι Υφιστάμενοι πληρούν τις ισχύουσες κτιριοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά την κατασκευή.

Για την εξασφάλιση θέσεων στάθμευσης που απαιτούνται λόγω Μ.Σ.Δ. εφαρμόζονται οι διατάξεις του Ν.960/1979 ως ισχύει σήμερα.

Προβλέπει με προϋποθέσεις [για τα χαμηλά κτίρια ή για τα ευρισκόμενα σε πολεοδομικώς ενδιαφέροντα σημεία της πόλης] την δυνατότητα του δικαιούχου είτε να ζητήσει την εξαγορά του τίτλου είτε την επαναφορά του Σ.Δ. στο ακίνητο αν είναι εφικτό. Επίσης προβλέπει για τα κτίρια κλειστών χώρων στάθμευσης την δυνατότητα του δικαιούχου είτε να ζητήσει την υπαγωγή στο καθεστώς χρηματικής επιχορήγησης ή στην εξαγορά του τίτλου από το δημόσιο.

Σημειώσεις Κεφαλαίου 2:

1. Εισήγηση που έγινε στις 8 Φεβρουαρίου 1984 με θέμα: Η Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και ο Ρόλος της στην Δημόσια Περιουσία- Εισηγητής Μάνος Ν. Παπανικολάου.
2. Δημερίδα Τ.Ε.Ε.-Γραφείο Γ.Ο.Κ. και Πολεοδομικών Εφαρμογών Τμήμα Επιστημονικού και Αναπτυξιακού Έργου, που έγινε στις 20 και 21/05/2004 και διετυπώθη εισήγηση από τον κ. Θανάση Γ. Γρηγορόπουλο με θέμα: Η εφαρμογή του θεσμού της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΟΙ ΘΕΣΕΙΣ ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ ΠΕΡΙ ΤΗΣ Μ.Σ.Δ.

Το Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣτΕ) κατά τα έτη 1994,1995,1996 παγίωσε τη νομολογία του και έχει έμμεσα περιγράψει το συνταγματικώς συμβατό γενικό θεσμικό πλαίσιο εντός του οποίου πρέπει να εφαρμόζεται ο νόμος.

Ως προς το ζήτημα, ποια ακίνητα πρέπει να θεωρούνται βαρυνόμενα έκρινε ότι επιτρέπεται να θεωρούνται εκείνα μόνο για τα οποία προβλέπεται από το Σύνταγμα η αντικατάσταση της σε χρήμα αποζημίωσής τους, με την σε είδος αποζημίωσή και συνεπώς τα:

- Ακίνητα με κτίρια που έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα.
- Ακίνητα με ιστορικά μνημεία ή έργα τέχνης.
- Αρχαιολογικοί χώροι

Όσον αφορά στα ρυμοτομούμενα ακίνητα έκρινε ότι δεν ήταν συνταγματικά επιτρεπτή η δυνατότητα αποζημίωσης των ιδιοκτητών αυτών με το δικαίωμα ανοικοδόμησης σε άλλο ακίνητο ,αντί να τους καταβάλλεται χρηματική αποζημίωση. Μετά την αναθεώρηση του Συντάγματος σύμφωνα με το οποίο:

«Η αποζημίωση εφόσον συμφωνεί ο δικαιούχος, μπορεί να καταβάλλεται και σε είδος, ιδίως με τη μορφή της παραχώρησης δικαιωμάτων επί άλλου ακινήτου»,η δυνατότητα αντικατάστασης της αποζημίωσης με χορήγηση τίτλου Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης είναι συνταγματικώς συμβατή.

Ως προς το ζήτημα σε ποιες περιοχές επιτρέπεται να μεταφέρεται και να υλοποιείται ο συντελεστής δόμησης των βαρυνόμενων ακινήτων, έχει κριθεί ότι αυτό επιτρέπεται μόνο σε ζώνη που καθορίζεται με κανονιστική ρύθμιση μετά από εκπόνηση σχετικής μελέτης και αποτυπώνεται σε σχεδιάγραμμα το οποίο δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως μαζί με την πράξη καθορισμού. Από τα στοιχεία των αρμοδίων υπηρεσιών του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. προκύπτουν ότι:

Η έγκριση Μ.Σ.Δ. από βαρυνόμενα ακίνητα κινήθηκε με πολύ αργούς ρυθμούς από το 1981 που έγινε η πρώτη αίτηση, μέχρι και το 1989, ενώ το 1990 αυξήθηκε κατακόρυφα, με αιχμή το 1992, μετά το οποίο υπήρξε σχετική κάμψη λόγω των αντιδράσεων που υπήρχαν κατά το στάδιο υλοποίησης των τίτλων Μ.Σ.Δ., οπότε άρχισε να μειώνεται και το ενδιαφέρον για λήψη τίτλου Μ.Σ.Δ. αντί της σε χρήμα αποζημίωσης. Χαρακτηριστικό είναι ότι μέχρι το Μάιο του 1994 εγκρίθηκε η Μ.Σ.Δ. μόνο για 7 βαρυνόμενα ακίνητα.

Η έγκριση Μ.Σ.Δ. από βαρυνόμενα ακίνητα στα 2 χρόνια που ουσιαστικά εφαρμόστηκε ο Ν.2300/1995 αυξήθηκε κατακόρυφα το 1996, με αιχμή το 1997, μετά το οποίο υπήρξε σχετική κάμψη λόγω αναστολής πραγματοποίησης τίτλων με την εγκύκλιο Ε 5/4.2.1997.

Η συνολική επιβάρυνση με μεταφερόμενες επιφάνειες κάθε οικιστικής περιοχής και προκειμένου για το Λεκανοπέδιο Αττικής της εντός σχεδίου περιοχής ενός δήμου, θεωρείται σημαντικός παράγοντας ο οποίος πρέπει να λαμβάνεται υπόψη κατά την έγκριση πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ.

Ένας άλλος σημαντικός παράγοντας που επηρεάζει το άμεσο περιβάλλον του ωφελούμενου ακινήτου και όχι την ευρύτερη περιοχή, είναι το ποσοστό αύξησης του ισχύοντος Σ.Δ. στο ακίνητο αυτό. Σε ορισμένες περιπτώσεις ειδικών κτιρίων ο ισχύων Σ.Δ. αυξήθηκε σημαντικά, όπως π.χ. από το 0,8 έφθασε το 2,4 ή και το 3,0 και σε μία περίπτωση από 3,6 ξεπέρασε το 6,0.

Αυτές οι περιπτώσεις έδωσαν την εντύπωση ,ακόμα και στους ειδικούς, ότι ήδη βεβαρημένες πολεοδομικά περιοχές των πόλεων θα υποβαθμιστούν ακόμα περισσότερο.

Με το παρόν νομοσχέδιο δε μπορούν να επαναληφθούν τέτοιες ακραίες περιπτώσεις, έτσι ώστε η Μ.Σ.Δ. να χρησιμοποιηθεί προς όφελος του περιβάλλοντος και του κοινωνικού συνόλου, με αναβάθμιση βεβαρημένων περιοχών ,προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς, εξασφάλιση της οικολογικής ισορροπίας στο φυσικό περιβάλλον και χωρίς ιδιαίτερη επιβάρυνση των περιοχών που έχουν τη δυνατότητα απορρόφησης πρόσθετου Σ.Δ., καθώς και χωρίς να έχουμε αλλοίωση της οικιστικής τους φυσιογνωμίας.

Από τα στοιχεία των Προεδρικών Διαταγμάτων και των Υπουργικών Αποφάσεων που εκδόθηκαν κατ' εξουσιοδότηση του νόμου 880/1979 προκύπτουν τα εξής:

1. ποσοστό 33,3% του συνόλου των πράξεων αφορά πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. για μέγεθος από 1-100 τ.μ.
2. ποσοστό 34,14% αφορά πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. για μέγεθος από 100-250 τ.μ.
3. ποσοστό 19,89 αφορά πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. για μέγεθος από 250-500 τ.μ.
4. ποσοστό 12,63% αφορά πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. 500 τ.μ. και άνω.

Αυτό αφενός επιβεβαιώνει την ορθότητα του θεσμού της Μ.Σ.Δ., αφετέρου το γεγονός της έλλειψης αναγκαίων αυστηρών ασφαλιστικών δικλείδων στο Ν.880/1979, οδήγησε σε μεμονωμένες ακραίες καταστάσεις.

Από τα στοιχεία των αποφάσεων που εκδόθηκαν σε εφαρμογή του Ν.2300/1995 προκύπτουν ότι:

1. ποσοστό 51,45% αφορά πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. για μέγεθος από 1-100 τ.μ.
2. ποσοστό 37,95% αφορά πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. για μέγεθος από 100-250 τ.μ.
3. ποσοστό 8,23% αφορά πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. για μέγεθος από 250-500 τ.μ.
4. ποσοστό 2,37% αφορά πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. 500 τ.μ. και άνω.

Από τη σύγκριση των στοιχείων αυτών προκύπτουν ότι:

Κατά το διάστημα της 20χρονης ισχύς του, ο θεσμός της Μ.Σ.Δ. είχε μεγαλύτερη εφαρμογή σε ποσοστιαία αναλογία, στην κατηγορία μεγέθους 50,00 έως 100,00 τ.μ.

Κατά το διάστημα της 2χρονης εφαρμογής του νόμου 2300/1995 αυξήθηκε σημαντικά το ποσοστό της κατηγορίας μεγέθους 50,00 έως 100,00 τ.μ. και μειώθηκαν σημαντικά το ποσοστό της κατηγορίας μεγέθους από 500,00 τ.μ. και άνω.

Σύμφωνα με τα παραπάνω προκύπτει ότι οι στόχοι του Ν.2300/1995 με τη θέσπιση ασφαλιστικών δικλείδων επετεύχθησαν, δηλαδή η διασπορά της πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. σε μικρά μεγέθη που δεν θίγουν το άμεσο και το ευρύτερο οικιστικό περιβάλλον καθώς και η ελαχιστοποίηση των μεμονωμένων ακραίων καταστάσεων.

Σημειώσεις Κεφαλαίου 3:

1. Τ.Ε.Ε., αποτέλεσμα απόφασης Συμβουλίου της Επικρατείας 6070/96 Τόμος Α3 σελ. 472,47

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΟΙ ΘΕΣΕΙΣ ΤΟΥ ΤΕΧΝΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΠΕΡΙ Μ.Σ.Δ.

4.1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Αποτελεί πάγια θέση του Τεχνικού Επιμελητήριο Ελλάδας, (Τ.Ε.Ε.), η οποία έχει επιβεβαιωθεί στην πράξη κατά τα τελευταία 23 χρόνια, από την αρχική ψήφιση του Ν.880/79, τις αναθεωρήσεις που επακολούθησαν και τις εμπειρίες σε δικαστικό, διοικητικό, και κοινωνικό επίπεδο, που μεσολάβησαν ότι ο θεσμός της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης αποτελεί «πολεοδομικό εργαλείο» κατάλληλο για τη διάσωση της πολιτιστικής μας κληρονομιάς και τη δημιουργία καλύτερων όρων διαβίωσης προς όφελος του κοινωνικού συνόλου, εφόσον χρησιμοποιείται κατά τρόπο ελεγχόμενο, κάνοντας χρήση των μελετητικών και ελεγκτικών εργαλείων για την αποφυγή υπερβάσεων και αυθαιρεσιών.

Το νομοσχέδιο που κατατέθηκε στη Βουλή παρουσιάζεται εναρμονισμένο στις Αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας και της πρόσφατης αναθεώρησης του Συντάγματος (άρθρο 17, παράγραφος 2), ώστε να είναι Συνταγματικά συμβατή η δυνατότητα αντικατάστασης της αποζημίωσης για τα βαρυνόμενα ακίνητα με χορήγηση τίτλου Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης.

Στο συγκεκριμένο σχέδιο νόμου εκτός από τα θέματα των τίτλων που είτε έχουν εκδοθεί είτε βρίσκονται σε διαδικασία έκδοσης, οι άλλες ουσιαστικές ρυθμίσεις ενεργοποίησης του θεσμού παραπέμπονται σε έκδοση εκτελεστικών Προεδρικών Διαταγμάτων ή Υπουργικές Αποφάσεις, καθώς και σε απροσδιόριστου χρονικού ορίζοντα μελέτες, χωρίς να προσδιορίζεται από το ν/σ το περιεχόμενό τους, οπότε φαίνεται ότι και πάλι δεν επιλύονται τα προβλήματα που έχουν προκύψει από την αναστολή του θεσμού.

Ειδική μνεία πρέπει να γίνει στο γεγονός ότι με μεταβατικές διατάξεις του ν/σ ακυρώνονται υφιστάμενοι τίτλοι Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης, με αόριστη προοπτική αποζημίωσης των ιδιοκτητών τους, πράγμα που παραπέμπει σε ερωτήματα για την αξιοπιστία της διοίκησης από λάθη της οποίας επιβαρύνονται οι πολίτες.

Έτσι το προς ψήφιση νομοσχέδιο αποτελεί απλή αποδελτίωση και προσπάθεια κωδικοποίησης των απόψεων του ΣτΕ, το οποίο κινδυνεύει να παραμείνει Νόμος ανενεργός για απροσδιόριστο και μάλλον μακρότατο χρονικό διάστημα, εφόσον όλες οι διατάξεις του παραπέμπουν σε Προεδρικά Διατάγματα και Υπουργικές Αποφάσεις και στη συνέχεια σε αορίστου προς το παρόν-περιεχομένου μελέτες, μετά από την ολοκλήρωση των οποίων θα κινηθούν ξανά οι διαδικασίες για τη Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης.

4.2. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΚΑΤ' ΑΡΘΡΟ

Άρθρο 1: Έννοια

Προβλέπει κεντρικό έλεγχο από το ΣΧΟΠ για κάθε μία μεταφορά Σ.Δ. και σχετική Υ.Α., θεωρούμε ότι αυτό αποτελεί χρονοβόρα γραφειοκρατική διαδικασία.

Η' απόφαση αυτή θα έπρεπε να είναι τυπική και να υπάρχει μόνον για την καταγραφή του "βάρους" του βαρυνόμενου ακινήτου και αφού κριθεί απλά το "σύννομο" της, να γίνεται αυτόματα χωρίς άλλη παραπομπή σε Συμβούλιο ή κρίση.

Άρθρο 2: Τίτλος Δικαιώματος

Προβλέπεται παράβολο 100 € που αναπροσαρμόζεται και αυτό με Υ.Α., αντί ενός αυτόματου τρόπου τιμαριθμικής αναπροσαρμογής.

Πρόκειται για "ευχολόγιο" ως προς την τύχη των χρημάτων από τη μεταβίβαση τίτλων Μ.Σ.Δ. των ακινήτων που ανήκουν στο Δημόσιο και τον ευρύτερο Δημόσιο Τομέα, τα οποία κατατίθενται στο Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ. και διατίθενται "αποκλειστικά για έργα διατήρησης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς . . ." χωρίς διασφάλιση της ανταποδοτικότητας των χρημάτων αυτών, αφού είναι γνωστός ο τρόπος κατανομής των πόρων του ταμείου.

Άρθρο 3: Βαρυνόμενα Ακίνητα

Έμμεσα προκύπτει (πιθανόν) ότι αν παραχωρηθεί διατηρητέο στο Δημόσιο, ο ιδιοκτήτης παίρνει όλο το συντελεστή (χωρίς αφαίρεση του υπάρχοντος) ως τίτλο μεταφοράς, δηλαδή υπάρχει πραγματική αύξηση της πυκνότητας υπέρ του Δημοσίου, χωρίς καμία αιτιολογία.

Άρθρο 4: Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης

Πρόκειται για Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (Ζ.Υ.Σ.) που θα γίνουν με τη διαδικασία των Πολεοδομικών Μελετών, η οποία είναι εξαιρετικά χρονοβόρα. Στη διατύπωση "περιοχές με έντονη κλίση" δεν διευκρινίζεται πόσοι δρόμοι με κλίση μεγαλύτερη του 20% πρέπει να υπάρχουν στην περιοχή με αποτέλεσμα αοριστία ως προς την ερμηνεία.

Επίσης καθιερώνεται φόρος μεταβίβασης 5% της αντικειμενικής αξίας του προστιθέμενου Σ.Δ., πράγμα που αντιβαίνει στον ισχυρισμό ότι η έκδοση του τίτλου γίνεται ατελώς. Και πάλι παραπέμπεται η έγκριση σε Π. Δ/γμα.

Άρθρο 6: Εξουσιοδοτήσεις

Όλο το άρθρο παραπέμπει σε Π. Δ/τα, εξουσιοδότηση στο Υπουργό ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και Υ.Α. για ουσιαστικά θέματα, όπως οι όροι, οι προϋποθέσεις και οι περιορισμοί που ισχύουν κατά την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ., τα στοιχεία, τα δικαιολογητικά και η διαδικασία, ο τρόπος καθορισμού της επιφάνειας που μεταφέρεται στο ωφελούμενο ακίνητο, ειδικότερα θέματα τεχνικού ή λεπτομερειακού χαρακτήρα κλπ., καθώς και οι ειδικότερες προδιαγραφές εκπόνησης των μελετών για τον καθορισμό Ζ.Υ.Σ..

Άρθρο 7: Μεταβατικές Διατάξεις

Ακυρώνει υφιστάμενους τίτλους μεταφοράς. Πρόκειται για διάταξη που δεν συνάδει με τη "χρηστή διοίκηση", η οποία οφείλει να είναι αξιόπιστη ή να αποζημιώνει για δικά της λάθη. Δεν ορίζεται ποιος επιβαρύνεται τη δαπάνη, που πραγματοποιήθηκε για τους τίτλους, που μπορεί να ακυρωθούν.

Επίσης χωρίς να διευκρινίζεται τι σημαίνει "τίτλοι που έχουν εκδοθεί σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις και δεν έχουν πραγματοποιηθεί" δίνει τη δυνατότητα ακύρωσής τους, χωρίς σεβασμό των πολιτών, που είναι κάτοχοι τους και μάλιστα με διατάξεις αόριστες.

Πρόκειται για χαριστική διάταξη εξαίρεσης των προηγούμενων παραγράφων της μεταφοράς που αφορά σε αυθαίρετα με δύο στόχους: την έμμεση νομιμοποίηση αυθαιρέτων και την είσπραξη χρημάτων.

Ο τίτλος δε μπορεί να μεταφερθεί σε ακίνητο του άρθρο 14 του Ν.1577/85, γιατί έχει ανεγερθεί με άλλους όρους δόμησης, διαφορετικές πλάγιες αποστάσεις, ύψος, εμβαδόν κλπ. από τα επιτρεπόμενα από τις κείμενες διατάξεις.

Όσο για τις δυνατότητες εξαγοράς του τίτλου από το δημόσιο προτείνεται να ισχύουν οι τιμές του χρόνου εξαγοράς και όχι του χρόνου έκδοσης του τίτλου, δεδομένου ότι οι πολίτες είχαν ενεργήσει νόμιμα κατά τον χρόνο απόκτησης του τίτλου.

Σύμφωνα με τα παραπάνω το Τ.Ε.Ε. διαφωνεί με το γεγονός ότι το κείμενο του Νομοσχεδίου για την Μεταφορά Σ.Δ. περίπου στο μισό του αντιμετωπίζει εμβόλιμες και αποσπασματικές ρυθμίσεις άλλων θεμάτων πολεοδομικού περιεχομένου, οι οποίες έχουν προστεθεί στην τελική γραφή του Νομοσχεδίου Για το λόγο αυτό ενδεικτικά παρατηρούμε τα εξής:

- Με το άρθρο 8 παράγραφο 2 θεσμοθετείται το καθεστώς της άτυπης αναστολής έκδοσης οικοδομικών εργασιών εν όψει ρυθμίσεων. Ήδη το μέτρο είναι σκληρό για κτίρια που είναι υπό ανέγερση. Σημαίνει ζημιές για τις οποίες δεν ευθύνεται ο πολίτης. Το Τ.Ε.Ε. διατυπώνει ριζική διαφωνία. Στο ίδιο άρθρο 8 παράγραφο 5 καταργείται η διάταξη του Ν.1337/1983 που προέβλεπε την απαλλαγή από τα πρόστιμα αυθαιρέτων για τα οποία έχει εκδοθεί άδεια από λάθος της υπηρεσίας και όχι από ψευδή στοιχεία (π.χ. λάθος τοπογραφικό, που κατέθεσαν οι πολίτες). Διατηρείται μόνον αν εκδόθηκε με διατάξεις που κρίθηκαν εκ των υστέρων αντισυνταγματικές. Διατυπώνεται διαφωνία με την αντίληψη απαλλαγής των Υπηρεσιών από τυχόν λάθη τους.

Μετά τα παραπάνω σε ό,τι αφορά το θεσμό της Μ.Σ.Δ. το Τ.Ε.Ε. επισημαίνει ότι το παρόν ν/σ κινδυνεύει να αποβεί ανενεργό καθότι η πληθώρα παραπομπών σε Προεδρικά Διατάγματα, Υπουργικές Αποφάσεις και γνωμοδοτήσεις σημαντικών πλευρών του Σχεδίου Νόμου, χωρίς χρονικές δεσμεύσεις, ούτε πλαίσιο αναφοράς μπορεί να αλλοιώσει το πνεύμα και το γράμμα του Νομοθετήματος και να οδηγήσει στην αδρανοποίηση του.

Λαμβάνοντας υπόψη τις προαναφερόμενες γενικές και εξειδικευμένες παρατηρήσεις το Τ.Ε.Ε. προτείνει :

1. Την άμεση εφαρμογή των διατάξεων του Νόμου όπως αυτός θα ψηφιστεί, χωρίς χρονικές καθυστερήσεις ως προς την έκδοση των προβλεπόμενων Π.Δ/γμάτων και Υ.Α., για να αποφευχθεί ο κίνδυνος αδρανοποίησής του.
2. Την εκλογίκευση του κόστους υλοποίησης της Μ.Σ.Δ. διότι το αυξημένο κόστος θα δράσει ανασταλτικά στην λειτουργία του θεσμού.
3. Για τις προδιαγραφές, τον χρόνο και τον τρόπο προκήρυξης, ανάθεσης, εκπόνησης και έγκρισης των μελετών Ζ.Α.Σ. και Ζ.Υ.Σ. να προβλεφθεί ενιαία αντιμετώπιση και χρονικός ορίζοντας έκδοσης των σχετικών Υπουργικών Αποφάσεων.
4. Για τις Ζ.Υ.Σ. (Ζώνες Υποδοχής Συντελεστού Δόμησης), οι οποίες προσδιορίζονται κατόπιν μελέτης, να τεθεί χρονικός ορίζοντας υλοποίησής τους για την εκπόνηση και έγκρισή τους.
5. Στις μεταβατικές διατάξεις να συμπεριληφθούν όλοι οι τίτλοι που έχουν εκδοθεί με τους προηγούμενους νόμους για λόγους αξιοπιστίας της πολιτείας και χρηστής διοίκησης.

Σημειώσεις Κεφαλαίου 4:

1. Τ.Ε.Ε., παρατηρήσεις στο νομοσχέδιο: «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων».

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

ΕΚΔΟΣΗ ΤΙΤΛΟΥ Μ.Σ.Δ.

5.1. Τι χρειάζεται για την έκδοση απόφασης έγκρισης έκδοσης τίτλου Μ.Σ.Δ. από βαρυνόμενο ακίνητο.

Για την έκδοση της απόφασης έγκρισης έκδοσης τίτλου Μ.Σ.Δ. από βαρυνόμενο ακίνητο του άρθρου 3 του Ν.3044/2002 , υποβάλλονται:

- α) αίτηση του κυρίου ή συγκυρίου για το ποσοστό του επί του βαρυνόμενου ακινήτου,
- β) τεχνική μελέτη, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 2 παράγραφο Α της παρούσας.
- γ) δήλωση συναίνεσης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 2 παράγραφο Β της παρούσας.

δ) αρχική και συμπληρωματική έκθεση ελέγχου τίτλων με τους μνημονευομένους στις εκθέσεις τίτλους και τα σχετικά πιστοποιητικά, καθώς και το αποδεικτικό κοινοποίησης σε τρίτους που έχουν εγγράψει ή σημειώσει δικαιώματά τους επί του ακινήτου κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 2 παρ Γ της παρούσας.

Η τεχνική μελέτη που προβλέπεται στο άρθρο 1 παράγραφο 1β της παρούσας, συντάσσεται σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες προδιαγραφές μελετών για την έκδοση οικοδομικών αδειών και περιλαμβάνει τα ακόλουθα στοιχεία:

5.2. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ

Για τα βαρυνόμενα ακίνητα των περιπτώσεων α, β και γ της παράγραφο 1 του άρθρου 3 του Ν.3044/2002:

- α) Τοπογραφικό διάγραμμα του βαρυνόμενου ακινήτου, με θεωρημένους όρους δόμησης από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία.
- β) Αποτύπωση των υφισταμένων κτιρίων, που βρίσκονται στο βαρυνόμενο ακίνητο με τις κατόψεις όλων των ορόφων, τις τομές, τις όψεις, τις χρήσεις και υπολογισμό των επιφανειών που υπολογίζονται στο Σ.Δ. του ακινήτου.
- γ) Διάγραμμα κάλυψης με υπόμνημα στο οποίο μνημονεύονται οι διατάξεις με τις οποίες ορίζεται ο ισχύων Σ.Δ. και υπολογίζεται σε δομήσιμες επιφάνειες ο Σ.Δ., που μπορεί να μεταφερθεί.
- δ) Φωτογραφίες όλων των όψεων του διατηρούμενου κτιρίου, καθώς και του ακάλυπτου τμήματος του οικοπέδου.
- ε) Αντίγραφο του φύλλου της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως, στο οποίο δημοσιεύτηκε η απόφαση χαρακτηρισμού του κτιρίου και του χώρου.
- στ) Βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας, για το χαρακτηρισμό του κτιρίου ή του χώρου, ότι δεν αποχαρακτηρίστηκε και ότι δεν έχει γίνει ειδική ρύθμιση, με την οποία έχει επιτραπεί προσθήκη στο διατηρητέο κτίριο ή η δόμηση στον αρχαιολογικό χώρο.

5.3. ΡΥΜΟΤΟΜΟΥΜΕΝΑ

Για τα βαρυνόμενα ακίνητα της περ. δ της παρ. 1 του άρθρου 3 του Ν. 3044/2002:

- α) ΠΡΑΞΗ ΑΝΑΛΟΓΙΣΜΟΥ, με το τοπογραφικό διάγραμμα που τη συνοδεύει, επικυρωμένη από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ή επικυρωμένα αποσπάσματα της πράξης εφαρμογής και του σχεδίου που τη συνοδεύει.

β) ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΝΟΜΑΡΧΗ για την κύρωση της πράξης αναλογισμού και βεβαίωση τελεσιδικίας της ή την απόφαση του νομάρχη για την κύρωση της πράξης εφαρμογής_με το πιστοποιητικό μεταγραφής της.

γ) ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ που απεικονίζει ολόκληρη την έκταση του ρυμοτομηθέντος ακινήτου με τις ισχύουσες οικοδομικές και ρυμοτομικές γραμμές. Επί του τοπογραφικού θεωρούνται οι όροι δόμησης από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία και αιτιολογείται αναλυτικά σε υπόμνημα η έκταση για την οποία στοιχειοθετείται το δικαίωμα μεταφοράς του Σ.Δ. Κατά την αιτιολόγηση περιγράφονται οι συγκεκριμένες παράγραφοι, στήλες, διατάξεις κλπ των σχετικών πράξεων (αναλογισμού, εφαρμογής κλπ) από τις οποίες προκύπτει η προς αποζημίωση έκταση και υπολογίζεται σε δομήσιμες επιφάνειες ο Σ.Δ., που μπορεί να μεταφερθεί.

δ) ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΤΟΥ ΟΙΚΕΙΟΥ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ Α' βαθμού ότι δεν έχει καταβληθεί αποζημίωση.

ε) ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ, στις οποίες απεικονίζεται το βαρυνόμενο ακίνητο.

στ) Υπό την αίρεση της έγκρισης μεταφοράς συντελεστή δόμησης ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΗ ΠΡΑΞΗ α) παραίτησης από τις απαιτήσεις και δικαιώματα για απαλλοτρίωση κατά του οικείου Ο.Τ.Α. και β) εκχώρησης των δικαιωμάτων αποζημίωσης από παρόδιους προς τον οικείο Ο.Τ.Α. και αποδοχή των παροχών από τον οικείο Ο.Τ.Α. Οι πράξεις αυτές μπορεί να συμπεριλαμβάνονται στη συμβολαιογραφική πράξη συναίνεσης της παρ. Β του παρόντος άρθρου.

5.4. Η ΣΥΝΑΙΝΕΣΗ ΤΟΥ ΚΥΡΙΟΥ ΤΟΥ ΒΑΡΥΝΟΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Για την έκδοση της απόφασης έγκρισης τίτλου Μ.Σ.Δ., δηλώνεται με συμβολαιογραφική πράξη, η οποία δεν επιτρέπεται να περιέχει αιρέσεις και όρους. Η συναίνεση παρέχεται από τον κύριο ή όλους τους συγκυρίους του βαρυνομένου ακινήτου, εκτός από τις περιπτ. α , β και γ της παράγραφο 1 του άρθρου 3 του Ν.3044/2002, οπότε αυτή επιτρέπεται να παρέχεται από τους συγκυρίους που υποβάλλουν την αίτηση. Εάν το ακίνητο διεκδικείται, πρέπει να υποβληθεί δήλωση συναίνεσης και από τον ενάγοντα. Στην περίπτωση αυτή η συναίνεση επιτρέπεται να περιλαμβάνει ως μοναδικό παραδεκτό όρο, την κοινή δήλωση βουλήσεως του φερομένου κυρίου και διεκδικούντα για τη λήψη διασφαλιστικών μέτρων υπέρ του διεκδικούντος επί του τίτλου Μ.Σ.Δ. που θα εκδοθεί, ή επί μέρους του, και ιδιαίτερα τη σύσταση παρακαταθήκης.

5.5. ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΙΤΛΩΝ

Για την εξακρίβωση της νομικής κατάστασης του βαρυνομένου ακινήτου, την ακριβή περιγραφή του και τον προσδιορισμό των προσώπων τα οποία πρέπει να δηλώσουν την συναίνεση τους ή στα οποία πρέπει να ανακοινωθεί κατά το επόμενο εδάφιο η πρόθεση για μεταφορά του Σ.Δ., συντάσσεται έκθεση ελέγχου τίτλων δικαιωμάτων επί του βαρυνομένου ακινήτου, η οποία αφ' ενός μεν κατατίθεται στο συμβολαιογράφο που συντάσσει τη δήλωση συναίνεσης, στην οποία και μνημονεύεται, αφ' ετέρου δε, μαζί με τη δήλωση αυτή και τους σχετικούς τίτλους ιδιοκτησίας, καθώς και τα υπόλοιπα κατά περίπτωση αναγκαία έγγραφα και πιστοποιητικά, υποβάλλεται για την έκδοση της απόφασης έγκρισης έκδοσης τίτλου Μ.Σ.Δ.

Η έκθεση ελέγχου τίτλων συντάσσεται και υπογράφεται από δικηγόρο, θεωρείται από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο, περιλαμβάνει πλήρη περιγραφή του βαρυνομένου ακινήτου, με το ιστορικό της νομικής κατάστασής του και τους αντίστοιχους τίτλους, πρέπει δε να καταλήγει στην ανεπιφύλακτη διακρίβωση όλων όσων έχουν δικαιώματα κυριότητας ή άλλα εμπράγματα δικαιώματα σε αυτό ή έχουν προσημειώσει τέτοια δικαιώματα ή διεκδικούν εμπράγματα δικαιώματα ή έχουν επιβάλει κατάσχεση ή συντηρητική κατάσχεση. Η έκθεση πρέπει επίσης να μνημονεύει ρητά το χρόνο μέχρι τον οποίο διαπιστώνεται η βεβαιούμενη κατάσταση, ο οποίος δεν επιτρέπεται να απέχει περισσότερο από ένα μήνα από την ημερομηνία σύνταξης της δήλωσης συναίνεσης.

Εάν εκδοθεί απόφαση έγκρισης έκδοσης τίτλου Μ.Σ.Δ. η παραπάνω έκθεση συμπληρώνεται για τον χρόνο που μεσολάβησε από την σύνταξη της μέχρι την έκδοση του τίτλου Μ.Σ.Δ., κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο άρθρο 4.

5.6. ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΙΤΛΩΝ

Για την έκδοση του τίτλου του άρθρου 2 του Ν.3044/2002 προσκομίζονται στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων:

α) Πιστοποιητικά των υποθηκοφυλακείων για την σημείωση στο περιθώριο των μερίδων του υποθηκοφυλακείου ή στις παρατηρήσεις του Κτηματολογικού Γραφείου της απόφασης έγκρισης έκδοσης τίτλου Μ.Σ.Δ.

β) Συμπληρωματική έκθεση ελέγχου των τίτλων που καλύπτει το χρόνο από την πρώτη έκθεση κατά την παράγραφο Γ1 του άρθρου 2, μέχρι και την επόμενη της σημείωσης της παραπάνω απόφασης στο περιθώριο των οικείων μερίδων και μνημονεύει τις μεταβολές που επήλθαν εν τω μεταξύ. Η έκθεση συνοδεύεται από τα αναγκαία πιστοποιητικά, όχι

παλαιότερα των πέντε (5) ημερών, συντάσσεται δε κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο Γ2 του άρθρου 2.

γ) Βεβαίωση της παράγραφο 3 του άρθρου 2 του Ν.3044/2002, ότι έχουν κατεδαφιστεί τυχόν υφιστάμενα κτίσματα.

Εάν από την συμπληρωματική έκθεση προκύπτει ότι δεν επήλθαν μεταβολές στα πρόσωπα των δικαιουμένων να ζητήσουν τη μεταφορά, ο τίτλος εκδίδεται βάσει της απόφασης που έχει εκδοθεί. Εάν από την συμπληρωματική έκθεση και τα σχετικά πιστοποιητικά προκύπτει μεταβολή στα πρόσωπα των δικαιουμένων, η' έκδοση του τίτλου αναβάλλεται μέχρι να τροποποιηθεί η απόφαση για την έγκριση έκδοσης τίτλου Μ.Σ.Δ.

Η πρόθεση των κυρίων του ακινήτου να ζητήσουν την έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ. γνωστοποιείται σε όσους η έκθεση μνημονεύει ότι έχουν ή προβάλλουν δικαιώματα στο ακίνητο. Τα σχετικά αποδεικτικά κοινοποίησης της γνωστοποίησης αυτής υποβάλλονται επίσης για την έκδοση της απόφασης έγκρισης έκδοσης τίτλου Μ.Σ.Δ. Δεν επιτρέπεται να εμποδιστεί η έκδοση της απόφασης έγκρισης έκδοσης τίτλου Μ.Σ.Δ. ούτε η έκδοση του τίτλου Μ.Σ.Δ. με απόφαση που εκδίδεται κατά τις διατάξεις των άρθρων 682 έως 738 του Κ.Πολ.Δ.

5.7. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

1. Αν μετά την υποβολή της αίτησης με όλα τα απαιτούμενα δικαιολογητικά της παρ. 1, μειωθεί ο Σ.Δ. του βαρυνόμενου ακινήτου, η απόφαση έγκρισης έκδοσης τίτλου, εκδίδεται με βάση το Σ.Δ. που ίσχυε κατά την υποβολή της αίτησης, με την προϋπόθεση ότι ο τίτλος θα πραγματοποιηθεί σε διάστημα τριών (3) ετών από τη δημοσίευση αυτής. Εάν δεν τηρηθεί ο όρος, εκδίδεται νέος τίτλος με βάση το Σ.Δ. που ίσχυε για το βαρυνόμενο ακίνητο κατά το χρόνο δημοσίευσης της απόφασης αυτής. Ο όρος πρέπει να αναγράφεται ρητά στην απόφαση.
2. Δεν εγκρίνεται η έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ. σε ακίνητα των περιπτώσεων α),β) και γ) του άρθρου 3 του Ν.3044/2002 εφόσον ο προς μεταφορά Σ.Δ. του βαρυνόμενου ακινήτου εκφράζεται σε δομήσιμες επιφάνειες υπογείων.
3. Δεν εγκρίνεται η έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ. ούτε εκδίδεται τίτλος επίσης, εφόσον από την έκθεση ελέγχου τίτλων της παραγράφου Γ1 του άρθρου 2 της παρούσας και τη συμπληρωματική έκθεση της παραγράφου 1β του άρθρου 4 της παρούσας, προκύπτει ότι έχει επιβληθεί κατάσχεση σε βάρος του ακινήτου.
4. Επίσης δεν εγκρίνεται η έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ. σε ακίνητα της περ. δ) του άρθρου 3 του Ν.3044/2002, (ΡΥΜΟΤΟΜΟΥΜΕΝΑ) εφόσον δεν έχει εκδοθεί πράξη έγκρισης Ζ.Υ.Σ. στο Δήμο ή Κοινότητα του βαρυνόμενου ακινήτου.

Σημειώσεις Κεφαλαίου 5:

1. Σημειώσεις από συνέντευξη που πήρα από τον κ. Θανάση Γ. Γρηγορόπουλο, Αθήνα, 5 Ιουλίου 2007.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

ΑΠΟΦΑΣΗ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΣΗΣ Μ.Σ.Δ.

6.1. Παράδειγμα απόφασης έγκρισης πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ.

Η Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Αθηνών Πειραιώς με την υπ. αριθμ. 16566/25/25 απόφασή της στις 19/12/2005 Δήμο Αγ. Παρασκευής εγκρίνει την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. του παρακάτω ακινήτου:

ΘΕΜΑ : Έγκριση πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. κατά τις διατάξεις του Ν. 3044/02 "Μεταφορά συντελεστή Δόμησης (Φ.Ε.Κ. Α' 197/27-8-02) από 1. Βαρυνόμενο ακίνητο Β1 , που βρίσκεται στον Νομό Αττικής Δήμο Χαλανδρίου, οδός Προφήτη Ηλία 42, για το οποίο έχουν εκδοθεί οι υπ' αρ. 17297, 17298, 17299, 17300, 17301, 17302 και 17303 τίτλοι δικαιώματος Μ.Σ.Δ., 2. Βαρυνόμενο ακίνητο Β2, στον Νομό Αττικής Δήμος Αθήνας, Οδός Γερανίου 17 και Αναξαγόρα 9, Ο.Τ.....,για το οποίο έχει εκδοθεί ο υπ' αριθμ.17305 τίτλος δικαιώματος Μ.Σ.Δ., 3. Βαρυνόμενο ακίνητο Β3 στον Νομό Αττικής, Δήμος Π. Φαλήρου , Οδός Μουσών ,αριθμ. 65, Ο.Τ. 121, για το οποίο έχει εκδοθεί ο υπ' αρ. 17306 τίτλος δικαιώματος Μ.Σ.Δ. , 4. Βαρυνόμενο ακίνητο Β4 στον Νομό Αττικής , Δήμος Πειραιά, Οδός Λουδοβίκου, αριθ. 5-7, Ο.Τ. 88, για το οποίο έχει εκδοθεί ο υπ' αρ. 17304 τίτλος δικαιώματος Μ.Σ.Δ. και 5._Βαρυνόμενο ακίνητο Β5 στον Νομό Αττικής , Δήμος Κηφισιάς , Οδός Π. Τσαλδάρη και Τατοΐου 3 , για το οποίο έχει εκδοθεί ο υπ' αριθμ. 17307 τίτλος δικαιώματος Μ.Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο εντός Ζ.Α.Σ. (Φ.Ε.Κ. 694/Δ/79) , που βρίσκεται στον Νομό Αττικής, Δήμο Χαλανδρίου, οδός Ασκύφου 3-7, ιδιοκτησίας ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΥ ΑΕΤΕ (σε ποσοστό 35%) και της" ΜΙΧΑΛΗΣ ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΥ & ΣΙΑ Ο.Ε." (σε ποσοστό 65%).

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Ν.3044/02 «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας...» (Φ.Ε.Κ. Α' 197/ 27-8-02), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
2. Τις διατάξεις της υπ' αριθ. 5636/3-2-04 κοινής απόφασης Υπουργών Οικονομίας & Οικονομικών και ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. «Πραγματοποίηση Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης» (Φ.Ε.Κ. Δ' 123).

3. Τις διατάξεις της υπ' αριθμ. 8387/19-2-04 κοινής απόφασης Υπουργών ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και Δικαιοσύνης «Διαδικασία έγκρισης χορήγησης τίτλου δικαιώματος Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης» (Φ.Ε.Κ. Δ' 162).
4. Το από 22-2-1979 Δ/γμα ρυμοτομίας (Φ.Ε.Κ. 114/Δ/22-2-79)
5. Το από 17-1-79 Δ/γμα καθορισμού όρων δόμησης (Φ.Ε.Κ. 114/Δ/95)
6. Το από 17-1-79 Δ/γμα χρήσεων γης (Φ.Ε.Κ. 114/Δ/95)
7. Το από 1-12-1979 Δ/γμα καθορισμού Ζ.Α.Σ. Φ.Ε.Κ. 694/Δ/79
8. Την από 21-10-05 αίτηση (αρ. πρωτ. 16656.) του ιδιοκτήτη του ωφελουμένου ακινήτου, με την οποία υποβλήθηκε πλήρης φάκελος για τη διαδικασία της Μ.Σ.Δ.
9. Την από 21-10-05 αίτηση (αρ. πρωτ. 16567) του ιδιοκτήτη του ωφελουμένου ακινήτου, με την οποία υποβλήθηκε πλήρης φάκελος για τη διαδικασία της Μ.Σ.Δ.
10. Τους υπ' αρ. 17297 , 17298 , 17299 , 17300 , 17301 , 17302 και 17303 τίτλους δικαιώματος Μ.Σ.Δ. από βαρυνόμενο ακίνητο Β1, που βρίσκεται στον Νομό Αττικής, Δήμο Χαλανδρίου ,οδός Προφήτη Ηλία 42, με συνολική επιφάνεια 129,37 τ.μ., ήτοι 28,65 τ.μ. από ισόγειο και 100,72 τ.μ. από ορόφους, έπ' ονόματι του ιδιοκτήτη του ωφελουμένου ακινήτου , και οι οποίοι προέρχονται λόγω ονομαστικής μεταβίβασης από τους 9670 , 13781 , 14526 , 14781 , 16087 , 16088 και 16568 τίτλους δικαιώματος Μ.Σ.Δ. , στο όνομα του αρχικού ιδιοκτήτη Αθανάσιου Αλεξόπουλου.
11. Τον υπ' αρ. 17305 τίτλο δικαιώματος Μ.Σ.Δ. από βαρυνόμενο ακίνητο Β5, που βρίσκεται Δήμος Αθήνας, Οδός Γερανίου 17 και Αναξαγόρα 9, με συνολική επιφάνεια 277,59 τ.μ., ήτοι 277,59 τ.μ. από ορόφους, έπ' ονόματι του ιδιοκτήτη του ωφελουμένου ακινήτου και ο οποίος προέρχεται λόγω ονομαστικής μεταβίβασης από τον 2527 τίτλο δικαιώματος Μ.Σ.Δ. , στο όνομα του αρχικού ιδιοκτήτη Αλέξανδρου και Ελένης Σικ
12. Τον υπ' αρ. 17306 τίτλο δικαιώματος Μ.Σ.Δ. από βαρυνόμενο ακίνητο Β3, που βρίσκεται στο Νομό Αττικής, Δήμος Π. Φαλήρου , Οδός Μουσών, αριθμ. 65, Ο.Τ 121, με συνολική επιφάνεια 103,42. τ.μ., ήτοι 103,42 τ.μ. από ορόφους, έπ' ονόματι του ιδιοκτήτη του ωφελουμένου ακινήτου. και ο οποίος προέρχεται λόγω ονομαστικής μεταβίβασης από τον 15337 τίτλο δικαιώματος Μ.Σ.Δ. , στο όνομα του αρχικού ιδιοκτήτη Μηλόπουλου Ανάργυρου του Βασιλείου .
13. Τον υπ' αρ. 17304 τίτλο δικαιώματος Μ.Σ.Δ. από βαρυνόμενο ακίνητο Β4, που βρίσκεται Δήμος Πειραιά, Οδός Λουδοβίκου, αριθμ. 5-7, Ο.Τ. 88, με συνολική επιφάνεια 83,38 τ.μ., ήτοι 83,38 τ.μ. από ορόφους, επ' ονόματι του ιδιοκτήτη του ωφελουμένου ακινήτου. και ο οποίος προέρχεται λόγω ονομαστικής μεταβίβασης από τον 12253 τίτλο δικαιώματος Μ.Σ.Δ. , στο όνομα των αρχικών ιδιοκτητών Θεοδωροπούλου Άννας, Θεοδωροπούλου Στέλλας και Θεοδωρόπουλου Παναγιώτου.

14. Τον υπ' αριθμ. 17307 τίτλο δικαιώματος Μ.Σ.Δ. από βαρυνόμενο ακίνητο Β2 , που βρίσκεται στο Νομό Αττικής, Δήμος Κηφισιάς , Οδός Π. Τσαλδάρη και Τατοΐου 3 , με συνολική επιφάνεια 18,27 τ.μ., ήτοι 18,27 τ.μ. από ισόγειο, έπ' ονόματι του ιδιοκτήτη του ωφελουμένου ακινήτου. και ο οποίος προέρχεται λόγω ονομαστικής μεταβίβασης από τον 16278 τίτλου δικαιώματος Μ.Σ.Δ., στο όνομα ου αρχικού ιδιοκτήτη Γεωργίου Κορύλλου.
15. Την από 21-10-05 θεώρηση στο τοπογραφικό διάγραμμα από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία.
16. Τους πίνακες και χάρτες, που συνοδεύουν την υπ' αριθμ. 1015544/770/ΟΟΤΥ/Δ/23-2-2001, ΠΟΛ. 1049 (Φ.Ε.Κ. 214/Β/5-3-2001) απόφαση Υπουργού Οικονομικών.

Αποφασίζουμε

Εγκρίνουμε την πραγματοποίηση της μεταφοράς Σ.Δ., σύμφωνα με την υποβληθείσα τεχνική μελέτη, από 1. Βαρυνόμενο ακίνητο Β1, που βρίσκεται στον Νομό Αττικής Δήμο Χαλανδρίου, οδός Προφήτη Ηλία 42 , για το οποίο έχουν εκδοθεί οι υπ' αριθμ. 17297 , 17298 , 17299, 17300 , 17301 , 17302 και 17303 τίτλοι δικαιώματος Μ.Σ.Δ., 2. Βαρυνόμενο ακίνητο Β2, στον Νομό Αττικής Δήμος Αθήνας, Οδός Γερανίου 17 και Αναξαγόρα 9, για το οποίο έχει εκδοθεί ο υπ' αρ. 17305 τίτλος δικαιώματος Μ.Σ.Δ., 3. Βαρυνόμενο ακίνητο Β3 στον Νομό Αττικής, Δήμος Π. Φαλήρου , Οδός Μουσών, αριθμ. 65, Ο.Τ. 121, για το οποίο έχει εκδοθεί ο υπ' αρ. 17306 τίτλος δικαιώματος Μ.Σ.Δ. , 4. Βαρυνόμενο ακίνητο Β4 στον Νομό Αττικής, Δήμος Πειραιά, Οδός Λουδοβίκου , αριθ. 5-7, Ο.Τ. 88 , για το οποίο έχει εκδοθεί ο υπ' αρ. 17304 τίτλος δικαιώματος Μ.Σ.Δ. και 5. Βαρυνόμενο ακίνητο Β5_στον Νομό Αττικής, Δήμος Κηφισιάς , Οδός Π. Τσαλδάρη και Τατοΐου 3 , για το οποίο έχει εκδοθεί ο υπ' αρ. 17307 τίτλος δικαιώματος Μ.Σ.Δ., σε ωφελούμενο ακίνητο εντός Ζ.Α.Σ. (Φ.Ε.Κ. 694/Δ/79), που βρίσκεται στον Νομό Αττικής, Δήμο Χαλανδρίου, οδός Ασκύφου 3-7 Ο.Τ. 690, ιδιοκτησίας ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΥ ΑΕΤΕ (σε ποσοστό 35%) και της "ΜΙΧΑΛΗΣ ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΥ & ΣΙΑ ΟΕ " (σε ποσοστό 65%)

Από την τεχνική έκθεση, τη μελέτη και τα λοιπά στοιχεία, που έχουν υποβληθεί, τα ειδικότερα στοιχεία του βαρυνόμενου και ωφελουμένου ακινήτου είναι τα ακόλουθα:

Α. Βαρυνόμενο ρυμοτομούμενο ακίνητο (Β1 (παράγραφος 1 άρθρου 3 Ν.3044/02)

1. Θέση ακινήτου: Περιφέρεια Αττικής , Νομός Αττικής , Δήμος Χαλανδρίου, Οδός Προφήτη Ηλία 42 ,

Εμβαδόν οικοπέδου :3153,00 τ.μ.

Ισχύων Σ.Δ. :0,82

Επιτρεπόμενη κάλυψη :40 %

2. Το βαρυνόμενο ακίνητο εμπίπτει σε περιοχή, που καλύπτεται από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας των ακινήτων.

Η αξία ανά τ.μ. γης καθορίζεται από τους πίνακες της απόφασης 1015544/770/ΟΟΤΥ/Δ/23-2-2001, ΠΟΛ.1049 (Φ.Ε.Κ. 214/Β/5-3-2001) Υπουργού Οικονομικών και σύμφωνα με τον υπολογισμό του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. 5636/3-2-04 Κ.Υ.Α.. (Φ.Ε.Κ. Δ' 123).

Η τιμή αξίας ανά τ.μ. γης του ακινήτου είναι 490,10 € και ο συντελεστής εμπορικότητας ΣΕ =1,00 , όπως προκύπτει από το έντυπο Β υπολογισμού αξίας γης, κατά τη διαδικασία της Μ.Σ.Δ., το οποίο έχει συνταχθεί από τον Αθανάσιο Γ. Γρηγορόπουλο Αρχ/να μηχανικό και έχει ελεγχθεί από τον Ευάγγελο Κουρή υπάλληλό μας.

Β. Βαρυνόμενο Διατηρητέο ακίνητο (Β2) (παράγραφο 1 άρθρου 3 Ν.3044/02)

1. Θέση ακινήτου: Περιφέρεια Αττικής , Νομός Αττικής , Δήμος Αθήνας, Οδός Γερανίου 17 και Αναξαγόρα 9,

Εμβαδόν οικοπέδου :115,66 τ.μ.

Ισχύων Σ.Δ. :5,4

Επιτρεπόμενη κάλυψη :70 %

2. Το βαρυνόμενο ακίνητο εμπίπτει σε περιοχή, που καλύπτεται από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας των ακινήτων.

Η αξία ανά τ.μ. γης καθορίζεται από τους πίνακες της απόφασης 1015544/70/ΟΟΤΥ/Δ/23-2-2001 , ΠΟΛ.1049 (Φ.Ε.Κ. 214/Β/5-3-2001) Υπουργού Οικονομικών και σύμφωνα με τον υπολογισμό του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. 563613-2-04 Κ-Υ.Α. (Φ.Ε.Κ. Δ' 123).

Η τιμή αξίας ανά τ.μ. γης του ακινήτου είναι 991,21 € και ο συντελεστής εμπορικότητας ΣΕ = 1,70 όπως προκύπτει από το έντυπο Β υπολογισμού αξίας γης, κατά τη διαδικασία της Μ.Σ.Δ., το οποίο έχει συνταχθεί από τον Αθανάσιο Γ. Γρηγορόπουλο Αρχ/να μηχανικό και έχει ελεγχθεί από τον Ευάγγελο Κουρή υπάλληλό μας.

Γ. Βαρυνόμενο Διατηρητέο ακίνητο (Β3) (παράγραφος 1 άρθρου 3 Ν.3044/02)

1. Θέση ακινήτου: Περιφέρεια Αττικής , Νομός Αττικής , Δήμος Π. Φαλήρου , Οδός Μουσών ,αριθμ. 65, Ο.Τ. 121

Εμβαδόν οικοπέδου : 434,87 τ.μ.

Ισχύων Σ.Δ. : 2,40

Επιτρεπόμενη κάλυψη : 40 %

2. Το βαρυνόμενο ακίνητο εμπίπτει σε περιοχή, που καλύπτεται από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας των ακινήτων.

Η αξία ανά τ.μ. γης καθορίζεται από τους πίνακες της απόφασης 1015544/70/ΟΟΤΥ/Δ/23-2-2001 , ΠΟΛ.1049 (Φ.Ε.Κ. 214/Β/5-3-2001) Υπουργού Οικονομικών και σύμφωνα με τον υπολογισμό του άρθρου 2 της υπ' αριθ. 5636/3-2-04 Κ.Υ.Α.. (Φ.Ε.Κ. Δ' 123).

Η τιμή αξίας ανά τ.μ. γης του ακινήτου είναι 1.247,00 € και ο συντελεστής εμπορικότητας ΣΕ = 1,00 , όπως προκύπτει από το έντυπο Β υπολογισμού αξίας γης, κατά τη διαδικασία της Μ.Σ.Δ., το οποίο έχει συνταχθεί από τον Αθανάσιο Γ. Γρηγορόπουλο Αρχ/να μηχανικό και έχει ελεγχθεί από τον Ευάγγελο Κουρή υπάλληλό μας.

Δ. Βαρυνόμενο Διατηρητέο ακίνητο (Β4) (παράγραφος 1 άρθρου 3 Ν.3044/02)

1. Θέση ακινήτου: Περιφέρεια Αττικής , Νομός Αττικής , Δήμος Πειραιά, Οδός Λουδοβίκου, αριθ. 5-7, Ο.Τ. 88

Εμβαδόν οικοπέδου : 164,40 τ.μ.

Ισχύων Σ.Δ. : 4,80

Επιτρεπόμενη κάλυψη : 70 %

2. Το βαρυνόμενο ακίνητο εμπίπτει σε περιοχή, που καλύπτεται από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας των ακινήτων.

Η αξία ανά τ.μ. γης καθορίζεται από τους πίνακες της απόφασης 1015544/70/ΟΟΤΥ/Δ/23-2-2001 , ΠΟΛ.1049 (Φ.Ε.Κ. 214/Β/5-3-2001) Υπουργού Οικονομικών και σύμφωνα με τον υπολογισμό του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. 5636/3-2-04 Κ.Υ.Α. (Φ.Ε.Κ. Δ' 123).

Η τιμή αξίας ανά τ.μ. γης του ακινήτου είναι 638,29 € και ο συντελεστής εμπορικότητας ΣΕ = 1,30 όπως προκύπτει από το έντυπο Β υπολογισμού αξίας γης, κατά τη διαδικασία της Μ.Σ.Δ., το οποίο έχει συνταχθεί από τον Αθανάσιο Γ. Γρηγορόπουλο Αρχ/να μηχανικό και έχει ελεγχθεί από τον Ευάγγελο Κουρή υπάλληλό μας.

Ε. Βαρυνόμενο Διατηρητέο ακίνητο (Β5) (παράγραφος 1 άρθρου 3 Ν.3044/02)

1. Θέση ακινήτου: Περιφέρεια Αττικής , Νομός Αττικής , Δήμος Κηφισιάς , Οδός Π. Τσαλδάρη και Τατοΐου 32,

Εμβαδόν οικοπέδου : 1672,00 τ.μ.

Ισχύων Σ.Δ. : 0,60

Επιτρεπόμενη κάλυψη : 40 %

2. Το βαρυνόμενο ακίνητο εμπίπτει σε περιοχή, που καλύπτεται από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας των ακινήτων.

Η αξία ανά τ.μ. γης καθορίζεται από τους πίνακες της απόφασης 1015544/770/ΟΟΤΥ/Δ/23-2-2001, ΠΟΛ.1049 (Φ.Ε.Κ. 214/Β/5-3-2001) Υπουργού Οικονομικών και σύμφωνα με τον υπολογισμό του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. 5636/3-2-04 Κ.Υ.Α. (Φ.Ε.Κ. Δ' 123).

Η τιμή αξίας ανά τ.μ. γης του ακινήτου είναι 490,00 € και ο συντελεστής εμπορικότητας $\Sigma E = 1,00$ όπως προκύπτει από το έντυπο Β υπολογισμού αξίας γης, κατά τη διαδικασία της Μ.Σ.Δ., το οποίο έχει συνταχθεί από τον Αθανάσιο Γ. Γρηγορόπουλο Αρχ/να μηχανικό και έχει ελεγχθεί από τον Ευάγγελο Κουρή υπάλληλό μας.

ΣΤ. Ωφελούμενο ακίνητο :

1. Θέση οικοπέδου: Περιφέρεια Αττικής, Νομός Αττικής, Δήμος Χαλανδρίου, Οδός Ασκύφου , αριθμ. 3-7, Ο.Τ. 690

Εμβαδόν οικοπέδου :1123,20 τ.μ.

Ισχύων Σ.Δ. :0,8534 (Σ.Δ.= 0,90 για $E = 600$ τ.μ. και Σ.Δ. = 0,80 για $E > 600$ τ.μ.)

Ύψος, όροφοι :16,00 μ.

Επιτρεπόμενη κάλυψη :40 %

Επιτρεπόμενες χρήσεις :Αμιγής Κατοικία

2. Το ωφελούμενο ακίνητο εμπίπτει σε περιοχή, που καλύπτεται από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας των ακινήτων.

Η αξία ανά τ.μ. γης καθορίζεται από τους πίνακες της απόφασης 1015544/770/ΟΟΤΥ/Δ/23-2-2001, ΠΟΛ. 1049 (Φ.Ε.Κ. 214/Β/5-3-2001) Υπουργού Οικονομικών και σύμφωνα με τον υπολογισμό του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. 563613-2-04 Κ.Υ.Α. (Φ.Ε.Κ. Δ' 123).

Η τιμή αξίας ανά τ.μ. γης του ακινήτου είναι 227,74 € και ο συντελεστής εμπορικότητας $\Sigma E = 1,00$ όπως προκύπτει από το έντυπο Ω υπολογισμού αξίας γης, κατά τη διαδικασία της Μ.Σ.Δ., το οποίο έχει συνταχθεί από τον Αθανάσιο Γ. Γρηγορόπουλο Αρχ/να μηχανικό και έχει ελεγχθεί από τον Ευάγγελο Κουρή υπάλληλό μας.

ΣΤ. Μεταφερόμενες επιφάνειες

Το οικόπεδο έχει εμβαδόν 1123,20 τ.μ. και επιτρεπόμενο Σ.Δ.= 0,8534 και η συνολική επιτρεπόμενη δόμηση είναι $E_{οικ} \chi \Sigma \Delta. = 1123,20 \chi 0,8534 = 958,56$ τ.μ.

Δεδομένου ότι το οικόπεδο βρίσκεται εντός Ζ.Α.Σ. (Φ.Ε.Κ. 694/Δ/79) ο ενδιαφερόμενος ζητά πρόσθετες επιφάνειες 844,63 τ.μ. , που αντιστοιχούν σε $\Sigma \Delta. = 844,63 / 1123,20 = 0,752$ και ο συνολικός Σ.Δ. του οικοπέδου μετά την προσαύξηση με Μ.Σ.Δ. είναι:

$(958,56 + 844,63) / 1123,20 = 1,6054 \leq 2,40$ επιτρεπόμενη Σ.Δ. με προσαύξηση Μ.Σ.Δ., λόγω Ζ.Α.Σ. (Φ.Ε.Κ. 694/Δ/79).

Ο Σ.Δ. του ακινήτου κατανέμεται ως εξής:

	Ισχύων Σ.Δ.	Σ.Δ. με Μ.Σ.Δ.	Σύνολο
Pilotis – Ισόγειο	0,00	94,43	94,43
Α' όροφος	239,64	187,55	427,19
Β' όροφος	239,64	187,55	427,19
Γ' όροφος	239,64	187,55	427,19
Δ' όροφος	239,64	187,55	427,19
Σύνολο	958,56	844,63	1803,19

Αναλυτικά τα ισχύοντα και τα ζητούμενα είναι:

	Ισχύοντα	Ζητούμενα
Ποσοστό κάλυψης	40%	40%
Συντελεστής δόμησης	0,8534	1,6054
Ύψος – Όροφοι	16,00	15,20
Δ (Πλάγιες αποστάσεις)	4,60	4,60
Χρήση	Αμιγής κατοικία	Αμιγής κατοικία
Θέσεις στάθμευσης	10	17

Δ. ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ

Όπως ορίζεται στο άρθρο 2 της υπ' αριθμ. 5636/3-2-04 Κ.Υ.Α. (Φ.Ε.Κ. Δ' 123) έχουμε:

ΓΙΑ ΤΟ ΒΑΡΥΝΟΜΕΝΟ Β1

$$Κβ = \frac{(Ε.οικ. \chi Κ.Ε.) - 30 \tau.μ.}{Ε.οικ.} = \frac{(3153,00 \chi 0,40) - 30}{3153,00} = 0,39$$

$$\Sigma.Δ.β + Κβ (\Sigma Εβ-1) = 0,82 + 0,39(1,00-1,00) = 0,82$$

$$Κω = \frac{(Ε.οικ. \chi Κ.Ε.) - 30 \tau.μ.}{Ε.οικ.} = \frac{(1123,20 \times 0,40) - 30}{1123,20} = 0,37$$

$$\Sigma.Δ.ω + Κω (\Sigma Εω-1) = 0,8534 + 0,37 (1,00-1,00) = 0,8534$$

$$E\beta = \frac{E\omega}{1,10} \frac{A\omega}{A\beta} \frac{\Sigma\Delta\beta + K\beta (\Sigma E\beta - 1)}{\Sigma\Delta\omega + K\omega (\Sigma E\omega - 1)} = \frac{318,73}{1,10} \frac{227,74}{490,10} \frac{0,82}{0,8534} = 129,37 \text{ τ.μ.}$$

ΓΙΑ ΤΟ ΒΑΡΥΝΟΜΕΝΟ Β2

$$K\beta = \frac{(E.\text{οικ.} \chi K.E.) - 30 \text{ τ.μ.}}{E.\text{οικ.} \cdot 1} = \frac{(115,66 \chi 0,70) - 30}{15,66} = 0,44$$

$$\Sigma\Delta\beta + K\beta (\Sigma E\beta - 1) = 5,40 + 0,44(1,70 - 1,00) = 5,71$$

$$K\omega = \frac{(E.\text{οικ.} \chi K.E.) - 30 \text{ τ.μ.}}{E.\text{οικ.}} = \frac{(1123,20 \chi 0,40) - 30}{1123,20} = 0,37$$

$$\Sigma\Delta\omega + K\omega (\Sigma E\omega - 1) = 0,8534 + 0,37(1,00 - 1,00) = 0,8534$$

$$E\beta = \frac{E\omega}{1,10} \frac{A\omega}{A\beta} \frac{\Sigma\Delta\beta + K\beta (\Sigma E\beta - 1)}{\Sigma\Delta\omega + K\omega (\Sigma E\omega - 1)} = \frac{277,54}{1,10} \frac{227,74}{991,21} \frac{5,71}{0,8534} = 198,62 \text{ τ.μ.}$$

ΓΙΑ ΤΟ ΒΑΡΥΝΟΜΕΝΟ Β3

$$K\beta = \frac{(E.\text{οικ.} \chi K.E.) - 30 \text{ τ.μ.}}{E.\text{οικ.}} = \frac{(434,87 \chi 0,70) - 30}{434,87} = 0,63$$

$$\Sigma\Delta\beta + K\beta (\Sigma E\beta - 1) = 2,40 + 0,63(1,00 - 1,00) = 2,40$$

$$K\omega = \frac{(E.\text{οικ.} \chi K.E.) - 30 \text{ τ.μ.}}{E.\text{οικ.}} = \frac{(1123,20 \chi 0,40) - 30}{1123,20} = 0,37$$

$$\Sigma\Delta\omega + K\omega (\Sigma E\omega - 1) = 0,8534 + 0,37(1,00 - 100) = 0,8534$$

$$E\beta = \frac{E\omega}{1,10} \chi \frac{A\omega}{A\beta} \chi \frac{\Sigma\Delta\beta + K\beta (\Sigma E\beta - 1)}{\Sigma\Delta\omega + K\omega (\Sigma E\omega - 1)} = \frac{221,50}{1,10} \chi \frac{227,74}{1247,00} \chi \frac{2,40}{0,8534} = 103,42 \text{ τ.μ.}$$

ΓΙΑ ΤΟ ΒΑΡΥΝΟΜΕΝΟ Β4

$$K\beta = \frac{(E.\text{οικ.} \chi K.E.) - 30 \text{ τ.μ.}}{E.\text{οικ.}} = \frac{(164,40 \chi 0,70) - 30}{164,40} = 0,52$$

$$\Sigma\Delta\beta + K\beta (\Sigma E\beta - 1) = 4,80 + 0,52(1,30 - 1,00) = 4,955$$

$$K\omega = \frac{(E.\text{οικ.} \chi K.E.) - 30 \text{ τ.μ.}}{E.\text{οικ.}} = \frac{(1123,20 \chi 0,40) - 30}{1123,20} = 0,37$$

$$\Sigma\Delta\omega + K\omega (\Sigma E\omega - 1) = 0,8534 + 0,37(1,00 - 100) = 0,8534$$

$$E\beta = \frac{E\omega}{1,10} \chi \frac{A\omega}{A\beta} \chi \frac{\Sigma\Delta\beta + K\beta (\Sigma E\beta - 1)}{\Sigma\Delta\omega + K\omega (\Sigma E\omega - 1)} = \frac{44,27}{1,10} \chi \frac{227,74}{638,29} \chi \frac{4,955}{0,8534} = 83,38 \text{ τ.μ.}$$

ΓΙΑ ΤΟ ΒΑΡΥΝΟΜΕΝΟ Β5

$$K\beta = \frac{(E.\text{οικ.} \chi K.E.) - 30 \text{ τ.μ.}}{E.\text{οικ.}} = \frac{(1533,09 \chi 0,40) - 30}{1533,09} = 0,38$$

$$\Sigma\Delta\beta + K\beta (\Sigma E\beta - 1) = 0,60 + 0,38(1,00 - 1,00) = 0,60$$

$$K\omega = \frac{(E.\text{οικ.} \chi K.E.) - 30 \text{ τ.μ.}}{E.\text{οικ.}} = \frac{(1123,20 \chi 0,40) - 30}{1123,20} = 0,37$$

$$\Sigma.\Delta.\omega + K\omega (\Sigma E\omega-1) = 0,8534 + 0,37(1,00-100) = 0,8534$$

$$E\beta = \frac{E\omega}{1,10} \chi \frac{A\omega}{A\beta} \chi \frac{\Sigma.\Delta.\beta + K\beta (\Sigma E\beta-1)}{\Sigma.\Delta.\omega + K\omega (\Sigma E\omega-1)} = \frac{61,50}{1,10} \chi \frac{227,74}{490,00} \chi \frac{0,60}{0,8534} = 18,27 \text{ τ.μ.}$$

Δηλαδή για να πραγματοποιηθούν τα $318,73 + 227,54 + 103,42 + 44,27 + 61,50 = 844,63$ τ.μ. ορόφων, πρέπει να μεταφερθούν 1. από το B1 βαρυνόμενο ακίνητο 129,37 τ.μ., ήτοι 28,65 τ.μ. από ισόγειο και 100,72 τ.μ. από ορόφους, 2. από το B2 βαρυνόμενο 2 ακίνητο 277,59 τ.μ. από ορόφους, 3. από το B3 βαρυνόμενο ακίνητο 103,42 τ.μ. από ορόφους, 4. από το B4 βαρυνόμενο ακίνητο 83,38 τ.μ. από ορόφους, 5. από το B5 βαρυνόμενο ακίνητο 18,27 τ.μ. από ισόγειο.

Οι υπ' αριθμ. 17297 , 17298 , 17299,17300,17301 ,17302, 17303 , 17304, 17305,17306 και 17307 τίτλοι δικαιώματος Μ.Σ.Δ. ακυρώνονται ολικώς, λόγω εξάντλησής των στο εν θέματι ωφελούμενο ακίνητο.

ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ

1. ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΥ ΑΕΤΕ (σε ποσοστό 35%) και της " ΜΙΧΑΛΗΣ ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΥ & ΣΙΑ Ο.Ε. " (σε ποσοστό 65%) ιδιοκτήτες ωφελουμένου
2. Υ.ΠΕ.ΧΩ.Ε. - ΔΟΚΚ -Τμήμα Μ.Σ.Δ. επί αποδείξει με συνημμένα:
 - α] τους πρωτότυπους τίτλους υπ' αρ. 17297 , 17298 , 17299 ,17300 , 17301 , 17302 , 17303 , 17304 , 17305 , 17306 και 17307 ,
 - για ενημέρωση των βιβλίων Μ.Σ.Δ. και β] έντυπο μηχανογράφησης
3. ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΟ βαρυνομένων και ωφελουμένου ακινήτων

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ
ΤΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΑΝΑΤ. ΤΟΜΕΑ ΑΘΗΝΑΣ

ΧΑΤΖΗΤΟΛΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
ΜΗΧ/ΓΟΣ ΗΛ/ΓΟΣ- ΜΗΧ/ΚΟΣ

- Η παρούσα απόφαση, μετά από αίτηση των ενδιαφερομένων, σημειώνεται στο περιθώριο της οικείας μερίδας των Υποθηκοφυλακείων και εγγράφεται στα Κτηματολογικά Γραφεία, στα οποία υπάγονται τα βαρυνόμενα και ωφελούμενα ακίνητα.

- Η έκδοση της σχετικής οικοδομικής άδειας, γίνεται αφού προσκομιστούν τα σχετικά, κατά την προηγούμενη παράγραφο, πιστοποιητικά και αποδεικτικό στοιχείο για την καταβολή του ποσού που προβλέπεται στην παράγραφο 3 του άρθρου 5 του Ν.3044/2002, μετά δε την έκδοσή της η υπηρεσία της παραγράφου 3 του άρθρου 5 του Ν.3044/2002 υποχρεούται να κοινοποιήσει στον Ο.Τ.Α. α' βαθμού και το Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ. ακριβές αντίγραφο του αποδεικτικού αυτού.

6.2. Φωτογραφίες από διατηρητέα, ρυμοτομούμενα, ωφελούμενα και ωφελούμενα από νομιμοποίηση ακίνητα του Ν. Αττικής:

1. Διατηρητέο:

Οδός Επαχάλκου 4-6-8

Θησείο



Εικόνα 1



Εικόνα 2



Εικόνα 3

2. Ρυμοτομούμενα:
Οδός Προφήτη Ηλία 42
Ρεματιά Χαλανδρίου



Εικόνα 1



Εικόνα 2



Εικόνα 3

3. Ωφελούμενο (σε Ζ.Α.Σ.):

Οδός Ασκύφου 3-7

Χαλάνδρι



Εικόνα 1



Εικόνα 2



Εικόνα 3



Εικόνα 4



Εικόνα 5

4. Ωφελούμενο από νομιμοποίηση:
Λεωφόρος Πεντέλης 98
Σινεμά "Αίγλη" (Ημιυπόγειο)



Εικόνα 1



Εικόνα 2



Εικόνα 3



Εικόνα 4

Σημειώσεις Κεφαλαίου 6:

1. Σημειώσεις που μου εδόθησαν από τον κ. Θανάση Γρηγορόπουλο, Αθήνα, 3 Σεπτεμβρίου 2007.
2. Τις φωτογραφίες της τράβηξα ύστερα από υπόδειξη των περιοχών από τον κ. Θανάση Γρηγορόπουλο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

ΝΟΜΟΙ ΚΑΙ ΝΟΜΟΛΟΓΙΕΣ

7.1. ΕΤΟΣ 1979

Ν. 880 ΤΗΣ 17/22.3.1979 (Φ.Ε.Κ. 58 Α') Τόμος Α3

Περί καθορισμού ανωτάτου ορίου συντελεστού δομήσεως, εισαγωγής του θεσμού μεταφοράς συντελεστού δομήσεως και ετέρων τινών διαρρυθμίσεων της πολεοδομικής νομοθεσίας

Ψηφισάμενοι ομοφώνως μετά της Βουλής απεφασίσαμεν:

Άρθρον 1

1. Κατά τον, κατά τας κειμένας διατάξεις, μετά την ισχύν του παρόντος, καθορισμόν όρων δομήσεως καθ' άπασαν την χώραν δεν επιτρέπεται να ορίζεται συντελεστής δομήσεως ανώτερος του αριθμού 2, 4, εν πάση 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 δια τον συντελεστήν δομήσεως ή κατ' όγκον εκμεταλλεύσεως καθοριζόμενος ως άνω περιορισμός ισχύει και δια 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 η συνάγονται συντελεσταί μείζονες των εν παραγράφω 1 οριζομένων ανώτατων ορίων, εξακολουθούν να εφαρμόζονται ούτοι, επιτρεπομένης μόνον της μειώσεως των κατά τας κειμένας διατάξεις.

[[Άρθρον 2

1. Διά Π.Δ. εκδιδόμενων δι' εκάστην συγκεκριμένην περίπτωσην κτιρίων, χαρακτηρισθέντων ως διατηρητέων, κατ' εφαρμογήν των διατάξεων της παρ. 6 του άρθρου 79 του Ν.Δ. 8/1973, ως αυτή ετροποποιήθη υπό της παραγράφου 1 του άρθρου 4 του Νόμου 622/1977, η βάσει ετέρων διατάξεων, και ένεκα τούτου, μη εξαντλούντων τονεις τα οικόπεδα των συντελεστήν δομήσεως οικοπέδων (Σ.Δ.Ο.), επιτρέπεται όπως εγκρίνεται μεταφορά του υπολειπομένου συντελεστού τούτου ή μέρος αυτού εις ετέραν θέσην του αυτού ακινήτου ή εις έτερον

ακίνητον πόλεως ή οικισμού ή εκτός σχεδίου πόλεως. Τα ως άνω Προεδ. Δ/τα εκδίδονται κατόπιν αιτήσεως των κυρίων των ακινήτων προτάσει του υπουργού Δημοσίων Έργων, με' τα γνώμην του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων και βάσει μελέτης συντασσομένης κατά τα δια των υπό του πρώτου εδαφίου της παραγράφου 9 του παρόντος άρθρου Π. Δ/των οριζόμενα.

Διά των αυτών Διαταγμάτων καθορίζονται, προκειμένου περί κτιρίων χαρακτηρισθέντων ως διατηρητέων, κατ' εφαρμογήν των διατάξεων της παραγράφου 6 του άρθρου 79 του Ν.Δ. 8/1973 και οι επιβαλλόμενοι εις εκάστην περίπτωση 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 κτίριου.

Δι' όμοίως εκδιδόμενων διαταγμάτων δύναται να προκαθορισθούν Ζώναι Αγοράς Συντελεστών (Ζ.Α.Σ.), εις τα ακίνητα των οποίων είναι εκ των προτέρων επιτρεπτή η μεταφορά του συντελεστού άνευ επιβολής ετέρων ειδικών χρήσεων επί των εις ταύτας ωφελουμένων ακινήτων. Δια των Διαταγμάτων τούτων καθορίζεται δια τας ζώνας ταύτας και το ανώτατον όριον συντελεστού δομήσεως πέραν του εκάστοτε ισχύοντος δια την περιοχήν των τοιούτου, της διαφοράς ταύτης δομούμενης μόνον διά μεταφοράς συντελεστού κατά τας διατάξεις του παρόντος.

«Στις ως άνω Ζ.Α.Σ. επιτρέπεται η έγκριση μεταφοράς συντελεστή δόμησης και με τη διαδικασία του άρθρου 14 του π. Δ/τος 510/1979 (Φ.Ε.Κ. 154 Α') τηρουμένων των περιορισμών που τίθενται από το Π.Δ. 470/1979 (Φ.Ε.Κ. 138 Α') όπως τα διατάγματα αυτά ισχύουν κάθε φορά».

Η παραπάνω μέσα σε « »περίπτωση έχει προστεθεί με την παράγραφο 1α άρθρο 6 του νόμου 2052 της 3/5.6.1992 (Φ.Ε.Κ. 94 Α')

2. Διά Προεδρικού Διατάγματος, εφ' απαξ εκδιδόμενου, προτάσει του υπουργού Δημοσίων Έργων, ρυθμίζονται τα του τρόπου μετασχηματισμού του μεταφερομένου από του βαρυνόμενου ακινήτου συντελεστού δομήσεως εις πρόσθετον εμβαδόν δομησίμων επί του ωφελουμένου ακινήτου επιφανειών. Διά τον μετασχηματισμόν τούτον λαμβάνονται υπόψιν το εμβαδόν του βαρυνόμενου ακινήτου, αι σχέσεις αξίας γης ανά μονάδα επιφανείας βαρυνόμενου και ωφελουμένου ακινήτου, και οι αντίστοιχοι κατά τας κειμένας διατάξεις ισχύοντες δια τα ακίνητα ταύτα συντελεσταί δομήσεως. Το πρόσθετον τούτο εμβαδόν δύναται να δύναται να ορισθή προσυξημένον μέχρι και του ενός δεκάτου (1/10) αυτού. Κατά

την εφαρμογήν των διατάξεων της παρούσης παραγράφου αι εκτός σχεδίων πόλεων περιοχαί νοούνται ως έχουσαι συντελεστήν δομήσεως τον αριθμόν 0,05.

3. Ο μεταφερόμενος συντελεστής δομήσεως δεν δύναται Υ.Α. καταστήσει τον ολικόν συντελεστήν του «ωφελούμενου ακινήτου» μείζονα του κατά άρθρον 1 του παρόντος ανωτάτου ορίου ειμή μόνον εάν πρόκειται περί ανεγέρσεως εις τούτο ειδικού κτιρίου κατά το άρθρον 8 του Ν.Δ. 8/1973.

4. Η μεταφορά του συντελεστού γίνεται επ' ωφελεία των επί του «βαρυνόμενου ακινήτου» έχόντων δικαιώματα κυριότητος, εις του οποίους ανήκει και το δια την μεταφοράν συντελεστού αντάλλαγμα. Η παροχή του ανταλλάγματος τούτου δεν υπόκειται εις τον φόρον μεταβιβάσεως ακινήτων η εις οιονδήποτε άλλον φόρον, τέλος χαρτοσήμου ή έτερον τέλος, δικαίωμα, εισφοράν ή κράτησιν υπέρ του Δημοσίου, των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοικήσεως ή οιοιδήποτε τρίτου. Περί προικίων η αίτησις υποβάλλεται από κοινού υπό του προικολήπτου ανδρός και της υπέρ ης η προιξ γυναικός, η δε ωφέλεια (αντάλλαγμα), η οποία μέλλει να προκύψη εκ του μεταφερομένου συντελεστού καθίσταται προικία. Επί δουλειούχων η δικαιούχων εξ ενοχικού δικαιώματος, οι οποίοι κατά τας μετά των κυρίων συμφωνίας δικαιούνται εις χρήσιν η κάρπωσιν του ακινήτου μέχρι του ανωτάτου επιτρεπομένου ορίου του συντελεστού η μεν αιτήσις περί μεταφοράς του συντελεστού υποβάλλεται υπό των κυρών, η δε ωφέλεια (αντάλλαγμα) περιέρχεται εν όλω ή εν μέρει εις εκείνον, ο οποίος κατά τας ανωτέρω συμφωνίας και κατά το υπ' αυτών συναγόμενον μέτρον και διάρκειαν διακινούται εις χρήσιν η κάρπων του μεταφερομένου συντελεστού δομήσεως. Εάν ο επ' ανταλλάγματι μεταφερόμενος συντελεστής δομήσεως δεν χρησιμοποιηθή αυτουσίως υπό του κυρίου, κατά τα άνω, αλλά διατεθεί υπέρ τρίτου επ' ανταλλάγματι ο εις τον κύριον καταβάλλον το αντάλλαγμα, απαλλάσσεται πάσης υποχρεώσεως απέναντι ενδεχομένων αξιώσεων των εκ των μετά του κυρίου συμφωνιών ελκόντων δικαιώματα, τούτων διακινουμένων να αναχθώμ μόνον κατά του εισπράξαντος κυρίου.

5. Ο μεταφερόμενος κατά τας διατάξεις του παρόντος άρθρου συντελεστής αφαιρείται παγίως από το «βαρυνόμενον» ακίνητον και προστίθεται δια ενενήκοντα εννέα έτη εις το «ωφελούμενον» ακίνητον. Καθ' όλον τον χρόνο τούτον ο μεταφερόμενος συντελεστής δομήσεως θα προστίθεται εις τον εκάστοτε καθοριζόμενον συντελεστήν δομήσεως του ωφελούμενου ακινήτου, αφαιρείται δε πάντοτε από τον εκάστοτε καθοριζόμενον συντελεστήν δομήσεως του «βαρυνόμενου» 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 κυριότητας 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 φορολογικαί απαλλαγαί της παραγράφου 4 του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται και εν προκειμένω.

7. Αι διατάξεις του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται αναλόγως και επί περιπτώσεων ουχί διατηρητέων κτιρίων, αλλ' ετέρων ακινήτων άνευ κτισμάτων ή με περιορισμένα ή προς κατεδάφισιν κτίσματα, ευρισκομένων εις πολεοδομικώς ενδιαφέροντα σημεία των πόλεων ή οικισμών, ως και δια το ρυμοτομούμενον τμήμα ακινήτου, δια το οποίον τμήμα δεν τυγχάνει κατά τας κείμενας διατάξεις υπόχρεως προς καταβολήν της αποζημιώσεως αυτός ούτος ο κύριος του ακινήτου. Εάν πρόκειται περί οικοπέδου άνευ κτισμάτων ή με τοιαύτα προς κατεδάφισιν δύναται να μεταφερθεί το σύνολον του συντελεστού δομήσεως του ακινήτου. «Η προηγούμενη ρύθμιση εφαρμόζεται υπό τις ίδιες προϋποθέσεις και για απαλλοτριώσεις που έχουν κηρυχθεί για την κατασκευή του έργου «ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ Α.Ε.». 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 δια τον οικισμόν. Αι φορολογικαί απαλλαγαί της παραγράφου 4 του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται και εν προκειμένω.

Το παραπάνω μέσα σε « » εδάφιο έχει προστεθεί με την παράγραφο 1β του άρθρου 6 του Ν. 2052 της 3/5.6.1992 (Φ.Ε.Κ. 94 Α').

«Κατ' εξαίρεση, στις περιπτώσεις κατά τις οποίες απαλλοτριώσεις για την εφαρμογή πολεοδομικών σχεδίων έχουν συντελεστεί με την καταβολή ή παρακατάθεση της αποζημίωσης από το Δημόσιο ή τους δήμους και κοινότητες, επιτρέπεται η ανάκληση της παρακαταθέσεως 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 η διετία από τη διαμόρφωση του χώρου».

Το παραπάνω μέσα σε « » εδάφιο έχει προστεθεί με την παράγραφο 9 του άρθρου 95 Ν.1892/31.7.1990 (Φ.Ε.Κ. 101 Α').

8. Η κατά τας διατάξεις του παρόντος άρθρου μεταφορά συντελεστού δομήσεως δύναται να γίνη και μερικώς ή και διαδοχικώς από του αυτού «βαρυνόμενου» ακινήτου προς διάφορα «ωφελούμενα» τοιαύτα.

9. Δια Προεδρικών Διαταγμάτων εκδιδόμενων 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 παραγράφου 1 του παρόντος προβλεπόμενης μελέτης τα της εκτιμήσεως της οικοπεδικής αξίας του ακινήτου:τα του εκδιδόμενου τίτλου προς βεβαίωσιν του κατά τας διατάξεις του παρόντος δικαιώματος του βαρυνόμενου ακινήτου, τα του τρόπου αναγωγής εις συντελεστήν δομήσεως του εκ των όρων δομήσεως προκύπτοντος διά την περιοχὴν των ακινήτων, τα της εκδιδόμενης διοικητικής πράξεως εις τα περιπτώσεις μεταφοράς του συντελεστού εις Ζ.Α.Σ. και πάσα εν γένει λεπτομέρεια προς εφαρμογήν του παρόντος άρθρου. Δια Προεδρικών Διαταγμάτων εκδιδόμενων 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.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Με την παράγραφο 1δ άρθρο 6 του νόμου 2052/3/5.6.1992 (Φ.Ε.Κ. 94 Α ')
ορίζονται τα παρακάτω:

[[«δ. Οι διατάξεις του άρθρου 2 του Ν.880/1979 εφαρμόζονται αναλόγως για τις νομίμως υφιστάμενες εγκαταστάσεις, τα κτίρια ή τα τμήματά τους, που εμπίπτουν μέσα σε χώρο κοινόχρηστου πράσινου της ίδιας περιοχής και σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 και του άρθρου 7 παράγραφο 8 περ. 5 του από 11.2.1991 Π.Δ. (Φ.Ε.Κ. 74 Δ') δεν μπορούν να απομακρυνθούν πριν από την παρέλευση είκοσι (20) ετών από την ισχύ του προεδρικού διατάγματος αυτού, εφόσον απομακρύνονται ή κατεδαφίζονται πριν από την παρέλευση της προθεσμίας αυτής. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του υπουργού περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζεται ο συντελεστής δόμησης που εγκρίνεται προς μεταφορά, ανάλογα με το χρόνο απομάκρυνσης ή κατεδάφισης των παραπάνων εγκαταστάσεων και κάθε σχετική λεπτομέρεια»]]].

Το παραπάνω μέσα σε [[]] άρθρ. 2 καταργήθηκε με την παράγραφο 1 άρθρου 25 του Ν.2300/10/12.4.1995 (Φ.Ε.Κ. 69 Α'). Στην παράγραφο 1 του άρθρου 20 του αυτού νόμου ορίζεται ότι όπου οι διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας παραπέμπουν στις διατάξεις του άρθρου 2 του Ν. 880/1979 και στα σχετικά εκτελεστικά διατάγματα 470/1979 και 510/1979 εφεξής νοούνται οι διατάξεις του Ν.2300/10/12.4.1995 (Φ.Ε.Κ. 69 Α')

Άρθρον 3

Το άρθρον 4 του Ν.720/1977 «περί εξαιρέσεως από της κατεδαφίσεως αυθαιρέτων κτισμάτων κλπ» αντικαθίσταται ως εξής: (Βλέπε σελίδα 728,11 - Τόμος Α4).

Άρθρον 4

1. Εις το τέλος της παραγράφου 1 του άρθρου 102 του Ν.Δ. 8/1973 προστίθενται δύο εδάφια.
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.

Άρθρον 5

Ο δια του από 30.8/9.9.1955 Β. Δ/τος «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 οιανδήποτε θέσιν της αυτής πόλεως δι' ειδικών διατάξεων καθοριζόμενα ύψη και αριθμός ορόφων δύναται να τροποποιούνται δια Π. Δ/των των εκδιδόμενων κατά τας διατάξεις του Ν. Δ/τος της 17.7/16.8.1923 «περί σχεδίων πόλεων κωμών» κλπ.

Άρθρον 6

« 1. Τα υδατορέματα (μη πλεύσιμοι ποταμοί, χείμαρροι, ρέματα και ρυάκια), που βρίσκονται εντός ή εκτός ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός οικισμών που δεν έχουν ρυμοτομικό σχέδιο, οριοθετούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου.

Η οριοθέτηση συνίσταται στον καθορισμό και επικύρωση των πολυγωνικών γραμμών εκατέρωθεν της βαθιάς γραμμής του υδατορέματος, οι οποίες περιβάλλουν τις γραμμές πλημμύρας, τις όχθες, καθώς και τα τυχόν φυσικά ή τεχνητά στοιχεία, που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του υδατορέματος.

Ο κατά τα ανωτέρω καθορισμός μπορεί να γίνεται και σε τμήματα μόνο των υδατορεμάτων. Στην περίπτωση αυτή η τεχνική έκθεση της επόμενης παραγράφου συνοδεύεται από

υδρολογικά, υδραυλικά και περιβαλλοντικά στοιχεία ή μελέτες για το συνολικό μήκος του υδατορέματος.

2. Για την κατά τα ανωτέρω οριοθέτηση απαιτούνται:

I. Οριζοντιογραφικό και υψομετρικό τοπογραφικό διάγραμμα αποτύπωσης του υδατορέματος σε κατάλληλη κλίμακα και εξαρτώμενο από το τριγωνομετρικό δίκτυο της περιοχής που συντάσσεται με μέριμνα:

α) του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων ή

β) της οικείας Περιφέρειας ή

γ) της οικείας Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης ή

δ) του οικείου Ο.Τ.Α. Α' Βαθμού ή

ε) άλλου προσώπου που αναθέτει σε μηχανικό ο οποίος έχει δικαίωμα για τη σύνταξη τέτοιου διαγράμματος.

Στις περιπτώσεις δ' και ε' τα τοπογραφικά διαγράμματα ελέγχονται και θεωρούνται από τη Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών της οικείας Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης.

II. Τεχνική Έκθεση που συνοδεύεται από υδρολογικά, υδραυλικά και περιβαλλοντικά στοιχεία ή μελέτες βάσει των οποίων προτείνονται οι οριογραμμές του υδατορέματος στο ανωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα.

Η Τεχνική Έκθεση με τα συνοδευτικά της στοιχεία συντάσσεται, ελέγχεται και θεωρείται όπως το τοπογραφικό διάγραμμα της παραγράφου (I) από τις αντίστοιχες Υπηρεσίες της παραγράφου (I).

3.α. Ο καθορισμός των οριογραμμών γίνεται στο τοπογραφικό διάγραμμα της προηγούμενης παραγράφου από τις Υπηρεσίες της παραγράφου αυτής, ύστερα από γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, η οποία παρέχεται μέσα σε προθεσμία ενός μηνός από τη σχετική πρόσκληση ή και χωρίς τη γνώμη αυτή ύστερα από πάροδο άπρακτης της παραπάνω προθεσμίας.

β. Η επικύρωση του καθορισμού γίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της οικείας Περιφέρειας και στην περίπτωση που το τοπογραφικό διάγραμμα συντάχθηκε με μέριμνα του

Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων.

Η απόφαση αυτή συνοδεύεται από το τοπογραφικό διάγραμμα του πρώτου εδαφίου της παρούσας παραγράφου σε σμίκρυνση και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Στις περιπτώσεις έγκρισης τροποποίησης σχεδίου η επικύρωση μπορεί να γίνεται με τη διοικητική πράξη έγκρισης τροποποίησης του σχεδίου»

Οι παραπάνω μέσα σε « » παράγραφοι 1, 2 και 3 τίθενται όπως αντικαθίστανται με την παράγραφο 1, άρθρου 5 του Ν.3010/22/25.4.2002 (Φ.Ε.Κ. 91 Α').

4. Αι επιβληθείσαι εις την πληγείσαν εκ των σεισμών του έτους 1978 περιοχόν Βορείου Ελλάδος αναστολαί εκτελέσεως οικοδομικών εργασιών δύνανται να αίρωνται σταδιακώς δια 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.

Άρθρον 7

1. Το κατά το άρθρον 4 του Ν.720/1977 ως αντικαθίσταται δια του άρθρου 3 του παρόντος τέλος οφείλεται εις πάσας τας περιπτώσεις παρεκκλίσεων δια τας οποίας η άδεια εκδίδεται μετά την ισχύν του παρόντος, έστω και εάν η παρέκκλισις έχει εγκριθεί προ ταύτης.

2. Δια τας τοιαύτας παρεκκλίσεις δι ας εξεδοθεί η άδεια δεν επιστρέφεται το κατά το άρθρον 4 του Ν.720/1977 προς της δια 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.

Άρθρον 8

1. Δια Προεδρικού Διατάγματος εφ' άπαξ εκδιδομένου προτάσει των Υπουργών Προεδρίας, Κυβερνήσεως και Δημοσίων Έργων, επιτρέπεται η τροποποιήσις, συμπλήρωσις και κατάργησις διατάξεων του Π. Δ/τος 910/1977 «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 προβλεπομένων συνολικώς οργανικών θέσεων».

2. Το κατά την προηγούμενη παράγραφον Π.Δ/γμα δύναται να εκδίδεται κεχωρισμένως και δι εκάστην γενικήν διεύθυνσιν ή υπηρεσίαν κεντρική η περιφερειακήν.

Άρθρον 9

Η ισχύς του παρόντος άρχεται από της δημοσιεύσεως του εις την Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Ο παρών νόμος ψηφισθείς υπό της Βουλής και παρ' ημών σήμερον κυρωθείς, δημοσιευθήτω δια της Εφημερίδος της Κυβερνήσεως και εκτελεσθήτω ως νόμος του Κράτους.

7.2. ΕΤΟΣ 1993

Ν. 2145 ΤΗΣ 28/28.5.1993 (Φ.Ε.Κ. 88 Α') Τόμος Α3

[[Άρθρο 42

Στις 28/28.5.1993, η Βουλή των Ελλήνων ψήφισε το νόμο Ν.2145, ο οποίος αφορά τη Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ.) σε ειδικά κτίρια και κτίρια περίθαλψης.

Σύμφωνα με το άρθρο 42 του νόμου αυτού:

1. Επιτρέπεται η μεταφορά συντελεστή δόμησης α) για την ανέγερση ειδικών κτιρίων σε εντός σχεδίου οικόπεδα (ωφελούμενα ακίνητα) κατά κανόνα άρτια και οικοδομήσιμα, τα οποία είναι σε περιοχές όπου επιτρέπεται η ανέγερση ειδικών κτιρίων, εκτός από τις περιοχές αμιγούς κατοικίας. Τα οικόπεδα αυτά πρέπει να έχουν πρόσωπο επί οδών που εντάσσονται στο βασικό οδικό δίκτυο, όπως αυτό προσδιορίζεται από το εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, με παράπλευρη οδό τοπικής εξυπηρέτησης, β) για την ανέγερση κτιρίων περίθαλψης, όπου επιτρέπεται η ανέγερση τέτοιων κτιρίων, εφαρμοζομένων κατά τα λοιπά των οικείων διατάξεων που αναφέρονται στους όρους, προϋποθέσεις κλπ, για την ίδρυση και λειτουργία τους.

2. Για την εφαρμογή της ανωτέρω παραγράφου πρέπει:

α) Εάν το οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχή του πρώην πανταχόθεν ελευθέρου συστήματος δόμησης, το κτίριο που θα ανεγερθεί, με μεταφορά συντελεστή δόμησης, να απέχει από τα κοινά όρια των όμορων οικοπέδων την απόσταση Δ της παράγραφο 1 του άρθρου 9 του Ν.1577/1985 (Φ.Ε.Κ. 210 Α') όπως ισχύει κάθε φορά, σύμφωνα με το μέγιστο ύψος του. Εάν τα γειτονικά οικόπεδα είναι αδόμητα, το κτίριο επιτρέπεται να εφάπτεται των κοινών ορίων.

β) Το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου να μην υπερβαίνει το αντίστοιχο ποσοστό που έχει καθοριστεί από τους όρους δόμησης της περιοχής ή του άρθρου 8 του Ν.1577/1985 εάν είναι μικρότερο. Ήτοι:

Το επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου δε μπορεί να υπερβαίνει το 70% της επιφανείας του. Γενικές ή ειδικές διατάξεις που καθορίζουν άμεσα ή έμμεσα μεγαλύτερα ποσοστά κάλυψης παύουν να ισχύουν από την ισχύ του νόμου αυτού. Σε περιοχές όπου κατά τη δημοσίευση της παρούσας διάταξης ίσχυε το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης, εφόσον δεν ορίζεται με ειδικές διατάξεις μικρότερο, το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης δε μπορεί να υπερβαίνει το 40% της επιφανείας του οικοπέδου. Κατ' εξαίρεση των παραπάνω επιτρέπεται η πραγματοποίηση ποσοστού κάλυψης έως 70%, προκειμένου να εξασφαλιστεί καλυπτόμενη επιφάνεια μέχρι 120 τετραγωνικών μέτρων σε κτίριο με αποκλειστική χρήση κατοικία. 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.

γ) Το μέγιστο ύψος του κτιρίου να μην υπερβαίνει τα 3 μέτρα ύψος, σε συνάρτηση με τον πραγματοποιούμενο ολικό συντελεστή δόμησης του οικοπέδου.

δ) Ο αιτών τη μεταφορά συντελεστή δόμησης να καταβάλλει στο Δήμο ή την κοινότητα που βρίσκεται το οικόπεδο ή να καταθέσει στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων για λογαριασμό τους το ποσό δραχμών ίσο προς το 10% της αντικειμενικής αξίας του μεταφερόμενου συντελεστή δόμησης. Η καταβολή του ποσού αυτού αποτελεί προϋπόθεση για τη χορήγηση άδειας οικοδομής.

3. Το ανώτατο όριο συντελεστή δόμησης των οικοπέδων που έχουν προαναφερθεί, πέραν εκείνου που ισχύει κάθε φορά στην περιοχή, που μπορεί να δομηθεί μόνο με μεταφορά συντελεστή δόμησης, καθορίζεται:

α) Εάν το οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχή με ισχύοντα συντελεστή δόμησης έως και 0.6 ολικός συντελεστής δόμησης (άθροισμα ισχύοντος και μεταφερόμενου) δε μπορεί να υπερβαίνει το 1.00 μ.

β) Εάν βρίσκεται σε περιοχή με ισχύοντα συντελεστή δόμησης μεγαλύτερο του 0.6 ολικός συντελεστής δε μπορεί να υπερβαίνει το διπλάσιο του ισχύοντος και όχι μεγαλύτερο του 2.4

4. Απαγορεύεται, για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος η μεταφορά συντελεστή δόμησης στο Λεκανοπέδιο της Αττικής και στο Πολεοδομικό συγκρότημα της Θεσσαλονίκης από άλλες περιοχές.

5. Η κατά το άρθρο 42 μεταφορά συντελεστή δόμησης συντελείται με την έκδοση της οικοδομικής άδειας από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία.

6. Οι διατάξεις του Ν.880/1979 (Φ.Ε.Κ. 58 Α΄) και των εκτελεστικών του διαταγμάτων εξακολουθούν να ισχύουν. Εάν ζητηθεί η μεταφορά συντελεστή δόμησης κατά τις διατάξεις αυτού του άρθρου, τότε οι διατάξεις του Ν.880/1979 (Φ.Ε.Κ. 58 Α΄) και των εκτελεστικών του διαταγμάτων εφαρμόζονται κατά το μέρος που δεν αντίκεινται στις διατάξεις του παρόντος άρθρου ή δεν ρυθμίζουν διαφορετικά τα θέματα. Στις περιπτώσεις αιτήσεων μεταφορά συντελεστή δόμησης που έχουν υποβληθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος, είτε έχουν εκδοθεί είτε δεν έχουν εκδοθεί τα σχετικά προεδρικά διατάγματα, είναι δυνατόν ύστερα από δήλωση των αιτούντων στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ότι επιθυμούν την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος άρθρου και εφόσον συντρέχουν σύμφωνα με την αρχική αίτηση ή κατά τροποποίησή της οι προϋποθέσεις των διατάξεων του παρόντος, η άδεια οικοδομής να εκδίδεται σύμφωνα με το παρόν άρθρο.

7. Οι διατάξεις του άρθρου αυτού δεν εφαρμόζονται, εάν τα οικοπέδα βρίσκονται σε περιοχές με συντελεστή δόμησης έως 0.3 και στις περιπτώσεις εφαρμογής της παραγράφου 9 του άρθρου 9 και της παραγράφου 4 του άρθρου 28 του Ν.1577/1979.]]

Το παραπάνω μέσα σε [[]] άρθρο 42 καταργήθηκε με την παράγραφο 3 άρθρου 25 του Ν.2300/10/12.4.1995 (Φ.Ε.Κ. 69 Α΄).

7.3. ΕΤΟΣ 1995

Ν. 2300 ΤΗΣ 10/12.4.1995 (Φ.Ε.Κ. 69 Α) Τόμος Α3 σελ. 458

Άρθρο 1

Σύμφωνα με την έννοια του παρόντος νόμου:

- α) «Βαρυνόμενο ακίνητο» είναι το ακίνητο για το οποίο μπορεί να χορηγηθεί "τίτλος μεταφοράς συντελεστή δόμησης" κατά τις διατάξεις άρθρου 2 του παρόντος νόμου.
- β) «Ωφελούμενο ακίνητο» είναι το ακίνητο στο οποίο πραγματοποιείται η μεταφορά πρόσθετου συντελεστή δόμησης από βαρυνόμενο ακίνητο.
- γ) «Μεταφορά συντελεστή δόμησης» (Μ.Σ.Δ.) είναι η αφαίρεση συντελεστή δόμησης (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 Σ.Δ.

Λέγοντας υλοποίηση εννοούμε την έκδοση απόφασης του προϊσταμένου της αρμόδιας περιφερειακής υπηρεσίας της παραγράφου 5 του άρθρου 17 του παρόντος νόμου ή της απόφασης Υπουργού της παραγράφου 6 του άρθρου 21 αυτού.

ε) «Περιοχή υποδοχής συντελεστή δόμησης »(Π.Υ.Δ.Ο.) είναι η περιοχή όπου υπάρχουν τα κριτήρια της ενότητας Δ του άρθρου 4 και μέσα στην οποία επιτρέπεται η πραγματοποίηση Σ.Δ., σύμφωνα με τα κριτήρια που καθορίζονται από το διάταγμα έγκρισής της ή της ενότητας Ε του ίδιου άρθρου, εφόσον δε καθοριστούν διαφορετικά κριτήρια.

στ) «Αρμόδια κεντρική υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων» ή απλώς «Αρμόδια κεντρική Υπηρεσία» είναι οργανική μονάδα του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, η αρμόδια να εισηγηθεί την έγκριση χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ. ,να τηρηθεί το μητρώο Μ.Σ.Δ. και το Βιβλίο Τίτλων μεταφερομένων Σ.Δ.

η) «Αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία» είναι το αντίστοιχο τμήμα Πολεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών του νόμου, στα διοικητικά όρια του οποίου βρίσκεται ο το βαρυνόμενο ακίνητο 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 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.» είναι 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.» είναι το βιβλίο στο οποίο καταχωρούνται οι τίτλοι και οι μεταβολές αυτών.

ιβ) «Πολεοδομικό συγκρότημα» είναι το πολεοδομικό σύνολο, μέσα στα διοικητικά όρια περισσότερων του ενός δήμου ή νομαρχιών, που χαρακτηρίζεται από τη συνέχεια του οικιστικού ιστού και καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Το Πολεοδομικό συγκρότημα Θεσσαλονίκης περιλαμβάνει τους δήμους και κοινότητες που αναφέρονται στο Ν.1561/1985, άρθρο 14 ενότητα Α, παράγραφο 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.λ.π., όπως αυτές εξειδικεύονται στο από 3.3.1987 προεδρικό διάταγμα (Φ.Ε.Κ. 166 Δ'). Ως περιοχές αμιγούς κατοικίας θεωρούνται επίσης αυτές στις οποίες επιτρέπεται η χρήση μόνο κατοικίας.

ιδ) «Πολεοδομικώς 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

ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων 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 παραγράφου 2 της ενότητας Α του άρθρου 3 (δηλαδή ακίνητα χαρακτηριζόμενα από εγκεκριμένα σχέδια ως κοινόχρηστοι χώροι (χώροι πρασίνου, οδοί, πλατείες, παιδικές χαρές- παιδότοποι, ελεύθεροι χώροι αθλητισμού και ελεύθεροι χώροι για κοινωφελείς σκοπούς) στα οποία χορηγείται τίτλος Μ.Σ.Δ., μόνο για ρυμοτομούμενο τμήμα που δεν τυγχάνει κατά τις κείμενες διατάξεις υπόχρεος προς καταβολή της αποζημίωσης ο ίδιος ο κύριος αυτών, εφόσον αποδέχεται αυτό το είδος αποζημίωσης) μπορεί να εγκρίνεται η χορήγηση του τίτλου Μ.Σ.Δ. για ολόκληρο το Σ.Δ., που σύμφωνα με τις ισχύουσες γενικές και πολεοδομικές διατάξεις μπορεί να υλοποιηθεί στο ακίνητο σε υπέργειους ορόφους στους οποίους δεν συμπεριλαμβάνονται τα υπόγεια ή για το τμήμα που δεν έχει υλοποιηθεί βάσει μελέτης, η οποία συντάσσεται κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 1 του άρθρου 7 του παρόντος νόμου(δηλαδή 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 Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων).

Για τα ακίνητα της παραγράφου 2 της ενότητας Α του άρθρου 3 (δηλαδή ακίνητα χαρακτηριζόμενα από εγκεκριμένα σχέδια ως κοινόχρηστοι χώροι (χώροι πρασίνου, οδοί, πλατείες, παιδικές χαρές - παιδότοποι, ελεύθεροι χώροι αθλητισμού και ελεύθεροι χώροι για κοινωφελείς σκοπούς), 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 προαναφερόμενες αποφάσεις εκδίδονται ύστερα από αίτηση των κυρίων ή των συγκυρίων των ακινήτων, εκτός αν πρόκειται για βαρυνόμενα ακίνητα των περιπτώσεων α' και β' της παράγραφο 1 της ενότητας Α του άρθρου 3 [δηλαδή α) ακίνητα των οποίων τα κτίρια χαρακτηρίζονται διατηρητέα από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων 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 παραγράφου 6 του άρθρου 79 του ν. Δ/τος 8/1973, καθώς επίσης και τα ακίνητα των οποίων η χρήση χαρακτηρίζεται διατηρητέα σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του Ν.1577/1985 και 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, οπότε η αίτηση μπορεί να υποβληθεί από έναν ή περισσότερους συγκυρίους για το ποσοστό που τους αντιστοιχεί.

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, τα οποία θα αναφέρω παρακάτω.

Η μεταφορά συντελεστή γίνεται για να επωφεληθούν όσοι έχουν δικαίωμα κυριότητας στο βαρυνόμενο ακίνητο, στους οποίους ανήκει και το αντάλλαγμα για τη μεταφορά συντελεστή. Η παροχή του ανταλλάγματος αυτού, όπως επίσης και η πρώτη μεταβίβασή 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 ή οποιουδήποτε τρίτου.

Για τους δουλειούχους ή δικαιούχους 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 χορήγηση τίτλου Μ.Σ.Δ. υποβάλλεται από τους κυρίους, το δε αντάλλαγμα περιέχεται εξολοκλήρου 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 ως αντάλλαγμα μεταφερόμενος Σ.Δ. δεν χρησιμοποιηθεί αυτούσια από τον κύριο του ακινήτου σύμφωνα με τα παραπάνω, αλλά διατεθεί υπέρ τρίτου ως αντάλλαγμα, αυτός που καταβάλλει το αντάλλαγμα στον κύριο απαλλάσσεται από κάθε υποχρέωση σε ενδεχόμενες αξιώσεις οι οποίες μπορεί να προκύψουν μετά του κυρίου συμφωνιών ελκόντων δικαιώματα.

Ο μεταφερόμενος Σ.Δ. κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου, αφαιρείται παγίως από το βαρυνόμενο ακίνητο και προστίθεται στον κάθε φορά καθοριζόμενο Σ.Δ. του ωφελουμένου

ακινήτου και αφαιρείται πάντοτε από τον κάθε φορά καθοριζόμενο Σ.Δ. του βαρυνόμενου ακινήτου. Η Μ.Σ.Δ. κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου ενεργεί υπέρ και κατά των καθολικών και ειδικών διαδόχων των κυρίων των ακινήτων και συνοδεύει το ακίνητο ακόμα και στις περιπτώσεις πρωτότυπου τρόπου κτήσης της κυριότητας.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου επιτρέπεται η μεταφορά και του συνόλου του Σ.Δ. των ακινήτων των περιπτώσεων α', β' και γ' της ενότητας Α του άρθρου 3 [δηλαδή α) ακίνητα των οποίων τα κτίρια χαρακτηρίζονται διατηρητέα από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων 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 παραγράφου 6 του άρθρου 79 του ν. Δ/τος 8/1973, καθώς επίσης και τα ακίνητα των οποίων η χρήση χαρακτηρίζεται διατηρητέα σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του Ν.1577/1985 και 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 σύμφωνη γνώμη του Κεντρικού Αρχαιολογικού Συμβουλίου, μπαίνουν περιορισμοί ως προς την εξάντληση του Σ.Δ. ή απαγορεύεται τελείως η δόμηση, λόγω της σημασίας των ευρημάτων], 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 διάταξη του προηγούμενου εδαφίου μπορεί να εφαρμοστεί και για κάθε συγκύριο για το ποσοστό που του ανήκει. Οι φορολογικές απαλλαγές της παραγράφου 3 του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται και σε αυτή την περίπτωση.

Η Μ.Σ.Δ. κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου, μπορεί να γίνει και μερικώς ή και διαδοχικώς από το αυτό βαρυνόμενο ή από διάφορα βαρυνόμενα ακίνητα προς το αυτό ή διάφορα ωφελούμενα ακίνητα.

Στις περιπτώσεις α' και β' της παραγράφου 1 της ενότητας Α του άρθρου 3 του παρόντος νόμου [δηλαδή α) ακίνητα των οποίων τα κτίρια χαρακτηρίζονται διατηρητέα από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων 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 παραγράφου 6 του άρθρου 79 του ν. Δ/τος 8/1973, καθώς επίσης και τα ακίνητα των οποίων η χρήση χαρακτηρίζεται διατηρητέα σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του Ν.1577/1985 και 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], 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

ΕΝΟΤΗΤΑ Α

Βαρυνόμενα ακίνητα για τα οποία μπορεί να χορηγηθεί τίτλος Μ.Σ.Δ. είναι:

α) Ακίνητα των οποίων τα κτίρια χαρακτηρίζονται διατηρητέα από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων 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 παραγράφου 6 του άρθρου 79 του ν. Δ/τος 8/1973, καθώς επίσης και τα 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 σύμφωνη γνώμη του Κεντρικού Αρχαιολογικού Συμβουλίου, μπαίνουν περιορισμοί ως προς την εξάντληση του Σ.Δ. ή απαγορεύεται τελείως η δόμηση, λόγω της σημασίας των ευρημάτων.

Ακίνητα χαρακτηριζόμενα από εγκεκριμένα σχέδια ως κοινόχρηστοι χώροι(χώροι πρασίνου, οδοί, πλατείες, παιδικές χαρές-παιδότοποι, ελεύθεροι χώροι αθλητισμού και ελεύθεροι χώροι για κοινωφελείς σκοπούς). Στα 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 αποζημίωσης.

Ακίνητα χωρίς κτίσματα ή με κτίσματα προς κατεδάφιση που βρίσκονται σε χαρακτηριζόμενα πολεοδομικώς ενδιαφέροντα σημεία της πόλης για να γίνουν κοινόχρηστοι χώροι. Ο χαρακτηρισμός γίνεται με την ίδια απόφαση έγκρισης χορήγησης τίτλου. Στην περίπτωση αυτή με την έγκριση χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ. τα ακίνητα περιέχονται αυτοδικαίως στην κυριότητα της τοπικής αυτοδιοίκησης από της μεταγραφής στο οικείο υποθηκοφυλάκειο. Στις περιπτώσεις αυτές η τροποποίηση του σχεδίου η οποία είναι υποχρεωτική για το χαρακτηρισμό του ακινήτου ως κοινόχρηστου χώρου, η σύνταξη 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.

Ακίνητα με χαμηλά κτίρια του άρθρου 14 του Ν.1577/1985 ή με πρόβλεψη ανέγερσης χαμηλού κτιρίου, που βρίσκονται μέσα σε περιοχές με χρήση αμιγούς ή γενικής κατοικίας, εφόσον ο ισχύων Σ.Δ. της περιοχής υπερβαίνει το 2.4 και το ισχύον μέγιστο ύψος κτιρίων της περιοχής αυτής υπερβαίνει τα 14 μ.

Σύμφωνα με το άρθρο 14 του Ν.1577/1985 του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (Γ.Ο.Κ.) ισχύουν τα εξής:

Χαμηλό κτίριο είναι αυτό του οποίου κύρια χρήση είναι η κατοικία και το οποίο έχει μέγιστο ύψος το πολύ 8.50 μ., στο οποίο δεν συμπεριλαμβάνεται η στέγη, από την οριστική στάθμη του εδάφους και έχει συνολική επιφάνεια που υπολογίζεται στο Σ.Δ. το πολύ 400 μ. Στο οικόπεδο μπορεί να κατασκευαστεί περισσότερα του ενός χαμηλών κτιρίων, με την προϋπόθεση ότι η συνολική επιφάνεια όλων των κτιρίων που υπολογίζεται στο Σ.Δ. δεν υπερβαίνει τα 400 μ.

Στη συνολική επιφάνεια που προκύπτει από το συντελεστή δόμησης, για τα χαμηλά κτίρια δεν υπολογίζονται, εκτός από τα:

- a) Εξώστες και ημιυπαίθριοι χώροι ανεξάρτητα από την επιφάνειά τους.
- b) Ανοιχτές σκάλες κύριας ή βοηθητικής χρήσης.

Τα «ποσοστά κάλυψης» αυξάνονται κατά 10 εκατοστιαίες μονάδες, εκτός αν η αύξηση αυτή αποκλείεται ρητά από τους όρους δόμησης της περιοχής. Στην κάλυψη του οικοπέδου δεν υπολογίζονται οι επιφάνειες εξωστών, προστεγασμάτων, αρχιτεκτονικών στοιχείων, καθώς επίσης ανοιχτές σκάλες κύριας ή βοηθητικής χρήσης.

Τα χαμηλά κτίρια τοποθετούνται ελεύθερα μέσα στο οικόπεδο. Όπου δεν εφάπτονται με τα πλάγια και τα πίσω όρια του οικοπέδου, η ελάχιστη απόσταση του κτιρίου από τα όρια αυτά είναι $\Delta = 2.50$ μ.

Πάνω από το μέγιστο ύψος των 8.50 μ. επιτρέπονται στέγες μέγιστου ύψους 1.50 μ.

Οι διατάξεις αυτές δεν εφαρμόζονται στις περιοχές που το επιτρεπόμενο ύψος είναι μικρότερο των 11 μ.

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.

Σύμφωνα με το άρθρο 13 του Ν.1577/1985 του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (Γ.Ο.Κ.) ισχύουν τα εξής:

Οικοδομικό τετράγωνο, δομημένο ή μη, μπορεί να χαρακτηρίζεται ως ενεργό, με απόφαση του αρμοδίου οργάνου για την έγκριση ή τροποποίηση της πολεοδομικής μελέτης.

Ο χαρακτηρισμός οικοδομικού τετραγώνου ως ενεργού προβλέπει:

α) στην οργάνωση της δόμησης με βάση ενιαία μελέτη, ώστε να επιτυγχάνεται η αρμονική ένταξη του τετραγώνου στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον της περιοχής, η άρση των δυσμενών επιπτώσεων που δημιουργεί η μεμονωμένη μελέτη κάθε οικοπέδου, η αξιοποίηση του ακάλυπτου χώρου των οικοπέδων και η εξυπηρέτηση των κοινωνικών αναγκών των κατοίκων του οικοδομικού τετραγώνου.

β) στην ανάπλαση του οικοδομικού τετραγώνου, ιδίως με την ενοποίηση των ακαλύπτων χώρων των οικοπέδων του, τη διάνοιξη στο ισόγειο των κτιρίων προσβάσεων από τους κοινόχρηστους χώρους στον ενοποιημένο ακάλυπτο χώρο του τετραγώνου, την κατασκευή αίθουσας κοινωνικών εκδηλώσεων, τη δημιουργία χώρων και εγκαταστάσεων κοινής χρήσης για την εξυπηρέτηση των κατοίκων του τετραγώνου, όπως κοινό λεβητοστάσιο κεντρικής θέρμανσης και χώρο απορριμμάτων, την αναμόρφωση του δώματος και των όψεων των κτιρίων και γενικά με επεμβάσεις που συμβάλλουν στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων και στην αντιμετώπιση των δυσμενών επιδράσεων από τις συνθήκες που αναγράφονται στην παράγραφο 1.

Η διαδικασία χαρακτηρισμού οικοδομικού τετραγώνου ως ενεργού κινείται με πρωτοβουλία της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ή του οικείου δήμου ή κοινότητας, ύστερα από γνώμη του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου ή του διαμερισματικού συμβουλίου, όπου υπάρχει ή ύστερα από γνώμη της συνέλευσης των ιδιοκτητών του τετραγώνου.

Με την πράξη χαρακτηρισμού οικοδομικού τετραγώνου ως ενεργού επιτρέπεται να θεσπίζονται όροι δόμησης και περιορισμοί χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη χωρίς υπέρβαση όμως του συντελεστή δόμησης που ισχύει για την περιοχή και του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους των κτιρίων, καθώς και να επιβάλλονται περιορισμοί, υποχρεώσεις και κάθε είδους ρυθμίσεις για την ανάπλαση του τετραγώνου, χωρίς να θίγονται δικαιώματα ιδιοκτησίας. Οι επιβαλλόμενοι όροι δόμησης αποσκοπούν ιδίως στην ενιαία αντιμετώπιση του οικοδομικού τετραγώνου ως προς το συντελεστή δόμησης, την κάλυψη, τη θέση και τη μορφή των κτιρίων. Για τα οικόπεδα του ενεργού οικοδομικού τετραγώνου μπορεί να γίνει μεταφορά του συντελεστή δόμησης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.880/1979 (Φ.Ε.Κ. 58).

Ακίνητα για τα οποία επιβαλλόμενοι 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 Μ.Σ.Δ. για ολόκληρο τον Σ.Δ. τα ακίνητα περιέρχονται αυτοδικαίως στην κυριότητα του Δημοσίου.

Ακίνητα στα οποία ανεγείρονται υπέργειοι 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 παραγράφου 1 της ενότητας Α του άρθρου αυτού:

α) Για Σ.Δ. του βαρυνόμενου ακινήτου που εξαντλείται σε υπόγειο,

β) Στις περιπτώσεις που τα ακίνητα αυτά έχουν χαρακτηριστεί ως χώροι για την ανέγερση κτιρίων κοινής ωφελείας 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 πέραν της δεκαετίας με τη βούληση ή με 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 της βεβαίωσης της οικείας πολεοδομικής υπηρεσίας, η οποία βεβαιώνει την κατεδάφιση των παραπάνω κτισμάτων. Εάν δεν παρέλθει χρονικό διάστημα πέρα του έτους από τη δημοσίευση της υπουργού για την έγκριση χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ. χωρίς την προσκόμιση της παραπάνω βεβαίωσης, αυτή ανακαλείται.

3. Σε ακίνητα του άρθρου 22 του Ν.1650/1986:

Σε περίπτωση ύπαρξης κτισμάτων εντός του ακινήτου και εφόσον εγκρίνεται η χορήγηση του 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.

ΕΝΟΤΗΤΑ Α

Κριτήρια οριοθέτησης του πεδίου για την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.:

Επιτρέπεται κατ' αρχάς η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. σε περιοχές οι οποίες πληρούν τα εξής κριτήρια:

1. Βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως.

2. Δεν έχουν χαρακτηριστεί ως:

α) Περιοχές ιδιαίτερης φυσικής ομορφιάς

β) Παραδοσιακοί ή αξιόλογοι οικισμοί, ιστορικά κέντρα πόλεων παραδοσιακά τμήματα οικισμών,

γ) Αρχαιολογικοί χώροι.

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

ΕΝΟΤΗΤΑ Β

Μέσα στις περιοχές της ενότητας Α του άρθρου αυτού καθορίζονται με τον παρόντα νόμο ως περιοχές υποδοχής συντελεστή δόμησης (Π.Υ.Δ.Ο.) οι περιοχές οι οποίες έχουν 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 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 Σ.Δ. Το αρμόδιο όργανο, ο τρόπος και η διαδικασία του κατά προσέγγιση υπολογισμού εμβαδού των παραπάνω δομήσιμων επιφανειών καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

ΕΝΟΤΗΤΑ Γ

Μέσα στις Π.Υ.Δ.Ο., ανάλογα με τη χρήση των περιοχών, απαιτείται να υπάρχουν τα παρακάτω πολεοδομικά κριτήρια για την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.:

1. Περιοχές με χρήση αμιγούς κατοικίας. Μέσα στις περιοχές αμιγούς κατοικίας επιτρέπεται η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. εφόσον υπάρχουν 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. δε μπορεί να υπερβαίνει το 10% του ισχύοντος στην περιοχή ωφελούμενου ακινήτου.

β) Το άθροισμα του μεταφερόμενου στο ωφελούμενο ακίνητο και του ισχύοντος στην περιοχή Σ.Δ. δεν υπερβαίνει τον αριθμό 2.4

γ) Η Μ.Σ.Δ. αφορά την επαύξηση χώρων κατοικίας ή βοηθητικών της χώρων.

δ) Το ωφελούμενο ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή, η οποία μέχρι την έκδοση της απόφασης του προϊστάμενου της αρμόδιας περιφερειακής υπηρεσίας, δεν έχει χαρακτηριστεί ως περιοχή ιδιαίτερης μορφολογίας με έντονη κλίση. Ο χαρακτηρισμός αυτός γίνεται με απόφαση του οικείου νομάρχη, ύστερα από γνωμοδότηση της ΕΠΑΕ, εφόσον στην περιοχή υπάρχουν δρόμοι με κλίση μεγαλύτερη του 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 ωφελουμένου 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 το ωφελούμενο ακίνητο βρίσκεται μέσα σε περιοχή, η οποία μέχρι την έκδοση της απόφασης της παραγράφου 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 των 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 (ΕΖ.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 ΕΖ.Υ.Σ. μπορεί να καθορίζονται και με το διάταγμα έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης. Στην περίπτωση αυτή γνωμοδοτεί το Κ.Σ.Χ.Ο.Π. νομού. Μέσα στις ΕΖ.Υ.Σ. δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της ενότητας Γ του άρθρου αυτού.

Τα κριτήρια για τον καθορισμό μιας περιοχής ως ΕΖ.Υ.Σ. είναι τα εξής:

α) Ο καθορισμός της ΕΖ.Υ.Σ. και το ποσοστό αύξησης του ισχύοντος ή καθοριζόμενου Σ.Δ. 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 επιβάρυνσης της, η θέση, η φυσιογνωμία και η ιδιαιτερότητα της, τα δίκτυα υποδομής και ο κοινωνικός εξοπλισμός. Πάντως, ο συνολικός Σ.Δ. (ισχύων και μεταφερόμενος) στις ΕΖ.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 ΕΖ.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.Δ.Ο. και ΕΖ.Υ.Σ. ανεξάρτητα από τη χρήση γης των περιοχών.

Για την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. μέσα σε Π.Υ.Δ.Ο. και ΕΖ.Υ.Σ. απαιτείται να συντρέχουν σωρευτικά τα εξής κριτήρια, εκτός εάν για τις ΕΖ.Υ.Σ., στο προεδρικό διάταγμα έγκρισης του, 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 κτιρίου.

α) Τηρούνται τα όρια του ιδεατού στερεού της παραγράφου 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 κτιρίου μπορεί να υπερβεί το καθορισθέν με ειδικό πολεοδομικό κανονισμό κατά 3,30 μ., το δεν προκύπτει 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 κτιρίου, 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 υφιστάμενα 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 μόνο εφόσον αυξηθούν οι θέσεις στάθμευσης που απαιτούνται, βάσει των κείμενων διατάξεων, κατά το ποσοστό αύξησης του Σ.Δ. και υπάρχει

σχετική έγκριση της αρμόδιας υπηρεσίας κυκλοφορίας της Γενική Γραμματείας Δημόσιων Έργων.

5. Το ωφελούμενο οικοπέδο 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 αδειας, 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 αδειας 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 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 των ιδίων παραπάνω διατάξεων, επιτρέπεται η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ., σε εντός σχεδίου ή εντός οικισμού ακίνητα, στα οποία έχει συσταθεί κατ' έκταση η 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 κτιρίου (επιτρεπόμενη συν μεταφερόμενη) ίση προς την προκύπτουσα από το γινόμενο

(E) X (Σ.Δ.) X (Π) όπου:

E: 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 γειτνίαση 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 πρόσθετου 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 κατά τις κείμενες διατάξεις ισχυόντων για την περιοχή των ακινήτων αυτών Σ.Δ. Το πρόσθετο αυτό εμβαδόν δύναται να οριστεί προσαυξημένο 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 παραγράφου 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:

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

α) Στην περίπτωση που η ανά μ^2 αξία του πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) δεν είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενου του (A' ορόφου), δηλαδή στη θέση του ωφελουμένου δεν 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 μ^2 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 μ^2 αξία του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενου του (A' ορόφου) εξ αντικειμένου, δηλαδή στη θέση του ωφελουμένου 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 μ^2 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 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, σύμφωνα με τις διατάξεις ου άρθρου 18 του παρόντος νόμου.

Β) Ε'β: 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 δεν δημιουργείται αυξημένη αξία σε περίπτωση ανέγερσης καταστημάτων (μη εμπορική περιοχή) είναι $E'β = E_{ισ.β} + E_{ορ.β.}$, όπου $E_{ισ.β}$ είναι η επιφάνεια σε μ² που μεταφέρεται σαν υπολειπόμενη μη πραγματοποιηθείσα κάλυψη από το κατά τα ανωτέρω ισόγειο του βαρυνόμενου και $E_{ορ.β}$ είναι η συνολική επιφάνεια που μεταφέρεται σαν υπολειπόμενη μη πραγματοποιηθείσα από τους υπερκείμενους του ορόφους.

β) Στην περίπτωση που 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 υλοποιησει τη δυνατότητα ο ιδιοκτήτης (εμπορική περιοχή) είναι

$E'β = E_{ισ.β} \times \Sigma E\beta + E_{ορ.β.}$ 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) Σ'ω: 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 ωφελουμένου δεν δημιουργείται αυξημένη αξία σε περίπτωση ανέγερσης καταστημάτων (μη

εμπορική περιοχή), είναι $\Sigma\omega = \Sigma.\Delta.\omega$, δηλαδή ίσος με το συντελεστή δόμησης στη θέση του ωφελουμένου, σύμφωνα με τα ανωτέρω.

β) Στην περίπτωση που η ανά μ^2 του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκειμένου του (Α' ορόφου), εξ αντικειμένου, δηλαδή στη θέση του ωφελουμένου δημιουργείται αυξημένη αξία με την ανέγερση καταστημάτων, ανεξάρτητα του αν υλοποιεί τη δυνατότητα αυτή ο ιδιοκτήτης (εμπορική περιοχή), είναι:

$$\Sigma\omega = \Sigma.\Delta.\omega + K\omega X (\Sigma\epsilon\omega - 1).$$

Όπου $K\omega$ είναι το ισχύον ποσοστό κάλυψης στη θέση του ωφελούμενου ακινήτου, μειωμένο κατά το μέρος του, που αντιστοιχεί σε επιφάνεια $30 \mu^2$, τη θεωρημένη γενικά ως απαραίτητη για τις κοινόχρηστες επιφάνειες εισόδου και κλιμακοστασίου του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) και όπου $\Sigma.\Delta.\omega$ και $\Sigma\epsilon\omega$ είναι οι συντελεστές δόμησης και εμπορικότητας στη θέση του ωφελούμενου ακινήτου.

Σ'β: 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 μ^2 αξία του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) δεν είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκειμένου 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 ανωτέρω.

β) Στην περίπτωση που η ανά μ^2 αξία του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκειμένου 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 $\Sigma\beta = \Sigma.\Delta.\beta + K\beta X (\Sigma\epsilon\beta - 1)$. Όπου $K\beta$ είναι το ισχύον ποσοστό κάλυψης στη θέση του βαρυνόμενου ακινήτου, μειωμένο κατά το μέρος του, που αντιστοιχεί σε επιφάνεια $30 \mu^2$, τη θεωρούμενη γενικά ως απαραίτητη για τις κοινόχρηστες επιφάνειες εισόδου και κλιμακοστασίου του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου), $\Sigma.\Delta.\beta$ και $\Sigma\epsilon\beta$ είναι οι συντελεστές δόμησης και εμπορικότητας, στη θέση του βαρυνόμενου ακινήτου, όπως ορίστηκαν προηγουμένως

Άρθρο 6

Περιεχόμενο απόφασης

1. Η κατά το άρθρο 2 παράγραφο 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 οικόπεδο με διατηρητέο κτίριο, το οποίο μπορεί να κατατμηθεί σε δύο ή περισσότερα άρτια κατά κανόνα οικόπεδα, λαμβάνεται τμήμα του οικοπέδου όπου βρίσκεται το διατηρητέο κτίριο και το οποίο πληροί τις προϋποθέσεις της κατά κανόνα αρτιότητας. Μπορεί ο μεταφερόμενος Σ.Δ. του ακινήτου με διατηρητέο κτίριο να υπολογιστεί σε τμήμα οικοπέδου μεγαλύτερου της αρτιότητας ή και σε ολόκληρο το οικόπεδο, εφόσον κατά την κρίση της αρχής αυτό επιβάλλεται από το σχήμα του οικοπέδου ή εφόσον έχει χαρακτηριστεί ο περιβάλλον το κτίριο ακάλυπτος χώρος του ακινήτου ως διατηρητέος.

β) Μνημονεύει τους ελεγχέντες 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 παράγραφο 3 του ίδιου άρθρου.

δ) η υποβολή των κατά την παράγραφο 4 του ίδιου άρθρου 9 αποδεικτικών κοινοποίησης σε τρίτους που έχουν εγγράψει ή σημειώσει δικαιώματα 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 ενδιαφερόμενους 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 Δημοσίων Έργων.

2. Η μελέτη της προηγούμενης παραγράφου περιλαμβάνει τα ακόλουθα στοιχεία:

Α. Ακίνητα των περιπτώσεων α', β' και Γ' της παραγράφου 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 περισσότερων 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 υπάρχοντων 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 κλπ),

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 κλπ ή του χώρου ως αρχαιολογικού,

ζ) βεβαίωση της αρμόδιας να εισηγηθεί το χαρακτηρισμό του κτιρίου ως διατηρητέου κλπ ή του χώρου ως αρχαιολογικού υπηρεσίας, ότι δεν αποχαρακτηρίστηκε και ότι δεν έχει ειδική ρύθμιση με την οποία έχει επιτραπεί προσθήκη στο διατηρητέο κτίριο ή η δόμηση του αρχαιολογικού χώρου.

Β. Ακίνητα επί κοινόχρηστων χώρων της παραγράφου 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 του νομάρχη για την κύρωση της πράξης αναλογισμού και βεβαίωση τελεσιδικίας της,

- γ) τοπογραφικό διάγραμμα που απεικονίζει ολόκληρη την έκταση του ρυμοτομηθέντος ακινήτου με τις ισχύουσες οικοδομικές και ρυμοτομικές γραμμές. Επί του διαγράμματος θα υπάρχει θεώρηση των όρων δόμηση 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 αρ. 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 επ' αυτού ιδιοκτησίες με τα καλυμμένα και ακάλυπτα τμήματα 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 του Ν.1577/1985 και της αρχιτεκτονικής μελέτης που τη 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 οι υφιστάμενες και οι δυνάμενες να δομηθούν επιφάνειες που υπολογίζονται στο Σ.Δ., καθώς και ο 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 παραγράφου 3 της ενότητας Α του άρθρου 3 του παρόντος νόμου:

- α) γνωμοδότηση 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 επ' αυτού ιδιοκτησίες με τα καλυμμένα και ακάλυπτα τμήματα 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 υπόμνημα 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 παραγράφου 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 παραγράφου 8 του άρθρου 2 του π. Δ/τος 3.9.1993 (Φ.Ε.Κ. 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 παραγράφου 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 παραγράφου 1 ή η απόφαση της παραγράφου 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 συγκύριους του βαρυνόμενου ακινήτου, εκτός των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 1 της ενότητας Α του άρθρου 3, οπότε αυτή παρέχεται μόνο από τους αιτούντες εκ των συγκυρίων. Εάν το ακίνητο διεκδικείται, είναι δυνατή η έγκριση της χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ. μόνο εάν συναινέσουν 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 προσώπων των οποίων πρέπει να παρασχεθεί η συναίνεση (όπου απαιτείται) ή στα οποία πρέπει να ανακοινωθεί κατά την παράγραφο 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 παραγράφου 1 του παρόντος νόμου απόφασης.

2. Η κατά την προηγούμενη παράγραφο έκθεση ελέγχουν τίτλων συντάσσεται από δικηγόρο και θεωρείται από τον αρμόδιο δικηγορικό σύλλογο. Η έκθεση περιλαμβάνει πλήρη περιγραφή του βαρυνόμενου ακίνητο, 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 έχει 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 παράγραφος 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 κοινοποίησης 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, μέτρα, 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 παραγράφου 3 του άρθρου 2 του παρόντος νόμου.

Άρθρο 10

Σημείωση στα βιβλία 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, 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 οικισμού 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 αρχίζουν από τη σημείωση στο υποθηκοφυλακείο, στο οποίο υπάγεται το βαρυνόμενο ακίνητο, της απόφασης έγκρισης χορήγησης του τίτλου Μ.Σ.Δ.

4. Η παράγραφος 1 του παρόντος άρθρου εφαρμόζεται ανάλογα και για την κατά την παράγραφο 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 ωφελούμενα 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 1 Ο 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 παραγράφου 1 του άρθρου 9 έκθεση μέχρι και την επόμενη της σημείωσης της παραπάνω απόφασης στο περιθώριο των οικείων μερίδων και επισημαίνουσα 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 παράγραφο 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 παράγραφο 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 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. Περί της καταχώρησης του τίτλου στο παραπάνω βιβλίο συντάσσεται πριν από την παράδοσή του στους δικαιούχους επισημειωματική 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 παραδίδονται σε αυτούς για τους οποίους εκδόθηκαν, λαμβανομένων υπόψη και των τυχόν, κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 8 του παρόντος, όρων ή των τυχόν, κατά την παράγραφο 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, ακυρουμένου του παλαιού. Για την έκδοση του νέου τίτλου εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις των παραγράφων 5 έως 8 του άρθρου 12 του παρόντος.

3. Σε περίπτωση κληρονομικής διαδοχής εκδίδεται επίσης νέος τίτλος επ' ονόματι του κληρονόμου ή του κληροδόχου, ύστερα από αίτηση 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 αντίγραφο του από τηρούμενο υπηρεσιακό πρωτότυπο 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.λ.π. (άρθρο 8 του Ν.1599/1986)

4. Για την έκδοση του αντιγράφου εκδίδεται απόφαση του προϊστάμενου της αρμόδιας κεντρικής υπηρεσίας. Ο προϊστάμενος αυτός δύναται πάντοτε να διενεργήσει ή να διατάξει τη διενέργεια οποιασδήποτε πρόσφορης έρευνας ή και να επιβάλει στους αιτούντες τη δημοσίευση σχετικής αναγγελίας στον τύπο. Η απόφαση ορίζει την ακύρωση του παλαιού τίτλου.

5. Το εκδιδόμενο στις περιπτώσεις του παρόντος άρθρου αντίγραφο 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 την 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 του δικαιώματος γίνεται με την έκδοση της απόφασης του προϊσταμένου της αρμόδιας περιφερειακής υπηρεσίας του άρθρου 17 του παρόντος ή της απόφασης Υπουργού της παραγράφου 6 του άρθρου 21.

3. Στις λοιπές περιπτώσεις ο τίτλος κατατίθεται στην αρμόδια υπηρεσία, καταχωρείται σχετική πράξη στο όπισθεν μέρος αυτού και για την ακύρωση εκδίδεται απόφαση, εφαρμοζομένης ανάλογα της παραγράφου 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 αυτών έλκοντος δικαιώματα, που υποβάλλεται στην αρμόδια, για την περιοχή του ωφελούμενου ακινήτου, περιφερειακή υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων (παράγραφος η' του άρθρου 1).

2. Μαζί με την αίτηση υποβάλλεται κυρωμένο αντίγραφο των διατιθεμένων από τους αιτούντες ενός ή περισσότερων τίτλων Μ.Σ.Δ. και τα κατά την επόμενη παράγραφο στοιχεία και μελέτη των εκτελεστέων εργασιών επί του ωφελούμενου ακινήτου. Η μελέτη συντάσσεται 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. διαγραμμισμένες 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 παράγραφος 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 κτιρίου προς του 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.Δ.Ο. ή τα ειδικά κριτήρια της ΕΖ.Υ.Σ., εάν το ωφελούμενο βρίσκεται σε τέτοια περιοχή, ως προς την τοποθέτηση και εμφάνιση των πρόσθετων από Μ.Σ.Δ. προκυπτόντων κτιριακών 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 καλούνται 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 ουσιωδών 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 επιπλέον 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 παραγράφου 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 παράγραφο 5 του παρόντος άρθρου εγκριθείσα μελέτη, εργασίες, αφού προσκομιστεί και το πιστοποιητικό περί της κατά την προηγούμενη περίπτωση β' σημείωσης.

8. Εάν κάποιος τίτλος αναλύεται μόνο μερικώς, λόγω της Μ.Σ.Δ., κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου, η επ' αυτού κατά την περ α' της παραγράφου 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

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 τύπο μετασηματισμού επιφανειών κατά τη διαδικασία της Μ.Σ.Δ. προσδιορίζεται σύμφωνα με τον παρακάτω τύπο:

αξία ενός μ^2 γης (βαρυνόμενου ή ωφελούμενου ακινήτου).

ΣΟ. ΤΖ. [Σ.Α.Ο. + Κ. (ΣΕ-Ι)]. ΣΣΟ,

Όπου τα μεγέθη ΣΟ, ΤΖ, Σ.Α.Ο., Κ, ΣΕ και ΣΣΟ καθορίζονται εκάστοτε στους πίνακες του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών. Στην περίπτωση που το μέγεθος Σ.Α.Ο. δεν συμπίπτει με το συντελεστή δόμησης του ακινήτου, για τον προσδιορισμό της αξίας ενός μ² γης βαρυνόμενου ή ωφελούμενου ακινήτου αντί του Σ.Α.Ο. 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, 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 επιφανειών πολλαπλασιάζεται με συντελεστή συγκρισιμότητας (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 εξάμηνο.

2. Στην περ. β' της προηγούμενης παραγράφου 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.Υ.Ο. 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, αναστέλλεται κάθε ενέργεια για την πραγματοποίηση της μεταφοράς αυτής.

3. Η κατά τα παραπάνω εκτιμηθείσα αγοραία αξία είναι ανακοινώσιμη 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 ακινήτου και εφόσον με την αίτηση του ενδιαφερομένου έχει υποβληθεί πλήρης φάκελος δικαιολογητικών, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του παρόντος νόμου, ως αξία γης του ωφελούμενου και βαρυνόμενου ακινήτου (όπως αυτή προσδιορίζεται από την παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου)

λαμβάνεται η αξία κατά την ημερομηνία υποβολής της παραπάνω αίτησης. Σε περίπτωση μη πληρότητας των δικαιολογητικών, ως αξία γης λαμβάνεται 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 (Φ.Ε.Κ. 163 Α'), δεν τροποποιούνται για τη διάκριση των προς μεταφορά επιφανειών του βαρυνόμενου 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 οι 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 οικοπέδου, η σχετική υπουργική απόφαση εκδίδεται με βάση το Σ.Δ. που ίσχυε κατά την υποβολή της αίτησης, με την προϋπόθεση ότι το τίτλος υλοποιείται (πραγματοποίηση 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 παραπέμπουν στις διατάξεις του άρθρου 2 του Ν.880/1979 και στα σχετικά εκτελεστικά διατάγματα (π. Δ/τα 470/1979 και 510/1979), από εδώ και στο εξής νοούνται οι διατάξεις του παρόντος νόμου.

2. Με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται με πρόταση των Υπουργών Δικαιοσύνης, Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων 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 κυρίων των ακινήτων προς πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ., τη σύνταξη και έγκριση της μελέτης, που προβλέπεται από την παράγραφο 1 του

άρθρου 2 του παρόντος, την εκτίμηση της οικοπεδικής 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.Δ.Ο. και ΕΖ.Υ.Σ., την εγγραφή της Μ.Σ.Δ. στις οικείες μερίδες των τηρούμενων στα υποθηκοφυλάκεια βιβλίων.

Άρθρο 21

Μεταβατικές διατάξεις

1. Οι κατά την παράγραφο 1 του άρθρου 2 του Ν.880/1979 Ζώνες Αγοράς Συντελεστή (Ζ.Α.Σ.), που έχουν καθοριστεί με προεδρικά διατάγματα πριν από την ισχύ του παρόντος νόμου, εξακολουθούν να ισχύουν μετονομαζόμενες σε Ε.Ζ.Υ.Σ., μόνον εφόσον πληρούνται τα κριτήρια της ενότητας Α του άρθρου 4 αυτού, βεβαιούμενου τούτου με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Ζ.Α.Σ. οι οποίες προβλέπονται από εγκεκριμένα ΓΠΣ είναι δυνατόν να εγκρίνονται ως ΕΖ.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 παραγράφου 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 φάκελος 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 (ΕΠΑΕ) 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 την χορήγηση οικοδομικής άδειας, η αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία διακόπτει προσωρινώς τις οικοδομικές εργασίες ή αναβάλλει την έκδοση τη οικοδομική άδειας. Στη συνέχεια, στις μεν περιπτώσεις περιοχών εκτός Ζ.Α.Σ., με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων 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 της 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 Δημοσίων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ύστερα από σύμφωνη γνώμη του Κ.Σ.Χ.Ο.Π., ότι δεν βλάπτεται το άμεσο 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 ου βρίσκονται σε περιοχές εντός Ζ.Α.Σ.. Στις περιπτώσεις αυτές, αντί του Κ.Σ.Χ.Ο.Π. απαιτείται η σύμφωνη γνώμη της οικείας ΕΠΑΕ

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 νομίμως 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 ιδεατού στερεού της παραγράφου 6 το 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 το καθορισμό αξίας γης με αντικειμενικά κριτήρια, δύναται να τροποποιούνται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων 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 παραγράφου 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 (Φ.Ε.Κ. 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 Δημοσίων 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 παραγράφου 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 30.5.1994 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 ΕΠΑΕ 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 ΕΠΑΕ δύναται να υποβληθεί εντός μηνός από την έκδοση της ένστασης στην αρμόδια δευτεροβάθμια ΕΠΑΕ 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 παραγράφου 2 του άρθρου 4 του Ν.1577/1985 προστίθεται εδάφιο ως εξής: (Βλέπε σελ Α - 20, Ι . Τόμος Α).

Άρθρο 23

1. Στο άρθρο 21 του Ν.663/1977, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 25 του Ν.1419/1990 (Φ.Ε.Κ. 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 παραγράφου 1 του άρθρου 24 του Ν.1650/1986 «Για την προστασία του περιβάλλοντος» (Φ.Ε.Κ. 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 δραστηριότητα 9 »

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 (Φ.Ε.Κ. 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:

Βλέπε σελ 3285 - Τόμος Α2).

β) Στο τέλος της παραγράφου 4 του άρθρου 8 του 1337/1983 προστίθεται εδάφιο ζ' ως εξής: (Βλέπε σελ. 3288 - Τόμος Α2).

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 (ΖΟΕ) και στις οποίες καθορίζονται οι χρήσεις των άρθρων 5, 6 και 7 του από 23.2.87 π.δ/τος (Φ.Ε.Κ. 166 Δ') δύναται να πολεοδομούνται με την πράξη καθορισμού της ΖΟΕ αντί του γενικού πολεοδομικού σχεδίου, εφαρμοζομένων κατά τα λοιπά των διατάξεων του Ν.1337/1983, όπως ισχύει.

5. Στο τέλος της παραγράφου 10 του άρθρου 9 του Ν.1512/1985 (Φ.Ε.Κ. 4 Α') όπως συμπληρώθηκε με την παράγραφο 4 του άρθρου 31 του Ν.1577/1985 (Φ.Ε.Κ. 21 Α') προστίθενται τα εξής: (Βλέπε σελ. 3326 - Τόμος Α2).

6. α. Τα πρόστιμα της παραγράφου 2 του άρθρου 17 του Ν.1337/1983 μειώνονται κατά 30% στις εξής περιπτώσεις:

α.α. Για αυθαίρετα που η κοινοποίηση της έκθεσης αυθαιρέτου 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 (Φ.Ε.Κ. 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 επιφέρει η υπηρεσία στον υπολογισμό του ύψους των προστίμων.

α.β. Για αυθαίρετα που η κοινοποίηση της έκθεσης αυθαιρέτου 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 α' υποβληθούν μέσα σε προθεσμία έξι (6) μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου.

β. Οι διατάξεις της προηγούμενης περίπτωση α' εφαρμόζονται ανάλογα και σε αυθαίρετα για τα οποία έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της παραγράφου 7 του άρθρου 18 του Ν.1337/1983 (Βλέπε σελ. 728,45 - Τόμος Α4).

γ. Στο τέλος της παραγράφου 8 του άρθρου 9 του Ν.1512/1985 (Φ.Ε.Κ. 4 Α') προστίθενται τα εξής: (Βλέπε σελ. 3325 - Τόμος Α2).

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 επιλεγμένες από τη Γενική Γραμματεία Δημοσίων Έργων του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και το Ταμείο Εθνικής Οδοποιίας (Τ.Ε.Ο.), θέσεις κατά μήκος των αυτοκινητόδρομων και δρόμων 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 (Φ.Ε.Κ. 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 Δημοσίων Έργων, ύστερα από σύμφωνη της Διεύθυνσης Ειδικών Έργων Αναβάθμισης Περιοχών (ΔΕΕΑΠ)

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 κλπ γίνεται ύστερα από βεβαίωση της Τεχνικής Υπηρεσίας του Τ.Ε.Ο. ότι τα έργα εκτελέστηκαν 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 Δημοσίων Έργων μετά από γνώμη του Συμβουλίου Δημοσίων 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 συνδημοσιευόμενο διάγραμμα κλίμακας 1 : 5000 με στοιχεία Ε - Ζ - Η - Θ - Ι - Κ - Λ - Μ-Ε.

Στο χώρο αυτόν επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις:

- Κατοικία,
- Κτίρια εκπαίδευσης,
- Αθλητικές εγκαταστάσεις,
- Πολιτιστικά κτίρια,
- Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
- γραφεία, τράπεζες, κοινωνικοί οργανισμοί
- εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα),
- αναψυκτήρια
- κτίρια, γήπεδα στάθμευσης.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του κατά περίπτωση αρμόδιου υπουργού με γνώμη του οικείου νομαρχιακού συμβουλίου δύναται να τροποποιείται η υπ' αριθμ. 16/1981 (Φ.Ε.Κ. 654 Β ') απόφαση του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας και Περιβάλλοντος που αφορά την έγκριση συστήματος οργανώσεως των οικιστικών περιοχών του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Ηρακλείου και της ευρύτερης περιοχής του.

10. Στο τέλος της παραγράφου 6 του άρθρου ΙΙ του Ν.716/1977 (Φ.Ε.Κ. 295 Α') προστίθεται εδάφιο ως εξής: (Βλέπε σελ. 1196, Ι - Τόμος Β1).

Άρθρο 24

Η παράγραφος 4 του άρθρου 5 του Ν.2229/1994 (Φ.Ε.Κ. 138 Α') αντικαθίσταται ως εξής: (Βλέπε σελ 4030,3 - Τόμος Β2).

Άρθρο 25

Καταργούμενες διατάξεις

1. Το άρθρο 2 του Ν.88011979, όπως ισχύει.
2. Τα προεδρικά διατάγματα 470/1979 και 510/1979, όπως ισχύουν.
3. Το άρθρο 42 του Ν.2145/1993 (Φ.Ε.Κ. 88 Α')

Άρθρο 26

Η ισχύς του παρόντος νόμου αρχίζει από την δημοσίευση του στην εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Παραγγέλλομε τη δημοσίευση του παρόντος στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και την εκτέλεση του ως νόμου του Κράτους.

Αθήνα, 10 Απριλίου 1995

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΠΟΥΛΟΣ

7.4. ΕΤΟΣ 1996

Απόφαση ΣτΕ. 6070/96 Τόμος Α3

ΑΠΟΦΑΣΗ ΣτΕ 6070/96

ΤΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ

ΟΛΟΜΕΛΕΙΑ

Μετά τη δημόσια συνεδρίαση το δικαστήριο συνήλθε σε αίθουσα του Δικαστηρίου και Αφού μελέτησε τα σχετικά έγγραφα σκέφθηκε κατά το νόμο.

1. Επειδή με την απόφαση 12522/29 από 11.10.1995 του προϊσταμένου της υπηρεσίας πολεοδομίας Αργυρούπολης του Τομέα Νότιας Αθήνας της Νομαρχίας Αθηνών εγκρίθηκε η πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή δόμησης από δυο ακίνητα, τα οποία βρίσκονται αντιστοίχως, στην οδό Λασκαρίδου 44, στην Καλλιθέα Αττικής, και στην οδό Μονής Προδρόμου 3 στην Αθήνα, και για τα οποία είχαν εκδοθεί σχετικοί τίτλοι μεταφοράς συντελεστή, σε ακίνητο που βρίσκεται στην οδό Εθελοντών 17 - 21, στο Παλαιό Φάληρο Αττική. Ορίστηκε δε ειδικότερα, με την πιο πάνω πράξη, ότι βάσει της μεταφοράς επιτρέπεται η προσθήκη επιφάνειας 439.33 τ.μ. στο ακίνητο της οδού Εθελοντών και ότι η επιφάνεια αυτή θα μοιραζόταν σε δύο κτίρια, που θα ανεγείρονταν στο ακίνητο και συγκεκριμένα θα πραγματοποιείτο με την κατασκευή έβδομου ορόφου, επιφανείας 222, 83 τ.μ. στο πρώτο από τα κτίρια αυτά και με την προσθήκη επιφανείας 98.33 τ.μ. στον έκτο όροφο και την κατασκευή εβδόμου ορόφου επιφανείας 118,17 τ.μ. στο δεύτερο κτίριο. Ακολούθως, η οικοδομική άδεια 331/1995, που είχε χορηγηθεί από την προαναφερόμενη πολεοδομική υπηρεσία, στην ομόρρυθμη εταιρεία «Άρης Μητράγκας και ΣΙΑ ΟΕ», για την κατασκευή των δύο αυτών κτιρίων, αναθεωρήθηκε με την πράξη 261 από 15.11.1995, με την οποία προβλέπεται η προσθήκη των παραπάνω δομήσιμων επιφανειών στα κτίρια αυτά βάσει του μεταφερόμενου συντελεστή δόμησης. Ήδη, με την κρινόμενη αίτηση για την άσκηση της οποίας έχουν κατατεθεί τα κατά νόμο τέλη (διπλότυπα 2922570/1995 και 2922571/1995 Δ.Ο.Υ. δικαστικών εισπράξεων Αθηνών) και παράβολο (έντυπα γραμμάτια παραβόλου, σειρά Α, 2426211/1995 και 6565307/1995) - ζητείται να ακυρωθούν η παραπάνω απόφαση του νομαρχιακού οργάνου και η πράξη αναθεώρησης της οικοδομικής αδείας καθώς και η απόφαση 32913/10.5.1995 του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (φ. 341/18.5.1995 τευχ. Δ) η οποία αφορά τον τρόπο υπολογισμού του συνολικού εμβαδού δομήσιμων επιφανειών που επιτρέπεται να μεταφερθεί σε κάθε δήμο και κοινότητα σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2300/1995 «Μεταφορά συντελεστή δόμησης και άλλες διατάξεις» (φ.69).

2. Επειδή η κρινόμενη αίτηση εισάγεται προς εκδίκαση στην Ολομέλεια του Δικαστηρίου μετά την απόφαση 2299/1996 του Ε. Τμήματος με την οποία παραπέμφθηκε η υπόθεση στην Ολομέλεια λόγω της σημασίας των ζητημάτων που ανέκυψαν σχετικά με τη συνταγματικότητα των διατάξεων του παραπάνω Ν.2300/1995 για τη μεταφορά του συντελεστή δόμησης κατ' εφαρμογή των οποίων εκδόθηκαν οι προσβαλλόμενες πράξεις.

3. Επειδή παραδεκτώς παρεμβαίνει στη δίκη για να αντικρούσει την κρινόμενη αίτηση η προαναφερόμενη δικαιούχος της οικοδομικής αδείας που αναθεωρήθηκε με την

προσβαλλόμενη πράξη, ομόρρυθμη εταιρεία «Άρης Μητράγκας και ΣΙΑ Ο.Ε.» ύστερα από αίτηση της οποίας εκδόθηκε και η συμπροσβαλλόμενη απόφαση του νομαρχιακού οργάνου.

4. Επειδή κατά τη συζήτηση της υπόθεσης ενώπιον του Ε. Τμήματος του Δικαστηρίου, η αιτούσα με προφορική δήλωση του πληρεξούσιου δικηγόρου της στο ακροατήριο παραιτήθηκε από την προσβολή της παραπάνω απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Επομένως, η κρινόμενη αίτηση δεν εξετάζεται κατά το μέρος που στρέφεται κατά της απόφασης αυτής.

5. Επειδή η αιτούσα, φερόμενη ως ιδιοκτήτρια διώροφης οικοδομής που βρίσκεται σε οικόπεδο όμορο προς εκείνο στο οποίο πραγματοποιείται η επίδικη μεταφορά συντελεστή δόμησης, με έννομο συμφέρον ζητεί την ακύρωση τόσο της απόφασης με την οποία εγκρίθηκε η πραγματοποίηση της μεταφοράς, όσο και της παραπάνω σχετικής πράξης αναθεώρησης της οικοδομικής αδείας, επικαλούμενη βλάβη του οικιστικού περιβάλλοντος της περιοχής από την προσθήκη δομήσιμης επιφάνειας που επέτρεψε ο μεταφερόμενος συντελεστής. Η παρεμβαίνουσα εταιρεία ισχυρίζεται και προκύπτει από σχετικές εκθέσεις αυτοψίας (294/15.11.1995 και 296/15.11.1995) υπαλλήλων της υπηρεσίας πολεοδομίας Αργυρούπολης του Τομέα Νότιας Αθήνας της Νομαρχίας Αθηνών (τις οποίες προσκομίζει η εταιρεία αυτή) ότι έχουν κατασκευαστεί κτίσμα κατοικίας στο δώμα της οικοδομής της αιτούσης, απόληξη και πρόβολοι επίσης στο δώμα, μεταλλική σκάλα στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου και έχουν επεκταθεί σε πλάτος πενήντα εκατοστών το ισόγειο και ο πρώτος όροφος της οικοδομής αυτής, και ότι οι κατασκευές αυτές δεν επιτρέπονταν από τη σχετική οικοδομική άδεια και παραβίαζαν τις σχετικές πολεοδομικές διατάξεις. Επίσης ισχυρίζεται ότι στο ίδιο οικόπεδο, στο οποίο έχει συσταθεί κάθετη συνιδιοκτησία έχει κατασκευαστεί από άλλον συνιδιοκτήτη κτίσμα χωρίς οικοδομική άδεια και κατά παράβαση των πολεοδομικών διατάξεων. Τα γεγονότα όμως αυτά δεν αναιρούν το έννομο συμφέρον της αιτούσης να ασκήσει την κρινόμενη αίτηση. Επομένως η αίτηση αυτή που έχει κατατεθεί εμπροθέσμως, παραδεκτώς ασκείται κατά των προσβαλλόμενων πράξεων.

6. Επειδή με τον προαναφερόμενο Ν.2300/1995 ρυθμίστηκε εκ νέου ο θεσμός της μεταφοράς συντελεστή δόμησης και καταργήθηκαν οι σχετικές προγενέστερες διατάξεις του άρθρου 2 Ν.880/1979 «περί καθορισμού ανώτατου ορίου συντελεστού δομήσεως, εισαγωγής του θεσμού μεταφοράς συντελεστού δομήσεως και ετέρων τινών διαρρυθμίσεων της πολεοδομικής νομοθεσίας» (φ. 58) και των εκτελεστικών του π.δ/των 470/1979 (φ. 138) και 510/1979 (φ.154), οι οποίες είχαν κριθεί αντισυνταγματικές με αποφάσεις της Ολομελείας

του Συμβουλίου της Επικρατείας (1071/1994, 1072/1994, 1073/1994 κα) για το λόγο ότι η θεσπιζόμενη με τις διατάξεις αυτές ρύθμιση του θεσμού ήταν αντίθετη προς τις επιταγές του άρθρου 24 παράγραφοι 1, 2 και 6 του Συντάγματος. Σύμφωνα με το άρθρο 3 του νέου νόμου, στο οποίο απαριθμούνται οι κατηγορίες βαρυνομένων ακινήτων, δηλαδή εκείνων για τα οποία επιτρέπεται να χορηγηθεί τίτλος δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης, το δικαίωμα αυτό αναγνωρίζεται για τα ακίνητα με κτίρια που έχουν χαρακτηριστεί τα ίδια ή η χρήση τους, διατηρητέα ή με οικοδομήματα ή μνημεία που έχουν χαρακτηριστεί ως έργα τέχνης ή ιστορικά διατηρητέα μνημεία και για τα εντός σχεδίου πόλεως ή εντός οικισμού ακίνητα, τα οποία έχουν χαρακτηριστεί ως αρχαιολογικοί χώροι και στα οποία απαγορεύεται εντελώς η δόμηση ή δεν επιτρέπεται η εξάντληση του συντελεστή δόμησης που ισχύει στην περιοχή, αλλά και για έξι ακόμη κατηγορίες ακινήτων και συγκεκριμένα: για τα ακίνητα που χαρακτηρίζονται από εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ως κοινόχρηστοι χώροι για ακίνητα χωρίς κτίσματα ή με κτίσματα προς κατεδάφιση που βρίσκονται σε σημεία της πόλης χαρακτηριζόμενα πολεοδομικώς ενδιαφέροντα για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων για ακίνητα με κτίρια χαμηλά κατά την έννοια του άρθρου 14 του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (Ν.1577/1985) ή με πρόβλεψη ανέγερσης χαμηλού κτιρίου που βρίσκονται σε περιοχές με χρήση αμιγούς ή γενικής κατοικίας εφόσον ο ισχύων στην περιοχή συντελεστής δόμησης υπερβαίνει το 2.4 και το ισχύον μέγιστο ύψος κτιρίων υπερβαίνει τα 14 μέτρα για ακίνητα περιλαμβανόμενα σε ενεργό οικοδομικό τετράγωνο του άρθρου 13 του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού, εφόσον ο ισχύων στην περιοχή συντελεστής δόμησης είναι ανώτερος του 2.4 και διαπιστώνεται ανάγκη μεταφοράς συντελεστή δόμησης από το οικοδομικό αυτό τετράγωνο για τη βελτίωση του υποβαθμισμένου περιβάλλοντος για τα ακίνητα στα οποία επιβάλλονται με βάση τα άρθρα 18, 19 και 20 του Ν.1650/1986 περιορισμοί και απαγορεύσεις συνεπαγόμενοι υπέρμετρο περιορισμό του δικαιώματος κυριότητας και τέλος για τα ακίνητα στα οποία ανεγείρονται σύμφωνα με το άρθρο 6 παράγραφοι 7 και 8 Ν.960/1979, υπέργειοι, ή εν μέρει υπόγειοι στεγασμένοι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων. Εξάλλου, στο άρθρο 4 του νόμου αυτού περιέχονται ρυθμίσεις που αναφέρονται στις περιοχές στις οποίες επιτρέπεται μεταφορά συντελεστή και στους κανόνες με τους οποίους μπορεί να πραγματοποιείται η μεταφορά. Συγκεκριμένα σύμφωνα με την ενότητα Α του άρθρου 4 του νόμου αυτού «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 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, ενώ στην ενότητα Β του ίδιου άρθρου ορίζεται ότι « μέσα στις περιοχές της ενότητας Α του άρθρου αυτού » καθορίζονται με τον παρόντα νόμο « ως περιοχές υποδοχής συντελεστή δόμησης » (Π.Υ.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 ισχύοντων Σ.Δ.».

Περαιτέρω στην ενότητα Γ του άρθρου αυτού προβλέπονται προϋποθέσεις και περιορισμοί για την πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή δόμησης στις Περιοχές Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης, οι περιορισμοί δε αυτοί αναφέρονται κυρίως στο ποσοστό του συντελεστή που επιτρέπεται να μεταφερθεί σε κάθε ακίνητο, το ύψος του οποίου ορίζεται κλιμακωτά με βάση τον ισχύοντα στην περιοχή συντελεστή δόμησης και διαφοροποιείται αναλόγως προς την προβλεπόμενη για την περιοχή χρήση, καθώς και στον ανώτατο επιτρεπόμενο συνολικό συντελεστή δόμησης (δηλαδή στο άθροισμα του ισχύοντος στην περιοχή και του μεταφερόμενου συντελεστή) που ορίζεται για όλες τις περιοχές σε 2,4 εκτός από τις περιοχές με προβλεπόμενη χρήση πολεοδομικού κέντρου στις οποίες επιτρέπεται καταρχήν η μεταφορά κατά τα αναφερόμενα στην ενότητα Α μπορεί να καθορίζονται Ειδικές Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή (Ε.Ζ.Υ.Σ.) με προεδρικό διάταγμα και θεσπίζονται ορισμένα κριτήρια για τον καθορισμό αυτόν. Στην επόμενη δε ενότητα Ε ορίζονται προϋποθέσεις οι οποίες απαιτούνται για την πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή δόμησης τόσο σε Περιοχή Υποδοχής Συντελεστή όσο και σε Ειδική Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή και οι οποίες αναφέρονται στο ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου, στο ύψος του κτιρίου στη θέση του σε σχέση με τα όρια του οικοπέδου, στους χώρους στάθμευσης, ενώ ειδικώς προκειμένου για ακίνητα που βρίσκονται στα πολεοδομικά συγκροτήματα Αθήνας και Θεσσαλονίκης τάσσεται επιπλέον ο περιορισμός ότι η μεταφορά επιτρέπεται μόνο από βαρυνόμενο ακίνητο που βρίσκεται στο ίδιο πολεοδομικό συγκρότημα.

7. Επειδή στο άρθρο 24 του Συντάγματος ορίζονται τα ακόλουθα: «Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους. Για τη διαφύλαξη του το Κράτος έχει την υποχρέωση να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα» (παράγραφος 1). «Η χωροταξική αναδιάρθρωση της Χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η

πολεοδόμηση 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 (παράγραφος 2). «Για να αναγνωριστεί μια περιοχή ως οικιστική και για να ενεργοποιηθεί πολεοδομικά, οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε αυτή συμμετέχουν υποχρεωτικά, χωρίς αποζημίωση από τον οικείο φορέα, στη διάθεση των εκτάσεων που είναι απαραίτητες για να δημιουργηθούν δρόμοι, πλατείες και χώροι για κοινωφελείς γενικά χρήσεις και σκοπούς, καθώς και στις δαπάνες για την εκτέλεση των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων, όπως νόμος ορίζει» (παράγραφος 3). Οι διατάξεις της τελευταίας αυτής παραγράφου 3 καθώς και της επόμενης παραγράφου 4 «εφαρμόζονται και στην αναμόρφωση των οικιστικών περιοχών που ήδη υπάρχουν...(παράγραφος 5).

Τέλος, «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» (παράγραφος 6). Με τις παραπάνω διατάξεις των παραγράφων 1.2 και 6 έχει αναχθεί σε συνταγματικώς προστατευόμενο αγαθό το φυσικό, το οικιστικό και το πολιτιστικό περιβάλλον και απευθύνονται επιταγές στο νομοθέτη να ρυθμίσει τη χωροταξική και πολεοδομική διαμόρφωση με βάση σχεδιασμό υπαγορευόμενο από πολεοδομικά κριτήρια, προσανατολισμένο στις πολιτιστικές αξίες και παραδόσεις και προσαρμοσμένο στην ιδιομορφία και στις ανάγκες κάθε περιοχής. Ο καθορισμός και η μεταβολή των όρων δόμησης και χρήσης των ακινήτων που περιλαμβάνονται σε ένα χωροταξικό σχέδιο αποτελούν ρυθμίσεις που από τη φύση τους πρέπει να ανάγονται σε μια κατηγορία. Δεδομένου δε ότι αποτελούν περιορισμούς του ατομικού δικαιώματος της ιδιοκτησίας και μέσο επέμβασης της Πολιτείας για την εκπλήρωση της υποχρέωσης της που απορρέει από το άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος, της ορθολογικής δηλαδή χωροταξικής αναδιάρθρωσης της Χώρας και της διαμόρφωσης οικισμών με τους καλύτερους δυνατούς όρους διαβίωσης, οι όροι και περιορισμοί δόμησης, λόγω του χαρακτήρα τους αυτού και της αποστολής τους ως μέσων παρέμβασης στη σφαίρα συνταγματικώς προστατευόμενων δικαιωμάτων και αγαθών, δηλαδή της ιδιοκτησίας και του περιβάλλοντος πρέπει σύμφωνα με τα άρθρα 17 και 24 παράγραφος 2 του Συντάγματος να επιβάλλονται κανονιστικώς. Κατά την έννοια ίδιων αυτών συνταγματικών διατάξεων παρεκκλίσεις από τους πάγιους όρους δόμησης μιας περιοχής έχουν και αυτές κανονιστικό χαρακτήρα και αν ακόμη αναφέρονται σε ορισμένα οικόπεδα πρέπει δε και αυτές να εντάσσονται στην κατηγορία της πολεοδομικής ρύθμισης με την οποία συνδέονται χωρικά, να επιτρέπονται δηλαδή μόνο *κατ' εξαίρεση* και να είναι συμβατές με τους πάγιους όρους ώστε, παρά τις παρεκκλίσεις να μη μεταβάλλεται η πολεοδομική

φυσιογνωμίας της περιοχής, η οποία πρέπει να διαμορφώνεται από τους πάγιους όρους δόμησης. Γενικότερα η θέσπιση και η διαφοροποίηση των όρων δόμησης και χρήσης των ακινήτων που περιλαμβάνονται στη χωροταξική ρύθμιση δεν επιτρέπεται να γίνεται κατά τρόπο περιστασιακό αλλά επιβάλλεται να εντάσσεται στον πολεοδομικό σχεδιασμό, να υπηρετεί τους στόχους του και να εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του. Περαιτέρω, ο συνταγματικός νομοθέτης μερίμνησε για την εξασφάλιση της δυνατότητας εφαρμογής των πολεοδομικών σχεδίων σε σύντομο χρόνο μετά την έγκρισή τους, ώστε να εξυπηρετούνται κατά τρόπο αποτελεσματικό και οι επιδιωκόμενοι από το Σύνταγμα σκοποί της αναβάθμισης του οικιστικού περιβάλλοντος και της βελτίωσης της ποιότητας ζωής και με τις παραγράφους 3 και 5 του παραπάνω άρθρου 24 προέβλεψε για το σκοπό αυτόν την υποχρέωση όλων αδιακρίτως των ιδιοκτητών ακινήτων που βρίσκονται είτε σε περιοχή η οποία χαρακτηρίζεται για πρώτη φορά ως οικιστική και εντάσσεται σε πολεοδομικό σχέδιο, είτε σε υφιστάμενη οικιστική περιοχή της οποίας το πολεοδομικό σχέδιο αναμορφώνεται αφενός να διαθέσουν χωρίς αντάλλαγμα τμήμα της ιδιοκτησίας τους και αφετέρου να καταβάλουν ορισμένο χρηματικό ποσό προκειμένου να εξασφαλιστούν οι εκτάσεις που είναι αναγκαίες για τους προβλεπόμενους από το πολεοδομικό σχέδιο κοινόχρηστους χώρους και χώρους κοινωφελών χρήσεων και να εξοικονομηθούν χρηματικά μέσα για την αντιμετώπιση των δαπανών εκτέλεσης των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων. Εξάλλου σύμφωνα με τις παραγράφους 1 και 6 του ίδιου άρθρου 24, η Πολιτεία έχει την υποχρέωση να λαμβάνει τα αναγκαία μέτρα για την προστασία και του πολιτιστικού περιβάλλοντος τα οποία είναι δυνατό να συνίστανται στην επιβολή περιορισμών στην άσκηση των εξουσιών που απορρέουν από το δικαίωμα της ιδιοκτησίας, αν όμως οι περιορισμοί αυτοί είναι ουσιώδεις ανακύπτει υποχρέωση προς αποζημίωση του θιγόμενου ιδιοκτήτη. Η αποζημίωση δε αυτή μπορεί να μην είναι απαραίτητως χρηματική εφόσον με την παραπάνω παράγραφο 6 παρέχεται στο νομοθέτη η δυνατότητα να προβλέψει για την περίπτωση αυτή άλλου είδους αποζημίωση.

8. Επειδή ενόψει των όσων έχουν εκτεθεί στην προηγούμενη σκέψη ο θεσμός της μεταφοράς συντελεστή δόμησης μόνο ως μέθοδος αποζημίωσης στις περιπτώσεις που προβλέπονται από το άρθρο 24 παράγραφος 6 του Συντάγματος μπορεί να εισαχθεί από τον νομοθέτη. Ειδικότερα, αποτελεί θεμιτό κατά το Σύνταγμα, τρόπο αποζημίωσης των ιδιοκτητών ακινήτων στα οποία επιβάλλονται ουσιώδεις περιορισμοί για την προστασία στοιχείων της πολιτιστικής κληρονομιάς, όπως είναι τα κτίρια που χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα, ως έργα τέχνης ή ως ιστορικά μνημεία και οι αρχαιολογικοί χώροι, γιατί η θέσπιση του τρόπου αυτού αποζημίωσης για τις παραπάνω περιπτώσεις βρίσκει έρεισμα στη σχετική ειδική συνταγματική πρόβλεψη που περιέχεται στην προαναφερόμενη διάταξη του άρθρου 24 παρ.

6. Αντιθέτως δεν είναι *κατά το Σύνταγμα* επιτρεπτή η μεταφορά συντελεστή δόμησης σε άλλες περιπτώσεις για τις οποίες η εισαγωγή του θεσμού δεν στηρίζεται σε ειδική συνταγματική διάταξη, διότι ο θεσμός αυτός δεν συνάδει προς τις παραπάνω συνταγματικές αρχές της ορθολογικής χωροταξικής και πολεοδομικής ανάπτυξης, της προστασίας του οικιστικού περιβάλλοντος και της διαμόρφωσης των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης και δεν μπορεί ενόψει του μνημονευμένου άρθρου 24 παράγραφος 2 του Συντάγματος να αποτελέσει σύστημα πολεοδομικής σχεδίασης γιατί θα οδηγούσε σε νόθευση του ορθολογικού πολεοδομικού σχεδιασμού τον οποίο επιβάλλει η πιο πάνω συνταγματική διάταξη, έχει δε από τη φύση *των* δυσμενείς επιπτώσεις στο οικιστικό περιβάλλον της περιοχής υποδοχής του μεταφερόμενου συντελεστή αφού συνεπάγεται απόκλιση από τους γενικώς ισχύοντες στην περιοχή αυτή όρους δόμησης και αύξηση της οικιστικής πυκνότητας σε αυτή. Τέτοια ειδική συνταγματική πρόβλεψη, στην οποία να μπορεί να στηριχθεί ο θεσμός της μεταφοράς, συντελεστή δόμησης δεν υφίσταται και για την περίπτωση των ρυμοτομούμενων ακινήτων, για τον λόγο δε αυτόν αποκλείεται στο νομοθέτη να θεσπίσει σύστημα μεταφοράς συντελεστή στην περίπτωση αυτή. Αντιθέτως ο συνταγματικός νομοθέτης εισήγαγε, όπως έχει ήδη εκτεθεί διαφορετική ρύθμιση, προκειμένου να εξασφαλιστούν οι αναγκαίες εκτάσεις για τη δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων και των χώρων κοινωφελών χρήσεων, χωρίς καταρχήν, να απαιτείται καταβολή χρηματικών αποζημιώσεων για τη συντέλεση των σχετικών απαλλοτριώσεων και συγκεκριμένα προέβλεψε την υποχρέωση των ιδιοκτητών να εισφέρουν χωρίς αντάλλαγμα τμήμα του ακινήτου τους. Ως προς τις παλαιές ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις στις οποίες ενόψει του χρόνου έγκρισης ή τροποποίησης του σχετικού ρυμοτομικού σχεδίου, δεν έχει εφαρμογή η παραπάνω συνταγματική πρόβλεψη, ο συνταγματικός νομοθέτης δεν προέβλεψε για όσες από τις πιο πάνω περιπτώσεις συντρέχει δικαίωμα αποζημίωσης των ιδιοκτητών, τη δυνατότητα αποζημίωσής τους *κατά* ειδικό τρόπο και όχι χρηματικώς *κατά το άρθρο 17 του Συντάγματος* ενώ αντιθέτως παρέχει ρητώς τέτοια δυνατότητα για τις περιπτώσεις που αφορούν την προστασία των στοιχείων της πολιτιστικής κληρονομιάς. Επομένως και για τον επιπλέον αυτόν λόγο δεν μπορεί να θεωρηθεί ανεκτή *κατά το Σύνταγμα* η θέσπιση από μέρος του νομοθέτη ειδικού τρόπου αποζημίωσης των παραπάνω ιδιοκτητών ο οποίος επιφέρει τις προαναφερόμενες δυσμενείς συνέπειες που δημιουργούνται με τη μεταφορά συντελεστή δόμησης. Μειοψήφησαν οι Σύμβουλοι Φ. Κατζούρος, Χρ. Γεραρής, Αθ. Τσαμπάση, Σ. Χαραλαμπίδης, Ν. Ντούβας, Δ. Κωστόπουλος, Γ. Ανεμογιάννης, Π.Ν. Φλώρος, Γ. Παπαμεντζελόπουλος και Αικ. Συγγούνα, οι οποίοι υποστήριξαν την εξής άποψη: Με την παράγραφο 6 του άρθρου 24 του Συντάγματος παρέχεται η δυνατότητα στο νομοθέτη να θεσπίσει για τους ιδιοκτήτες εκείνους των οποίων *τα* δικαιώματα περιορίζονται ουσιωδώς

από τη λήψη μέτρων για την προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος ειδικό τρόπο αποζημίωσης, διαφορετικό από τον προβλεπόμενο στο άρθρο 17 του Συντάγματος, ο τρόπος δε αυτός αποζημίωσης είναι υποχρεωτικός για τον δικαιούχο με την έννοια ότι ο τελευταίος δεν δικαιούται να απαιτήσει την καταβολή χρηματικού ποσού ή άλλου είδους ανταλλάγματος για την ικανοποίηση του σχετικού δικαιώματός του. Δεν αποκλείεται πάντως, να θεσπιστεί με νόμο και σε άλλες περιπτώσεις κατά τις οποίες θίγονται ιδιοκτησιακά δικαιώματα η δυνατότητα αποζημίωσης με ειδικό τρόπο αλλά η αποδοχή του εισαγόμενου αυτού είδους αποζημίωσης απόκειται στη βούληση του δικαιούχου. Ειδικότερα, κατά τη γνώμη αυτή της μειοψηφίας, η μεταφορά συντελεστή δόμησης αποτελεί επιτρεπτό κατά το Σύνταγμα τρόπο αποζημίωσης και των ιδιοκτητών ρυμοτομούμενων ακινήτων, αν οι τελευταίοι αποδέχονται να ικανοποιηθούν με τον τρόπο αυτόν αντί του προβλεπόμενου στο άρθρο 17 του καταστατικού χάρτη. Η εφαρμογή, εξάλλου του θεσμού της μεταφοράς συντελεστή στην περίπτωση αυτή δεν έρχεται καταρχήν σε αντίθεση προς τις συνταγματικές επιταγές του προαναφερόμενου άρθρου 24, αλλά αντιθέτως και με την προϋπόθεση πάντοτε ότι η μεταφορά γίνεται υπό όρους και περιορισμούς τέτοιους ώστε να διασφαλίζονται οι συνθήκες διαβίωσης και να προστατεύεται το οικιστικό περιβάλλον στην περιοχή υποδοχής του συντελεστή, η μέθοδος αυτή αποζημίωσης συμπορεύεται προς τους σκοπούς του παραπάνω άρθρου αφού συμβάλλει στην εφαρμογή των ρυμοτομικών σχεδίων με τη δημιουργία των κοινοχρήστων χώρων και των χώρων κοινωφελών χρήσεων που προβλέπονται στα σχέδια αυτά.

9. Επειδή σύμφωνα με την προηγούμενη σκέψη, η πρόβλεψη μεταφοράς συντελεστή δόμησης στην περίπτωση στην οποία είναι κατά την ίδια σκέψη θεμιτή, δηλαδή από ακίνητα στα οποία επιβάλλονται περιορισμοί για την προστασία στοιχείων του πολιτιστικού περιβάλλοντος πρέπει, κατά το Σύνταγμα (άρθρο 24 παράγραφοι 1 και 2) να ενταχθεί στο πλαίσιο πολεοδομικού σχεδιασμού. Ενόψει δε των δυσμενών επιπτώσεων, τις οποίες από τη φύση της επιφέρει η μεταφορά στην περιοχή υποδοχής του συντελεστή, όπως έχει ήδη εκτεθεί καθίσταται επίσης συνταγματικώς αναγκαία η οριοθέτηση του πεδίου εφαρμογής του θεσμού κατά τρόπο ώστε να εξουδετερώνονται ή τουλάχιστον να περιορίζονται στο ελάχιστο οι επιπτώσεις αυτές (ΣτΕ., Ολομ., 1071, 1072/1994 κα). Η κανονιστική αυτή ρύθμιση πρέπει να γίνεται με νόμο ή διάταγμα στηριζόμενο σε ειδική νομοθετική εξουσιοδότηση. Ειδικότερα οι παρεκκλίσεις από τους γενικούς όρους δόμησης οι οποίες γίνονται δια μεταφοράς συντελεστή μπορούν να επιτραπούν μόνο σε καθορισμένες γνωστές εκ των προτέρων στους πολίτες, ζώνες που πρέπει να αποτυπώνονται σε διάγραμμα το οποίο, ενόψει του κανονιστικού χαρακτήρα της πράξης καθορισμού τέτοιας ζώνης και για την ασφάλεια του

δικαίου, πρέπει για να αποκτήσει νομική υπόσταση η πράξη να δημοσιεύεται μαζί με αυτήν, στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως δεδομένου ότι αποτελεί το κύριο και ουσιώδες στοιχείο της πράξης (πρβλ. και ΣτΕ., Ολομ. 488/1991). Εξάλλου η ρύθμιση του θεσμού της μεταφοράς συντελεστή πρέπει να περιλαμβάνει σαφή προσδιορισμό των κριτηρίων επιλογής των παραπάνω ζωνών. Τα κριτήρια αυτά πρέπει να είναι αμιγώς πολεοδομικά και να αναφέρονται όχι απλώς σε συγκεκριμένα ακίνητα αλλά στην περιοχή ή περιοχές που μπορούν από πολεοδομική άποψη να τη δεχθούν. Συγκεκριμένα οι περιοχές υποδοχής συντελεστή πρέπει να επιλέγονται με γνώμονα τον βαθμό της οικιστικής τους ανάπτυξης, τα περιθώρια της επιβάρυνσής τους, τη θέση τις ιδιαιτερότητες τα χαρακτηριστικά τους και την εν γένει φυσιογνωμία τους. Στοιχείο της ρύθμισης αυτής αποτελεί και ο καθορισμός της συνολικής επιβάρυνσης της περιοχής στην οποία πραγματοποιείται η μεταφορά, ώστε να μην υπερβαίνει το όριο, πέρα από το οποίο αλλοιώνεται η οικιστική φυσιογνωμία της περιοχής (ΣτΕ. Ολομ., 1071/1994, 1072/1994 κα) ειδικότερα δε, νόμιμα κριτήρια καθορισμού ζωνών υποδοχής συντελεστή δόμησης αποτελούν αφενός η καταλληλότητα της περιοχής με την έννοια ιδίως ότι δεν επιτρέπεται να καταστούν ζώνες υποδοχής οικισμοί ή τμήματά τους που βρίσκονται μέσα ή κοντά σε οικοσυστήματα ευπαθή ή σε περιοχές που χρειάζονται γενικότερα ιδιαίτερη προστασία όπως π.χ. είναι οι ακτές τα νησιά τοποθεσίες ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, βιότοποι, αρχαιολογικοί χώροι, παραδοσιακοί οικισμοί και αφετέρου η φυσιογνωμία του οικισμού αξιολογούμενη με βάση το οικοδομικό σύστημα που έχει ήδη αναπτυχθεί και στους ισχύοντες σε αυτόν όρους δόμησης και τις χρήσεις ώστε να αποκλείεται ο καθορισμός ζώνης υποδοχής συντελεστή σε οικισμούς στους οποίους έχουν ήδη διαμορφωθεί ευμενείς όροι διαβίωσης, απειλούμενοι με αλλοίωση από την πραγματοποίηση σε αυτούς μεταφοράς συντελεστή δόμησης. Επίσης πρέπει να λαμβάνεται υποχρεωτικώς υπόψη, ως μια από τις συνιστώσες της πολεοδομικής φυσιογνωμίας της περιοχής, η οικιστική πυκνότητα της περιοχής, στην οποία επιτρέπεται η μεταφορά συντελεστή δόμησης ώστε η εφαρμογή του θεσμού να μη συνεπάγεται υπέρβαση του ορίου κορεσμού, το οποίο εκτιμάται για κάθε περιοχή ενόψει και του ισχύοντος συντελεστή δόμησης και των οικιστικών συνθηκών που δημιουργήθηκαν με βάση τον συντελεστή αυτόν, προκειμένου να μην επιβαρύνονται περαιτέρω περιοχές στις οποίες ισχύει ήδη υψηλός συντελεστής, αλλά και να μην επιδεινώνονται οι ευμενείς πολεοδομικές συνθήκες στις περιοχές στις οποίες οι συνθήκες αυτές έχουν διαμορφωθεί λόγω του ισχύοντος πολύ χαμηλού συντελεστή. Εξάλλου από τον συνδυασμό των παραγράφων 1, 2 και 6 του άρθρου 24 του Συντάγματος συνάγεται ότι η μεταφορά συντελεστή δόμησης δεν επιτρέπεται να οργανωθεί από τον νομοθέτη κατά τέτοιο τρόπο ώστε το σχετικό δικαίωμα να ενσωματώνεται σε εμπορικό τίτλο που κυκλοφορεί ελεύθερα. Ο θεσμός της μεταφοράς είναι μεν κατά το Σύνταγμα αποζημιωτικός όπως όμως

έχει ήδη εκτεθεί εντάσσεται και αυτός στο γενικό πολεοδομικό σχεδιασμό, ο οποίος γίνεται με τα κριτήρια του άρθρου 24 παράγραφος 2 του Συντάγματος, τη συνδρομή των οποίων ελέγχει ο ακυρωτικός δικαστής. Στα πλαίσια του Συντάγματος ο θεσμός της μεταφοράς συντελεστή μπορεί να λειτουργήσει με τη μορφή της αποκατάστασης του συγκεκριμένου δικαιώματος που απώλεσε ο ιδιοκτήτης του βαρυνόμενου με τον πολεοδομικό περιορισμό ακινήτου. Η ζημία του ιδιοκτήτη αυτού είναι η απώλεια συντελεστή δόμησης ο οποίος ισχύει γενικώς στην περιοχή όπου βρίσκεται το ακίνητό του και εκείνος λόγω του περιορισμού, δεν μπορεί να χρησιμοποιήσει. Συνακόλουθα, ως αποκατάσταση της ζημίας του αυτής νοείται κατά την παράγραφο 6 του άρθρου 24 του Συντάγματος να του παρασχεθεί η δυνατότητα να χρησιμοποιήσει στο ακέραιο τον συντελεστή αυτής της περιοχής, να χρησιμοποιήσει δηλαδή στην ίδια αυτή περιοχή τον συντελεστή τον οποίο θα αξιοποιούσε εκεί το συγκεκριμένο ακίνητο του αν δεν υφίστατο το πολεοδομικό βάρος του περιορισμού. Επομένως, κατά την έννοια του άρθρου 24 παράγραφος 6 του Συντάγματος, επιτρέπεται να μεταφέρεται συντελεστής δόμησης, στις καθοριζόμενες σύμφωνα με τα πιο πάνω αναφερόμενα ζώνες, μόνο από ακίνητα που βρίσκονται στην περιφέρεια του ίδιου Δήμου ή Κοινότητας όπου βρίσκεται και το βαρυνόμενο με τον περιορισμό ακίνητο, διότι μόνο με την τοπική αυτή σύνδεση καθίσταται δυνατή η εφαρμογή του θεσμού χωρίς νόθευση της πολεοδομικής σχεδίασης όπως επιτάσσει το άρθρο 24 παράγραφος 6 του Συντάγματος, επιτυγχάνεται δε επιπλέον και αντιστάθμιση της επιβάρυνσης που ορισμένη περιοχή υφίσταται λόγω της μεταφοράς σε αυτή συντελεστή δόμησης, με την ωφέλεια της ίδιας περιοχής από την ύπαρξη διατηρητέων κτιρίων χάριν των οποίων δεν εξαντλήθηκε στα συγκεκριμένα αυτά ακίνητα ο γενικώς ισχύων για την περιοχή συντελεστής δόμησης. Από τον παραπάνω κανόνα, σύμφωνα με τον οποίο η μεταφορά του συντελεστή επιτρέπεται στον ίδιο δήμο ή κοινότητα από όπου μεταφέρεται ο συντελεστής, εξαιρούνται οι περιπτώσεις οικισμών στους οποίους δεν είναι δυνατό να καθοριστούν ζώνες υποδοχής συντελεστή διότι υπάγονται σε καθεστώς ιδιαίτερης προστασίας, όπως είναι οι παραδοσιακοί και διατηρητέοι οικισμοί, στις περιπτώσεις δε αυτές η μεταφορά συντελεστή από αυτούς τους οικισμούς μπορεί να γίνεται σε ζώνη καθοριζόμενη σε όμορους δήμους ή κοινότητες εφόσον δεν υπάρχει δυνατότητα καθορισμού τέτοιας ζώνης σε άλλον οικισμό του ίδιου δήμου ή κοινότητας. Μειοψήφησε η Σύμβουλος Αθ. Τσαμπάση, η οποία υποστήριξε ότι ο κατά το άρθρο 24 του Συντάγματος προσήκων στον δικαστή έλεγχος της συνταγματικότητας του νόμου που ρυθμίζει τη μεταφορά συντελεστή είναι οριακός εν προκειμένω δε, ο νομοθέτης ρυθμίζει τον όλο θεσμό της μεταφοράς χρησιμοποιώντας πράγματι κριτήρια γνησίως πολεοδομικά, πρόσφορα και σύμφωνα προς εκείνα που έχουν τεθεί με τις προηγούμενες αποφάσεις 1071/1994 κ.α. του Συμβουλίου της Επικρατείας και η περαιτέρω, κατά στάθμιση των κριτηρίων αυτών, λεπτομερειακή ρύθμιση της ειδικότερης

μορφής με την οποία θα οργανωθεί ο όλος θεσμός της μεταφοράς εκφεύγει των ορίων του δικαστικού ελέγχου και ανήκει κατά το Σύνταγμα στην ελευθερία της νομοθετικής και εκτελεστικής λειτουργίας του Κράτους.

Μειοψηφήσαν επίσης οι Σύμβουλοι Φ. Κατζούρος, Γ. Παναγιωτόπουλος, Φ. Στεργιόπουλος, Ν. Ντούβας, Κ. Μενουδάκος, Γ. Ανεμσιγιάννης, Π.Ν. Φλώρος, Γ. Παπαμεντζελόπουλος, Δ. Πετρούλιας και Αικ. Συγγούνα, ως προς το ζήτημα της μεταφοράς συντελεστή από ένα οικισμό σε άλλον. Κατά τη γνώμη της μειοψηφίας αυτής, για να ενταχθεί η εφαρμογή του θεσμού της μεταφοράς συντελεστή δόμησης σε ορθολογικό πολεοδομικό σχεδιασμό δεν είναι αναγκαίο, κατά τα διδάγματα της κοινής πείρας, να περιορίζεται η μεταφορά του συντελεστή μέσα στα όρια του ίδιου δήμου ή κοινότητας αλλά αρκεί να πραγματοποιείται σε ζώνη ειδικώς προκαθορισμένη με βάση τα παραπάνω πολεοδομικά κριτήρια. Αντιθέτως μάλιστα αν υπάρχει δυνατότητα μεταφοράς του συντελεστή σε άλλο οικιστικό σύνολο καθίσταται ευχερέστερη η επιλογή των κατάλληλων περιοχών για τον καθορισμό ζωνών, υποδοχής μεταφερόμενου συντελεστή από ακίνητα που βρίσκονται σε άλλες οικιστικώς κορεσμένες περιοχές και με τον τρόπο αυτό διευκολύνεται ο πολεοδομικός σχεδιασμός. Εξάλλου με τη μεταφορά συντελεστή στην περιφέρεια άλλου δήμου ή κοινότητας δεν αλλοιώνεται κατά τη μειοψηφούσα αυτή γνώμη ο αποζημιωτικός χαρακτήρας του θεσμού, ασχέτως αν το ζήτημα αυτό θα ήταν, κατά την έννοια των παραπάνω συνταγματικών διατάξεων, κρίσιμο από την εξεταζόμενη άποψη.

10. Επειδή σύμφωνα με όσα έχουν εκτεθεί στις προηγούμενες σκέψεις, οι παραπάνω διατάξεις του Ν.2300/1995 είναι αντισυνταγματικές και επομένως ανίσχυρες αφενός κατά το μέρος που χαρακτηρίζονται ως βαρυνόμενα ακίνητα, δηλαδή ως ακίνητα από τα οποία επιτρέπεται να μεταφερθεί συντελεστής και για τα οποία μπορεί να χορηγηθεί τίτλος δικαιώματος μεταφοράς και ακίνητα άλλα εκτός εκείνων που αναφέρονται στην παράγραφο 1 (εδάφια α, β, γ,) της ενότητας Α του άρθρου 3 (διατηρητέα κλπ) και αφετέρου κατά το μέρος που επιτρέπεται με τις διατάξεις αυτές η πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή εκτός ειδικώς προκαθορισμένων ζωνών κατά την έννοια που έχει αναπτυχθεί πιο πάνω και περαιτέρω επιτρέπεται η μεταφορά στις καθοριζόμενες με το άρθρο 4 ενότητες Α και Β περιοχές υποδοχής συντελεστή δόμησης (Π.Υ.Δ.Ο.) και εκτός των ορίων του δήμου ή της κοινότητας όπου βρίσκεται το ακίνητο από το οποίο μεταφέρεται ο συντελεστής. Επιπλέον δε οι περιοχές αυτές (Π.Υ.Δ.Ο.) περιλαμβάνουν όλες τις εντός σχεδίου εκτάσεις με εξαίρεση ορισμένες περιοχές που υπάγονται σε καθεστώς ιδιαίτερης προστασίας ή αναπτύσσονται πολεοδομικά με ειδικές διαδικασίες και επομένως και από την ειδικότερη αυτή άποψη δεν

είναι θεσμοθετημένες σύμφωνα με το Σύνταγμα ακόμη και αν ληφθεί υπόψη ότι, ενόψει των ανώτατων ορίων συνολικού συντελεστή που θεσπίζονται με τις διατάξεις της ενότητας του ίδιου άρθρου 4, αποκλείονται εμμέσως από τη δυνατότητα πραγματοποίησης μεταφοράς ορισμένα τμήματα των κατά τις παραπάνω ενότητες Α και Β περιοχών (Π.Υ.Δ.Ο.) και συγκεκριμένα εκείνα, στα οποία ισχύει συντελεστής μεγαλύτερος από τα όρια αυτά. Συνακόλουθα, η προσβαλλόμενη απόφαση του νομαρχιακού οργάνου με την οποία εγκρίθηκε η πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή δόμησης σε περιοχή υποδοχής συντελεστή (Π.Υ.Δ.Ο.) σύμφωνα με τις παραπάνω αντισυνταγματικές διατάξεις του άρθρου 4 ενότητες Α και Β είναι ακυρωτέα, πρέπει δε να ακυρωθεί και η συμπροσβαλλόμενη πράξη αναθεώρησης της οικοδομικής αδείας, η οποία στηρίζεται στην προαναφερόμενη απόφαση. Για τους λόγους αυτούς που βασίμως προβάλλονται με την κρινόμενη αίτηση, πρέπει να γίνει δεκτή η αίτηση αυτή και να απορριφθεί η παρέμβαση.

Δια τούτα

Δέχεται την κρινόμενη αίτηση.

Απορρίπτει την παρέμβαση.

Ακυρώνει σύμφωνα με το σκεπτικό την απόφαση 12522/29 και 11.10.1995 του προϊσταμένου της υπηρεσίας πολεοδομίας Αργυρούπολης του Τομέα Νότιας Αθήνας της Νομαρχίας Αθηνών και την πράξη 261 από 15.11.1995 της ίδιας πολεοδομικής υπηρεσίας με την οποία αναθεωρήθηκε η οικοδομική άδεια 331/1995 που εκδόθηκε από την υπηρεσία αυτή.

Διατάσσει την απόδοση του παραβόλου. Και επιβάλλει στο Δημόσιο και στην παρεμβαίνουσα εταιρεία να καταβάλουν συμμέτρως το ποσό των είκοσι οκτώ χιλιάδων (28.000) δραχμών στην αιτούσα ως δικαστική δαπάνη.

Η διάσκεψη έγινε στην Αθήνα στις 8 Οκτωβρίου 1996 και η απόφαση δημοσιεύθηκε σε δημόσια συνεδρίαση της 13 ης Δεκεμβρίου 1996.

Ο Πρόεδρος

Β. Μποτόπουλος

7.5. ΕΤΟΣ 1997

Εγκύκλιος 2944/97 Τόμος Α3

Μετά το πέρας του ενός έτους από την έκδοση της απόφασης του ΣτΕ, ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων Κώστας Λαλιώτης κρίνει αντισυνταγματικό το Ν.2300/1995 με την παρούσα εγκύκλιο η οποία λέει τα εξής:

ΘΕΜΑ: «Αντισυνταγματικότητα διατάξεων του Ν.2300/1995»

Με την 6070/96 απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας, κρίθηκαν αντισυνταγματικές και ανίσχυρες οι διατάξεις του Ν.2300/95, αφενός κατά το μέρος που χαρακτηρίζονται βαρυνόμενα ακίνητα, αλλά εκτός εκείνων που αναφέρονται στην παράγραφο 1 (εδάφιο α, β, γ) της ενότητας Α του άρθρου 3 και αφετέρου κατά το μέρος που επιτρέπεται με τις διατάξεις αυτές η πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή εκτός ειδικά προκαθορισμένων ζωνών και περαιτέρω επιτρέπεται η μεταφορά στις καθοριζόμενες με το άρθρο 4 ενότητες Α και Β περιοχές υποδοχής συντελεστή δόμησης (Π.Υ.Δ.Ο.) και εκτός των ορίων του δήμου ή της κοινότητας, όπου βρίσκεται το ακίνητο από το οποίο μεταφέρεται ο συντελεστής.

Επίσης με τις 4572/96 αποφάσεις της Ολομέλειας κρίθηκαν αντισυνταγματικές και οι μεταβατικές διατάξεις των παραγράφων 1 και 10 του άρθρου 21 του ίδιου νόμου.

Το Υπουργείο θεωρεί το θεσμό της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης, υπό ορισμένες προϋποθέσεις και όρους, χρήσιμο συμπληρωματικό πολεοδομικό εργαλείο τόσο για την προστασία της πολιτιστικής μας κληρονομιάς όσο και για την εξασφάλιση κοινόχρηστων χώρων και χώρων πρασίνου στις υποβαθμισμένες ιδιαίτερα αστικές περιοχές της χώρα μας. Γι' αυτό προχώρησε στη σύνταξη των νόμων 880/79 και 2300/95 σε μια προσπάθεια να επιτευχθούν οι στόχοι που θέτουν οι διατάξεις των άρθρων 24 και 17 του Συντάγματος. Δηλαδή η προστασία του πολιτιστικού και οικιστικού περιβάλλοντος αλλά και η προστασία της ιδιοκτησίας των πολιτών.

Για τους λόγους αυτούς, μετά τις πιο πάνω αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας, επιβάλλεται η σύνταξη νέου θεσμικού πλαισίου εναρμονισμένου προς τις συνταγματικές επιταγές, την προστασία του περιβάλλοντος προς όφελος του κοινωνικού συνόλου.

Μέχρις ότου όμως ρυθμιστεί εκ νέου το θέμα αναστέλλεται η εφαρμογή των διατάξεων περί μεταφοράς συντελεστή δόμησης σε οποιοδήποτε στάδιο της διαδικασίας και να βρίσκονται καθώς και η υλοποίηση τίτλων μεταφοράς συντελεστή. Επισημαίνεται, ότι εξακολουθεί ν

εφαρμόζεται η διαδικασία της παραγράφου 8 του άρθρου 17 του Ν.2300/95 ως προς την έκδοση του υπολειπόμενου και μη ακυρούμενου μέρους του τίτλου.

Άδειες οικοδομής που ήδη έχουν χορηγηθεί δεν ανακαλούνται ούτε διακόπτονται οι εργασίες που εκτελούνται με βάση αυτές. Επίσης δύνανται να αναθεωρούνται οικοδομικές άδειες, που έχουν εκδοθεί κατ' εφαρμογήν αποφάσεων πραγματοποίησης των άρθρων 17 και 21, εφ' όσον με την αναθεώρηση δεν επηρεάζονται τα δεδομένα της πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. (κάλυψη, ύψος Σ.Δ.). Στην περίπτωση αυτή επιτρέπεται, αν απαιτείται, και η αντίστοιχη τροποποίηση της απόφασης έγκρισης. Όμως σε περίπτωση προσφυγών και δικαστικής ακύρωσης των αδειών αυτών, οι οικοδομούντες οφείλουν να συμμορφωθούν με τις δικαστικές αποφάσεις.

Οι αρμόδιες για τη μεταφορά συντελεστή Υπηρεσίες έχουν υποχρέωση να ενημερώσουν τους πολίτες για τη δημιουργηθήσα κατάσταση, επισημαίνοντας τους ότι το Υπουργείο θα προβεί σε όλες τις ενδεδειγμένες ενέργειες για τη διασφάλιση των δικαιωμάτων τους.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΚΩΣΤΑΣ ΛΑΛΙΩΤΗΣ

7.6. ΕΤΟΣ 2002

Ν. 3044/2002 ΤΗΣ 26/27.8.2002 (Φ.Ε.Κ. 197 Α) Τόμος Α3

Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

Εκδίδομε τον ακόλουθο νόμο που ψήφισε η Βουλή:

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α

Μεταφορά του συντελεστή δόμησης

Άρθρο 1

Έννοια

1. Ο κύριος ακινήτου που είναι βαρυνόμενο κατά τις διατάξεις του άρθρου 3 έχει δικαίωμα να μεταφέρει το συντελεστή δόμησης (Μ.Σ.Δ.), που δε μπορεί να πραγματοποιηθεί σε αυτό, σε άλλο ακίνητο ή σε άλλη θέση του ίδιου ακινήτου (ωφελοούμενο ακίνητο).

2. Το αναφερόμενο στην προηγούμενη παράγραφο δικαίωμα συνιστάται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων με την οποία εγκρίνεται η έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ. Η απόφαση εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (Κ.Σ.Χ.Ο.Π.), δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και μεταγράφεται.

3. Ο συντελεστής δόμησης (Σ.Δ.) που μεταφέρεται αφαιρείται οριστικώς από το βαρυνόμενο ακίνητο. Η ρύθμιση αυτή ενεργεί υπέρ και κατά των καθολικών ή ειδικών διαδόχων του κυρίου του ακινήτου και συνοδεύει το ακίνητο ακόμα και στην περίπτωση πρωτότυπου τρόπου κτήσης κυριότητας σε αυτό.

4. Με την αναφερόμενη στην παράγραφο 2 απόφαση προσδιορίζονται οι επιφάνειες που μεταφέρονται από το βαρυνόμενο ακίνητο. Οι επιφάνειες αυτές υπολογίζονται με αφαίρεση των επιφανειών των κτισμάτων που διατηρούνται από τις επιφάνειες που μπορούν να πραγματοποιηθούν με βάση τον Σ.Δ., ο οποίος ισχύει στην περιοχή όπου βρίσκεται το βαρυνόμενο ακίνητο, χωρίς να υπολογίζονται δομήσιμες επιφάνειες υπογείων.

Άρθρο 2

Τίτλος δικαιώματος

1. Το δικαίωμα για μεταφορά Σ.Δ. ενσωματώνεται σε τίτλο, ο οποίος εκδίδεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Ο τίτλος είναι ονομαστικός και μεταβιβάζεται ελεύθερα, το δικαίωμα δε που ενσωματώνεται σε αυτόν είναι διαιρετό.

2. Η έκδοση του τίτλου, καθώς και η πρώτη μεταβίβαση του δεν υπόκεινται σε φόρο μεταβίβασης ακινήτου ή σε οποιονδήποτε άλλο φόρο, τέλος χαρτοσήμου ή άλλο τέλος, δικαίωμα, εισφορά ή κράτηση υπέρ του Δημοσίου, των Ο.Τ.Α. α' ή β' βαθμού ή οποιουδήποτε τρίτου, με την επιφύλαξη των διατάξεων για την επιβολή του φόρου μεγάλης ακίνητης περιουσίας.

3. Σε ρυμοτομούμενα ακίνητα όπου υπάρχουν κτίσματα δεν επιτρέπεται η έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ. αν δεν έχουν προηγουμένως κατεδαφιστεί τα κτίσματα. Για τη κατεδάφιση προσκομίζεται βεβαίωση της πολεοδομικής υπηρεσίας.

4. Η μεταβίβαση του τίτλου στο νέο δικαιούχο γίνεται με πράξη, που σημειώνεται στον τίτλο και σχετική εγγραφή στο Μητρώο Μ.Σ.Δ.

5. Για κάθε τίτλο που εκδίδεται καταβάλλεται παράβολο εκατό ευρώ υπέρ του Ειδικού Ταμείου Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων (Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ.). Υπόχρεος σε καταβολή είναι ο δικαιούχος του τίτλου. Το ύψος του παραβόλου μπορεί να αναπροσαρμόζεται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

6. Το τίμημα από τη μεταβίβαση τίτλου Μ.Σ.Δ. των ακινήτων που αναφέρονται στην περίπτωση α' της παραγράφου 1 του επόμενου άρθρου και ανήκουν στο Δημόσιο, τα ΝΠ.Δ.Δ και τους Ο.Τ.Α. α' και β' βαθμού διατίθεται αποκλειστικά για έργα διατήρησης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς με προτεραιότητα την αποκατάσταση και συντήρηση των βαρυνόμενων ακινήτων . Αν πρόκειται για βαρυνόμενα ακίνητα του Δημοσίου, το τίμημα από τη μεταβίβαση του τίτλου Μ.Σ.Δ. κατατίθεται στο Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ. και διατίθεται αποκλειστικά για τους παραπάνω σκοπούς.

Άρθρο 3

Βαρυνόμενα ακίνητα

1. Βαρυνόμενα ακίνητα για τα οποία επιτρέπεται να εκδοθεί τίτλος Μ.Σ.Δ. είναι:

α) Ακίνητα με κτίρια, τα οποία έχουν χαρακτηριστεί τα ίδια ή η χρήση τους διατηρητέα, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του Ν.1577/1985 (Φ.Ε.Κ. 210 Α') ή σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 6 του άρθρου 79 του ν.δ. 8/1973 (Φ.Ε.Κ. 124 Α'), καθώς και ακίνητα στα οποία, σύμφωνα με τις διατάξεις της περίπτωσης β' της παραγράφου 4 του άρθρου 4 του Ν.1577/1985, έχουν επιβληθεί όροι και περιορισμοί δόμησης για την προστασία και ανάδειξη των διατηρητέων κτιρίων.

β) Ακίνητα με οικοδομήματα τα οποία έχουν χαρακτηριστεί μνημεία, σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και γενικών της πολιτιστικής κληρονομιάς.

γ) Ακίνητα σχεδίου πόλης ή εντός ορίων οικισμού, τα οποία χαρακτηρίζονται, σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και γενικώς της πολιτιστικής κληρονομιάς, αρχαιολογικοί χώροι ή ιστορικοί τόποι και για τα οποία έχουν τεθεί περιορισμοί στην εξάντληση του Σ.Δ. ή στα οποία απαγορεύεται τελείως η δόμηση.

δ) Ακίνητα τα οποία χαρακτηρίζονται από τα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια κοινόχρηστοι χώροι. Στα ακίνητα αυτά τίτλος Μ.Σ.Δ. εκδίδεται μόνο για το ρυμοτομούμενο τμήμα, για το οποίο δεν είναι υπόχρεος προς καταβολή της αποζημίωσης ο ίδιος ο κύριος το ακινήτου, όπως το ακίνητο υφίστατο κατά την έγκριση του σχεδίου και με την προϋπόθεση ότι ο κύριος

του ακινήτου αποδέχεται αυτό το είδος αποζημίωσης. Για τα ανωτέρω ακίνητα, η απαλλοτρίωση που κηρύχθηκε με την έγκριση του σχεδίου πόλης θεωρείται ότι συντελείται με την έκδοση του τίτλου Μ.Σ.Δ.

2. Ακίνητα που αναφέρονται στις περιπτώσεις α' ,β' και γ' δεν θεωρούνται βαρυνόμενα εφόσον έχουν χαρακτηριστεί χώροι κοινής ωφέλειας ή είναι χώροι λατρείας οποιουδήποτε δόγματος. Ακίνητα που αναφέρονται στις περιπτώσεις β' και γ' δεν θεωρούνται βαρυνόμενα, εφόσον ανήκουν το Δημόσιο ή σε ΝΠ.Δ.Δ. με εξαίρεση τους Ο.Τ.Α. α' και β' βαθμού.

3. Επιτρέπεται η μεταφορά ολόκληρου του Σ.Δ. των ακινήτων που αναφέρονται στις περιπτώσεις α' ,β' και γ' της παραγράφου 1 εφόσον ο κύριος παραχωρήσει την κυριότητα στο Δημόσιο ή στον οικείο Ο.Τ.Α. α' βαθμού, χωρίς άλλο αντάλλαγμα. Σε περίπτωση συγκυριότητας, η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου μπορεί να εφαρμοστεί και για κάθε συγκύριο για το ποσοστό που του αναλογεί. Οι φορολογικές απαλλαγές της παραγράφου 2 του άρθρου 2 ισχύουν και στην περίπτωση αυτή.

4. Στις περιπτώσεις α', β' και γ' της παραγράφου 1, η απόφαση με την οποία εγκρίνεται η έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ. και ο τίτλος αφορούν και το τυχόν ρυμοτομούμενο τμήμα, δομημένο ή μη, του διατηρητέου ακινήτου.

Άρθρο 4

Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης

1. Η μεταφορά του Σ.Δ. πραγματοποιείται αποκλειστικά σε ακίνητο (ωφελοόμενο ακίνητο) που βρίσκεται μέσα σε Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (Ζ.Υ.Σ.).

2. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της οικείας Περιφέρειας, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του Περιφερειακού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (Π.Σ.Χ.Ο.Π.) και γνώμη του οικείου Ο.Τ.Α. α' βαθμού και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζεται η Ζ.Υ.Σ. Η Ζ.Υ.Σ. αποτυπώνεται σε σχεδιάγραμμα που συνοδεύει την απόφαση και δημοσιεύεται μαζί με αυτήν. Στις περιοχές αρμοδιότητας των Οργανισμών που έχουν συσταθεί κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 3 του Ν.2508/1997 (Φ.Ε.Κ. 124 Α') ή με τον Ν.1515/1985 (Φ.Ε.Κ. 18 Α') ή με τον Ν.1561/1985 (Φ.Ε.Κ. 148 Α'), η Ζ.Υ.Σ. καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του οικείου Οργανισμού και του οικείου Ο.Τ.Α. α' βαθμού και

δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Η Ζ.Υ.Σ. αποτυπώνεται σε σχεδιάγραμμα που συνοδεύει την απόφαση και δημοσιεύεται μαζί με αυτήν.

3. Οι Ζ.Υ.Σ. καθορίζονται ύστερα από εκπόνηση μελέτης, σε περιοχές για τις οποίες συντρέχουν σωρευτικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

α) Βρίσκονται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού που υφίσταται πριν από το 1923.

β) Βρίσκονται εκτός των καθορισμένων ορίων, ιστορικών τόπων, παραδοσιακών ή αξιόλογων οικισμών, αρχαιολογικών χώρων, περιοχών που προβλέπονται στην παρ. 3 του άρθρου 18 του Ν.1650/1986 (Φ.Ε.Κ. 160 Α') ή περιοχών που προβλέπονται στην παράγραφο 1β του άρθρου 4 του Ν.1577/1985 και εκτός των ορίων περιοχών, στις οποίες έχουν επιβληθεί ειδικοί όροι δόμησης για την προστασία παραδοσιακών ή αρχιτεκτονικών συνόλων, αρχαιολογικών χώρων ή άλλων πολιτιστικών ή περιβαλλοντικά αξιόλογων στοιχείων.

γ) Βρίσκονται εκτός ιστορικών κέντρων πόλεων, με εξαίρεση τμήματα τους που αναπλάθονται, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Β' του Ν.2508/1997.

δ) Βρίσκονται εκτός καθορισμένων ορίων περιοχών, οι οποίες έχουν χαρακτηριστεί ζώνες προστασίας χώρων ή κτιρίων, που έχουν κηρυχθεί για οποιονδήποτε λόγο προστατευόμενοι σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις.

ε) Βρίσκονται εκτός των δύο πρώτων οικοδομικών τετραγώνων (Ο.Τ.) από τη γραμμή του αιγιαλού ή της όχθης προκειμένου για μεγάλες λίμνες ή πλεύσιμους ποταμούς.

στ) Δεν έχουν χαρακτηριστεί ως Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας ή Ζώνες Αστικού Αναδασμού ή Ζώνες Κοινωνικού Συντελεστή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 του Ν.1337/1983 (Φ.Ε.Κ. 33 Α'), του Ν.947/1979 (Φ.Ε.Κ. 169 Α') και του άρθρου 18 του Ν.2508/1997.

ζ) Βρίσκονται εκτός περιοχών που έχουν ενταχθεί σε σχέδιο πόλης με τις ειδικές διατάξεις που ισχύουν για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς και εκτός περιοχών που έχουν ενταχθεί σε σχέδιο πόλης με τις διατάξεις του άρθρου 29 του Ν.1947/1991 (Φ.Ε.Κ. 70 Α') και εκτός Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.) που προβλέπονται στο άρθρο 24 του Ν.2508/1997, εκτός εάν έχουν ενσωματωθεί σε περιοχές αστικών συγκροτημάτων.

η) Δεν βρίσκονται σε περιοχές με έντονη κλίση. Ως τέτοιες καθορίζονται οι περιοχές στις οποίες υπάρχουν δρόμοι με κλίση μεγαλύτερη του είκοσι τοις εκατό (20%).

4. Με τη μελέτη για τον καθορισμό Ζ.Υ.Σ., προσδιορίζεται μέσα στην ευρύτερη περιοχή του δήμου για την οποία συντρέχουν οι προϋποθέσεις της προηγούμενης παραγράφου, η ζώνη υποδοχής μεταφοράς συντελεστή δόμησης. Προσδιορίζεται επίσης, σε ποσοστό επί του συνολικού εμβαδού των δομήσιμων επιφανειών της ζώνης, όπως αυτό προκύπτει από τον

υπολογισμό των συντελεστών δόμησης που ισχύουν στην περιοχή, το ανώτατο συνολικό εμβαδόν δομήσιμων επιφανειών που επιτρέπεται να μεταφερθεί μέσα σε αυτήν, αφού σταθμιστούν τα παρακάτω στοιχεία:

α) το προτεινόμενο ποσοστό αύξησης του ισχύοντος Σ.Δ. της ζώνης προκύπτει από τις χωροταξικές και πολεοδομικές κατευθύνσεις, καθώς και τους αναπτυξιακούς στόχους για την περιοχή, όπως η οικιστική ανάπτυξη, τα περιθώρια επιβάρυνσης της, η θέση, η φυσιογνωμία και η ιδιαιτερότητα της, τα δίκτυα υποδομής και ο κοινωνικός εξοπλισμός.

β) δεν αλλοιώνεται η οικιστική φυσιογνωμία της περιοχής,

γ) οι κοινόχρηστοι χώροι και οι χώροι για την ανέγερση κοινωφελών κτιρίων, όπως προβλέπονται από το ρυμοτομικό σχέδιο, μετά την πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ. επαρκούν για τις ανάγκες της περιοχής.

5. Επιτρέπεται η Μ.Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο που βρίσκεται σε περιοχή η οποία έχει καθοριστεί ως Ζώνη Αγοράς Συντελεστή (Ζ.Α.Σ.) με προεδρικό διάταγμα, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 2 του Ν.880/1979 (Φ.Ε.Κ. 58 Α '). Η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. σε Ζ.Α.Σ. διενεργείται σύμφωνα με τους ειδικούς όρους, προϋποθέσεις και περιορισμούς που προβλέπονται στην πράξη καθορισμού της, ανεξαρτήτως εάν, εν τω μεταξύ, έχει τροποποιηθεί το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής.

Άρθρο 5

Έννοια και περιορισμοί που ισχύουν για την πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή δόμησης σε ωφελούμενο ακίνητο.

1. Πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή δόμησης είναι η προσθήκη συντελεστή δόμησης σε ωφελούμενο ακίνητο λόγω Μ.Σ.Δ. Ως πραγματοποίηση θεωρείται η έκδοση απόφασης του προϊσταμένου της αναφερόμενης στην παράγραφο 3 υπηρεσίας. Η απόφαση αυτή μεταγράφεται.

2. Με την έκδοση της απόφασης που προβλέπεται στην προηγούμενη παράγραφο αποσβέννυται το δικαίωμα που ενσωματώνεται στον τίτλο και ο τίτλος ακυρώνεται με επισημείωση σε αυτόν της ακύρωσης και της εγκριτικής απόφασης για την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. Εάν ο τίτλος χρησιμοποιείται μόνον εν μέρει κατά την έγκριση πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ., η επισημείωση για την ακύρωση του γίνεται μόνο για το ακυρούμενο μέρος το οποίο στρογγυλοποιείται προς τα πάνω σε ακέραιες μονάδες τετραγωνικών μέτρων.

3. Αρμόδια υπηρεσία για την έγκριση πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. είναι η αρμόδια για πολεοδομικά θέματα Διεύθυνση κάθε Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης στα διοικητικά όρια της οποίας βρίσκεται το ωφελούμενο ακίνητο. Η υπηρεσία αυτή καθίσταται αποκλειστικά αρμόδια για την έκδοση οικοδομικής άδειας, για το σύνολο της οικοδομής, καθώς και για τον έλεγχο των σχετικών οικοδομικών εργασιών και την εφαρμογή των διατάξεων για τις αυθαίρετες κατασκευές, όταν γίνεται πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. για την έκδοση της οικοδομικής άδειας καταβάλλεται από τους δικαιούχους του ωφελούμενου ακινήτου υπέρ του Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ. ποσό ίσο προς το πέντε τοις εκατό (5%) της αντικειμενικής αξίας του προστιθέμενου Σ.Δ. Ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) του ποσού αυτού αποδίδεται από το Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ. στον Ο.Τ.Α. α' βαθμού, όπου βρίσκεται το ωφελούμενο ακίνητο και διατίθεται αποκλειστικά για τη μελέτη και την κατασκευή έργων αναβάθμισης της ποιότητας ζωής των αστικών περιοχών, καθώς και την προστασία και την ανάδειξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.

4. Η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. από βαρυνόμενο ακίνητο που αναφέρεται στην περίπτωση δ' της παραγράφου 1 του άρθρου 3, επιτρέπεται μόνο σε ωφελούμενο το οποίο βρίσκεται σε Ζ.Υ.Σ. ή Ζ.Α.Σ. του ίδιου δήμου ή κοινότητας με το βαρυνόμενο. Εάν ο δήμος ή η κοινότητα υπάγεται σε καθεστώς ιδιαίτερης προστασίας στο σύνολό του, η πραγματοποίηση επιτρέπεται σε ωφελούμενο που βρίσκεται σε Ζ.Υ.Σ. ή Ζ.Α.Σ., όμορου δήμου ή κοινότητας. Η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. από βαρυνόμενο ακίνητο που αναφέρεται στις υπόλοιπες περιπτώσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 3, επιτρέπεται σε ωφελούμενο που βρίσκεται σε Ζ.Υ.Σ. ή Ζ.Α.Σ. δήμου ή κοινότητας της ίδιας περιφέρειας με το βαρυνόμενο.

5. Με την απόφαση που προβλέπεται στην παράγραφο 1 καθορίζεται ο συντελεστής δόμησης που μεταφέρεται από το βαρυνόμενο ακίνητο ως πρόσθετο εμβαδόν επιφανειών, οι οποίες επιτρέπεται να δομηθούν στο ωφελούμενο ακίνητο. Ο καθορισμός γίνεται αφού ληφθούν υπόψη οι προς μεταφορά επιφάνειες του τίτλου, οι σχέσεις αξίας γης ανά μονάδα επιφάνειας του βαρυνόμενου και του ωφελουμένου, ο συντελεστής δόμησης που αναγράφεται στον τίτλο καθώς και εκείνος που ισχύει στην περιοχή του ωφελούμενου ακινήτου. Ο συντελεστής δόμησης που μεταφέρεται προστίθεται οριστικώς στο ωφελούμενο ακίνητο από την ημερομηνία μεταγραφής της πιο πάνω απόφασης. Η ρύθμιση αυτή ενεργεί υπέρ και κατά των καθολικών ή ειδικών διαδόχων του κυρίου του ωφελούμενου ακινήτου και συνοδεύει το ακίνητο ακόμα και στην περίπτωση πρωτότυπου τρόπου κτήσης της κυριότητας σε αυτό.

6. Η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. επιτρέπεται να γίνεται και εν μέρει ή διαδοχικώς από το ίδιο βαρυνόμενο ή από διάφορα βαρυνόμενα, προς το ίδιο ή διάφορα ωφελούμενα.

7. Εάν το ωφελούμενο βρίσκεται σε άμεση γειτνίαση με κτίριο που υπάγεται στις περιπτώσεις α', β' και γ' της παραγράφου 1 του άρθρου 3, για την έγκριση πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. απαιτείται η σύμφωνη γνώμη της υπηρεσίας που είναι αρμόδια για την προστασία του.

«8. Στις Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή και στις Ζ.Α.Σ. για τον καθορισμό της ποσοστιαίας αύξησης του ισχύοντος Σ.Δ. ισχύουν οι εξής ανά χρήση περιορισμοί και προϋποθέσεις, χωρίς τους περιορισμούς της παραγράφου 1 του άρθρου 1 του Ν.880/1979 (Φ.Ε.Κ. 58 Α') για τις περιοχές στις οποίες ο ισχύων συντελεστής δόμησης είναι ίσος ή μεγαλύτερος του 2,4:

α) Σε περιοχές με χρήση αμιγούς κατοικίας ή μόνο κατοικίας, η ποσοστιαία αύξηση του Σ.Δ. δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 20% του ισχύοντος στην περιοχή, για Σ.Δ. μέχρι 0,8, το 15% για το τμήμα του Σ.Δ. πάνω από 0,8 μέχρι και 1,2 και το 10% για το τμήμα του Σ.Δ. πάνω από 1,2.

Σε περιοχές παραθεριστικής κατοικίας η ποσοστιαία αύξηση του Σ.Δ. δεν μπορεί να υπερβαίνει το 10% του ισχύοντος.

Η ποσοστιαία αύξηση του ισχύοντος Σ.Δ. στις περιοχές της παρούσας περίπτωσης αφορά μόνο στην επαύξηση χώρων κατοικίας ή βοηθητικών χώρων αυτής.

β) Σε περιοχές με χρήση γενικής κατοικίας ή περιοχές εντός σχεδίου, στις οποίες δεν έχουν καθοριστεί χρήσεις με δεσμευτικό τρόπο, η ποσοστιαία αύξηση του Σ.Δ. δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 25% του ισχύοντος στην περιοχή για Σ.Δ. μέχρι 0,8, το 20% για το τμήμα του Σ.Δ. πάνω από 0,8 μέχρι και 1,2 και το 15% για το τμήμα του Σ.Δ. πάνω από 1,2. Σε περιοχές παραθεριστικής κατοικίας, εφόσον προβλέπεται η χρήση γενικής κατοικίας, η ποσοστιαία αύξηση του Σ.Δ. δεν μπορεί να υπερβαίνει το 15% του ισχύοντος Σ.Δ.

γ) Σε περιοχές με χρήση πολεοδομικού κέντρου η ποσοστιαία αύξηση του Σ.Δ. δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 30% του ισχύοντος στην περιοχή για Σ.Δ. μέχρι 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, εφόσον προβλέπεται η χρήση πολεοδομικού κέντρου, η ποσοστιαία αύξηση του Σ.Δ. δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% του ισχύοντος στην περιοχή για κτίρια κατοικίας και το 30% για ειδικά κτίρια.

δ) Σε περιοχές με ειδικές χρήσεις η ποσοστιαία αύξηση του Σ.Δ. δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 20% του ισχύοντος Σ.Δ.

9. Για το ποσοστό κάλυψης του ωφελούμενου οικοπέδου, το ύψος, την απόσταση από τα όρια του οικοπέδου, τους χώρους στάθμευσης του ωφελούμενου ακινήτου και των επιφανειών που επιτρέπεται να μεταφέρονται από άλλους δήμους ή κοινότητες, ισχύουν οι ακόλουθοι περιορισμοί και προϋποθέσεις:

α) Το ποσοστό κάλυψης του ωφελούμενου οικοπέδου μετά την πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ. δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το ισχύον για την περιοχή, όπως αυτό καθορίζεται από τις γενικές και ειδικές διατάξεις.

β) Δεν επιτρέπεται η υπέρβαση του ανώτατου για την περιοχή ύψους, είτε αυτό καθορίζεται με ειδικό πολεοδομικό κανονισμό είτε προκύπτει από τις διατάξεις του άρθρου 9 του Ν.1577/1985 για το Σ.Δ. που ισχύει για το ωφελούμενο ακίνητο πριν την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.

Ειδικά σε περιοχές με χρήση πολεοδομικού κέντρου (υπερτοπικού ή τοπικού) ή γενικής κατοικίας στις περιπτώσεις ειδικών κτιρίων και μόνο για τα τετραγωνικά μέτρα που αντιστοιχούν στις μεταφερόμενες επιφάνειες, το ανώτατο ύψος καθορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 του Ν.1577/1985 και με βάση το Σ.Δ. που διαμορφώνεται για το ωφελούμενο ακίνητο μετά την πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ., με εξαίρεση τις περιπτώσεις που εμπίπτουν στην παράγραφο 9 του άρθρου 9 του Ν.1577/1985.

γ) Επιβάλλεται να τηρείται η απόσταση Δ, που καθορίζεται από τις διατάξεις του άρθρου 9 του Ν.1577/1985 και προκύπτει σύμφωνα με το τελικό ύψος της οικοδομής μετά την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. Σε περιπτώσεις προσθηκών κατά το ύψος σε νομίμως υφιστάμενα κατά την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού κτίρια, επιτρέπεται η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ., εφαρμοζομένων αναλόγως των ισχυουσών διατάξεων περί προσθηκών.

δ) Εξασφαλίζονται οι θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων, οι οποίες απαιτούνται λόγω της Μ.Σ.Δ., σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.960/1979 (Φ.Ε.Κ. 194 Α') όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, και των *κατ'* εξουσιοδότηση του εκδιδόμενων κανονιστικών πράξεων, στο ωφελούμενο ακίνητο ή σε ακίνητο σε απόσταση από το ωφελούμενο, όπως προβλέπουν οι ανωτέρω διατάξεις.

Οι θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων, που απαιτούνται λόγω της Μ.Σ.Δ., δεν επιτρέπεται να τοποθετούνται στο προκήπιο, εκτός εάν η απαιτούμενη θέση είναι μία.

Στις περιπτώσεις ακινήτων επί βασικού ή πρωτεύοντος ή δευτερεύοντος οδικού δικτύου, η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. επιτρέπεται μόνον εφόσον οι θέσεις στάθμευσης που απαιτούνται κατά τις ανωτέρω διατάξεις για το συνολικό Σ.Δ., αυξηθούν κατά το ποσοστό αύξησης του ισχύοντος Σ.Δ. και ύστερα από σχετική έγκριση της αρμόδιας υπηρεσίας για την κυκλοφορία της Γενικής Γραμματείας Δημόσιων Έργων.

ε) Το ωφελούμενο οικόπεδο πρέπει να είναι άρτιο και οικοδομήσιμο είτε κατά κανόνα είτε κατά παρέκκλιση.

στ) Οι δομήσιμες επιφάνειες που μεταφέρονται σε Ζ.Υ,Σ. ή Ζ.Α.Σ. από βαρυνόμενα ακίνητα άλλων δήμων ή κοινοτήτων, σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 5 του νόμου αυτού, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 40% των δυνάμενων να πραγματοποιηθούν σε αυτές επιφανειών.»

Οι παραπάνω μέσα σε « » παράγραφοι 8 και 9 προστίθενται με την παράγραφο 1, άρθρου 14 του Ν.3212/24/31.12.2003 (Φ.Ε.Κ. 308 Α').

Άρθρο 6

Εξουσιοδοτήσεις

«1.» Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και Οικονομίας και Οικονομικών καθορίζονται:

α) Τα στοιχεία και τα δικαιολογητικά που υποβάλλονται και η διαδικασία που ακολουθείται για την έκδοση της απόφασης με την οποία εγκρίνεται η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ., καθώς και το ειδικότερο περιεχόμενο της απόφασης αυτής.

β) Ο τρόπος σύμφωνα με τον οποίο καθορίζεται η επιφάνεια που μεταφέρεται στο ωφελούμενο ακίνητο και ο τρόπος με τον οποίο εκτιμάται η αγοραία οικοπεδική αξία του βαρυνόμενου και του ωφελούμενου ακινήτου. Ο τρόπος καθορισμού και εκτίμησης μπορούν να αποτυπώνονται σε μαθηματικό τύπο.

γ) Κάθε σχετικό θέμα για την πραγματοποίηση τού μεταφερόμενου συντελεστή στο ωφελούμενο ακίνητο.»

Η παραπάνω μέσα σε « » παρ. 1 τίθεται όπως αντικαθίσταται με την παράγραφο 2, άρθρου 14 του Ν.3212/24/31.12.2003 (Φ.Ε.Κ. 308 Α '). Οι δε παρακάτω μέσα σε « » παράγραφοι 2, 3 και 4 έχουν τεθεί όπως αναριθμήθηκαν σύμφωνα με τις ίδιες ως άνω διατάξεις.

«2.» Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Δικαιοσύνης καθορίζονται:

α) Οι προϋποθέσεις και οι ειδικότεροι όροι έκδοσης, τα δικαιολογητικά που απαιτούνται και το ειδικότερο περιεχόμενο της απόφασης έγκρισης έκδοσης τίτλου Μ.Σ.Δ. και του τίτλου Μ.Σ.Δ.

β) Τα στοιχεία της τεχνικής μελέτης που υποβάλλεται για την έκδοση απόφασης έγκρισης τίτλου, ο τρόπος δήλωσης της συναίνεσης του κυρίου του βαρυνόμενου ακινήτου για την

έκδοση της απόφασης και το περιεχόμενο της και το περιεχόμενο της έκθεσης ελέγχου τίτλων που υποβάλλεται για την εξακρίβωση της νομικής κατάστασης του βαρυνόμενου ακινήτου.

γ) Η μορφή, το περιεχόμενο και τα όργανα που είναι αρμόδια για την τήρηση του Μητρώου μεταφοράς συντελεστή δόμησης.

δ) Ο ειδικότερος τρόπος μεταβίβασης του τίτλου, η διαδικασία αντικατάστασης του σε περίπτωση κλοπής, καταστροφής ή απώλειας του, οι προϋποθέσεις και οι διαδικασίες διαίρεσης και ακύρωσης του.

ε) Οι σχετικές με τη μεταφορά συντελεστή δόμησης διοικητικές πράξεις, οι οποίες μεταγράφονται στα Υποθηκοφυλακεία ή εγγράφονται στα Κτηματολογικά γραφεία της περιοχής που βρίσκεται το βαρυνόμενο και το ωφελούμενο ακίνητο και

στ) Κάθε σχετική λεπτομέρεια για την έκδοση απόφασης έγκρισης έκδοσης τίτλου Μ.Σ.Δ. και του τίτλου Μ.Σ.Δ.

«3.» Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται οι ειδικότερες προδιαγραφές εκπόνησης των μελετών για τον καθορισμό Ζ.Υ.Σ.

«4.» Οι όροι, οι προϋποθέσεις και οι περιορισμοί που καθορίζονται με "τις ρυθμίσεις των παραγράφων 8 και 9 του προηγούμενου άρθρου" ισχύουν, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά στην πράξη έγκρισης της Ζ.Υ.Σ. ή της Ζ.Α.Σ.

Οι παραπάνω μέσα σε " " λέξεις τίθενται όπως αντικαθίστανται με την παράγραφο 3, άρθρου 14 του Ν. 3212/24/31.12.2003 (Φ.Ε.Κ. 308 Α).

Άρθρο 7

Μεταβατικές διατάξεις

1. Έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ. σε εκτέλεση προεδρικού διατάγματος ή υπουργικής απόφασης έγκρισης έκδοσης τίτλου, που έχουν

εκδοθεί σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις, επιτρέπεται μόνον εφόσον το ακίνητο είναι βαρυνόμενο σύμφωνα με τις διατάξεις

του άρθρου 3, αν δεν συντρέχει η προϋπόθεση αυτή, τα προεδρικά διατάγματα και οι υπουργικές αποφάσεις ανακαλούνται αυτεπαγγέλτως από τη διοίκηση.

2. Τίτλοι που έχουν εκδοθεί σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις και δεν έχουν πραγματοποιηθεί έως την έναρξη ισχύος του παρόντος θεωρούνται αυτοδικαίως άκυροι, εφόσον αφορούν ακίνητο το οποίο δεν είναι βαρυνόμενο, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 3, οι τίτλοι που διατηρούνται σε ισχύ πραγματοποιούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού.

3. Προεδρικά διατάγματα ή υπουργικές αποφάσεις ή αποφάσεις του άρθρου 17 του Ν.2300/1995, που έχουν εκδοθεί σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις για πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή δόμησης θεωρούνται αυτοδικαίως άκυροι, εφόσον δεν έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια και εφόσον αφορούν ακίνητο το οποίο δεν είναι βαρυνόμενο, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 3, ή εφόσον το ωφελούμενο δεν βρίσκεται στις περιοχές που αναφέρονται στο άρθρο 4.

4. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Δικαιοσύνης που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ρυθμίζεται η διαδικασία για την ανάκληση των πράξεων που αναφέρονται στην παράγραφο 1, η διαδικασία για τη διαπίστωση της αυτοδίκαιης ακυρότητας των τίτλων και των πράξεων που αναφέρονται, αντιστοίχως στις παραγράφους 2 και 3, ο τρόπος ενημέρωσης των δικαιούχων, η μεταγραφή των διαπιστωτικών για την ακυρότητα πράξεων και κάθε σχετική λεπτομέρεια για την εφαρμογή των προηγούμενων παραγράφων.

5. Κατ' εξαίρεση των διατάξεων του άρθρου 4 και της παραγράφου 4 του άρθρου 5 και εφόσον το ωφελούμενο ακίνητο είναι άρτιο, είτε κατά τον κανόνα είτε κατά την παρέκκλιση, επιτρέπεται η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. σε κτίρια που ανεγέρθηκαν νόμιμα και στα οποία το αργότερο μέχρι "30.11.2003" είχε γίνει, κατά παράβαση της οικοδομικής άδειας, αλλαγή χρήσης χώρου και για το λόγο αυτόν υπέρβαση του Σ.Δ. του ακινήτου εφόσον η έγκριση για την πραγματοποίηση εκδοθεί μέσα σε τρία έτη "από τη δημοσίευση της απόφασης που προβλέπεται στο τελευταίο εδάφιο της παραγράφου αυτής",

Οι παραπάνω μέσα σε" " λέξεις τίθενται όπως αντικαθίσταται με την παράγραφ 4, άρθρου 14 του Ν. 3212/24/31.12.2003 (Φ.Ε.Κ. 308 Α').

Στην περίπτωση αυτή, πριν από την έκδοση της οικοδομικής άδειας για τη νομιμοποίηση απαιτείται να καταβληθούν τα πρόστιμα για την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, τα οποία για την εφαρμογή της παρούσας διάταξης ορίζονται σε ποσοστό 25% των καθοριζομένων σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις. Οι διατάξεις των προηγούμενων εδαφίων εφαρμόζονται εφόσον: α) η νέα χρήση επιτρέπεται στην περιοχή και β) 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. Για την εξασφάλιση θέσεων στάθμευσης που απαιτούνται λόγω της Μ.Σ.Δ. σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου αυτής, εφαρμόζονται οι διατάξεις του Ν.960/1979 (Φ.Ε.Κ. 194 Α'), καθώς και των

κανονιστικών πράξεων που έχουν εκδοθεί κατ' εξουσιοδότηση τους. Αν η αλλαγή χρήσης αφορά θέσεις στάθμευσης, οι καταργούμενες με τον τρόπο αυτόν αντικαθίστανται και οι τυχόν απαιτούμενες επιπλέον θέσεις εξασφαλίζονται στο ίδιο ακίνητο ή σε άλλο ακίνητο που βρίσκεται στην προβλεπόμενη από τις ανωτέρω διατάξεις απόσταση από το ωφελούμενο. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζεται ο τρόπος, η ειδικότερη διαδικασία, τα δικαιολογητικά και οι λεπτομέρειες για την εφαρμογή αυτής της παραγράφου.

6. Ο δικαιούχος τίτλου Μ.Σ.Δ. που προέρχεται από κτίρια που αναφέρονται στο άρθρο 14 του Ν.1577/1985 (Φ.Ε.Κ. 210 Ν) ή στην παράγραφο 7 του άρθρου 2 του Ν.88011979 (Φ.Ε.Κ. 58 Α') μπορεί να επιλέξει ή την επαναφορά του συντελεστή δόμησης στο ακίνητο από το οποίο μεταφέρθηκε, εφόσον αυτό είναι εφικτό ή την εξαγορά του τίτλου Μ.Σ.Δ. από το Δημόσιο. Ο δικαιούχος τίτλου Μ.Σ.Δ. που εκδόθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 7 του άρθρου 8 του Ν.2052/1992 (Φ.Ε.Κ. 94 Α '), για την κατασκευή χώρων στάθμευσης, μπορεί να επιλέξει ή την υπαγωγή του στο καθεστώς χρηματικής επιχορήγησης των νόμων 1892/1990 (Φ.Ε.Κ. 101 Α'), 2601/1 998 (Φ.Ε.Κ. 81 Α') και 2819/2000 (Φ.Ε.Κ. 84 Α') ή την εξαγορά του τίτλου Μ.Σ.Δ. από το Δημόσιο.

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Οικονομίας και Οικονομικών καθορίζονται ο τρόπος επαναφοράς του συντελεστή στο ακίνητο, οι όροι και οι προϋποθέσεις υπαγωγής στο καθεστώς χρηματικής επιχορήγησης, καθώς και το ύψος της, η διαδικασία εξαγοράς του τίτλου μέσω του Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ., ο τρόπος υπολογισμού της αξίας του, ο τρόπος καταβολής και κάθε άλλη λεπτομέρεια.

Αθήνα, 26 Αυγούστου 2002

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΠΟΥΛΟΣ

Σημείωση: Από τον παρόντα νόμο παραλείπω το Κεφάλαιο Β' το οποίο αφορά τις Ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Τροποποιήσεις διατάξεων του Ν.1577/1985 Γ.Ο.Κ. και συμπλήρωση διατάξεων).

7.7. ΕΤΟΣ 2004

7.7.1. ΑΠΟΦΑΣΗ. οικ. 8387 ΤΗΣ 19/27.2.2004 (Φ.Ε.Κ. 162 Δ) Τόμος Α3

Διαδικασία έγκρισης χορήγησης τίτλου δικαιώματος Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 6 παράγραφος 2 του Ν.3044/2002 «Μεταφορά συντελεστή δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων» (Φ.Ε.Κ. Α' 197), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το άρθρο 14 του Ν. 3212/2003 «Άδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων» (Φ.Ε.Κ. Α' 308).
2. Τις διατάξεις του άρθρου 29 Α του Ν. 1558/1985 «Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα» (Φ.Ε.Κ. Α' 137), που προστέθηκε με το άρθρο 27 του Ν.2081/1992 (Φ.Ε.Κ. Α' 154) και τροποποιήθηκε με την παράγραφο 2α του άρθρου 1 του Ν.2469/1997 (Φ.Ε.Κ. Α' 38).
3. Την Υ.Α./31.10.2001 απόφαση του Πρωθυπουργού και της Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Ανάθεση αρμοδιοτήτων Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων» (Φ.Ε.Κ. Β' 1484).
4. Το γεγονός ότι από τις κανονιστικές διατάξεις αυτού δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού και του προϋπολογισμού των οικείων Ο.Τ.Α., αποφασίζουμε:

Η έγκριση έκδοσης τίτλου Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης από βαρυνόμενο ακίνητο του άρθρου 3 του Ν.3044/2002 «Μεταφορά συντελεστή δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων» (Φ.Ε.Κ. Α' 197), ως ισχύει, γίνεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στα επόμενα άρθρα.

Άρθρο 1

1. Για την έκδοση της απόφασης έγκρισης έκδοσης τίτλου Μ.Σ.Δ. από βαρυνόμενο ακίνητο του άρθρου 3 του Ν.3044/2002 «Μεταφορά συντελεστή δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων» (Φ.Ε.Κ. Α' 197), ως ισχύει, υποβάλλονται:
 - α) αίτηση του κυρίου ή συγκυρίου για το ποσοστό του επί του βαρυνομένου ακινήτου,
 - β) τεχνική μελέτη, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 2 παράγραφος Α της παρούσας.

- γ) δήλωση συναίνεσης, σύμφωνα μετά οριζόμενα στο άρθρο 2 παράγραφος Β της παρούσας.
- δ) αρχική και συμπληρωματική έκθεση ελέγχου τίτλων με τους μνημονευομένους στις εκθέσεις τίτλους και τα σχετικά πιστοποιητικά, καθώς και το αποδεικτικό κοινοποίησης σε τρίτους που έχουν εγγράψει ή σημειώσει δικαιώματα τους επί του ακινήτου κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 2 παράγραφος Γ της παρούσας.

2. Η απόφαση περιλαμβάνει τα εξής στοιχεία:

- α) Τα στοιχεία προσδιορισμού του ακινήτου για το οποίο εγκρίνεται η έκδοση τίτλου.
- β) Το εμβαδόν του ακινήτου.
- γ) Τον ισχύοντα Σ.Δ. της περιοχής με βάση τον οποίο εγκρίνεται η μεταφορά μέρους ή ολόκληρου του συντελεστή.

Για Μ.Σ.Δ. από οικόπεδο με διατηρητέο κτίριο το οποίο μπορεί να κατατμηθεί σε δύο ή περισσότερα άρτια κατά τονί, κανόνα οικόπεδα, λαμβάνεται το τμήμα του οικοπέδου στο οποίο βρίσκεται το διατηρητέο κτίριο και το οποίο πληροί τις προϋποθέσεις της κατά τον κανόνα αρτιότητας. Ο μεταφερόμενος Σ.Δ. του ακινήτου με διατηρητέο κτίριο είναι δυνατόν να υπολογιστεί σε τμήμα οικοπέδου μεγαλύτερου της αρτιότητας ή και σε ολόκληρο το οικόπεδο, εφόσον κατά την κρίση της διοίκησης αυτό επιβάλλεται από το σχήμα του οικοπέδου ή εφόσον έχει χαρακτηριστεί ο ακάλυπτος χώρος που περιβάλλει το ακίνητο ως διατηρητέος.

- δ) Το ονοματεπώνυμο του κυρίου, των συγκυρίων ή του συγκυρίου για το ποσοστό του, καθώς και του τυχόν επικαρπωτού του ακινήτου.
- ε) Τις μεταφερόμενες επιφάνειες από το βαρυνόμενο ακίνητο, που υπολογίζονται με αφαίρεση των επιφανειών των κτισμάτων που διατηρούνται, από τις επιφάνειες που μπορούν να πραγματοποιηθούν με βάση τον Σ.Δ., ο οποίος ισχύει στην περιοχή όπου βρίσκεται το βαρυνόμενο ακίνητο, χωρίς να υπολογίζονται δομήσιμες επιφάνειες υπογείων. Οι ως άνω μεταφερόμενες επιφάνειες διαχωρίζονται σε επιφάνειες ισογείου και ορόφου.

3. Αν μετά την υποβολή της αίτησης με όλα τα απαιτούμενα δικαιολογητικά της παραγράφου 1, μειωθεί ο Σ.Δ. του βαρυνόμενου ακινήτου, η απόφαση έγκρισης έκδοσης τίτλου, εκδίδεται με βάση το Σ.Δ. που ίσχυε κατά την υποβολή της αίτησης, με την προϋπόθεση ότι ο τίτλος θα πραγματοποιηθεί σε διάστημα τριών (3) ετών από τη δημοσίευση αυτής. Εάν δεν τηρηθεί ο όρος, εκδίδεται νέος τίτλος με βάση το Σ.Δ. που ίσχυε για το βαρυνόμενο ακίνητο κατά το χρόνο δημοσίευσης της απόφασης αυτής. Ο όρος πρέπει να αναγράφεται ρητά στην απόφαση.

4. Δεν εγκρίνεται η έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ. σε ακίνητα των περιπτώσεων α) β) και γ) του άρθρου 3 του Ν.3044/2002 εφόσον ο προς μεταφορά Σ.Δ. του βαρυνόμενου ακινήτου εκφράζεται σε δομήσιμες επιφάνειες υπογείων. Δεν εγκρίνεται η έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ. ούτε εκδίδεται τίτλος επίσης, εφόσον από την έκθεση ελέγχου τίτλων της παρ. Γ1 του άρθρου 2 της παρούσας και τη συμπληρωματική έκθεση της παραγράφου 1β του άρθρου 4 της παρούσας, προκύπτει ότι έχει επιβληθεί κατάσχεση σε βάρος του ακινήτου.

5. Επίσης δεν εγκρίνεται η έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ. σε ακίνητα της περ. δ) του άρθρου 3 του Ν.3044/2002, εφόσον δεν έχει εκδοθεί πράξη έγκρισης Ζ.Υ.Σ. στο Δήμο ή Κοινότητα του βαρυνόμενου ακινήτου.

Άρθρο 2

Α. Η τεχνική μελέτη που προβλέπεται στο άρθρο 1 παράγραφος 1β της παρούσας, συντάσσεται σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες προδιαγραφές μελετών για την έκδοση οικοδομικών αδειών και περιλαμβάνει τα ακόλουθα στοιχεία :

1. Για τα βαρυνόμενα ακίνητα των περιπτώσεων α, β και γ της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του Ν. 3044/2002:

α) Τοπογραφικό διάγραμμα του βαρυνόμενου ακινήτου, με θεωρημένους όρους δόμησης από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία.

β) Αποτύπωση των υφισταμένων κτιρίων, που βρίσκονται στο βαρυνόμενο ακίνητο με τις κατόψεις όλων των ορόφων, τις τομές, τις όψεις, τις χρήσεις και υπολογισμό των επιφανειών που υπολογίζονται στο Σ.Δ. του ακινήτου.

γ) Διάγραμμα κάλυψης με υπόμνημα στο οποίο μνημονεύονται οι διατάξεις με τις οποίες ορίζεται ο ισχύων Σ.Δ. και υπολογίζεται σε δομήσιμες επιφάνειες ο Σ.Δ., που μπορεί να μεταφερθεί.

δ) Φωτογραφίες όλων των όψεων του διατηρούμενου κτιρίου, καθώς και του ακάλυπτου τμήματος του οικοπέδου.

ε) Αντίγραφο του φύλλου της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως, στο οποίο δημοσιεύτηκε η απόφαση χαρακτηρισμού του κτιρίου και του χώρου.

στ) Βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας, για το χαρακτηρισμό του κτιρίου ή του χώρου, ότι δεν αποχαρακτηρίστηκε και ότι δεν έχει γίνει ειδική ρύθμιση, με την οποία έχει επιτραπεί προσθήκη στο διατηρητέο κτίριο ή η δόμηση στον αρχαιολογικό χώρο.

2. Για τα βαρυνόμενα ακίνητα της περ. δ της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του Ν.3044/2002:

α) Πράξη αναλογισμού, με το τοπογραφικό διάγραμμα που τη συνοδεύει, επικυρωμένη από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ή επικυρωμένα αποσπάσματα της πράξης εφαρμογής και του σχεδίου που τη συνοδεύει.

β) Απόφαση του νομάρχη για την κύρωση της πράξης αναλογισμού και βεβαίωση τελεσιδικίας της ή την απόφαση του νομάρχη για την κύρωση της πράξης εφαρμογής, με το πιστοποιητικό μεταγραφής της.

γ) Τοπογραφικό διάγραμμα που απεικονίζει ολόκληρη την έκταση του ρυμοτομηθέντος ακινήτου με τις ισχύουσες οικοδομικές και ρυμοτομικές γραμμές. Επί του τοπογραφικού θεωρούνται οι όροι δόμησης από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία και αιτιολογείται αναλυτικά σε υπόμνημα η έκταση για την οποία στοιχειοθετείται το δικαίωμα μεταφοράς του Σ.Δ. Κατά την αιτιολόγηση περιγράφονται οι συγκεκριμένες παράγραφοι, στήλες, διατάξεις κλπ των σχετικών πράξεων (αναλογισμού, εφαρμογής κλπ) από τις οποίες προκύπτει η προς αποζημίωση έκταση και υπολογίζεται σε δομήσιμες επιφάνειες ο Σ.Δ., που μπορεί να μεταφερθεί.

δ) Βεβαίωση του οικείου οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης ΑΙ βαθμού ότι δεν έχει καταβληθεί αποζημίωση.

ε) Φωτογραφίες, στις οποίες απεικονίζεται το βαρυνόμενο ακίνητο.

στ) Υπό την αίρεση της έγκρισης μεταφοράς συντελεστή δόμησης συμβολαιογραφική πράξη α) παραίτησης από τις απαιτήσεις και δικαιώματα για απαλλοτρίωση κατά του οικείου Ο.Τ.Α. και β) εκχώρησης των δικαιωμάτων αποζημίωσης από παρόδιους προς τον οικείο Ο.Τ.Α. και αποδοχή των παροχών από τον οικείο Ο.Τ.Α. Οι πράξεις αυτές μπορεί να συμπεριλαμβάνονται στη συμβολαιογραφική πράξη συναίνεσης της παρ. Β του παρόντος άρθρου.

Β. Η συναίνεση του κυρίου του βαρυνόμενου ακινήτου για την έκδοση της απόφασης έγκρισης τίτλου Μ.Σ.Δ., δηλώνεται με συμβολαιογραφική πράξη, η οποία δεν επιτρέπεται να περιέχει αιρέσεις και όρους.

Η συναίνεση παρέχεται από τον κύριο ή όλους τους συγκυρίους του βαρυνόμενου ακινήτου, εκτός από τις περιπτ. α, β και γ της παραγράφου. 1 του άρθρου 3 του Ν.3044/2002, οπότε αυτή επιτρέπεται να παρέχεται από τους συγκυρίους που υποβάλλουν την αίτηση. Εάν το ακίνητο διεκδικείται, πρέπει να υποβληθεί δήλωση συναίνεσης και από τον ενάγοντα. Στην περίπτωση αυτή η συναίνεση επιτρέπεται να περιλαμβάνει ως μοναδικό παραδεκτό όρο, την κοινή δήλωση βουλήσεως του φερομένου κυρίου και του διεκδικούντα για τη λήψη διασφαλιστικών μέτρων υπέρ του διεκδικούντος επί του τίτλου Μ.Σ.Δ. που θα εκδοθεί, ή επί μέρους του και ιδιαίτερα τη σύσταση παρακαταθήκης.

Γ.1. Πα την εξακρίβωση της νομικής κατάστασης του βαρυνομένου ακινήτου, την ακριβή περιγραφή του και τον προσδιορισμό των προσώπων τα οποία πρέπει να δηλώσουν την συναίνεση τους ή στα οποία πρέπει να ανακοινωθεί κατά το επόμενο εδάφιο η πρόθεση για μεταφορά του Σ.Δ., συντάσσεται έκθεση ελέγχου τίτλων δικαιωμάτων επί του βαρυνομένου ακινήτου, η οποία αφ' ενός μεν κατατίθεται στο συμβολαιογράφο που συντάσσει τη δήλωση συναίνεσης, στην οποία και μνημονεύεται, αφ' ετέρου δε, μαζί με τη δήλωση αυτή και τους σχετικούς τίτλους ιδιοκτησίας, καθώς και τα υπόλοιπα κατά περίπτωση αναγκαία έγγραφα και πιστοποιητικά, υποβάλλεται για την έκδοση της απόφασης έγκρισης έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ.

2. Η έκθεση ελέγχου τίτλων συντάσσεται και υπογράφεται από δικηγόρο, θεωρείται από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο, περιλαμβάνει πλήρη περιγραφή του βαρυνομένου ακινήτου, με το ιστορικό της νομικής κατάστασης του και τους αντίστοιχους τίτλους, πρέπει δε να καταλήγει στην ανεπιφύλακτη διακρίβωση όλων όσων έχουν δικαιώματα κυριότητας ή άλλα εμπράγματα δικαιώματα σε αυτό ή έχουν προσημειώσει τέτοια δικαιώματα ή διεκδικούν εμπράγματα δικαιώματα ή έχουν επιβάλλει κατάσχεση ή συντηρητική κατάσχεση. Η έκθεση πρέπει επίσης να μνημονεύει ρητά το χρόνο μέχρι τον οποίο διαπιστώνεται η βεβαιούμενη κατάσταση, ο οποίος δεν επιτρέπεται να απέχει περισσότερο από ένα μήνα από την ημερομηνία σύνταξης της δήλωσης συναίνεσης.

Εάν εκδοθεί απόφαση έγκρισης έκδοσης τίτλου Μ.Σ.Δ. η παραπάνω έκθεση συμπληρώνεται για το χρόνο που μεσολάβησε από την σύνταξη της μέχρι την έκδοση του τίτλου Μ.Σ.Δ., κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο άρθρο 4.

3. Η πρόθεση των κυρίων του ακινήτου να ζητήσουν την έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ. γνωστοποιείται σε όσους η έκθεση μνημονεύει ότι έχουν ή προβάλλουν δικαιώματα στο ακίνητο. Τα σχετικά αποδεικτικά κοινοποιήσης της γνωστοποίησης αυτής υποβάλλονται επίσης για την έκδοση της απόφασης έγκρισης έκδοσης τίτλου Μ.Σ.Δ. Δεν επιτρέπεται να εμποδιστεί η έκδοση της απόφασης έγκρισης έκδοσης τίτλου Μ.Σ.Δ. ούτε η έκδοση του τίτλου Μ.Σ.Δ. με απόφαση που εκδίδεται κατά τις διατάξεις των άρθρων 682 έως 738 του Κ.Πολ.Δ.

Άρθρο 3

1. Η απόφαση έγκρισης έκδοσης τίτλου σημειώνεται στο περιθώριο των οικείων μερίδων του βιβλίου μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου και του Κτηματολογικού γραφείου του βαρυνόμενου ακινήτου, με αίτηση του δικαιούχου ή του Δημοσίου, το οποίο εκπροσωπείται

από τον Προϊστάμενο της αρμόδιας κεντρικής υπηρεσίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

2. Για όλα τα βαρυνόμενα ακίνητα του άρθρου 3 του Ν.3044/2002, για τα οποία εκδίδεται απόφαση έγκρισης έκδοσης τίτλου Μ.Σ.Δ., η αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων οφείλει αμέσως μετά τη δημοσίευση της απόφασης να ενημερώσει την υπηρεσία της παραγράφου 3 του άρθρου 5 του Ν.3044/2002 και το Δήμο ή Κοινότητα του βαρυνόμενου ακινήτου. Οι φορείς αυτοί 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 την έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ.

3. Οι συνέπειες της παραγράφου 3 του άρθρου 1 του Ν.3044/2002 αρχίζουν για το βαρυνόμενο ακίνητο, από τη σημείωση της απόφασης έγκρισης έκδοσης τίτλου Μ.Σ.Δ. στο υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό Γραφείο, στο οποίο υπάγεται το βαρυνόμενο ακίνητο.

4. Οι διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων εφαρμόζονται ανάλογα και για την τροποποιητική απόφαση που εκδίδεται κατά την παρ. 2 του άρθρου.

Άρθρο 4

1. Για την έκδοση του τίτλου του άρθρου 2 του Ν.3044/2002 προσκομίζονται στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

α) Πιστοποιητικά των υποθηκοφυλακείων για την σημείωση στο περιθώριο των μερίδων του υποθηκοφυλακείου ή στις παρατηρήσεις του Κτηματολογικού Γραφείου της απόφασης έγκρισης έκδοσης τίτλου Μ.Σ.Δ.

β) Συμπληρωματική έκθεση ελέγχου των τίτλων που καλύπτει το χρόνο από την πρώτη έκθεση κατά την παράγραφο Γ1 του άρθρου 2, μέχρι και την επόμενη της σημείωσης της παραπάνω απόφασης στο περιθώριο των οικείων μερίδων μνημονεύει τις μεταβολές που επήλθαν εν τω μεταξύ. Η έκθεση συνοδεύεται από τα αναγκαία πιστοποιητικά, όχι παλαιότερα των πέντε ημερών, συντάσσεται δε κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο Γ2 του άρθρου 2.

γ) Βεβαίωση της παραγράφου 3 του άρθρου 2 του Ν.3044/2002, ότι έχουν κατεδαφιστεί τυχόν υφιστάμενα κτίσματα.

2. Εάν από τη συμπληρωματική έκθεση προκύπτει ότι δεν επήλθαν μεταβολές στα πρόσωπα των δικαιουμένων να ζητήσουν τη μεταφορά, ο τίτλος εκδίδεται βάσει της απόφασης που έχει εκδοθεί.

Εάν από την συμπληρωματική έκθεση και τα σχετικά πιστοποιητικά προκύπτει μεταβολή στα πρόσωπα των δικαιουμένων, η έκδοση του τίτλου αναβάλλεται μέχρι να τροποποιηθεί η απόφαση για την έγκριση έκδοσης τίτλου Μ.Σ.Δ.

3. Ο εκδιδόμενος τίτλος περιλαμβάνει:

α) το ονοματεπώνυμο του κυρίου ή των συγκυρίων στο όνομα των οποίων εκδίδεται ο τίτλος,
β) συνοπτικό προσδιορισμό του βαρυνόμενου ακινήτου, από το οποίο μεταφέρεται ο Σ.Δ.,
γ) αναφορά της απόφασης ή των αποφάσεων με τις οποίες εγκρίθηκε η έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ. και αναφορά των σχετικών σημειώσεων των αποφάσεων σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 3,

δ) το συνολικό 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 και θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί, χωρίς να υπολογίζονται οι υπόγειοι χώροι.

στ) το μέρος του συντελεστή για το οποίο εγκρίθηκε η μεταφορά, με αναγωγή του σε τετραγωνικά μέτρα μεταφερομένων επιφανειών ισογείων και λοιπών ορόφων του βαρυνόμενου ακινήτου.

ζ) το μέρος της επιφάνειας, από την εγκριθείσα μεταφορά για το οποίο ισχύει ο τίτλος, σε περίπτωση κατά την οποία η παράσταση του όλου δικαιώματος της εγκριθείσας μεταφοράς συντελεστή, μερίζεται σε περισσότερους τίτλους.

η) την ένδειξη αν ο τίτλος είναι ο πρώτος που εκδίδεται, ή αν εκδίδεται σε αντικατάσταση προηγούμενου, τον αριθμό του αντικαθιστώμενου τίτλου και την αιτία της αντικατάστασης.

4. Ο τίτλος λαμβάνει αύξοντα αριθμό από το βιβλίο τίτλων Μ.Σ.Δ. και υπογράφεται από τον προϊστάμενο της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Για την καταχώρηση του τίτλου στο παραπάνω βιβλίο συντάσσεται πριν από την παράδοση του στους δικαιούχους, επισημειωματική πράξη επί του τίτλου, που υπογράφεται από τον εντεταλμένο υπάλληλο για την τήρηση του βιβλίου. Το υπηρεσιακό πρωτότυπο του εκδιδόμενου τίτλου φυλάσσεται στον οικείο φάκελο του Μητρώου.

5. Οι εκδιδόμενοι τίτλοι παραδίδονται στους δικαιούχους αφού ληφθούν υπόψη τυχόν όροι, κατά την παρ. Β του άρθρου 2. Για την παράδοση του τίτλου ο δικαιούχος υπογράφει σε σχετική στήλη του Βιβλίου Τίτλων Μ.Σ.Δ.

Άρθρο 5

A. Μεταβίβαση τίτλου

1. Η εγγραφή στο Βιβλίο τίτλων και η πράξη οπισθογράφησης του τίτλου κατά την παράγραφο 4 του άρθρου 2 του Ν.3044/2002 χρονολογείται και υπογράφεται από εκείνον στο όνομα του οποίου έχει εκδοθεί ο τίτλος και από τον υπέρ του οποίου η μεταβίβαση. Η εγγραφή και η πράξη υπογράφονται επίσης και από τον εντεταλμένο υπάλληλο της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

2. Για την έκδοση του νέου τίτλου μετά από κάθε μεταβίβαση κατά την παράγραφο 4 του άρθρου 2 του Ν.3044/2002 εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις των παραγράφων 3 έως 5 του άρθρου 4 της παρούσας.

3. Σε περίπτωση κληρονομικής διαδοχής εκδίδεται επίσης νέος τίτλος επ' ονόματι του κληρονόμου ή του κληροδόχου, ύστερα από αίτηση του και υποβολή των δικαιολογητικών που αποδεικνύουν το δικαίωμά του. Οι διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων εφαρμόζονται ανάλογα και στην περίπτωση αυτή καθώς και στην περίπτωση κτήσεως κυριότητας επί του τίτλου με οποιονδήποτε άλλο τρόπο.

B. Κλοπή ή καταστροφή ή απώλεια τίτλου

1. Σε περίπτωση κλοπής, καταστροφής ή απώλειας τίτλου, επιτρέπεται να εκδοθεί σε αντικατάσταση του νέος, από το τηρούμενο στο Μητρώο υπηρεσιακό πρωτότυπό του.

2. Για την έκδοση νέου τίτλου, υποβάλλεται σχετική αίτηση από τον δικαιούχο ή από εκείνον που έλκει δικαιώματα από αυτόν. Στην τελευταία αυτή περίπτωση υποβάλλονται και τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τα δικαιώματα αυτά.

Μαζί με την αίτηση υποβάλλεται και δήλωση του άρθρου 8 του Ν.1599/1986 για τις συνθήκες κλοπής, καταστροφής ή απώλειας.

3. Για την έκδοση του νέου τίτλου εκδίδεται απόφαση του προϊσταμένου της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων. Ο προϊστάμενος δύναται πάντοτε να διενεργήσει ή να διατάξει τη διενέργεια οποιασδήποτε

πρόσφορης έρευνας ή και να επιβάλει στους αιτούντες τη δημοσίευση σχετικής αναγγελίας στον τύπο. Η απόφαση ορίζει την ακύρωση του παλαιού τίτλου.

4. Στον τίτλο που εκδίδεται κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου σημειώνεται η απόφαση με βάση την οποία εκδίδεται και ρητά αναφέρεται ότι ο παλαιός τίτλος ακυρώνεται.

Γ. Διαίρεση του τίτλου

1. Για κάθε έγκριση Μ.Σ.Δ. επιτρέπεται, με αίτηση των δικαιούχων, να εκδοθούν περισσότεροι τίτλοι, των οποίων το άθροισμα ισούται προς το συνολικό εμβαδόν των μεταφερόμενων δομήσιμων επιφανειών του βαρυνόμενου ακινήτου. Στους τίτλους σημειώνεται η ένδειξη ότι αποτελούν μέρος της όλης μεταφοράς και προσδιορίζεται το μέρος αυτό. Για την έκδοση περισσότερων του ενός τίτλων εκδίδεται προηγουμένως απόφαση του προϊσταμένου της υπηρεσίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

2. Η διαίρεση των τίτλων επιτρέπεται να συνδυαστεί με την μερική ακύρωση του αρχικού τίτλου κατά τις διατάξεις του επόμενου άρθρου.

3. 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 3 έως 5 του άρθρου 4. Σε κάθε διαίρεση απαιτείται, για κάθε νέο τίτλο που εκδίδεται, η καταβολή του παραβόλου που προβλέπεται στην παράγραφο 5 του άρθρου 2 του Ν.3044/2002.

Άρθρο 6

1. Το δικαίωμα Μ.Σ.Δ. αποσβέννεται με τη μεταφορά αυτού σε ωφελούμενο ακίνητο, ύστερα από την άσκηση του παρισταμένου στους σχετικούς τίτλους δικαιώματος, με την έκδοση της απόφασης της παραγράφου 1 του άρθρου 5 του Ν.3044/02.

2. Για τις περιπτώσεις μερικής ακύρωσης τίτλου αυτός κατατίθεται στην αρμόδια υπηρεσία, καταχωρείται σχετική πράξη στο όπισθεν μέρος αυτού και εκδίδεται απόφαση και νέος τίτλος, εφαρμοζομένων ανάλογα των διατάξεων των παραγράφων 3 έως 5 του άρθρου 4 της παρούσης, με σχετική σημείωση στο βιβλίο τίτλων.

Άρθρο 7

1. Στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων τηρείται Μητρώο Μ.Σ.Δ.

Το Μητρώο αποτελείται από το Βιβλίο Μητρώου και τους σχετικούς φακέλους.

Στο Βιβλίο Μητρώου καταχωρείται κάθε απόφαση έγκρισης έκδοσης τίτλου Μ.Σ.Δ. και κάθε απόφαση έγκρισης πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ.

2. Σε ειδική μερίδα του Βιβλίου Μητρώου καταχωρούνται επίσης οι αποφάσεις της παρ.2 του άρθρου 4 και οι πράξεις καθορισμού των Ζ.Υ.Σ.

3. Το Μητρώο Μ.Σ.Δ. μπορεί να τηρείται και σε ηλεκτρονική μορφή κατά τα ειδικότερα καθοριζόμενα με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

Άρθρο 8

Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από τη δημοσίευση της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 19 Φεβρουαρίου 2004

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ

ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ

ΡΟΔΟΥΛΑ ΖΗΣΗ

ΦΙΛΙΠΠΟΣ ΠΕΤΣΑΛΝΙΚΟΣ

7.7.2. ΑΠΟΦΑΣΗ οικ. 8385 ΤΗΣ 19/27.2.2004 (Φ.Ε.Κ. 162 'Δ) Τόμος Α3

Διαδικασία ανάκλησης πράξεων και διαπίστωσης αυτοδίκαιης ακυρότητας τίτλων και πράξεων Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 7 του Ν.3044/2002 «Μεταφορά συντελεστή δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος,

Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων» (Φ.Ε.Κ. Α' 197), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το άρθρο 14 του Ν.3212/2003 «Άδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων» (Φ.Ε.Κ. Α' 308).

2. Τις διατάξεις του άρθρου 29 Α του Ν.1558/1985 «Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα» (Φ.Ε.Κ. Α' 137), που προστέθηκε με το άρθρο 27 του Ν.2081/1992 (Φ.Ε.Κ. Α' 154) και τροποποιήθηκε με την παράγραφο 2α του άρθρου 11 του Ν.2469/1997 (Φ.Ε.Κ. Α' 38).

3. Την 16/31.10.2001 απόφαση του Πρωθυπουργού και της Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Ανάθεση αρμοδιοτήτων Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων» (Φ.Ε.Κ. Β' 1484).

4. Το γεγονός ότι από τις κανονιστικές διατάξεις αυτής δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

Διαδικασία ανάκλησης των πράξεων της παραγράφου 1 του άρθρου 7 του Ν.3044/02.

Με απόφαση του υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ανακαλούνται π.δ/τα και αποφάσεις υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. έγκρισης μεταφοράς συντελεστή δόμησης, κατ' εφαρμογή προϊσχυουσών διατάξεων περί Μ.Σ.Δ., από ακίνητα που δεν χαρακτηρίζονται ως βαρυνόμενα με τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν.3044/02 και βάσει των ανωτέρω πράξεων δεν έχει εκδοθεί ονομαστικός τίτλος δικαιώματος Μ.Σ.Δ.

Η απόφαση αυτή κοινοποιείται στα κατά τόπον αρμόδια Κτηματολογικό γραφείο και Υποθηκοφυλακείο του βαρυνόμενου ακινήτου και σημειώνεται στο περιθώριο των οικείων μερίδων των βιβλίων μεταγραφών αυτών, εφ' όσον και η αρχική πράξη είχε σημειωθεί αντίστοιχα. Οι ενδιαφερόμενοι ενημερώνονται με ατομική ειδοποίηση.

Άρθρο 2

Διαδικασία διαπίστωσης της αυτοδίκαιης ακυρότητας των τίτλων της παραγράφου 2 του άρθρου 7 του Ν. 3044/02.

Με απόφαση του προϊσταμένου της αρμόδιας υπηρεσίας του ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., διαπιστώνεται η αυτοδίκαιη ακυρότητα των τίτλων που έχουν εκδοθεί σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις περί Μ.Σ.Δ., εφ' όσον δεν έχουν πραγματοποιηθεί μέχρι την έναρξη ισχύος του Ν.3044/02 και αφορούν ακίνητα, τα οποία δεν είναι βαρυνόμενα σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 αυτού.

Η απόφαση αυτή κοινοποιείται στα κατά τόπον αρμόδια Κτηματολογικό γραφείο και Υποθηκοφυλακείο του βαρυνόμενου ακινήτου για τις σχετικές κατά νόμο εγγραφές και σημειώσεις. Η ενημέρωση των δικαιούχων γίνεται με ατομική ειδοποίηση.

Άρθρο 3

Διαδικασία διαπίστωσης της αυτοδίκαιης ακυρότητας των πράξεων της παραγράφου 3 του άρθρου 7 του Ν. 3044/02.

1. Με αποφάσεις του προϊσταμένου της αρμόδιας υπηρεσίας του ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε, διαπιστώνεται η αυτοδίκαιη ακυρότητα των αποφάσεων υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε .και των π.δ/των έγκρισης πραγματοποίησης μεταφοράς συντελεστή δόμησης, που έχουν εκδοθεί κατ' εφαρμογή προϊσχυουσών διατάξεων περί Μ.Σ.Δ., εφ' όσον δεν έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια και εφ' όσον αφορούν ακίνητο το οποίο δεν είναι βαρυνόμενο, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του Ν3044/02, ή εφ' όσον το ωφελούμενο δεν βρίσκεται στις περιοχές που αναφέρονται στο άρθρο 4 αυτού.

Οι χρησιμοποιηθέντες, στις ως άνω πράξεις, ονομαστικοί τίτλοι μεταφοράς συντελεστή δόμησης, εφ' όσον προέρχονται:

α) από ακίνητα που είναι βαρυνόμενα σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του Ν.3044/02 με την ως άνω απόφαση αντικαθίστανται με νέους υπέρ των δικαιούχων

β) από ακίνητα που δεν είναι βαρυνόμενα σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του Ν.3044/02 εφαρμόζεται αναλογικά η διαδικασία της παραγράφου 6 του άρθρου 7 του νόμου.

2. Με αντίστοιχες αποφάσεις των προϊσταμένων των υπηρεσιών της παραγράφου 3 του άρθρου 5 του Ν.3044/02 αυτεπάγγελτα διαπιστώνεται η αυτοδίκαιη ακυρότητα των αποφάσεων του άρθρου 17 του Ν.2300/95 έγκρισης πραγματοποίησης μεταφοράς συντελεστή δόμησης, εφ' όσον δεν έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια και εφ' όσον αφορούν ακίνητο το οποίο δεν είναι βαρυνόμενο, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του Ν.3044/02, ή εφ' όσον το ωφελούμενο δεν βρίσκεται στις περιοχές που αναφέρονται στο άρθρο 4 αυτού.

Αντίγραφο της απόφασης της παραγράφου αυτής αποστέλλεται αμέσως με απόδειξη στην αρμόδια κεντρική υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, η οποία ενημερώνει σχετικά το Βιβλίο Τίτλων Μ.Σ.Δ.

3. Οι αποφάσεις των παραγράφων 1 και 2 του παρόντος κοινοποιούνται στα κατά τόπον αρμόδια Κτηματολογικά γραφεία και Υποθηκοφυλακεία του βαρυνομένου και του ωφελουμένου ακινήτου για τις σχετικές κατά νόμο εγγραφές και σημειώσεις.

4. Για τις αποφάσεις των παραγράφων 1 και 2 του παρόντος η ενημέρωση των δικαιούχων γίνεται με ατομική ειδοποίηση.

Άρθρο 4

Έναρξη ισχύος

Η ισχύς της παρούσης αρχίζει από την δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 19 Φεβρουαρίου 2

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ

ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ

ΡΟΔΟΥΛΑ ΖΗΣΗ

ΦΙΛΙΠΠΟΣ ΠΕΤΣΑΛΝΙΚΟΣ

7.7.3. ΑΠΟΦΑΣΗ 3941 ΤΗΣ 27.1/6.2.2004 (Φ.Ε.Κ. 88 'Δ) Τόμος Α3

Νομιμοποίηση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης, σε εφαρμογή της παρ. 5 του άρθρου 7 του Ν. 2002.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις της παραγράφου 5 του άρθρου 7 του Ν.3044/2002 «Μεταφορά συντελεστή δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων» (Φ.Ε.Κ. Α' 197), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το άρθρο 14 του Ν.3212/2003 «Άδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων» (Φ.Ε.Κ. Α' 308).

2. Τις διατάξεις της προβλεπομένης στο άρθρο 6 παράγραφος 1 του αυτού ως άνω νόμου κοινής υπουργικής απόφασης.

3. Τις διατάξεις του άρθρου 29 Α του Ν.1558/1985 «Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα» (Φ.Ε.Κ. Α' 137), που προστέθηκε με το άρθρο 27 του Ν.2081/1992 (Φ.Ε.Κ. Α' 154) και τροποποιήθηκε με την παράγραφο 2α του άρθρου 1 του Ν.2469/1997 (Φ.Ε.Κ. Α' 38).

4. Την Υ.Α./31.10.2001 απόφαση του Πρωθυπουργού και της Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Ανάθεση αρμοδιοτήτων Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων» (Φ.Ε.Κ. Β' 1484).

5. Το γεγονός ότι από τις κανονιστικές διατάξεις αυτού του διατάγματος δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

Τρόπος εφαρμογής της παραγράφου 5 του άρθρου 7 του Ν.3044/2002

Με τη διαδικασία αυτή νομιμοποιούνται οι, βάσει οικοδομικής αδείας, νομίμως υφιστάμενοι χώροι, των οποίων η χρήση άλλαξε αυθαίρετα με συνέπεια την υπέρβαση του συντελεστή δόμησης του ακινήτου.

Στις περιπτώσεις αυτές εφαρμόζονται οι γενικότερες ισχύουσες διατάξεις για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης, την επιβολή προστίμων αυθαιρέτων κατασκευών και την έκδοση οικοδομικών αδειών, εφ' όσον από τα επόμενα άρθρα δεν προβλέπονται ειδικότερες ρυθμίσεις.

Άρθρο 2

Απαιτούμενα δικαιολογητικά

Για την έκδοση της απόφασης έγκρισης πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ., της παραγράφου 5 του άρθρου 7 του Ν.3044/02 ως ισχύει, υποβάλλονται στην αρμόδια για πολεοδομικά θέματα Διεύθυνση κάθε Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης (Διευθύνσεις Πολεοδομίας) στα διοικητικά όρια της οποίας βρίσκεται το ακίνητο, τα εξής :

1. α] Αίτηση του κυρίου ή συγκυρίων του προς νομιμοποίηση χώρου,

β] Αντίγραφο του τίτλου ή των τίτλων μεταφοράς συντελεστή δόμησης, που θα υλοποιηθούν στον παραπάνω χώρο.

γ] Για τις περιπτώσεις που οι τίτλοι Μ.Σ.Δ. δεν ανήκουν στον έχοντα την κυριότητα του προς νομιμοποίηση χώρου, υποβάλλεται αίτηση του δικαιούχου του τίτλου, στην οποία δηλώνεται η συναίνεσή του για την κατά τα άνω χρησιμοποίηση του τίτλου Μ.Σ.Δ.

2. Τοπογραφικό διάγραμμα του ακινήτου, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές μελετών έκδοσης οικοδομικών αδειών, με θεωρημένους από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία

τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης και τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης της περιοχής.

3. Διάγραμμα κάλυψης, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές, επί του οποίου θα αναγράφονται τα στοιχεία του προς νομιμοποίηση χώρου (π.χ. εμβαδόν, ύψος, η στάθμη ορόφου, στην οποία βρίσκεται κλπ).

4. Φωτογραφίες του χώρου σφραγισμένες και υπογεγραμμένες από το μηχανικό και τον ιδιοκτήτη.

5. Στοιχεία νομιμότητας κατασκευής του υφισταμένου κτιρίου.

6. Υπεύθυνη δήλωση του Ν.1599/86 του κυρίου ή συγκυρίων του χώρου αυτού, στην οποία αναγράφονται η διεύθυνση του ακινήτου, η θέση του προς νομιμοποίηση χώρου (όροφος), το εμβαδόν του, ο χρόνος της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης του και αναγράφονται σ' αυτήν υποχρεωτικά όλα τα δικαιολογητικά, από τα οποία αποδεικνύεται ο χρόνος που επήλθε η αλλαγή της χρήσης.

7. Τεχνική έκθεση του μηχανικού, στην οποία αφ' ενός δηλώνεται ότι ο προς νομιμοποίηση χώρος πληροί τις ισχύουσες κτιριοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο της αυθαίρετης αλλαγής της χρήσης του και αφ' ετέρου προεκτιμώνται οι επιφάνειες δόμησης που απαιτούνται με υπολογισμό, κατ' εφαρμογή των αναφερομένων στην κοινή υπουργική απόφαση που προβλέπεται στην παράγραφο 1 του άρθρου 6 του Ν.3044/02 ως ισχύει.

Για τις εκτός σχεδίου «ή εκτός ορίων οικισμών περιοχές, κατά την εφαρμογή του τύπου της παραγράφου 1 του άρθρου 2 της 5636/3.2.2004 κοινής απόφασης Υπουργών Οικονομίας & Οικονομικών και Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Πραγματοποίηση Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης» (Φ.Ε.Κ. Δ' 124), λαμβάνεται:

α) ως Σ.Δ. της περιοχής του ακινήτου ο αριθμός 0,2 ή ο νομίμως πραγματοποιηθείς Σ.Δ. του ακινήτου, εάν αυτός είναι μεγαλύτερος και

β) Ως Αω η αξία γης ανά τετραγωνικό μέτρο γηπέδου, όπως προσδιορίζεται, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες αποφάσεις του Υπουργείου Οικονομίας & Οικονομικών και υπολογίζεται με το έντυπο ΑΑ-ΓΗΣ.».

Τα παραπάνω μέσα σε «» προστίθενται, με την υπ' αριθμ. 10014/2/5.3.2004 (Φ.Ε.Κ. 279 Δ') απόφαση.

Άρθρο 3

Έλεγχος

Μετά την υποβολή των δικαιολογητικών του άρθρου 2 η υπηρεσία :

- α) εξετάζει αν βάσει των προσκομισθέντων δικαιολογητικών συντρέχουν όλες οι προϋποθέσεις, όροι και περιορισμοί της παραγράφου 5 του άρθρου 7 του Ν.3044/02, ως ισχύει και
- β) ελέγχει την ορθότητα των στοιχείων του τύπου μετασχηματισμού και καλεί τον αιτούντα να προσκομίσει συμπληρωματικούς τίτλους Μ.Σ.Δ., στην περίπτωση που οι υποβληθέντες τίτλοι Μ.Σ.Δ. δεν καλύπτουν το εμβαδόν του προς νομιμοποίηση χώρου.

Άρθρο 4

Έκδοση απόφασης

1. Μετά τα παραπάνω και αφού προσκομιστούν όλοι οι απαιτούμενοι πρωτότυποι τίτλοι Μ.Σ.Δ., οι οποίοι πρέπει να ανήκουν κατά κυριότητα στον κύριο του προς νομιμοποίηση χώρου εκδίδεται η απόφαση της παραγράφου 1 του άρθρου 5 του Ν.3044/2002, ως ισχύει.
2. Η ως άνω απόφαση έγκρισης πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. περιλαμβάνει τα αναφερόμενα στην κοινή υπουργική απόφαση που προβλέπεται στην παρ. 1 του άρθρου 6 του Ν. 3044/02 ως ισχύει, καθώς και προσδιορισμό του προς νομιμοποίηση χώρου και της χρήσης του και εφαρμόζονται οι παράγραφοι 6 και 7 του άρθρου 1 της ως άνω κοινής υπουργικής απόφασης.
3. Η παράγραφος 8 του άρθρου 1 της ως άνω κοινής υπουργικής απόφασης εφαρμόζεται μόνο ως προς το βαρυνόμενο ακίνητο, διότι ο χρησιμοποιηθείς συντελεστής δόμησης δεν προστίθεται στο ακίνητο του προς νομιμοποίηση χώρου.

Άρθρο 5

Έκδοση οικοδομικής άδειας

Για την έκδοση της σχετικής οικοδομικής άδειας νομιμοποίησης εφαρμόζονται τα αναφερόμενα στην παράγραφο 9 του άρθρου 1 της κοινής υπουργικής απόφασης που προβλέπεται στην παράγραφο 1 του άρθρου 6 του Ν.3044/2002 ως ισχύει, αφού προσκομιστεί αποδεικτικό καταβολής του 25% του προστίμου, που αναλογεί στη νομιμοποιούμενη επιφάνεια, όπως καθορίζεται με τις ισχύουσες διατάξεις.

Η ως άνω άδεια δεν έχει χρονική διάρκεια και επιβλέποντα, διότι δεν επιτρέπει εκτέλεση εργασιών.

Άρθρο 3

Έναρξη ισχύος

Η ισχύς της παρούσης αρχίζει από την δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.
Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 27 Ιανουαρίου 2004

Η ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΡΟΔΟΥΛΑ ΖΗΣΗ

7.7.4. ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 28 ΑΘΗΝΑ 4/3/2004

ΠΡΟΣ: Ως πίνακας αποδεκτών
Πολεοδομικών εγκυκλίων

ΘΕΜΑ: Οδηγίες για την εφαρμογή της μεταφοράς συντελεστή δόμησης από τις Περιφερειακές υπηρεσίες.

Σχετ.: 1. Ο Ν.3044/2002 "Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ" (Φ.Ε.Κ. Α 197/27.8.2002).

2. Το άρθρο 14 του Ν.3212/2003 "Άδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε." (Φ.Ε.Κ. Α 308/31.12.2003).

3. Η κοινή απόφαση Υπουργών ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και Οικονομίας & Οικονομικών με αριθμ. 5636/3-2-04 "Πραγματοποίηση Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης" (Φ.Ε.Κ. Δ' 123).

4. Η κοινή απόφαση Υπουργών ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και Δικαιοσύνης με αριθμ. 8387/19-2-04" Διαδικασία έγκρισης χορήγησης τίτλου δικαιώματος Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης" (Φ.Ε.Κ. Δ' 162).

5. Η απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. με αριθμ. 3941/27-1-04 "Νομιμοποίηση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης, σε εφαρμογή της παραγράφου 5 του άρθρου 7 του Ν.3044/02" (Φ.Ε.Κ. Δ' 88), όπως συμπληρώθηκε και ισχύει.

Σας ανακοινώνουμε ότι μετά την δημοσίευση όλων των παραπάνω σχετικών είναι δυνατή η εφαρμογή της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ.) για τις περιπτώσεις:

- πραγματοποίησης μεταφοράς συντελεστή δόμησης εντός Ζ.Α.Σ. (άρθρο 4 παράγραφος 5 του Ν.3044/2002).
- νομιμοποίησης αυθαίρετης αλλαγής χρήσης (άρθρο 7 παράγραφος 5 του Ν.3044/2002).
- πραγματοποίησης μεταφοράς συντελεστή δόμησης εντός Ζ.Υ.Σ., όταν αυτές καθοριστούν (άρθρο 4 παράγραφος 1 του Ν.3044/02).

Με την εγκύκλιο αυτή παρέχονται διευκρινίσεις για τις διατάξεις που θα εφαρμόζονται από τις αρμόδιες περιφερειακές υπηρεσίες, σύμφωνα με την παράγραφος 3 του άρθρου 5 του Ν.3044/2002, δηλαδή τις αρμόδιες Πολεοδομικές Υπηρεσίες των Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων και δίδονται οδηγίες ώστε να αντιμετωπίζονται ενιαία τα θέματα της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ.).

Α. ΕΓΚΥΡΟΙ ΤΙΤΛΟΙ

1. Όλοι οι εκδιδόμενοι με τις διατάξεις του Ν.3044/02, ως ισχύει.

2. Από τους τίτλους, που έχουν εκδοθεί με προϋσχύουσες διατάξεις έγκυροι είναι μόνον οι τίτλοι, και προέρχονται αποκλειστικά και περιοριστικά από βαρυνόμενα των εδαφίων α, β, γ και δ της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του Ν.3044/02. Οι αρμόδιες πολεοδομικές υπηρεσίες θα πρέπει κατά την εφαρμογή, σύμφωνα με την επόμενη παράγραφο, να ελέγχουν με πολύ προσοχή την εγκυρότητα των χρησιμοποιούμενων τίτλων. Σε οποιαδήποτε αμφισβήτηση να επικοινωνούν με την Δ/νσή μας με τον ταχύτερο δυνατό τρόπο (fax, email, τηλέφωνο), για παροχή διευκρινίσεων.

Οι τίτλοι που διατηρούνται σε ισχύ πραγματοποιούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού.

3. Αντίθετα, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 7 του Ν.3044/02, τίτλοι που έχουν εκδοθεί με προϋσχύουσες διατάξεις και δεν έχουν πραγματοποιηθεί ως την 27-8-02 ημερομηνία ισχύος του Ν.3044/02 θεωρούνται αυτοδικαίως άκυροι, εφόσον αφορούν ακίνητο, το οποίο δεν είναι βαρυνόμενο κατά τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του νόμου.

Β. ΕΚΤΑΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΗΣ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΣΗΣ Μ.Σ.Δ.

Οι παραπάνω έγκυροι τίτλοι μπορούν να πραγματοποιηθούν:

1. Σε Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή (Ζ.Υ.Σ.), οι οποίες θα καθορισθούν είτε με αποφάσεις Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., είτε με αποφάσεις Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας, σύμφωνα με

την παράγραφο 1 του άρθρου 4 του Ν.3044/02, αφού προηγουμένως εκδοθεί η Υπουργική απόφαση με την οποία θα καθορίζονται οι προδιαγραφές σύνταξης των σχετικών μελετών.

2. Σε Ζώνες Αγοράς Συντελεστή (Ζ.Α.Σ.), που έχουν καθορισθεί με προεδρικό διάταγμα με τις διατάξεις του άρθρου 2 του Ν.880/79 (Φ.Ε.Κ. Α 58) (άρθρο 4 παράγραφος 5 του Ν.3044/02).

Η πραγματοποίηση διενεργείται σύμφωνα με τους ειδικούς όρους, προϋποθέσεις και περιορισμούς που προβλέπονται στην πράξη καθορισμού της Ζ.Α.Σ., ανεξαρτήτως εάν, εν τω μεταξύ, έχει τροποποιηθεί το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής.

Εάν δεν έχουν καθορισθεί ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης με την πράξη έγκρισης της Ζ.Α.Σ., τότε εφαρμόζονται οι διατάξεις της παραγράφου 8 του άρθρου 5 του Ν.3044/02, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 14 του Ν.3212/03 και ισχύει.

Επισημαίνεται ότι, οι πολεοδομικές υπηρεσίες των Νομικών Αυτ/σεων, θα πρέπει να ερευνήσουν και πάλι τα αρχεία τους, ώστε αδιαμφισβήτητα να διαπιστωθούν οι, βάσει Π.Δ/των, ισχύουσες Ζ.Α.Σ. ανά Νομαρχία.

Η Διεύθυνσή μας, μετά από αλληλογραφία με τις παραπάνω υπηρεσίες, έχει συντάξει κατάλογο των Ζ.Α.Σ., ο οποίος διαβιβάζεται συνημμένα για έλεγχο των τυχόν ελλείψεων, για τις οποίες καλούνται οι αρμόδιες υπηρεσίες να ενημερώσουν την Διεύθυνσή μας.

3. Εκτός Ζ.Υ.Σ. και Ζ.Α.Σ. η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. γίνεται με τους έγκυρους τίτλους, όπως ορίζονται στην παρ. Α του παρόντος, ανεξαρτήτως δήμου ή κοινότητας προέλευσής τους, σε κτίρια που έχουν ανεγερθεί νόμιμα και στα οποία το αργότερο μέχρι 30.11.2003, είχε γίνει αλλαγή χρήσης χώρου και για το λόγο αυτό υπέρβαση του Σ.Δ. του ακινήτου, κατά παράβαση της οικοδομικής άδειας.

Στις περιπτώσεις αυτές η απόφαση έγκρισης πραγματοποίησης εκδίδεται μέσα σε τρία έτη από τη δημοσίευση της (5) σχετικής απόφασης του θέματος.

Οι διατάξεις αυτές εφαρμόζονται εφόσον: α) η νέα χρήση επιτρέπεται στην περιοχή και β) 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.

4. Η πραγματοποίηση στις ως άνω περιπτώσεις 1 και 2 γίνεται, σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 5 του Ν.3044/02:

α) για τους τίτλους που προέρχονται από ρυμοτομούμενα βαρυνόμενα (εδ. δ παρ 1 αρθρ. 3), μόνο σε ωφελούμενα τα οποία βρίσκονται σε Ζ.Υ.Σ. ή Ζ.Α.Σ. του ίδιου Δήμου ή Κοινότητας

με το βαρυνόμενο, ή σε αντίστοιχη όμορου Ο.Τ.Α, κατά τα οριζόμενα στη συγκεκριμένη διάταξη, και β) για τους τίτλους που προέρχονται από βαρυνόμενα των εδ. α, β και γ της παραγράφου 1 του άρθρου 3, σε ωφελούμενο που βρίσκεται σε Ζ.Υ.Σ. ή Ζ.Α.Σ. δήμου ή κοινότητας της ίδιας περιφέρειας με το βαρυνόμενο.

Γ. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΣΗΣ Μ.Σ.Δ.

Προβλέπεται από την (3) σχετική Κ.Υ.Α. του θέματος.

Πρόσθετα διευκρινίζουμε τα εξής:

Η συμπλήρωση των εντύπων Β και Ω γίνεται από τον ιδιώτη μηχανικό και ελέγχεται από την αρμόδια για την έγκριση της Μ.Σ.Δ. υπηρεσία.

Όταν το βαρυνόμενο και το ωφελούμενο συμπίπτουν ο τύπος μετασχηματισμού $E\omega=1,1 \chi E\beta$.

Όταν ο ΣΕ (Συντελεστής Εμπορικότητας) του βαρυνομένου και του ωφελουμένου ακινήτου είναι μεγαλύτερος της μονάδας ο τύπος μετασχηματισμού διαμορφώνεται ως εξής:

$$\begin{aligned}
 & \Sigma.\Delta.\omega + \frac{(E\omega\kappa\chi KE) - 30 \mu^2 \chi (\Sigma\epsilon\beta - 1)}{E\omega\kappa} \\
 (E\omega\gamma.\omega \chi \Sigma E\omega) + E\omega\omega = 1,1 \chi [E\omega\gamma.\beta \chi \Sigma\epsilon\beta] + E\omega\beta] \chi \frac{A\beta}{A\omega} & \frac{\Sigma.\Delta.\beta + \frac{(E\omega\kappa\beta \chi KE) - 30 \mu^2 \chi (\Sigma\epsilon\beta - 1)}{E\omega\kappa\beta}}{A\omega}
 \end{aligned}$$

Στην περίπτωση που από τους πίνακες και χάρτες του Υπουργείου Οικονομικών προκύπτουν ασάφειες περί των μεγεθών που καθορίζουν την αξία γης για το βαρυνόμενο ή για το ωφελούμενο ακίνητο η πολεοδομική υπηρεσία ερωτά εγγράφως την αρμόδια Δ.Ο.Υ. για την παροχή σχετικών οδηγιών.

Δ. ΤΗΡΗΣΗ ΒΙΒΛΙΟΥ ΕΠΙ ΤΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΣΗΣ Μ.Σ.Δ.

Ι. Εάν μετά την υποβολή του σχετικού φακέλου για πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. διαπιστωθούν ελλείψεις ως προς την πληρότητα των απαιτούμενων, δικαιολογητικών αυτός επιστρέφεται εγγράφως αμέσως στον ενδιαφερόμενο.

Π. Για τη διαδικασία της Μ.Σ.Δ. πρέπει να διατηρείται ειδικό βιβλίο "Πραγματοποιήσεις Μ.Σ.Δ.", ανά Δήμο ή Κοινότητα, του οποίου οι σελίδες είναι αριθμημένες και φέρουν την υπογραφή του Προϊσταμένου της Υπηρεσίας. Σ' αυτό πρέπει να καταχωρούνται:

α) Στοιχεία του ωφελουμένου Δ/νση – Δήμος.

β) Εάν ο φάκελος είναι πλήρης η αίτηση του κυρίου του ωφελουμένου ακινήτου.

γ) Στην περίπτωση, που οι προσκομισθέντες τίτλοι Μ.Σ.Δ. δεν ανήκουν κατά κυριότητα στον κύριο του ωφελουμένου ακινήτου, η αίτηση συναίνεσης του δικαιούχου του τίτλου Μ.Σ.Δ.

- δ) Η απόφαση έγκρισης πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ., του προϊσταμένου της υπηρεσίας.
- ε) Το ποσό που καταβάλλεται κατά τη διαδικασία και αντιστοιχεί στο 5% της αντικειμενικής αξίας του προστιθέμενου Σ.Δ. για να είναι δυνατός ο υπολογισμός του 50% της παραγράφου 3 του άρθρου 5 του νόμου, ώστε να αποδοθεί στους Ο.Τ.Α. α' βαθμού από το Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ.
- στ) Η δομήσιμη επιφάνεια, όταν αυτή προκύπτει από βαρυνόμενα ακίνητα άλλων Δήμων ή Κοινοτήτων, για τον έλεγχο του 40% της παραγράφου 9στ του άρθρου 5 του νόμου.
- ζ) Ο αριθμός της εκδοθείσης άδειας και
- η) Η προσαύξηση του ισχύοντος Σ.Δ. του ωφελουμένου ακινήτου (τ.μ. με Μ.Σ.Δ. / εμβαδόν οικοπέδου).

Ε. ΤΗΡΗΣΗ ΒΙΒΛΙΟΥ ΕΠΙ ΤΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

Ι. Για τη διαδικασία νομιμοποίησης αυθαίρετης αλλαγής, χρήσης με Μ.Σ.Δ. πρέπει να διατηρείται ειδικό βιβλίο "Νομιμοποιήσεις με Μ.Σ.Δ.", ανά Δήμο ή Κοινότητα, του οποίου οι σελίδες είναι αριθμημένες και φέρουν την υπογραφή του Προϊσταμένου της Υπηρεσίας. ΣΙ αυτό πρέπει να καταχωρούνται:

- α) Στοιχεία του ωφελουμένου Δ/νση – Δήμος.
- β) Εάν ο φάκελος είναι πλήρης η αίτηση του κυρίου του ωφελουμένου ακινήτου.
- γ) Στην περίπτωση, που οι προσκομισθέντες τίτλοι Μ.Σ.Δ. δεν ανήκουν κατά κυριότητα στον κύριο του ωφελουμένου ακινήτου, η αίτηση συναίνεσης του δικαιούχου του τίτλου Μ.Σ.Δ.
- δ) Η απόφαση έγκρισης πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ., του προϊσταμένου της υπηρεσίας.
- ε) Το ποσό του καταβληθέντος προστίμου.
- στ) Το ποσό που καταβάλλεται κατά τη διαδικασία και αντιστοιχεί στο 5% της αντικειμενικής αξίας του προστιθέμενου Σ.Δ. για να είναι δυνατός ο υπολογισμός του 50% της παραγράφου 3 του άρθρου 5 του νόμου, ώστε να αποδοθεί στους Ο.Τ.Α. α' βαθμού από το Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ.
- ζ) Η δομήσιμη επιφάνεια, όταν αυτή προκύπτει από βαρυνόμενα ακίνητα άλλων Δήμων ή Κοινοτήτων, για τον έλεγχο του 40% της παραγράφου. 9στ του άρθρου 5 του νόμου.
- η) Ο αριθμός της εκδοθείσης άδειας και
- θ) Η προσαύξηση του ισχύοντος Σ.Δ. του ωφελουμένου ακινήτου (τ.μ. με Μ.Σ.Δ. / εμβαδόν οικοπέδου).

Στ. ΣΧΕΔΙΑ ΕΝΤΥΠΩΝ

Για την εφαρμογή της διαδικασίας της μεταφοράς συντελεστή δόμησης σας διαβιβάζουμε συνημμένα:

- 1) Ενδεικτικό πίνακα των ισχυόντων τίτλων Μ.Σ.Δ., μετά την ισχύ του Ν.3044/02.
- 2) Πίνακας ισχυουσών Ζωνών Αγοράς Συντελεστή (Ζ.Α.Σ.).
- 3) Σχέδια εντύπων:
 - α] Υπολογισμού αντικειμενικής αξίας βαρυνόμενου ακινήτου Β.
 - β] Υπολογισμού αντικειμενικής αξίας ωφελουμένου ακινήτου Ω.
 - γ] Αίτησης και απόφασης πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. εντός Ζ.Α.Σ..
 - δ] Αίτησης και απόφασης νομιμοποίησης αυθαίρετης αλλαγής.

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

ΣΤ. ΚΑΜΠΕΛΗΣ

**7.7.5. ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΣΗΣ Μ.Σ.Δ. ΚΑΤΑ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ
ΤΟΥ Ν.3044/02**

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΝΟΜ/ΚΗ ΑΥΤ/ΣΗ.....

Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ

I..... I.....

Αρ. πρωτ.

ΑΠΟΦΑΣΗ

ΘΕΜΑ: Έγκριση πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. κατά τις διατάξεις του Ν.3044/02 "Μεταφορά συντελεστή δόμησης ..." (Φ.Ε.Κ. Α' 197/27-8-02) από βαρυνόμενο ακίνητο, που βρίσκεται.....για το οποίο έχει εκδοθεί ο υπ' αριθμ..... ..τίτλος δικαιώματος Μ.Σ.Δ., σε ωφελούμενο ακίνητο εντός Ζ.Α.Σ. ή Ζ.Υ.Σ., που βρίσκεται.....ιδιοκτησίας.....

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Ν.3044/02 «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας...» (Φ.Ε.Κ. Α' 197/27-8-02), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
2. Τις διατάξεις της υπ'αριθ. 5636/3-2-04 κοινής απόφασης Υπουργών Οικονομίας & Οικονομικών και Π.Ε.ΧΩ.Δ.Ε. «Πραγματοποίηση Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης» (Φ.Ε.Κ.Δ' 123).

3. Τις διατάξεις της υπ' αριθμ. 8387/19-2-04 κοινής απόφασης Υπουργών ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και Δικαιοσύνης «Διαδικασία έγκρισης χορήγησης τίτλου δικαιώματος Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης» (Φ.Ε.Κ. Δ' 162).

4. Το από.....Δ/γμα ρυμοτομίας (Φ.Ε.Κ.....)

5. Το από.....Δ/γμα καθορισμού όρων δόμησης (Φ.Ε.Κ.....)

6. Το από.....Δ/γμα χρήσεων γης (Φ.Ε.Κ.....)

7. Το από..... Δ/γμα καθορισμού Ζ.Α.Σ. (Φ.Ε.Κ.....) ή την υπ' αρ..... απόφαση καθορισμού Ζ.Υ.Σ. (Φ.Ε.Κ.....)

8. Την από.....αίτηση (αρ. πρωτ.....) του ιδιοκτήτη του ωφελουμένου ακινήτου, με την οποία υποβλήθηκε πλήρης φάκελος για τη διαδικασία της Μ.Σ.Δ.

9. Τον υπ' αρ.....τίτλο δικαιώματος Μ.Σ.Δ. από βαρυνόμενο ακίνητο, που βρίσκεται.....με συνολική επιφάνεια τ.μ. ήτοι.....τ.μ. από ισόγειο και.....τ.μ. από ορόφους έπ' ονόματι του ιδιοκτήτη του ωφελουμένου ακινήτου.

10. Την από.....θεώρηση στο τοπογραφικό διάγραμμα από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία.

11. Τους πίνακες και χάρτες που συνοδεύουν την υπ' αριθμ.....απόφαση Υπουργού Οικονομικών.

12.

13.....

Αποφασίζουμε

Εγκρίνουμε την πραγματοποίηση της μεταφοράς Σ.Δ., σύμφωνα με την υποβληθείσα τεχνική μελέτη, από βαρυνόμενο ακίνητο, που βρίσκεται.....για το οποίο έχει εκδοθεί ο υπ' αριθμ.....τίτλος δικαιώματος Μ.Σ.Δ., σε ωφελούμενο ακίνητο εντός Ζ.Α.Σ. ή Ζ.Υ.Σ., που βρίσκεταιιδιοκτησίας.....

Από την τεχνική έκθεση, τη μελέτη και τα λοιπά στοιχεία, που έχουν υποβληθεί, τα ειδικότερα στοιχεία του βαρυνόμενου και ωφελουμένου ακινήτου είναι τα ακόλουθα:

A. Βαρυνόμενο..... ακίνητο (παράγραφος 1 άρθρου 3 Ν.3044/02)

1. Θέση ακινήτου: Περιφέρεια....., Νομός....., Δήμος.....

Οδός αριθμ....., Ο.Τ.....

Εμβαδόν οικοπέδου:

Ισχύων Σ.Δ.:

Επιτρεπόμενη κάλυψη:

2. Το βαρυνόμενο ακίνητο εμπίπτει σε περιοχή, που καλύπτεται από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας των ακινήτων.

Η αξία ανά τ.μ. γης καθορίζεται από τους πίνακες της απόφασης(Φ.Ε.Κ.)

Υπουργού Οικονομικών και σύμφωνα με τον υπολογισμό του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. 5636/3-2-04 Κ.Υ.Α. (Φ.Ε.Κ. Δ' 123).

Η τιμή αξίας ανά τ.μ. γης του ακινήτου είναι.....€ και ο συντελεστής εμπορικότητας ΣΕ.....όπως προκύπτει από το έντυπο Β υπολογισμού αξίας γης, κατά τη διαδικασία της Μ.Σ.Δ., το οποίο έχει συνταχθεί από τον.....μηχανικό και έχει ελεγχθεί από τ.....υπάλληλό μας.

B. Ωφελούμενο ακίνητο:

1. Θέση οικοπέδου: περιφέρεια..... Νομός, Δήμος.....

Οδός.....αριθμ....., Ο.Τ.....

Εμβαδόν οικοπέδου:

Ισχύων Σ.Δ.:

Ύψος, όροφοι:

Επιτρεπόμενη κάλυψη:

Επιτρεπόμενες χρήσεις:

2. Το ωφελούμενο ακίνητο εμπίπτει σε περιοχή, που καλύπτεται από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας των ακινήτων.

Η αξία ανά τ.μ. γης καθορίζεται από τους πίνακες της απόφασης.....(Φ.Ε.Κ.)

Υπουργού Οικονομικών και σύμφωνα με τον υπολογισμό του άρθρου 2 της υπ' αριθ. 5636/3-2-04 Κ.Υ.Α. (Φ.Ε.Κ. Δ' 123).

Η τιμή αξίας ανά τ.μ. γης του ακινήτου είναι.....€ και ο συντελεστής εμπορικότητας ΣΕ....., όπως προκύπτει από το έντυπο Ω υπολογισμού αξίας γης, κατά τη διαδικασία της Μ.Σ.Δ., το οποίο έχει συνταχθεί από τον.....μηχανικό και έχει ελεγχθεί από τ.....υπάλληλό μας.

Γ. Μεταφερόμενες επιφάνειες

Το οικοπέδο έχει εμβαδόν τ.μ. και επιτρεπόμενο Σ.Δ.....και η συνολική επιτρεπόμενη δόμηση είναι Εοικ χ Σ.Δ. =..... τ.μ.

Δεδομένου ότι το οικοπέδο βρίσκεται εντός Ζ.Α.Σ. ή Ζ.Υ.Σ. ο ενδιαφερόμενος ζητά πρόσθετες επιφάνειες.....τ.μ., που αντιστοιχούν σε Σ.Δ.....<.....επιτρεπόμενη προσαύξηση με Μ.Σ.Δ., λόγω Ζ.Α.Σ. ή Ζ.Υ.Σ.

Ο Σ.Δ. του ακινήτου κατανέμεται ως εξής:

	Ισχύων Σ.Δ.	Σ.Δ. με Μ.Σ.Δ.	Σύνολο
Pilotis - Ισόγειο			
Α' όροφος			
Β' όροφος			
Γ' όροφος			
Δ' όροφος			
Ε' όροφος			
ΣΥΝΟΛΟ	τ.μ.	τ.μ.	τ.μ.

Αναλυτικά τα ισχύοντα και τα ζητούμενα είναι:

Ισχύοντα Ζητούμενα

Ποσοστό κάλυψης

Συντελεστής δόμησης

Ύψος - Όροφοι

Δ (Πλάγιες αποστάσεις)

Χρήση

Θέσεις στάθμευσης

Δ. ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ

Όπως ορίζεται στο άρθρο 2 της υπ' αριθμ. 5636/3-2-04 Κ.Υ.Α. (Φ.Ε.Κ. Δ' 123) έχουμε:

$$Κβ = \frac{(Ε.οικ. \times Κ.Ε.) - 30 \tau.μ.}{Ε.οικ.}$$

Ε.οικ.

$$Κω = \frac{(Ε.οικ. \times ΚΕ.) - 30 \tau.μ.}{Ε.οικ.}$$

Ε.οικ..

$$Εβ = \frac{Εω \chi Αω \chi \Sigma.Δ.β + Κβ (\Sigma Εβ - 1)}{1,10 \text{ } Αβ \quad \Sigma.Δ.ω + Κω (\Sigma Εω - 1)}$$

$$1,10 \text{ } Αβ \quad \Sigma.Δ.ω + Κω (\Sigma Εω - 1)$$

Δηλαδή για να πραγματοποιηθούν τα τμ ορόφων ή ισογείου, πρέπει να μεταφερθούν τ.μ. από το βαρυνόμενο ακίνητο.

Ο υπ' αριθμ.....τίτλος δικαιώματος Μ.Σ.Δ. ακυρώνεται ολικώς, λόγω εξάντλησής του στο εν θέματι ωφελούμενο ακίνητο.

Ο Διευθυντής

ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ

1.....ιδιοκτήτες ωφελουμένου

2. Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.-ΔΟΚΚ- Τμήμα Μ.Σ.Δ.

επί αποδείξει με συνημμένα:

α] τους πρωτότυπους τίτλους υπ' αρ.....

για ενημέρωση των βιβλίων Μ.Σ.Δ. και

β] έντυπο μηχανογράφησης

Η παρούσα απόφαση, μετά από αίτηση των ενδιαφερομένων, σημειώνεται στο περιθώριο της οικείας μερίδας των Υποθηκοφυλακείων και εγγράφεται στα Κτηματολογικά Γραφεία, στα οποία υπάγονται τα βαρυνόμενα και ωφελούμενα ακίνητα.

Η έκδοση της σχετικής οικοδομικής άδειας, γίνεται αφού προσκομιστούν τα σχετικά, κατά την προηγούμενη παράγραφο, πιστοποιητικά και αποδεικτικό στοιχείο για την καταβολή του ποσού που προβλέπεται στην παρ. 3 του άρθρου 5 του Ν.3044/2002, μετά δε την έκδοση της η υπηρεσία της παρ. 3 του άρθρου 5 του Ν.3044/2002 υποχρεούται να κοινοποιήσει στον Ο.Τ.Α. α' βαθμού και το Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ. ακριβές αντίγραφο του αποδεικτικού αυτού.

ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

NOM/ΚΗ ΑΥΤ/ΣΗ.....

Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ

I..... I.....

Αρ. πρωτ.

ΑΠΟΦΑΣΗ

ΘΕΜΑ: Έγκριση πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. κατά τις διατάξεις του Ν.3044/02 "Μεταφορά συντελεστή δόμησης ..." (Φ.Ε.Κ. 197 Α/278-02) και ειδικότερα σύμφωνα με την παράγραφο

5 του άρθρου 7 αυτού, από βαρυνόμενο ακίνητο, που βρίσκεται....., για το οποίο έχει εκδοθεί ο υπ' αρ..... τίτλος δικαιώματος Μ.Σ.Δ., σε ωφελούμενο ακίνητο, που βρίσκεται.....και συγκεκριμένα στο τμήμα του ορόφου, στο οποίο έχει γίνει αυθαίρετη αλλαγή χρήσης απόσε.....ιδιοκτησίας.....

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Ν.3044/02 «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας ...» (Φ.Ε.Κ. Α' 197/27-8-02), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 14 του Ν.3212/03 (Φ.Ε.Κ. Α' 308) και ισχύει.

2. Τις διατάξεις της υπ'αριθμ. 3941/27-1-04 απόφασης υφυπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. «Νομιμοποίηση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης ..» (Φ.Ε.Κ. Δ' 88), όπως συμπληρώθηκε με την υπ' αριθ. 10014/2-3-04 απόφαση υπουργού (Φ.Ε.Κ. Δ' 279) και ισχύει.

3. Τις διατάξεις της υπ' αριθ. 5636/3-2-04 κοινής απόφασης Υπουργών Οικονομίας & Οικονομικών και ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. «Πραγματοποίηση Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης» (Φ.Ε.Κ. Δ' 123).

4. Τις διατάξεις της υπ' αριθμ. 8387/19-2-04 κοινής απόφασης Υπουργών ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και Δικαιοσύνης «Διαδικασία έγκρισης χορήγησης τίτλου δικαιώματος Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης» (Φ.Ε.Κ. Δ' 162).

5. Το από.....Δ/γμα ρυμοτομίας (Φ.Ε.Κ.....)

6. Το από.....Δ/γμα καθορισμού όρων δόμησης (Φ.Ε.Κ.....)

7. Το από.....Δ/γμα χρήσεων γης (Φ.Ε.Κ.....)

8. Την από.....αίτηση (αρ. πρωτ.....) του ιδιοκτήτη του εν θέμα τι αναφερόμενου χώρου, με την οποία ζητήθηκε η διαδικασία της παραγράφου 5 του άρθρου 7 του Ν.3044/02.

9. Την από υπεύθυνη δήλωση του ως άνω ιδιοκτήτη.

10. Την από τεχνική έκθεση του μηχανικού κ.....

11. Την από.....θεώρηση στο τοπογραφικό διάγραμμα από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία.

12. Τον υπ' αριθμ.....τίτλο δικαιώματος Μ.Σ.Δ. από βαρυνόμενο ακίνητο, που βρίσκεται.....με συνολική επιφάνεια.....τ.μ., ήτοι τ.μ. από ισόγειο και.....τ.μ. από ορόφους, επ' ονόματι του ιδιοκτήτη του ωφελουμένου ακινήτου.

13. Τους πίνακες και χάρτες, που συνοδεύουν την υπ' αρ.....απόφαση Υπουργού Οικονομικών και δεδομένου ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις της παραγράφου 5 του άρθρου 7 του Ν.3044/02:

Εγκρίνουμε την πραγματοποίηση της μεταφοράς Σ.Δ., σύμφωνα με τα υποβληθέντα στοιχεία, από βαρυνόμενο ακίνητο, που βρίσκεται, για το οποίο έχει εκδοθεί ο υπ' αρ.....τίτλος δικαιώματος Μ.Σ.Δ., σε ωφελούμενο ακίνητο (παράγραφος 5 άρθρο 7), που βρίσκεται.....και συγκεκριμένα στο τμήμα του.....ορόφου, εμβαδού.....τ.μ., στο οποίο έχει γίνει αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από.....σε.....ιδιοκτησίας

Από τα υποβληθέντα δικαιολογητικά τα ειδικότερα στοιχεία του βαρυνόμενου και ωφελουμένου ακινήτου είναι τα ακόλουθα:

Α. Βαρυνόμενο.....ακίνητο(παράγραφος 1 άρθρου 3 Ν.3044/02)

1.Θέση οικοπέδου: Περιφέρεια.....

Νομός.....Δήμος.....

Οδός.....αριθμ.....Ο.Τ.....

Εμβαδόν οικοπέδου:

Ισχύων Σ.Δ.:

Επιτρεπόμενη κάλυψη:

2. Το βαρυνόμενο ακίνητο εμπίπτει σε περιοχή, που καλύπτεται από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας των ακινήτων.

Η αξία ανά τ.μ. γης καθορίζεται από τους πίνακες της απόφασης.....(Φ.Ε.Κ.) Υπουργού Οικονομικών και σύμφωνα με τον υπολογισμό του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. 5636/3-2-04 Κ.Υ.Α.. (Φ.Ε.Κ. Δ' 123).

Η τιμή αξίας ανά τ.μ. γης του ακινήτου είναι.....€ και ο συντελεστής εμπορικότητας Σ.Ε....., όπως προκύπτει από το έντυπο Β υπολογισμού αξίας γης, κατά τη διαδικασία

της Μ.Σ.Δ., το οποίο έχει συνταχθεί από τον.....μηχανικό και έχει ελεγχθεί από τ.....υπάλληλό μας.

Β. Ωφελούμενο ακίνητο:

1. Θέση οικοπέδου: Περιφέρεια

Νομός....., Δήμος.....

Οδόςαριθμ..... Ο.Τ.....

Εμβαδόν οικοπέδου:

Ισχύων Σ.Δ.:

Ύψος - Όροφοι:

Επιτρεπόμενη κάλυψη:

Επιτρεπόμενες χρήσεις:

2. Το ωφελούμενο ακίνητο εμπίπτει σε περιοχή, που καλύπτεται από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας των ακινήτων.

Η αξία ανά τ.μ. γης καθορίζεται από τους πίνακες της απόφασης.....(Φ.Ε.Κ.) Υπουργού Οικονομικών και σύμφωνα με τον υπολογισμό του άρθρου 2 της υπ' αριθμ.5636/3-2-04 Κ.Υ.Α. (Φ.Ε.Κ. Δ' 123).

Η τιμή αξίας ανά τ.μ. γης του ακινήτου είναι..... € και ο συντελεστής εμπορικότητας Σ.Ε....., όπως προκύπτει από το έντυπο Ω υπολογισμού αξίας γης, κατά τη διαδικασία της Μ.Σ.Δ., το οποίο έχει συνταχθεί από τον.....μηχανικό και έχει ελεγχθεί από τ.....υπάλληλό μας.

Γ. Μεταφερόμενες επιφάνειες

Ο ενδιαφερόμενος έχει κατασκευάσει νομίμως με βάση την υπ' αριθμ.....οικοδομική άδειαοροφή οικοδομή.

Μεταγενέστερα και πριν τις 30-11-2003 κατά παράβαση της ανωτέρω άδειας έγινε αλλαγή χρήσης στο τμήμα.....ορόφου, εμβαδού.....τ.μ. από.....σε.....όπως προκύπτει από τα υποβληθέντα δικαιολογητικά και για το λόγο αυτό έχει γίνει υπέρβαση του Σ.Δ. του ακινήτου.

Δ. Μετασηματισμός επιφανειών

Όπως ορίζεται στο άρθρο 2, της υπ' αριθ. 5636/3-2-04 Κ.Υ.Α. (Φ.Ε.Κ. Δ' 123) έχουμε:

$K\beta = \frac{E_{οικ.} X K.E.}{30 τ.μ.} =$

E.οικ.

$$K\omega = \frac{(E.οικ.X K.E.) - 30 \tau.μ.}{E.οικ.} =$$

$$E\beta = \frac{E\omega \times A\omega \times \Sigma.\Delta.\beta + K\beta (\Sigma E\beta - 1)}{1,10 \quad A\beta \quad \Sigma.\Delta.\omega + K\omega (\Sigma E\omega - 1)} =$$

Δηλαδή τα μεταφερόμενα.....τ.μ. από ορόφους ή από ισόγειο καλύπτουν τα.....τ.μ. στο ωφελούμενο ακίνητο, των οποίων είχε γίνει αυθαίρετη αλλαγή χρήσης.

Ο υπ' αρ.....τίτλος δικαιώματος Μ.Σ.Δ. ακυρώνεται ολικώς, λόγω εξάντλησης του στο εν θέματι ωφελούμενο ακίνητο.

Ο Διευθυντής

ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ

1.ιδιοκτήτες ωφελουμένου

2. Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. -ΔΟΚΚ - Τμήμα Μ.Σ.Δ.

επί αποδείξει με συνημμένα:

α] τους πρωτότυπους τίτλους υπ' αρ.....

για ενημέρωση των βιβλίων Μ.Σ.Δ. και

β] έντυπο μηχανογράφησης

Η παρούσα απόφαση, μετά από αίτηση των ενδιαφερομένων, σημειώνεται στο περιθώριο της οικείας μερίδας των Υποθηκοφυλακείων και εγγράφεται στα Κτηματολογικά Γραφεία, στα οποία υπάγονται τα βαρυνόμενα ακίνητα.

Η έκδοση της σχετικής οικοδομικής άδειας νομιμοποίησης της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης, γίνεται αφού προσκομιστούν τα σχετικά, κατά την προηγούμενη παράγραφο, πιστοποιητικά και αποδεικτικό στοιχείο για την καταβολή α) του 25% του προστίμου που αναλογεί στη νομιμοποιούμενη επιφάνεια, όπως καθορίζεται με τις ισχύουσες διατάξεις και β) του ποσού που προβλέπεται στην παράγραφο 3 του άρθρου 5 του Ν.3044/2002, μετά δε την έκδοση της η υπηρεσία της παραγράφου 3 του άρθρου 5 του Ν.3044/2002 υποχρεούται να κοινοποιήσει στον Ο.Τ.Α. α' βαθμού και το Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ. ακριβές αντίγραφο του αποδεικτικού αυτού.

ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ

ΕΝΤΥΠΟ Β

Προσδιορισμού της αξίας ανά τ.μ. γης βαρυνομένου (β) ακινήτου για τις ανάγκες του τύπου μετασχηματισμού επιφανειών κατά τη διαδικασία της πραγματοποίησης Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης, σε εφαρμογή της υπ. αριθμ. 5636/3-2-04 Κ.Υ.Α.. (Φ.Ε.Κ. Δ'123).

α. Προσδιοριστικά στοιχεία βαρυνομένου ακινήτου (από τα αναγραφόμενα στον τίτλο):

1. Ονοματεπώνυμο ιδιοκτήτη:.....
2. Αριθμός τίτλου. δικαιώματος Μ. Σ.Δ. που υλοποιείται.....
3. Π.Δ/γμα ή απόφαση έγκρισης χορήγησης τίτλου δικαιώματος Μ.Σ.Δ.
.....
4. Περιφέρεια:.....Νομός:.....Δήμος ή Κοινότητα:.....
5. Οδός:.....αριθμός:.....Περιοχή:.....
6. Οδοί που περικλείουν το Ο.Τ. στο οποίο βρίσκεται το ακίνητο ή αριθμός Ο.Τ:
.....
7. Εμβαδόν οικοπέδου:.....
8. Επιτρεπόμενη κάλυψη:.....
9. Ισχύων Σ.Δ. :.....

β. Στοιχεία πινάκων του Υπουργείου Οικονομικών που ισχύουν από
.....για το βαρυνόμενο ακίνητο:

ΤΖ

Σ.Ο.....

ΤΟ.....

Σ.Α.Ο.....

Σ.Ε.....

κ.....

γ. Προσδιορισμός της αξίας ανά τ.μ. γης ωφελουμένου ακινήτου:

$$A\omega = \Sigma.o. X [T\text{O} + \frac{T\text{O}}{\kappa} X \kappa X (\Sigma E - 1)] = \\ \Sigma.A.O.$$

Ο συντάξας μηχανικός

Ο ελέγξας

7.7.6. ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΕΝΤΥΠΟΥ ΓΙΑ ΤΑ ΩΦΕΛΟΥΜΕΝΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

ΕΝΤΥΠΟ Ω

Προσδιορισμού της αξίας ανά τμ γης ωφελουμένου (ω) ακινήτου για τις ανάγκες του τύπου μετασχηματισμού επιφανειών κατά τη διαδικασία της πραγματοποίησης Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης, σε εφαρμογή της υπ. αριθμ. 5636/3-2-04 Κ.Υ.Α. (Φ.Ε.Κ- Δ'123).

α. Προσδιοριστικά στοιχεία βαρυνόμενου ακινήτου (από τα αναγραφόμενα στον τίτλο):

1. Ονοματεπώνυμο ιδιοκτήτη:.....
2. Αριθμός τίτλου. δικαιώματος Μ.Σ.Δ. που υλοποιείται.....
3. Π. Δ/γμα ή απόφαση έγκρισης χορήγησης τίτλου δικαιώματος Μ.Σ.Δ.
.....
4. Περιφέρεια:.....Νομός:.....Δήμος ή Κοινότητα:.....
5. Οδός:.....αριθμός:.....Περιοχή:.....
6. Οδοί που περικλείουν το Ο. Τ. στο οποίο βρίσκεται το ακίνητο ή αριθμός Ο.Τ.....
7. Εμβαδόν οικοπέδου:.....
8. Επιτρεπόμενη κάλυψη:.....
9. Ισχύων Σ.Δ. :.....

β. Στοιχεία πινάκων του Υπουργείου Οικονομικών που ισχύουν απόγια το βαρυνόμενο ακίνητο:

ΤΖ
Σ.Ο.....
ΤΟ.....
Σ.Α.Ο.....
Σ.Ε.....
κ.....

γ. Προσδιορισμός της αξίας ανά τ.μ. γης ωφελουμένου ακινήτου:

$$A\omega = \Sigma.o. X [TO + \frac{TO}{X} \kappa X (\Sigma E - 1)] = \Sigma.AO.$$

Ο συντάξας μηχανικός

Ο ελέγξας

7.7.7. ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ - ΔΙΕΥΚΡΙΝΗΣΕΙΣ

1. Αν το οικόπεδο έχει πρόσοψη σε δρόμο ή σε δρόμους, από τον άξονα των οποίων διέρχεται το όριο δύο ή περισσότερων κυκλικών ζωνών, ανεξάρτητα αν οι δρόμοι αυτοί αποτελούν όριο δήμων, κοινοτήτων ή οικισμών, λαμβάνεται η μεγαλύτερη από τις τιμές των ζωνών. Αν έχει πρόσοψη σε γραμμική ζώνη, λαμβάνεται η τιμή της γραμμικής αυτής ζώνης. Σε περίπτωση που έχει προσόψεις σε δύο γραμμικές ζώνες, λαμβάνεται η μεγαλύτερη τιμή. Αν έχει προσόψεις σε γραμμική και κυκλική ζώνη λαμβάνεται η μεγαλύτερη τιμή.

2. Οι συντελεστές αξιοποίησης οικοπέδων (Σ.Α.Ο.), που αναγράφονται στους πίνακες τιμών, ταυτίζονται με τους συντελεστές δόμησης (Σ.Δ.). Σε περίπτωση όμως που ένα οικόπεδο δεσμεύεται από πολεοδομικές ή άλλες διατάξεις ή έχει γίνει στο μεταξύ τροποποίηση των όρων δόμησης της περιοχής, ώστε ο Σ.Δ. που μπορεί ή έχει ήδη πραγματοποιηθεί εξ αιτίας των παραπάνω λόγων να είναι διαφορετικός του Σ.Α.Ο. που αναγράφεται στους πίνακες τιμών (μικρότερος ή μεγαλύτερος), για τον υπολογισμό της αξίας του οικοπέδου, ως Σ.Α.Ο. λαμβάνεται αυτός που μπορεί ή έχει ήδη πραγματοποιηθεί και όχι εκείνος των πινάκων τιμών. Η ρύθμιση αυτή δεν εφαρμόζεται όταν υπάρχει δυνατότητα μεταφοράς του συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.) σε άλλο ακίνητο καθώς και σε περιοχές όπου ο Σ.Δ. είναι διαφορετικός για κάθε χρήση οικοπέδου οπότε ως Σ.Α.Ο. λήφθηκε ο μέσος όρος των Σ.Δ. όλων των χρήσεων. Ο εφαρμοζόμενος Σ.Δ. αποδεικνύεται με την προσκόμιση του φύλλου της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως στο οποίο έχει δημοσιευθεί το σχετικό Π.Δ. ή διοικητική πράξη, ή με βεβαίωση μηχανικού θεωρημένη από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία.

3. Η τιμή οικοπέδου (Τ.Ο.) είναι η ανά τετραγωνικό μέτρο (μ^2) αξία οικοπέδου που έχει πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο, με $\Sigma E = 1,0$ και δίνεται από τον πίνακα I των βιβλίων τιμών ανάλογα με την Τ.Ζ. και τον Σ.Α.Ο.

4. Αν το οικόπεδο έχει πρόσοψη σε:

α) Ένα μόνο δρόμο ή σε κοινόχρηστο γενικά χώρο ως Σ.Ε. λαμβάνεται ο Σ.Ε. του δρόμου αυτού.

β) Περισσότερους από ένα δρόμους, οι οποίοι βρίσκονται στην ίδια ζώνη ή σε διαφορετικές ζώνες ως Σ.Ε. λαμβάνεται ο μεγαλύτερος που ισχύει μεταξύ των δρόμων αυτών.

Για τον Σ.Ε. καθενός από τους δρόμους ισχύουν τα ακόλουθα:

α) Αν ο δρόμος περιλαμβάνεται στα «Αναλυτικά Στοιχεία «Δρόμων» των πινάκων τιμών, ως Σ.Ε. του δρόμου λαμβάνεται αυτός που ορίζεται στους πίνακες τιμών.

β) Αν ο δρόμος δεν περιλαμβάνεται στα «Αναλυτικά Στοιχεία Δρόμων» των πινάκων τιμών, ως Σ.Ε. του δρόμου λαμβάνεται ο Σ.Ε. της ζώνης που ανήκει το οικοπέδο.

γ) Αν κατά μήκος του δρόμου αναπτύσσεται γραμμική ζώνη, ως Σ.Ε. του δρόμου λαμβάνεται ο Σ.Ε. της γραμμικής ζώνης.

δ) Αν από το δρόμο διέρχεται το όριο δύο κυκλικών ζωνών και για το δρόμο αυτό δεν αναγράφεται συντελεστής εμπορικότητας στα «Αναλυτικά Στοιχεία Δρόμων» των πινάκων τιμών, ως Σ.Ε. του δρόμου λαμβάνεται ο Σ.Ε. της ζώνης με τη μεγαλύτερη τιμή.

5. Ο Συντελεστής Εκμετάλλευσης Ισογείου (Κ) λαμβάνεται υπό όψη μόνο όταν ο Συντελεστής Εμπορικότητας (Σ.Ε.) του Οικοπέδου είναι μεγαλύτερος του 1,0 και δίνεται από τον Πίνακα ΙΙ των βιβλίων τιμών ανάλογα με τους Σ.Α.Ο. και Σ.Ε. Σε περίπτωση που ο Κ των πινάκων μειωμένος κατά ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί λόγω ειδικών συνθηκών (π.χ. σχήματος οικοπέδου, πρασιών ή άλλων περιορισμών) τότε ως Κ λαμβάνεται το μέγιστο δυνάμενο να πραγματοποιηθεί ποσοστό κάλυψης ισογείου. Το ποσοστό αυτό βεβαιώνεται από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία..

6. Ως συντελεστής οικοπέδου (Σ.Ο.) λαμβάνεται αυτός που αναγράφεται στους Πίνακες Τιμών.

ΠΡΟΣΟΧΗ: Αν το οικοπέδο έχει πρόσοψη σε περισσότερους από ένα δρόμους οι οποίοι βρίσκονται σε διαφορετικές ζώνες ως συντελεστής οικοπέδου (Σ.Ο.) λαμβάνεται εκείνος της ζώνης με τη μεγαλύτερη τιμή.

7.7.8. ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ

Ν.880/79 (Φ.Ε.Κ. 58/Α/79)

«Περί καθορισμού ορίου Σ.Δ. και ετέρων τινών διαρρυθμίσεων της πολεοδομικής νομοθεσίας».

[Τροποποιήθηκε με το αρθμ. 95 §9 Ν. 1892/90 (Φ.Ε.Κ. 101/Α) και με το αριθμ. 6 Ν. 2052/92 (Φ.Ε.Κ.94 Α)]. Καταργήθηκε.

Π.Δ.470179 (Φ.Ε.Κ. 138/Α/79)

«Περί του μετασχηματισμού των Σ.Δ. εις εμβαδά κατά την εφαρμογή του Ν.880/79» .

[Τροποποιήθηκε με το Π.Δ. 19-6-87 (Φ.Ε.Κ. 592/Δ) και με το Δ/γμα 4-4-90 (Φ.Ε.Κ. 215/Δ)]. Καταργήθηκε.

Π.Δ.510/79 (Φ.Ε.Κ. 154/Α/79)

«Περί ρυθμίσεως θεμάτων Σ.Δ. κατά του Ν.880/79».

[Τροποποιήθηκε με το Π.Δ. 367/87 (Φ.Ε.Κ. 163/Α), το Δ/γμα 4-4-90 (Φ.Ε.Κ. 215/Δ) και το Δ/γμα 12-4-91 (Φ.Ε.Κ. 226/Δ)]. Καταργήθηκε.

Ν.1577/85 (Φ.Ε.Κ. 210/Α/85)

«Περί Γ.Ο.Κ» άρθρα 13 και 14.

Καταργήθηκε [σε ότι αναφέρεται στο δικαίωμα της Μ.Σ.Δ.].

Ν.1650/86 (Φ.Ε.Κ. 160/Α/86)

Άρθρα 18, 19, 20, 21, 22. Καταργήθηκε [σε ότι αναφέρεται στο δικαίωμα της Μ.Σ.Δ.]

Π.Δ.19-6-87 (Φ.Ε.Κ. 592/Δ/87)

«Τροποποίηση του 470/79 Π.Δ/τος». Καταργήθηκε.

Π.Δ.367/87 (Φ.Ε.Κ. 163/Α/87)

«Τροποποίηση και συμπλήρωση του Π.Δ. 510/79». Καταργήθηκε.

Π.Δ. 4-4-90 (Φ.Ε.Κ. 215/Δ/90) «Τροποποίηση του Π.Δ. 470/79 και 510/79». Τροποποιήθηκε με το Π.Δ. 12-4-91 (Φ.Ε.Κ.226/Δ/91). Καταργήθηκε.

Π.Δ.1892/90 (Φ.Ε.Κ. 101/Α/90) άρθρα 95 και 97

«Για τον εκσυγχρονισμό και την ανάπτυξη και άλλες διατάξεις». [Τροποποιήθηκε με τον Ν. 2052/92 (Φ.Ε.Κ. 94/Α)].

Π.Δ.6-12-90 (Φ.Ε.Κ. 560/Δ/90)

«Κριτήρια και διαδικασία καθορισμού χώρων για την κατασκευή υπέργειων κ.λ.π. σταθμών αυτοκινήτων κ.λ.π.».

[Καταργήθηκε με το Π.Δ. 3/20-9-93 (Φ.Ε.Κ. 1161/Δ)].

Δ/γμα 12-4-91 (Φ.Ε.Κ. 226 Δ) «Τροποποίηση του Π.Δ. 510/79». Καταργήθηκε.

Ν. 2052/92 (Φ.Ε.Κ. 94/Α/92) άρθρα 6 και 8

«Μέτρα για την αντιμετώπιση του νέφους και πολεοδομικές ρυθμίσεις». Ανενεργό.

Ν.2145/93 (Φ.Ε.Κ. 88/Α/93) άρθρο 42

«Ρύθμιση θεμάτων εκτελέσεως ποινών, επιταχύνσεις και εκσυγχρονισμού των διαδικασιών απονομής της δικαιοσύνης και άλλων θεμάτων».Ανενεργό.

Π.Δ.3/20-9-93_(Φ.Ε.Κ. 1161 Δ/93)

« Κριτήρια και διαδικασία καθορισμού χώρων για την κατασκευή υπεργείων κ.λ.π. χώρων σταθμών αυτοκινήτων κλπ». Ανενεργό.

Ν.2300/11-4-95 (Φ.Ε.Κ. 69/Α/95)

« Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και άλλες διατάξεις». Καταργήθηκε.

Ν.3044/26-8-02 (Φ.Ε.Κ.197/Α/02) «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ»

Ν.3212/24-12-03 (Φ.Ε.Κ. 308/Α/04) «Άδεια δόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ»

Υ.Α.3941/27-1-2004 (Φ.Ε.Κ. 88/Δ/2004) «Νομιμοποίηση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης, σε εφαρμογή της παραγράφου 5 του άρθρου 7 του Ν.3044/02»

Υ.Α. οικ. 10014/2-3-04 «Συμπλήρωση της 3941/04 απόφασης Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ»

Κ.Υ.Α. οικ. 5636/3-2-04 (Φ.Ε.Κ. 123/δ/2004). «Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.»

Κ.Υ.Α. οικ. 8387/19-2-04 (Φ.Ε.Κ. 162/Δ/2004). «Διαδικασία έγκρισης χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ.».

Κ.Υ.Α.. οικ. 8385/19-2004 (Φ.Ε.Κ. 162/Δ/2004) .

« Διαδικασία ανάκλησης πράξεων και διαπίστωση αυτοδίκαιης ακυρότητας τίτλων και πράξεων Μ.Σ.Δ.»

8. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Στη χώρα μας, με το Νόμο 880/1979 καθιερώθηκε για πρώτη φορά ο θεσμός του τίτλου Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ.). Με την εφαρμογή του θεσμού ρυθμίζονται

αποτελεσματικά και χωρίς να επιβαρύνονται τα οικονομικά του κράτους, τα προβλήματα που παρουσιάζονται στις περιπτώσεις όπου χρειάζεται :

α) να δημιουργηθούν κοινόχρηστοι ή κοινωφελείς χώροι (δρόμοι, πλατείες, πάρκα, παιδικές χαρές, σχολεία, κ.λ.π.).

β) να προστατευθούν περιοχές ή ακίνητα που χαρακτηρίζονται από μια ιδιαίτερη κοινωνική, πολιτιστική ή αισθητική αξία (εκτάσεις γύρω από αξιόλογα μνημεία ή κτίρια, ιστορικά κέντρα πόλεως, παραδοσιακοί οικισμοί, διατηρητέα κτίρια, οικόπεδα με αρχαιολογικά ευρήματα κλπ) και,

γ) να εξυγιανθούν πολεοδομικά διάφορα σημεία μέσα στις πόλεις (ακανόνιστα ή στενά οικόπεδα, δημιουργία χώρων πρασίνου και αναψυχής, κλπ).

Παρ' όλα αυτά όμως, οι ιδιοκτήτες των οικοπέδων αντιμετώπιζαν μία και μόνη λύση χωρίς καμία άλλη δυνατότητα επιλογής: την απαλλοτρίωση και καταβολή αποζημίωσης με ταυτόχρονη δέσμευση της περιουσίας τους για μεγάλο χρονικό διάστημα.

Τέλος, αφού εφαρμόστηκε επί μία δεκαπενταετία, κρίθηκε αντισυνταγματικός από την ολομέλεια του συμβουλίου επικρατείας κυρίως διότι απουσίαζε από τη σύλληψη και την εφαρμογή του η περιβαλλοντική διάσταση του προβλήματος.

Με το νόμο 2300/1995 τέθηκαν νέα δεδομένα στη διαδικασία Μ.Σ.Δ. Η φιλοσοφία του νόμου αυτού στηρίχθηκε στις θέσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας ότι η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. εμπεριέχει δυσμενείς επιπτώσεις στο οικιστικό περιβάλλον της περιοχής υποδοχής του μεταφερόμενου συντελεστή αφού συνεπάγεται απόκλιση από τους γενικώς ισχύοντες στην περιοχή αυτή όρους δόμησης και αύξηση της οικιστικής πυκνότητας σε αυτή. Γι' αυτό το λόγο θα πρέπει η πραγματοποίηση να γίνεται σε όσο το δυνατόν μικρότερη έκταση ανά ωφελούμενο ακίνητο.

Όμως με την απόφαση 6070/1996 της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας, κάποιες διατάξεις του νόμου αυτού κρίθηκαν αντισυνταγματικές και ανίσχυρες αφενός κατά το μέρος που χαρακτηρίζονται ως βαρυνόμενα ακίνητα, δηλαδή ως ακίνητα από τα οποία επιτρέπεται να μεταφερθεί συντελεστής και για τα οποία μπορεί να χορηγηθεί τίτλος δικαιώματος μεταφοράς και αφετέρου κατά το μέρος που επιτρέπεται με τις διατάξεις αυτές η πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή εκτός ειδικώς προκαθορισμένων ζωνών και εκτός των ορίων του δήμου ή της κοινότητας όπου βρίσκεται το ακίνητο από το οποίο μεταφέρεται ο συντελεστής. Έτσι, ο νόμος αυτός ανεστάλη εκ νέου με την εγκύκλιο 5/4-2-1994 προκειμένου να γίνει νέα νομοθετική ρύθμιση.

Μετά εκδόθηκε ο νόμος 3044/2002 με τον οποίο μόνο τα διατηρητέα και τα ρυμοτομούμενα θεωρούνται πλέον βαρυνόμενα ακίνητα, για τα οποία θα επιτρέπεται η μεταφορά συντελεστή δόμησης. Στόχος των νέων ρυθμίσεων είναι:

1. να περιορισθούν οι κατηγορίες των βαρυνόμενων ακινήτων.
2. η πραγματοποίηση της μεταφοράς του συντελεστή να γίνεται μόνο σε περιοχές Ζ.Υ.Σ. ή Ζ.Α.Σ. με το σκεπτικό ότι οι περιοχές αυτές έχουν ή θα προκύψουν με κριτήρια πολεοδομικού σχεδιασμού.
3. να επιτραπεί για 3 χρόνια η με μεταφορά Σ.Δ. «νομιμοποίηση» αυθαίρετη αλλαγής χρήσης υφισταμένων κλειστών χώρων.

4. τίτλοι Μ.Σ.Δ. που αφορούν βαρυνόμενα του νόμου 2300/1995 (από χαμηλά κτίρια garage κλπ) δεν μπορούν να υλοποιηθούν αλλά είτε θα εξαγοραστούν είτε ο Σ.Δ. που ενσωματώθηκε σε αυτούς θα επαναφερθεί στο ακίνητο.

Ο θεσμός της Μ.Σ.Δ. είναι ανενεργός από το 1997, καμία πολεοδομική μελέτη δεν έχει συνταχθεί και πολλοί δικαιούχοι τίτλων είναι στη διαδικασία αναμονής μην ξέροντας τι να κάνουν. Εάν είχε αρχίσει η διαδικασία σύνταξης μελετών, σήμερα θα είχαμε ένα πολεοδομικό εργαλείο χρήσιμο τόσο για τις εντάξεις όσο και για την αναβάθμιση των πόλεων.

Σήμερα όπως είναι διατυπωμένος ο νόμος της Μ.Σ.Δ. εφαρμόζεται μόνο για την νομιμοποίηση της αλλαγής χρήσης (άρθρο 7). Αυτή η διάταξη , που ήταν και στον 2300/79, δηλώνει την βούληση της διοίκησης ώστε ένα μεγάλο ποσοστό του ήδη εγκεκριμένου Μ.Σ.Δ. να απορροφηθεί στις υφιστάμενες χρήσεις αφού η απορρόφηση γίνεται σε υφιστάμενη δόμηση και δεν επιβαρύνει το περιβάλλον .

Θα πρέπει να διασαφηνιστούν πλήρως οι περιπτώσεις εκείνες ακινήτων οι οποίες υπάγονται στη διάταξη αυτή του Νόμου. Ίσως θα έπρεπε επειδή νομιμοποιείται η χρήση και όχι το κτίσμα, να δίνεται η δυνατότητα νομιμοποίησης των χώρων εκείνων οι οποίοι έχουν προσμετρηθεί στον συντελεστή όγκου του κτιρίου.

Ενώ όμως υπήρξε η βούληση της διοίκησης που ήθελε ένα μεγάλο ποσοστό του υφιστάμενου Μ.Σ.Δ. να απορροφηθεί στις υφιστάμενες αυθαίρετες χρήσεις, το οποίο φαίνεται από τη δυνατότητα που έδωσε να καταβάλλεται το πρόστιμο της αλλαγής χρήσης σε ποσοστό 25%, ήρθε η διάταξη για τους Χώρους Στάθμευσης Αυτοκινήτων με το Π.Δ. 111/Α/5-3-2004 και ουσιαστικά αδρανοποίησε το νόμο. Η αδυναμία εξασφάλισης θέσεων στάθμευσης σε υφιστάμενα κτίρια και το υψηλό κόστος εξαγοράς, όπου αυτό επιτρέπεται, ουσιαστικά αδρανοποιεί το θεσμό της Μ.Σ.Δ.

9. Γενική Βιβλιογραφία:

1. Βιβλιοθήκη Τ.Ε.Ε., Παπανικολάου Ν. Μάνος , εισήγηση, η μεταφορά συντελεστή δόμησης και ο ρόλος της στη δημόσια περιουσία, Αθήνα, 8 Φεβρουαρίου 1984.
2. Γρηγορόπουλος Γ. Θανάσης, εισήγηση, η εφαρμογή του θεσμού της μεταφοράς συντελεστή δόμησης μετά τις τελευταίες ρυθμίσεις, διημερίδα Τ.Ε.Ε., Αθήνα, 20 και 21 Μαΐου 2004.
3. Εθνικό τυπογραφείο, νόμοι και νομολογίες.
4. Εφημερίδα "Τα Νέα", τίτλος: "Για τον συντελεστή δόμησης", Αθήνα, Τετάρτη 17 Ιουλίου 2002.
5. Πολεοδομία Πατρών.
6. Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.), Ασημίνα Ξηροτύρη-Αικατερινάρη, τροπολογία στο σχέδιο νόμου: ««Μεταφορά συντελεστή δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων», Αθήνα, 11 Ιουλίου 2002.
7. Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.), Βασίλειος Κατριβέσης, προσθήκη-τροπολογία στο σχέδιο νόμου: «Μεταφορά συντελεστή δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων», Αθήνα, 11 Ιουλίου 2002.
8. Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.), Δημήτριος Σκούφης, εισηγητική έκθεση, "Το σχέδιο νόμου μεταφοράς συντελεστή δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων", Αθήνα, 7 Ιουνίου 2002.
9. Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.), ενημερωτικό δελτίο 2192-γραφείο επαγγελματικών θεμάτων, το νομοσχέδιο για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης, Αθήνα, 26 Μαρτίου 2002.
10. Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.), ενημερωτικό δελτίο 2209- γραφείο επαγγελματικών θεμάτων, μεταφορά συντελεστή δόμησης-προτάσεις του Τ.Ε.Ε./ΤΑΚ, Αθήνα, 29 Ιουλίου 2002.
11. Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.), Κίρκος Γ. - Αρσένη Μ. - Κογιοπάνος Θ., Θωμά Μ. , αιτιολογική έκθεση στο σχέδιο νόμου: «Μεταφορά συντελεστή δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων », Αθήνα, 11 Ιουλίου 2002.
12. Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.), Παπανδρέου Β. - Δρυς Γ., προσθήκη-

τροπολογία στο σχέδιο νόμου: «Μεταφορά συντελεστή δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων», Αθήνα, 12 Ιουλίου 2002.

13. Τεχνικό Ινστιτούτο Ελλάδος – Διαρκής Ερμηνευτικός Κώδικας Πολεοδομικής Νομοθεσίας – HyperΚώδικας.
14. Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.), Κατσιγιάννης Θανάσης, τροπολογία στο σχέδιο νόμου του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων: «Μεταφορά συντελεστή δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων», Αθήνα, 12 Ιουλίου 2002.
15. Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.).