

Στο νόμο 3044/26-8-2002 (ΦΕΚ 197Α) περί μεταφοράς συντελεστή δόμησης, όπως συμπληρώθηκε με το νόμο 3212/03 και που παραμένει ακόμη ανενεργός στα βασικά του σημεία αναφέρθηκε ο κ. Θανάσης Γρηγορόπουλος, Αρχιτέκτων Μηχανικός, μέλος της Οργανωτικής Επιτροπής.

Τα προβλήματα στην εφαρμογή του νόμου για τη Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης



Ο νόμος είναι συνοπτικός -επισήμανε ο ομιλητής- και περιλαμβάνει μόνον τις βασικές διατάξεις που αφορούν τα βαρυνόμενα και τα ωφελούμενα ακίνητα τις ζώνες πραγματοποίησης και μεταβατικές και εξουσιοδοτικές διατάξεις.

Στόχος των νέων ρυθμίσεων είναι:
 1. να περιορισθούν οι κατηγορίες των βαρυνόμενων ακινήτων.
 2. η πραγματοποίηση της μεταφοράς του συντελεστή να γίνεται μόνον σε περιοχές ΖΥΣ ή ΖΑΣ με το σκεπτικό ότι οι περιοχές

αυτές έχουν ή θα προκύψουν με κριτήρια πολεοδομικού σχεδιασμού,
 3. να επιτραπεί για 3 χρόνια η με μεταφορά ΣΔ «νομιμοποίηση» αυθαίρετης αλλαγής χρήσης υφισταμένων κλειστών χώρων με τις προϋποθέσεις που θα αναφέρουμε παρακάτω.
 4. τίτλοι ΜΣΔ που αφορούν βαρυνόμενα του νόμου 2300/95 (από χαμηλά κτίρια garage κ.λπ.) δεν μπορούν να υλοποιηθούν αλλά είτε θα εξαγοραστούν είτε ο ΣΔ που ενσωματώθηκε σε αυτούς θα επαναφερθεί στο ακίνητο.
 Όσον αφορά τα ποσοστά προσαύξησης

με τη μεταφορά του συντελεστή δόμησης, ανάλογα με τη χρήση, σύμφωνα με το άρθρο 5 του νόμου ο εισηγητής παρέθεσε τον ακόλουθο συνοπτικό πίνακα:
 Επίσης, με το άρθρο 14 του νόμου 3212/04 προστέθηκε η παράγραφος 9 και

ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	Σ.Δ. ΜΕΧΡΙ 0,8	ΤΜΗΜΑ Σ.Δ. ΑΠΟ 0,8 ΩΣ 1,2	ΤΜΗΜΑ Σ.Δ. ΠΑΝΩ ΑΠΟ 1,2	ΧΡΗΣΗ Ω ΑΚΙΝΗΤΟΥ
Αμιγής κατοικία ή μόνον κατοικία	Προσαύξηση 20%	Προσαύξηση 15%	Προσαύξηση 10%	Μόνον επαύξηση χώρων κατοικίας ή βοηθητικών χώρων αυτής
Περιοχές παραθερ/κής 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% του ισχύοντος Σ.Δ.	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 του ισχύοντος Σ.Δ. 20%	Κατοικία		
Ειδικές χρήσεις	Προσαύξηση του ισχύοντος Σ.Δ. 20%	Ειδικά κτίρια		

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 περιοχική ύψους είτε αυτό καθορίζεται από ειδικό κανονισμό είτε προκύπτει από τις διατάξεις του ΓΟΚ.

* Σε περιοχές πολεοδομικού κέντρου ή γενικής κατοικίας όταν το ωφελούμενο ακίνητο έχει χρήση ειδικού κτιρίου τότε το ανώτατο ύψος καθορίζεται σύμφωνα με τον ΓΟΚ 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 ΓΟΚ σύμφωνα με το τελικό ύψος. Στην περίπτωση προσθηκών καθ' ύψος σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια ισχύουν οι σχετικές διατάξεις του ΓΟΚ.

* Εξασφαλίζονται οι θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων κατά τις κείμενες διατάξεις (960/79 και ν1221/81).

* 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 οικοπέδο πρέπει να είναι άρτιο και οικοδομήσιμο είτε κατά τον κανόνα, είτε κατά την παρέκκλιση.

* Οι δομήσιμες επιφάνειες που μεταφέρονται σε ΖΥΣ ή ΖΑΣ Από βαρυνόμενα άλλων ΟΤΑ δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 40% των δυναμένων να πραγματοποιηθούν.

Όσον αφορά τα προβλήματα στην εφαρμογή του νόμου ο Εισηγητής επισήμανε: Η διοίκηση από την εφαρμογή του Νόμου της ΜΣΔ 880/79 ήξερε και όφειλε να καθορίσει ζώνες. Τις ΖΑΣ με τον 880/79, τις ΠΥΣΔΟ με τον 2300/95, και σήμερα τις ΖΥΣ με τον 3044/02.

Τα χρόνια πέρασαν ο θεσμός είναι ανενεργός από το 1997, και καμία προσπάθεια δεν έχει γίνει. Καμία πολεοδομική μελέτη

δεν έχει συνταχθεί, ο θεσμός είναι ανενεργός, χιλιάδες δικαιούχοι τίτλων ΜΣΔ είναι επί ξύλου κρεμάμενοι.

Δεν θα πρέπει επιτέλους να ξεκινήσει η διαδικασία σύνταξης των μελετών. Εάν αυτό είχε αποφασισθεί, σήμερα δεν θα ήμασταν πάλι στην αρχή, αλλά θα είχαμε ένα πολεοδομικό εργαλείο χρήσιμο τόσο για τις νέες εντάξεις όσο και για την αναβάθμιση των πόλεων.

Σήμερα όπως είναι διατυπωμένος ο νόμος της ΜΣΔ εφαρμόζεται μόνο για την νομιμοποίηση της αλλαγής χρήσης (άρθρο 7). Σίγουρα αυτή η διάταξη, που ήτανε και στον 2300/79 δηλώνει τη βούληση της διοίκησης ώστε ένα μεγάλο ποσοστό του ήδη εγκεκριμένου ΜΣΔ να απορροφηθεί στις υφιστάμε-

«Το πρόβλημα στον νόμο της ΜΣΔ είναι έντονο και ουσιαστικά ο νόμος είναι ανενεργός».

νες χρήσεις αφού η απορρόφηση γίνεται σε υφιστάμενη δόμηση και δεν επιβαρύνει το περιβάλλον.

Η διαδικασία θα πρέπει να είναι απλή και εφαρμόσιμη ενιαία από όλες τις Δ/νσεις πολεοδομιών.

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.

Όμως, ενώ υπήρξε βούληση της διοίκησης που ήθελε ένα μεγάλο ποσοστό του υφιστάμενου ΜΣΔ να απορροφηθεί στις υφιστάμενες από ετών αυθαίρετες χρήσεις (και αυτό φαίνεται από την δυνατότητα που έδωσε να καταβάλλεται το πρόστιμο της αλλαγής χρήσης σε ποσοστό 25%), ήρθε η διάταξη για τους Χώρους Στάθμευσης Αυτοκινήτων με το ΠΔ 111/Α/5-3-2004 και ουσιαστικά αδρανοποίησε τον νόμο.

Η αδυναμία εξασφάλισης θέσεων στάθμευσης σε υφιστάμενα κτίρια, και το υψηλό κόστος εξαγοράς, όπου αυτό επιτρέπεται, ουσιαστικά αδρανοποιεί τον θεσμό της μεταφοράς Σ.Δ., και έρχεται ουσιαστικά σε αντίθεση με την επιδίωξη του νομοθέτη.

Τα προβλήματα από την εφαρμογή του νόμου αυτού περί Χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων αναφέρθηκαν σε προηγούμενη εισήγηση, πρέπει να τονίσουμε όμως ότι το πρόβλημα στον νόμο της ΜΣΔ είναι έντονο και ουσιαστικά ο νόμος είναι ανενεργός.

Οι άλλοι εισηγητές

Στη διάρκεια της Διημερίδας εισηγήσεις έγιναν και από τους:

✓ Αντώνη Βγόντζα, δικηγόρο, μέλος του Νομικού Συμβουλίου του ΤΕΕ με θέμα «Το πλαίσιο ποινικών, αστικών και άλλων ευθυνών των Μηχανικών κατά την άσκηση του επαγγέλματός τους».

✓ Κώστα Βαρελίδη, Πολιτικό Μηχανικό και μέλος της Οργανωτικής Επιτροπής με θέμα «Έλεγχος Κατασκευών».

✓ Γιώργο Σηφάκη, Πολιτικό Μηχανικό και μέλος της Οργανωτικής Επιτροπής με θέμα «Το Π.Δ. 111/04 για τις θέσεις στάθμευσης».

✓ Γιάννη Κυριακόπουλο, Πολιτικό Μηχανικό και μέλος της Οργανωτικής Επιτροπής με θέμα «Ποινικές και δικαστικές κυρώσεις».

✓ Χρήστο Ζαμπέλη, Γενικό Διευθυντή Πολεοδομίας του ΥΠΕΧΩΔΕ με θέμα «Θεσμικό πλαίσιο για το σχεδιασμό του χώρου και τα προβλήματά του».

✓ Βασιλική Χατζοπούλου, Αρχιτέκτονα Μηχανικό, με θέμα «Το διαφορετικό στο νέο νόμο 3212/03».

✓ Ιωάννη Ψαρρό, Αγρονόμο Τοπογράφο Μηχανικό, εκπρόσωπο της Ένωσης Κατασκευαστών Κτιρίων Ελλάδας, με θέμα «Οι απόψεις της ΕΚΚΕ για το νόμο 3212/03 και το Π.Δ. 111/04 για τις θέσεις στάθμευσης στην Αττική».

✓ Μιχάλη Ταμήλο, Πολιτικό Μηχανικό, δήμαρχο Τρικάλων, μέλος της Μόνιμης Επιτροπής Τοπικής Αυτοδιοίκησης και Περιφερειακής Ανάπτυξης του ΤΕΕ με θέμα «Τοπική Αυτοδιοίκηση και νέος νόμος για άδειες και αυθαίρετα».