

ΕΙΣΗΓΗΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

στο σχέδιο νόμου «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης, και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων»

Με το παρόν σχέδιο νόμου επαναοριοθετείται ο θεσμός της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης, και ρυθμίζονται επί μέρους θέματα πολεοδομικού αντικείμενου, καθώς και οργανωτικά θέματα των Οργανισμών Αθήνας, Θεσσαλονίκης και του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδος.

Ι. ΕΠΙ ΤΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Α΄ (ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ)

Α. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το Σύνταγμα έχει αναγορεύσει σε κορυφαία υποχρέωση του Κράτους και των πολιτών την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, την προστασία των δασικών εκτάσεων, τη χωροταξική αναδιάρθρωση της χώρας, τον πολεοδομικό σχεδιασμό, την καθιέρωση της συμμετοχής του πολίτη στην πολεοδομική ενεργοποίηση των νέων οικισμών και την προστασία των παραδοσιακών περιοχών – οικισμών και ταυτόχρονα την απαλλοτρίωση της ατομικής ιδιοκτησίας για το κοινό συμφέρον μετά από αποζημίωση σε χρήμα ή σε αντιπαροχή ακινήτου ίσης αξίας.

Η Πολιτεία σε εκπλήρωση της παραπάνω υποχρέωσης προχώρησε στην εφαρμογή μιας νέας αντίληψης οικιστικής και περιβαλλοντικής πολιτικής, με στόχους αναπτυξιακούς αλλά και αναδιαμόρφωσης του αστικού σχεδιασμού και της χωροταξίας. Πυξίδα αυτής της προσπάθειας υπήρξε η ανάπτυξη των υποβαθμισμένων και βεβαρημένων πολεοδομικά αστικών κέντρων και η ευαισθησία για τη διάσωση, συντήρηση και προστασία των αρχιτεκτονικών και καλλιτεχνικών στοιχείων διατηρητέων κτιρίων και παραδοσιακών οικισμών. Έτσι, με το ν. 880/1979 (ΦΕΚ 58 Α΄) και τα εκτελεστικά του διατάγματα, καθώς και με το ν. 2300/1995 (ΦΕΚ 69 Α΄) θεσμοθετήθηκε η μεταφορά του συντελεστή δόμησης ως μέσο για την προστασία του πολιτιστικού αγαθού.

Ειδικότερα ο θεσμός της Μ.Σ.Δ. κατά την περίοδο της 20χρονης εφαρμογής του, όσον αφορά στα ακίνητα με διατηρητέα κτίρια και στα ρυμοτομούμενα ακίνητα, δημιούργησε κίνητρα και δυνατότητες διάσωσης της πολιτιστικής – αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, χωρίς δαπάνη του Δημοσίου, με αντικατάσταση της υποχρέωσης για αποζημίωση των ιδιοκτητών με αντάλλαγμα τον τίτλο μεταφοράς συντελεστή δόμησης.

Ο ν. 880/1979 σε βασικές του ρυθμίσεις κρίθηκε αντισυνταγματικός από το Συμβούλιο της Επικρατείας (Ολ. Σ.τ.Ε. 1071/1994) αφού εφαρμόστηκε επί μια δεκαπενταετία, κυρίως γιατί απουσίαζε από τη σύλληψη και την εφαρμογή του, η περιβαλλοντική διάσταση του προβλήματος.

Με το ν. 2300/1995 καταβλήθηκε προσπάθεια επαναοριοθέτησης του θεσμικού πλαισίου με τη λήψη υπόψη και της περιβαλλοντικής διάστασης του θέματος. Και αυτού του νόμου όμως βασικές διατάξεις κρίθηκαν αντισυνταγματικές με την απόφαση 6070/1996 της Ολομέλειας του Σ.τ.Ε..

Το Σ.τ.Ε. 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 κτίρια που έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα,
- ακίνητα με κτίρια που έχουν χαρακτηριστεί ιστορικά διατηρητέα μνημεία ή έργα τέχνης,
- 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 (άρθρο 17 παρ. 2), όμως, 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.

Από τα στοιχεία των αρμόδιων υπηρεσιών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων προκύπτουν περαιτέρω τα εξής συμπεράσματα, χρήσιμα σε κάθε περίπτωση για την πρόταση ενός νέου αξιόπιστου θεσμικού πλαισίου.

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 Μ.Σ.Δ. μόνο για 7 βαρυνόμενα.

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.

Συνολικά η μέχρι σήμερα εγκριθείσα επιφάνεια για μεταφορά συντελεστή από βαρυνόμενα ακίνητα ανέρχεται σε 1.169.501,03 τ.μ. περίπου, με ιδιαίτερη συμμετοχή σε 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 δή-

μου, θεωρείται σημαντικός παράγοντας, ο οποίος πρέπει να λαμβάνεται υπόψη κατά την έγκριση πραγματοποιήσεως 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 ωφελομένου ακινήτου και όχι την ευρύτερη περιοχή, είναι το ποσοστό αύξησης του ισχύοντος Σ.Δ. 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 Σ.Δ. έφθασε το 5,4 σε μια δε περίπτωση ο Σ.Δ. από 3,6 ξεπέρασε τον αριθμό 6. Είναι φανερό ότι οι λίγες περιπτώσεις αυτές δημιουργήσαν το αρνητικό κλίμα κατά του θεσμού της Μ.Σ.Δ. και έδωσαν την εντύπωση, ακόμα και στους ειδικούς, ότι οι ήδη βεβαρμένες πολεοδομικά περιοχές των πόλεων θα υποβαθμιστούν ακόμα περισσότερο.

Πρέπει να σημειωθεί ότι με το παρόν νομοσχέδιο δεν παρέχεται η δυνατότητα επανάληψης τέτοιων ακραίων περιπτώσεων, προκειμένου η Μ.Σ.Δ. να χρησιμοποιηθεί προς όφελος του περιβάλλοντος και του κοινωνικού συνόλου, με αναβάθμιση βεβαρμένων περιοχών, προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς, εξασφάλιση της οικολογικής ισορροπίας στο φυσικό περιβάλλον και χωρίς ιδιαίτερη επιβάρυνση των περιοχών που έχουν δυνατότητα απορρόφησης πρόσθετου Σ.Δ., καθώς και χωρίς αλλοίωση της οικιστικής τους φυσιογνωμίας.

Από τα στοιχεία των προεδρικών διαταγμάτων και υπουργικών αποφάσεων, που εκδόθηκαν κατ' εξουσιοδότηση του ν. 880/1979 προκύπτουν τα εξής: Ποσοστό 33,3% του συνόλου των πράξεων, αφορά πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. για μέγεθος από 1-100 τ.μ., ποσοστό 34,14% αφορά πραγματοποίηση για μέγεθος από 100-250 τ.μ., ποσοστό 19,89% για μέγεθος 250-500 τ.μ. και ποσοστό 12,63% αφορά πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. για μέγεθος 500 τ.μ. και άνω. Τούτο επιβεβαιώνει αφ' ενός την ορθότητα του θεσμού της Μ.Σ.Δ., αφ' ετέρου το γεγονός ότι η έλλειψη αναγκών και αυστηρών ασφαλιστικών δικλίδων στο ν. 880/1979, που αποκαλύφθηκε στην πράξη, οδήγησε σε μεμονωμένες ακραίες καταστάσεις.

Από τα στοιχεία των αποφάσεων, που εκδόθηκαν σε εφαρμογή του ν. 2300/1995 προκύπτει ότι ποσοστό 51,45% αφορά πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. για μέγεθος από

1-100 τ.μ., ποσοστό 37,95 % αφορά μέγεθος από 100-250 τ.μ., ποσοστό 8,23% αφορά μέγεθος από 250-500 τ.μ. και ποσοστό 2,37% αφορά μέγεθος από 500 τ.μ. και άνω.

Από τη σύγκριση των στοιχείων αυτών προκύπτουν τα εξής:

α) Κατά το διάστημα της 20χρονης ισχύος του, ο θεσμός της Μ.Σ.Δ. είχε μεγαλύτερη εφαρμογή σε ποσοστιαία αναλογία, στην κατηγορία μεγέθους από 1 έως 100,00 τ.μ..

β) Κατά το διάστημα της 2χρονης εφαρμογής του ν. 2300/1995 αυξήθηκε σημαντικά το ποσοστό της ανωτέρω κατηγορίας και μειώθηκε σημαντικά το ποσοστό της κατηγορίας μεγέθους από 500,00 τ.μ. και άνω. Έτσι προκύπτει ότι επετεύχθησαν οι στόχοι του ν. 2300/1995 με τη θέσπιση ασφαλιστικών δικλίδων, δηλ. 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, που επέφεραν την επιδείνωση των συνθηκών και όρων διαβίωσης.

Τέλος, η μέχρι την 4.2.1997 εγκριθείσα να μεταφερθεί δομήσιμη επιφάνεια από βαρυνόμενα ακίνητα έχει εμβαδόν 1.169.501,3 τ.μ. από την οποία έχουν υλοποιηθεί 600.000 τ.μ. περίπου, δηλ. ποσοστό 52%.

Β. ΣΚΟΠΟΙ ΤΟΥ ΝΟΜΟΣΧΕΔΙΟΥ ΚΑΙ ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΑΡΧΕΣ

Ο σκοπός του παρόντος σχεδίου νόμου, είναι:

1. α) Να προστατέψει την πολιτιστική κληρονομιά και να δώσει κίνητρα στους ιδιοκτήτες των ακινήτων που κρίνονται διατηρητέα για τη διάσωση, ανάδειξη και επανένταξή τους στο ενεργό δομημένο περιβάλλον.

β) Να δοθεί η δυνατότητα απόδοσης στους Ο.Τ.Α. κοινόχρηστων χώρων, όταν αδυνατούν να προβούν στην καταβολή της αποζημίωσής τους.

Με την παρ. 6 του άρθρου 24 του Συντάγματος παρέχεται η δυνατότητα στο νομοθέτη να θεσπίσει ειδικό τρόπο αποζημίωσης, για τους ιδιοκτήτες εκείνους, των οποίων οι ιδιοκτησίες περιορίζονται ουσιαστικά από τη λήψη, εκ μέρους της Πολιτείας, μέτρων για την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος (χαρτηρισμός ακινήτων: διατηρητέων, έργων τέχνης, ιστορικών μνημείων κ.λπ.).

Με την παρ. 2 του άρθρου 17 του αναθεωρημένου Συντάγματος παρέχεται η δυνατότητα στο νομοθέτη να θεσπίσει για τους ιδιοκτήτες ρυμοτομούμενων εκτάσεων τη δυνατότητα εφαρμογής της διαδικασίας της μεταφοράς Σ.Δ.. Η δυνατότητα αυτή παρέχεται κατόπιν συναινέσεως του πληττόμενου ιδιοκτήτη, και μόνο εφόσον ο οικείος Δήμος βεβαιώνει αδυναμία καταβολής της οφειλομένης αποζημίωσης.

Με το νομοσχέδιο αυτό επαναπροσδιορίζονται οι κατηγορίες των βαρυνόμενων ακινήτων, για έκδοση ονομαστικών τίτλων Μ.Σ.Δ. και καθορίζονται οι όροι, περιορισμοί και προϋποθέσεις για την κίνηση και ολοκλήρωση της διαδικασίας μεταφοράς Σ.Δ. μέχρις ότου αποσβεσθεί η υποχρέωση του κράτους για αποζημίωση.

2. Να καθοριστούν τα κριτήρια επιλογής και να προσδιοριστεί το πεδίο εφαρμογής της πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ..

3. Να περιοριστούν οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις που προκαλούνται από τον προστιθέμενο με τη διαδικασία

της πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ., Συντελεστή Δόμησης.

4. Να καθοριστούν οι περιοχές εντός των οποίων υλοποιούνται οι ονομαστικοί τίτλοι Μ.Σ.Δ., προκειμένου να διασφαλιστεί η προστασία του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος.

5. Να ρυθμιστούν εκκρεμείς υποθέσεις πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. στα πλαίσια της χρηστής διοίκησης, της αρχής της διαφάνειας και της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης του διοικουμένου προς τις ενέργειες της διοίκησης.

Ειδικότερα επί των άρθρων:

1. Με το άρθρο 1 καθορίζεται η έννοια της Μεταφοράς του Συντελεστή Δόμησης, ο τρόπος σύστασης του δικαιώματος, οι συνέπειές του, καθώς και ο τρόπος υπολογισμού των επιφανειών που μεταφέρονται από το βαρυνόμενο ακίνητο.

2. Με το άρθρο 2 προβλέπεται η έκδοση ονομαστικού τίτλου που ενσωματώνει το δικαίωμα της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης. Ειδικά για τα ρυμοτομούμενα ακίνητα, η έκδοση τίτλου προϋποθέτει την προσκόμιση βεβαίωσης της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας για την κατεδάφιση κτισμάτων που υπάρχουν σε αυτά. Επίσης καθορίζονται ο τρόπος μεταβίβασης του τίτλου και οι φορολογικές απαλλαγές που ισχύουν κατά την έκδοση και την πρώτη μεταβίβασή του, για τις οποίες προβλέπεται επίσης υποχρέωση καταβολής παραβόλου υπέρ του Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ.. Ορίζονται τα σχετικά με τη διαδικασία αξιοποίησης του τιμήματος από τη μεταβίβαση τίτλων που αφορούν σε ακίνητα που ανήκουν στο Δημόσιο, τα Ν.Π.Δ.Δ. και τους Ο.Τ.Α. προκειμένου να πραγματοποιηθούν έργα διατήρησης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.

3. Με το άρθρο 3 καθορίζονται τα ακίνητα, για τα οποία εγκρίνεται η έκδοση τίτλου μεταφοράς συντελεστή δόμησης (βαρυνόμενα ακίνητα). Διευκρινίζεται ότι για τα βαρυνόμενα της περ. β΄) της παρ. 1 του άρθρου αυτού απαιτείται πράξη χαρακτηρισμού των οικοδομημάτων ή μνημείων του συγκεκριμένου ακινήτου από τη διοίκηση και δεν αρκεί ο χαρακτηρισμός ή η κήρυξη ολόκληρης περιοχής ή οικισμού π.χ. ως ιστορικού μνημείου. Βασική επιδίωξη του προτεινόμενου νόμου είναι ο περιορισμός των ακινήτων στα απολύτως αναγκαία για την επίτευξη των πολεοδομικών του επιδιώξεων, για τα οποία το αναθεωρημένο Σύνταγμα προβλέπει εναλλακτικό τρόπο της σε χρήμα αποζημίωσης. Επίσης διευκολύνεται η υλοποίηση της εφαρμογής των πολεοδομικών σχεδίων, δεδομένης εν πολλοίς της αδυναμίας της Πολιτείας και των Ο.Τ.Α. να καταβάλλουν τις οφειλόμενες χρηματικές αποζημιώσεις στους προστατευόμενους από το Σύνταγμα και την ισχύουσα νομοθεσία, ιδιοκτήτες ρυμοτομούμενων ακινήτων.

Επίσης, για όλα τα βαρυνόμενα ακίνητα, εκτός από τα ρυμοτομούμενα, προβλέπεται δυνατότητα μεταφοράς ολόκληρου του Σ.Δ., εφόσον η κυριότητά τους παραχωρηθεί στο Δημόσιο ή στον οικείο Ο.Τ.Α. α΄ βαθμού, χωρίς άλλο αντάλλαγμα.

4. Με το άρθρο 4 οριοθετείται με χωροταξικά και πολεοδομικά κριτήρια το πεδίο εφαρμογής του θεσμού. Οι περιοχές που κρίνονται –ύστερα από εκπόνηση σχετικής μελέτης – πρόσφορες να υποδεχθούν μεταφερόμενο Σ.Δ. απαιτείται να βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως, εκτός των δύο πρώτων Ο.Τ. από τη γραμμή του αιγιαλού ή της όχθης προκειμένου για μεγάλες λίμνες ή πλεύσιμους ποταμούς εκτός περιοχών οι οποίες έχουν κριθεί προστατευόμενες ή ευαίσθητες περιβαλλοντικά, αρχιτε-

κτονικά και ιστορικά. Εξαιρούνται επίσης και περιοχές που παρουσιάζουν έντονη κλίση, καθώς αυτές που έχουν ενταχθεί σε σχέδιο πόλης με τις ειδικές διατάξεις που ισχύουν για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς ή έχουν ενταχθεί σε σχέδιο πόλης με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 1947/1991 ή είναι περιοχές Π.Ε.Ρ.Π.Ο. του άρθρου 24 του ν. 2508/1997, καθώς και αυτές που έχουν χαρακτηριστεί ως Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας, ή Ζώνη Αστικού Αναδασμού ή Ζώνη Κοινωνικού Συντελεστή.

Στις περιοχές που συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 3 του άρθρου 4 του σχεδίου νόμου, καθορίζονται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας, ύστερα από εκπόνηση μελέτης, Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (Ζ.Υ.Σ.) οι οποίες αποτυπώνονται σε σχεδιάγραμμα που τη συνοδεύει. Στις περιοχές αρμοδιότητας των Οργανισμών που έχουν συσταθεί κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 3 του ν. 2508/1997, ή με το ν. 1515/1985, ή με το ν. 1561/1985, ο καθορισμός της Ζ.Υ.Σ. γίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και αποτυπώνεται σε σχεδιάγραμμα που τη συνοδεύει. Ζ.Υ.Σ. μπορεί να 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.

Το ανώτατο συνολικό εμβαδόν δομήσιμων επιφανειών που επιτρέπεται να μεταφερθεί στη Ζ.Υ.Σ. προσδιορίζεται από τη μελέτη καθορισμού της αφού ληφθούν υπόψη τα χωροταξικά και πολεοδομικά δεδομένα, η θέση, φυσιογνωμία και η ιδιαιτερότητα της περιοχής, ώστε η πραγματοποίηση των αυξημένων Σ.Δ. να μην συνεπάγεται αλλοίωση της οικιστικής φυσιογνωμίας ή μείωση των αναγκών κοινόχρηστων χώρων, καθώς και αυτών που απαιτούνται για την ανέγερση κοινωφελών κτιρίων. Επίσης τίθεται διάταξη για τη διατήρηση σε ισχύ των Ζωνών Αγοράς Συντελεστή (Ζ.Α.Σ.), οι οποίες έχουν ιδρυθεί με προεδρικά διατάγματα σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 2 του ν. 880/1979 και έχουν υποστεί έλεγχο συνταγματικότητας από το Συμβούλιο της Επικρατείας.

5. Με το άρθρο 5 ορίζεται η έννοια της πραγματοποίησης μεταφοράς συντελεστή δόμησης σε ωφελούμενο ακίνητο και τα σχετικά με την έκδοση της απόφασης πραγματοποίησης από τις κατά τόπους αρμόδιες για πολεοδομικά θέματα, Διευθύνσεις κάθε Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης, δεδομένου ότι ο πολεοδομικός και κτιριοδομικός έλεγχος έχει απλουστευθεί, αφού με τα αντικειμενικά, πολεοδομικά, χωροταξικά και κτιριοδομικά κριτήρια που επιβάλλονται με την παρούσα πρόταση διασφαλίζεται η διαφάνεια και κατοχυρώνεται η προστασία του φυσικού, πολιτιστικού και εν γένει δομημένου περιβάλλοντος.

Επίσης, τίθεται διάταξη, για την οικονομική ενίσχυση των οικείων Ο.Τ.Α. με σκοπό τη συντήρηση διατηρητέων, την αποζημίωση ρυμοτομούμενων ακινήτων, τη διαμόρφωση κοινόχρηστων χώρων, και γενικά την εκτέλεση έργων αναβάθμισης του περιβάλλοντος. Έτσι, με τη διάταξη αυτή επιβάλλεται, στους ιδιοκτήτες των ωφελούμενων ακινήτων, κατά το τελικό στάδιο έκδοσης της οικοδομικής άδειας για την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ., να καταβάλλουν υπέρ του Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ. ποσό ίσο προς το πέντε τοις εκατό (5%) της αντικειμενικής αξίας του προστιθέμενου Σ.Δ..

Τα ωφελούμενα ακίνητα στα οποία πραγματοποιείται μεταφορά Σ.Δ. από ρυμοτομούμενα βαρυνόμενα απαι-

τείται να βρίσκονται στον ίδιο Δήμο ή Κοινότητα με το βαρυνόμενο, με εξαίρεση τις περιπτώσεις Δήμων ή Κοινοτήτων που υπάγονται σε καθεστώς ιδιαίτερης προστασίας στο σύνολό τους, οπότε η πραγματοποίηση επιτρέπεται να γίνεται σε ωφελούμενο που βρίσκεται σε όμορο Δήμο ή Κοινότητα. Ειδικότερα για τη μεταφορά συντελεστή από βαρυνόμενα των περιπτώσεων α', β' και γ' της παρ. 1 του άρθρου 3 ορίζεται ότι μπορεί να γίνεται και από βαρυνόμενα που βρίσκονται στην ίδια Περιφέρεια με το ωφελούμενο.

Καθορίζονται επίσης θέματα που αφορούν στην ακύρωση του τίτλου Μ.Σ.Δ., μετά την έκδοση της απόφασης πραγματοποίησης και στον τρόπο υπολογισμού του πρόσθετου εμβαδού επιφανειών, οι οποίες επιτρέπεται να δομηθούν στο ωφελούμενο ακίνητο.

6. Με το άρθρο 6 παρέχεται εξουσιοδότηση αναλυτική και πλήρης προκειμένου με προεδρικό διάταγμα και κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και Δικαιοσύνης, να ρυθμιστούν τα ειδικότερα τεχνικά θέματα του θεσμού.

7. Με το άρθρο 7 εισάγονται οι αναγκαίες μεταβατικές ρυθμίσεις με τις οποίες αντιμετωπίζονται τα ζητήματα τα οποία έχουν δημιουργηθεί από την κήρυξη ως αντισυνταγματικών βασικών διατάξεων του ν. 880/1979 και 2300/1995 και τους τίτλους Μ.Σ.Δ. που έχουν εκδοθεί σε εφαρμογή τους και δεν έχουν πραγματοποιηθεί.

Με την παρ. 5 εισάγεται κατά παρέκκλιση και για μια τριετία από την έναρξη ισχύος του νόμου, η δυνατότητα απορρόφησης τίτλων Μ.Σ.Δ. για τη νομιμοποίηση αλλαγής χρήσης εφόσον η νέα χρήση επιτρέπεται στην περιοχή και δεν προστίθενται νέοι κλειστοί χώροι στο ακίνητο.

Η δυνατότητα αυτή και το δομημένο περιβάλλον δεν επιβαρύνει και θα δώσει τη δυνατότητα απορρόφησης τίτλων Μ.Σ.Δ., έτσι ώστε να περιοριστούν σημαντικά οι προς μεταφορά εντός Ζ.Υ.Σ. δομήσιμες επιφάνειες.

Παρέχεται η δυνατότητα στους δικαιούχους τίτλων Μ.Σ.Δ. που προέρχονται από χαμηλά και πολεοδομικώς ενδιαφέροντα κτίρια να επιλέξουν την επαναφορά του συντελεστή δόμησης στο ακίνητο από το οποίο μεταφέρθηκε εφόσον αυτό είναι εφικτό, ή την εξαγορά του τίτλου από το Δημόσιο. Επίσης δικαιούχοι τίτλων Μ.Σ.Δ. που εκδόθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 8 του ν. 2052/1992 για την κατασκευή χώρων στάθμευσης, έχουν δυνατότητα να επιλέξουν ή την υπαγωγή τους στο καθεστώς χρηματικής επιχορήγησης ή την εξαγορά τους από το Δημόσιο.

ΕΠΙ ΤΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Β΄

Με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Β΄ ρυθμίζονται ειδικότερα πολεοδομικά θέματα επείγοντος χαρακτήρα.

Ειδικότερα επί των άρθρων:

1. Με τις διατάξεις του άρθρου 8 τροποποιούνται διατάξεις του ν. 1577/1985 (ΦΕΚ 210 Α΄). Ειδικότερα:

α) 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 δυσχέ-

ρειες και καθυστερήσεις στην αντιμετώπιση των προβλημάτων των πολιτών κατά την ενάσκηση των σχετικών αρμοδιοτήτων.

β) Με την προτεινόμενη τροποποίηση της παρ. 6 του άρθρου 4 του ν. 1577/1985 αυξάνεται κατά ένα έτος το μέγιστο χρονικό διάστημα για το οποίο δύναται να επιβληθεί αναστολή έκδοσης οικοδομικών αδειών εν όψει 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 δημόσιου συμφέροντος στη συγκεκριμένη περίπτωση για την αύξηση του χρόνου επιβολής αναστολής είναι ιδιαίτερα σημαντικοί αφού διασφαλίζεται και η προστασία της αρχιτεκτονικής και φυσικής κληρονομιάς.

γ) 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 σε αυτούς τους τρόπους δόμησης και της προώθησης χρήσης υλικών που συνδέονται με την παραδοσιακή μας αρχιτεκτονική και είναι φιλικά προς το περιβάλλον.

δ) Συμπληρώνεται με την παρ. 4 η διατύπωση του άρθρου 22 παρ. 3 του ν. 1577/1985 προκειμένου να διευκρινισθεί ότι νομιμοποίηση δεν γίνεται στις περιοχές ειδικής προστασίας των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 15 του ν. 1337/1983 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.

ε) Με την προσθήκη της παρ.14 στο άρθρο 17 του ν. 1337/1983, εφαρμόζονται και για τα αυθαίρετα μετά το 1983, τα τρία τελευταία εδάφια της παρ.1 του άρθρου 15 του ίδιου νόμου με τα οποία προβλέπεται η δυνατότητα αναστολής από την κατεδάφιση κτιρίων, των οποίων η άδεια οικοδομής που είχε ελεγχθεί και εκδοθεί από την αρμόδια υπηρεσία ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε, χωρίς να ευθύνεται γι' αυτό ο πολίτης.

στ) Μετά την τροποποίηση του άρθρου 3 του ν. 1577/1985 με το άρθρο 2 του ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α΄) στο τρίτο εδάφιο της παρ. 1 παρέμεινε η αναγραφή «με την παράγραφο 3» αντί του ορθού «με την παράγραφο 4», όπως προέκυψε με τη νέα αρίθμηση των παραγράφων 3 και 4 σε 4 και 5 μετά την προσθήκη παραγράφου 3.

ζ) Για την ενίσχυση της κτηνοτροφικής δραστηριότητας και για την απλούστευση της διαδικασίας, προβλέπεται ότι για την κατασκευή ελαφρών κατασκευών τύπου θερμοκηπίου, εγκεκριμένων από το Υπουργείο Γεωργίας, δεν απαιτείται έκδοση οικοδομικής άδειας, αλλά προηγούμενη έγκριση από την αρμόδια Πολεοδομία και καθορίζονται με τη συμπλήρωση του άρθρου 2 του από 24/31.5.1985 προεδρικού διατάγματος, όροι δόμησης.

η) 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 ν. 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 τη ΔΕΠΑ Α.Ε..

2. Με τις ρυθμίσεις του άρθρου 9 τροποποιείται ο ν. 2508/1997 (ΦΕΚ 124 Α') και εισάγονται ειδικότερες πολεοδομικές ρυθμίσεις και ρυθμίσεις για τις χρήσεις γης.

Ειδικότερα:

α) 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.

β) Με τις διατάξεις της παρ. 2 μπορεί να καθορίζεται ως περιοχή ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ) 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 αυτόν μεταβατικές διατάξεις.

Η πιστοποίηση των έργων υποδομής στις περιοχές ΠΕΡΠΟ 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 οποιονδήποτε 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 αυτόν υποβλήθηκε σε σχετικά για το θέμα αυτό έξοδα, όπως καταβολή αμοιβών για εκπόνηση μελετών.

γ) 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 κ.λπ.) για τις οποίες δεν είχαν νομοθετηθεί ποτέ διατάξεις σε ό,τι αφορά στην εφαρμογή ή μη του άρθρου 14 του ν.δ. 17.7/23.8.1923.

δ) Με τις προτεινόμενες διατάξεις αίρονται οι αμφισβητήσεις ως προς το σχέδιο οριστικής διανομής του Υπουργείου Γεωργίας, στην περιοχή του οικισμού Ροδόπολης Αττικής. Συγχρόνως τίθενται αυστηρότεροι από τους ισχύοντες όροι και περιορισμοί δόμησης και χρήσεις γης, προκειμένου να διαφυλαχθεί η περιοχή μέχρι να εγκριθεί η μελέτη αναθεώρησης του ρυμοτομικού αυτού σχεδίου, με την ολοκλήρωση των απαιτούμενων διαδικασιών που ήδη βρίσκονται σε εξέλιξη. Τούτο βέβαια δεν δημιουργεί δέσμευση για τη θέσπιση, με την έγκριση της αναθεώρησης, ευνοϊκότερων ή δυσμενέστερων από τους καθοριζόμενους με την προτεινόμενη διάταξη όρους και περιορισμούς δόμησης και χρήσεων γης.

ε) Με τη ρύθμιση της παρ. 5 παρέχεται η δυνατότητα εκσυγχρονισμού και επέκτασης των αθλητικών εγκαταστάσεων του υφιστάμενου Σταδίου στο Μαραθώνα Αττικής, εν όψει της διεξαγωγής των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004 και με τη διαδικασία που προβλέπεται στις διατάξεις του ν. 2730/1999 και του ν. 2947/2001. Παράλληλα προβλέπεται η αποτύπωση των εγκαταστάσεων του υφιστάμενου Σταδίου και της αφετηρίας του Μαραθωνίου δρόμου σε διάγραμμα, το οποίο συνοδεύει το νόμο και δημοσιεύεται μαζί με αυτόν στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

στ) Με τη διάταξη της παρ. 6 διευκολύνεται η διάνοιξη κοινοχρήστων χώρων σε ρυμοτομικά σχέδια εγκεκριμένα με τις διατάξεις του ν. 1337/1983, όπως εφαρμόζονται στα ρυμοτομικά σχέδια που εγκρίθηκαν με τις διατάξεις του ν.δ. 17.7.1993.

ζ) 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 στη 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.

η) 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 κοινόχρηστων 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.

Εκ παραδρομής δεν συμπεριελήφθησαν στο ν. 2742/1999 όλες οι περιοχές, μικρές κατά τη συνολική έκταση, στην οργανωμένη ένταξη των περιοχών (Η) και (Β), με αποτέλεσμα μεταξύ αυτών των περιοχών να περι-

λαμβάνονται νησίδες - εκτάσεων οι οποίες να αποτελούν συνέχεια μη ενταχθεισών περιοχών, αλλά ευρισκόμενες εκτός σχεδίου.

θ) 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.

ι) 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 αυτόν 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.

3. Το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, με το ν. 2508/1997, αλλά και άλλους προγενέστερους νόμους, προχώρησε σε μια ευρεία μεταβίβαση αρμοδιοτήτων πολεοδομικού περιεχομένου τόσο προς τα όργανα της αποκεντρωμένης κρατικής διοίκησης (Γενικοί Γραμματείς Περιφερειών), όσο και προς τα όργανα της τοπικής αυτοδιοίκησης και των δύο βαθμών. Η αποκέντρωση αυτή έγινε με γνώμονα την ενίσχυση της αποκεντρωτικής δομής του κράτους στον τομέα του πολεοδομικού σχεδιασμού και την εξυπηρέτηση των πολιτών από τα επίπεδα εκείνα της διοίκησης που, λόγω κλίμακας και τοπικού δεσμού προς τις πολεοδομικές υποθέσεις, μπορούν να εγγυηθούν την ταχεία και αποτελεσματική εξυπηρέτηση των ενδιαφερόμενων πολιτών.

Η αποκέντρωση αυτή προσέκρουσε στη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, το οποίο, τόσο με ακυρωτικές αποφάσεις του όσο και με πρακτικά επεξεργασίας, έκρινε επανειλημμένα ότι τα όργανα της τοπικής αυτοδιοίκησης και των δύο βαθμών δεν μπορούν να ασκούν αρμοδιότητες πολεοδομικού σχεδιασμού, αλλά μόνον τις λεγόμενες πολεοδομικές εφαρμογές, δηλαδή τις νομικές, υλικές και διαπιστωτικές πράξεις και ενέργειες που απαιτούνται για την εφαρμογή των πολεοδομικών σχεδίων, τον έλεγχο των οικοδομικών εργασιών και κατασκευών και την επιβολή διοικητικών ποινών και προστίμων. Με σκοπό την εναρμόνιση του ισχύοντος νομικού πλαισίου προς τη νομολογία του ΣτΕ, το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων με το άρθρο 29 του ν. 2831/2000 επανέφερε τις σχετικές αρμοδιότητες στα όργανα της κρατικής διοίκησης, μέχρι την αντιμετώπιση του θέματος στο πλαίσιο της συνταγματικής αναθεώρησης.

Μετά την ολοκλήρωση της αναθεωρητικής διαδικασίας και την προσθήκη νέων διατάξεων στο άρθρο 102 του Συντάγματος, το θέμα της άσκησης των αρμοδιοτήτων πολεοδομικού σχεδιασμού τίθεται πλέον σε νέα νομική βάση, η οποία ρητά επιτρέπει την άσκηση κρατικών αρ-

μοδιοτήτων από τους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης. Παράλληλα, το άρθρο 101 του Συντάγματος, το οποίο διατηρήθηκε σε ισχύ, καθιερώνει γενική αποφασιστική αρμοδιότητα υπέρ των περιφερειακών οργάνων του κράτους για τις υποθέσεις της περιφέρειάς τους. Εν όψει των συνταγματικών αυτών ρυθμίσεων, με την προτεινόμενη ρύθμιση της παρ. 1 του άρθρου 10, επιδιώκεται η ανακατανομή των πολεοδομικών αρμοδιοτήτων μεταξύ κρατικών - κεντρικών και αποκεντρωμένων οργάνων - και οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης, με σκοπό αφ' ενός την αποσυμφόρηση του κεντρικού κράτους από τις πολεοδομικές υποθέσεις τοπικού ή ειδικού ενδιαφέροντος και την ενασχόλησή του με ζητήματα επιτελικού χαρακτήρα και αφ' ετέρου την πληρέστερη εξυπηρέτηση του πολίτη από τα διοικητικά εκείνα επίπεδα που βρίσκονται εγγύτερα στο ρυθμιστέο αντικείμενο.

Ειδικότερα, σύμφωνα με την προτεινόμενη ρύθμιση, οι πολεοδομικές αρμοδιότητες, που είτε συνάπτονται με θέματα τοπικού ενδιαφέροντος (π.χ. τροποποίησης εγκκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, καθορισμός ορίων και όρων και περιορισμών δόμησης οικισμών, έγκριση τοπικών ρυμοτομικών σχεδίων για την ανέγερση κτιρίων δημοσίων, δημοτικών σκοπών και κτιρίων κοινής ωφέλειας, καθώς και για την εκτέλεση επειγόντων στεγαστικών κρατικών προγραμμάτων, είτε έχουν ειδικό χαρακτήρα και εξειδικεύουν κατευθύνσεις υπερκειμένων πολεοδομικών και χωροταξικών σχεδίων (έγκριση πολεοδομικών μελετών κ.λπ.), ανατίθενται στις νομαρχιακές αυτοδιοικήσεις και στις Περιφέρειες. Στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων ανατίθενται αντίστοιχα πολεοδομικές αρμοδιότητες που, αν και αφορούν θέματα τοπικού ενδιαφέροντος, όπως η τροποποίηση ρυμοτομικών σχεδίων ή ο καθορισμός ορίων και όρων και περιορισμών δόμησης, καθώς και η πολεοδόμηση οικισμών, συνδέονται όμως με την προστασία και διατήρηση ευαίσθητων περιβαλλοντικών περιοχών ή με τη ρύθμιση του βασικού οδικού δικτύου των μητροπολιτικών συγκροτημάτων Αθηνών και Θεσσαλονίκης και συνάπτονται εκ του λόγου τούτου με ζητήματα γενικότερης πολεοδομικής και περιβαλλοντικής πολιτικής.

Υπογραμμίζεται ότι τόσο οι νομαρχιακές αυτοδιοικήσεις, ως διάδοχοι της κρατικής νομαρχίας, όσο και οι Περιφέρειες, μετά το ν. 2503/1997, διαθέτουν την κατάλληλη στελέχωση, αλλά και την αντίστοιχη εμπειρία, για την αποτελεσματική άσκηση των αρμοδιοτήτων που τους ανατίθενται με την προτεινόμενη ρύθμιση.

Σημειώνεται, τέλος, ότι η προτεινόμενη ρύθμιση κινείται εντός του κανονιστικού πλαισίου που καθιερώνει το Σύνταγμα για τη διοικητική οργάνωση του κράτους και την αποκεντρωτική λειτουργία της διοίκησης (άρθρα 101 και 102), αλλά και εντός των ρυθμίσεων του άρθρου 43 παρ. 2 του Συντάγματος, το οποίο επιτρέπει την, κατ' εξουσιοδότηση νόμου, έκδοση κανονιστικών πράξεων από άλλα όργανα της διοίκησης, πλην του Προέδρου της Δημοκρατίας, για θέματα ειδικότερα ή θέματα τοπικού ενδιαφέροντος, ανεξάρτητα από το αν αυτά αποτελούν τοπικές υποθέσεις, κατά την έννοια του άρθρου 102 παρ. 1.

4. Με τη ρύθμιση της παρ. 2 του άρθρου 10, παρέχεται η δυνατότητα στους ΟΤΑ α' βαθμού να εισπράττουν χρηματικές προκαταβολές από τους ιδιοκτήτες των περιοχών που πρόκειται να ενταχθούν στο σχέδιο πόλης προκειμένου να χρηματοδοτήσουν την εκπόνηση των απαραίτητων πολεοδομικών μελετών και μελετών πράξεων εφαρμογής. Η πολεοδόμηση περιοχών κύριας ή

παραθεριστικής κατοικίας, αλλά και βιομηχανικών περιοχών ή ζωνών ειδικών χρήσεων, που είναι αναγκαία για την αντιμετώπιση του προβλήματος της άναρχης και αυθαίρετης δόμησης, προϋποθέτει τη θεσμοθέτηση κατά τις διατάξεις του ν. 2508/1997 Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων ή Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου στα διοικητικά όρια των αντίστοιχων Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης.

Όμως σε πολλές περιπτώσεις παρότι έχουν θεσμοθετηθεί Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια ή Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου δεν υπάρχει η αντικειμενική δυνατότητα πολεοδόμησης των περιοχών αυτών λόγω έλλειψης οικονομικών πόρων. Το Ε.Τ.Ε.Π.Σ., οι πόροι των δήμων και κοινοτήτων, ακόμα και το πρόγραμμα Ε.Π.Τ.Α. αδυνατούν να σηκώσουν το βάρος ενός τέτοιου έργου υποδομής.

Μοναδική πηγή χρηματοδότησης είναι το Γ' Κ.Π.Σ. του οποίου όμως οι πόροι επίσης δεν επαρκούν για να καλύψουν αυτές τις ανάγκες.

Την ίδια στιγμή οι δημότες και οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες που οι ιδιοκτησίες τους βρίσκονται μέσα σε Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια ή Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου θα μπορούσαν να συμβάλλουν στη χρηματοδότηση των μελετών πολεοδόμησης, προκειμένου να ενταχθούν οι περιοχές τους σε εγκεκριμένα σχέδια και να υπάρξει πολεοδομική οργάνωση, συμψηφίζοντας τα χρηματικά ποσά που θα εδίδοντο για το σκοπό αυτόν με την εισφορά σε χρήμα του άρθρου 21 του ν. 2508/1997 που ούτως ή άλλως θα τους επιβληθεί μετά την ένταξη των ιδιοκτησιών τους στο εγκεκριμένο σχέδιο και την πράξη εφαρμογής.

Περαιτέρω με την υποπαράγραφο β' της ίδιας παραγράφου προστίθενται λέξεις στο πέμπτο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 9 του ν. 1337/1983 προκειμένου να είναι δυνατή, για τους ίδιους ως άνω λόγους η διάθεση της εισφοράς σε χρήμα και για την εκπόνηση μελετών ή μελετών πράξεων εφαρμογής.

5. Με τη ρύθμιση της παρ. 3 του άρθρου 10, προβλέπεται, για την περιοχή των Αλυκών Αναβύσσου, η οποία ανήκει στην ιδιοκτησία του Δημοσίου και προορίζεται για τουριστικές εγκαταστάσεις του Ε.Ο.Τ., ως πρόσθετη επιτρεπόμενη χρήση, αυτή των εγκαταστάσεων Θεματικού Πάρκου, το οποίο θα λειτουργεί ως χώρος αναψυχής αλλά και ανάδειξης θεματικών ενοτήτων, πολιτιστικού και ιστορικού χαρακτήρα.

Για τις κατασκευές του Θεματικού Πάρκου καθορίζονται περιορισμοί, όσον αφορά στο Συντελεστή Δόμησης και στο μέγιστο ποσοστό κάλυψης της έκτασης και προβλέπεται η έγκριση του σχεδίου γενικής διάταξης των κατασκευών, καθώς και οι ειδικότεροι όροι δόμησης να καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων.

Τα σχετικά με τη χορήγηση άδειας λειτουργίας του Θεματικού Πάρκου καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Με την προτεινόμενη ρύθμιση προστίθεται εδάφιο στο άρθρο 23 του ν. 2971/2001 (ΦΕΚ 201 Α'), δεδομένου ότι με τη διάταξη αυτή, ναι μεν χαρακτηρίστηκε 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.

6. Με τις ρυθμίσεις της παρ. 1 του άρθρου 11 προστίθενται λέξεις και παράγραφοι στην ισχύουσα διάταξη του άρθρου 26 του ν. 2508/1997, προκειμένου, αφ' ενός μεν ο προβλεπόμενος να συνταχθεί Κώδικας Χωροταξίας και Πολεοδομίας, να συμπεριλάβει και τις ισχύουσες νομοθετικές ρυθμίσεις για την προστασία του περιβάλλοντος, αφ' ετέρου δε να συνταχθεί αντίστοιχος Κώδικας και για τη νομοθεσία που αφορά τις μελέτες και την εκτέλεση και συντήρηση των δημόσιων έργων.

Με τις ρυθμίσεις των παραγράφων 2, 3 και 4 του άρθρου 11, αντιμετωπίζονται θέματα οργάνωσης και στελέχωσης των Οργανισμών Αθήνας και Θεσσαλονίκης, καθώς και του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφείων 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. 2190/1994.

7. Με το άρθρο 12 προβλέπονται μεταβατικές διατάξεις για την εφαρμογή των παραγράφων 1 έως και 4 του άρθρου 29 του ν. 2831/2000, όπως τροποποιήθηκε με την παρ.1 του άρθρου 10 του σχεδίου νόμου, με το άρθρο 13 ορίζονται οι καταργούμενες ρητά διατάξεις και με το άρθρο 14 η έναρξη ισχύος του νόμου.

Αυτά επιδιώκονται με το προτεινόμενο σχέδιο νόμου και παρακαλείται η Εθνική Αντιπροσωπεία για την ψήφισή του.

Αθήνα, 8 Ιουλίου 2002

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ,
ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
ΚΑΙ ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΣΗΣ

Ν. Χριστοδουλάκης

Κ. Σκανδαλίδης

ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ,
ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ
ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ

Α. Τσοχατζόπουλος

Β. Παπανδρέου

ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ

ΓΕΩΡΓΙΑΣ

Ευάγ. Βενιζέλος

Γ. Δρυς

ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ

Φ. Πετσάλνικος

ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ

«Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων»

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄
ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΤΟΥ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ

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 δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί σ' αυτό, σε άλλο ακίνητο ή σε άλλη θέση του ίδιου ακινήτου (ωφελούμενο 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 το 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 Δημόσιων 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 μεταβίβασή 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 την 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.. Ύστερα από κάθε μεταβίβαση εκδίδεται νέος τίτλος και ο προηγούμενος ακυρώνεται.

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 παρ. 1 του επόμενου άρθρου και 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. 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, (ΦΕΚ 210 Α΄) ή σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 79 του ν.δ. 8/1973(ΦΕΚ 124 Α΄), καθώς και ακίνητα στα οποία, σύμφωνα με τις διατάξεις της περίπτωσης β΄ της παρ. 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 ή μνημεία, τα οποία έχουν χαρακτηριστεί αρχαία ή καλλιτεχνικά και ιστορικά μνημεία ή έργα τέχνης που χρειάζονται ειδική προστασία ή ιστορικά οικοδομήματα, σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και γενικώς της πολιτιστικής κληρονομιάς.

γ) Ακίνητα εντός σχεδίου πόλης ή εντός ορίων οικισμού, τα οποία χαρακτηρίζονται 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 του ακινήτου 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 ωφελείας ή είναι χώροι λατρείας οποιουδήποτε δόγματος. Ακίνητα που αναφέρονται στις περιπτώσεις β΄ και γ΄ δεν θεωρούνται βαρυνόμενα εφόσον ανήκουν στο Δημόσιο ή σε Ν.Π.Δ.Δ. ή σε 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 παρ. 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 παρ. 2 του άρθρου 2 ισχύουν και στην περίπτωση αυτή.

4. Στις περιπτώσεις α', β' και γ' της παρ. 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 (ωφελούμενο 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 (ΦΕΚ 124 Α'), ή με το ν. 1515/1985 (ΦΕΚ 18 Α'), ή με το ν. 1561/1985 (ΦΕΚ 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 αξιολογικών οικισμών, αρχαιολογικών χώρων, περιοχών που προβλέπονται στην παρ. 3 του άρθρου 18 του ν. 1650/1986 (ΦΕΚ 160 Α') ή περιοχών που προβλέπονται στην παρ. 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 περιβαλλοντικών αξιολογικών στοιχείων.

γ) Βρίσκονται εκτός ιστορικών κέντρων πόλεων, με εξαίρεση τμήματά 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 Πο-

λεοδομίας ή Ζώνες Αστικού Αναδασμού ή Ζώνες Κοινωνικού Συντελεστή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 του ν. 1337/1983 (ΦΕΚ 33 Α'), του ν. 947/1979 (ΦΕΚ 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 (ΦΕΚ 70 Α') και εκτός Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδομίας (Π.Ε.Ρ.Π.Ο.) 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 τα χωροταξικά και πολεοδομικά δεδομένα, καθώς και τους αναπτυξιακούς στόχους για την 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) 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. Ζ.Υ.Σ. μπορεί να 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 για την έγκριση ή την τροποποίησή του σχεδίου γίνεται μετά την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού.

6. 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 (ΦΕΚ 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 έγκριτικής 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 ακύρωσή του γίνεται μόνον για το ακυρούμενο μέρος το οποίο στρογγυλοποιείται προς τα πάνω σε ακέραιες μονάδες τετραγωνικών μέτρων και εκδίδεται νέος τίτλος για το μέρος του τίτλου που υπολείπεται και δεν ακυρώθηκε. Εάν το μέρος που υπολείπεται είναι μικρότερο της ακεραίας μονάδος μέτρου επιφανείας, ανεξάρτητα από την αξία, δεν εκδίδεται νέος τίτλος.

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 ωφελουμένου 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 ΕΤΕΡΠΣ 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 παρ. 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 παρ. 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 παρ. 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 ωφελουμένου ακινήτου.

Ο συντελεστής δόμησης που μεταφέρεται προστίθεται οριστικώς στο ωφελούμενο ακίνητο, από την ημερο-

μηνία μεταγραφής της πιο πάνω απόφασης. Η ρύθμιση αυτή ενεργεί υπέρ και κατά των καθολικών ή ειδικών διαδόχων του κυρίου του ωφελουμένου 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 παρ. 1 του άρθρου 3, για την έγκριση πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. απαιτείται η σύμφωνη γνώμη της υπηρεσίας που είναι αρμόδια για την προστασία του.

Άρθρο 6 **Εξουσιοδοτήσεις**

1. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και Οικονομίας και Οικονομικών, καθορίζονται:

α) Οι όροι, οι προϋποθέσεις και οι περιορισμοί που ισχύουν κατά την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ., ιδίως όσον αφορά: α) την αύξηση που επιτρέπεται να πραγματοποιείται στον Σ.Δ. ο οποίος ισχύει στην περιοχή που βρίσκεται το ωφελούμενο ακίνητο, β) το ποσοστό κάλυψης του ωφελουμένου οικοπέδου, γ) το επιτρεπόμενο ύψος, δ) την επιβαλλόμενη απόσταση από τα όρια του οικοπέδου, ε) τους απαιτούμενους χώρους στάθμευσης και στ) το ανώτατο ποσοστό δομήσιμων επιφανειών που μπορεί να μεταφέρεται από βαρυνόμενα ακίνητα που αναφέρονται στις περιπτώσεις α', β' και γ' της παρ. 1 του άρθρου 3, άλλων δήμων ή κοινοτήτων.

β) 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.

γ) 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 ωφελουμένου ακινήτου. Ο τρόπος καθορισμού και εκτίμησης μπορούν να αποτυπώνονται σε μαθηματικό τύπο.

δ) Κάθε σχετική λεπτομέρεια για την πραγματοποίηση του μεταφερόμενου συντελεστή στο ωφελούμενο ακίνητο.

2. Στο προεδρικό διάταγμα της προηγούμενης παραγράφου μπορεί να παρέχεται εξουσιοδότηση στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων να ρυθμίζει, με απόφασή του που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ειδικότερα θέματα τεχνικού ή λεπτομερειακού χαρακτήρα.

3. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων 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 ακι-

νήτου για την έκδοση της απόφασης και το περιεχόμενό 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 αντικατάστασής του σε περίπτωση κλοπής, καταστροφής ή απώλειάς του, οι προϋποθέσεις και οι διαδικασίες διαίρεσης και ακύρωσής 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..

4. 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..

5. Οι όροι, οι προϋποθέσεις και οι περιορισμοί που καθορίζονται με το προεδρικό διάταγμα της παρ. 1, ισχύουν, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά στην πράξη έγκρισης της Ζ.Υ.Σ. ή της Ζ.Α.Σ..

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 παρ. 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 παρ. 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 Δημόσιων 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 παρ. 4 του άρθρου 5 και εφόσον το ωφελούμενο ακίνητο να 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 31.12.2001 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 την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού.

Στην περίπτωση αυτή, πριν από την έκδοση της οικοδομικής άδειας για τη νομιμοποίηση απαιτείται να έχουν καταβληθεί τα πρόστιμα για την αυθαίρετη αλλαγή 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 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 (ΦΕΚ 194 Α') και του ν. 1221/1981 (ΦΕΚ 292 Α'), 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 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 Δημόσιων 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 στα άρθρα 14 του ν. 1577/1985 (ΦΕΚ 210 Α') ή στην παρ. 7 του άρθρου 2 του ν. 880/1979 (ΦΕΚ 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 παρ. 7 του άρθρου 8 του ν. 2052/1992 (ΦΕΚ 94 Α'), για την κατασκευή χώρων στάθμευσης, μπορεί να επιλέξει ή την υπαγωγή του στο καθεστώς χρηματικής επιχορήγησης των νόμων 1892/1990 (ΦΕΚ 101 Α'), 2601/1998 (ΦΕΚ 81 Α') και 2819/2000 (ΦΕΚ 84 Α') ή την εξαγορά του τίτλου Μ.Σ.Δ. από το Δημόσιο.

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων 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.Π.Σ., ο τρόπος υπολογισμού της αξίας του, ο τρόπος καταβολής και κάθε άλλη λεπτομέρεια.

Ως χρόνος υπολογισμού της αξίας λαμβάνεται ο χρόνος έκδοσης του τίτλου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄
ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΑΛΛΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ
ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ

Άρθρο 8

Τροποποιήσεις διατάξεων του ν. 1577/1985 (Γ.Ο.Κ.) και συμπλήρωση διατάξεων για την εκτός σχεδίου δόμηση

1. Το τρίτο και το τέταρτο εδάφιο της παρ. 4 του άρθρου 3 του ν. 1577/1985 (ΦΕΚ 210 Α΄), η οποία έχει αριθμηθεί ως παρ. 4 με την παρ. 3 και τροποποιηθεί με την παρ. 4 του άρθρου 2 του ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α΄), αντικαθίστανται ως εξής:

«Ειδικά για τις πρωτοβάθμιες Ε.Π.Α.Ε. ορίζεται μία ανά νομό. Για τις νομαρχιακές αυτοδιοικήσεις Αττικής και Θεσσαλονίκης και τις ενιαίες νομαρχιακές αυτοδιοικήσεις Ροδόπης – Έβρου και Δράμας – Καβάλας – Ξάνθης, καθώς και τις νομαρχιακές αυτοδιοικήσεις Κυκλάδων, Δωδεκάνησου, Σάμου και Λέσβου μπορεί να συνιστώνται περισσότερες πρωτοβάθμιες Ε.Π.Α.Ε..»

2. Στο πρώτο εδάφιο της παρ. 6 του άρθρου 4 του ν. 1577/1985 οι λέξεις «έως ένα έτος» αντικαθίστανται από τις λέξεις «έως δύο έτη».

3. Στην περίπτωση Β΄ της παρ. 1 του άρθρου 7 του ν. 1577/1985, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 5 του ν. 2831/2000, προστίθεται εδάφιο ιστ΄ ως εξής:

«ιστ. Σε περίπτωση κατασκευής κτιρίων με εξωτερική τοιχοποιία από λιθοδομή πάχους πλέον ή ίσου των 0,50 μ., η καταλαμβανόμενη από την τοιχοποιία επιφάνεια.»

4. Στο τέλος του δεύτερου εδαφίου της παρ. 3 του άρθρου 22 του ν. 1577/1985, όπως το εδάφιο αυτό τροποποιήθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 19 του ν. 2831/2000, προστίθεται εδάφιο ως εξής:

«Απαγορεύεται η νομιμοποίηση της κατασκευής αν κατά το χρόνο που ζητείται η νομιμοποίηση τα κτίσματα βρίσκονται μέσα στους χώρους που ορίζονται στην παρ. 2 του άρθρου 15 του ν. 1337/1983 ή σε περιοχές που ορίζονται στην υπουργική απόφαση η οποία εκδίδεται κατ' εξουσιοδότηση της παρ. 3 του πιο πάνω άρθρου ή τα κτίσματα συγκεντρώνουν τις οριζόμενες στην ίδια υπουργική απόφαση προϋποθέσεις.»

5. Στο άρθρο 17 του ν. 1337/1983 (ΦΕΚ 33 Α΄) προστίθεται παρ. 14, ως εξής:

«14. Τα τρία τελευταία εδάφια της παρ. 1 του άρθρου 15, όπως προστέθηκαν με την παρ. 7 του άρθρου 8 του ν. 1512/1985 (ΦΕΚ 4 Α΄), εφαρμόζονται και για τα αυθαίρετα του παρόντος άρθρου.»

6. Στο τρίτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 1577/1985, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, οι λέξεις «με την παράγραφο 3» αντικαθίστανται με τις λέξεις «με την παράγραφο 4».

7. Μετά την περίπτωση (β) της παρ. 2 του άρθρου 2 του από 24/31.5.1985 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ 270 Δ΄) προστίθεται περίπτωση (γ) ως εξής :

«γ. Κτηνοτροφικά στέγαστρα με σκελετό θερμοκηπίου ή κινητά κτηνοτροφικά στέγαστρα των οποίων οι τύποι έχουν την έγκριση του Κέντρου Ελέγχου Γεωργικών Κατασκευών ή άλλου φορέα που ορίζεται από το Υπουργείο Γεωργίας κατασκευάζονται με ποσοστό κάλυψης 40% της επιφάνειας του γηπέδου, σε απόσταση από τα όριά του τουλάχιστον 4,00 μ. ή σε απόσταση από τα όρια μικρότερη από 4 μέτρα και πάντως όχι μικρότερη από 2,5

μέτρα, εφόσον η μικρότερη αυτή απόσταση εγκριθεί κατ'α την έκδοση της άδειας για την ίδρυση της μονάδας και με μέγιστο ύψος 4,50 μ.. Για την ανωτέρω κατασκευή ή εγκατάσταση δεν απαιτείται οικοδομική άδεια, αλλά προηγούμενη έγκριση της αρμόδιας Πολεοδομίας. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και Γεωργίας καθορίζονται οι ειδικότερες προϋποθέσεις, οι όροι, τα δικαιολογητικά και κάθε σχετική λεπτομέρεια για την έκδοση της έγκρισης κατασκευής και εγκατάστασης κτηνοτροφικών στεγάστρων.»

8. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που εκδίδεται ύστερα από αίτηση της εταιρείας ΕΛΠΕΤ – ΒΑΛΚΑΝΙΚΗ Α.Ε. και γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, επιτρέπεται στην πιο πάνω εταιρία να κατασκευάζει τα αναγκαία για τη λειτουργία του πετρελαιοαγωγού Θεσσαλονίκη – Σκοπίων, βανοστάσια με τους εξής όρους δόμησης, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 1 του π.δ/τος της 24.5/31.5.1985 (ΦΕΚ 370 Δ΄):

1. Το ελάχιστο εμβαδό γηπέδου ορίζεται σε 150 τ.μ..

2. Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης του γηπέδου ορίζεται σε 30% της επιφάνειάς του.

3. Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης του γηπέδου ορίζεται σε 0,3.

4. Ο μέγιστος συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης του κτιρίου που θα ανεγερθεί ορίζεται σε 2.

5. Οι αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του γηπέδου ορίζονται σε 2 μέτρα τουλάχιστον.

6. Το μέγιστο ύψος του κτιρίου ορίζεται σε 3,50 μέτρα.

Άρθρο 9

Τροποποιήσεις του ν. 2508/1997, πολεοδομικές ρυθμίσεις και τροποποιήσεις διατάξεων χρήσεων γης

1. Στο τέλος της παρ. 11 του άρθρου 4 του ν. 2508/1997 (ΦΕΚ 124 Α΄) προστίθεται εδάφιο ως εξής:

«Επίσης σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις επιτρέπεται η τροποποίηση ή αναθεώρηση εγκεκριμένων Γ.Π.Σ. χωρίς επέκταση των ορίων τους εφόσον συντρέχουν οι λόγοι που αναφέρονται στην παράγραφο 7 του παρόντος άρθρου.»

2. α. Στην παράγραφο 1 του άρθρου 24 του ν. 2508/1997 μετά τη λέξη «Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.» προστίθενται τα εξής :

«ή στα όρια Γ.Π.Σ. και Ζ.Ο.Ε. εγκεκριμένων σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 3 και 29 του ν. 1337/1983.»

β. Στο πρώτο εδάφιο της παραγράφου 3 του ίδιου άρθρου αντικαθίστανται οι λέξεις: «του κατά τα ανωτέρω Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.» με τις λέξεις : «των κατά την παράγραφο 1 του άρθρου αυτού σχεδίων».

γ. Στο πρώτο εδάφιο της παραγράφου 6 του ίδιου άρθρου αντικαθίστανται οι λέξεις «Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.» με τη λέξη «σχεδίων».

δ. Το δεύτερο εδάφιο της παρ. 13 του ίδιου άρθρου αντικαθίσταται ως εξής:

«Η ολοκλήρωση των έργων αυτών πιστοποιείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, μετά από εισήγηση της αρμόδιας διεύθυνσης για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και έκθεση επιτροπής τεχνικών υπαλλήλων που συγκροτείται με απόφαση του οικείου νομάρχη, οι οποίες ανα-

φέρονται υποχρεωτικά στο σχετικό συμβόλαιο μεταβίβασης.»

ε. Στο τέλος της παραγράφου 16 του ίδιου άρθρου, όπως αυτή ισχύει μετά την τροποποίηση και συμπλήρωσή της με τις παραγράφους 2 και 3 του άρθρου 19 του ν. 2742/1999 (ΦΕΚ 207 Α') προστίθεται εδάφιο ως εξής :

«Εκκρεμείς περιπτώσεις πολεοδόμησης εκτάσεων με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 1947/1991, για τις οποίες έχει υποβληθεί φάκελος με τα δικαιολογητικά για την έκδοση απόφασης Οικιστικής Καταλληλότητας της έκτασης ή έχει εκδοθεί η απόφαση αυτή και για οποιονδήποτε λόγο δεν προωθήθηκε ή δεν εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη της έκτασης, δύναται να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος άρθρου, πλην αυτών που αφορούν στην επιφάνεια της έκτασης και στον υπολογισμό της ειδικής χρηματικής εισφοράς, θέματα για τις οποίες εφαρμόζονται οι προϊσχύουσες διατάξεις.»

3. Η παρ. 6 του άρθρου 25 του ν. 2508/1997 αντικαθίσταται ως εξής :

«6. Οι διατάξεις του άρθρου 14 του ν.δ. 17.7/16.8.1923 έχουν εφαρμογή: α) σε συγκροτημένους οικισμούς προϋφιστάμενους του ν.δ/τος της 17.7.1923 που στερούνται εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, β) σε ρυμοτομικά σχέδια εγκεκριμένα με τις διατάξεις του ν.δ. 17.7/16.8.1923 ή με τις προγενέστερες του ν.δ/τος αυτού διατάξεις, γ) σε ρυμοτομικά σχέδια διανομών για αστική αποκατάσταση δικαιούχων του Υπουργείου Γεωργίας, τα οποία έχουν κυρωθεί κατά τις διατάξεις της εποικιστικής νομοθεσίας, πριν από τη δημοσίευση του ν. 1337/1983, δ) σε ρυμοτομικά σχέδια του άρθρου 37 του ν. 1337/1983, ε) και σε ρυμοτομικά σχέδια εκτάσεων οικοδομικών συνεταιρισμών, τα οποία έχουν ενσωματωθεί σε ευρύτερες περιοχές με ρυμοτομικό σχέδιο εγκεκριμένο πριν από την έναρξη ισχύος του ν. 1337/1983 (ΦΕΚ 33 Α').

Ως όριο του οικισμού για τον υπολογισμό της ζώνης λαμβάνεται το όριο του οικισμού του προϋφιστάμενου του ν.δ/τος 17.7.1923 ή το όριο του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Σε περίπτωση που η ζώνη επικαλύπτεται κατά τμήμα της με επέκταση ρυμοτομικού σχεδίου κατά τις διατάξεις του ν. 1337/1983 ή με οικισμό οριοθετημένο κατ' εφαρμογή του από 24.4/3.5.1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 181 Δ') οι διατάξεις του άρθρου 14 του ν.δ. 17.7/16.8.1923 έχουν εφαρμογή μόνο στο υπόλοιπο τμήμα της ζώνης.»

4. Η οριστική διανομή κληροτεμαχίων στη θέση «Μπάλα» του κτήματος «Σταμάτα» που εγκρίθηκε με την αριθμ. 127357/15.11.1934 απόφαση του Υπουργού Γεωργίας (ΦΕΚ 164 Β' /11.12.1934) στο τμήμα αυτής που βρίσκεται ο οικισμός Ροδόπολη της κοινότητας Ροδόπολης Αττικής, όπως φαίνεται στο συνδημοσιευόμενο διάγραμμα κλίμακας 1: 2000, που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων θεωρείται εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο αγροτικού οικισμού.

- Στο πρόσωπο των οικοπέδων οικοδομημένων και μη που βρίσκονται στην περιοχή του παραπάνω ρυμοτομικού σχεδίου επιβάλλεται προκήπιο πλάτους έξι (6,00) μέτρων, όπως φαίνεται στο ίδιο ως άνω διάγραμμα.

- Στο όριο των οικοπέδων προς το εξωτερικό όριο του ρυμοτομικού σχεδίου διανομής και προς το τεμάχιο 370 (α και β) επιβάλλεται υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος πλάτους οκτώ (8,00) μέτρων και δέκα (10,00) μέτρων αντίστοιχα.

- Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου, καθώς και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων ορίζονται ως εξής :

Ελάχιστο πρόσωπο : δεκατέσσερα (14,00) μέτρα

Ελάχιστο εμβαδόν : τετρακόσια (400,00) τετρ. μέτρα

Ως πρόσωπο των οικοπέδων δύναται να θεωρηθεί και το όριο της ιδιοκτησίας σε κοινής χρήσεως χώρο που δημιουργήθηκε μετά από διαπλάτυνση οδού του ρυμοτομικού σχεδίου, με την προϋπόθεση ρητής παραίτησης, με συμβολαιογραφική πράξη, από κυριότητα, νομή και κατοχή του χώρου αυτού.

- Απαγορεύεται η κατάτμηση οικοπέδων με εμβαδόν μικρότερο των οκτακοσίων (800,00) τετρ. μέτρων και με πρόσωπο μικρότερο των είκοσι (20,00) μέτρων.

- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων : σαράντα τοις εκατό (40%) της επιφάνειάς τους.

- Συντελεστής δόμησης : εβδομήντα εκατοστά (0,70).

- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων : επτά και μισό (7,50) μέτρα.

- Επιβάλλεται η κατασκευή στέγης μεγίστου ύψους ενός και μισού (1,5) μέτρου και κλίσης μέχρι 35%.

- Η απόσταση Δ της παρ. 1 του άρθρου 9 του ν. 1577/1985, όπως ισχύει, ορίζεται σε δύο και μισό (2,50) μέτρα.

- Στους οικοδομήσιμους χώρους, επιτρέπεται η χρήση αμιγούς κατοικίας, με εξαίρεση τα οικοδομικά τετράγωνα εκατέρωθεν της οδού 25ης Μαρτίου, όπως αυτά εμφανίζονται στο διάγραμμα που συνοδεύει την παρούσα διάταξη, στα οποία επιτρέπεται η χρήση γενικής κατοικίας, όπως προσδιορίζεται από το άρθρο 3 του από 23.2.1987 π.δ/τος (ΦΕΚ 166 Δ') εκτός από πρατήρια βενζίνης και συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων και μοτοσικλετών.

Το τεμάχιο με αρ. 106 καθορίζεται ως χώρος ανέγερσης κτιρίων εκπαίδευσης. Για τα συγκεκριμένα κτίρια το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος προσαυξάνεται κατά τρία και πενήντα (3,50) μέτρα και το ύψος της στέγης κατά μισό (0,50) μέτρο.

Επιτρέπεται η αποπεράτωση οικοδομών που ανεγείρονται σύμφωνα με οικοδομική άδεια που δεν ανακληθήκε ή ακυρώθηκε μόνο κατά το τμήμα του κτιρίου που έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος νόμου.

Οι παραπάνω ρυθμίσεις δεν εφαρμόζονται στην περιοχή που εντάχθηκε στο ρυμοτομικό σχέδιο Ν. Αιολίδας, με το από 23.5.1962 β.δ/γμα (ΦΕΚ 70 Δ' /8.6.1962).

Οι ρυθμίσεις της παραγράφου αυτής μπορεί να τροποποιούνται με π.δ/γμα.

5. α) Στο δεύτερο εδάφιο της παρ. 2 του άρθρου 2 του ν. 2730/1999 (ΦΕΚ 130 Α') πριν από τις λέξεις «στην αφετηρία του Μαραθωνίου δρόμου στο Μαραθώνα Αττικής,» προστίθενται οι λέξεις «στις εγκαταστάσεις του υφιστάμενου Σταδίου και».

β) Οι εγκαταστάσεις του υφιστάμενου Σταδίου και η αφετηρία του Μαραθωνίου δρόμου για την εφαρμογή της παρ. 2 του άρθρου 2 του ν. 2730/1999, όπως συμπληρώθηκε με το προηγούμενο εδάφιο, απεικονίζονται σε διάγραμμα κλίμακας 1: 25.000, που θεωρήθηκε από την Προϊσταμένη του Οργανισμού Αθήνας και του οποίου αντίτυπο σε φωτομίκρυνση δημοσιεύεται με το νόμο αυτόν στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

6. α. Στις περιπτώσεις διανοίξεως – διαπλάτυνσεων – βελτιώσεων οδών που διέρχονται εντός ή στα όρια πολεοδομικών σχεδίων που έχουν εγκριθεί με τις διατάξεις

του ν. 1337/1983 επιτρέπεται η εξασφάλιση ύστερα από επίσηυση του Δημοσίου των αναγκών ακινήτων με τη διαδικασία που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 5 του ν. 653/1977 (ΦΕΚ 214 Α').

β. Για την κατά περίπτωση εφαρμογή της παραπάνω παραγράφου απαιτείται η έκδοση απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και κοινοποιείται στην αρμόδια υπηρεσία για τη σύνταξη της πράξης εφαρμογής.

γ. Οι πράξεις αναλογισμού (κτηματολογικός πίνακας και κτηματολογικό διάγραμμα) που συντάσσονται σ' εκτέλεση της περίπτωσης α', κοινοποιείται με απόδειξη εντός δεκαπέντε (15) ημερών από την έκδοσή τους στους εμπλεκόμενους φορείς που έχουν την ευθύνη της εποπτείας και επίβλεψης των πράξεων εφαρμογής που συντάσσονται ή πρόκειται να συνταχθούν.

δ. Κατά τον υπολογισμό των υποχρεώσεων και οφειλών, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1337/1983 των ιδιοκτησιών που συμμετέχουν στις συντασσόμενες κατά τα ανωτέρω πράξεις αναλογισμού, εφαρμόζεται αναλόγως το άρθρο 7 του από 26.5/14.6.1993 π.δ. (ΦΕΚ 648 Δ').

Ως εμβαδόν ιδιοκτησίας για τον υπολογισμό της εισφοράς σε γη των ιδιοκτησιών αυτών, σύμφωνα με το άρθρο 8 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει, λαμβάνεται το εμβαδόν που απομένει μετά την απαλλοτρίωση που υφίσταται η ιδιοκτησία σύμφωνα με την κατά την παρ. 2 του παρόντος υπουργική απόφαση.

ε. Στην περίπτωση που η πράξη εφαρμογής έχει κυρωθεί, ως ιδιοκτησία νοείται εκείνη που προέκυψε από την πράξη εφαρμογής. Η υποχρέωση των παρόδων ιδιοκτησιών θεωρείται ότι εξαντλήθηκε με την κυρωθείσα πράξη εφαρμογής, η δε οφειλόμενη αποζημίωση λόγω ρυμοτομίας καταβάλλεται από το Δημόσιο.

7. Μετά το τέλος της παραγράφου 3 του άρθρου 5 του ν. 2308/1995 προστίθεται εδάφιο ως εξής :

«Τα αναφερόμενα στην παρούσα παράγραφο δεν ισχύουν για τη μεταγραφή συνολικά της πράξης εφαρμογής του άρθρου 12 του ν. 1337/1983, αλλά αποτελούν προϋπόθεση για την καταχώρηση στις μερίδες των ιδιοκτητών που αναφέρονται στους πίνακες της πράξης εφαρμογής.»

8. Εντός των ορίων του όρους Αιγάλεω, όπως καθορίστηκαν με την παρ. 1 του άρθρου 21 του ν. 2742/1999 (ΦΕΚ 207 Α'), καθορίζονται ζώνες Ην, Βν και Βκ, όπως φαίνονται με τη σχετική ένδειξη στο σχετικό διάγραμμα σε κλίμακα 1:50.00 που θεωρήθηκε από τον Διευθυντή της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων του οποίου αντίγραφο σε φωτοσμίκρωση συνδημοσιεύεται με τον παρόντα νόμο, στις οποίες καθορίζονται οι παρακάτω χρήσεις :

- Η ζώνη Ην καθορίζεται ως περιοχή ήπιας ανάπτυξης πρώτης κατοικίας με πυκνότητα που δεν θα υπερβαίνει τα 60 άτομα σε κάθε εκτάριο. Για τους όρους και περιορισμούς δόμησης ισχύει η παράγραφος Νε του άρθρου 21 του ν. 2742/1999.

- Η ζώνη Βν καθορίζεται ως περιοχή περιαστικού πάρκου με λειτουργίες αναψυχής, αθλητισμού, ελεύθερου και οργανωμένου πρασίνου και πολιτιστικών εκδηλώσεων, επιτρεπόμενης της ανέγερσης κτιρίων αναψυκτηρίων, πολιτιστικών χρήσεων, περιβαλλοντικής εκπαίδευσης και μικρών αθλητικών εγκαταστάσεων. Η χωροθέτηση κτιρίων και εγκαταστάσεων γίνεται μετά από έγκριση

του ΟΡΣΑ και γνώμη της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Γεωργίας.

- Η ζώνη Βκ (πρώην λατομείο Καραμπίνη) καθορίζεται ως περιοχή περιαστικού πάρκου, όπου επιτρέπεται η ανέγερση αθλητικών εγκαταστάσεων, υπαίθριων πολιτιστικών εκδηλώσεων, ελεύθερου πρασίνου, αθλοπαιδιών μικρής κλίμακας, περιπτέρου αναψυχής, καθώς και περιπτέρου περιβαλλοντικής ενημέρωσης και αναψυκτηρίων.

9. Στο τέλος της υποπαρ. 2.ζώνη Β, της παρ. ΙΙ. Καθορισμός ορίων ζωνών, του άρθρου 21 του ν. 2742/1999 (ΦΕΚ 207 Α') προστίθεται εδάφιο ως εξής:

«Στην έκταση κυριότητας της Γενικής Γραμματείας Αθλητισμού που βρίσκεται στην περιοχή Ριμνίτικα του Δήμου Αγίας Βαρβάρας επιτρέπεται η κατασκευή Δημοτικού Σταδίου μετά από έγκριση της αρμόδιας υπηρεσίας της Γ.Γ.Α., χωρίς άλλες προϋποθέσεις.»

10. Στην παρ. 3 του άρθρου 99 του ν.1892/1990 (ΦΕΚ 101 Α'), όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 7 του ν. 2052/1992 (ΦΕΚ 94 Α') και την παρ. 22 του άρθρου 3 του ν. 2242/1994 (ΦΕΚ 162 Α'), προστίθενται εδάφια ως εξής:

«Οι κατά τα ανωτέρω ρυθμίσεις, καθώς και οι ρυθμίσεις, των κανονιστικών πράξεων που εκδόθηκαν ή εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση της παρούσας παραγράφου αφορούν στα οικόπεδα που έχουν πρόσωπο στους άξονες του βασικού οδικού δικτύου. Ως τέτοια νοούνται και τα οικόπεδα που προβάλλονται στους άξονες αυτούς, χωρίς να μεσολαβεί άλλο οικοδομικό τετράγωνο το οποίο δεν είναι κοινόχρηστος χώρος.

Για τα οικόπεδα αυτά, ισχύουν οι όροι δόμησης και οι χρήσεις που έχουν καθοριστεί με τις κανονιστικές πράξεις που εκδόθηκαν ή εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση της παρούσας παραγράφου, για τα οικόπεδα με πρόσωπο στο βασικό οδικό δίκτυο τα οποία βρίσκονται στα οικοδομικά τετράγωνα εκατέρωθεν του οικοπέδου που προβάλλεται στο βασικό οδικό δίκτυο.»

Άρθρο 10

1. Το άρθρο 29 του ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α') αντικαθίσταται ως εξής:

« Άρθρο 29

Άσκηση αρμοδιοτήτων πολεοδομικού σχεδιασμού

1. Με απόφαση του οικείου νομάρχη και με την επιφύλαξη των διατάξεων των παραγράφων 2 και 3, γίνονται οι ακόλουθες πολεοδομικές ρυθμίσεις:

α) Η έγκριση και τροποποίηση ρυμοτομικών σχεδίων, καθώς και ο καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης σε αγροτικούς οικισμούς, σύμφωνα με το άρθρο 38 του ν. 1337/1983 (ΦΕΚ 33 Α').

β) Η τροποποίηση, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και οικισμών και ο καθορισμός και η τροποποίηση όρων και περιορισμών δόμησης σ' αυτά, καθώς και η έγκριση πολεοδομικής μελέτης ανάπτυξης και αναμόρφωσης κατά τις διατάξεις των άρθρων 11 και 15 παρ. 4 του ν. 2508/1997 (ΦΕΚ 124 Α').

Αρμόδιο Συμβούλιο να γνωμοδοτεί για τις ρυθμίσεις των εδαφίων α' και β' είναι το Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του οικείου νομού.

2. Με απόφαση του οικείου Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας και με την επιφύλαξη των διατάξεων της επόμενης παραγράφου γίνονται οι ακόλουθες πολεοδομικές ρυθμίσεις:

α) Η τροποποίηση, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και οικισμών και ο καθορισμός και η τροποποίηση όρων και περιορισμών δόμησης σε αυτά, στις παράκτιες περιοχές και σε βάθος δύο Ο.Τ. από την ακτή, εφόσον αυτά βρίσκονται σε απόσταση 500 μ. από αυτή.

β) Ο καθορισμός των ορίων και των όρων και περιορισμών δόμησης οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκους σε εφαρμογή του από 24.4.1985 π.δ/τος «Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών, καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης» (ΦΕΚ 181 Δ') και η έγκριση πολεοδομικών μελετών των οικισμών αυτών, σε εφαρμογή του από 20.8.1985 π.δ/τος «Πολεοδόμηση και επέκταση οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους και τροποποίηση του από 24.4.1985 π.δ/τος» (ΦΕΚ 414 Δ').

γ) Η έγκριση πολεοδομικών μελετών σε εφαρμογή του άρθρου 7 του ν. 2508/1997.

δ) Οι ρυθμίσεις που αναφέρονται στο άρθρο 26 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει, στις περιπτώσεις εκτέλεσης επειγόντων στεγαστικών προγραμμάτων και καθορισμού χώρων ανέγερσης κτιρίων δημόσιων και δημοτικών σκοπών και γενικά κτιρίων κοινής ωφέλειας και εφόσον οι συγκεκριμένες χρήσεις δεν έρχονται σε αντίθεση με τις κατευθύνσεις εγκεκριμένου Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ή άλλου σχεδίου χρήσεων γης.

ε) Η έγκριση για τις παρεκκλίσεις της παρ. 16 του άρθρου 27 του ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140 Α'), για τις περιπτώσεις της παρούσας και της προηγούμενης παραγράφου.

Αρμόδιο Συμβούλιο να γνωμοδοτεί για τις ως άνω ρυθμίσεις είναι το οικείο Περιφερειακό Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, γίνονται οι ακόλουθες πολεοδομικές ρυθμίσεις:

α) Η τροποποίηση, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και οικισμών, καθώς και ο καθορισμός και η τροποποίηση όρων και περιορισμών δόμησης σε αυτά, στις εξής περιπτώσεις:

αα. εκατέρωθεν των οδικών αξόνων που καθορίζονται με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων στους Νομούς Αττικής και Θεσσαλονίκης, κατ' εφαρμογή του άρθρου 99 παρ. 4 του ν.1892/1990 (ΦΕΚ 101 Α'), όπως ισχύει·

ββ. σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, σε κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους, σε δάση ή δασικές εκτάσεις, σε περιοχές που προστατεύονται σύμφωνα με τα άρθρα 18 και 19 του ν. 1650 /1986 ή βάσει διεθνών συνθηκών.

β) Ο καθορισμός των ορίων και των όρων και περιορισμών δόμησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του από 24.4.1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 181 Δ'), καθώς και η έγκριση πολεοδομικών μελετών, σύμφωνα με τις διατάξεις των από 20.8.1985 (ΦΕΚ 414 Δ') και 2.4.1985 (ΦΕΚ 225 Δ') π.δ/των, οικισμών παραλιακών, όπως ορίζονται στο άρθρο 2 παρ.1 του από 24.4.1985 π.δ/τος, ή οικισμών των οποίων τα όρια ή η περιοχή στην οποία αφορά η πολεοδομική μελέτη εμπίπτουν σε ζώνη 500μ. από την ακτή, ή οικισμών που ευρίσκονται σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους ή σε κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους ή σε δάση ή σε δασικές εκτάσεις ή σε περιοχές που προστατεύονται σύμφωνα με τα άρθρα 18 και 19 του ν. 1650/1986 (ΦΕΚ 160 Α') ή βάσει διεθνών συνθηκών.

γ) Η έγκριση πολεοδομικών μελετών στις περιπτώσεις:

αα. πολεοδόμησης περιοχών που εμπίπτουν έστω και μερικά σε ζώνη 500μ. από την ακτή ή ευρίσκονται σε περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους ή σε κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους ή σε δάση ή δασικές εκτάσεις ή σε περιοχές που προστατεύονται σύμφωνα με τα άρθρα 18 και 19 του ν. 1650/1986 (ΦΕΚ 160 Α')·

ββ. αξιολογών οικισμών κατά τις διατάξεις του από 24.4.1985 π.δ/τος (ΦΕΚ 181 Δ').

δ) Οι ρυθμίσεις του άρθρου 26 του ν.1337/1983, όπως ισχύει, σε κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους, δάση ή δασικές εκτάσεις, περιοχές που προστατεύονται σύμφωνα με τα άρθρα 18 και 19 του ν.1650/1986 ή βάσει διεθνών συνθηκών, καθώς και σε περιοχές που βρίσκονται σε απόσταση μικρότερη των 500μ. από την ακτή. Οι ρυθμίσεις αυτές πρέπει να είναι σύμφωνες με τις κατευθύνσεις των πλαισίων χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, σύμφωνα με τις αντίστοιχες διατάξεις των νόμων 2742/1999 και 2508/1997.

4. Όπου στις προηγούμενες παραγράφους προβλέπεται τροποποίηση εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και οικισμών, οι σχετικές πολεοδομικές ρυθμίσεις πρέπει:

α) να μην επιφέρουν μείωση της συνολικής επιφάνειας κοινόχρηστων χώρων, ούτε των αναγκαίων κοινωφελών χώρων σύμφωνα με τα γενικά πλαίσια χρήσεων γης (Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.). Επιτρέπεται η μείωση όταν η τροποποίηση γίνεται λόγω άρσης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης η οποία γίνεται σε συμμόρφωση αποφάσεων των αρμόδιων Δικαστηρίων, με τις οποίες ακυρώνεται η άρνηση της διοίκησης να άρει την απαλλοτρίωση,

β) να μην επιφέρουν αύξηση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης ούτε αλλαγή των γενικών κατηγοριών χρήσεων της περιοχής, σύμφωνα με τις διατάξεις του από 23.2.1987 π.δ/τος (ΦΕΚ 166 Δ'), δυσμενέστερη για το φυσικό και δομημένο περιβάλλον και

γ) να μην είναι αντίθετες με τις διατάξεις και κατευθύνσεις των εγκεκριμένων Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π..

5. Κάθε διάταξη ως προς τις ως άνω αρμοδιότητες πολεοδομικών ρυθμίσεων που έρχεται σε αντίθεση με τα οριζόμενα στο άρθρο αυτό καταργείται. Επίσης καταργείται κάθε διάταξη με την οποία μεταβιβάστηκαν αρμοδιότητες πολεοδομικών ρυθμίσεων στους νομάρχες και σε δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο.

6. Δεν απαιτείται εκ νέου η τήρηση της διαδικασίας της παρ. 1 του άρθρου 3 του π.δ/τος της 17.7.1923, για την έγκριση ή τροποποίηση ρυμοτομικών σχεδίων που έγιναν με αποφάσεις νομαρχών ή δημοτικών συμβουλίων οι οποίες έχουν ακυρωθεί επειδή εκδόθηκαν αναρμοδίως ή κατά των οποίων έχουν ασκηθεί ένδικα μέσα. Στην περίπτωση αυτή αρκεί η επικαιροποίηση της γνωμοδότησης του αρμόδιου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου.»

2. α) Στο άρθρο 21 του ν. 2508/1997 προστίθεται παράγραφος 6 ως εξής:

«6. Οι δήμοι και οι κοινότητες δύνανται, για την εκπόνηση και μόνο πολεοδομικών μελετών και μελετών πράξεων εφαρμογής περιοχών που προβλέπεται να πολεοδομηθούν από εγκεκριμένα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια, Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης ή Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου, να βεβαιώνουν και να εισπράττουν χρηματικές προκαταβολές από τους ιδιοκτήτες των περιοχών που πρόκειται να ενταχθούν σε ρυμοτομικό σχέδιο. Οι προκαταβολές αυτές για κάθε ιδιοκτησία υπολογίζονται κατ' αναλογία της επιφάνειας της ιδιοκτησίας προς την επιφάνεια της συνολικά πολεοδο-

μούμενης έκτασης, ανέρχονται σε ποσοστό 10% επί της προεκτιμώμενης εισφοράς σε χρήμα, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου, εγγράφονται σε ειδικό κωδικό των προϋπολογισμών των δήμων και κοινοτήτων και διατίθενται αποκλειστικά για τη χρηματοδότηση των μελετών που απαιτούνται μέχρι και την ολοκλήρωση της έκδοσης της αντίστοιχης διοικητικής πράξης έγκρισης του ρυμοτομικού σχεδίου και την κύρωση της πράξης εφαρμογής του από τον αρμόδιο φορέα. Οι χρηματικές προκαταβολές συμψηφίζονται με την οφειλόμενη εισφορά σε χρήμα, όπως αυτή προκύπτει σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, για κάθε ιδιοκτησία με την ένταξή της σε ρυμοτομικό σχέδιο.

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και Οικονομίας και Οικονομικών, καθορίζονται οι ειδικότερες προϋποθέσεις, οι όροι, η διαδικασία και κάθε απαραίτητη λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παρούσας διάταξης.»

β) Στο τέλος του πέμπτου εδαφίου της παρ. 3 του άρθρου 9 του ν. 1337/1983, όπως αυτή τροποποιήθηκε και ισχύει, προστίθενται οι λέξεις: «καθώς και για την εκπόνηση πολεοδομικών μελετών και μελετών πράξεων εφαρμογής».

3. α) Στο τέλος της περ. 1 της παρ. Α του άρθρου 2 του από 27.2.1998 π.δ/τος (ΦΕΚ 125 Δ'), προστίθεται εδάφιο ως εξής:

«- Εγκαταστάσεις Θεματικού Πάρκου, που μπορεί να είναι μόνιμες ή και προσωρινές και λειτουργούν ως χώροι αναψυχής και ανάδειξης θεματικών ενοτήτων πολιτιστικού, ιστορικού ή συναφούς χαρακτήρα».

β) Στο τέλος της περ. 3 της παρ. Α του άρθρου 2 του από 27.2.1998 π.δ/τος, προστίθενται εδάφια ως εξής: «Για το Θεματικό Πάρκο ορίζεται Συντελεστής Δόμησης 0,08.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που εκδίδεται μετά από γνώμη της Εκτελεστικής Επιτροπής του Οργανισμού Αθήνας, ορίζεται η ειδικότερη περιοχή εντός της περιοχής των τουριστικών εγκαταστάσεων του Ε.Ο.Τ., στην οποία αναπτύσσονται οι εγκαταστάσεις του Θεματικού Πάρκου, εγκρίνεται το σχέδιο γενικής διάταξης και οι ειδικότεροι όροι και περιορισμοί δόμησης για τις κατασκευές του Θεματικού Πάρκου.»

γ) Με απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως καθορίζονται οι όροι, οι προϋποθέσεις και η διαδικασία χορήγησης άδειας λειτουργίας Θεματικού Πάρκου, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία ρύθμιση για τη λειτουργία του.

δ) Στην παρ. 1 του άρθρου 23 του ν. 2941/2001 (ΦΕΚ 201 Α') προστίθεται εδάφιο ως εξής:

«Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που εκδίδεται ύστερα από πρόταση της Εκτελεστικής Επιτροπής του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος Αθήνας, ορίζονται οι χρήσεις γης και οι όροι και περιορισμοί δόμησης στο ανωτέρω Τουριστικό Κτήμα. Οι χρήσεις που ορίζονται είναι από αυτές που προβλέπονται στο άρθρο 8 του π. δ/τος της 23.2/6.3.1987 (ΦΕΚ 166 Δ'), όπως ισχύει. Τα υφιστάμενα, μέχρι την έναρξη ισχύος της παρούσας διάταξης, κτίρια θεωρούνται νόμιμα. Για τη νομιμότητά τους εκδίδεται διαπιστωτική απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και Ανάπτυξης.»

Άρθρο 11

Κωδικοποίηση της περιβαλλοντικής, χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας και τη νομοθεσία για τα δημόσια έργα. Οργάνωση Υπηρεσιών Οργανισμών Αθήνας και Θεσσαλονίκης και του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδος

1. α) Στο πρώτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 26 του ν. 2508/1997 (ΦΕΚ 124 Α') μετά τις λέξεις «σύνταξη κώδικα» προστίθεται η λέξη «περιβάλλοντος».

β) Στην παρ. 3 του άρθρου 26 του ν. 2508/1997, πριν από τις λέξεις «τα ρυθμιστικά σχέδια» προστίθενται οι λέξεις «την προστασία του περιβάλλοντος».

γ) Η παρ. 4 του άρθρου 26 του ν. 2508/1997 αντικαθίσταται από τις ακόλουθες παραγράφους:

«4. Με απόφαση των Υπουργών Δικαιοσύνης, Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, μπορεί να συσταθεί στη Γενική Γραμματεία Δημόσιων Έργων του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων ειδική νομοπαρασκευαστική επιτροπή για τη σύνταξη Κώδικα Δημόσιων Έργων. Ο Κώδικας θα περιλαμβάνει τις ισχύουσες διατάξεις των νόμων και των κανονιστικών πράξεων που αφορούν τη μελέτη, την κατασκευή και τη συντήρηση των δημόσιων έργων. Για τη συγκρότηση της Επιτροπής, τη σύνταξη του Κώδικα και την αποζημίωση των μελών της Επιτροπής, εφαρμόζονται οι διατάξεις των παραγράφων 1 και 2 και το δεύτερο και τρίτο εδάφιο της παραγράφου 3.

5. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και μετά από εισήγηση της οικείας νομοπαρασκευαστικής επιτροπής, μπορεί να ανατίθεται, με απευθείας ανάθεση, η εκτέλεση συγκεκριμένων νομοπαρασκευαστικών εργασιών της κωδικοποίησης ή η σύνταξη ειδικών μελετών και ερευνών που ανάγονται στο τμήμα της νομοθεσίας που πρόκειται να κωδικοποιηθεί, σε ανώτατα εκπαιδευτικά ιδρύματα της χώρας ή σε επιστημονικά ιδρύματα ή ινστιτούτα ή Ν.Π.Δ.Δ., κατά παρέκκλιση κάθε γενικής ή ειδικής διάταξης.

6. Οι Κώδικες που θα καταρτισθούν κατά τις προηγούμενες παραγράφους θα υποβληθούν στην Ολομέλεια της Βουλής προς κύρωση, με τη διαδικασία του άρθρου 76 παρ. 6 του Συντάγματος.»

2. Οι παρ. 1, 2, 3 και 4 του άρθρου 9 του ν. 1515/1985 (ΦΕΚ 18 Α') αντικαθίστανται ως εξής:

«1. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων θεσπίζεται ο οργανισμός του Οργανισμού Αθήνας. Με τον οργανισμό συνιστώνται οι οργανικές θέσεις μόνιμου και με σχέση εργασίας ιδιωτικού δικαίου αορίστου ή ορισμένου χρόνου προσωπικού, και καθορίζονται:

α) Η οργάνωση των υπηρεσιών και οι αρμοδιότητές τους, καθώς και η κατανομή σ' αυτές των θέσεων του προσωπικού.

β) Οι κλάδοι του προσωπικού και ο αριθμός των οργανικών θέσεων κάθε κλάδου και βαθμού.

γ) Τα προσόντα που απαιτούνται για το διορισμό στις θέσεις του εισαγωγικού βαθμού κάθε κλάδου ή για την προαγωγή πέρα από ορισμένο βαθμό ή για την κατάληψη ορισμένων θέσεων.

δ) Τα προσόντα του προϊσταμένου καθεμιάς από τις οργανικές μονάδες.

ε) Οι θέσεις του ειδικού επιστημονικού προσωπικού, κατά την έννοια της παρ. 2 του άρθρου 25 του ν. 1943/1999 (ΦΕΚ 241 Α'), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα, καθώς και οι θέσεις του τεχνικού ή βοηθητικού προσωπικού.

2. Με απόφαση της Εκτελεστικής Επιτροπής του Οργανισμού, το μόνιμο και με σύμβαση εργασίας ιδιωτικού δικαίου αορίστου χρόνου προσωπικό που υπηρετεί στον Οργανισμό Αθήνας κατά τη δημοσίευση του οργανισμού της προηγούμενης παραγράφου εντάσσεται με την ίδια σχέση εργασίας στις θέσεις που συνιστώνται με αυτόν.

3. Η πλήρωση των θέσεων που απομένουν κενές μετά την ένταξη του προσωπικού που προβλέπεται στην προηγούμενη παράγραφο γίνεται κατά τη διαδικασία του ν. 2190/1994 (ΦΕΚ 28 Α'), όπως ισχύει, ύστερα από δημόσια προκήρυξη. Στην προκήρυξη προσδιορίζονται οι κατηγορίες των θέσεων και εξειδικεύονται τα κατά το νόμο απαιτούμενα γενικά και ειδικά προσόντα, καθώς και τα τυχόν πρόσθετα προσόντα που πρέπει να έχουν οι υποψήφιοι κάθε κατηγορίας για την κάλυψη της θέσης.

4. Επιτρέπεται η απόσπαση στον Οργανισμό Αθήνας, προσωπικού που υπηρετεί με κάθε είδους σχέση στο Δημόσιο και τον ευρύτερο δημόσιο τομέα, όπως αυτός καθορίζεται στην παρ.1 του άρθρου 14, εφόσον συγκεντρώνει τα απαιτούμενα για την αντίστοιχη θέση προσόντα. Η απόσπαση γίνεται μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και του οικείου Υπουργού, χωρίς γνώμη υπηρεσιακού συμβουλίου. Η διάρκεια της απόσπασης μπορεί να ορίζεται μέχρι τρία έτη και μπορεί να παρατείνεται μέχρι άλλα τρία έτη, με την επιφύλαξη εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 68 του Κώδικα Κατάστασης Δημοσίων Πολιτικών Διοικητικών Υπαλλήλων ή Υπαλλήλων Ν.Π.Δ.Δ. (ν. 2683/1999, ΦΕΚ 19 Α'). Το προσωπικό που αποσπάται στον Οργανισμό Αθήνας λαμβάνει το μισθό, τα επιδόματα και όλες τις επιπλέον τακτικές αποδοχές, καθώς και τις οποιεσδήποτε λοιπές απολαβές της οργανικής του θέσης με την επιφύλαξη εφαρμογής των διατάξεων της παρ. 2 του άρθρου 10 του ν. 2470/1997 (ΦΕΚ 40 Α').»

3. Οι παράγραφοι 1, 2, 3 και 4 του άρθρου 9 του ν. 1561/1985 (ΦΕΚ 148 Α') αντικαθίστανται ως εξής:

«1. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων θεσπίζεται ο οργανισμός του Οργανισμού Θεσσαλονίκης. Με τον οργανισμό συνιστώνται οι οργανικές θέσεις μόνιμου και με σχέση εργασίας ιδιωτικού δικαίου αορίστου ή ορισμένου χρόνου προσωπικού, και καθορίζονται:

α) Η οργάνωση των υπηρεσιών και οι αρμοδιότητές τους, καθώς και η κατανομή σ' αυτές των θέσεων του προσωπικού.

β) Οι κλάδοι του προσωπικού και ο αριθμός των οργανικών θέσεων κάθε κλάδου και βαθμού.

γ) Τα προσόντα που απαιτούνται για το διορισμό στις θέσεις του εισαγωγικού βαθμού κάθε κλάδου ή για την προαγωγή πέρα από ορισμένο βαθμό ή για την κατάληψη ορισμένων θέσεων κατά την εφαρμογή του νόμου αυτού.

δ) Τα προσόντα του προϊσταμένου καθεμιάς από τις οργανικές μονάδες.

ε) Οι θέσεις του ειδικού επιστημονικού προσωπικού, κατά την έννοια της παρ. 2 του άρθρου 25 του ν. 1943/1999, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα, καθώς και οι θέσεις του τεχνικού ή βοηθητικού προσωπικού.

2. Με απόφαση της Εκτελεστικής Επιτροπής του Οργανισμού, το μόνιμο και με σύμβαση εργασίας ιδιωτικού δικαίου αορίστου χρόνου προσωπικό που υπηρετεί στον Οργανισμό Θεσσαλονίκης κατά τη δημοσίευση του οργανισμού της προηγούμενης παραγράφου, εντάσσεται με την ίδια σχέση εργασίας στις θέσεις που συνιστώνται με αυτόν.

3. Η πλήρωση των θέσεων που απομένουν κενές μετά την ένταξη του προσωπικού που προβλέπεται στην προηγούμενη παράγραφο γίνεται κατά τη διαδικασία του ν. 2190/1994 (ΦΕΚ 28 Α'), όπως ισχύει, ύστερα από δημόσια προκήρυξη. Στην προκήρυξη προσδιορίζονται οι κατηγορίες των θέσεων και εξειδικεύονται τα κατά το νόμο απαιτούμενα γενικά και ειδικά προσόντα, καθώς και τα τυχόν πρόσθετα προσόντα που πρέπει να έχουν οι υποψήφιοι κάθε κατηγορίας για την κάλυψη της θέσης.

4. Επιτρέπεται η απόσπαση στον Οργανισμό Θεσσαλονίκης προσωπικού που υπηρετεί με κάθε είδους σχέση στο Δημόσιο και τον ευρύτερο δημόσιο τομέα, όπως αυτός καθορίζεται στην παρ.1 του άρθρου 14, εφόσον συγκεντρώνει τα απαιτούμενα για την αντίστοιχη θέση προσόντα. Η απόσπαση γίνεται μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και του οικείου Υπουργού, χωρίς γνώμη υπηρεσιακού συμβουλίου. Η διάρκεια της απόσπασης μπορεί να ορίζεται μέχρι τρία έτη και μπορεί να παρατείνεται μέχρι άλλα τρία έτη, με την επιφύλαξη εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 68 του Κώδικα Κατάστασης Δημοσίων Πολιτικών Διοικητικών Υπαλλήλων ή Υπαλλήλων Ν.Π.Δ.Δ. (ν. 2683/1999, ΦΕΚ 19 Α'). Το προσωπικό που αποσπάται στον Οργανισμό Θεσσαλονίκης λαμβάνει το μισθό, τα επιδόματα και όλες τις επιπλέον τακτικές αποδοχές, καθώς και τις οποιεσδήποτε λοιπές απολαβές της οργανικής του θέσης με την επιφύλαξη εφαρμογής των διατάξεων της παρ. 2 του άρθρου 10 του ν. 2470/1997 (ΦΕΚ 40 Α').»

4. Η παρ. 5 του άρθρου 5 του ν. 1647/1986 (ΦΕΚ 141 Α') αντικαθίσταται από τις ακόλουθες παραγράφους:

«5. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων θεσπίζεται ο οργανισμός του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδας. Με τον οργανισμό συνιστώνται οι οργανικές θέσεις μόνιμου και με σχέση εργασίας ιδιωτικού δικαίου αορίστου ή ορισμένου χρόνου προσωπικού, καθώς και οι θέσεις δικηγόρων με σχέση έμμισθης εντολής και καθορίζονται:

α) Η οργάνωση των υπηρεσιών και οι αρμοδιότητές τους, καθώς και η κατανομή σ' αυτές των θέσεων του προσωπικού.

β) Οι κλάδοι του προσωπικού και ο αριθμός των οργανικών θέσεων κάθε κλάδου και βαθμού.

γ) Τα προσόντα που απαιτούνται για το διορισμό στις θέσεις του εισαγωγικού βαθμού κάθε κλάδου ή για την προαγωγή πέρα από ορισμένο βαθμό ή για την κατάληψη ορισμένων θέσεων κατά την εφαρμογή του νόμου αυτού.

δ) Τα προσόντα του προϊσταμένου καθεμιάς από τις οργανικές μονάδες.

ε) Οι θέσεις του ειδικού επιστημονικού προσωπικού, κατά την έννοια της παρ. 2 του άρθρου 25 του ν. 1943/1999, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα, καθώς και οι θέσεις του τεχνικού ή βοηθητικού προσωπικού.

6. Από τις θέσεις που συνιστώνται με το διάταγμα της προηγούμενης παραγράφου, πληρώνονται με πρόσληψη όσες θέσεις δεν έχουν καταληφθεί, σύμφωνα με την παράγραφο 1, από το προσωπικό της Υπηρεσίας Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, όπως οι θέσεις αυτές προσδιορίζονται με τη διαπιστωτική απόφαση του τελευταίου εδαφίου της παρ. 1 του άρθρου 5. Η πρόσληψη γίνεται κατά τη διαδικασία του ν. 2190/1994 (ΦΕΚ 28 Α'), όπως ισχύει, ύστερα από δημόσια προκήρυξη. Στην προκήρυξη προσδιορίζονται οι κατηγορίες των θέσεων και εξειδικεύονται τα κατά το νόμο απαιτούμενα γενικά και ειδικά προσόντα, καθώς και τα τυχόν πρόσθετα προσόντα που πρέπει να πληρούν οι υποψήφιοι κάθε κατηγορίας για την κάλυψη της θέσεως.

7. Επιτρέπεται η κάλυψη αναγκών σε προσωπικό του Οργανισμού με απόσπαση προσωπικού που υπηρετεί με κάθε είδους σχέση στο Δημόσιο και τον ευρύτερο δημόσιο τομέα, όπως αυτός καθορίζεται στην παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 2190/1994, εφόσον συγκεντρώνει τα απαιτούμενα για την αντίστοιχη θέση προσόντα. Η απόσπαση γίνεται μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και του οικείου Υπουργού, χωρίς γνώμη υπηρεσιακού συμβουλίου. Η διάρκεια της απόσπασης μπορεί να ορίζεται μέχρι τρία έτη, με την επιφύ-

λαξη εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 68 του Κώδικα Κατάστασης Δημοσίων Πολιτικών Διοικητικών Υπαλλήλων ή Υπαλλήλων Ν.Π.Δ.Δ. (ν. 2683/1999, ΦΕΚ 19 Α') και μπορεί να παρατείνεται μέχρι άλλα τρία έτη. Το προσωπικό που αποσπάται στον Ο.Κ.Χ.Ε. λαμβάνει το μισθό, τα επιδόματα και όλες τις επιπλέον τακτικές αποδοχές, καθώς και τις οποιεσδήποτε λοιπές απολαβές της οργανικής του θέσης με την επιφύλαξη εφαρμογής των διατάξεων της παρ. 2 του άρθρου 10 του ν. 2470/1997 (ΦΕΚ 40 Α').»

Άρθρο 12

Μεταβατικές διατάξεις Β' Κεφαλαίου

Εκκρεμείς διαδικασίες έκδοσης των πράξεων που αναφέρονται στις παραγράφους 1 έως και 4 του άρθρου 29 του ν. 2831/2000, όπως αυτό αντικαθίσταται με την παρ. 1 του άρθρου 10, συνεχίζονται και ολοκληρώνονται σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις, εφόσον κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου έχει γνωμοδοτήσει το οικείο κατά περίπτωση Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος.

Άρθρο 13

Καταργούμενες διατάξεις

Τα άρθρα 1 έως 21 του ν. 2300/1995 καταργούνται.

Άρθρο 14

Έναρξη ισχύος

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

Αθήνα, 8 Ιουλίου 2002

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ,
ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
ΚΑΙ ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΣΗΣ

Ν. Χριστοδουλάκης

Κ. Σκανδαλίδης

ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ,
ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ
ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ

Απ. Αθ. Τσοχατζόπουλος

Β. Παπανδρέου

ΓΕΩΡΓΙΑΣ

ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ

Γ. Δρυς

Φ. Πετσάλνικος

ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ

Ευάγ. Βενιζέλος

ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

(άρθρο 75 παρ. 3 του Συντάγματος)

στο σχέδιο νόμου «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων»

Από τις προτεινόμενες διατάξεις προκαλούνται τα ακόλουθα οικονομικά αποτελέσματα:

Α. Επί του Κρατικού Προϋπολογισμού

1. Εφάπαξ δαπάνη ύψους 106.000 ευρώ από την καταβολή αποζημίωσης στα μέλη, τους ειδικούς εισηγητές και τους γραμματείς της Ειδικής Νομοπαρασκευαστικής Επιτροπής που θα συσταθεί για τη σύνταξη Κώδικα Δημοσίων Έργων (άρθρο 11 παρ. 1 περ. γ').

2. Δαπάνη από: i) την εκπόνηση μελέτης για τον καθορισμό Ζ.Υ.Σ. (άρθρο 4 παρ. 3) και ii) την ανάθεση της εκτέλεσης συγκεκριμένων προπαρασκευαστικών της σύνταξης του ανωτέρω Κώδικα εργασιών ή της σύνταξης σχετικών μελετών και ερευνών σε πανεπιστήμια, επιστημονικά ιδρύματα ή Ν.Π.Δ.Δ. με ανάλογη αύξηση των εσόδων των φορέων αυτών. (άρθρο 11 παρ. 1 περ. γ')

3. Ενδεχόμενη δαπάνη από την καταβολή αποζημιώσεων λόγω ρυμοτομίας στην περίπτωση διάνοιξης – διαπλάτυνσης και βελτίωσης οδών, που διέρχονται εντός ή στα όρια πολεοδομικών σχεδίων που έχουν εγκριθεί με τις διατάξεις του ν.1337/1983. (άρθρο 9 παρ. 6)

Οι ανωτέρω δαπάνες θα καλύπτονται από τις πιστώσεις του προϋπολογισμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων.

Β. Επί του Κρατικού Προϋπολογισμού και του Προϋπολογισμού Ν.Π.Δ.Δ., Ο.Τ.Α. και Ν.Π.Ι.Δ. του ευρύτερου δημόσιου τομέα

Δαπάνη από την καταβολή παραβόλου υπέρ του Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ. για την έκδοση, διαίρεση ή τη μεταβίβαση τίτλου Μ.Σ.Δ. για βαρυνόμενα ακίνητα ιδιοκτησίας του

Δημοσίου ή των οικείων φορέων. (άρθρο 2 παρ. 5)

Η ανωτέρω δαπάνη θα καλύπτεται από πιστώσεις του προϋπολογισμού των οικείων Υπουργείων και τους προϋπολογισμούς των οικείων Ν.Π.Δ.Δ., Ο.Τ.Α. και Ν.Π.Ι.Δ..

Γ. Επί του Κρατικού Προϋπολογισμού και του Προϋπολογισμού του Ι.Κ.Α. – Τ.Ε.Α.Μ. (Ν.Π.Δ.Δ. επιχορηγούμενο από τον Κρατικό Προϋπολογισμό)

Απώλεια εσόδων από την: i) μη έκδοση οικοδομικής άδειας για την κατασκευή κτηνοτροφικών στεγάστρων με σκελετό θερμοκηπίου ή κινητών κτηνοτροφικών στεγάστρων (άρθρο 8 παρ. 8), ii) τη θέσπιση αυστηρότερων όρων δόμησης για τον οικισμό «ΡΟΔΟΠΟΛΗ» της ομώνυμης κοινότητας της Αττικής. (άρθρο 9 παρ. 4)

Η εν λόγω απώλεια εσόδων θα αναπληρώνεται από άλλες πηγές εσόδων του Κρατικού Προϋπολογισμού.

Δ. Επί του προϋπολογισμού των Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων (Ν.Α.) Ροδόπης - Έβρου, Δράμας - Καβάλας - Ξάνθης, Κυκλάδων, Δωδεκανήσου, Σάμου και Λέσβου

Ενδεχόμενη δαπάνη από τη σύσταση στις ανωτέρω Ν.Α. περισσότερων της μιας πρωτοβάθμιων Ε.Π.Α.Ε.. Η δαπάνη εκ του λόγου τούτου εξαρτάται από τον αριθμό των Ε.Π.Α.Ε. που θα συσταθούν και τον αριθμό των συνεδριάσεων που αυτές θα πραγματοποιούν. Εκτιμάται πάντως ότι η εν λόγω δαπάνη θα ανέλθει σε 3.000 ευρώ για τη Ν.Α. Ροδόπης - Έβρου, 4.500 ευρώ για τη Ν.Α. Δράμας - Καβάλας - Ξάνθης και 1.500 ευρώ για καθεμία από τις Ν.Α. Κυκλάδων, Δωδεκανήσου, Σάμου και Λέσβου. (άρθρο 8 παρ. 1)

Η ανωτέρω δαπάνη θα καλύπτεται από τους προϋπολογισμούς των εν λόγω Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων.

Ε. Επί του προϋπολογισμού των Οργανισμών Αθήνας και Θεσσαλονίκης και του προϋπολογισμού του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδας – Ο.Κ.Χ.Ε. (Ν.Π.Δ.Δ. επιχορηγούμενο από τον Κρατικό Προϋπολογισμό)

Ενδεχόμενη δαπάνη από τυχόν:

i) σύσταση με τον Οργανισμό των ανωτέρω φορέων νέων οργανικών θέσεων μόνιμου ή με σχέση εργασίας ιδιωτικού δικαίου προσωπικού. Η εν λόγω δαπάνη εξαρτάται από την έκδοση προεδρικού διατάγματος με το οποίο εγκρίνεται ο Οργανισμός των προαναφερόμενων Ν.Π.Δ.Δ..

ii) καταβολή της μισθοδοσίας και των λοιπών απολαβών της οργανικής θέσης των αποσπασμένων στα ανωτέρω Ν.Π.Δ.Δ., με αντίστοιχη εξοικονόμηση δαπανών των οικείων φορέων του ευρύτερου δημόσιου τομέα (άρθρο 14 παρ. 1 του ν. 2190/1994) εκ των οποίων αποσπώνται. (άρθρο 10)

Οι ανωτέρω δαπάνες θα καλύπτονται από τους προϋπολογισμούς των εν λόγω Οργανισμών.

Αθήνα, 7 Ιουνίου 2002

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ,
ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ
ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ

Ν. Χριστοδουλάκης

Β. Παπανδρέου

Αριθμ. 100/9/2002

ΕΚΘΕΣΗ

Γενικού Λογιστηρίου του Κράτους
(άρθρο 75 παρ. 1 του Συντάγματος)

στο σχέδιο νόμου του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων «Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και ρυθμίσεις άλλων θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων»

Με τις διατάξεις του υπόψη σχεδίου νόμου ρυθμίζονται θέματα: α) μεταφοράς συντελεστή δόμησης ακινήτων, β) προσωπικού και υπηρεσιών των Οργανισμών Αθήνας και Θεσσαλονίκης και του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδος και τροποποιούνται – συμπληρώνονται διατάξεις του ν. 1577/1985 (Γ.Ο.Κ.), πολεοδομικές διατάξεις, καθώς και διατάξεις περί χρήσεων γης και εκτός σχεδίου δόμησης.

Ειδικότερα, μεταξύ άλλων προβλέπονται και τα ακόλουθα:

Ι. ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄

1.α. Επανακαθορίζεται η έννοια του όρου Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης (Μ.Σ.Δ.) ως το δικαίωμα του κυρίου να μεταφέρει σε άλλο ακίνητο ή σε άλλη θέση του ίδιου ακινήτου, το δικαίωμα δομήσεως ακινήτου το οποίο δε μπορεί να ασκηθεί σε αυτό, επειδή το ακίνητο είναι βαρυνόμενο κατά τις διατάξεις του υπό ψήφιση νόμου.

β. Η σύσταση του εν λόγω δικαιώματος γίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που εγκρίνει την έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ., σύμφωνα με την οριζόμενη σχετική διαδικασία. Με την απόφαση αυτή προσδιορίζονται οι επιφάνειες που μεταφέρονται από το βαρυνόμενο ακίνητο και υπολογίζονται με αφαίρεση των επιφανειών των κτισμάτων που διατηρούνται από τις επιφάνειες που μπορούν να οικοδομηθούν με βάση τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.) της περιοχής. (άρθρο 1)

2.α. Ορίζεται ότι το δικαίωμα Μ.Σ.Δ. ενσωματώνεται σε σχετικό τίτλο που εκδίδεται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων. Ο χορηγούμενος τίτλος είναι ονομαστικός και διαιρετός και μεταβιβάζεται ελεύθερα.

β. Αποσαφηνίζεται ότι η έκδοση του τίτλου και η πρώτη μεταβίβασή του υπόκεινται σε φόρο μεγάλης ακίνητης περιουσίας, η δε περαιτέρω μεταβίβαση αυτού υπόκειται και σε φόρο μεταβίβασης ακινήτου, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις.

γ. Για την έκδοση, διαίρεση ή μεταβίβαση του ανωτέρω τίτλου απαιτείται η καταβολή από τον δικαιούχο του τίτλου παραβόλου αξίας 100 ευρώ υπέρ του Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ., για κάθε τίτλο που εκδίδεται. Το ύψος του παραβόλου μπορεί να αναπροσαρμόζεται με κ.υ.α.. Το τίμημα από τη μεταβίβαση τίτλου Μ.Σ.Δ. διατηρητέων ακινήτων ιδιοκτησίας του Δημοσίου, των Ν.Π.Δ.Δ. και των Ο.Τ.Α. διατίθεται αποκλειστικά για έργα διατήρησης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, με προτεραιότητα την αποκατάσταση και συντήρηση των βαρυνόμενων ακινήτων. Προκειμένου περί των βαρυνόμενων ακινήτων του Δημοσίου, το τίμημα από την ανωτέρω αιτία κατατίθεται στο Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ. για την εξυπηρέτηση του προαναφερόμενου σκοπού. (άρθρο 2)

3. Καθορίζονται οι περιπτώσεις των βαρυνόμενων ακινήτων για τα οποία επιτρέπεται η έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ., καθώς και οι κατηγορίες ακινήτων που δεν θεωρούνται βαρυνόμενα. (άρθρο 3)

4.α. Ορίζεται ότι ο τίτλος Μ.Σ.Δ. πραγματοποιείται αποκλειστικά σε ακίνητο (ωφελούμενο ακίνητο) που βρίσκεται μέσα σε Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης (Ζ.Υ.Σ.).

β. Οι Ζ.Υ.Σ. καθορίζονται με απόφαση του οικείου Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας ή του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων κατά λόγο αρμοδιότητας, που εκδίδεται μετά από την εκπόνηση σχετικής μελέτης και σύμφωνα με την οριζόμενη διαδικασία. Με την προαναφερόμενη μελέτη προσδιορίζονται: i) η ζώνη υποδοχής μεταφοράς συντελεστή δόμησης και ii) το ανώτατο συνολικό εμβαδόν δομήσιμων επιφανειών που επιτρέπεται να μεταφερθεί μέσα στη ζώνη, ως ποσοστό του συνολικού εμβαδού των δομήσιμων επιφανειών της ζώνης, μετά από στάθμιση συγκεκριμένων στοιχείων.

γ. Προσδιορίζονται οι ειδικότερες προϋποθέσεις που απαιτείται να συντρέχουν κατ' αρχήν σωρευτικά για τον καθορισμό των Ζ.Υ.Σ..

δ. 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.

(άρθρο 4)

5.α. Αρμόδια Υπηρεσία για την έγκριση πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. καθίσταται η αρμόδια για πολεοδομικά θέματα Διεύθυνση της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης στα διοικητικά όρια της οποίας ευρίσκεται το ωφελούμενο ακίνητο. Η Υπηρεσία αυτή είναι επίσης αποκλειστικά αρμόδια για την έκδοση οικοδομικής άδειας για το σύνολο της οικοδομής, καθώς και για το σχετικό πολεοδομικό έλεγχο. Για την έκδοση της οικοδομικής άδειας καταβάλλεται από τους δικαιούχους του ωφελούμενου ακινήτου, ποσό ίσο προς το 5% της αντικειμενικής αξίας του προστιθέμενου Σ.Δ., υπέρ του Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ.. Ποσοστό 50% του ποσού αυτού αποδίδεται στο δήμο ή την κοινότητα που βρίσκεται το ωφελούμενο ακίνητο και διατίθεται αποκλειστικά για τη μελέτη και την κατασκευή έργων αναβάθμισης της ποιότητας ζωής των αστικών περιοχών, καθώς και για την προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.

β. Καθορίζονται οι Ζ.Υ.Σ., ή Ζ.Α.Σ. στις οποίες επιτρέπεται η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. από βαρυνόμενα ακίνητα.

γ. Ο μεταφερόμενος συντελεστής δόμησης από βαρυνόμενο ακίνητο, καθορίζεται με την απόφαση έγκρισης πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ., ως πρόσθετο εμβαδόν επιφανειών που επιτρέπεται να δομηθούν στο ωφελούμενο ακίνητο. Για τον εν λόγω καθορισμό λαμβάνονται υπόψη: i) οι προς μεταφορά επιφάνειες του τίτλου, ii) οι σχέσεις αξίας γης ανά μονάδα επιφάνειας του βαρυνόμενου και του ωφελούμενου ακινήτου και iii) ο Σ.Δ. που αναγράφεται στον τίτλο, καθώς εκείνος που ισχύει στην περιοχή του ωφελούμενου ακινήτου. (άρθρο 5)

6. Παρέχεται εξουσιοδότηση για την έκδοση προεδρικού διατάγματος με το οποίο καθορίζονται:

i) Οι όροι, προϋποθέσεις και περιορισμοί που ισχύουν κατά την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ..

ii) Οι μελέτες, οι εκθέσεις και γενικά τα δικαιολογητικά που απαιτούνται, η διαδικασία που ακολουθείται και οι ειδικότεροι όροι και προϋποθέσεις για την έκδοση της

απόφασης έγκρισης έκδοσης τίτλου Μ.Σ.Δ., του τίτλου Μ.Σ.Δ. και της απόφασης με την οποία εγκρίνεται η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ., καθώς και το ειδικότερο περιεχόμενό τους.

iii) Ο τρόπος καθορισμού της επιφάνειας που μεταφέρεται στο ωφελούμενο ακίνητο και ο τρόπος εκτίμησης της αγοραίας οικοπεδικής αξίας του βαρυνόμενου και του ωφελούμενου ακινήτου.

iv) Οι προϋποθέσεις, η διαδικασία, τα πρόσωπα από τα οποία απαιτείται η συναίνεση για την έγκριση έκδοσης τίτλου Μ.Σ.Δ., ο τύπος της συναίνεσης και ο τρόπος εξακρίβωσης της νομικής κατάστασης του βαρυνόμενου ακινήτου.

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

vi) Ο ειδικότερος τρόπος μεταβίβασης του τίτλου, η διαδικασία αντικατάστασής του σε περίπτωση κλοπής, καταστροφής ή απώλειάς του, οι προϋποθέσεις και οι διαδικασίες διαιρέσεως και ακύρωσής του.

vii) Οι όροι, οι ειδικότερες προϋποθέσεις και οι περιορισμοί που ισχύουν κατά την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο.

viii) Οι σχετικές με τη μεταφορά συντελεστή δόμησης διοικητικές πράξεις, οι οποίες μεταγράφονται στα Υποθηκοφυλακεία ή εγγράφονται στα Κτηματολογικά Γραφεία των ακινήτων και

ix) Κάθε σχετική λεπτομέρεια για την εφαρμογή των προαναφερομένων διατάξεων. (άρθρα 5 παρ. 8 και 6)

7.α. Ορίζεται ότι, επιτρέπεται η έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ. σε εκτέλεση προεδρικού διατάγματος ή υπουργικής απόφασης, που έχουν εκδοθεί σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις, μόνο εφόσον το ακίνητο θεωρείται βαρυνόμενο, σύμφωνα με τις προτεινόμενες διατάξεις. Κανονιστικές πράξεις για τις οποίες δεν είναι δυνατή η έκδοση τίτλου κατά τα ανωτέρω ανακαλούνται αυτεπάγγελτα από τη διοίκηση. Για τα λοιπά (πλην των ανωτέρω) ακίνητα, θεωρούνται αυτοδίκαια άκυροι/άκυρες: i) οι τίτλοι που έχουν εκδοθεί και δεν έχουν πραγματοποιηθεί και ii) οι διοικητικές πράξεις που εκδόθηκαν βάσει των προϊσχυουσών διατάξεων, εφόσον δεν έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια.

β. Εισάγεται παρέκκλιση από τις προαναφερόμενες ρυθμίσεις και επιτρέπεται, υπό τις οριζόμενες προϋποθέσεις, η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. σε κτίρια που έχουν ανεγερθεί νόμιμα και στα οποία έγινε μέχρι 31.12.2001 κατά παράβαση της οικοδομικής άδειας, αλλαγή χρήσης χώρου και υπέρβαση του Σ.Δ. του ακινήτου. Στην περίπτωση αυτή απαιτείται η καταβολή των προστίμων αυθαίρετης αλλαγής χρήσης πριν από την έκδοση της οικοδομικής άδειας νομιμοποίησης. Για την εξασφάλιση των θέσεων στάθμευσης που απαιτούνται λόγω της Μ.Σ.Δ. σύμφωνα με τα προαναφερόμενα, εφαρμόζονται οι διατάξεις των νόμων 960/1979 και 1221/1981 και των σχετικών κανονιστικών πράξεων.

γ. Παρέχεται η δυνατότητα στους δικαιούχους τίτλου Μ.Σ.Δ. που προέρχεται από κτίρια του άρθρου 14 του ν. 1577/1985 (χαμηλά κτίρια) ή από κτίρια της παρ. 7 του άρθρου 2 του ν. 880/1979 (περιορισμένα ή προς κατεδάφιση κτίσματα ευρισκόμενα σε πολεοδομικώς ενδιαφέροντα σημεία πόλεων κ.λπ.), να επιλέξουν ή την επαναφορά του συντελεστή δόμησης στο ακίνητο απ' όπου μεταφέρθηκε ή την εξαγορά του τίτλου από το Δημόσιο.

Ομοίως οι δικαιούχοι τίτλων Μ.Σ.Δ. που εκδόθηκαν για

την κατασκευή χώρων στάθμευσης μπορούν να επιλέξουν ή την υπαγωγή τους στο καθεστώς της προβλεπόμενης από την κείμενη νομοθεσία χρηματικής επιχορήγησης ή την εξαγορά του τίτλου Μ.Σ.Δ. από το Δημόσιο.

Τα σχετικά με τις ανωτέρω ρυθμίσεις θέματα, το ύψος της χρηματικής επιχορήγησης, η διαδικασία εξαγοράς του τίτλου Μ.Σ.Δ. μέσω του Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ. και ο τρόπος υπολογισμού της αξίας του καθορίζονται με κ.υ.α..

(άρθρο 7)

II. ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄

1. Τροποποιούνται και συμπληρώνονται οι διατάξεις του ν. 1577/1985 (Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός - Γ.Ο.Κ.) και άλλες πολεοδομικές διατάξεις, καθώς και διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας, που αναφέρονται στην εκτός σχεδίου δόμηση. Ειδικότερα, μεταξύ άλλων ορίζονται τα εξής:

α. Παρέχεται η δυνατότητα σύστασης περισσότερων της μίας πρωτοβάθμιων Επιτροπών Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Ε.Π.Α.Ε.) και στις ενιαίες Ν.Α. Ροδόπης - Έβρου και Δράμας - Καβάλας - Ξάνθης, καθώς και στις Ν.Α. Κυκλάδων, Δωδεκανήσου, Σάμου και Λέσβου.

β. Αυξάνεται από ένα (1) σε δύο (2) έτη το χρονικό διάστημα μέχρι το οποίο ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων μπορεί να αναστέλλει με απόφασή του την έκδοση οικοδομικών αδειών και την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών κ.λπ. σε οικισμούς ή τμήματα αυτών, σε περιοχές εκτός οικισμών ή σε μεμονωμένα ακίνητα εντός ή εκτός οικισμών.

γ. Δεν είναι δυνατή η νομιμοποίηση αυθαίρετων κατασκευών σε περιοχές ειδικής προστασίας.

δ. Κτηνοτροφικά στέγαστρα με σκελετό θερμοκηπίου ή κινητά κτηνοτροφικά στέγαστρα κατασκευάζονται χωρίς οικοδομική άδεια με τους οριζόμενους όρους δόμησης.

ε. Καθορίζονται ειδικοί όροι δόμησης για την κατασκευή των αναγκαίων, για τη λειτουργία του πετρελαιογού Θεσσαλονίκης Σκοπίων, βανοστασιών. (άρθρο 8)

2. Τροποποιούνται και συμπληρώνονται διατάξεις του ν. 2508/1997 και διατάξεις περί χρήσεων γης και ρυθμίζονται διάφορα πολεοδομικά θέματα. Μεταξύ άλλων προβλέπονται και τα ακόλουθα:

α. Επιτρέπεται, υπό προϋποθέσεις, η τροποποίηση και αναθεώρηση εγκεκριμένων Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Γ.Π.Σ.) χωρίς επέκταση των ορίων τους.

β. Παρέχεται η δυνατότητα για τον καθορισμό ως περιοχών ειδικής ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.Π.Ο.) και περιοχών οι οποίες βρίσκονται στα όρια Γ.Π.Σ. ή Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.), που έχουν εγκριθεί σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 3 και 29 του ν. 1337/1983.

γ. Προβλέπεται η σύνταξη έκθεσης από επιτροπή τεχνικών υπαλλήλων, που συγκροτείται με απόφαση του οικείου νομάρχη, για την πιστοποίηση της ολοκλήρωσης των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής στις περιοχές Π.Ε.Ρ.Π.Ο..

δ. Παρέχεται δυνατότητα υπαγωγής σε ορισμένες διατάξεις του άρθρου 24 του ν. 2508/1997, που ρυθμίζουν τα θέματα των Π.Ε.Ρ.Π.Ο., συγκεκριμένων εκκρεμών περιπτώσεων πολεοδόμησης εκτάσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 1947/1991.

ε. Καθορίζονται αυστηρότεροι ειδικοί όροι και περιορι-

σμοί δόμησης και χρήσης γης για τον οικισμό «Ροδόπολη» της ομώνυμης κοινότητας της Αττικής.

στ. Προστίθενται και οι εγκαταστάσεις του υφιστάμενου Σταδίου, στους χώρους που θα διεξαχθούν Ολυμπιακά Αθλήματα και στους οποίους εφαρμόζονται οι ειδικές ρυθμίσεις της παρ. 2 του άρθρου 2 του ν. 2730/1099.

ζ. Ρυθμίζονται θέματα διάνοιξης – διαπλάτυνσης και βελτίωσης οδών που διέρχονται εντός ή στα όρια πολεοδομικών σχεδίων που έχουν εγκριθεί με τις διατάξεις του ν. 1337/1983. Μεταξύ άλλων προβλέπεται ότι η υποχρέωση των παρόδων ιδιοκτησιών θεωρείται ότι εξαντλήθηκε με την κυρωθείσα πράξη εφαρμογής, η δε οφειλόμενη αποζημίωση λόγω ρυμοτομίας καταβάλλεται από το Δημόσιο.

η. Συμπληρώνονται οι διατάξεις των άρθρων 21 του ν. 2742/1999 και 99 παρ. 3 του ν. 1882/1990 και ορίζονται μεταξύ άλλων και τα εξής:

i) Επιτρέπεται η κατασκευή Δημοτικού Σταδίου στην έκταση κυριότητας της Γενικής Γραμματείας Αθλητισμού που βρίσκεται στην περιοχή Ριμνίτικα του Δήμου Αγίας Βαρβάρας Αττικής.

ii) Αποσαφηνίζεται ότι αντικείμενο των ρυθμίσεων των παρ. 1-3 του άρθρου 99 του ν. 1892/1990 είναι τα οικοπέδα που έχουν πρόσωπο στους άξονες του βασικού οδικού δικτύου, υπό την οριζόμενη έννοια. Για τα οικοπέδα αυτά ισχύουν οι όροι δόμησης και οι χρήσεις που έχουν καθοριστεί για τα οικοπέδα με πρόσωπο στο βασικό οδικό δίκτυο, που βρίσκονται στα οικοδομικά τετράγωνα εκατέρωθεν του οικοπέδου που προβάλλεται στο βασικό οδικό δίκτυο. (άρθρο 9)

3.α. Τροποποιούνται διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 2831/2000, που αναφέρονται στην άσκηση αρμοδιοτήτων επί θεμάτων πολεοδομικού σχεδιασμού. Ειδικότερα:

i) Επανακαθορίζονται τα αρμόδια κεντρικά και περιφερειακά όργανα για την άσκηση των εν λόγω αρμοδιοτήτων.

ii) Παρέχονται αρμοδιότητες επί συγκεκριμένων πολεοδομικών ρυθμίσεων στον οικείο νομόρχο και επανακαθορίζονται οι συναφείς αρμοδιότητες του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας.

iii) Τροποποιείται ο τύπος της εκάστοτε εκδιδόμενης πράξης (υπουργική απόφαση αντί προεδρικού διατάγματος που προβλέπεται σήμερα) για συγκεκριμένες πολεοδομικές ρυθμίσεις.

β.ι) Παρέχεται η δυνατότητα στους δήμους και τις κοινότητες να βεβαιώνουν και να εισπράττουν χρηματικές προκαταβολές από τους ιδιοκτήτες περιοχών που πρόκειται να ενταχθούν σε ρυμοτομικό σχέδιο, για την εκπόνηση και μόνο πολεοδομικών μελετών και μελετών πράξεων εφαρμογής των περιοχών που προβλέπεται να πολεοδομηθούν.

ii) Καθορίζεται ο τρόπος υπολογισμού των ανωτέρω προκαταβολών, οι οποίες εγγράφονται σε ειδικό κωδικό του προϋπολογισμού των δήμων και κοινοτήτων και διατίθενται αποκλειστικά για τη χρηματοδότηση των απαιτούμενων μελετών.

iii) Προβλέπεται ότι οι εν λόγω χρηματικές προκαταβολές συμψηφίζονται με την οφειλόμενη εισφορά σε χρήμα από κάθε ιδιοκτησία κατά την ένταξή της σε ρυμοτομικό σχέδιο.

iv) Παρέχεται η εξουσιοδότηση για τον καθορισμό με κ.υ.α., των ειδικότερων προϋποθέσεων, των όρων, του ύψους της προκαταβολής, της σχετικής διαδικασίας και των αναγκών για την εφαρμογή της ανωτέρω ρύθμισης

λεπτομερειών.

γ. Συμπληρώνονται οι διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 9 του ν. 1337/1983 και ορίζεται ότι το ποσό της καταβαλλόμενης, σύμφωνα με τις εν λόγω διατάξεις, εισφοράς σε χρήμα, διατίθεται και για την εκπόνηση πολεοδομικών μελετών και μελετών πράξεων εφαρμογής.

δ.ι) Συμπληρώνονται οι διατάξεις του άρθρου 2 του από 27.2.2998 προεδρικού διατάγματος, με το οποίο καθορίζονται οι χρήσεις γής κ.λπ. στην εκτός σχεδίου περιοχή της Λαυρεωτικής Αττικής και προστίθενται στις επιτρεπόμενες χρήσεις στην περιοχή τουριστικών εγκαταστάσεων Ε.Ο.Τ. (έκταση ιδιοκτησίας Δημοσίου ή δημόσιων φορέων στις Αλυκές Αναβύσσου) και εγκαταστάσεις θεματικού πάρκου (μόνιμες ή προσωρινές) που λειτουργούν ως χώροι αναψυχής και ανάδειξης θεματικών ενοτήτων πολιτιστικού, ιστορικού ή συναφούς χαρακτήρα.

ii) Καθορίζεται ο συντελεστής δόμησης για το ανωτέρω Πάρκο και προβλέπεται ότι: α) η ειδικότερη περιοχή εντός της περιοχής που αναπτύσσονται οι εγκαταστάσεις του Πάρκου, καθώς και οι ειδικότεροι όροι και περιορισμοί δόμησης για τις κατασκευές αυτού και β) οι όροι και οι προϋποθέσεις για τη χορήγηση άδειας λειτουργίας του προαναφερόμενου Πάρκου κ.λπ. ορίζονται με υπουργικές αποφάσεις.

ε.ι) Παρέχεται η εξουσιοδότηση στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων να καθορίσει, με απόφασή του, τις χρήσεις γης και τους περιορισμούς δόμησης στο Τουριστικό Κτήμα Ελληνικού (άρθρο 23 παρ. 1 του ν. 2941/2001).

ii) Προβλέπεται ότι τα υφιστάμενα μέχρι την έναρξη ισχύος της ρύθμισης αυτής κτίρια θεωρούνται νόμιμα.

(άρθρο 10)

4.α. Συμπληρώνονται οι διατάξεις του άρθρου 26 του ν. 2508/1997 και προβλέπονται μεταξύ άλλων και τα εξής:

i) Προστίθενται και τα θέματα περιβάλλοντος στα θέματα τα οποία θα περιλάβει ο κώδικας που θα συνταχθεί από την ειδική νομοπαρασκευαστική επιτροπή της παρ. 1 του ανωτέρω άρθρου.

ii) Παρέχεται η δυνατότητα για τη σύσταση με κ.υ.α. στη Γενική Γραμματεία Δημοσίων Έργων του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων Ειδικής Νομοπαρασκευαστικής επιτροπής για τη σύνταξη Κώδικα Δημοσίων Έργων.

β. Καθορίζεται το περιεχόμενο του ανωτέρω Κώδικα και προβλέπεται ότι μπορεί να ανατίθεται με υπουργική απόφαση και απευθείας ανάθεση η εκτέλεση συγκεκριμένων προπαρασκευαστικών της κωδικοποίησης εργασιών ή η σύνταξη ειδικών μελετών και ερευνών, που ανάγονται σε θέματα της υπό κωδικοποίηση νομοθεσίας, σε Πανεπιστήμια ή επιστημονικά ιδρύματα ή ινστιτούτα ή Ν.Π.Δ.Δ., κατά παρέκκλιση κάθε γενικής ή ειδικής διάταξης.

γ. Ορίζεται επίσης η συγκρότηση της προαναφερόμενης Επιτροπής, τη λειτουργία της οποίας υποστηρίζουν υπάλληλοι του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και προβλέπεται ότι στα μέλη της, τους ειδικούς εισηγητές και τους γραμματείς αυτής καταβάλλεται αποζημίωση, το ύψος της οποίας καθορίζεται με κ.υ.α..

5. Αντικαθίστανται οι διατάξεις των παρ. 1 έως 4 του άρθρου 9 των νόμων 1515 και 1561/1985, με τις οποίες ρυθμίζονται θέματα οργάνωσης και προσωπικού των Οργανισμών Αθήνας και Θεσσαλονίκης, αντίστοιχα. Τροπο-

ποιούνται επίσης και οι διατάξεις του ν.1647/1986 που ρυθμίζουν τα ανωτέρω θέματα όσον αφορά τον Οργανισμό Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδας (Ο.Κ.Χ.Ε.). Ειδικότερα, εισάγονται οι εξής νέες ρυθμίσεις:

α. Προβλέπεται ότι με τους οργανισμούς των ανωτέρω φορέων, που εγκρίνονται με προεδρικό διάταγμα:

i) Συνιστώνται οι οργανικές θέσεις μόνιμου και με σχέση εργασίας ιδιωτικού δικαίου αορίστου ή ορισμένου χρόνου προσωπικού, καθώς και οι θέσεις δικηγόρων με σχέση έμμισθης εντολής που υπηρετούν στον Ο.Κ.Χ.Ε..

ii) Καθορίζονται τα ενδεικτικώς απαριθμούμενα θέματα στα οποία περιλαμβάνονται και τα εξής: α) η οργάνωση των υπηρεσιών και οι αρμοδιότητές τους, καθώς και η κατανομή σε αυτές των θέσεων προσωπικού, β) οι κλάδοι προσωπικού και οι αριθμός των οργανικών θέσεων κάθε κλάδου και βαθμού και γ) οι θέσεις ειδικού επιστημονικού και τεχνικού ή βοηθητικού προσωπικού.

β. Προβλέπεται η εφαρμογή των διαδικασιών του ν. 2190/1994 για την πλήρωση των ανωτέρω θέσεων, που απομένουν κενές μετά την ένταξη του υπηρετούντος προσωπικού στις θέσεις του Οργανισμού.

γ. Επιτρέπεται η απόσπαση στους προαναφερόμενους φορείς, προσωπικού που υπηρετεί με κάθε είδους σχέση στο Δημόσιο και τον ευρύτερο δημόσιο τομέα (άρθρο 14 παρ. 1 ν. 2190/1994), κατά την οριζόμενη διαδικασία. Το αποσπώμενο προσωπικό λαμβάνει και λοιπές απολαβές της οργανικής του θέσης με την επιφύλαξη των διατάξεων της παρ. 2 του άρθρου 10 του ν. 2470/1997.

δ. Το προσωπικό που υπηρετεί στους Οργανισμούς Αθήνας και Θεσσαλονίκης, εντάσσεται, με απόφαση της Εκτελεστικής Επιτροπής, στις συνιστώμενες με τους οργανισμούς των εν λόγω Ν.Π.Δ.Δ. θέσεις, με την ίδια σχέση εργασίας. (άρθρο 11)

Από τις προτεινόμενες διατάξεις προκαλούνται τα ακόλουθα οικονομικά αποτελέσματα:

A. Επί του Κρατικού Προϋπολογισμού

1. Εφάπαξ δαπάνη ύψους 106.000 ευρώ από την καταβολή αποζημίωσης στα μέλη, τους ειδικούς εισηγητές και τους γραμματείς της Ειδικής Νομοπαρασκευαστικής Επιτροπής που θα συσταθεί για τη σύνταξη Κώδικα Δημόσιων Έργων. (άρθρο 11 παρ. 1 περ. γ')

2. Δαπάνη από: i) την εκπόνηση μελέτης για τον καθορισμό Ζ.Υ.Σ. (άρθρο 4 παρ. 3) και ii) την ανάθεση της εκτέλεσης συγκεκριμένων προπαρασκευαστικών της σύνταξης του ανωτέρω Κώδικα εργασιών ή της σύνταξης σχετικών μελετών και ερευνών σε πανεπιστήμια, επιστημονικά ιδρύματα ή Ν.Π.Δ.Δ. με ανάλογη αύξηση των εσόδων των φορέων αυτών. (άρθρο 11 παρ. 1 περ. γ')

3. Ενδεχόμενη δαπάνη από την καταβολή αποζημιώσεων λόγω ρυμοτομίας στην περίπτωση διανοίξης – διαπλάτυνσης και βελτίωσης οδών, που διέρχονται εντός ή στα όρια πολεοδομικών σχεδίων τα οποία έχουν εγκριθεί με τις διατάξεις του ν.1337/1983. (άρθρο 9 παρ. 6)

B. Επί του Κρατικού Προϋπολογισμού και του προϋπολογισμού Ν.Π.Δ.Δ., Ο.Τ.Α. και Ν.Π.Ι.Δ. του ευρύτερου δημόσιου τομέα

Δαπάνη από την καταβολή παραβόλου υπέρ του Ε.Τ.Ε.Π.Σ. για την έκδοση, διαίρεση ή τη μεταβίβαση

τίτλου Μ.Σ.Δ. για βαρυνόμενα ακίνητα ιδιοκτησίας του Δημοσίου ή των οικείων φορέων. (άρθρο 2 παρ. 5)

Γ. Επί του Κρατικού Προϋπολογισμού και του προϋπολογισμού του Ι.Κ.Α. – Τ.Ε.Α.Μ. (Ν.Π.Δ.Δ. επιχορηγούμενο από τον Κρατικό Προϋπολογισμό)

Απώλεια εσόδων από τη: i) μη έκδοση οικοδομικής άδειας για την κατασκευή κτηνοτροφικών στεγάστρων με σκελετό θερμοκηπίου ή κινητών κτηνοτροφικών στεγάστρων (άρθρο 8 παρ. 8), ii) τη θέσπιση αυστηρότερων όρων δόμησης για τον οικισμό «ΡΟΔΟΠΟΛΗ» της ομώνυμης κοινότητας της Αττικής. (άρθρο 9 παρ. 4)

Δ. Επί του προϋπολογισμού των Ο.Τ.Α. α' βαθμού

Αύξηση εσόδων από την περιέλευση στους οικείους δήμους ή κοινότητες του ημίσεως του ποσού (5% της αντικειμενικής αξίας του προστιθέμενου Σ.Δ.) που καταβάλλεται από τους δικαιούχους των ωφελούμενων ακινήτων, για την έκδοση οικοδομικής άδειας. (άρθρο 5 παρ. 3)

Ε. Επί του προϋπολογισμού των Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων (Ν.Α.) Ροδόπης - Έβρου, Δράμας - Καβάλας - Ξάνθης, Κυκλάδων, Δωδεκανήσου, Σάμου και Λέσβου

Ενδεχόμενη δαπάνη από τη σύσταση στις ανωτέρω Ν.Α. περισσότερων της μιας πρωτοβάθμιων Ε.Π.Α.Ε.. Η δαπάνη εκ του λόγου τούτου εξαρτάται από τον αριθμό των Ε.Π.Α.Ε. που θα συσταθούν και τον αριθμό των συνεδριάσεων που αυτές θα πραγματοποιούν. Εκτιμάται πάντως ότι η εν λόγω δαπάνη θα ανέλθει σε 3.000 ευρώ για τη Ν.Α. Ροδόπης- Έβρου, 4.500 ευρώ για τη Ν.Α. Δράμας-Καβάλας- Ξάνθης και 1.500 ευρώ για καθεμία από τις Ν.Α. Κυκλάδων-Δωδεκανήσου, Σάμου και Λέσβου. (άρθρο 8 παρ. 1)

ΣΤ. Επί του προϋπολογισμού του Ε.Τ.Ε.Π.Σ. (Ν.Π.Δ.Δ. μη επιχορηγούμενο από τον Κρατικό Προϋπολογισμό)

1. Ενδεχόμενη δαπάνη από τυχόν εξαγορά τίτλων Μ.Σ.Δ. που προέρχεται από κτίρια του άρθρου 14 του ν. 1577/1975 (χαμηλά κτίρια) ή από κτίρια της παρ. 7 του άρθρου 2 του ν. 880/1979 (περιορισμένα ή προς κατεδάφιση κτίσματα ευρισκόμενα σε πολεοδομικώς ενδιαφέροντα σημεία πόλεων κ.λπ.) ή τίτλων που εκδόθηκαν για την κατασκευή χώρων στάθμευσης, στην περίπτωση που οι δικαιούχοι των τίτλων επιλέξουν την εξαγορά αυτών από το Δημόσιο, μέσω Ε.Τ.Ε.Π.Σ..

Η εν λόγω δαπάνη εξαρτάται από την έκδοση κ.υ.α. και εκτιμάται στο ποσό των 10.271.460 ευρώ περίπου, στην περίπτωση εξαγοράς όλων των τίτλων από το Δημόσιο. (άρθρο 7 παρ. 6)

2. Ετήσια αύξηση εσόδων από:

i) τη θέσπιση υπέρ του Ε.Τ.Ε.Π.Σ. παραβόλου αξίας 100 ευρώ για: την έκδοση, μεταβίβαση ή διαίρεση του τίτλου Μ.Σ.Δ.. (άρθρο 2 παρ. 5)

ii) την περιέλευση στο Ε.Τ.Ε.Π.Σ. του ημίσεως του ποσού (5% της αντικειμενικής αξίας του προστιθέμενου Σ.Δ.) που καταβάλλεται από τους δικαιούχους των ωφελούμενων ακινήτων, για την έκδοση της οικοδομικής άδειας. (άρθρο 5 παρ. 3)

iii) τη συνέχιση είσπραξης προστίμου διατήρησης αυθαιρέτου για τις αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται σε περιοχές ειδικής προστασίας και δεν νομιμοποιούνται, βάσει των προτεινόμενων ρυθμίσεων.

(άρθρο 8 παρ. 5)

3. Ενδεχόμενη αύξηση εσόδων από τυχόν i) αναπροσαρμογή του προαναφερόμενου (παρ. 2i) παραβόλου, που εξαρτάται από την έκδοση κ.υ.α. (άρθρο 2 παρ. 5) ii) εξαγορά χώρων στάθμευσης που απαιτούνται λόγω της Μ.Σ.Δ. σε κτίρια που έχει γίνει αλλαγή χρήσης χώρου κατά παράβαση της οικοδομικής άδειας. (άρθρο 7 παρ. 5)

Ζ. Επί του προϋπολογισμού των Οργανισμών Αθήνας και Θεσσαλονίκης και του προϋπολογισμού του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδας – Ο.Κ.Χ.Ε. (Ν.Π.Δ.Δ. επιχορηγούμενο από τον Κρατικό Προϋπολογισμό)

Ενδεχόμενη δαπάνη από τυχόν :

i) σύσταση με τον Οργανισμό των ανωτέρω φορέων νέων οργανικών θέσεων μόνιμου ή με σχέση εργασίας ιδιωτικού δικαίου προσωπικού. Η εν λόγω δαπάνη εξαρτάται από την έκδοση προεδρικού διατάγματος με το οποίο εγκρίνεται ο Οργανισμός των προαναφερόμενων Ν.Π.Δ.Δ..

ii) καταβολή της μισθοδοσίας και των λοιπών απολαβών της οργανικής θέσης των αποσπομένων στα ανωτέρω Ν.Π.Δ.Δ., με αντίστοιχη εξοικονόμηση δαπανών των οικείων φορέων του ευρύτερου δημόσιου τομέα (άρθρο 14 παρ. 1 του ν. 2190/1994) εκ των οποίων αποσπώνται.

(άρθρο 10)

Αθήνα, 7 Ιουνίου 2002

Ο Γενικός Διευθυντής

Δημήτριος Σκούφης