

# ΓΝΩΜΗ της Ο.Κ.Ε.

“Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης  
και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων  
αρμοδιότητας του ΥΠΕΧΩΔΕ”  
(Σχέδιο Νόμου)

*Αθήνα, 15 Απριλίου 2002*



## Διαδικασία

Στις 13 Μαρτίου 2002, ο Γενικός Γραμματέας του ΥΠΕΧΩΔΕ **κος Σταύρος Καμπέλης** απέστειλε προς γνωμοδότηση στην Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή (Ο.Κ.Ε.) το Σχέδιο Νόμου με θέμα: «**Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας του ΥΠΕΧΩΔΕ**».

Η Εκτελεστική Επιτροπή της Ο.Κ.Ε. συνέστησε Επιτροπή Εργασίας αποτελούμενη από τους κ.κ. **Θ. Ρίζο, Κυριάκο Ρερρέ, Στέφανο Λαιμό, Δ. Σκαρμούτσο, Ι. Κορκόβελο και Χρήστο Σπίρτζη**. Ως εμπειρογνώμων ορίσθηκε ο κ. **Ηλίας Μήτσιος**.

Ως Πρόεδρος της Επιτροπής Εργασίας ορίσθηκε ο κος **Στέφανος Λαιμός**.

Τον επιστημονικό συντονισμό της Επιτροπής είχε η εξωτ. Επιστημονική Συνεργάτης της Ο.Κ.Ε. Δρ **Χριστίνα Θεοχάρη**.

Η Επιτροπή ολοκλήρωσε τις εργασίες της σε τέσσερις συνεδριάσεις, ενώ η Εκτελεστική Επιτροπή διαμόρφωσε την εισήγησή της προς την Ολομέλεια στη συνεδρίασή της στις 8 Απριλίου 2002.

Η Ολομέλεια της Ο.Κ.Ε. στην οποία εισηγητές ήταν οι κ.κ. **Στέφανος Λαιμός** και **Χ. Σπίρτζης**, αφού ολοκλήρωσε την συζήτηση για το θέμα στη συνεδρίασή της στις 15 Απριλίου 2002 διέτύπωσε την υπ' αριθμόν 71 Γνώμη της Ο.Κ.Ε.



## Α. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΩΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΝΟΜΟΥ

Με το παρόν Σχέδιο Νόμου αφ' ενός επαναοριοθετείται ο θεσμός της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης και αφ' ετέρου ρυθμίζονται επί μέρους θέματα πολεοδομικού χαρακτήρα καθώς και οργανωτικά θέματα των Οργανισμών Αθήνας, Θεσσαλονίκης και του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδος (Ο.Κ.Χ.Ε.). Το Νομοσχέδιο αποτελείται από δύο κεφάλαια. **Το πρώτο Κεφάλαιο** περιλαμβάνει τα Άρθρα από 1 έως και 7 τα οποία αφορούν στα ζητήματα Μεταφοράς Συντελεστού Δόμησης (Μ.Σ.Δ), ενώ **το δεύτερο Κεφάλαιο** αποτελείται από τα Άρθρα 8 έως 11 με τα οποία ρυθμίζονται τα προαναφερθέντα λοιπά θέματα αρμοδιότητας ΥΠΕΧΩΔΕ.

### Κεφάλαιο Α΄

Το **Άρθρο 1** του Σ/Ν εισάγει τον ορισμό της διαδικασίας Μ.Σ.Δ. ως « το δικαίωμα του κυρίου να μεταφέρει σε άλλο ακίνητο ή σε άλλη θέση του ίδιου ακινήτου το οποίο ονομάζεται **ωφελούμενο ακίνητο**, το δικαίωμα δομήσεως ακινήτου του, το οποίο δεν μπορεί να ασκηθεί σε αυτό, επειδή το ακίνητο είναι **βαρυνόμενο** σύμφωνα με τα προβλεπόμενα σε επόμενο άρθρο». Ορίζεται ακόμη ο τρόπος με τον οποίο γίνεται η σύσταση δικαιώματος και η έκδοση του σχετικού τίτλου, ο τρόπος υπολογισμού των επιφανειών που μεταφέρονται από το βαρυνόμενο ακίνητο κ.ά. σχετικά θέματα. Ο συντελεστής δόμησης (Σ.Δ.) που μεταφέρεται, αφαιρείται από το βαρυνόμενο ακίνητο **στο διηκεές**.

Στο **Άρθρο 2** περιγράφεται ο τίτλος δικαιώματος Μ.Σ.Δ., ο οποίος είναι ονομαστικός, διαιρετός και εύκολα μεταβιβάσιμος. Σε **ρυμοτομούμενα ακίνητα** όπου υπάρχουν κτίσματα επιτρέπεται η έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ. μετά την προσκόμιση βεβαίωσης της οικείας πολεοδομικής υπηρεσίας,

η οποία βεβαιώνει την κατεδάφιση των κτισμάτων. 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..

**Η μεταβίβαση** του τίτλου γίνεται με σχετική εγγραφή στο Βιβλίο Τίτλων Μ.Σ.Δ.. Για την έκδοση, διαίρεση ή μεταβίβαση του τίτλου, απαιτείται η καταβολή παραβόλου αξίας 100 ΕΥΡΩ υπέρ του Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ.. Υπόχρεος της καταβολής είναι ο δικαιούχος του νέου τίτλου. Το ύψος του παραβόλου μπορεί να αναπροσαρμόζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. **Το τίμημα** από την μεταβίβαση τίτλου Μ.Σ.Δ. των ακινήτων που ανήκουν στο Δημόσιο, τα Ν.Π.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.

Στο **Άρθρο 3** προσδιορίζονται οι κατηγορίες **βαρυνόμενων** ακινήτων. Ετσι, βαρυνόμενα ακίνητα για τα οποία επιτρέπεται να εκδοθεί τίτλος Μ.Σ.Δ. είναι:

**α)** ακίνητα με κτήρια, τα οποία έχουν χαρακτηριστεί τα ίδια ή η χρήση τους διατηρητέα, **β)** ακίνητα με οικοδομήματα ή μνημεία, τα οποία έχουν χαρακτηριστεί έργα τέχνης ή ιστορικά διατηρητέα μνημεία, **γ)** ακίνητα εντός Σχεδίου Πόλεως ή εντός ορίων οικισμού, τα οποία χαρακτηρίζονται και για τα οποία έχουν τεθεί περιορισμοί στην εξάντληση του Σ.Δ. ή απαγορεύεται τελείως η δόμηση λόγω της σημασίας των ευρημάτων, ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Αρχαιολογικού Συμβουλίου (Κ.Α.Σ.), **δ)** ακίνητα τα οποία χαρακτηρίζονται από τα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια ως κοι-

νόχρηστοι χώροι και των οποίων η απαλλοτρίωση θεωρείται κηρυγμένη με την ίδια την πράξη χαρακτηρισμού τους. Τα ακίνητα των τριών πρώτων περιπτώσεων δηλαδή τα α), β) και γ) δεν θεωρούνται βαρυνόμενα εφ' όσον έχουν χαρακτηριστεί χώροι κοινής ωφελείας ή είναι χώροι λατρείας οποιουδήποτε δόγματος. Ακίνητα των περιπτώσεων β) και γ) δεν θεωρούνται βαρυνόμενα εφ' όσον ανήκουν στο Δημόσιο ή σε Ν.Π.Δ.Δ. ή σε Ο.Τ.Α. α' και β' βαθμού. Επιτρέπεται η μεταφορά ολόκληρου του Σ.Δ. των ακινήτων των περιπτώσεων α), β) και γ), εφ' όσον ο κύριος παραχωρήσει την κυριότητα στο Δημόσιο ή στον οικείο Ο.Τ.Α. α' βαθμού, χωρίς άλλο αντάλλαγμα.

Στο **Άρθρο 4** περιγράφονται οι περιοχές που θα δεχθούν Μ.Σ.Δ. και οι οποίες ονομάζονται Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (Ζ.Υ.Σ.), αφού σύμφωνα με το Σ/Ν ο τίτλος Μ.Σ.Δ. υλοποιείται αποκλειστικά σε ακίνητο που βρίσκεται μέσα σε Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (Ζ.Υ.Σ.). Η Ζ.Υ.Σ. καθορίζεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της οικείας Περιφέρειας ή του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, ύστερα από γνώμη του Περιφερειακού Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΠΣΧΟΠ) και του οικείου Ο.Τ.Α. α' βαθμού.

Η Ζ.Υ.Σ. καθορίζεται και με την πράξη έγκρισης ή τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου, κατά τη διαδικασία που προβλέπεται για την έγκριση ή την τροποποίησή του, εφόσον η ανάθεση της μελέτης γίνεται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου.

Οι Ζ.Υ.Σ. καθορίζονται ύστερα από εκπόνηση μελέτης, σε περιοχές για τις οποίες συντρέχουν κατ' αρχήν σωρευτικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις: **α)** βρίσκονται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, **β)** βρίσκονται εκτός των καθορισμένων ορίων ευπαθών οικοσυστημάτων, ιστορικών τόπων, παραδοσιακών και αξιόλο-

γων οικισμών, ιστορικών κέντρων πόλεων, αρχαιολογικών χώρων, περιοχών ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, στις περιοχές 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 καθορισμένων ορίων περιοχών, οι οποίες έχουν χαρακτηριστεί ζώνη προστασίας χώρων ή κτηρίων, οι οποίοι έχουν κηρυχθεί για οποιονδήποτε λόγο προστατευόμενοι σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις, **δ)** βρίσκονται εκτός των δύο πρώτων οικοδομικών τετραγώνων (Ο.Τ.) από τη γραμμή του αιγιαλού σε παραλιακές ή παραλίμνιες θέσεις, **ε)** 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 και εκτός περιοχών Π.Ε.Ρ.ΠΟ. (Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης), εκτός εάν έχουν ενσωματωθεί σε περιοχές αστικών συγκροτημάτων, **στ)** δεν έχουν χαρακτηριστεί ως Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας ή Ζώνη Αστικού Αναδασμού. **ζ)** δεν περιλαμβάνουν περιοχές με έντονη κλίση, μεγαλύτερη του είκοσι επί τοις εκατό (20%).

Στο πλαίσιο της μελέτης της Ζ.Υ.Σ. σταθμίζονται στοιχεία όπως: **α)** το προτεινόμενο ποσοστό αύξησης του ισχύοντος Σ.Δ. της ζώνης να προκύπτει από τα χωροταξικά και πολεοδομικά δεδομένα καθώς και τους αναπτυξιακούς στόχους για τη περιοχή, όπως η οικιστική ανάπτυξη, τα περιθώρια επιβάρυνσής της, η θέση, η φυσιογνωμία και η ιδιαιτερότητά της, τα δίκτυα υποδομής και ο κοινωνικός εξοπλισμός, **β)** η πραγματοποίηση του αυξημένου Σ.Δ. δεν αλλοιώνει την οικιστική φυσιογνωμία της περιοχής και γ) οι κοινόχρηστοι χώροι και οι χώροι για την ανέγερση κοινωφελών κτηρίων, όπως προβλέπονται από το σχέδιο, μετά την πραγματοποίηση του

αυξημένου Σ.Δ. επαρκούν για τις ανάγκες της περιοχής.

Επιτρέπεται η Μ.Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο που βρίσκεται σε περιοχές που έχουν καθοριστεί ως **Ζώνες Αγοράς Συντελεστή** (Ζ.Α.Σ.) με Προεδρικά Διατάγματα, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 2 του Ν 880/1979 (ΦΕΚ Α' 58). 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, τροποποιήθηκε το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής.

Στο **Άρθρο 5** γίνεται αναφορά στους περιορισμούς που ισχύουν, για την πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή δόμησης σε ωφελούμενο ακίνητο. **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 ωφελουμένου ακινήτου ποσό ίσο προς το πέντε τοις εκατό (5%) της αντικειμενικής αξίας του προστιθέμενου Σ.Δ., υπέρ του Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ.. Ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) του ποσού αυτού αποδίδεται από το ΕΤΕΡΠΣ στον Ο.Τ.Α. α' βαθμού, που βρίσκεται το ωφελούμενο ακίνητο και διατίθεται αποκλειστικά για την μελέτη και την κατασκευή έργων αναβάθμισης της ποιότητας ζωής των αστικών περιοχών, καθώς και την προστασία και την ανάδειξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.

Η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. από βαρυνόμενο ακίνητο της περίπτωσης ρυμοτομωμένου ακινήτου για να γίνει κοινόχρηστος χώρος επιτρέπεται μόνο σε ωφελούμενο που βρίσκεται στον ίδιο Δήμο ή Κοινότητα 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 όμορο Δήμο ή Κοινότητα.

Η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. από βαρυνόμενο ακίνητο των υπολοίπων περιπτώσεων της παρ. 1 του άρθρου 3, επιτρέπεται σε ωφελούμενο που βρίσκεται στην ίδια Περιφέρεια με το βαρυνόμενο.

Με την απόφαση έγκρισης πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. 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 ωφελούμενου, ο συντελεστής δόμησης που αναγράφεται στον τίτλο καθώς και εκείνος που ισχύει στην περιοχή του ωφελούμενου ακινήτου, κατά τα ειδικότερα καθοριζόμενα στο Προεδρικό Διάταγμα του επόμενου άρθρου.

Ο συντελεστής δόμησης που μεταφέρεται, προστίθεται στο ωφελούμενο ακίνητο στο διηλεκές, από την ημερομηνία μεταγραφής της απόφασης έγκρισης πραγματοποίησης. Εάν το ωφελούμενο βρίσκεται σε άμεση γειτνίαση με χαρακτηρισμένο διατηρητέο κτήριο ή κτήριο που έχει χαρακτηριστεί έργο τέχνης ή ιστορικό διατηρητέο μνημείο ή αρχαιολογικό χώρο, για την έγκριση πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. απαιτείται η σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας υπηρεσίας για το χαρακτηρισμό.

Όροι, προϋποθέσεις και περιορισμοί, που ισχύουν κατά την πραγματοποίηση

Μ.Σ.Δ., ιδίως όσον αφορά στην αύξηση που επιτρέπεται να πραγματοποιείται στον ισχύοντα Σ.Δ. του ωφελούμενου ακινήτου, στο ποσοστό κάλυψης του ωφελούμενου οικοπέδου, στο επιτρεπόμενο ύψος, στην επιβαλλόμενη απόσταση από τα όρια του οικοπέδου και τους απαιτούμενους χώρους στάθμευσης ορίζονται με Π.Δ. εφ' όσον δεν ορίζονται διαφορετικά στην πράξη έγκρισης της Ζ.Υ.Σ. ή της Ζ.Α.Σ.

Στο **Άρθρο 6** αναφέρεται ότι με Προεδρικό Διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση των Υπουργών ΠΕΧΩΔΕ και Δικαιοσύνης καθορίζονται διάφορες διαδικαστικές λεπτομέρειες που αφορούν στις μελέτες και στις εκθέσεις και γενικά τα δικαιολογητικά που απαιτούνται, στη διαδικασία που ακολουθείται και στους ειδικότερους όρους και προϋποθέσεις για την έκδοση της απόφασης έγκρισης έκδοσης τίτλου Μ.Σ.Δ., έγκρισης της πραγματοποίησής του κλπ.

Στο **Άρθρο 7** περιλαμβάνονται οι μεταβατικές διατάξεις του νομοσχεδίου.

Κατ' αρχήν οι τίτλοι που διατηρούνται σε ισχύ, πραγματοποιούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου. Ανακαλούνται αυτεπαγγέλτως από την διοίκηση όλοι οι τίτλοι που έχουν εκδοθεί με Προεδρικά Διατάγματα ή Υπουργικές Αποφάσεις σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις για τις οποίες δεν είναι δυνατή πλέον η έκδοση τίτλου. Ισχύουν μόνον οι τίτλοι που αφορούν βαρυνόμενα των κατηγοριών του άρθρου 3.

Κατ' εξαίρεση των διατάξεων των προηγούμενων άρθρων και με την επιφύλαξη το ωφελούμενο ακίνητο να είναι άρτιο, είτε κατά κανόνα είτε κατά παρέκκλιση, επιτρέπεται η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. σε κτήρια που ανεγέρθηκαν νόμιμα και στα οποία μεταγενέστερα και μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος έγινε, κατά παράβα-

ση της οικοδομικής άδειας, αλλαγή χρήσης χώρου και για το λόγο αυτό έχει γίνει υπέρβαση του Σ.Δ. του ακινήτου, εφ' όσον η έγκριση πραγματοποίησης εκδοθεί εντός τριών ετών, από την έναρξη ισχύος του παρόντος. Στην περίπτωση αυτή, πριν από την έκδοση της οικοδομικής άδειας νομιμοποίησης απαιτείται να έχουν καταβληθεί τα πρόστιμα αυθαίρετης αλλαγής χρήσης. 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 κτηριοδομικές 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 960/79 και του Ν 1221/81 καθώς και των κανονιστικών πράξεων που έχουν εκδοθεί κατ' εξουσιοδότησή τους. Αν η αλλαγή χρήσης αφορά θέσεις στάθμευσης, οι καταργούμενες με τον τρόπο αυτό αντικαθίστανται και οι τυχόν επιπλέον απαιτούμενες θέσεις εξασφαλίζονται στο ίδιο ακίνητο ή σε άλλο ακίνητο που βρίσκεται στην προβλεπόμενη από τις ανωτέρω διατάξεις, απόσταση από το ωφελούμενο.

Με κοινή απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και Δικαιοσύνης, μπορεί να ρυθμίζεται η διαδικασία ανάκλησης των πράξεων έγκρισης έκδοσης τίτλου, η διαδικασία διαπίστωσης της αυτοδίκαιης ακυρότητας, ο τρόπος ενημέρωσης των δικαιούχων, η μεταγραφή των διαπιστωτικών για την ακυρότητα πράξεων και κάθε σχετική λεπτομέρεια εφαρμογής των προηγούμενων παραγράφων.

Για δικαιούχους τίτλων Μ.Σ.Δ. που εκδόθηκε, για την κατασκευή χώρων στάθμευσης, μπορεί να επιλέξει ή την υπαγωγή του



στο καθεστώς χρηματικής επιχορήγησης ή την εξαγορά του τίτλου Μ.Σ.Δ. από το Δημόσιο. 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 ΕΤΕΡΠΣ, ο τρόπος υπολογισμού της αξίας του, ο τρόπος καταβολής και κάθε άλλη λεπτομέρεια καθορίζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών ΠΕΧΩΔΕ και Εθνικής Οικονομίας. Ως χρόνος υπολογισμού της αξίας λαμβάνεται ο χρόνος έκδοσης του τίτλου.

### Κεφάλαιο Β'

Στο κεφάλαιο Β' του Ν/Σ περιλαμβάνονται οι Ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

Ειδικότερα επί των άρθρων:

1. Με τις διατάξεις του άρθρου 8, τροποποιούνται διατάξεις του Ν. 1577/85. Ειδικότερα:

1) Η δυνατότητα σύστασης περισσότερων της μίας Ε.Π.Α.Ε., εκτός των περιοχών Αττικής και Θεσσαλονίκης, κρίνεται απαραίτητο να επεκταθεί και στις ενιαίες νομαρχιακές αυτοδιοικήσεις Ροδόπης – Έβρου, Δράμας – Καβάλας – Ξάνθης και Κυκλάδων, Δωδεκανήσου, Σάμου ή Λέσβου δεδομένου ότι είτε αυτές έχουν μεγάλη έκταση είτε αντιμετωπίζουν ιδιαίτερα προβλήματα διότι, λόγω γεωγραφικής ιδιαιτερότητας δημιουργούνται δυσχέρειες και καθυστερήσεις στην αντιμετώπιση των προβλημάτων των πολιτών κατά την ενάσκηση των σχετικών αρμοδιοτήτων.

2) Με την προτεινόμενη τροποποίηση της παρ. 6 του άρθρου 4 του

Ν. 1577/1985 όπως ισχύει μετά την αντικατάστασή του με το άρθρο 3 του Ν 2831/2000 αυξάνεται κατά ένα έτος το μέγιστο χρονικό διάστημα για το οποίο δύναται να επιβληθεί αναστολή έκδοσης οικοδομικών αδειών ενόψει έγκρισης πολεοδομικής μελέτης. Έχει αποδειχθεί στο παρελθόν, ότι λόγω των πολύπλοκων διαδικασιών και των ειδικών εγκρίσεων που απαιτούνται σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Ν.Δ. από 17.7.1923, το χρονικό διάστημα του ενός έτους δεν επαρκεί για την έγκριση της μελέτης.

Σημειώνεται ακόμη ότι οι λόγοι δημοσίου συμφέροντος στη συγκεκριμένη περίπτωση για την αύξηση του χρόνου επιβολής αναστολής είναι ιδιαίτερα σημαντικοί αφού διασφαλίζεται και η προστασία της αρχιτεκτονικής και φυσικής κληρονομιάς.

3) Η ρύθμιση της παρ. 3 προτείνεται ως κίνητρο για τη διατήρηση της φυσιογνωμίας των παραδοσιακών οικισμών, τη συνέχιση των παραδοσιακών τεχνικών και την αξιοποίηση ανθρώπινου δυναμικού εξειδικευμένου σ' αυτούς τους τρόπους δόμησης και της προώθησης χρήσης υλικών που συνδέονται με την παραδοσιακή μας αρχιτεκτονική και είναι φιλικά προς το περιβάλλον.

4) Με τη συμπλήρωση της διάταξης της παρ. 7 του άρθρου 20 του Ν 1577/1985, όπως αυτή ισχύει, επισπεύδεται η αποξήλωση των αυθαιρέτων, σύμφωνα με την πολεοδομική νομοθεσία, επιγραφών και διαφημίσεων.

5) Συμπληρώνεται με την παρ. 5 η διάταξη του άρθρου 22 παρ. 3 του

N 1577/1985 προκειμένου να διευκρινισθεί ότι νομιμοποίηση δεν γίνεται στις περιοχές ειδικής προστασίας των παρ. 2 και 3 του άρθρου 15 του N 1337/83 δηλαδή σε κοινόχρηστους χώρους, στη ζώνη ασφαλείας των διεθνών εθνικών ή λοιπών οδών, στον αιγιαλό και τη ζώνη παραλίας, σε δημόσια κτήματα, σε δασικές εκτάσεις, σε αρχαιολογικούς χώρους ή σε ρέματα.

- 6) Με την τροποποίηση της παρ. 1 του άρθρου 15 του N 1337/1983 δίνεται η δυνατότητα αναστολής από την κατεδάφιση κτηρίων, των οποίων η άδεια οικοδομής που είχε ελεγχθεί από την αρμόδια υπηρεσία ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε επειδή στηρίχθηκε σε διατάξεις που κρίθηκαν αντισυνταγματικές. Η ισχύουσα διάταξη, όπως έχει ερμηνευθεί από το Σ.τ.Ε. αφορά περιπτώσεις κτισμάτων που είχαν ανεγερθεί μέχρι το έτος 1983. Η παρούσα ρύθμιση καλύπτει όλες τις οικοδομές ανεξαρτήτως χρόνου ανέγερσης και αποτελεί διέξοδο στο πρόβλημα του πολίτη που δεν ευθύνεται για την ανάκληση της οικοδομικής του άδειας.
- 7) Μετά την τροποποίηση του άρθρου 3 του N 1577/85 με το άρθρο 2 του N 2831/2000 (ΦΕΚ Α' 140) στο τρίτο εδάφιο της παρ. 1 παρέμεινε η αναγραφή «με την παράγραφο 3» αντί του ορθού «με την παράγραφο 4», όπως προέκυψε με την νέα αρίθμηση των παραγράφων 3 και 4 σε 4 και 5 μετά την προσθήκη παραγράφου 3.
- 8) Για την κατασκευή ελαφρών κατασκευών τύπου θερμοκηπίου, εγκεκριμένων από το Υπουργείο Γεωργίας, δεν απαιτείται έκδοση οικο-

δομικής άδειας και καθορίζονται με τη συμπλήρωση του άρθρου 2 του από 24/31.5.1985 Προεδρικού διατάγματος, όροι δόμησης.

- 9) Ο υπό κατασκευή πετρελαιοαγωγός Θεσσαλονίκης – Σκοπίων από την ΕΛΠΕΤ ΒΑΛΚΑΝΙΚΗ Α.Ε. συνολικού μήκους 213 χλμ., εκ των οποίων 68 χλμ. εντός της Ελληνικής Επικράτειας διέρχεται από τους νομούς Θεσσαλονίκης και Κιλκίς.  
Για τις ανάγκες του έργου αυτού απαιτείται να εγκατασταθούν κατά μήκος του σωληναγωγού, εντός της Ελληνικής Επικράτειας, τρία (3) βανοστάσια. Πρόκειται για απομονωτικές βάνες, η εγκατάσταση των οποίων γίνεται, κατόπιν ειδικής μελέτης σε συγκεκριμένες, εκτός εγκεκριμένου σχεδίου πόλης θέσεις του σωληναγωγού, προκειμένου να καταστεί δυνατή η απομόνωση τμημάτων του πετρελαιοαγωγού.  
Έτσι, προς πραγματοποίηση του εν λόγω έργου της κατασκευής και λειτουργίας του πετρελαιοαγωγού, έργου σημαντικού και μεγάλης σημασίας για την Εθνική Οικονομία και προς εκπλήρωση του σκοπού που αναγνωρίζεται ως δημοσίας ωφελείας, σύμφωνα με τις διατάξεις του N 2837/2000, θεσπίζονται ρυθμίσεις όμοιες με τις διατάξεις του ν. 2289/1995 (παρ. 6, άρθρο 14) που ισχύουν για την εγκατάσταση και διαδρομή του φυσικού αερίου από την ΔΕΠΑ ΑΕ.
- 10) Με τη διάταξη της παρ. 10 εξασφαλίζεται η δυνατότητα στέγασης των αρχαίων, που βρίσκονται σε όλη την επιφάνεια οικοπέδων και για τα οποία σύμφωνα με τον Γ.Ο.Κ., δεν επιτρέπεται η πλήρης κάλυψή τους.

Το **Άρθρο 9** τροποποιεί τον Ν 2508/97 και εισάγει ειδικότερες πολεοδομικές ρυθμίσεις και ρυθμίσεις για τις χρήσεις γης. Ειδικότερα:

- 1) Η επιτακτική ανάγκη προώθησης και ολοκλήρωσης κυρίως μεγάλων κυκλοφοριακών παρεμβάσεων αλλά και η υλοποίηση μεγάλης κλίμακας έργων κοινωνικού εξοπλισμού και τεχνικής υποδομής στις πόλεις διευκολύνεται και επισπεύδεται με την προσθήκη αυτή.
- 2) Με τις διατάξεις της παρ. 2 μπορεί να καθορίζεται ως περιοχή ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.ΠΟ.) περιοχές που προβλέπονται για οικιστική χρήση και από παλαιότερα Γ.Π.Σ. ή Ζ.Ο.Ε. του Ν 1337/1983 και τα οποία έχουν εγκριθεί πριν από το Ν 2508/1997 ή υπάρχει η δυνατότητα έγκρισής τους σύμφωνα με τις προβλεπόμενες από το Νόμο αυτό μεταβατικές διατάξεις. Η πιστοποίηση των έργων υποδομής στις περιοχές Π.Ε.Ρ.ΠΟ. είναι θέμα εφαρμογής που απαιτεί επιτόπιο έλεγχο και γι' αυτό απαιτείται να προηγηθεί η σύνταξη έκθεσης από τη Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση.  
Με την προτεινόμενη συμπλήρωση των διατάξεων της παρ. 16 του άρθρου 24 του Ν 2508/1997 μπορούν να υπάγονται στις διατάξεις του άρθρου αυτού εκκρεμείς περιπτώσεις πολεοδόμησης εκτάσεων με τις διατάξεις του άρθρου 29 του Ν 1947/1991 για τις οποίες μέχρι τη δημοσίευση του Ν 2508/1997 είχε υποβληθεί φάκελος με δικαιολογητικά για την έκδοση απόφασης Οικιστικής Καταλληλότητας ή είχε εκδοθεί η απόφαση αυτή και για οποιοδήποτε λόγο δεν εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη, προκειμένου να καταστεί εφικτή η προώθηση της διαδικασίας πολεοδόμησης των εκτάσεων αυτών, αφού με το Ν 2508/1997 έχει θεσπισθεί χωροταξικός

σχεδιασμός, που σύμφωνα με τη νομολογία του Σ.τ.Ε. είναι απαραίτητος για την πολεοδόμησή τους. Διευκρινίζεται ότι η ρύθμιση αφορά τις περιπτώσεις μόνο που το χωροταξικό πλαίσιο του Ν 2508/1997 επιτρέπει την οικιστική αυτή ανάπτυξη.

Στις εκκρεμείς αυτές περιπτώσεις και μόνο ως προς την επιφάνεια της έκτασης και τον υπολογισμό της χρηματικής εισφοράς – θέματα που δεν σχετίζονται με τον χωροταξικό σχεδιασμό – προβλέπεται να εφαρμόζονται οι προϊσχύουσες διατάξεις για να μπορούν, όπου είναι δυνατόν, να ολοκληρώνονται οι διαδικασίες με το προϊσχύον δίκαιο, στο οποίο προσέβλεπε ο πολίτης και για το λόγο αυτό υποβλήθηκε σε σχετικά για το θέμα αυτό έξοδα, όπως καταβολή αμοιβών για εκπόνηση μελετών.

- 3) Με την αντικατάσταση της παρ. 6 του άρθρου 25 του Ν 1337/1983 η διάταξη που αφορά τις ζώνες του άρθρου 14 του Ν.Δ. 17.7/23.8.1923, γίνεται αναλυτικότερη ώστε να αποφευχθούν παρερμηνείες που είχαν διευκρινισθεί με εγκυκλίους. Επίσης, αντιμετωπίζονται ειδικές περιπτώσεις ρυμοτομικών σχεδίων (αγροτικοί οικισμοί, σχέδια Οικοδομικών Συνεταιρισμών κλπ.) για τις οποίες δεν είχαν νομοθετηθεί ποτέ διατάξεις σε ότι αφορά στην εφαρμογή ή μη του άρθρου 14 του Ν.Δ. 17.7/23.8.1923.
- 4) Οικισμός Ροδόπολης: Με τις προτεινόμενες διατάξεις τίθενται όροι και χρήσεις γης.
- 5) Με την ρύθμιση της παρ. 5 καθορίζονται με ακρίβεια ο χώρος και οι όροι και περιορισμοί δόμησης για την ανέγερση των αθλητικών εγκαταστάσεων και τον εκσυγχρονισμό των υφισταμένων στην αφετηρία της Μαραθωνίου διαδρομής,

ενόψει της τέλεσης των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004 στην Αθήνα, αποφεύγοντας, λόγω της επείγουσας ολοκλήρωσης του έργου, τις καθυστερήσεις που συνεπάγεται η τήρηση των συνηθών διαδικασιών έγκρισής τους και επιλύοντας ελλείψεις του υφισταμένου νομοθετικού καθεστώτος της περιοχής των εγκαταστάσεων.

- 6) Με τη διάταξη της παρ. 6 διευκολύνεται η διάνοιξη κοινοχρήστων χώρων σε ρυμοτομικά σχέδια εγκεκριμένα με τις διατάξεις του ν. 1337/83, όπως εφαρμόζονται στα ρυμοτομικά σχέδια που εγκρίθηκαν με τις διατάξεις του Ν.Δ. 17.7.1993.
- 7) Με την προτεινόμενη ρύθμιση, η συνολική μεταγραφή της πράξης εφαρμογής γίνεται χωρίς την προσκόμιση των απαραίτητων στοιχείων που αναφέρονται στην παρ. 3 του άρθρου 5 του Ν 2308/1995, αλλά η προσκόμιση αυτών είναι προϋπόθεση για την καταχώρηση της πράξης στην μερίδα του κάθε ιδιοκτήτη που περιλαμβάνεται σε αυτήν, προκειμένου οι ιδιοκτήτες που έχουν εκπληρώσει τις υποχρεώσεις τους να μπορούν να προχωρήσουν περαιτέρω σε πράξεις μεταβίβασης.
- 8) Με το άρθρο 21 του Ν 2742/1999 οριοθετήθηκαν τα όρια του όρους Αιγάλεω και του Ποικίλου όρους ως τόπου ιδιαίτερου φυσικού κάλλους.  
Ο σκοπός της προτεινόμενης ρύθμισης, εστιάζεται σε δύο άξονες:
1. Τον καθορισμό των ορίων του όρους Αιγάλεω και του Ποικίλου όρους, καθώς και την προστασία της αειφόρου ανάπτυξης αυτών.
  2. Τον καθορισμό ζωνών ειδικής προστασίας για δόμηση πρώτης κατοικίας καθώς και τον καθορισμό κοινοχρήστων χώρων, ώστε να αποφευχθεί η αυθαίρετη δόμηση, να λυθούν στεγαστικά προβλήματα ομάδων πληθυσμού χαμηλών εισοδημάτων και να οριοθετηθούν χωρίς αμφισβήτηση τα όρια του ορεινού όγκου και η προστασία αυτού.
- 9) Με την προτεινόμενη διάταξη της παρ. 9 νομιμοποιείται η πραγματική κατάσταση των ήδη διαμορφωμένων αθλητικών χώρων καθώς και η δημιουργία δημοτικού σταδίου στο Δήμο Αγίας Βαρβάρας, σε έκταση που ανήκει στην κυριότητα της Γενικής Γραμματείας Αθλητισμού.
- 10) Με την προτεινόμενη διάταξη της παρ. 10 αποσαφηνίζεται ότι τα οικοπέδα που προβάλλονται στο βασικό οδικό δίκτυο Αθήνας και Θεσσαλονίκης, χωρίς να μεσολαβεί άλλο Ο.Τ. μεταξύ αυτών και της οδού, υπάγονται στο ίδιο πολεοδομικό καθεστώς με αυτά που έχουν πρόσωπο στους άξονες αυτούς.  
Όπως παγίως έχει γνωμοδοτήσει το ΚΣΧΟΠ, τεχνικά και τα οικοπέδα αυτά θεωρείται ότι έχουν πρόσωπο στο βασικό οδικό δίκτυο και εφαρμόζονται για αυτά οι σχετικοί πολεοδομικοί κανονισμοί, τηρουμένης της διαδικασίας του άρθρου 27 του ΓΟΚ.  
Επειδή δεν είναι ευχερής η τήρηση της διαδικασίας αυτής στις περιπτώσεις που έχουν γίνει ρυθμίσεις με αριθμητική αναφορά σε Ο.Τ., για το λόγο αυτό προτείνεται η διάταξη, ώστε η αντιμετώπιση όλων των οικοπέδων με όμοια χαρακτηριστικά να είναι ενιαία, αλλά και για να μην είναι αναγκαία η προσφυγή στη χρονοβόρα διαδικασία του άρθρου 27 του ΓΟΚ.
- 11) Με την προτεινόμενη ρύθμιση προστίθεται εδάφιο στο άρθρο 23 του Ν 2971/2001, δεδομένου ότι με τη διάταξη αυτή

ναι μεν χαρακτηρίσθηκε ως τουριστικό κτήμα, τμήμα του αεροδρομίου Ελληνικού και παραχωρήθηκε κατά χρήση και εκμετάλλευση στην Εταιρεία του Δημοσίου Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα Α.Ε., πλην όμως δεν καθορίστηκαν χρήσεις γης, ούτε προβλέφθηκε τρόπος καθορισμού τους, με αποτέλεσμα η σχετική διάταξη να παραμένει ανενεργός.

- 12) Με την διάταξη της παρ. 12 καλύπτονται οι ανάγκες σε κοινωνικό εξοπλισμό και οι στοιχειώδεις χρήσεις για τη λειτουργία των οικισμών που είχαν ενταχθεί στο σχέδιο πριν από την κατηγοριοποίηση των χρήσεων γης (Π.Δ. 23-2/6.3.1987 και 81/1980) και οι οποίοι κατά την τελευταία δεκαετία έχουν εξελιχθεί σε αστικές περιοχές. Το **Άρθρο 10** αντιμετωπίζει θέματα οργάνωσης και στελέχωσης των Οργανισμών Αθήνας και Θεσσαλονίκης

καθώς και του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδος. Παρέχεται εξουσιοδότηση ειδική και σαφής για την έκδοση Προεδρικών οργανωτικών Διαταγμάτων των Οργανισμών αυτών. Με τα Προεδρικά Διατάγματα αυτά προβλέπεται και η δυνατότητα σύστασης θέσεων προσωπικού στους Οργανισμούς αυτούς καθώς και κατάταξης του ήδη υπηρετούντος προσωπικού.

Οι προσλήψεις των θέσεων που θα συσταθούν, προβλέπεται ρητά ότι θα διενεργηθούν με το σύστημα και τη διαδικασία που προβλέπεται από το Ν. 2190/94.

- 13) Με το **άρθρο 11** προβλέπεται η ρητή κατάργηση των άρθρων 1 έως 21 του Ν. 2300/95 και η έναρξη ισχύος του νόμου.

## Β. ΓΕΝΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΝΟΜΟΥ

### Ιστορική αναδρομή

#### Α. Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης

Ο θεσμός της Μεταφοράς του Συντελεστού Δόμησης ξεκίνησε με τον νόμο Ν 880/1979 με σκοπό να δημιουργήσει κίνητρα και δυνατότητες διάσωσης της πολιτιστικής-αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, χωρίς δαπάνη του Δημοσίου, αποζημιώνοντας τους ιδιοκτήτες με τον τίτλο μεταφοράς συντελεστή δόμησης.

Ο Ν 880/1979, αφού εφαρμόστηκε επί μια δεκαπενταετία ακολούθως κρίθηκε αντισυνταγματικός σε βασικές του ρυθμίσεις από το ΣτΕ, με την υπ' αριθμόν 1071/94 Απόφαση της Ολομελείας του, κυρίως γιατί απουσίαζε από τη σύλληψη και την εφαρμογή του, η περιβαλλοντική διάσταση του προβλήματος.

Η έγκριση Μ.Σ.Δ. από βαρυνόμενα ακίνητα κινήθηκε με πολύ αργούς ρυθμούς από το 1981 μέχρι και το 1989, ενώ το 1990 αυξήθηκε κατακόρυφα, με αιχμή το έτος 1992, μετά το οποίο υπήρξε σχετική κάμψη λόγω των αντιδράσεων που άρχισαν να εμφανίζονται 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 ΜΣΔ μόνο για 7 βαρυνόμενα

Ακολούθησε ο Ν 2300/1995 με τον οποίο καταβλήθηκε προσπάθεια επαναοριοθέτησης του θεσμικού πλαισίου με την

λήψη υπ' όψιν και της περιβαλλοντικής διάστασης του θέματος. Και αυτού του νόμου όμως βασικές διατάξεις κρίθηκαν αντισυνταγματικές, με την απόφαση 6070/96 της Ολομελείας του ΣτΕ. Η έγκριση Μ.Σ.Δ από βαρυνόμενα ακίνητα στα δύο (2) – ουσιαστικά – χρόνια εφαρμογής του ν. 2300/1995 αυξήθηκε κατακόρυφα το 1996, με αιχμή το έτος 1997, μετά το οποίο υπήρξε σχετική κάμψη λόγω αναστολής πραγματοποίησης τίτλων με την εγκύκλιο Ε 5/4.2.1997.

Σύμφωνα με στοιχεία του ΥΠΕΧΩΔΕ συνολικά η μέχρι σήμερα εγκριθείσα επιφάνεια για μεταφορά συντελεστή από βαρυνόμενα ακίνητα ανέρχεται σε 1.169.501,03 τ.μ. περίπου, με ιδιαίτερη συμμετοχή σ' αυτή των βαρυνόμενων ακινήτων των νομών Αττικής (732,434 τ.μ. περίπου), Θεσσαλονίκης (236,906 τ.μ. περίπου) και Καρδίτσας (25.000 τ.μ. περίπου).

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..

Από τα στοιχεία που παρατίθενται σαφώς προκύπτει ότι η συντελεσθείσα μέχρι σήμερα επιβάρυνση, σε δομήσιμες επιφάνειες, στην περιοχή των περισσότερων επιβαρυνθέντων δήμων δεν υπερβαίνει το 2,14% των δομήσιμων επιφανειών που μπορούν να κατασκευαστούν με τους ισχύοντες όρους δόμησης.

**ΔΟΜΗΣΙΜΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΔΗΜΩΝ- ΑΥΞΗΣΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ ΛΟΓΩ Μ.Σ.Δ.**

Δήμος	Δ.Ε.Δ.	Επιφάνειες από Μ.Σ.Δ.	Μ.Σ.Δ. %
Αμαρουσίου	5.178.855	110.802	2,14
Βούλας	2.867.168	17.611	0,61
Ηλιούπολης	454.347	16.134	3,55
Κηφισιάς	4.941.447	9.933	0,20
Ν. Ψυχικού	1.012.287	8.743	0,86
Π. Ψυχικού	987.694	3.705	0,38
Φιλοθέης	671.325	2.484	0,37
Χαλανδρίου	4.485.149	49.353	1,10

Ένας άλλος σημαντικός παράγοντας που επηρεάζει όμως το άμεσο περιβάλλον του ωφελούμενου ακινήτου είναι το ποσοστό αύξησης του ισχύοντος ΣΔ στο ακίνητο αυτό. Από σχετική έρευνα που έγινε προκύπτει ότι 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 3,00 και σε ορισμένες περιπτώσεις ο ήδη υψηλός ΣΔ έφθασε το 5,4 σε μια δε περίπτωση ο ΣΔ από 3,6 ξεπέρασε τον αριθμό 6. Είναι φανερό ότι οι περιπτώσεις αυτές δημιούργησαν το αρνητικό κλίμα κατά του θεσμού της ΜΣΔ ως στοιχείου περαιτέρω πολεοδομικής επιβάρυνσης των ήδη επιβαρυσμένων περιοχών.

Το ΣτΕ κατά τα έτη 1994, 1995 και 1996 παγίωσε τη νομολογία του και έχει έμμεσα σε αδρές γραμμές περιγράψει το συνταγματικώς συμβατό γενικό θεσμικό πλαίσιο, εντός του οποίου πρέπει να εφαρμόζεται ο θεσμός.

Ειδικότερα ως προς το ζήτημα ποια πρέπει να θεωρούνται βαρυνόμενα ακίνητα έκρινε ότι, ως τέτοια επιτρέπεται να θεωρούνται εκείνα μόνο για τα οποία προβλέπεται από το Σύνταγμα η αντικατάσταση της σε χρήμα αποζημίωσής τους, με την σε είδος αποζημίωση και συνεπώς μόνο τα: ακίνητα με κτήρια που έχουν χαρακτηριστεί

διατηρητέα, ακίνητα με ιστορικά μνημεία ή έργα τέχνης και αρχαιολογικοί χώροι.

Όσον αφορά στα ρυμοτομούμενα ακίνητα έκρινε ότι δεν ήταν συνταγματικά επιτρεπτή η δυνατότητα αποζημίωσης των ιδιοκτητών αυτών με παροχή δικαιώματος ανοικοδόμησης σε άλλο ακίνητο, αντί να τους καταβάλλεται χρηματική αποζημίωση.

Μετά την πρόσφατη αναθεώρηση του Συντάγματος και συγκεκριμένα με το Άρθρο 17 παρ. 2, σύμφωνα με το οποίο: «Η αποζημίωση εφόσον συναινεί ο δικαιούχος, μπορεί να καταβάλλεται και σε είδος, ιδίως με τη μορφή της παραχώρησης άλλου ακινήτου ή 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.

## Γ. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

### Κεφάλαιο Α΄

#### Σύνταγμα 2001, Άρθρο 24 παρ.2.

*Η χωροταξική αναδιάρθρωση της Χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη 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 καλλίτεροι όροι διαβίωσης.*

Ως κατ' αρχήν παρατήρηση η **Ο.Κ.Ε. επισημαίνει** ότι στη Χώρα μας ισχύουν ακόμη μερικοί από τους υψηλότερους συντελεστές δόμησης στον κόσμο. Είναι προφανές ότι με δεδομένη την ανεπάρκεια υποδομών και την έλλειψη ελευθέρων χώρων και πρασίνου, διαμορφώνεται μια ασφυκτική και αβίωτη κατάσταση σε πολλές αστικές περιοχές. Ο Σ.Δ. αποτελεί τον μοναδικό βέβαιο τρόπο ελέγχου του οικοδομικού μεγέθους οποιοδήποτε και αν είναι τα συστήματα δόμησης και τα επιτρεπόμενα ύψη. Ακόμη και αν για λειτουργικούς ή αισθητικούς λόγους επιτραπούν κατά περίπτωση παρεκκλίσεις από άλλους περιορισμούς, **με το Σ.Δ. εξασφαλίζεται η συγκράτηση της εκμετάλλευσης μέσα σε ανεκτά όρια.** (Αραβαντινός, ΕΜΠ). Ειδικότερα όταν πρόκειται για οργανωμένη δόμηση, όπου η αρτιότητα της πολεοδομικής σύνθεσης βασίζεται στην υπευθυνότητα του μελετητή και γι' αυτό δεν καθορίζονται περισσότεροι από τους λοιπούς όρους δόμησης, ο Σ.Δ. είναι εκείνος που ρυθμίζει το συνολικό οικοδομικό όγκο.

Για τον παραπάνω λόγο η επιλογή του Σ.Δ. στο πλαίσιο του Ρυθμιστικού Σχεδίου μιας πόλης είναι μια σημαντική απόφαση για την ανάπτυξη του χώρου. Στην Ελλάδα αιτιολογούνται οι υψηλοί Σ.Δ. σε σχέση με

άλλες ευρωπαϊκές χώρες με την επίκληση της υψηλής αξίας της γης, του γεωγραφικού πλάτους και της ηλιοφάνειας.

Αγνοούνται όμως άλλοι σημαντικοί παράγοντες όπως είναι η ανάγκη για απ' ευθείας θέα, τις ανάγκες σε πράσινο και σε ακάλυπτες επιφάνειες, τους παράγοντες που σχετίζονται με το κυκλοφοριακό και τις προσβάσεις και φυσικά τον αερισμό, την κίνηση δηλαδή του αέρα και τις συνθήκες ρύπανσης. Δεν έχει γίνει δηλαδή αντιληπτό ότι ο πολεοδομικός ιστός όπως διαμορφώνεται αποτελεί στοιχείο παγίδευσης των ρύπων και επιδείνωσης των συνθηκών ρύπανσης.

Στη Χώρα μας η Μ.Σ.Δ. εφαρμόστηκε με στρεβλό τρόπο –εξ ού και κατ' επανάληψη απόρριψη των σχετικών νομοθετημάτων από το ΣτΕ-, έδρασε αρνητικά επιβαρύνοντας το αστικό περιβάλλον και πλήττοντας τα καλώς εννοούμενα συμφέροντα των πολιτών.

**Ωστόσο, η Μ.Σ.Δ. μπορεί να αποτελέσει πολεοδομικό εργαλείο που μπορεί να ωφελήσει το περιβάλλον, την πολιτιστική κληρονομιά και το κοινωνικό σύνολο, εφόσον εφαρμοσθεί κατά τρόπο ελεγχόμενο και κάνοντας χρήση των μελετητικών και ελεγκτικών εργαλείων για την αποφυγή υπερβάσεων και αυθαιρεσιών.**

Βασικές προϋποθέσεις για να λειτουργήσει προς αυτή την κατεύθυνση είναι η ελεγχόμενη και προγραμματισμένη υλοποίησή του, σ' ότι αφορά στην επιλογή των ζωνών υποδοχής συντελεστού δόμησης, αλλά και στους περιορισμούς στα ύψη, στον Σ.Δ. κλ.π..

Υπ' όψιν ότι η Μ.Σ.Δ. ως πολεοδομικός θεσμός έχει λειτουργήσει με θετικό τρόπο στο εξωτερικό όπως στην Γαλλία (Transfer



de Coefficient d' Occupation du Sol) , στις Η.Π.Α., στον Καναδά κ.ά.

Τούτων δοθέντων η **Ο.Κ.Ε. επισημαίνει** ότι το νέο Σ/Ν ως προς το σκέλος της Μ.Σ.Δ. μπορεί να εκπληρώσει τον σκοπό για τον οποίο συντάχθηκε, εφ' όσον ληφθούν σοβαρά υπ' όψιν οι πιο κάτω γενικές παρατηρήσεις καθώς και αυτές που αναπτύσσονται κατ' άρθρο. **Ακόμη, οι ρυθμίσεις του Σχεδίου Νόμου θα πρέπει να δημιουργούν ευνοϊκό πλαίσιο για την υλοποίηση της Μ.Σ.Δ., είτε πρόκειται για νέες περιπτώσεις, είτε πρόκειται για διευθέτηση εκκρεμοτήτων. Αυτό θα πρέπει να αφορά τόσο στο τεχνικό σκέλος της υλοποίησης όσο και στο κόστος.**

Η **Ο.Κ.Ε. επισημαίνει** επίσης ότι το παρόν Σ/Ν κινδυνεύει να αποβεί ανενεργό και συγκεκριμένα να ενεργήσει μόνο στην κατεύθυνση της υλοποίησης της Μ.Σ.Δ. στις Ζώνες Αγοράς Συντελεστού (Ζ.Α.Σ.), ενώ οι Ζώνες Υποδοχής Συντελεστού (Ζ.Υ.Σ.) επειδή θα οριοθετηθούν κατόπιν μελέτης χωρίς ενιαίες και δεσμευτικές εξ υπαρχής προδιαγραφές -πλην ενός γενικού πλαισίου-, χρονοδιάγραμμα και πόρους, κινδυνεύουν να παραπεμφθούν στις ελληνικές καλένδες. Αυτό αφ' ενός θα επιφέρει ζημιά σε χιλιάδες κατόχους αύλων κατ' ουσία τίτλων Μ.Σ.Δ. οι οποίοι εδώ και χρόνια έχουν μείνει έωλοι και αφ' ετέρου δεν θα λειτουργήσει ως θεσμός διάσωσης διατηρητέων και εργαλείο διαμόρφωσης του αστικού χώρου καθ' όσον τα μεν διατηρητέα μπορεί στο μεταξύ να καταρρεύσουν, οι δε δυνάμει ελεύθεροι χώροι να πάψουν να υφίστανται ως τέτοιοι εφ' όσον στο μεταξύ τους οικειοποιηθούν όσοι ενδεχομένως τους διεκδικούν. Από τα πιο πάνω στοιχεία θα εξαρτηθεί κατ' ουσίαν η εφαρμογή του Σ/Ν.

Ακόμη, η πληθώρα παραπομπών του Σ/Ν σε Προεδρικά Διατάγματα, Υπουργικές Αποφάσεις και γνωμοδοτήσεις σημα-

ντικών πλευρών του σχεδίου νόμου, χωρίς χρονικές δεσμεύσεις ούτε πλαίσιο αναφοράς, μπορεί να αλλοιώσει το πνεύμα και το γράμμα του νομοθετήματος ή να οδηγήσει στην αδρανοποίησή του, (βλέπε Παράρτημα Ι).

Τέλος, η **Ο.Κ.Ε. τονίζει** την σημασία του **άρθρου 7** καθώς αυτό αποτελεί το μέσο ενεργοποίησης του νομοθετήματος σε πρώτη φάση, προκειμένου να αντιμετωπισθούν οι αδικίες εις βάρος των τιτλούχων Μ.Σ.Δ., λόγω της μέχρι σήμερα αναστολής των προηγούμενων νόμων για τους γνωστούς λόγους, και λόγω της σημαντικής καθυστέρησης στην αποκατάσταση του προβλήματος από την Πολιτεία, χωρίς να επαπειλούνται βλάβες στο περιβάλλον.

## Κεφάλαιο Β΄

Το δεύτερο κεφάλαιο του Σ/Ν αναφέρεται σε διάφορες ρυθμίσεις όχι κατ' ανάγκην συναφείς μεταξύ τους, με στόχο την αντιμετώπιση καταστάσεων που έχουν δημιουργηθεί είτε από ελλιπή εφαρμογή υπάρχουσών ρυθμίσεων, είτε από καθυστερήσεις στην εφαρμογή τους. Υπάρχουν ακόμη και νέες προβλέψεις. Λόγω της ετερογένειας αυτής δεν μπορεί να υπάρξει γενική εκτίμηση επί του δευτέρου κεφαλαίου. Αυτές θα γίνουν κατ' άρθρον.

Εν κατακλείδει, παίρνοντας υπ' όψιν τις πιο πάνω παρατηρήσεις και τις εξειδικεύσεις που έπονται η **Ο.Κ.Ε. εκτιμά** ότι το Σχέδιο Νόμου είναι μία επείγουσα και αναγκαία παρέμβαση η οποία θα λειτουργήσει θετικά πολλαπλώς. Ητοι, σε σχέση με την διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς, την βελτίωση του αστικού χώρου μέσα από την δυνατότητα απόκτησης ελεύθερων χώρων και το κλείσιμο πληθώρας εκκρεμών υποθέσεων.

## Δ. ΚΑΤ' ΑΡΘΡΟΝ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

### Κεφάλαιο Α΄

#### Άρθρο 2

Για την παράγραφο 2 του Άρθρου 2 εκφράστηκαν δύο απόψεις σε σχέση με την φορολόγηση της μεταβίβασης του τίτλου Μ.Σ.Δ..

- A)** Να μείνει ως προβλέπει το Σ/Ν, δηλαδή η πρώτη μεταβίβαση να είναι αφορολόγητη, δεδομένου ότι κατ' ουσίαν αποτελεί αποζημίωση του κατόχου και ως τέτοια απαλλάσσεται της φορολόγησης και στα προγενέστερα νομοθετήματα.
- B)** Να μεταβληθεί το ισχύον καθεστώς και να φορολογείται και η πρώτη μεταβίβαση, στο πλαίσιο της γενικότερης αρχής ότι κάθε εμπορική πράξη πρέπει να φορολογείται.

#### Άρθρο 3

- **Παράγραφος 2, δεύτερο εδάφιο:**  
*«Ακίνητα των περιπτώσεων β) και γ) δεν θεωρούνται βαρυνόμενα εφ' όσον ανήκουν στο δημόσιο ή σε ΝΠΔΔ ή σε ΟΤΑ α' και β' βαθμού»*

Δεν διευκρινίζεται τι γίνεται με τα πάρα πολλά διατηρητέα ακίνητα πολλών φορέων, τα οποία έχουν διπλή κήρυξη, δηλαδή έχουν κηρυχθεί ως διατηρητέα από το ΥΠΕΧΩΔΕ και επομένως υπάγονται στην παρ.1 του Άρθρου 3, ενώ παράλληλα έχουν κηρυχθεί και από το ΥΠΠΟ ως έργα τέχνης και επομένως υπάγονται στην παρ. 1β) του άρθρου.

Η Ο.Κ.Ε. θεωρεί ότι δεν θα πρέπει να υπάρξει καμμία διαφοροποίηση από τον νέο νόμο εφ' όσον πρόκειται για κτήρια. Είτε δηλαδή κηρύχθηκαν από το ΥΠΕΧΩΔΕ, είτε από το ΥΠΠΟ είτε έχουν διπλή

κήρυξη, ανεξαρτήτως ιδιοκτησιακού καθεστώτος, θα πρέπει να θεωρούνται βαρυνόμενα.

Εάν αυτό δεν γίνει δεκτό, να υπερισχύσει η κήρυξη από το ΥΠΕΧΩΔΕ για όσα έχουν διπλή κήρυξη.

Τότε η διατύπωση της παρ.1β) του Άρθρου 3, εδάφιο δεύτερο να γίνει ως εξής:

*«...Ακίνητα των περιπτώσεων β) και γ) δεν θεωρούνται βαρυνόμενα εφ' όσον ανήκουν στο Δημόσιο ή σε ΝΠΔΔ ή σε ΟΤΑ α' και β' βαθμού. Εάν όμως τα ίδια ακίνητα εμπίπτουν και στην περίπτωση της παρ.α) τότε θεωρούνται βαρυνόμενα».*

#### Άρθρο 4

- **Παράγραφος 2 και 3:** Σχετικά με τις Ζώνες Υποδοχής Συντελεστού Δόμησης οι οποίες προσδιορίζονται κατόπιν μελέτης, η Ο.Κ.Ε. εκφράζει **σοβαρές επιφυλάξεις για το κατά πόσον μπορούν στην πράξη να υλοποιηθούν αυτές οι μελέτες σε σύντομο χρονικό διάστημα.** Για την αντιμετώπιση αυτών των προβλημάτων θεωρεί ότι, πρέπει υποχρεωτικά να τεθεί **εύλογος χρονικός ορίζοντας** για την εκπόνηση και έγκριση αυτών των μελετών. Αυτό θα συμβάλει και στην αποκατάσταση των κατόχων τίτλων Μ.Σ.Δ. από τους προηγούμενους νόμους –μέρος των οποίων είναι συμβατό και με το νέο Ν/Σ.
- **Παράγραφος 5:** Σχετικά με τις Ζ.Α.Σ., η Ο.Κ.Ε. θεωρεί ότι η αναφορά στο Άρθρο 2 του Ν 880/1979 είναι εξαιρετικά ατυχής καθώς το εν λόγω άρθρο έχει καταργηθεί λόγω αντισυνταγματικότητας με τον νόμο Ν 2300/95 ο οποίος ως γνωστόν κρίθηκε επίσης

αντισυνταγματικός. Ως εκ τούτου και επειδή τα προβλεπόμενα από το προγενέστερο θεσμικό πλαίσιο κριτήρια ορισμού των Ζ.Α.Σ δεν ακολουθούν την **ολιστική προσέγγιση** (πολεοδομική-περιβαλλοντική) που προβλέπεται για τις Ζ.Υ.Σ. με το νέο σχέδιο νόμου με κίνδυνο να κριθεί και αυτό **αντισυνταγματικό, η Ο.Κ.Ε. θεωρεί** εκ των ων ουκ άνευ την ενιαία αντιμετώπιση των Ζ.Α.Σ. και των Ζ.Υ.Σ. σ' ότι αφορά στις μελέτες.

### Άρθρο 5

- **Παράγραφος 3:** Προβλέπεται η καταβολή 5% της αντικειμενικής αξίας του προστιθέμενου συντελεστού δόμησης το οποίο αποδίδεται κατά το ήμισυ στο ΕΤΕΡΠΣ και κατά το άλλο ήμισυ στον Ο.Τ.Α. α' βαθμού που βρίσκεται το ωφελούμενο ακίνητο. Η Ο.Κ.Ε. προτείνει την μείωση του ποσοστού σε 2,5% το οποίο να πηγαίνει εξ ολοκλήρου στον οικείο Ο.Τ.Α. α' βαθμού. Αλλωστε η έκδοση οικοδομικής αδειάς φορολογείται πολλαπλώς από το κράτος.
- **Παράγραφος 4:** Η Ο.Κ.Ε. προτείνει και για τα βαρυνόμενα της περιπτώσεως δ) της παραγράφου 1 του άρθρου 3, την Περιφέρεια ως ενότητα υποδοχής της Μ.Σ.Δ. για το ενδεχόμενο κατά το οποίο και ο όμορος δήμος μπορεί να παρουσιάζει ασυμβατότητα Μ.Σ.Δ. Πρόβλεψη θα πρέπει να υπάρξει και για Περιφέρειες που λόγω του μεγέθους τους δεν επιτρέπουν την μεταφορά εντός της ίδιας όπως για παράδειγμα η Περιφέρεια Β. Αιγαίου η οποία βρίθεται διατηρητέων (Χίος, Λέσβος, Σάμος) και στην οποία δεν υπάρχουν δυνατότητες Μ.Σ.Δ. Γι' αυτές τις περιπτώσεις οι οποίες θα πρέπει να προσδιορισθούν η Ο.Κ.Ε. προτείνει η Μ.Σ.Δ να γίνεται ανά την επικράτεια.

### Άρθρο 7

#### • Παράγραφος 4:

Το κόστος της διευθέτησης των περιπτώσεων που προβλέπονται στην παρούσα παράγραφο συντίθεται από το κόστος νομιμοποίησης, το κόστος παραβόλου, το κόστος του 5% επί της αντικειμενικής αξίας του Μ.Σ.Δ., την φορολόγηση της πρώτης μεταβίβασης και το κόστος της αμοιβής του μηχανικού που θα διεκπεραιώσει την υπόθεση. Επιπλέον θα πρέπει να συνεκτιμηθεί η αξία του χώρου που αλλάζει χρήση. Από τα πιο πάνω συνάγεται η υπερβολική αύξηση του κόστους της Μ.Σ.Δ. κάτι που θα καταστήσει ασύμφορη την υλοποίησή της Μ.Σ.Δ. και θα ακυρώσει στην πράξη την στόχευση του σχεδίου νόμου.

Στη βάση των πιο πάνω επισημάνσεων η Ο.Κ.Ε. προτείνει:

- α) εφόσον αναφερόμαστε σε παλαιές κατασκευές η αντικειμενική αξία να υπολογίζεται με βάση την αρχική άδεια κατασκευής και να συμψηφίζεται η αξία του χώρου ανάλογα με την προτέρα χρήση.
- β) να μην επιβάλλεται πρόστιμο αυθαίρετης χρήσης αφού με την εφαρμογή του νόμου η χρήση νομιμοποιείται οριστικά. Στις περιπτώσεις όπου αυτό έχει καταβληθεί, εφ' όσον γίνει η Μ.Σ.Δ., το πρόστιμο να συμψηφίζεται σε οποιαδήποτε δημόσια υπηρεσία.
- γ) Να συνυπολογίζεται η χρηστική αξία του χώρου που αλλάζει χρήση.
- δ) Οι καταργούμενες θέσεις στάθμευσης να αντικαθίστανται υποχρεωτικά με άλλες θέσεις μόνο εάν είναι θέσεις απαιτούμενες από τις ανάγκες του κτηρίου και όχι εάν είναι επιπλέον θέσεις.
- ε) Οι μεταβατικές διατάξεις θα πρέπει συμπεριλάβουν όλους τους τίτλους

που έχουν εκδοθεί με τα προηγούμενα νομοθετήματα για λόγους αξιοπιστίας της πολιτείας.

- στ)** Για κτήρια για τα οποία υπάρχει νόμιμη παρέκκλιση να επιτραπεί η μελλοντική αλλαγή χρήσης με Μ.Σ.Δ. όπως και στις λοιπές περιπτώσεις της παραγράφου 4 του άρθρου 7.

## Κεφάλαιο Β΄

### Άρθρο 8

- **Παράγραφος 1:** Η για ορισμένες περιοχές σύσταση περισσότερων της μιας πρωτοβαθμίων ΕΠ.Α.Ε. (Επιτροπή Αρχιτεκτονικού Ελέγχου) με το επιχείρημα ότι λόγω της γεωγραφικής ιδιαιτερότητας δημιουργούνται δυσχέρειες και καθυστερήσεις στην αντιμετώπιση των προβλημάτων των πολιτών κατά την ενάσκηση των σχετικών αρμοδιοτήτων είναι ορθή, **με την επιφύλαξη** ότι ο κατακερματισμός των μηχανισμών ελέγχου των αρχιτεκτονικών μελετών - ένας τέτοιος είναι η ΕΠ.Α.Ε.- μπορεί να οδηγήσει σε αντίθετα αποτελέσματα από τα επιδιωκόμενα, λόγω για παράδειγμα ελλιπούς στελέχωσης ή ελλιπούς λειτουργίας τους. Για τον λόγο αυτό **η Ο.Κ.Ε. προτείνει** να υπάρξει αναφορά στην επαρκή στελέχωση αυτών των Επιτροπών.
- **Παράγραφος 2:** Η Ο.Κ.Ε. θεωρεί ότι η προτεινόμενη από το Σ/Ν αναστολή έκδοσης οικοδομικών αδειών ή και εκτέλεσης οικοδομικών θα διατηρήσει κατ' ουσίαν αντί να επιλύσει το πρόβλημα, το οποίο θα λυθεί με την άρση των γραφεικρατικών διαδικασιών και την επιτάχυνση της ολοκλήρωσης των μελετών.
- **Παράγραφος 3:** Σχετικά με την μη προμέτρηση στο ΣΔ της επιφάνειας λιθο-

δομής όταν έχει πάχος πλέον ή ίσο των πενήντα εκατοστών (0,50 μ), **η Ο.Κ.Ε. προτείνει ως ανώτατο όριο τα 0,80 μ** για ευνόητους λόγους, αφού η μη ύπαρξη ανωτάτου ορίου θα μπορούσε να οδηγήσει όλους τους οικοδομούντες να δημιουργούν υπερβολικά πάχη τοίχων τα οποία στη συνέχεια να τα μετατρέπουν σε ωφέλιμο χώρο καθ' υπέρβαση του Σ.Δ.

- **Παράγραφος 8:** Προβλέπεται ότι κτηνοτροφικά στέγαστρα με σκελετό θερμοκηπίου των οποίων οι τύποι έχουν την έγκριση του Κέντρου Ελέγχου Γεωργικών Κατασκευών του Υπουργείου Γεωργίας κατασκευάζονται χωρίς οικοδομική άδεια και ορίζονται οι όροι δόμησης.

**Α' Άποψη:** Η Ο.Κ.Ε. εκτιμά ότι για την αποφυγή δημιουργίας ανεξέλεγκτων καταστάσεων η αρμοδιότητα έκδοσης οικοδομικής αδείας πρέπει να ανήκει στην πολεοδομία. Αλλιώς έχουμε διασπορά της ευθύνης και του ελέγχου και εξ αυτού του γεγονότος δυνατότητα αυθαιρεσιών.

**Β' Άποψη:** Η Ο.Κ.Ε. εκτιμά ότι για την αποφυγή ανεξέλεγκτων καταστάσεων, ο έλεγχος νομιμότητας της κατασκευής που έγινε, πρέπει να ανήκει στην πολεοδομία.

### Άρθρο 9

- **Παράγραφος 3, τα εδάφια 6α και 6ε:** Αναφέρονται σε ρυθμίσεις ρυμοτομικού χαρακτήρα για συγκροτημένους οικισμούς προ του 1923 που στερούνται εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και σε ρυμοτομικά σχέδια εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών τα οποία έχουν ενσωματωθεί σε ευρύτερες περιοχές με ρυμοτομικό σχέδιο πριν την έναρξη ισχύος του Ν1337/83, έχει ασάφειες και στην εφαρμογή θα ευνοεί τις γνωστές πελατειακές σχέ-

σεις, λόγω του ότι γι' αυτούς τους οικισμούς δεν υπάρχουν εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια. Το ίδιο αφορά και στους συνεταιρισμούς.

- **Παράγραφος 4:** Ο οικισμός της Ροδόπολης στη Ροδόπολη Αττικής καθορίζεται με το παρόν σχέδιο νόμου ως αγροτικός οικισμός, γενικής κατοικίας από οικισμός αμιγούς κατοικίας είναι. Επισημαίνουμε ότι με τις αποφάσεις 4577/2001 και 4578/2001 του ΣτΕ ακυρώθηκε το τελευταίο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της Ροδόπολης καθώς και η απόφαση του νομάρχη που μετέτρεπε τη διανομή του Υπουργείου Γεωργίας σε αγροτικό οικισμό. Σημειώτεον ότι βρίσκεται σε εξέλιξη πολεοδομική μελέτη για την περιοχή για την οποία έχουν δαπανηθεί 300.000 ΕΥΡΩ.

**Η Ο.Κ.Ε. θεωρεί** ότι μέχρι την ολοκλήρωση της πολεοδομικής μελέτης η οποία θα πρέπει να πάρει υπ' όψιν της τις αποφάσεις του ΣτΕ, δεν θα πρέπει να υπάρξει τροποποίηση του χαρακτηρισμού της περιοχής ως περιοχής **αμιγούς κατοικίας**, προκειμένου να μην δημιουργηθούν τετελεσμένα, ασύμβατα με αυτά που η υπό εκπόνηση πολεοδομική μελέτη θα προβλέψει.

- **Παράγραφος 10:** Η διατύπωση είναι ασαφής και πιθανόν να οδηγήσει σε παρερμηνείες. Η Ο.Κ.Ε. θεωρεί ότι η αντιμετώπιση του ζητήματος είναι δυνατή μέσω των εγκεκριμένων Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Γ.Π.Σ.) και αφού ακολουθηθεί η διαδικασία του Άρθρου 27 του Γ.Ο.Κ. του 1985.

## Ε. ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Στο πνεύμα τόσο των γενικών όσο και των εξειδικευμένων παρατηρήσεων η **Ο.Κ.Ε. προτείνει:**

1. Την άμεση ενεργοποίηση και εφαρμογή των διατάξεων του νομοθετήματος χωρίς χρονotριβές που μπορεί να οδηγήσουν στην αδρανοποίησή του. Το ζητούμενο είναι η δημιουργία ευνοϊκού πλαισίου τόσο για την λειτουργία του θεσμού της Μ.Σ.Δ. όσο και για την διευθέτηση των υπαρχουσών εκκρεμοτήτων.
2. Την εκλογίκευση του κόστους υλοποίησης της Μ.Σ.Δ. διότι η υπερβολική αύξηση του κόστους θα δράσει ανασταλτικά στην λειτουργία του θεσμού καθιστώντας την ασύμφορη και ακυρώνοντας κατ' ουσία στην πράξη την στόχευση του σχεδίου νόμου.
3. Την εκλογίκευση του κόστους της διευθέτησης των υπαρχουσών εκκρεμοτήτων όπου η συνολική επιβάρυνση συντίθεται από το κόστος νομιμοποίησης, παραβόλου, το 5% επί της αντικειμενικής αξίας του Μ.Σ.Δ., το κόστος της αμοιβής του μηχανικού που θα διεκπεραιώσει την υπόθεση, ενώ αποσιωπούνται οι απώλειες λόγω της μεταβολής της αξίας του χώρου που αλλάζει χρήση. Στη βάση των πιο πάνω επισημάνσεων η **Ο.Κ.Ε. προτείνει:**
  - α) εφ' όσον αναφερόμαστε σε παλαιές κατασκευές η αντικειμενική αξία να υπολογίζεται με βάση την αρχική άδεια κατασκευής και να συμψηφίζεται η αξία του χώρου ανάλογα με τη προτέρα χρήση.
  - β) να μην επιβάλλεται πρόστιμο αυθαίρετης χρήσης αφού με την εφαρμογή του νόμου η χρήση νομιμοποιείται οριστικά. Στις περιπτώσεις όπου αυτό έχει καταβληθεί, εφ' όσον γίνει η Μ.Σ.Δ., το πρόστιμο να συμψηφίζεται σε οποιαδήποτε δημόσια υπηρεσία και
- γ) Να συνυπολογίζεται η χρηστική αξία του χώρου που αλλάζει χρήση.
4. Οι καταργούμενες θέσεις στάθμευσης να αντικαθίστανται υποχρεωτικά με άλλες θέσεις μόνο εάν είναι θέσεις απαιτούμενες από τις ανάγκες του κτηρίου και όχι εάν είναι επιπλέον θέσεις.
5. Οι μεταβατικές διατάξεις να συμπεριλάβουν όλους τους τίτλους που έχουν εκδοθεί με τα προηγούμενα νομοθετήματα για λόγους αξιοπιστίας της πολιτείας.
6. Για κτήρια για τα οποία υπάρχει νόμιμη παρέκκλιση να επιτραπεί η μελλοντική αλλαγή χρήσης με Μ.Σ.Δ. όπως και στις λοιπές περιπτώσεις της παραγράφου 4 του άρθρου 7.
7. Σχετικά με τις Ζώνες Υποδοχής Συντελεστού Δόμησης (Ζ.Υ.Σ), οι οποίες προσδιορίζονται κατόπιν μελέτης, η **Ο.Κ.Ε. προτείνει την άμεση και κατά προτεραιότητα υλοποίησή τους.** Για την αντιμετώπιση αυτών των προβλημάτων θεωρεί ότι, πρέπει υποχρεωτικά να τεθεί **εύλογος χρονικός ορίζοντας** για την εκπόνηση και έγκριση αυτών των μελετών. Αυτό θα συμβάλει και στην αποκατάσταση των κατόχων τίτλων Μ.Σ.Δ. από τους προηγούμενους νόμους –μέρος των οποίων είναι συμβατό και με το νέο Ν/Σ.
8. Την ενιαία αντιμετώπιση των Ζ.Α.Σ και Ζ.Υ.Σ ως προς το σκέλος των μελε-

τών καταλληλότητας των χώρων υποδοχής του μεταφερόμενου Σ.Δ. και ως προς την διασφάλιση προδιαγραφών και τους περιορισμούς, στη βάση των οποίων οι μελέτες θα συμβάλουν στην επίτευξη του στόχου του νομοθετήμα-

τος. Αυτό αφορά σε όλα τα χαρακτηριστικά των μελετών δηλαδή στις προδιαγραφές, στον χρόνο και τρόπο προκήρυξης, ανάθεσης, εκπόνησης και έγκρισης.

## ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

## Α. Ελληνική

- **Αραβαντινός Αθ.**, Στοιχεία Πολεοδομίας
- **Αυγερινού-Βήχος-Σταματογιαννόπουλος**, Ο Συντελεστής Δόμησης και η σημασία του στον Πολεοδομικό Σχεδιασμό
- **Καμπουράκης Β.**, Η περί Σχεδίων Πόλεων Νομοθεσία
- **Τρίσης Α.**, Υπονομεύεται προεκλογικά η πολεοδομική νομοθεσία, εφημερίδα «ΤΟ ΒΗΜΑ» 14-06-1981
- **Ε. Βενιζέλος**, Το Σύνταγμα 2001
- **Χριστοφιλόπουλος Δ.**, Το Σχέδιο πόλεως
- **ΥΠΕΧΩΔΕ, 1995**, Η Ελλάδα Οικολογικό και Πολιτιστικό απόθεμα

## Β. Ξενόγλωσση

- **Blumann Cl.**, Droit de l' Urbanisme
- **Champigny D.**, L' expropriation et la renovation urbaine, Paris, 1968
- **European Foundation for the Improvement of Living and Working Conditions-Dublin**, 1991, The Improvement of the built Environment and Social Integration in Cities
- **Fondation Europeene pour l' amelioration des conditions de vie et de travail -Dublin**, 1995 Percevoir, Concer voir, Rechercher -La ville durable, Maurice Culot, Institut Francais d' Architecture



## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

### Παραπομπές του σχεδίου νόμου σε Υ.Α., Π.Δ., Γνωμοδοτήσεις

τις διατάξεις του άρθρου 2 του Ν 880/1979 (ΦΕΚ Α' 58).

Στο **Άρθρο 1**, ο τρόπος με τον οποίο γίνεται η σύσταση δικαιώματος και η έκδοση του σχετικού τίτλου, μετά από **απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.** και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος (Κ.Σ.Χ.Ο.Π.). Ο τίτλος Μ.Σ.Δ. αποτελεί ιδιότυπο εμπράγματο δικαίωμα που **ρυθμίζεται με Π.Δ.** που εκδίδεται κατ' εξουσιοδότηση του Ν/Σ και συμπληρωματικά από τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα για τα εμπράγματα δικαιώματα.

Στο **Άρθρο 2** το ύψος του παραβόλου για τον νέο τίτλο αναπροσαρμόζεται με απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε..

Στο **Άρθρο 4** η Ζ.Υ.Σ. καθορίζεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της οικείας Περιφέρειας ή του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, ύστερα από γνώμη του Περιφερειακού Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΠΣΧΟΠ) και του οικείου Ο.Τ.Α. α' βαθμού. Επίσης στο ίδιο άρθρο επιτρέπεται η Μ.Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο που βρίσκεται σε περιοχές που έχουν καθοριστεί ως **Ζώνες Αγοράς Συντελεστή (Ζ.Α.Σ.) με Προεδρικά Διατάγματα**, σύμφωνα με

Στο **Άρθρο 5**, οι όροι, οι προϋποθέσεις και οι περιορισμοί, που ισχύουν κατά την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ., ορίζονται με Π.Δ. εφ' όσον δεν ορίζονται διαφορετικά στην πράξη έγκρισης της Ζ.Υ.Σ. ή της Ζ.Α.Σ.

Στο **Άρθρο 6** αναφέρεται ότι με Προεδρικό Διάταγμα που εκδίδεται μετά από πρόταση των Υπουργών ΠΕΧΩΔΕ και Δικαιοσύνης καθορίζονται διάφορες διαδικαστικές λεπτομέρειες που αφορούν στις μελέτες και στις εκθέσεις και γενικά τα δικαιολογητικά που απαιτούνται, στη διαδικασία που ακολουθείται και στους ειδικότερους όρους και προϋποθέσεις για την έκδοση της απόφασης έγκρισης έκδοσης τίτλου Μ.Σ.Δ., έγκρισης της πραγματοποίησής του κλπ..

Στο **Άρθρο 10**, παρέχεται εξουσιοδότηση ειδική και σαφής για την έκδοση Προεδρικών οργανωτικών Διαταγμάτων των Οργανισμών αυτών. Με τα Προεδρικά Διατάγματα αυτά προβλέπεται και η δυνατότητα σύστασης θέσεων προσωπικού στους Οργανισμούς αυτούς καθώς και κατάταξης του ήδη υπηρετούντος προσωπικού.

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

Με αφορμή κάποιες ρυθμίσεις πολεοδομικού περιεχομένου του Κεφαλαίου Β' του παρόντος Σχεδίου Νόμου ακολουθεί μία αναφορά στα προβλήματα Πολεοδομικού Σχεδιασμού στη Χώρα μας που εφ' όσον κριθεί αναγκαίο από την Ολομέλεια της Ο.Κ.Ε. μπορεί ενδεχομένως να οδηγήσει στην απόφαση για την έκδοση Γνώμης πρωτοβουλίας της Ο.Κ.Ε. για το θέμα αυτό.

*“Η πολεοδομία ενός τόπου αποτελεί κτισμένη πολιτική”, Αριστοτέλους Πολιτικά*

### Α) Το ιστορικό

Από την ανασύσταση του ελληνικού κράτους μέχρι το 1922 εκπονήθηκαν διάφορα Σχέδια Πόλεως ή Ρυμοτομικά Σχέδια χωρίς την ύπαρξη νομικών κανόνων που να καθορίζουν την διαδικασία εκπονήσεως και εγκρίσεώς τους. Η επέμβαση της Πολιτείας στον τομέα της διευθέτησης του χώρου είχε ως περιεχόμενο την θέσπιση κανόνων μάλλον αστυνομικού χαρακτήρα παρά πολεοδομικού περιεχομένου. Αντικείμενο νομικών ρυθμίσεων ήταν το κτήριο χωριστά και όχι ο οικισμός ή η πόλη στο σύνολό της.

Αργότερα η Πολιτεία επενέβη για να κανονίσει ή μάλλον να προστατεύσει ολόκληρα τμήματα οικισμών και να επιβάλει στοιχειώδεις κανόνες δομήσεως. Η Πολεοδομία (Urbanisme) με την σημερινή μορφή της, δηλαδή ως επιστήμη και τέχνη της αρμονικής αναπτύξεως των πόλεων ήταν ανύπαρκτη ή περιοριζέτο στη νομοθετική ρύθμιση κάθε κτηρίου χωριστά ταυτιζόμενη έτσι με την Δόμηση (Construction).

**Το 1923** ψηφίσθηκε το Νομοθετικό Διάταγμα της 17-7-1923 “περί σχεδίων πόλεων κ.λπ.” με το οποίο αντιμετωπίζονταν για πρώτη φορά νομοθετικά πλέον τα

προβλήματα της πολεοδομικής διαρρυθμίσεως των οικισμών της χώρας και τα της δομήσεώς τους. Το Νομοθετικό αυτό Διάταγμα περιελάμβανε τους κανόνες σύμφωνα με τους οποίους θα αναπτύσσονταν οι οικισμοί της Χώρας. Αφορούσε δε στον προγραμματισμό και στον σχεδιασμό ολόκληρης της πόλης και γενικότερα του οικισμού ως οντότητας πλέον και όχι ως κτήρια χωριστά όπως συνέβαινε πριν το διάταγμα. Με το εν λόγω διάταγμα ο ελληνικός χώρος χωρίζετο σε εντός και εκτός σχεδίου. Οι πρώτες ήταν εκείνες που διέθεταν Σχέδιο Πόλεως ενώ οι δεύτερες δεν διέθεταν. **Το διάταγμα του 1923 θεωρείται από τις προοδευτικότερες πολεοδομικές διατάξεις της εποχής του.**

Ομως οι διατάξεις του έτυχαν κακής εφαρμογής και ερμηνείας από την Διοίκηση με αποτέλεσμα άλλες να αδρανοποιηθούν και άλλες να παραμορφωθούν λόγω παρεκκλίσεων, τροποποιήσεων και αλλοιώσεων, με συνέπεια να δημιουργηθούν οικισμοί χωρίς ισορροπία σε σχέση με το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον και οι οποίοι είναι ακατάλληλοι για τις σημερινές απαιτήσεις ποιότητας ζωής των κατοίκων (π.χ. έλλειψη κοινοχρήστων χώρων, υποδομών κ.α.).

Από την άλλη πλευρά στις περιοχές εκτός σχεδίου η δόμηση ήταν ανεξέλεγκτη και κάθε ιδιοκτήτης γης μπορούσε να οικοδομήσει σχεδόν όπου ήθελε και όπως ήθελε.

Αυτό είχε ως αποτέλεσμα την δημιουργία αυθαιρέτων (παρανόμων) οικισμών που στερούνται ακόμη και των στοιχειωδών αναγκών. Η Διοίκηση στηριζόμενη σε εσφαλμένη πολεοδομική πολιτική αντί να αναμορφώσει τους οικισμούς αυτούς, προτιμούσε ανάλογα με τις πολιτικές σκοπιμότητες και κοινωνικές πιέσεις, να τους νομι-

μπορεί με την ένταξή τους στον πολεοδομικό ιστό υπάρχοντος ή νέου Σχεδίου Πόλεως, δημιουργώντας αξεπέραστα προβλήματα για τις συνθήκες διαβίωσης και την ποιότητα ζωής.

**Ο επόμενος νόμος ήταν ο 947/1979** “περί οικιστικών περιοχών” σε εφαρμογή του άρθρου 24 του Συντάγματος ο οποίος αντικατέστησε το ΝΔ 17-7-1923 σ’ ότι αφορά στην ανάπτυξη, αναμόρφωση και επέκταση των οικισμών της Χώρας. Ο νόμος αυτός εισήχθη κατά τα πρότυπα κυρίως της Γαλλίας και της Γερμανίας. Σύμφωνα με αυτόν κατ’ αρχήν συντάσσεται η Γενική μελέτη η οποία αναφέρεται σε γενικές χρήσεις γης και στην επιλογή τρόπων ανάπτυξης ή αναμόρφωσης, την κλιμάκωση της ανάπτυξης της περιοχής, τις περιβαλλοντικές και χωροταξικές επιπτώσεις της ανάπτυξης αυτής. Καινοτομία στο νόμο ήταν η παρεμβατική πολεοδομία (Urbanisme d’ Intervention).

Ο νόμος αυτός αποδοκιμάστηκε –και ορθά- εν μέρει ως αντιλαϊκός και εν μέρει από ιδιοκτήτες προνομιούχων περιοχών με συνέπεια την αδρανοποίησή του.

**Ο νόμος 1337/1983** “επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και άλλες σχετικές ρυθμίσεις” γνωστός και ως οικιστικός μεταβατικός νόμος δημιουργήθηκε για να αντιμετωπίσει άμεσα πολεοδομικά και στεγαστικά προβλήματα και να ισχύσει ορισμένη χρονική περίοδο δηλαδή μέχρι την σύνταξη και ψήφιση του οριστικού πολεοδομικού νόμου. Ο νόμος αυτός προβλέπει την επέκταση των Σχεδίων Πόλεων κατά πολεοδομικές ενότητες (γειτονίες), την εισφορά σε γη και χρήμα με βάση ορισμένα κοινωνικά κριτήρια, την δημιουργία ζωνών οικιστικού ελέγχου κ.ά.

## **Β) Η διαμορφωθείσα κατάσταση**

Η διαχρονική έλλειψη ολοκληρωμένου Χωροταξικού και Πολεοδομικού Σχεδια-

σμού και Κτηματολογίου, οδήγησαν στην εκτεταμένη αυθαίρετη δόμηση η οποία αντανάκλα το μοντέλο υπανάπτυξης της χώρας μας. Αυτό το μοντέλο ακολουθήθηκε επί δεκαετίες και είχε ως αποτέλεσμα την διόγκωση των αστικών κέντρων και την υπερεκμετάλλευση της γης με αστική, περιαστική, παραθεριστική και τουριστική χρήση.

Αποτέλεσμα αυτών ήταν:

- Το 50% των διαμορφωμένων οικιστικών ιστών των πόλεων μας και το 100% των διαμορφωμένων παραθεριστικών περιοχών να είναι περιοχές αυθαιρέτων, “εκτός σχεδίου”, μέχρι την έναρξη της Επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης” (Ε.Π.Α.) και την ψήφιση του οικιστικού νόμου 1337/83.
- Μέχρι το 1982 καμμία πόλη δεν είχε ολοκληρωμένα τοπογραφικά διαγράμματα που να απεικονίζουν ολόκληρο το οικιστικό ιστό, νόμιμο και “αυθαίρετο”.

Διαμορφώθηκαν και “γενιές” αυθαιρέτων οι οποίες έχουν ως εξής:

- Η πρώτη δημιουργήθηκε μέχρι τον Νόμο 1337/83 και την Ε.Π.Α. του Α. Τρίτη.
- Η δεύτερη στα επόμενα δέκα χρόνια μέχρι το 1993 και
- Η τρίτη δεν ξέρουμε ακόμα πως θα εξελιχθεί.

Η Πολιτεία, όπως πάντα, τρέχει πίσω από τα γεγονότα “εντάσσοντας” στο σχέδιο τις αυθαίρετα δομημένες περιοχές.

Σήμερα, υπάρχουν εκατοντάδες χιλιάδες αυθαίρετα τα οποία εντοπίζονται κυρίως στις παραθεριστικές περιοχές της Αττικής (περίπου το 50%) καθώς και σε

άλλες παραθεριστικές-τουριστικές περιοχές. Για την “δεύτερη γενιά”, καθοριστικές ευθύνες έχουν οι πολιτικές που ακολουθήθηκαν, οι ολιγωρίες και οι παραμορφώσεις του οικιστικού νόμου.

Στο μεταξύ προωθήθηκαν και θεσμοθετήθηκαν ρυθμίσεις πρόχειρα, περιστασιακά και όχι με υπεύθυνη πολιτική, εθνικό σχεδιασμό και όρους που πρέπει να καθορίζει η ελληνική πολιτεία. Οι ρυθμίσεις αυτές για τα αυθαίρετα ήταν η κατάληξη μιας πρόχειρης πολιτικής που ξεκίνησε με:

- Την ανατροπή του οικιστικού νόμου.
- Τα κτηματικά ομόλογα, την ιδιωτική πολεοδόμηση και τις βραχονησίδες.
- Την εκποίηση δημόσιας γης.

Ολες αυτές οι επιλογές ολοκληρώθηκαν με τον Νόμο 2145/93, ο οποίος κρίθηκε αντισυνταγματικός από το Σ.τ.Ε. Ουσιαστικά καταδίκασε τις περιοχές αυθαιρέτων σε υποβάθμιση, χωρίς δίκτυα υποδομής, χωρίς ελεύθερους χώρους, παγιδεύοντας αυτούς που ζούσαν σ’ αυτό το περιβάλλον αφού δεν επέτρεπε καμμία βελτίωση, μειώνοντας τους ελεύθερους χώρους και αποκλείοντας την δυνατότητα ανάπλασης και αναβάθμισής τους.

Το βασικότερο πρόβλημα που οδηγεί και στην αυθαίρετη δόμηση είναι κατ’ ουσία η διάσπαρτη **“εκτός σχεδίου”** δόμηση. Σημειωτέον ότι ο όρος **“εκτός σχεδίου”** αποτελεί ελληνικό εφεύρημα αφού **με την**

**ιδιαίτερη σημειολογική του χροιά, είναι εντελώς ανύπαρκτος στις άλλες ευρωπαϊκές κουλτούρες και γλώσσες και ως έννοια και ως πρακτική.**

Η ειρωνεία του πράγματος είναι ότι η **“εκτός σχεδίου”** δόμηση, που αποτελεί στην ουσία μια κατ’ οικονομία οικιστική ρύθμιση, αφορά δυστυχώς το 95% της εθνικής έκτασης, αφού ο δομημένος χώρος καταλαμβάνει μόνο το 5%. Το σύνολο επομένως της Επικράτειας διευθετείται με κανονιστικού χαρακτήρα χωρικές ρυθμίσεις (άρα προκρούστειες) και όχι με διαδικασίες σχεδιασμού.

Η δραματική έλλειψη σχεδιασμού υποκαθίσταται, από την εύκολη λύση θέσπισης γενικών όρων δόμησης στις **“εκτός σχεδίου”** περιοχές.

Προφανώς δεν είναι δυνατόν να απαλλαγούμε αυτόματα από αυτή την οικιστική παθογένεια που είναι αποτέλεσμα σύνθετων διεργασιών στην ελληνική κοινωνία. Η κατάργηση τέτοιων **“θεσμών”**, διακομματικής μάλιστα στήριξης, δεν είναι εύκολη υπόθεση. Ιδιαίτερα όταν η έννοια της Δημοκρατίας και της ελευθερίας είναι τραγικά παρεξηγημένες. Οι διακομματικές **“συμμαχίες”**, που συγκροτούνται σε τοπικό επίπεδο, για να μην θιγούν τα **“κακώς κείμενα”** της εκτός σχεδίου δόμησης, είναι ενδεικτικές του όλου κλίματος.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ Ο.Κ.Ε.  
καθηγητής **ΑΝΔΡΕΑΣ ΚΙΝΤΗΣ**

Στην Ολομέλεια της 15<sup>ης</sup> Απριλίου 2002 παρέστησαν τα κάτωθι Μέλη  
της Οικονομικής και Κοινωνικής Επιτροπής:

### ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Καθηγητής Ανδρέας Κιντής

### ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΙ

Πολίτης Δημήτρης  
Γ.Σ.Ε.Ε.

Κυριαζής Δημήτριος  
πρώην Πρόεδρος Σ.Ε.Β.

### Α΄ ΟΜΑΔΑ

Αναλυτής Νικόλαος  
Αντιπρόεδρος Δ.Σ. Σ.Ε.Β.

Ρερρές Κυριάκος  
Γενικός Διευθυντής  
Πανελληνίας Ομοσπονδίας Ξενοδόχων  
σε αναπλήρωση του  
Καλλίγερου Γεράσιμου  
Γενικού Γραμματέα Π.Ο.Ξ.

Κεφάλας Χαράλαμπος  
Εκπρόσωπος Ε.Σ.Ε.Ε.

Μαστρογιάννης Αναστάσιος  
Μέλος Δ.Σ. Γ.Σ.Ε.Β.Ε.Ε.

Μότσος Γεώργιος  
Πρόεδρος Δ.Σ. Γ.Σ.Ε.Β.Ε.Ε.

Σκορίνης Νικόλαος  
Α΄ Αντιπρόεδρος Δ.Σ. Γ.Σ.Ε.Β.Ε.Ε.

Χαντζαρίδης Κωνσταντίνος  
Εκπρόσωπος Ε.Σ.Ε.Ε.

### Β΄ ΟΜΑΔΑ

Αυγητίδης Ελευθέριος  
Γ.Σ.Ε.Ε.

Βουλγαράκης Δημήτριος  
Γ.Σ.Ε.Ε.

Σπανού Δέσποινα  
Α.Δ.Ε.Δ.Υ.  
σε αναπλήρωση του  
Βρεττάκου Ηλία  
Α.Δ.Ε.Δ.Υ.

Γκούβερη Ρέα  
Γ.Σ.Ε.Ε.

Κόλλιας Κωνσταντίνος  
Α.Δ.Ε.Δ.Υ.

Κωνσταντινίδης Ιωάννης  
Γ.Σ.Ε.Ε.

Λαιμός Στέφανος  
Γ.Σ.Ε.Ε.

Κολέτσης Στυλιανός  
Γ.Σ.Ε.Ε.  
σε αναπλήρωση του  
Μίχα Ιωάννη  
Γ.Σ.Ε.Ε.

Ξενάκης Βασίλειος  
Α.Δ.Ε.Δ.Υ.

Παυλιδάκης Γεώργιος  
Γ.Σ.Ε.Ε.  
σε αναπλήρωση του  
Παγκαρλιώτα Κωνσταντίνου  
Γ.Σ.Ε.Ε.

Παπαντωνίου Κωνσταντίνος  
Α.Δ.Ε.Δ.Υ.

Αποστολόπουλος Αναστάσιος  
Α.Δ.Ε.Δ.Υ.  
σε αναπλήρωση του  
Παπασπύρου Σπύρου  
Προέδρου Α.Δ.Ε.Δ.Υ.

Σκαρμούτσος Διονύσιος  
Γ.Σ.Ε.Ε.

### Γ΄ ΟΜΑΔΑ

Βουμβουλάκης Μιχαήλ  
Μέλος Δ.Σ. ΠΑ.Σ.Ε.Γ.Ε.Σ.

Γιατράκος Νικόλαος  
Αναπληρωτής Δήμαρχος Αθηναίων

Γωνιωτάκης Γεώργιος  
Πρόεδρος Δ.Σ. Γ.Ε.Σ.Α.Σ.Ε.

Καραγιάννης Δημήτριος  
Εκπρόσωπος ΠΑ.Σ.Ε.Γ.Ε.Σ.

Πίττας Ιωάννης  
Α΄ Αντιπρόεδρος Δ.Σ. ΠΑ.Σ.Ε.Γ.Ε.Σ.

σε αναπλήρωση του  
Καραμίχα Τζανέτου  
Προέδρου Δ.Σ. ΠΑ.Σ.Ε.Γ.Ε.Σ.

Κοιμήσης Απόστολος  
Γενικός Γραμματέας Κ.Ε.Δ.Κ.Ε.

Κουρνιακός Στέλιος  
Μέλος Δ.Σ. Γ.Ε.Σ.Α.Σ.Ε.

Λίτσος Φώτης  
Μέλος Δ.Σ. ΠΑ.Σ.Ε.Γ.Ε.Σ.

Τσεμπερλίδης Νικόλαος  
Πρόεδρος Δ.Σ. ΚΕ.Π.ΚΑ.

Σπίρτζης Χρήστος  
Εκπρόσωπος Τ.Ε.Ε.

Τσανικλίδης Φώτης  
Εκπρόσωπος Γεωτεχνικού  
Επιμελητηρίου Ελλάδος

### ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

Γρηγόριος Παπανίκος

**ΤΜΗΜΑ ΔΗΜΟΣΙΩΝ & ΔΙΕΘΝΩΝ ΣΧΕΣΕΩΝ ΤΗΣ Ο.Κ.Ε.**

Για κάθε πληροφορία σχετικά με το έργο και τη λειτουργία της Ο.Κ.Ε. είναι στη διάθεσή σας το Τμήμα Δημοσίων & Διεθνών Σχέσεων της Επιτροπής, υπό τη διεύθυνση της κας Μάρθας Θεοδώρου.

Τηλ.: (210) 9249510-2, Fax: (210) 9249514, e-mail: [iproke@otenet.gr](mailto:iproke@otenet.gr)