



01000691204950020



3341

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ

Αρ. Φύλλου 69

12 Απριλίου 1995

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 2300*Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και άλλες διατάξεις.***Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ**

Εκδίδομε τον ακόλουθο νόμο που ψήφισε η Βουλή:

Άρθρο 1**Ορισμοί**

Κατά την έννοια του παρόντος νόμου:

α) "Βαρυνόμενο ακίνητο" είναι εκείνο το ακίνητο για το οποίο δύναται να χορηγηθεί τίτλος δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή κατά τις διατάξεις του άρθρου 2 του παρόντος νόμου.

β) "Ωφελούμενο ακίνητο" είναι το ακίνητο στο οποίο πραγματοποιείται η μεταφορά πρόσθετου συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.) από βαρυνόμενο ακίνητο.

γ) "Μεταφορά συντελεστή δόμησης" (Μ.Σ.Δ.) είναι η αφαίρεση Σ.Δ. από βαρυνόμενο ακίνητο και η προσθήκη αυτού σε ωφελούμενο ακίνητο.

δ) "Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ." είναι η υλοποίηση πρόσθετου Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο λόγω Μ.Σ.Δ.. Ως υλοποίηση νοείται η έκδοση της απόφασης του προϊσταμένου της αρμόδιας περιφερειακής υπηρεσίας της παρ. 5 του άρθρου 17 του παρόντος νόμου ή της απόφασης Υπουργού της παρ. 6 του άρθρου 21 αυτού.

ε) "Περιοχή υποδοχής συντελεστή δόμησης" (Π.Υ.Σ.Δ.Ο.) είναι η περιοχή όπου συντρέχουν τα κριτήρια της ενότητας Β του άρθρου 4 του παρόντος νόμου και επιτρέπεται η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. εντός αυτής σύμφωνα με τα κριτήρια των ενότητων Γ και Ε του ίδιου άρθρου 4.

στ) "Ειδική ζώνη υποδοχής συντελεστή" (Ε.Ζ.Υ.Σ.) είναι η ζώνη όπου συντρέχουν τα κριτήρια της ενότητας Δ του άρθρου 4 και μέσα στην οποία επιτρέπεται η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. σύμφωνα με τα κριτήρια που καθορίζονται από το διάταγμα έγκρισης της ή της ενότητας Ε του ίδιου άρθρου, εφόσον δεν καθοριστούν διαφορετικά κριτήρια.

ζ) "Αρμόδια κεντρική υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων" ή απλώς "Αρμόδια κεντρική υπηρεσία" είναι η οργανική μονάδα του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δη-

μόσιων Έργων, η αρμόδια να εισηγηθεί την έγκριση χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ., να τηρεί το μητρώο Μ.Σ.Δ. και το Βιβλίο Τίτλων μεταφερόμενων Σ.Δ..

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

θ) "Τίτλος δικαιώματος Μ.Σ.Δ." ή απλώς "Τίτλος" είναι ο κατά το άρθρο 12 τίτλος που χορηγείται στους δικαιούχους βαρυνόμενων ακινήτων και στον οποίο ενσωματώνεται το εγκριθέν δικαίωμα αυτών για μεταφορά συντελεστή δόμησης.

ι) "Μητρώο Μ.Σ.Δ." ή απλώς "Μητρώο" είναι το κατά το άρθρο 11 του παρόντος τηρούμενο βιβλίο και φάκελος των αποφάσεων έγκρισης χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ. και πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. σε ωφελούμενα ακίνητα.

ια) "Βιβλίο Τίτλων Μ.Σ.Δ." ή απλώς "Βιβλίο Τίτλων" είναι το τηρούμενο βιβλίο στο οποίο καταχωρούνται οι τίτλοι και οι μεταβολές αυτών.

ιβ) "Πολεοδομικό συγκρότημα" είναι το πολεοδομικό σύνολο, μέσα στα διοικητικά όρια περισσότερων του ενός δήμων ή νομαρχιών, που χαρακτηρίζεται από τη συνέχεια του οικιστικού ιστού και καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων. Το "Πολεοδομικό συγκρότημα" Θεσσαλονίκης περιλαμβάνει τους δήμους και κοινότητες που αναφέρονται στο ν. 1561/1985, άρθρο 14 ενότητα Α παρ. 1.3..

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

γ. Στο τέλος της παραγράφου 8 του άρθρου 9 του ν. 1512/1985 (ΦΕΚ 4 Α') προστίθενται τα εξής:

"Με την απόφασή εξαίρεσης το επιβαλλόμενο πρόστιμο διατήρησης της περίπτωσης β' της παραγράφου 2 του άρθρου 17 του ν. 1337/1983 μπορεί να μετατρέπεται σε πρόστιμο εφάπαξ. Το ύψος του εφάπαξ αυτού προστίμου ορίζεται στο τετραπλάσιο του προστίμου ανέγερσης της περίπτωσης α' της παραγράφου 2 του ίδιου άρθρου. Σε περίπτωση που έχει εκδοθεί η απόφαση εξαίρεσης, μπορεί να εκδίδεται συμπληρωματική απόφαση του οικείου νομάρχη. Τυχόν βεβαιωθέντα πρόστιμα διατήρησης συμψηφίζονται με το εφάπαξ καταβαλλόμενο πρόστιμο. Τυχόν καταβληθέντα πρόστιμα διατήρησης κατά το ποσό που υπερβαίνουν το ποσό του εφάπαξ προστίμου δεν επιστρέφονται. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων καθορίζονται οι προϋποθέσεις για τη μετατροπή του προστίμου διατήρησης σε εφάπαξ καταβαλλόμενο πρόστιμο είτε αυτή γίνεται με την απόφαση της εξαίρεσης από την κατεδάφιση είτε με συμπληρωματική απόφαση νομάρχη καθώς και η σχετική διαδικασία και κάθε άλλη λεπτομέρεια."

7. Οι όροι δόμησης και ο τρόπος εκδοσης 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 Δημόσιων Έργων του Υ.Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε. και το Ταμείο Εθνικής Οδοποιίας (Τ.Ε.Ο.), θέσεις κατά μήκος των αυτοκινητοδρόμων 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 στεγαστρών, καθορίζονται από τη σχετική μελέτη. Επιτρέπεται η κατασκευή κτιριακών επιφανειών υπεράνω των αυτοκινητοδρόμων και κάθετα προς αυτούς (γεφυρωτές κατασκευές) σύμφωνα με την εγκεκριμένη μελέτη. Για τις εγκαταστάσεις αυτές δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του π.δ/τος της 15.6.1994 (ΦΕΚ 632 Δ').

β. Σταθμοί Διοδίων και Κέντρα Διοίκησης Αυτοκινητοδρόμων (Σ.Δ.-Κ.Δ.Α.)

Ελάχιστη επιφάνεια γηπέδου: 1.000 τ.μ.

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 30% της επιφάνειας του γηπέδου.

Μέγιστος συντελεστής δόμησης: 50%.

Μέγιστος αριθμός ορόφων: 2.

Μέγιστο ύψος κτιρίων: 7,50 μ. + 1,50 μ. για τη στέγη.
Αποστάσεις των κτιρίων από πίσω και πλάγια όρια: 5,00 μ.

Η απόσταση των κτιρίων από τον άξονα του δρόμου καθορίζεται από τη σχετική μελέτη.

γ. Οι μελέτες εφαρμογής των Σ.Ε.Α., Κ.Δ.Α. και Σ.Δ. εγκρίνονται από τη Γενική Γραμματεία Δημόσιων Έργων, ύστερα από σύμφωνη γνώμη της Δ/νσης Ειδικών Έργων Αναβάθμισης Περιοχών (Δ.Ε.Ε.Α.Π.).

δ. Για την κατασκευή των πύθ πάνω εγκαταστάσεων (Σ.Ε.Α., Κ.Δ.Α. και Σ.Δ.) δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας από την πολεοδομική υπηρεσία της περιοχής όπου αυτές κατασκευάζονται, αλλά η έγκριση

των μελετών εφαρμογής επέχει θέση οικοδομικής άδειας. Η σύνδεση των εγκαταστάσεων αυτών με τα δίκτυα ύδρευσης, ηλεκτροφωτισμού, τηλεφώνου κ.λπ. γίνεται ύστερα από βεβαίωση της Τεχνικής Υπηρεσίας του Τ.Ε.Ο. ότι τα έργα εκτελέσθηκαν σύμφωνα με την εγκεκριμένη μελέτη.

8. Επιτρέπεται κάτω από όρους και προϋποθέσεις η λειτουργία θερινών κινηματογράφων ή θεάτρων, εντός του Άλλου του Πεδίου του Άρεως στη Λεωφόρο Αλεξάνδρας, καθώς και του υπάρχοντος κέντρου ψυχαγωγίας. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων μετά από γνώμη του Συμβουλίου Δημόσιων Έργων, ορίζεται ο αριθμός, ο χρόνος και οι προϋποθέσεις λειτουργίας των θερινών κινηματογράφων ή θεάτρων και του κέντρου, τα οποία ως συγκρότημα θα λειτουργήσουν στο μέλλον ως δημοτική επιχείρηση.

9. Στο χώρο που εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 7204/1988 απόφαση του Νομάρχη Ηρακλείου Κρήτης για την ανέγερση πανεπιστημιακών εγκαταστάσεων και πανεπιστημιακού νοσοκομείου στο Ηράκλειο Κρήτης, αποχαρακτηρίζεται το τμήμα που φαίνεται στο συνδημοσιευμένο διάγραμμα κλίμακας 1: 5.000 με στοιχεία Ε-Ζ-Η-Θ-Ι-Κ-Λ-Μ-Ε.

Στο χώρο αυτόν επιτρέπονται οι κάτωθι χρήσεις:

- κατοικία,
- κτίρια εκπαίδευσης,
- αθλητικές εγκαταστάσεις,
- πολιτιστικά κτίρια,
- κτίρια κοινωνικής πρόνοιας,
- γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωνικοί οργανισμοί
- εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα),
- αναψυκτήρια,
- κτίρια, γήπεδα στάθμευσης.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και του κατά περίπτωση αρμόδιου υπουργού με γνώμη του οικείου νομαρχιακού συμβουλίου δύνανται να τροποποιηθεί η υπ' αριθμ. 16/1981 (ΦΕΚ 654 Β') απόφαση του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας και Περιβάλλοντος που αφορά στην έγκριση ορισμένων οργανώσεων των οικιστικών περιοχών του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Ηρακλείου και της ευρύτερης περιοχής του.

10. Στο τέλος της παραγράφου 6 του άρθρου 11 του ν. 716/1977 (ΦΕΚ 295 Α') προστίθεται εδάφιο ως εξής:

"Οι διατάξεις του προηγούμενου εδαφίου εφαρμόζονται αναλόγως και για τα προγράμματα αρχιτεκτονικών διαγωνισμών ιδεών με την επωνυμία "EUROPAN", που δέπονται από ιδιαίτερο καθεστώς και προκηρύσσονται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 5 παρ. 2 του ν. 1512/1985 (ΦΕΚ 4 Α')."

Άρθρο 24

Η παράγραφος 4 του άρθρου 5 του ν. 2229/1994 (ΦΕΚ 138 Α') αντικαθίσταται ως εξής:

"4. Στους μόνιμους και με σύμβαση εργασίας αορίστου χρόνου υπαλλήλους του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και της Γενικής Γραμματείας Δημόσιων Έργων του αυτού Υπουργείου, καθώς και στους υπαλλήλους των Ν.Π.Δ.Δ. των εποπτευόμενων από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και τη Γενική Γραμματεία Δημόσιων Έργων, που ασχολούνται με σχεδιασμό, προγραμματι-

ομό, μελέτες, έργα, προστασία περιβάλλοντος, έλεγχο πολεοδομικής νομοθεσίας, διαχείριση, προμήθειες, διοικητική-τεχνική και οικονομική υποστήριξη στην εκπόνηση μελετών, κατασκευή και συντήρηση έργων, οργάνωση και στελέχωση υπηρεσιών και τήρηση των μητρώων ΜΕΚ και ΜΕΕΠ και μελετητών και που συμβάλλουν στην προώθηση του έργου των υπηρεσιών και ιδίως στην εκτέλεση των έργων (μελέτη -κατασκευή) από απόψεως τεχνικής, λειτουργικής, νομικής και οικονομικής, μέσα στις συμβατικές προθεσμίες, εξασφαλίζοντας πλήρως τα συμφέροντα του Δημοσίου, καταβάλλεται πρόσθετη αμοιβή από το σύνολο των πιστώσεων που διατίθενται για την εκπόνηση των μελετών, την κατασκευή και συντήρηση των έργων του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και της Γενικής Γραμματείας Δημόσιων Έργων και τα οποιαδήποτε προστίμα επιβάλλονται από τις Υπηρεσίες αυτών, καθώς και από το σύνολο των πιστώσεων του προϋπολογισμού του Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ., και που σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να είναι ανώτερη του ποσοστού δύο τοις εκατό (2%) του προϋπολογισμού των ανωτέρω διατεθεισών πιστώσεων και προστίμων. Η πρόσθετη αμοιβή καταβάλλεται και στο προσωπικό που υπηρετεί με τοποθέτηση ή απόσπαση στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και της Γενικής Γραμματείας Δημόσιων Έργων, εφόσον συμβάλλει στον ανωτέρω σκοπό.

Το προϊόν του ανωτέρω ποσοστού κατατίθεται σε ειδικό έντοκο λογαριασμό, που ανοίγεται σε οποιαδήποτε τράπεζα που λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα ύστερα από σχετικό διαγωνισμό. Η διαχείριση του ειδικού λογαριασμού γίνεται από τη Διεύθυνση Οικονομικού της Γενικής Γραμματείας Δημόσιων Έργων.

Οι προϋποθέσεις, τα ειδικότερα κριτήρια ποιοτικής και ποσοτικής απόδοσης, η υποχρέωση παροχής υπηρεσιών πέραν του κανονικού ωραρίου, το ύψος, οι εγκρίσεις των ποσών από τις σχετικές πιστώσεις που κατατίθενται σε ειδικό λογαριασμό και γενικά η διαδικασία καταβολής της αμοιβής και ο τρόπος διαχείρισης του λογαριασμού αυτού καθορίζονται με απόφαση των Υ-

πουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και Οικονομικών.

Η ανωτέρω πρόσθετη αμοιβή δεν μπορεί μηνιαίως να υπερβαίνει τα τρία πέμπτα (3/5) του συνόλου των αποδοχών της οργανικής θέσης του υπαλλήλου.

Άρθρο 25

Καταργούμενες διατάξεις

1. Το άρθρο 2 του ν. 880/1979, όπως ισχύει.
2. Τα προεδρικά διατάγματα 470/1979 και 530/1979, όπως ισχύουν.
3. Το άρθρο 42 του ν. 2145/1993 (ΦΕΚ 88 Α').

Άρθρο 26

Η ισχύς του παρόντος νόμου αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

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

Αθήνα, 10 Απριλίου 1995

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Δ. ΣΤΕΦΑΝΟΠΟΥΛΟΣ

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
Γ. ΠΑΠΑΝΤΩΝΙΟΥ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
Α. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ

ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
Α. ΠΕΠΟΝΗΣ

ΠΕΡΙΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ & ΔΗΜ. ΕΡΓΩΝ
Κ. ΛΑΛΙΩΤΗΣ

Θεωρήθηκε και τέθηκε η Μεγάλη Σφραγίδα του Κράτους

Αθήνα, 11 Απριλίου 1995

Ο ΕΠΙ ΤΗΣ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ
Α. ΠΕΠΟΝΗΣ