

1995

ΜΠΑΚΑΤΖΗ

ΤΟΥΛΑ

ΗΜΕΡΙΔΑ ΓΙΑ

ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΣΥΝΤΕΛ

ΔΟΜΗΣΗΣ

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΤΜΗΜΑ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ

Σημειώσεις: Προσάγει ΤΣΕ/ΕΛΛΗΝΗΣΙΑΣ.

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Να καλέσουμε τον κύριο Δήμαρχο στο βήμα.

ΔΗΜΑΡΧΟΣ: Κυρίες και κύριοι, θα περίμενε κανείς ότι απο τους 500 περίπου μηχανικούς που ασχολούνται στη Μαγνησία με την οικοδομή, διότι τόσο είναι περίπου το άθροισμα των πολιτικών μηχανικών, αρχιτεκτόνων και τοπογράφων, και απο μερικές δεκάδες ακόμη άλλων τεχνικών και εργολάβων που ασχολούνται με την οικοδομή, όπως επίσης και απο μερικούς δικηγόρους, (βλέπω κάποιους εδώ στην αίθουσα, οι οποίοι μας τιμούν με την παρουσία τους), που τους αφορούν και αυτούς τα θέματα αυτά, ότι θα είχαμε σήμερα μία πολύ μεγαλύτερη προσέλευση.

Εν πάσει περιπτώσει, η ημερίδα ξεκίνησε, και πιστεύω ότι ο αντικτυπός της και οι πληροφορίες της θα διασχίσουν τους ενδιαφερόμενους και ιδιαίτερα τα πολεοδομικά Γραφεία των Δήμων και της Νομαρχίας. Η παρουσία του Δήμου Βόλου, που είναι και συνδιοργανωτής, μπορεί να μην είναι εντυπωσιακή, δεν κλείσαμε δηλαδή κυριολεκτικά τα γραφεία μας να έρθουμε όλοι εδώ, αλλά απο ότι κατάλαβα υπάρχει ο σκληρός πυρήνας της Πολεοδομίας, των Τεχνικών Υπηρεσιών.

«— Απο τον Δημο της Ν. Ιωνίας έχουμε παρουσία, *ληδ*

Απο τον Δήμο του Αλμυρού επίβου -

Εχουμε μάξιμα?

ροθεία

Αρα τουλάχιστον αυτοί που χειρίζονται απο πλευράς Κράτους, Νομαρχίας και Αυτοδιοίκησης είναι εδώ.

Να χαιρετίσω επίσης τους καλεσμένους ομιλητές, να συμπληρώσω αυτά που θα ακούσετε, μάλλον να πώ δύο λόγια πολύ γρήγορα για την σημασία της επαναδιατύπωσης της νομοθεσίας για

την μεταφορά συντελεστή δόμησης, για τον νόμο 2300 που ισχύει από τον Απρίλιο του 1995, και που αν κατανοώ καλά την χρήση του και τις

δυνατοτητές του, θα έλεγα ότι είναι ένα πολύτιμο εργαλείο που μας επιτρέπει να μεταφέρουμε μη εκμεταλλεζόμενο συντελεστή δόμησης από κηρυγμένο διατηρητέο ή ρυμοτομήσεις, διατήρηση χώρου για πράσινο, ειδικές πολεοδομικές περιοχές, σε άλλα σημεία με χαμηλό συντελεστή δόμησης.

Μέσα από μια διαδικασία έκδοσης του μεταφερόμενου συντελεστή δόμησης, διαμορφώνεται μία αγορά, στην οποία προσφεύγει, αν δεν θέλει να είναι ο ίδιος ή δεν είναι ο ίδιος στις περισσότερες περιπτώσεις ο ιδιοκτήτης, και μπορεί έτσι την αξία η οποία, με τον έναν, με τον άλλον τρόπο τυγχάνει ^{δεβραυμένον} για διάφορους λόγους, όπως π.χ. διατήρηση ενός ακινήτου ως διατηρητέου, να την πάρει κατά έναν μεγάλο ^{μέρος} ~~τρόπο~~, μέσω αυτής της λειτουργίας της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης, και ~~κατά συνέπεια,~~ ^{ανάπληρωσης της διαφοράς που χάνει.}

Βεβαίως στην Ελλάδα, γύρω από την κατοικία, υπάρχει ένας ^{και} ~~και~~ είναι ^{ίσως} και φυσιολογικός, εναγκαλισμός του ιδιοκτήτη, γιατί είναι ένα περιουσιακό στοιχείο που του επιτρέπει να αντιμετωπίζει την οικονομική και κοινωνική του εξέλιξη. Αυτό είναι ένα φαινόμενο κυριολεκτικά ελληνικό, δεν παρουσιάζεται στις ευρωπαϊκές χώρες, όπου όλη η οικονομική δομή αυτών των χωρών είναι διαφορετική, όπου οι συνθήκες εργασίας και εισοδήματος επιτρέπουν τους πολίτες να απαγκιστρώνονται από την σχέση τους με περιουσιακά στοιχεία. Είναι ένα ελληνικό φαινόμενο, που αντανακλά το επίπεδο ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας και γιαυτό επιβαρύνει πάρα πολύ την οργάνωση των πόλεων.

Γιατί αυτή η πίεση εκδηλώνεται σε κατασκευή πολυόροφων

οικοδομών, σε μεγάλη πυκνότητα κτηρίων και εξωτερίκευση των αναγκών αυτής της πυκνής δόμησης σε μία σειρά απο αναγκαία θέματα που μας συνοδεύουν στη ζωή μας.

Πάρτε παράδειγμα την γενίκευση του I.X. αυτοκινήτου. Ενώ υπάρχει νομοθεσία περί γκαράζ, ξέρουμε όλοι ότι σε μεγάλο βαθμό αυτό έχει καταστρατηγηθεί στο παρελθόν και συνεχίζεται ακόμη και σήμερα. →

Αν και υπάρχει ολοένα αυξανόμενη τάση να μην γίνεται αυτή η νόμιμη υπεκφυγή κατά τα άλλα, εξωτερικεύουμε λοιπόν το πάρκινγκ των αυτοκινήτων μας, σε βάρος των δρόμων.

Μα οι δρόμοι δεν υπάρχουν και ούτε σχεδιάστηκαν για να προβλέψουν και αυτή την ανάγκη της στάθμευσης δηλαδή των αυτοκινήτων των κατοικούντων σε ένα δρόμο, πολύ περισσότερο όταν οι κατοικούντες σε έναν δρόμο είναι λόγω της υψηλής δόμησης πόρα πολλοί, έτσι δεν είναι; Ούτε οι πλατείες διασώθηκαν όταν φτιαχτήκανε οι πόλεις μας, γιατί πάντα υπήρχε το ζήτημα του κόστους αγοράς αυτών των χώρων απο τους ιδιοκτήτες της γής.

Έτσι το φαινόμενο που υπήρξε και υπάρχει στην Αθήνα, αλλά και σε όλα τα μεγάλα επαρχιακά κέντρα, είναι ένα φαινόμενο απόλυτης ή σχετικής ασφυξίας, εξωτερίκευσης μίας σειράς αναγκών και είπα ως χαρακτηριστικό παράδειγμα την στάθμευση των I.X. αυτοκινήτων. Θα μπορούσα να πώ και άλλα πράγματα, τις ανάγκες σε πράσινο, τις ανάγκες σε σχολεία, ιδιαίτερα για την νηπιακή και δημοτική εκπαίδευση, που δεν μπορεί το σχολείο να βρίσκεται σε απόσταση μερικών χιλιομέτρων και να χρειάζεται μεταφορά με λεωφορεία ή να χάνουν οι γονείς ώρες για να μεταφέρουν τα παιδιά τους.

Αυτή η έλλειψη ορθολογισμού λοιπόν στην οικοδόμηση των σύγχρονων ελληνικών πόλεων, να μην πούμε τώρα την ιστορία, πως

μας προέκυψε κυρίως μεταπολεμικά, και πως γίνονται φιλότιμες προσπάθειες, αλλά με βραδείς ρυθμούς, αν θέλετε, κατά την δική μου άποψη, απο το '78 περίπου, μέχρι σήμερα.

Και να κλείσω λέγοντας ότι αν οι προγονοί μας, στις αρχές του αιώνα ή στο τέλος του προηγούμενου αιώνα, ρυμοτομούσαν και σχεδιάζανε αυτήν την πόλη, προβλέποντας δρόμους, όπως είναι η Κασσαβέτη, όπως είναι ποιός άλλος πλατύς δρόμος; Η Κασσαβέτη πάντως είναι εντυπωσιακός δρόμος, προβλέποντας δρόμους με τέτοια πλάτη για πεζοδρόμιο και κυρίως για δρόμο, δηλαδή σε μία εποχή που η εισαγωγή του Ι.Χ. αυτοκινήτου και η χρήση του ήταν αδιανόητη για το χαρακτήρα ^{του} θα έπαιρνε. Εάν λοιπόν τότε οι πολεοδόμοι εκείνης της εποχής, οι μηχανικοί, οι δημομηχανικοί όπως τους λέγανε, οι νομομηχανικοί, οι τότε Δήμαρχοι, οι τότε Δημοτικοί Σύμβουλοι, οι τότε Υπουργοί, με ~~ως~~ συνθήκες οπωσδήποτε λιγότερη ^{ως} έντασης σε σχέση με την τιμή, την αξία της γής ^{ε.λ.η} και τα κοινά, κάνανε αυτές τις προβλεψεις, ελάτε να δείτε μετά τον πόλεμο μετά το τέλος της ανωμάλου περιόδου, πως ασελήσαμε, κυριολεκτικά, άπαντες, και ιδιαίτερα στις δεκαετίες '50, '60 και '70, σε βάρος των επεκτάσεων των πόλεων και φτιάξαμε αυτήν την μίζερη κατάσταση που περιβάλλει τον Βόλο, ευτυχώς τον περιβάλλει, γιατί είχαμε την τύχη να έχουμε ένα αρκετά άνετο πολεοδομικό σχέδιο για τα 6.000 στρέμματα της πόλης, αλλά τα άλλα 6.000 στρέμματα περίπου είναι μία ζώνη περιμετρική της οποίας οι δρόμοι, τα πλάτη, η έλλειψη χώρων για πράσινο, για πλατείες για σχολεία είναι εντυπωσιακή.


Να φανταστείτε ότι το φαινόμενο του Βόλου ίσως είναι και το καλύτερο φαινόμενο [?] σε όλη την Ελλάδα, υπάρχουν άλλες πόλεις οι οποίες έχουν κακοποιηθεί ακόμη χειρότερα.

Βέβαια [?] σε αυτήν την υπόθεση, ξέρετε ότι παίζεται πάντοτε το

βραχυπρόθεσμο με το μακροπρόθεσμο όφελος. Είναι μία ιστορία παμπάλαια και θα συνεχίσει να υπάρχει στην οικονομία, στην νοοτροπία των πολιτών, των κρατών, των διαχειριστών.

Οτι οι σημερινές γενιές δεν ανέχονται ή δεν θέλουν να προβλέψουν για τις επόμενες γενιές, αναλαμβάνοντας ένα κόστος, αλλά προεξοφλούν την ευημερία και το εισόδημα των επόμενων γενεών καταναλώνοντάς τον σήμερα και στο επίπεδο της κατανάλωσης και στο επίπεδο της εκπαίδευσης και στο επίπεδο της πολεοδομικής οργάνωσης, αυτό είναι όλο.

Και αν θέλουμε λίγο να γίνουμε φιλόσοφοι σήμερα Παρασκευή πρωί, στο τέλος μιάς εβδομάδας αρκετά έντονης για όλους μας φωντάζομαι, αυτό είναι και ένα φιλοσοφικό πρόβλημα.

Με ποιό ~~τρόπο~~ τρόπο δηλαδή, με ποιό δικαίωμα, μπορούμε εμείς να προεξοφλούμε την εικόνα, το περιβάλλον, το επίπεδο ευημερίας, την ποιότητα ζωής, την οικονομία, τα εισοδήματα, των επομενων γενεών; Γιατί εμείς σήμερα θέλουμε, αρκετά εγωϊστικά φερόμενοι, να μεγιστοποιήσουμε ένα όφελος ατομικό, σε βάρος του συλλογικού, του μη ορατού συλλογικού βέβαια σήμερα, διότι προς στιγμή φαίνεται ότι αυτό είναι μία δραστηριότητα που πράγματι κινητοποιεί την οικονομία, και αναφέρομαι στην υψηλή αξία των οικοπεδων όταν υπάρχει υψηλός συντελεστής δόμησης, το όλο σύστημα της αντιπαροχής, το οποίο λειτουργεί μαγικά και κινητοποιεί πράγματι την οικονομία,  κεφάλαια, απασχόληση ^{κ.τ.λ.} ~~και~~ ~~κα~~ ~~λοιπά~~, χωρίς να χρειάζεται να λειτουργεί παράλληλα ένα τραπεζικό στεγαστικό σύστημα, ή ένα κράτος με προγράμματα στεγαστικά, πράγματα τα οποία για όσους έχετε ζήσει στην Ευρώπη είναι τελείως διαφορετικά οργανωμένα, και δεν μεταφέρονται όπως μεταφέρονται στην Ελλάδα, στον τρόπο με τον οποίον ανεγείρεται οικοδομή και γίνεται η στέγαση.

Σημαντικό και πολύτιμο αν θέλετε, με βάση τα στοιχεία κοθυστέρησης που χαρακτήριζαν τις πρώτες μεταπολεμικές δεκαετίες, το σύστημα όπως λειτούργησε.

Θα ήταν άδικο να έλεγε κανείς, ότι είμαστε σε θέση τα πρώτα μεταπολεμικά χρόνια ανεξαρτήτως τι έφταιγε, να κινηθούμε με διαφορετικές διαδικασίες όπως έγινε στις περισσότερες ευρωπαϊκές χώρες.

~~Συμφωνώ~~ Όλα τα προβλήματα τα συσσωρευμένα στην ελληνική κοινωνία, οικονομία και τα λοιπά, δεν επέτρεπαν μία διαφορετική λειτουργία του όλου συστήματος, του

του οποίου η οικοδομή ήταν το κυριώτερο ή ένα από τα κυριώτερα.

Το 40% περίπου των επενδύσεων, των συνολικών επενδύσεων παγίου κεφαλαίου επί δεκαετίες ολόκληρες, αφορούσαν και ~~δη~~ κατευθύνονταν στην οικοδομή.

Και έχω ζήσει από τις μικρές μου εμπειρίες στα Υπουργικά Συμβούλια και στις κυβερνήσεις της δεκαετίας του '80, τις χαρακτηριστικές συγκρούσεις του ΥΠΕΧΩΔΕ, του τότε αείμνηστου Αντόνη Τρίτση, που από την μία πλευρά προσπαθούσε όλο αυτό το σύστημα να το εκλογικεύσει και να μειώσει τις εντάσεις στην οικοδομή και από την άλλη πλευρά του ομολόγου του Υπουργού Εθν. Οικονομίας, εκείνη την περίοδο ήταν ο Γεράσιμος Αρσένης, εγώ μικρός Υφυπουργός, συμμετέχοντας στα αυτά τα Υπουργικά Συμβούλια έχω ζήσει αυτή τη σύγκρουση, δύο παραγόντων των οικονομίας, της κυβέρνησης, που ο καθένας για διαφορετικούς λόγους ήθελε το ακριβώς αντίθετο.

Ο Υπουργός Εθνικής Οικονομίας να παρατηρεί τους δείκτες έκδοσης αδειών πτωτικούς, άρα και τις επενδύσεις πτωτικές, την αγωνία του για την αποκλιμάκωση αν θέλετε της οικονομίας και ότι

αυτό συνεπάγεται και προφανώς την αδυναμία μίας χώρας να συγκεντρώσει και να επενδύσει σε άλλους τομείς, έτσι ώστε να μην είναι σε τέτοιο βαθμό εξαρτημένη η οικονομία από την οικοδομή.

Υποστηρίζω λοιπόν και νομίζω ότι όχι άδικα, χωρίς να είμαι ειδικός, από σας φαντάζομαι να ακούσουμε και λεπτομέρειες, ότι δεν τα πήγαμε άσχημα, αν θέλετε, στις δεκαετίες '50, '60 και '70.

Αυτό με λίγη απόσταση από την εποχή και λαμβάνοντας υπόψη τα δεδομένα εκείνης της εποχής. →

Απολογητική τώρα η στάση μου, αλλά έτσι νομίζω ότι θα έπρεπε κανείς να την δει.

Όμως, από την δεκαετία του '80 και μετά, νομίζω ότι δεν δικαιολογείται η παράταση του όλου συστήματος που ίσχυε εκείνες τις δεκαετίες και η μη λήψη γενναίων μέτρων, για να διασωθεί ότι μπορεί να διασωθεί, και που δεν είναι λίγο. Πολλές φορές ακούμε να μας λένε πολλοί ότι και μέτρα να πάρετε τώρα δεν επαρκούν, ή σε μεγάλο ποσοστό έχει κτισθεί η πόλη σας, άρα προκαλείτε και μία αδικία σε σχέση με όσους πρόλαβαν και όσους δεν θα προλάβουν από τώρα και στο εξής. Οι γνωστές αντιδράσεις και των ιδιοκτητών και του κυκλώματος της οικοδομής, από την μείωση του συντελεστή δόμησης, από την μείωση των όγκων, της έντασης γενικά στην οικοδομή, στο κέντρο.

Με το εργαλείο αυτό, του οποίου τις δυνατότητες ψηλαφούμε σήμερα και καλούμεθα σύντομα να εφαρμόσουμε με μεγαλύτερο θάρρος αλλά και γνώση και ταυτόχρονα προβολή. Π.χ. εγώ θα περίμενα από τον Υπουργό Χωροταξίας, τον κ. Λαλιώτη, να μην διαφημίζει τόσο πολύ το κτηματολόγιο, για το οποίο κανείς δεν διαφωνεί ότι πρέπει να γίνει. Γιατί έπρεπε να γίνονται διαφημίσεις για το κτηματολόγιο από την τηλεόραση και να διαφημίζει περισσότερο και να εκλαϊκεύει με παραδείγματα, με ισοζύγια, το

μέτρο αυτό. Όπως επαναδιατυπώθηκε με την νέα του μορφή.

Και για να μην είμαι μόνο γενικόλογος, θα έλεγα ότι, ~~και~~ τελειώνω με αυτό κύριε Πρόεδρε, έχοντας κατεβάσει τον συντελεστή δόμησης στο κέντρο, στο 2,7, που είναι το μέγιστο για την πόλη του Βόλου και φτάνοντας στην συνοικία που λόγω ένταξης των συνοικιών αυτών με το 1337, είμαστε καθηλωμένοι στο 0,8.

Εχουμε και είχαμε πάντοτε ένα παράπονο των συμπολιτών μας γιατί είναι προνομιοῦχοι αυτοί που μπορούν να εκμεταλλευτούν το οικοπεδό τους 2,4 φορές, συν τα συμπαραμορτούντα που ανεβάζουν τον αριθμό των ορόφων και της κάλυψης σε πολύ περισσότερο από το 2,4, και όταν έχεις ένα οικόπεδο μεγάλο στην περιφέρεια, μικρό ή μεσαίο, να είσαι καθηλωμένος στο 0,8;

Αυτό αποτελούσε πάντοτε ένα πρόβλημα και ένα ερώτημα, που δεν απαντιόταν εύκολα, και εμείς που είμαστε υποχρεωμένοι να δεχόμεθα αυτό το ερώτημα στις συνοικίες του Βολου, ξέρουμε πόσο δύσκολο είναι να απαντηθεί.

Και ξέρουμε επίσης τι σημαίνει μία πόλη, που έχει τον προσανατολισμό της προς την θάλασσα, με μικρή κλίση, αλλά εν πόσει περιπτώσει κάποια αμφιθεατρική κλίση, το τι λανθασμένο είναι τα υψηλά κτήρια να βρίσκονται κάτω και τα χαμηλά πίσω, Όλες από κάθε πλευρά.

Ο συντελεστής δόμησης, επειδή ακριβώς δεν αξιοποιείται όπως ξέρετε, ή όπως θα ακούσετε σε περιοχές με συντελεστή δόμησης 2,4 και πάνω είναι το ανώτατο όριο ουσιαστικά μας επιτρέπει να αποφορτίσουμε κι άλλο ευαίσθητες περιοχές των πόλεων, που δεν θέλουμε να κτιστούν με μεγάλο ύψος, που δεν θέλουμε π.χ. να δούμε τα μνημεία μας, όπως η μητρόπολη του Αγ. Νικολάου, όταν σε λίγο θα έχει κρυφθεί από εξαόροφες οικοδομές.

Καλό είναι να χρησιμοποιήσουμε τη μεταφορά του συντελεστή

δούησης, όσο μπορούμε, να τον κάνουμε κατανοητό, να δούμε ποιές είναι οι δυσκολίες του στην λειτουργία, ενδεχομένως να παρέμβουμε για να γίνει λιγότερο γραφειοκρατικός όλος ο μηχανισμός, διότι κυριολεκτικά αισθανόμεθα τον φόβο αν θέλετε, του πολίτη μας, όταν του προτείνεται αυτό το μέσον, και το άγχος που τον καταλαμβάνει από την εμπλοκή του σε μία διαδικασία, η οποία δεν είναι σίγουρο ότι θα του αποφέρει μία σημαντική αποζημίωση από την μη δυνατότητα ολοκληρωτικής αξιοποίησης του ακινήτου του.

Με αυτά τα λόγια και θέλοντας να χαιρετίσω και την παρουσία του βουλευτού Μαγνησίας του κ. Νάκου, ο οποίος νομίζω είναι καλύτερος από πολλούς από εμάς εν πάσει περιπτώσει και ως επιτυχημένος επιχειρηματίας στον τομέα της οικοδομής, και γιατί να μην λέμε μερικά πράγματα με το ονομά τους, σε πολλά σημεία ο κ. Νάκος τόλμησε και άλλαξε τα δεδομένα, δεν θέλω να προχωρήσω μη τυχόν και του κάνω διαφήμιση ή, ~~δεν επεκταθώ και σε άλλους πολύ σημαντικούς συμπολίτες μας επιχειρηματίες στον τομέα αυτόν, αλλά~~ οπωσδήποτε με την σημερινή του ιδιότητα ο κ. Νάκος, ως βουλευτής δηλαδή, που νομοθετεί, που μπορεί και βλέπει και από την άλλη πλευρά του λόφου τι σημαίνουν όλες αυτές οι διαδικασίες, οι διατυπώσεις, οι νομοθετικές, πιστεύω ότι θα είναι σημαντική η συμβολή του στην ημερίδα αυτή.

Σας ευχαριστώ που είστε σήμερα το πρωί εδώ, δεν ξέρω κύριε Πρόεδρε αν η επιλογή του πρωϊνού προσφέρεται σε σχέση με το απόγευμα για την επιτυχία αυτής της ημερίδας, είναι διχασμένες οι απόψεις, εν πάσει περιπτώσει ας αρχίσουμε και ο Θεός βοηθός.

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Να ευχαριστήσουμε τον Δήμαρχο, ο οποίος με τον γλαφυρό τρόπο που τον διακρίνει, ^{6ε} ~~και~~ κάθε ευκαιρία έχει την άνεση να διατυπώνει τις απόψεις του και για γενικότερα θέματα.

Αφού καλοσορίσουμε και εμείς τον βουλευτή κ. Νάκο, θα ήθελα να επισημάνω, ~~τον κάλεσα να χαρακτηρίσει την εκδήλωσή μας, αλλά μου έκανε νεύμα ότι δεν θα ήθελε, το επιβεβαιώνει~~

~~Θα ήθελα να επισημάνω~~ στον Δήμαρχο της πόλης μας, ότι εφόσον σε ένα μεγάλο τομέα της πόλης ισχύει το 2,7 ως συντελεστής δόμησης, και επειδή μέσα σε αυτόν τον χώρο δεν θα μπορέσουμε να αξιοποιήσουμε τη μεταφορά συντελεστού δόμησης, πρέπει άμεσα το 2,7 να γίνει 2,4, όπως το έκανε η Καλαμάτα απο το '85, Δήμαρχε.

Λοιπόν εν πάσει περιπτώσει, ας περάσουμε στην ουσία της ημερίδας μας και ας καλέσουμε στο βήμα την συνάδελφο Ελπίδα Μακρή, εκπρόσωπο του ΥΠΕΧΩΔΕ με το πρώτο θέμα, που είναι μεταφορά συντελεστή δόμησης - περιγραφή - επισημάνσεις επί του νόμου.

ΜΑΚΡΗ: Κύριε βουλευτά, κύριε Αντινομάρχη, κύριε Δήμαρχε, κύριε Πρόεδρε, κυρίες και κύριοι,

Με την παρούσα εισήγηση θα αναλυθεί περιγραφικά και με τρόπο κατά το δυνατόν απλουστευμένο, ο νόμος 2300/95 που πρόσφατα τέθηκε σε ισχύ και θα γίνουν εκείνες οι επισημάνσεις που επιβάλλεται να τονιστούν, για να γίνει κατανοητή η φιλοσοφία του νόμου αυτού, και να διευκολυνθεί η πρακτική του εφαρμογή.

Ας δούμε κατ' αρχήν την έννοια της μεταφοράς του συντελεστή. Με τον όρο μεταφορά συντελεστή δόμησης, εννοούμε την δυνατότητα που παρέχεται στους ιδιοκτήτες συγκεκριμένων κατηγοριών ακινήτων, τα ονομαζόμενα βαρυνόμενα, που ρητά αναφέρονται στον νόμο και στα οποία δεν εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης, να μεταφέρουν αυτό ή μέρος αυτού, σε άλλη θέση του ιδίου ακινήτου, ή σε άλλο ακίνητο, το ονομαζόμενο ωσελούμενο.

Η πολεοδομική αυτή ρύθμιση θεωρείται ιδιαίτερος σπουδαία και χρήσιμη, διότι όπου η πολιτεία είναι δυνατόν να αποζημιώσει ιδιοκτησίες που δεσμεύονται για πολεοδομικούς λόγους, προς όφελος του κοινωνικού συνόλου, δίνεται το δικαίωμα στον ιδιοκτήτη του ακινήτου, με βουλησή του, ως αντάλλαγμα να μεταφέρει το δικαίωμα του ακινήτου από το δεσμευόμενο αυτό ακίνητο και μάλιστα με τρόπο πλεονεκτικό, αφού του παρέχονται πρόσθετα δικαιώματα και δυνατότητες που θα αναφέρουμε παρακάτω.

Ας αναφερθούμε λίγο στο προγενέστερο θεσμικό πλαίσιο.

Με τον νόμο 880/79 και τα Εκτελεστικά του Διατάγματα, το Προεδρικό Διάταγμα 470/79, και 510/79 θεσπίστηκε για πρώτη φορά στην χώρα μας σύμφωνα με τα πρότυπα πολλών ευρωπαϊκών πολεοδομικών νομοθεσιών, η διαδικασία της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης.

Με τον νόμο αυτό, από ακίνητα επί των οποίων από πολεοδομικές δεσμεύσεις απαγορεύονταν μερικώς ή ολικώς η εξάντληση του συντελεστή δόμησης, μεταφέρονταν που δεν ήταν και ο πλέον εύστοχος χαρακτηρισμός, το σωστό θα ήταν αναδιανέμονταν, έτσι, προσθετικά ο συντελεστής αυτός, σε άλλες κατηγορίες ακινήτων, όπου κατά την κρίση της διοίκησης ήταν πολεοδομικά ανεκτή αυτή η μεταφορά του συντελεστή δόμησης.

Με την διαδικασία της μεταφοράς συντελεστή δόμησης, ο νομοθέτης στόχευε:

1. Να προστατεύσει την αρχιτεκτονική και πολιτιστική μας κληρονομιά και να αποδώσει κοινόχρηστους, κοινωφελείς χώρους στους οικείους ΟΤΑ χωρίς να τους επιβαρύνει οικονομικά.

2. Να επιτρέψει την ενσωμάτωση του δικαιώματος της μεταφοράς των βαρυνόμενων ακινήτων στα ωφελούμενα ακίνητα, με βαθμοθετημένη προσαύξηση του συντελεστού, με όριο το 2,4 για τις

κατοικίες και

χωρίς περιορισμό για τα ειδικά κτήρια, επί πλέον δε επέτρεπε και την αύξηση του ποσοστού καλύψεως και του επιτρεπομένου ύψους.

Η περίοδος της 15χρονης εφαρμογής του θεσμού, δεν απέδωσε τα αναμενόμενα αποτελέσματα και απο εργαλείο πολεοδομικής πολιτικής έγινε αντικείμενο εμπορικής εκμετάλλευσης της αστικής γής, παρατηρήθηκαν υπερβολές κυρίως στην κατηγορία των ωφελουμένων ακινήτων, τα ειδικά κτήρια, αφού δεν υπήρχε περιορισμός ή πολεοδομικά κριτήρια, που να εξασφαλίζουν την αντικειμενική κρίση της διοίκησης κατά την έγκριση της πραγματοποίησης της μεταφοράς.

Ετσι, τον Μάρτιο του 1994, μετά απο προσφυγή ορισμένων Δήμων και θιγομένων ομόρφων στα ωφελούμενα ιδιοκτητών, εκδόθηκε η 1071/94 απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας, σύμφωνα με την οποία ο νόμος 880/79 και τα εκτελεστικά αυτού Διατάγματα κρίθηκαν αντισυνταγματικά.

Μετά απο 11 μνηη αναστολή των διαδικασιών της μεταφοράς, σε όλα τα επίπεδα, ψηφίστηκε απο την Βουλή των Ελλήνων και ετέθη σε ισχύ ο νόμος 2300/95, δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 69 Α, που ρύθμιζε με νέες βάσεις την μεταφορά του συντελεστή δόμησης.

Ας δούμε λοιπόν τώρα τον καινούργιο νόμο αρκετά περιγραφικά. Ο σκοπός και οι βασικές του επιλογές.

Σκοπός της πολεοδομικής ρύθμισης της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης είναι:

1. Για την κατηγορία των βαρυνόμενων ακινήτων, να προδιαγράψει ποιές κατηγορίες εξ αυτών χαρακτηρίζονται βαρυνόμενα, και να προβλέψει τις κατηγορίες εκείνες των ακινήτων, που δεν περιλαμβάνονται στα βαρυνόμενα, όπως είναι οι χώροι θρησκευτικής λατρείας, τα ακίνητα που ανήκουν στο δημόσιο, και

άλλα.

2. Να προστατεύσει την αρχιτεκτονική και πολιτιστική μας κληρονομιά, με το να διατηρήσει κτήρια διατηρητέα, ή χαρακτηρισθέντα ως έργα τέχνης, δίνοντας κίνητρα για την συντηρησή τους και την ενεργό επανενταξή τους στο δομημένο περιβάλλον, όπως ακόμη και να απελευθερώσει ακίνητα στα οποία βρέθηκαν σημαντικά αρχαιολογικά ευρήματα.

3. Να αποδώσει στους ΟΤΑ κοινόχρηστους χώρους ή χώρους που θα καταστούν κοινόχρηστοι, πολεοδομικώς ενδιαφέροντα σημεία της πόλης, θα το δείτε μέσα στον νόμο, όταν για λόγους οικονομικούς αδυνατούν να συντελέσουν τις αντίστοιχες απαλλοτριώσεις.

4. Να δοθούν κίνητρα για την κατασκευή μικρών κατοικιών σε πυκνοδομημένες κυρίως περιοχές.

5. Τέλος, να προστατεύσει το φυσικό περιβάλλον σε περιοχές ιδιαίτερα ευαίσθητες, στις οποίες ακόμη και οι συνηθισμένες ανθρώπινες δραστηριότητες επηρεάζουν δυσμενώς τα υφιστάμενα οικοσυστήματα.

Για τα ωφελούμενα ακίνητα, τι στόχους είχε.

Απο το άρθρο 24 του Συντάγματος, απορρέει υποχρέωση του κράτους να προστατεύσει το περιβάλλον.

Ο τρόπος με τον οποίο η νομοθεσία ρυθμίζει τα σχετικά με την δόμηση ζητήματα, έχει άμεση επίπτωση στην ποιότητα ζωής και στην προστασία του δομημένου και φυσικού περιβάλλοντος.

Ο θεσμός της μεταφοράς συντελεστή δόμησης στα ωφελούμενα ακίνητα απο την φύση του εμπεριέχει δυσμενείς επιπτώσεις στο οικιστικό περιβάλλον, όπως αναφέρεται και στην εισηγητική του νόμου έκθεση, προς την Βουλή των Ελλήνων.

Η άρση των δυσμενών αυτών επιπτώσεων ή έστω η μειωσή

τους επιτυγχάνεται:

1. Με τον καθορισμό του πεδίου εφαρμογής της πραγματοποίησης με βάση κριτήρια αμιγώς πολεοδομικά.

2. Με την επιλογή της πολυδιάσπασης της έκτασης των ωφελουμένων σε μεγάλη έκταση, χωρίς να αλλοιώνεται ο οικιστικός χαρακτήρας των περιοχών υποδοχής.

3. Με την θέσπιση, ως ανώτατου ορίου, επιβάρυνσης του μέσου συντελεστή ανά Δήμο, με μεταφορά συντελεστή δόμησης, του ποσοστού του 10%, του συνολικά δυναμένου να δομηθεί εμβαδού, που προκύπτει από τους ισχύοντες συντελεστές.

Θα το αναλύσουμε παρακάτω πολύ πιο εποικοδομητικά.

4. Να περιορίσει σημαντικά τα μεγέθη της κλιμακούμενης προσαύξησης του μεταφερόμενου συντελεστή δόμησης.

5. Να προσδιορίσει ανώτατο όριο συνολικού συντελεστή, ισχύοντος και μεταφερόμενου, που για τα κτήρια της κατοικίας ορίζεται σε 2,4 προσθετικά, και για τα ειδικά κτήρια από 2,4 έως 3, σε περιπτώσεις της πραγματοποίησης.

6. Να περιορίσει στα πολεοδομικά συγκροτήματα Αθηνών και Θεσσαλονίκης την πραγματοποίηση της μεταφοράς συντελεστή δόμησης, μόνον από βαρυνόμενα ακίνητα, του αυτού πολεοδομικού συγκροτήματος.

Τέλος, οι βασικές επιλογές του νόμου, πρώτον ρυθμίζουν τα της εκτίμησης της αξίας γής των ακινήτων, ανεξάρτητα από τα εκάστοτε εφαρμοζόμενα από το Υπουργείο Οικονομικών.

2. Κατοχυρώνουν το δικαίωμα του πολίτη, για χρησιμοποίηση των αξιών γής που ισχύουν κατά την υποβολή της πλήρους μελέτης.

3. Απλουστεύουν την διαδικασία έγκρισης της μεταφοράς.

4. Το πιο σημαντικό, αποκεντρώνουν την αρμοδιότητα της πραγματοποίησης της μεταφοράς από την κεντρική Υπηρεσία που

ήτο μέχρι τώρα, στις αρμόδιες πολεοδομικές Υπηρεσίες.

Ας μπούμε τώρα στην κατ' άρθρον ανάλυση.

Με τα άρθρα 1 και 2 δίνονται οι ορισμοί των εννοιών που περιλαμβάνονται στα επόμενα άρθρα του νόμου, όπως είναι η έννοια του βαρυνόμενου που πολυ περιληπτικά αναφέραμε πριν, του ωφελουμένου, των ειδικών ζωνών υποδοχής συντελεστή, ποιά είναι η περιφερειακή Υπηρεσία και άλλα.

Προδιαγράφεται η διαδικασία της έγκρισης της χορήγησης τίτλου μεταφοράς απο βαρυνόμενα ακίνητα και η δυνατότητα ενσωμάτωσης του δικαιώματος αυτού στα ωφελούμενα ακίνητα.

Επειδή η έγκριση της χορήγησης του τίτλου είναι το αντάλλαγμα αντί της αποζημίωσης για την πολεοδομική δέσμευση (βάρος) που έχει το ακίνητο, για τον λόγο αυτό και η πρώτη μεταβίβαση του τίτλου δεν φορολογείται και απαλλάσσεται απο κάθε άλλο τέλος.

Προβλέπεται επί πλέον και η δυνατότητα μερικής ή διαδοχικής απο το αυτό ή απο πολλά βαρυνόμενα προς το αυτό ή πολλά ωφελούμενα πραγματοποιήσεις της μεταφοράς.

Αυτό σημαίνει πάρα πολύ απλουστευμένα, ότι, όταν απο ένα διατηρητέο εκδοθεί ένας τίτλος 100 τετραγωνικών μέτρων, είναι δυνατόν ο έχων το βαρυνόμενο ακίνητο, ο ιδιοκτήτης, ας πούμε του διατηρητέου, να το πουλήσει σε πάμπολους ιδιοκτήτες ωφελουμένων.

Το διασπά, υπάρχει μία διαδικασία στην Υπηρεσία μας, και το κάνει μικρά κομμάτια, όσο νομίζει εκείνος.

Έτσι αποζημιώνεται τμηματικά. Και όποτε εκείνος κατά την βούλησή του θεωρεί ότι είναι το καλύτερο για την ιδιοκτησία του.

Στο άρθρο 3 περιγράφονται οι κατηγορίες των βαρυνόμενων ακινήτων απο τα οποία δύναται να χορηγηθεί τίτλος.

Οι κατηγορίες αυτές είναι:

Των ακινήτων επί των οποίων τα κτήρια έχουν χαρακτηρισθεί διατηρητέα έργα τέχνης, ή η χρήση τους έχει χαρακτηρισθεί διατηρητέα.

Το τελευταίο αυτό, η χρήση δηλαδή που έχει χαρακτηρισθεί διατηρητέα, μπήκε για πρώτη φορά στον νόμο, έχοντας σαν σκέψη να προστατευθούν χώροι, όπως είναι οι θερινοί κινηματογράφοι, που θεωρούνται πνεύμονες για τις πόλεις, τις τόσο πολύ πυκνοδομημένες, και βέβαια να τους δώσουμε κίνητρα για να συνεχίσουν να λειτουργούν σαν κινηματογράφοι.

Μετά είναι τα ακίνητα που χαρακτηρίζονται από τα εγκεκριμένα σχέδια πόλης, ως κοινόχρηστοι χώροι.

Τα ακίνητα που βρίσκονται σε χαρακτηριζόμενα ως ευρισκόμενα, σε πολεοδομικώς ενδιαφέροντα σημεία της πόλης, για να καταστούν κοινόχρηστοι χώροι.

Η περίπτωση αυτή είναι άκρως ενδιαφέρουσα και θα πρέπει ιδιαίτερος να προσεχθεί από τους ΟΤΑ, διότι με αυτήν είναι δυνατή η απόκτηση κοινόχρηστων χώρων, χωρίς να έχει προηγηθεί η τροποποίηση του σχεδίου πόλεως στο αντίστοιχο σημείο.

Δηλαδή, όπου υπάρχουν αδόμητα οικόπεδα, τα οποία μπορεί πολεοδομικά να μας προσφέρουν στην πόλη, μία περιοχή πρασίνου μικρή, έναν πνεύμονα μικρό σε μία γειτονιά, μπορεί να βρεί ο κύριος Δήμαρχος τον ιδιοκτήτη, να έρθει σε προσωπική συνενόηση μαζί του, να γίνει η μεταφορά, δηλαδή να αποζημιωθεί με μεταφορά ο ιδιοκτήτης, και κατόπιν ο Δήμος είναι υποχρεωμένος να το κάνει χώρο πρασίνου.

Είναι μία πολύ πιο εύκολη διαδικασία, από την διαδικασία της πρώην τροποποίησης.

Στην ίδια κατηγορία περιλαμβάνονται ακίνητα εντός σχεδίου

Πόλεως, στα οποία λόγω σημαντικών αρχαιολογικών ευρημάτων, επιβάλλονται περιορισμοί ως προς την δομησή τους.

Επί πλέον περιλαμβάνονται, ακίνητα με χαμηλά κτήρια, αυτά που αναφέρονται στο άρθρο 14 του ΓΟΚ του 85, μόνον όμως στις περιπτώσεις που για την περιοχή των ακινήτων αυτών ισχύει συντελεστής δόμησης πάνω από 2,4 και έχουν ύψος μεγαλύτερο από 14 μέτρα, όπως και για ακίνητα που περιλαμβάνονται σε ενεργά οικοδομικά τετράγωνα, όταν θέλουμε να κάνουμε ανάπλαση, αυτά που αναφέρονται στο άρθρο 13 του ΓΟΚ, και για τα οποία ο ισχύων συντελεστής είναι μεγαλύτερος από 2,4.

Για τα χαμηλά κτήρια, στο προηγούμενο νομοθετικό πλαίσιο δεν υπήρχε περιορισμός σε ότι αφορά τον ισχύοντα συντελεστή, το μέγιστο ύψος.

Όμως, η αντίστοιχη διαταξη ετέθη, διότι θέλουμε σε περιοχές κυρίως πυκνοδομημένες ή άλλες που έχουν μεγάλους συντελεστές, να υπάρχουν κάποια χαμηλά κτήρια.

Τέλος, περιλαμβάνονται στην ίδια κατηγορία ακίνητα, επί των οποίων ανεγείρονται κτήρια στεγασμένων χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων.

Επίσης περιλαμβάνεται μία ειδική κατηγορία ακινήτων, για τα οποία σύμφωνα με τον νόμο 1650/86 οι όροι, οι περιορισμοί και οι απαγορεύσεις που επιβάλλονται για την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος είναι εξαιρετικά επαχθείς. Είναι κάποιες περιοχές, όπως η περιοχή της CARRETA CARRETA στην Ζάκυνθο, για τις οποίες τα ακίνητα δεσμεύονται και εκεί θα μπορούσε ο ιδιοκτήτης να ζητήσει μεταφορά για συγκεκριμένο τμήμα της ιδιοκτησίας του.

Πάμε στο άρθρο 4, το οποίον είναι το πιο σημαντικό, διότι αυτό καθορίζει όλα εκείνα τα πολεοδομικά κριτήρια, με τα οποία η μεταφορά του συντελεστή δόμησης γίνεται με τον καλύτερο δυνατό

τρόπο.

Στο άρθρο 4 οριοθετείται κατ' αρχήν το πεδίο εφαρμογής της μεταφοράς συντελεστή δόμησης στο στάδιο της πραγματοποίησης αυτής και αποκλείονται ορισμένες περιοχές πολεοδομικά ευαίσθητες, των οποίων τα χαρακτηριστικά καθιστούν μη σκόπιμη ή ανεπιθύμητη την μεταφορά συντελεστή, όπως π.χ. ιστορικοί τόποι, παραδοσιακά σύνολα και τα λοιπά.

Στο οριοθετημένο αυτό πεδίο, περιλαμβάνονται οι ΠΥΣΔΟ, που σημαίνει περιοχές υποδοχής συντελεστή δόμησης. Οι περιοχές αυτές δεν ορίζονται επί χάρτου, αναφέρονται όμως στον νόμο περιγραφικά και είναι οι περιοχές οι οποίες περιλαμβάνονται στο οριοθετημένο πεδίο, αλλά δεν είναι περιοχές που έχουν χαρακτηριστεί ως ζώνες ενεργού πολεοδομίας, ή ζώνες αστικού αναδασμού, δεν είναι περιοχές οργανωμένης δόμησης, οικοδομικών Συνεταιρισμών ή αναπτύσσονται με ιδιωτική πολεοδόμηση, και επί πλέον για όλες αυτές τις περιοχές ισχύει ένας περιορισμός, που είναι το σύνολο του μεταφερόμενου εμβαδού δομησίμων επιφανειών στα όρια ενός Δήμου να είναι μικρότερο του 10%, του εμβαδού των δομησίμων επιφανειών που προκύπτει κατά προσέγγιση από την εφαρμογή των ισχυόντων συντελεστών δόμησης που ορίζεται ως ανώτατη επιβάρυνση, την οποία μπορεί να υποστεί μία ΠΥΣΔΟ, με πρόσθετη μεταφορά συντελεστή.

Τι σημαίνει αυτό.

Έχει αποδειχθεί μέχρι τώρα, από τη μέχρι τώρα δηλαδή εφαρμογή των ρυμοτομικών σχεδίων, ότι ο μέσος συντελεστής που πραγματοποιείται σε μία πόλη φτάνει στα περιθώρια του 70 ή 75%.

Υπάρχουν ορισμένες κατηγορίες οικοπέδων, που δεν μπορούν να κτισθούν, ή έχουν κτισθεί με προγενέστερους κανονισμούς και δεν μπορούν να πάρουν πρόσθετες επιφάνειες και τα λοιπά, ή άλλος

δεν έχει την δυνατότητα, διότι έχει μικρό δρόμο μπροστά και δεν μπορεί να του βγάλει το ιδεατό στερεό και τα λοιπά, και έχει αποδειχθεί ότι όταν πλέον έχει φτάσει στο 70% ένα ρυμοτομικό σχέδιο να θεωρείται ότι είναι το ανώτατο. Δεν εξαντλείται δηλαδή ποτέ σε ένα ρυμοτομικό σχέδιο το 100% του συντελεστή, με εξαίρεση περιοχές που έχουν οργανωμένες δομήσεις, όπως είναι οι οικοδομικοί Συνεταρισμοί, που όχι μόνον θεωρητικά και πρακτικά εξαντλείται ο συντελεστής.

Αυτό σημαίνει ότι οι μελέτες που είχαν προηγηθεί, οι εγκεκριμένες πολεοδομικές, είχαν λάβει κάποια δεδομένα σε ανάγκες πολεοδομικές, όπως είναι οι δρόμοι, οι κοινόχρηστοι χώροι, τα σχολεία και τα λοιπά.

Λοιπόν, επειδή η μεταφορά που γίνεται μέσα στις ΠΥΣΔΟ έχει μία διαβαθμισμένη προσαύξηση ανά ακίνητο, δεν μας δίνει το μέγεθος που θα μπορούσε να υλοποιηθεί, αφού γίνεται με ιδιωτική πρωτοβουλία και θα μπορούσε κάποιος οικισμός να επιβαρυνθεί πάρα πολύ. Εφόσον οι πολεοδομικές μελέτες έχουν μελετηθεί για το 100% του συντελεστή και εκ των πραγμάτων πραγματοποιείται το 70% μία επιβάρυνση του 10% συνολικά για το ρυμοτομικό σχέδιο δεν θα είχε πολύ δυσμενείς επιπτώσεις για την πόλη.

Για τον λόγο αυτό, και μία ΠΥΣΔΟ, ενώ είχε όλα τα κριτήρια του νόμου, μόλις ξεπεράσει το 10% και έχει ας πούμε 10,5 παύει πλέον να έχει τον χαρακτηρισμό της ΠΥΣΔΟ.

Αυτό πως γίνεται; Ήδη επειδή ο νόμος το ανέφερε μέσα, βγήκε εκτελεστική του νόμου απόφαση, η 32913/95 που δημοσιεύθηκε και στην εφημερίδα, με την οποία υπολογίζεται πως θα γίνεται αυτός ο τρόπος καθορισμού του 10%.

Το περιθώριο αυτό είναι εξαιρετικά μεγάλο.

Ο κύριος Αποστολάτος που θα σας μιλήσει στην συνέχεια, θα

μας δώσει εκείνα τα στατιστικά στοιχεία, απο τα οποία θα προκύψει ότι περιοχές που με το προηγούμενο νομοθετικό καθεστώς είχε εφαρμοστεί η μεταφορά, μας δώσανε τα μεγέθη των επιβαρύνσεων που προέκυψαν σε περιοχές που ήταν ας πούμε "περιζήτητες", για να πραγματοποιηθούν μεταφορές και θα δείτε ότι τα περιθώρια αυτά είναι αρκετά μεγάλα.

Συνεχίζουμε πάλι στο άρθρο 4 και αφού προκαθορίσαμε την οριοθέτηση του πεδίου και ορίσουμε τι είναι οι ΠΥΣΔΟ, ερχόμαστε τώρα να διαβαθμίσουμε το συντελεστή παίρνοντας σαν γενική αρχή τις τρεις βασικές χρήσεις γής, αμιγή, γενική κατοικία και πολεοδομικό κέντρο.

Επειδή η αμιγής κατοικία προσφέρει μία διαφορετική ποιότητα ζωής, δηλαδή ο έχων ένα ακίνητο μέσα σε μία τέτοια περιοχή ξέρει ότι θα υπάρχει γύρω του μόνον κατοικία, είναι πιο ευαίσθητη περιοχή, απο ότι είναι μία περιοχή πολεοδομικού κέντρου.

Για τον λόγο αυτό και η διαβάθμιση της προσαύξησης του συντελεστή στην αμιγή κατοικία είναι η μικρότερη που έγινε. Πάντοτε, όταν θα δείτε παρακάτω στις διαβαθμίσεις, έχουμε τον συντελεστή και τον τεμαχίζουμε σε 3 κομμάτια, μέχρι το 0,8, σε όλες τις κατηγορίες της διαβάθμισης, το τμήμα, το απο 0,8 μέχρι 1,2 και το κομμάτι του για πάνω απο 1,2.

Εχουμε λοιπόν στην αμιγή κατοικία διαβάθμιση, για το κομμάτι του συντελεστή που είναι μέχρι 0,8 ή 20%, και μετά είναι 15 και 10 η μικρότερη για το μεγαλύτερο κομμάτι του.

Βέβαια, στην αμιγή κατοικία, λέμε μέσα στον νόμο ότι, δεν θέλουμε άλλη χρήση εκτός απο κατοικία. Δηλαδή, η πραγματοποίηση της μεταφοράς αφορά χρήσεις μόνον βοηθητικών χώρων του ιδίου του κτηρίου, όχι επαγγελματικών βέβαια και χώρων κατοικίας.

Η ιδιαιτερότητα που έχει η αμιγής κατοικία είναι, ότι εμείς δεν θέλουμε μόνον να επιτρέψουμε την μεταφορά, θέλουμε και να αποτρέψουμε να κάνουμε ογκώδη κτήρια. Για το λόγο αυτό, όταν στις περιοχές αυτές υπάρχει έντονη κλίση ή ιδιαίτερη μορφολογία όπως αναφέρεται στον νόμο, είναι δυνατόν να βγούν κάποιες αποφάσεις του Νομάρχη, έχουμε βγάλει και σχετική εγκύκλιο, την 26/95 με την οποία δίνουμε τον τρόπο που γίνεται όλη αυτή η διαδικασία απο την περιφέρεια, ώστε οι περιοχές που έχουν έντονη κρίση να οριοθετηθούν και στις οποίες θα απαγορεύεται η μεταφορά συντελεστή.

Διότι απο την προηγούμενη εφαρμογή του νόμου, έχει αποδειχθεί ότι όταν έχω έντονες κλίσεις δεν μπορώ απο πριν να γνωρίζω το πόσο μεγάλοι όγκοι θα μου προκύψουν, γιαυτόν τον λόγο θέλω να εξαιρέσω αυτές τις περιοχές που θεωρώ ότι έχουν ευαισθησία.

Το ίδιο συμβαίνει, δηλαδή οι ίδιες περιοχές με ιδιαίτερη μορφολογία, αφορούν και την περίπτωση της γενικής κατοικίας, της οποίας βέβαια δεν απαγορεύεται η πραγματοποίηση της μεταφοράς, αλλά όμως την μεταφορά την θέλω να γίνεται μόνον μεσα στο ύψος που προβλέπεται για την περιοχή, βάσει του συντελεστή που ισχύει για την αντίστοιχη περιοχή.

Τώρα, θα πάμε στην διαβάθμιση του συντελεστή που ισχύει για την γενική κατοικία.

Εδώ η διαβάθμιση, όπως σας την είπα προηγουμένως κλιμακωτά για 0,80, απο 0,80 έως 1,20 και παραπάνω, είναι αντίστοιχα 30, 25 και 20%.

Δηλαδή είναι κατά 10% μεγαλύτερη απο ότι είναι η διαβάθμιση στην αμιγή κατοικία.

Σε περιοχές με χρήση πολεοδομικού κέντρου, η διαβαθμισμένη

προσαύξηση του μεταφερόμενου συντελεστού, είναι για τις κατοικίες ό,τι στην γενική κατοικία και θα σας εξηγήσω γιατί.

Στα ειδικά κτήρια όμως, θέλω να έχω μία μεγαλύτερη ένταση.

Για τον λόγο αυτόν, αντί να δώσω 30 ή 25 και 20 που είναι για τις κατοικίες, δίνω 40, 35 και 30 για τα ειδικά κτήρια, διότι έχω την επιθυμία εκεί να έχω μεγαλύτερη χωρητικότητα για τέτοιες χρήσεις.

Πάντοτε ξεκινάμε και λέμε ότι όπου έχω πολεοδομικό κέντρο, ο κόσμος το γνωρίζει απο πριν, ότι θα έχω και κάποια ένταση λειτουργιών.

Στην γενική κατοικία είναι αδιάφορη η χρήση, εάν είναι ειδικού κτηρίου ή αν είναι κατοικίας, για το λόγο και αυτό η διαβάθμιση είναι η αυτή, είτε είναι ειδικό κτήριο, είτε είναι κατοικία.

Ενώ στην αμιγή κατοικία, το προδιαγράφω, θέλω μόνον κατοικία και πολύ χαμηλότερη διαβάθμιση.

Πηγαίνουμε τώρα στο οριοθετημένο πεδίο, να ξεκαθαρίσουμε ότι είναι δυνατόν να οριστεί μια άλλη κατηγορία ζωνών, οι λεγόμενες ΕΖΥΣ, είναι Ειδικές Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή, όπου θέλω να έχω απο πριν με πολεοδομική μελέτη, δεδομένα διαφορετικά απο την ΠΥΣΔΟ.

Δηλαδή, οι περιοχές αυτές ΕΖΥΣ, θα μπορούσαν να είναι σίγουρα όλες οι περιοχές επεκτάσεων, εάν τα αντίστοιχα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια μου δίνουν μεγέθη, με τα οποία θα μπορούσα να ορίσω τέτοιες περιοχές.

Βέβαια, ο νόμος δεν αποκλείει ότι μπορούν να γίνουν και σε ήδη δομημένες περιοχές, με τις προδιαγραφές που ορίζει ο νόμος και όλα τα πολεοδομικά μεγέθη που αναφέρει αναλυτικά, όμως δεν θα ήθελα να επεκταθώ σε τόσο ειδικά θέματα στο σημείο αυτό.

Στο τέλος του άρθρου αυτού, υπάρχει μία ενότητα Ε, η οποία

λέει ανεξάρτητα αν βρίσκομαι μέσα σε ΠΥΣΔΟ ή σε ΕΖΥΣ, θέλω γενικά πολεοδομικά κριτήρια, που πλέον δεν αφορούν τον οικισμό σε ευρύτερη έκταση, αφορούν όμως το μικροπεριβάλλον, αφορούν επίσης πολεοδομικά κριτήρια, σε επίπεδο οικοδομικού τετραγώνου και οικοδομής.

Τα κριτήρια αυτά είναι πολεοδομικά βέβαια και αναφέρονται, στην κάλυψη του ακινήτου, στο ύψος που επιτρέπεται. Στο ιδεατό στερεό, το οποίο βέβαια δεν μπορεί να ξεπεραστεί στο ύψος, εφόσον είναι ειδικό, δηλαδή έχει οριστεί με ειδικό Κανονισμό μπορεί να αυξηθεί κατά 3 και αν είναι κατά ΓΟΚ προσαυξάνεται ανάλογα με την προσαύξηση του συντελεστή.

Δηλαδή, πείτε ότι έχω μία περιοχή που έχει συντελεστή 0,8. Και ανάλογα με την χρήση που προηγουμένως είπαμε στην οριοθέτηση, έχω μία προσαύξηση του συντελεστή 0,2, δηλαδή το 0,8 θα γίνει 0,96.

Πηγαίνω λοιπόν κατά ΓΟΚ και βλέπω, στο 0,96 τι ύψος επιτρέπεται αυτό είναι το ανώτατο που μπορώ να πραγματοποιήσω με μεταφορά συντελεστή.

Αλλα δεδομένα που ορίζει η ίδια ενότητα, είναι ότι αφορά τις πλαγιές αποστάσεις, οι οποίες εάν δεν εξαντλώ το ύψος της περιοχής ακολουθούν αυτά τα των προσθηκών σε νομίμως υφιστάμενα κτήρια, εάν όμως ξεπερνά το ύψος, θα πρέπει να έχω το αντίστοιχο Δ που ισχύει για το συνολικά πραγματοποιούμενο ύψος.

Τέλος, προβλέπεται ο περιοριστικός όρος στα πολεοδομικά συγκροτήματα της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, να πραγματοποιείται δηλαδή μεταφορά μόνον απο βαρυνόμενα ακίνητα, του αυτού πολεοδομικού συγκροτήματος.

Τα δύο αυτά συγκροτήματα, διότι μόνον σαν πολεοδομικά συγκροτήματα μπορούν να θεωρηθούν, δεδομένου ότι αν θα

μπορούσε κανείς να κάνει τη σκέψη ότι θα έπρεπε να ήτο ανά Δήμο η πραγματοποίηση μεταφοράς, θα βρισκόμαστε στο σημείο η Αθήνα που θεωρείται το μητροπολιτικό κέντρο της Ελλάδας και η οποία έχει πάρα πολλά αξιόλογα διατηρητέα κτήρια, να μην μπορεί πουθενά, διότι δεν έχει περιοχές βέβαια επεκτάσεων, ή περιοχές με συντελεστή μικρότερο του 2,4, άρα δεν θα μπορούσε θεωρητικά πουθενά να πραγματοποιήσει τις μεταφορές.

Επομένως, οι έχοντες τα διατηρητέα θα είχαν ένα χαρτί απο το κράτος, το οποίο δεν θα είχε καμία ισχύ αποζημίωσης. Θα είχαν απλώς ένα χαρτί.

Θα πούμε στο τέλος ότι για όλες τις περιπτώσεις μεταφοράς καθορίστηκε ανώτατος συντελεστής δόμησης διότι το Συμβούλιο της Επικρατείας, απο τις επιστημόσεις που είχε κάνει στην απόφαση που είπαμε προηγουμένως ήταν ότι δεν μπαίνει ανώτατο όριο, προσαύξησης με μεταφορά.

Και είναι βέβαια, για όλες τις κατηγορίες των ακινήτων το 2,4 για τις κατοικίες και για τα ειδικά κτήρια είναι απο 2,4 όταν είμαστε στην γενική κατοικία, μέχρι 3 στην περιοχή των πολεοδομικών κέντρων.

Στην ίδια ενότητα τίθεται μία εξαίρεση του νόμου.

Η εξαίρεση αυτή είναι η παράγραφος 7 η οποία προβλέπει ότι σε υφιστάμενα μέχρι την ισχύ του νόμου κτήρια, ανεξάρτητα αν ο συντελεστής τους είναι 2,4 ή και παραπάνω, είναι δυνατόν, εφόσον πριν την ισχύ του νόμου είχε γίνει αυθαίρετη χρήση, αλλαγή χρήσης και εφόσον βέβαια πληρωθούν όλα τα σχετικά, τα προβλεπόμενα απο τις διαδικασίες περί αυθαιρέτων, ισχύουν οι αντίστοιχοι κτηριοδομικοί κανονισμοί. Δεν συζητούμε για ένα κτήριο του οποίου, ένας όροφος που έχει ένα ύψος μικρότερο απο αυτό που επιτρέπουν οι κτηριοδομικοί κανονισμοί να πάρει μεταφορά και

εφόσον το κέλυφος του κτηρίου υπάρχει, απλώς δεν έχει νομιμοποιηθεί η χρήση του ακινήτου, να μπορεί εκεί μέσα να ενσωματώσει μεταφορά, διότι με αυτόν τον τρόπο βλάπτει λιγότερο το περιβάλλον, αφού το κέλυφος του κτηρίου είναι υφιστάμενο.

Αφού είπαμε το άρθρο 4 το οποίο είναι πολύ καθοριστικό και αναφέρει όλα τα πολεοδομικά κριτήρια για την πραγματοποίηση, θα έρθουμε στο άρθρο 5, το οποίο μας ορίζει τα αναλυτικά, τα του τρόπου μετασχηματισμού επιφανειών.

Κατ' αρχήν, πριν να το αναλύσουμε, με πολύ λίγα λόγια να πούμε, τι σημαίνει αυτό το πράγμα.

Δεν σημαίνει ότι έχοντας ένα τίτλο, απο ένα ας πούμε διατηρητέο, γιατί είναι κατανοητή η περίπτωση, έχοντας έναν τίτλο απο ένα διατηρητέο ο οποίος γράφει επάνω, δικαίωμα μεταφοράς, εόν έχω έναν τίτλο απο ένα διατηρητέο ακίνητο, και γράφει ο τίτλος δικαίωμα μεταφοράς 100 τετραγωνικών, δεν σημαίνει ότι ο κύριος που έχει αυτόν τον τίτλο τον πουλάει σε κάποιον άλλο που έχει το ωφελούμενο, και εκείνος παίρνει και πάει και κτίζει 100 τετραγωνικά.

Δεν συζητούμε ότι οι διαβαθμίσεις και αυτά είναι αυτές που ορίζει ο νόμος, αυτές δεν τις ξεπερνούμε, πέστε ότι είναι μέσα σε αυτά τα περιθώρια και οι διαβαθμίσεις του δίνουν 100 τετραγωνικά.

Δεν σημαίνει ότι πήρα έναν τίτλο, ας πούμε απο την περιοχή του Βόλου, που είχε 100 τετραγωνικά και έκτισα 100 τετραγωνικά. Υπάρχει ένας μαθηματικός τύπος, ρητά προσδιοριζόμενος μέσα στον νόμο, με μεγέθη τα οποία τα καθορίζει ένα έκαστον εξ αυτών και βάσει του οποίου, τα 100 μέτρα θα μπορούν να γίνουν ή 150 ή 100 ή 10 ή 20.

Διότι υπάρχουν κάποιοι παράμετροι που θα αναφέρουμε παρακάτω.

Ο τύπος αυτός είναι μαθηματικός, και βέβαια θα τον δείτε μέσα και στον νόμο, είναι επιφάνεια ωφελουμένου, δηλαδή αυτό που κτίζω στο ωφελούμενο, ισούται με το 1,10 της επιφανείας του βαρυνομένου, αυτό που γράφει δηλαδή ο τίτλος τα διατιθέμενα μέτρα, επί 2 κλάσματα. Το ένα κλάσμα έχει την αναλογία των συντελεστών ωφελουμένου και βαρυνομένου, και το άλλο έχει το κλάσμα των αξιών γής.

Ο συντελεστής αυτός του ωφελουμένου, συνήθως συμπίπτει με τον συντελεστή δόμησης. Όταν όμως έχω εμπορικότητα, δεν θα ήθελα όμως να αναλύσω τόσο πολύ ειδικά θέματα, γιατί ήρθαμε να πούμε μία γενική αντιμετώπιση του θέματος, και θα γινόμεν και κουραστική και δεν θα μπορούσατε να αποκτήσετε γνώσεις περισσότερες. Απλώς να πούμε ότι τα μεγέθη αυτά, το μεν $E \Omega$ και $E B$ είναι αυτά που ζητούμε και έχουμε, οι αξίες γής θα σας πούμε στο άρθρο 18 πως προσδιορίζονται, και τα $\Sigma \Omega$, ΣB είναι συνάρτηση των συντελεστών δόμησης.

Στο ίδιο άρθρο, να τονίσουμε, τον συντελεστή εμπορικότητας, ο οποίος είναι κάτι συνυφασμένο με την μεταφορά, θα το βλέπετε πάντοτε μπροστά σας, και είναι ο λόγος της αξίας τετραγωνικού μέτρου ισογείου, στην θέση του ακινήτου, προς την αντίστοιχη αξία του υπερκείμενου ορόφου.

Αυτό το κλάσμα, πάντοτε μας δίνει μία αξία η οποία είναι μεγαλύτερη της μονάδος. Εάν το ακίνητο δεν έχει εμπορικότητα, το $\Sigma.E.$ το λεγόμενο είναι η μονάδα.

Εάν έχει εμπορικότητα το $\Sigma.E.$ είναι μεγαλύτερον της μονάδος.

Πηγαίνουμε τώρα στα άρθρα 6 με 16, τα οποία δεν θα αναλύσουμε ιδιαίτερα, διότι αφορούν όλες τις διαδικασίες που έχει προβλέψει η νομοθεσία και αφορούν με ποιόν τρόπο εγκρίνεται η μεταφορά συντελεστή δόμησης, από τα βαρυνόμενα ακίνητα.

Έτσι αναφέρει μέσα, ποιά είναι τα δικαιολογητικά της υποβλητέας μελέτης, ποιά είναι η νομική διαδικασία που γίνεται και τι είδος ελέγχου τίτλων πρέπει να υποβάλλουν και τα λοιπά, ορίζονται τα της τήρησης των μητρώων, της μεταφοράς στην αρμόδια κεντρική υπηρεσία και αυτά που αφορούν την έκδοση, την μεταβίβαση, την απώλεια, την διαίρεση και την ακύρωση των ονομαστικών τίτλων.

Απο τα 15 χρόνια λειτουργίας του νόμου μέχρι σήμερα, η κεντρική υπηρεσία έχει αρχεία, στα οποία τηρούνται όλα τα στοιχεία των βαρυνομένων ακινήτων και έτσι έχουμε ένα πολύ καλό υλικό, το οποίο εδώ και 3 χρόνια, παράλληλα κρατούμε και με μηχανογραφικό τρόπο.

Πρέπει να τονιστεί στα άρθρα αυτά ότι η απόφαση με την οποία εγκρίνεται η χορήγηση τίτλου απο βαρυνόμενα ακίνητα, δημοσιοποιείται διότι δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης, και επί πλέον επιβάλλεται η αναρτησή της για έναν μήνα στην αρμόδια κεντρική Υπηρεσία του ΥΠΕΧΩΔΕ, στην περιφερειακή πολεοδομική Υπηρεσία και στον αρμόδιο ΟΤΑ.

Να τονίσουμε στο σημείο αυτό, ότι η ολοκλήρωση της μεταφοράς στα βαρυνόμενα, ολοκληρώνεται με την δημοσιεύσή της στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης, με Υπουργική Απόφαση, ενώ με το προηγούμενο θεσμικό καθεστώς έβγαινε Προεδρικό Διάταγμα.

Αυτό ήταν πολύ χρονοβόρο, ένα αντικίνητρο για τους ιδιοκτήτες να ζητούν μεταφορά και βέβαια τίποτε δεν προσέθετε στην αρχική Υπουργική Απόφαση, η οποία είχε όλα τα στοιχεία της μεταφοράς.

Αφού τελειώσαμε με τα άρθρα 6 με 16, πηγαίνουμε στο άρθρο 17 το οποίο θα απασχολήσει τους περισσότερους συναδέλφους, που βρίσκονται σε αυτή την αίθουσα και αυτούς οι οποίοι δεν

παρουσιάστηκαν.

Είναι το άρθρο της πραγματοποίησης και αφορά τον τρόπο με τον οποίο η υλοποίηση της μεταφοράς πλέον γίνεται απο τις πολεοδομικές Υπηρεσίες της Περιφέρειας.

Οποσδήποτε καθορίζει τις απαιτούμενες διαδικασίες, οι οποίες πλέον γίνονται απο την περιφέρεια.

Δεν θα σας πώ αναλυτικά ποιά είναι τα δικαιολογητικά, εξάλλου όλοι οι μηχανικοί θα ασχοληθούν με αυτά τα θέματα και τα λέει ο νόμος αρκετά καλά.

Θα πρέπει να τονιστεί, ότι οι περιφεριακές υπηρεσίες πλέον, επειδή τα κριτήρια είναι πολεοδομικά, είναι υποχρεωμένες να εκδίδουν τις αποφάσεις της μεταφοράς και ο νόμος δεν τους αφήνει κανένα σημείο υποκειμενικής κρίσης.

Ενώ με το προηγούμενο καθεστώς, έπρεπε να περάσει κεντρικό Συμβούλιο η μελέτη και υπήρχε δυνατότητα η μελέτη να μην εγκριθεί. Με το άρθρο αυτό καθορίζεται η αποκεντρωμένη πλέον αρμοδιότητα, και απλουστεύεται πάρα πολύ η διαδικασία της μεταφοράς.

Στο άρθρο 18, ορίζονται τα της εκτίμησης της οικοπεδικής αξίας των ακινήτων.

Ετσι η αξία ενός τετραγωνικού μέτρου γής, αυτό που στον προηγούμενο τύπο μετασχηματισμού που αναφερθήκαμε, καθορίζεται σαν $A\Omega$ ή AB , είναι μία μαθηματική σχέση η οποία ορίζεται απο 4 μεγέθη. Των $\Sigma.O.I.$ που σημαίνει συντελεστής οικοπέδου, το TZ που είναι τιμή ζώνης, το $\Sigma.\Delta.O$ που δεν είναι άλλο απο τον συντελεστή δόμησης που γνωρίζουμε και τον $\Sigma.\Sigma.O.$ που είναι συντελεστής αξιοποίησης συμμετοχής οικοπέδου.

Τα μεγέθη αυτά δίνονταν μέσω των πινάκων του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων απο τις

αρμόδιες Οικονομικές Εφορίες.

Με τους ίδιους πίνακες καθορίζεται και το μέγεθος της εμπορικότητας.

Βεβαίως, υπάρχουν περιπτώσεις ακινήτων, τα οποία δεν ανήκουν σε περιοχές στις οποίες έχει εφαρμοστεί το αντικειμενικό σύστημα του προσδιορισμού της αξίας γής.

Στις περιπτώσεις αυτές ζητείται χαρτί απο την αντίστοιχη οικονομική Εφορία.

Για τον τρόπο που η αξία αυτή απο τον Οικονομικό Εφορο προσδιορίζει την αξία του οικοπέδου, προβλέφθηκε ένας συντελεστής, ο αναφερόμενος με τα Σ.Σ. και λέγεται συντελεστής συγκρισιμότητας.

Και αυτό γιατί οι αντικειμενικές αξίες δεν έχουν αξίες αγοράς, ενώ τα έγγραφα που δίνουν οι ΔΟΥ, οι εκτιμήσεις που δίνουν οι ΔΟΥ είναι αγοραίες, ας τις πούμε έτσι, και επομενως έχουν μία διαφορά εκτίμησης.

Και επειδή ο τύπος μετασχηματισμού μας δίνει ασφαλή αποτελέσματα, μόνον όταν οι αξίες του βαρυνομένου και του φοελουμένου έχουν καθορισθεί κατά την ίδια περίπου χρονική στιγμή, για τον λόγο αυτόν μήκε και ο συντελεστής συγκρισιμότητας και ένας έτερος συντελεστής, ο οποίος μειώνει κάθε φορά, εφόσον υπάρχει μεγάλη ψαλίδα μεταξύ των δύο τιμών, την αγοραία να την πώ έτσι αξία αυτών που εκτιμά η ΔΟΥ και δεν είναι στις αντικειμενικες αξίες.

Τέλος, επισημαίνεται κάτι το πολύ σοβαρό. Για πρώτη φορά, προβλέπεται η κατοχύρωση των αξιών γής που ισχύουν κατά την υποβολή της πλήρους μελέτης.

Η διάταξη αυτή έρχεται να θεραπεύσει την ασάφεια του προηγούμενου θεσμικού πλαισίου, αποτέλεσμα του οποίου ήταν η

διατύπωση διαφορετικών απόψεων της αρμόδιας διευθύνσεως του Υπουργείου, η καθυστέρηση των διαδικασιών έγκρισης, ο εξ αρχής επαναπροσδιορισμός των αξιών γής, και βέβαια η ταλαιπωρία των πολιτών.

Αυτό πιστεύουμε ότι δεν θα ξαναπαρουσιαστεί, διότι απο την στιγμή που ο καθε ενδιαφερόμενος υποβάλλει πλήρη στοιχεία στην Πολεοδομική Υπηρεσία, κατοχυρώνει και τις αντικειμενικές αξίες που ισχύουν την στιγμή εκείνη.

Στο άρθρο 19 προβλέπονται ειδικές διατάξεις για τα βαρυνόμενα ακίνητα.

Είναι πολύ νωρίς για να εξαχθούν τα όποια συμπεράσματα, απο την εφαρμογή των ρυθμίσεων του 2300. Ελπίζουμε ότι η πραγματικότητα δεν θα διαψεύσει τις προσδοκίες μας και σας ευχαριστώ που είχατε την υπομονή να με ακούσετε.

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Ευχαριστούμε την κ. Μακρή. Παρακαλώ να μας ξεκαθαρίσετε πριν καθήσετε, όταν εννοείτε Περιφερειακή Υπηρεσία, εννοείτε τις Νομαρχιακές Αυτοδιοικήσεις ή τα Πολεοδομικά γραφεία των Δήμων ή τα Πολεοδομικά γραφεία επαρχιών των Νομαρχιακών;

ΜΑΚΡΗ: Όταν η Επιτροπή που έφτιαξε τον νόμο, συνεδρίαζε, δεν είχαν ακόμη καθορισθεί οι Νομαρχιακές Αυτοδιοικήσεις.

Ο νόμος αναφέρεται στα πρώην ΤΕ και ΠΕ, τμήματα Πολεοδομίας και Πολεοδομικών εφαρμογών και όχι στα Πολεοδομικά Γραφεία των Δήμων ή τα Πολεοδομικά Γραφεία των επαρχιών των Νομαρχιακών.

Ας πούμε, εάν είχε ο νομός Μαγνησίας 3 επαρχίες και εκάστη είχε Πολεοδομικό Γραφείο, μόνον η πρωτεύουσα του νομού, η οποία είχε τμήμα Πολεοδομίας και Πολεοδομικών εφαρμογών, θα είχε το

δικαίωμα να εκδώσει και την απόφαση και την αντίστοιχη οικοδομική άδεια, και ίσως είναι κάτι το οποίο εγώ δεν επεσήμανα γιατί είμαι στην κεντρική Υπηρεσία, αλλά εσείς που είστε στην περιφέρεια σας ενδιαφέρει ιδιαίτερα. Η ίδια Υπηρεσία έχει και τον έλεγχο όλης της οικοδομής μέχρι την παροχή του ηλεκτρικού ρεύματος, δηλαδή αν η οικοδομή αυτή διαπιστωθεί ότι έχει κάποιες υπερβάσεις ή κάποια αυθαίρετα, η ίδια Υπηρεσία που εκδίδει την άδεια είναι και η αρμόδια να ελέγξει τα αυθαίρετα, γιατί αυτό το νόημα θα έχει η σωστή διοίκηση.

Δεν μπορεί ένας να εκδίδει μία απόφαση και κάποιος άλλος να εκδίδει την άδεια, έτσι; Το λέμε στο άρθρο 1, νομίζω αρκετά καθαρά.

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Αρα μας λέτε ότι όταν γίνεται μεταφορά συντελεστή δόμησης μέσα στον Βόλο, την οικοδομική άδεια θα την εκδώσει η Υπηρεσία της Νομαρχίας.

ΜΑΚΡΗ: Ναι, τα πρώην τμήματα Πολεοδομίας και πολεοδομικών εφαρμογών, η πρωτεύουσα του νομού.

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Και τις άδειες θα τις εκδίδουν οι ίδιοι εκεί, στην Νομαρχία.

ΜΑΚΡΗ: Βεβαίως.

Θα ήθελα να τονίσω λιγάκι, αφού ετέθη αυτό, μήπως εγώ το πέρασα έτσι χωρίς να το επισημάνω ιδιαίτερα, ότι δεν σημαίνει το ίδιο για το 10%, αυτό που λέμε, το όριο επιβάρυνσης μίας περιοχής, για να χαρακτηρίζεται ως ΠΥΣΔΟ.

Αυτό είναι αρμοδιότητα της αρμόδιας Υπηρεσίας, όπως είναι αρμοδιότητα της αρμόδιας Υπηρεσίας εφόσον και ο Δήμος έχει πολεοδομική Υπηρεσία, να καθορίσει τις περιοχές με τις έντονες χρήσεις.

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Ευχαριστούμε πολύ.

Παρακαλούμε τον κ. Αποστολάτο να προσέλθει στο βήμα και να μας εισηγηθεί το θέμα "Συμπεράσματα κατά την πραγματοποίηση της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης".

ΑΠΟΣΤΟΛΑΤΟΣ: Κυρίες και κύριοι,

Η εισήγηση αυτή που θα ακούσετε είναι λίγο διαφορετική οπωσδήποτε από τις άλλες.

Η προθεσή μου είναι να σας περάσω μέσα από μία πορεία αριθμών και διαγραμμάτων και είμαι βέβαιος ότι με την ερμηνεία αυτών των στοιχείων, των ψυχρών αριθμών, θα βγάλετε τα συμπεράσματά σας τόσο για τον θεσμό αυτό καθαυτό, όπως έχει εφαρμοστεί μέχρι σήμερα, όσο και για το μέλλον του εργαλείου που έχουμε στα χέρια μας, με τον νέο νόμο τον 2300.

Κατ' αρχήν, ήθελα να διευκρινίσω, ότι στην γραπτή εισήγηση που έχω καταθέσει, στην Γραμματεία της οργανωτικής Επιτροπής, υπάρχουν όλα αυτά τα Διαγράμματα, που επεξεργάστηκα τις τελευταίες εβδομάδες, προκειμένου να τα έχετε στην διαθεσή σας και να μπορείτε και εσείς όταν τα πάρετε, να τα επεξεργαστείτε και να βγάλετε στοιχεία πάνω σε αυτά.

Δύο λόγια για την εμπλοκή μου στο θέμα.

1. Η θέση μου είναι προϊστάμενος της Διεύθυνσης τοπογραφικών εφαρμογών στο ΥΠΕΧΩΔΕ.

2. Η διεύθυνση τοπογραφικών εφαρμογών μεταξύ των άλλων έχει και την αρμοδιότητα να ελέγχει την πληρότητα και να προωθεί προς το τυπογραφείο την δημοσίευση όλων αυτών των διοικητικών πράξεων, Προεδρικών Διαταγμάτων και Υπουργικών Αποφάσεων, έτσι περνούσαν τότε και τα Προεδρικά Διατάγματα και σήμερα οι Υπουργικές Αποφάσεις, που έχουν σχέση και με τον συντελεστή δόμησης.

3. Το 1981 ξεκίνησε να βγαίνει το πρώτο Διάταγμα έκδοσης τίτλου στο Περιστέρι συγκεκριμένα, αν θυμάμαι καλά.

4. Απο τότε λοιπόν σκέφθηκα να κρατήσω ένα αρχείο αυτού του υλικού, που αφορούσε την μεταφορά του συντελεστή δόμησης, προκειμένου να αξιοποιηθεί κατάλληλα όταν θα χρειαζόταν.

Όταν πέρασαν τα χρόνια όμως και ήρθε η έξαρση του 90 - 93, έξαρση εννοώ με την ιδιαιτερότητα που πέρασε ο θεσμός στην εφαρμογή του στο διάστημα 90 - 93, τότε διαπιστώθηκε και με άλλους λόγους που είχαν σχέση με φήμες που κυκλοφόρησαν, η ανάγκη ελέγχου κάποιων συγκεκριμένων στοιχείων, δηλαδή ότι δεν μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν αυτά τα στοιχεία που κρατούσαμε στην διαθεσή μας.

Και όπως είναι γνωστό άλλωστε, το χειρογραφικό σύστημα σπανίως ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις των καιρών, ούτε για την συγκεκριμένη στιγμή, ούτε για την συγκεκριμένη περίπτωση.

Έτσι χρειάστηκε να γίνει μία κάποια διαφορετική αντιμετώπιση του θέματος.

Προσπάθησε τότε το Υπουργείο με διάφορες μεθόδους να μηχανογραφήσει αυτό το υλικό, αν και παρουσιάστηκαν πολλά εμπόδια την εποχή εκείνη. Με την βοήθεια της τότε προϊσταμένης του Τμήματος μεταφοράς συντελεστή της κ. Αγγελίδου, έκανα κάποια σκέψεις να προχωρήσουμε με ταχείες μεθόδους και ρυθμούς στην διαδικασία μηχανογράφησης. Φτιάξαμε τις προδιαγραφές που χρειαζόντουσαν και αφού πήρα την έγκριση της πολιτικής ηγεσίας, προχώρησα σε πολύ γρήγορες διαδικασίες και μέσα σε πολύ λίγους μήνες είχαμε και το απαραίτητο λογισμικό, αλλά και την αναβάθμιση του υπολογιστού που είχα ήδη εγκαταστήσει στην διεύθυνση, για να δεχθεί αυτό το σύστημα.

Απο την αρχή του 93, αφού παραδόθηκε το λογισμικό,

μπορέσαμε και περάσαμε όλο το παλιό υλικό που υπήρχε τότε, απο το ΦΕΚ, μέσα στο κομπιούτερ, μέσα στον υπολογιστή.

Ετσι λοιπόν, μέσα στον Δεκέμβρη του 93, που οργανώθηκε η πρώτη διημερίδα απο το ΤΕΕ, για το θέμα αυτό, για τον συντελεστή δόμησης, δηλαδή με την ευκαιρία τότε της υπόθεσης της κρίσης του νόμου απο το ΣτΕ, παρουσίασα τα πρώτα αποτελέσματα, τα οποία δείχνανε μία άλλη εικόνα απο την εικόνα που υπήρχε στο μυαλό μας και απομυθοποίησαν πολλά πράγματα την εποχή εκείνη, όπως και σημερα.

Αν και πολλοί Δήμοι έλεγαν τότε ότι δεν θέλουμε συντελεστή γιατί φορτωνόμαστε και τα λοιπα και τα λοιπά, τα στοιχεία παρουσίαζαν άλλα αποτελέσματα. Παρουσίαζαν ότι είχαν μεγάλες εκροές, αναφέρομαι ειδικά στο Χαλάνδρι, και στο Ν. Ψυχικό που έκανε τότε εκείνη την περίφημη εκστρατεία κατά του κτηρίου εκείνου που ήταν και η αιτία που ακυρώθηκε ο νόμος 880. Τα αποτελέσματα που βγαίνανε απο την παράθεση των εκροών και των εισροών, εκροές εννοώ την μεταφορά συντελεστή, την έγκριση μεταφοράς συντελεστή και εισροές την επιβάρυνση που δέχεται ο Δήμος με την μεταφορά του συντελεστή, με την πραγματοποίηση της μεταφοράς, παρουσίαζαν τελείως διαφορετική εικόνα.

Αυτά λοιπόν ήθελα να πώ εισαγωγικά, για το πώς εφαρμόστηκε η διαδικασία της μηχανογράφησης στο Υπουργείο, και πως βγήκαν αυτά τα πρώτα αποτελέσματα.

Σήμερα βεβαια, μετά απο την πορεία αυτή στο ' 93 και την κήρυξη σαν αντισυνταγματικού, του Ν. 880, με την βοήθεια της κ. Μακρή προσπαθήσαμε να μεταφέρουμε τις φιλοσοφίες του νέου νόμου, έτσι ώστε να προετοιμάσουμε το υλικό, για να υποδεχθεί το σύστημα, ώστε να μην καθυστερήσουμε καθόλου μετά την ψήφιση του 2300.

Στην διάρκεια λοιπόν του ενός έτους που πέρασε, απο την κατάργηση του 880, μέχρι την ψήφιση του 2300, η Υπηρεσία ήταν ήδη έτοιμη να υποδεχθεί τον νέο νόμο.

Και ήταν ήδη έτοιμη και σε έναν άλλον τομέα.

Βοήθησε πολύ η μηχανογράφηση στο να βγούν σωστά συμπεράσματα και να βγούν σωστές κατευθύνσεις και όλη η συλλογική προσπάθεια που έγινε στο διάστημα αυτό, σε πολλές Επιτροπές και με την συμμετοχή του ΤΕΕ, για να μπορέσουμε να εκλογικεύσουμε και να απλουστεύσουμε τις διαδικασίες, και μία σημαντική, σας την ανέφερε προηγουμένως η κ. Μακρή, θεωρώ ίσως την σημαντικότερη απο τις απλουστεύσεις, τη διαδικασία κατάργησης, τη διαδικασία μάλλον έγκρισης όλων αυτών των εργαλείων, με αποφάσεις πλέον, και όχι με Προεδρικό Διάταγμα.

Γιατί φανταστείτε, ότι έβγαινε Προεδρικό Διάταγμα για την έκδοση τίτλου, έβγαινε Προεδρικό Διάταγμα για την πραγματοποίηση απο κάποιους τίτλους ή κάποιον τίτλο, έβγαινε Προεδρικό Διάταγμα για την πραγματοποίηση μεταφοράς απο βαρυνόμενο, κατευθείαν σε ωφελούμενο.

Και βεβαίως την περίοδο, εκείνη που ανέφερα προηγουμένως, το '90 - '93 με την έξαρση που πήρε ο θεσμός, υπήρξε και το φαινόμενο της εμφάνισης ενός νέου σχεδίου Προεδρικού Διατάγματος, εκείνου που έπαιρνε απο ένα ή και περισσότερα βαρυνόμενα, και μετέφερε ταυτόχρονα σε 10, 12 και 15 φορές ωφελούμενα ακίνητα τον τίτλο.

Αλλά ας αφήσουμε αυτά τα πράγματα και ας περάσουμε λιγάκι στην ανάλυση κάποιων συμπερασμάτων.

Στους πίνακες που υπάρχουν, όπως είπα προηγουμένως στην εισήγηση, φαίνονται κατ' αρχήν, ειδικά στον πρώτο πίνακα, τα βαρυνόμενα ακίνητα σε όλη την περίοδο, απο το 1981 που ξεκίνησε

το πρώτο Διάταγμα, μέχρι και φέτος.

Παρουσιάζεται μία καμπύλη, η οποία φαίνεται να έχει μία έξαρση στην περίοδο αυτήν, την '90 - '93.

Το '94 βέβαια, όπως είναι φυσικό, δεν υπάρχει τίποτε.

Και το '95, στους λίγους μήνες που εφαρμόζεται ο νέος νόμος, παρουσιάζεται μία έξαρση, που έχει την ερμηνεία της. Εδώ θα σας πω και ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα, που με απασχόλησε και εμένα ιδιαίτερα.

Όταν ξεκίνησα αυτή τη δουλειά πριν από 3 εβδομάδες, άρχισα να καταστρώνω κάποιους πίνακες, στα μοντέλα αυτά που επέλεξα, δηλαδή τα βαρυνόμενα και τα ωφελούμενα σε όλη την διάρκεια εφαρμογής των δύο νόμων, από το 1981 μέχρι σήμερα, τα βαρυνόμενα και ωφελούμενα σε κάθε νομό της χώρας, πως εφαρμόζεται και τα βαρυνόμενα και ωφελούμενα σε κάθε Δήμο του νομού Αττικής, και έχει σημασία αυτό.

Όταν λοιπόν ξεκίνησα αυτή τη δουλειά, έβγαζα από το σύστημα τα στοιχεία που χρειαζόμουν, και όταν τελείωσα την προηγούμενη εβδομάδα τους πίνακες, διαπίστωσα ότι υπάρχει μία απόκλιση μεταξύ των στοιχείων που είχα πάρει αρχικά και των στοιχείων που έβγαιναν στο τέλος.

Προβληματίστηκα αρκετά, και δεν μπορούσα να δώσω εξήγηση, γιατί παρουσιαζόταν αυτή η απόκλιση. Μετά από κάποιες ώρες βρήκα την λύση.

Η λύση ήταν στο διάστημα των 2 εβδομάδων που είχαν περάσει, που επεξεργαζόμουν τα στοιχεία, είχαν προστεθεί τόσα πολλά στοιχεία, γιατί ο ρυθμός εισαγωγής νέων στοιχείων με τη μεταφορά του συντελεστή τον τελευταίο καιρό είναι πραγματικά αλματώδης. Μου είχε ανατρέψει τα δεδομένα που είχα πάρει, πριν από δύο εβδομάδες; Αυτό είναι ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα της

τάσης αυτής της δουλειάς.

Αλλά ας πάρουμε τα πράγματα με την σειρά τους.

Απο τον πίνακα που φαίνονται τα βαρυνόμενα ακίνητα ανά νομό, προκύπτουν αρκετά σημαντικά συμπεράσματα, μεταξύ των οποίων αναφέρω χαρακτηριστικά, ότι στην διαδικασία μεταφοράς με τον 880 κυρίως, που έχουμε τα περισσότερα στοιχεία και μπορούμε να τα αναλύσουμε, φαίνεται ότι η μεταφορά έχει εφαρμοστεί σε 33 νομούς της χώρας.

Ο μεγαλύτερος ρυθμός βαρυνόμενων εμφανίζεται στους νομούς Αττικής και Θεσσαλονίκης, με ποσοστά 63% και 23% αντίστοιχα, ενώ η εφαρμογή του θεσμού στους υπόλοιπους νομούς θεωρείται μηδαμινή και αμελητέα.

Παράλληλα, διαπιστώνεται ότι στον νομό Αττικής έχει γίνει μεγαλύτερη αξιοποίηση του θεσμού, στα διατηρητέα, ενώ το 60% των βαρυνόμενων ακινήτων, δηλαδή τα 294 απο τα 492 που αναφέρονται στον νομό Αττικής είναι διατηρητέα και το 36% είναι ρυμοτομούμενα.

Στο νομό Θεσσαλονίκης συμβαίνει ακριβώς το αντίθετο.

Δηλαδή το μικρό ποσοστό το 29%, είναι διατηρητέα και το 70% είναι ρυμοτομούμενα. Αυτό σημαίνει όπως καταλαβαίνετε ότι στο νομό Θεσσαλονίκης έχει γίνει μεγαλύτερη αξιοποίηση του θεσμού, στην απόδοση στο κοινωνικό σύνολο ρυμοτομούμενων ακινήτων, περιοχών δηλαδή που ήταν πλατείες, δρόμοι και δεν μπορούσε να τους αξιοποιήσει ο Δήμος, με καταβολή των αποζημιώσεων, αλλά κατάφερε να τους αποδώσει στο κοινωνικό σύνολο, με την διαδικασία του θεσμού μεταφοράς συντελεστή δόμησης.

Ένα δεύτερο συμπέρασμα που βγαίνει απο την μελέτη αυτού του πίνακα, είναι ότι η έγκριση μεταφοράς απο διατηρητέα και απο ρυμοτομούμενα, υπερτερεί συντριπτικά σε σχέση με την κατανομή

απο τις άλλες κατηγορίες βαρυνομένων ακινήτων.

Δηλαδή, η εφαρμογή του συντελεστή δόμησης έχει μεγάλη πέραση, να το πούμε έτσι, στα διατηρητέα και στα ρυμοτομούμενα, ενώ σε όλες τις άλλες κατηγορίες η εφαρμογή του θεσμού είναι μηδαμινή έως αμελητέα.

Δηλαδή χαρακτηριστικά αναφέρω ότι μόνον 10 περιπτώσεις αναφέρονται σε πολεοδομικώς ενδιαφέροντα σημεία πόλεων που έχει γίνει εφαρμογή. Μία έχει γίνει σε ενεργό οικοδομικό τετράγωνο, σε μία περίπτωση στον Ταύρο, ενώ μόνον 3 περιπτώσεις αναφέρονται σε υπέργειους σταθμούς αυτοκινήτων.

Αυτό το κίνητρο δόθηκε, για να μπορέσουν να κατασκευαστούν σταθμοί αυτοκινήτων.

Σχεδόν σε όλους τους υπόλοιπους νομούς, με μικρή συμμετοχή στον θεσμό, η συντριπτική πλειοψηφία των βαρυνομένων ακινήτων είναι διατηρητέα κτήρια.

Δηλαδή σε όλους τους άλλους νομούς ο θεσμός έχει εφαρμοστεί σε διατηρητέα, και αυτό είναι βέβαια θετικό, αλλά δεν έχει γίνει εφαρμογή, δεν έχει περάσει στον κάθε ΟΤΑ η δυνατότητα εκμετάλλευσης του εργαλείου αυτού, στον τομέα αυτόν, στον τομέα δηλαδή της απόκτησης των κοινόχρηστων χώρων.

Ενα ακόμη στοιχείο που πρέπει να έχουμε στο μυαλό μας, είναι ότι η συνολική επιφάνεια που έχει εγκριθεί με το Ν. 880/79, είναι 840 στρέμματα περίπου, συνολικά σε όλη την χώρα.

Δηλαδή έχει εγκριθεί η μεταφορά, το ξαναλέω, για επιφάνεια 840 στρεμμάτων.

Και σε αυτό το νούμερο, η μεγαλύτερη συμμετοχή όπως είναι φυσικό, είναι απο τους νομούς Αττικής, είναι τα 525 στρέμματα περίπου και απο τον νομό Θεσσαλονίκης τα 193 στρέμματα περίπου.

Όλοι οι άλλοι νομοί έχουν πάρα πολύ μικρή έως αμελητέα

συμμετοχή σε αυτό το νούμερο.

Αν εξετάσουμε τον επόμενο πίνακα, που είναι βαρυνόμενα ακίνητα ανά νομό, που εγκρίθηκαν με τον 2300, δηλαδή στους λίγους μήνες αυτούς από τον Ιούνιο μέχρι σήμερα, βλέπουμε ότι εγκρίθηκαν 36 βαρυνόμενα σε 7 νομούς της χώρας, με συντριπτική πάλι πλειοψηφία στον νομό Αττικής.

Είναι ποσοστό 93%, 28 ακίνητα από τα 36.

Και η κατανομή είναι η ίδια όπως και στα προηγούμενα χρόνια, δηλαδή σχετικά με τα ρυμοτομούμενα και τα διατηρητέα, υπερτερούν τα διατηρητέα.

Εδώ θέλω να επισημάνω κάτι που το ανέφερα και λίγο πριν.

Ο αριθμός αυτός, τα 36, εάν τα συγκρίνετε με τον αριθμό των βαρυνόμενων ακινήτων στα 13 χρόνια εφαρμογής του θεσμού, εννοώ από το 1981 μέχρι και το 1993, μέχρι τότε που ίσχυε ο 880, ο ρυθμός αυτός των λίγων μηνών είναι πολύ μεγάλος, είναι ιδιαίτερα μεγάλος.

Αυτό δείχνει ότι η απλούστευση των διαδικασιών που έγινε όπως είπαν νωρίτερα με την Υπουργική Απόφαση, έχει δώσει το κίνητρο εκείνο, στον ενδιαφερόμενο, να αξιοποιήσει το θεσμό αυτό, ενώ πριν υπήρχε σοβαρό αντικίνητρο με την διαδικασία του Π.Δ.

Και οι τάσεις βέβαια όπως είπα και νωρίτερα δείχνουν ότι πάμε προς αυτήν την κατεύθυνση.

Δηλαδή πολύ γρήγορα, σε πολύ λίγους μήνες, θα ανατραπούν τα δεδομένα που έχουμε σήμερα με τους λίγους μήνες, δηλαδή τα στοιχεία που έχουμε στην διαθεσή μας για τους λίγους μήνες, μας δείχνουν ότι οι τάσεις πάνε να ανατρέψουν τα αποτελέσματα του 880.

Ο επόμενος πίνακας μας δείχνει τα βαρυνόμενα ακίνητα στον νομό Αττικής, σε εφαρμογή του 880.

Από την επεξεργασία των στοιχείων αυτών, βλέπουμε ότι στο

διάστημα των 13 ετών εφαρμογής του 880, εγκρίθηκαν 492 βαρυνόμενα που κατανέμονται σε 78 Δήμους του νομού Αττικής και η μεγαλύτερη συμμετοχή σε αριθμό ακινήτου είναι στον Δήμο Αθηναίων με 228 ακίνητα, στον Πειραιά, 51, Χαλάνδρι 46, Κηφισσιά 24 και λοιπά.

Στο σύνολο των 525 στρεμμάτων περίπου των εκροών, δηλαδή της εγκεκριμένης μεταφοράς επιφάνειας προς μεταφοράν, απο τους Δήμους του νομού Αττικής, υπερτερεί ο Δήμος Αθηναίων.

Έχει 165 στρέμματα, δηλαδή ποσοστό 31%.

Και έπονται Δήμοι όπως το Γαλάτσι, το Χαλάνδρι, Μαρούσι και λοιπά.

Εάν κοιτάξουμε τον επόμενο πίνακα που αναφέρεται στην εφαρμογή του 2300, δηλαδή του νέου νόμου, διαπιστώνουμε ότι με αναφορά στα εγκριθέντα προς μεταφορά, έχει μέσα αυτός ο πίνακας όλα τα εμβαδά και απο το ισόγειο και απο τους ορόφους, και το συνολικό εμβαδόν, αναλυτικά για κάθε περίπτωση.

Συγκρίνοντας τα στοιχεία του πίνακα των βαρυνομένων του 880, με τα αντίστοιχα του 2300, διαπιστώνεται ότι στο διάστημα των 13 ετών εγκρίθηκε η μεταφορά 525 στρεμμάτων, όπως έλεγα ναρίτερα, απο 492 βαρυνόμενα, που βρίσκονται σε 78 Δήμους του νομού Αττικής, δηλαδή αναλογούν 1070 τετραγωνικά μέτρα κατά μέσον όρο, σε κάθε ακίνητο και 6,3 ακίνητα σε κάθε Δήμο.

Με την εφαρμογή του 2300 τα νούμερα ανατρέπονται και κοιτάξτε πως γίνονται.

Στους 6 μήνες που εφαρμόστηκε, ο 2300 έχουμε 23 στρέμματα απο 28 βαρυνόμενα που βρίσκονται σε 11 Δήμους.

Δηλαδή, περίπου κατά μέσον όρο 820 τετραγωνικά μέτρα ανά ακίνητο, και 2,5 ακίνητα ανά Δήμο.

Αυτό είναι σημαντικό.

Εάν προσέξετε θα δείτε ότι απο τα 1070 μέσα σε λίγους μήνες, ήταν ο μέσος όρος μεταφοράς με τον 880, κατεβήκαμε στα 820.

Αυτό σημαίνει ότι εφαρμόζεται η φιλοσοφία του 2300, που θέλει μικρό εμβαδόν, λίγο εμβαδόν προς μεταφορά, και διασπορά, και θέλει να μεταφέρεται η επιφάνεια σε πολλά ακίνητα, και όχι σε ένα όπως γινόταν παλαιότερα.

Δηλαδή έχει μειωθεί με πλαφόν και με κριτήρια, η επιτρεπόμενη προς μεταφοράν επιφάνεια και αυτό αρχίζει να διαφαίνεται απο τα πρώτα αποτελέσματα εφαρμογής του 2300.

Απο τους πίνακες που ακολουθούν και αφορούσαν στοιχεία των ωφελούμενων ακινήτων, γιατί μέχρι τώρα μιλούσαμε για τα βαρυνόμενα, συνάγονται πολύ σημαντικά επίσης αποτελέσματα και συμπεράσματα.

Ειδικότερα, στον πρώτο πίνακα των συνολικά καταγραμμένων μέχρι σήμερα ωφελούμενων ακινήτων, φαίνεται η κατ' έτος κατανομή τους, σύμφωνα με την δημοσίευση σε ΦΕΚ των αντίστοιχων διοικητικών πράξεων.

Στο σύνολο των 312 ωφελούμενων ακινήτων, που εγκρίθηκε η μεταφορά με τον 880, πρέπει να προσθέσουμε και τα 99 που εγκρίθηκε η μεταφορά τους σε ΖΑΣ, και επίσης έχουμε και ένα ιδιαίτερα μεγάλο νούμερο, 112 ωφελούμενα, με τον 2300, 112, μέσα στους λίγους μήνες αυτούς.

Απο το αντίστοιχο διάγραμμα βέβαια που υπάρχει μέσα, φαίνεται επίσης η αύξηση που έγινε στην περίοδο εκείνη του 90 - 93.

Εάν εξετάσουμε τα ωφελούμενα ακίνητα ανά νομό, διαπιστώνουμε πάλι σημαντικά συμπεράσματα που είναι τα εξής.

Σε 911 ωφελούμενα ακίνητα που κατανέμονται σε 24 νομούς της χώρας, έχει μεταφερθεί συντελεστής δόμησης απο βαρυνόμενα ακίνητα, και φυσικά στον νομό Αττικής παρατηρείται ο μεγαλύτερος

αριθμός ωφελούμενων ακινήτων, 708 απο τα 911.

Ακολουθούν με σημαντικά μικρότερο αριθμό ωφελουμένων ακινήτων, ο νομός Θεσσαλονίκης, ο νομός Δωδεκανήσου και λοιπά.

Άλλο συμπέρασμα.

Στα 911 ωφελούμενα έχει μεταφερθεί επί πλέον συντελεστής, που αντιστοιχεί σε 288 στρέμματα περίπου. Απο βαρυνόμενα ακίνητα συνολικού εμβαδού 216 στρεμμάτων. Τα 216 στρέμματα που εγκρίθηκε η μεταφορά τους, μετασχηματίστηκαν σε 288 στρέμματα που πήγαν σε ωφελούμενα.

Αν συγκρίνουμε επίσης τους πίνακες των βαρυνομένων και των ωφελουμένων ακινήτων, αυτής της κατηγορίας, προκύπτει ότι μόνον τα 216 απο τα 840 που εγκρίθηκε η μεταφορά τους με τον 880, δηλαδή ποσοστό 26% περίπου έχει μεταφερθεί σε ωφελούμενα ακίνητα.

Δηλαδή απομένει ακόμη προς μεταφορά επιφάνεια 624 στρεμμάτων περίπου.

Φυσικά αν επεξεργαστεί κανενας τους ίδιους πίνακες και με άλλη οπτική γωνία, μπορεί να βγάλει πάρα πολλά ακόμη συμπεράσματα.

Εάν εξετάσουμε τους πίνακες των ωφελούμενων ακινήτων του νομού Αττικής, δηλαδή με τον 880, βγάζουμε συμπεράσματα ενδιαφέροντα, όπως ότι έχει εγκριθεί η πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστού δόμησης σε 59 Δήμους, ενώ απο 40 έχει εγκριθεί η μεταφορά, δηλαδή έχουμε εκροές, σε 59, 59 Δήμοι έχουν δεχθεί συντελεστή, ενώ 40 έχουν βγάλει συντελεστή.

Απο τον Δήμο Αθηναίων μεταφέρεται συντελεστής απο 228 βαρυνόμενα, που αντιστοιχεί σε 165 στρέμματα, ενώ ο ίδιος Δήμος επιβαρύνθηκε σε 17 ωφελούμενα ακίνητα, με μεταφορά που αντιστοιχεί σε 7 στρέμματα μόνον.

Είναι αυτό που επεσήμανε προηγουμένως η κα. Μακρή, ότι ο Δήμος Αθηναίων έχει το μειονέκτημα ότι δεν μπορεί να δεχθεί συντελεστή και ο λόγος είναι προφανής.

Αυτή ήταν η αιτία μάλιστα, που με την βοήθεια των στοιχείων που είχαμε στα χέρια μας τότε, πέρασε η άποψη ότι δεν μπορεί να σκεπτόμαστε στενά το λεκανοπέδιο Αττικής, σαν, αποσπασματικά σαν Δήμο ξεχωριστό κάθε ενοτητά του, αλλά πρέπει να θεωρηθεί σαν συγκρότημα ενιαίο, η περιοχή αυτή, αλλά και η περιοχή του Δήμου Θεσσαλονίκης με τους γύρω νομούς.

Στους ίδιους πίνακες, αντίθετα παρατηρείται το φαινόμενο, σημαντικής συγκέντρωσης μεταφερόμενου συντελεστή, σε Δήμους των νότιων και βόρειων προαστίων του νομού Αττικής.

Δηλαδή βλέπουμε να πηγαίνει, να υπάρχει μία τάση μεταφοράς σε Δήμους όπως η Βούλα, η Γλυφάδα, η Κηφισσιά, το Χαλάνδρι, δηλαδή Δήμους που έχουν σαφώς μεγαλύτερη αξία γής απο ότι οι υπόλοιποι Δήμοι.

Αυτό πιστεύω να γίνεται κατανοητό σε όλους γιατί.

Εάν δούμε τον πίνακα των ωφελούμενων ακινήτων ανά νομό σε εφαρμογή του 2300, δηλαδή του νέου νόμου, προκύπτει ότι στο μικρό διάστημα εφαρμογής του νόμου αυτού εγκρίθηκε η πραγματοποίηση μεταφοράς σε 112 ακίνητα, εκ των οποίων τα 90 βρίσκονται στον νομό Αττικής.

Απο τα στοιχεία του πίνακα αυτού, αποδεικνύεται η αρχική επισήμανση, ότι στους λίγους μήνες εφαρμογής του νέου νόμου έχουν ανατραπεί τα δεδομένα της πορείας του θεσμού, κατά τα προηγούμενα χρόνια.

Συγκεκριμένα, ενώ στο διάστημα των 13 ετών απο το 81 μέχρι το 93 εγκρίθηκε η πραγματοποίηση μεταφοράς εμβαδού 288 στρεμμάτων σε 911 ακίνητα, που σημαίνει 300 τετραγωνικά μέτρα

κατά μέσον όρο περίπου σε καθε ακίνητο, σε 112, όχι στους λίγους μήνες του 1995 εγκρίθηκε η πραγματοποίηση μεταφοράς εμβαδού 19 στρεμμάτων σε 112 ακίνητα, που σημαίνουν 170 τετραγωνικά.

Βλέπετε αμέσως αμέσως την διαφορά απο τα 300 που είχαμε με τον 880, κατά μέσον όρο μεταφερόμενη επιφάνεια σε κάθε ακίνητο, πέσαμε τώρα στα 170 τετραγωνικά.

Αυτό είναι σημαντικό όφελος για την πόλη μας, για την κάθε πόλη.

Δηλαδή παρατηρείται ότι με την απλούστευση της διαδικασίας εφαρμογής του θεσμού,εγκρίθηκε στο διάστημα των λίγων μηνών εφαρμογής του νέου νόμου,η πραγματοποίηση μεταφοράς σε 112 ωφελούμενα ακίνητα, αριθμός που κρίνεται ιδιαίτερα μεγάλος και με τάση ραγδαίας αύξησης, σε σχέση με τον αντίστοιχο αριθμό των ωφελούμενων ακινήτων,911, στα οποία εγκρίθηκε η μεταφορά στην περίοδο 81 - 93.

Ακόμη ότι με τα πλαφόν που θεσπίστηκαν με τον νέο νόμο, επιτεύχθηκε η διασπορά που έλεγα νωρίτερα, της επιφάνειας σε πολλά ακίνητα, έτσι ώστε έχουμε σαν τελικό συμπέρασμα ότι φαίνεται να επιβεβαιώνονται οι προσδοκίες και η φιλοσοφία του 2300.

Τα συμπεράσματα βέβαια αυτά επιβεβαιώνονται και απο τον πίνακα των ωφελούμενων ακινήτων στον νομό Αττικής, σε εφαρμογή του 2300, που έχουμε περίπου τις ίδιες αναλογίες, αν και δεν θέλω να σας κουράζω με παράθεση αριθμών.

Σας ευχαριστώ.

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Ευχαριστούμε τον κ. Αποστολάτο και για την σημαντική δουλειά που κάνει εκεί στο Υπουργείο, και θα μας επιτρέψετε να κάνουμε μία μικρή διακοπή για διάλλειμα και να σας προσφέρουμε έναν καφέ.

ΔΙΑΛΛΕΙΜΑ

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Συνεχίζοντας τις διαδικασίες της ημερίδας μας δίνοντας το λόγο στην κα. Βιλαέτη εκπρόσωπο του κεντρικού ΤΕΕ.

ΒΙΛΑΕΤΗ: Το Τεχνικό Επιμελητήριο δέχθηκε με χαρά την πρόσκληση για την σημερινή ημερίδα που γίνεται στον Βόλο, για την μεταφορά του συντελεστή δόμησης.

Όπως ξέρετε, από τους διάφορους αγώνες που γίνανε στις διαφορές φάσεις του νόμου, το ΤΕΕ στήριξε και στηρίζει την εφαρμογή του θεσμού αυτού, που έχει ήδη 17 χρόνια ζωής.

Πραγματικά ο νόμος που εισήγαγε την έννοια της μεταφοράς συντελεστού, ο 880, πρωτοδημοσιεύτηκε το 1979, και ήταν μία καινοτομία, που βασιζόταν όμως σε εμπειρία χρόνων.

Μέχρι τότε, μέχρι το 1979, λειτουργούσαν διατάξεις με την εφαρμογή των οποίων η πολιτεία ενέκρινε αύξηση του συντελεστού δόμησης σε ορισμένες περιπτώσεις, σε ξενοδοχεία, σε δημόσια κτήρια, νοσοκομεία, δηλαδή την δόμηση κτηρίων κατά παρέκκλιση των κειμένων διατάξεων, που τα προέβλεπε ο ΓΟΚ του 55, ο ΓΟΚ του 73 ή και με τις διατάξεις για την ελευθέρα δόμηση.

Με αυτόν τον τρόπο έχουν κτιστεί το κεντρικό κτήριο του ΥΠΕΧΩΔΕ στην Αθήνα, ο πύργος των Αθηνών, το ξενοδοχείο PRESIDENT και πολλά άλλα κτήρια γνωστά ως πύργοι.

Με τις διατάξεις αυτές, εγκρινόταν συντελεστής δόμησης μέχρι και 30% μεγαλύτερος από αυτόν που ίσχυε στο οικόπεδο, και με ύψος μεγαλύτερο έως πολύ μεγαλύτερο από το ισχύον στην περιοχή.

Στις αρχές, οι εγκρίσεις αυτές δίνονταν χάρισμα. Πότε γιατί η πολιτική του κράτους ήταν υπέρ της ανάπτυξης της τουριστικής

υποδομής της χώρας και έπρεπε τα ξενοδοχεία να πάρουν παρεκκλίσεις και πότε γιατί η πολιτεία είχε επίγνωση ότι τα προγράμματα που έπρεπε να εξυπηρετηθούν σε ένα νοσοκομείο δεν χειρούσαν στα μικρά οικοπέδα του δημοσίου.

Όταν όμως άρχισε η επέκταση της εφαρμογής των διατάξεων αυτών και στον ιδιωτικό τομέα, στην δόμηση κτηρίων, γραφείων, πύργων, αυτό οδήγησε σε σκέψεις ότι η πολιτεία έπρεπε να παίρνει κάποια ανταλλάγματα για τις παροχές αυτές του συντελεστού και του ύψους.

Και άρχισαν να μπαίνουν διάφοροι όροι, να μπαίνει το κτήριο τουλάχιστον 2,5 μέτρα μέσα απο την οικοδομική γραμμή, για να μπορούν να παρκάρουν άνετα τα αυτοκίνητα στα ξενοδοχεία και τα λοιπά, να αφήνονται μεγαλύτερες αποστάσεις απο τα όρια της ιδιοκτησίας, να αφήνεται ελεύθερος και απερίφρακτος ο ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου, όπως είναι ο πύργος Αθηνών, που όπως ξέρετε είναι ένα μεγάλο πλακόστρωτο στο οποίον κινούμαστε ελεύθερα, και είναι κτισμένα κτήρια σε διάφορα σημεία.

Και ακόμα, να παραχωρείται στον οικείο Δημο μέρος του ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου, σαν ένα αντάλλαγμα, όπως είναι ο πύργος της Πανόρμου και Λαρίσης στην Αθήνα, που σήμερα έγινε πελύτιμος αυτός ο χώρος, γιατί τον χρησιμοποιεί το μετρό, για να κάνει τον σταθμό της Πανόρμου, έτσι είχε γίνει με μία προσωπική ως πούμε συναλλαγή του Υπουργείου και του ιδιοκτήτη εκεί του οικοπέδου αυτού.

Μετά μπήκαν κάποιες άλλες διατάξεις, που προέβλεπαν να καταβάλλεται ένα χρηματικό ποσό, ανάλογο του οικοπέδου που χρειαζόταν, για να δώσει τον συντελεστή που ζητούσε ο κάθε ιδιώτης.

Ο νόμος 880/79, έχοντας μέσα του όλη αυτήν την εμπειρία και

γνώση αναλόγων εφαρμογών στο εξωτερικό, όπως στην Γαλλία, συστηματοποίησε όλες αυτές τις σκέψεις, τις προτάσεις που κατά καιρούς δοκιμάστηκαν και έδωσε την λύση της μεταφοράς του συντελεστή.

Που είναι και η ορθότερη, γιατί δεν πρόκειται για αύξηση συντελεστού, σε ορισμένα σημεία, η οποία δίνεται έτσι χάρισμα, αλλά σε μία ανακατανομή, που την παίρνουμε απο άλλα κτήρια ή απο άλλους χώρους της ίδιας πόλης ή και απο άλλη, δηλαδή μία ανακατανομή του συντελεστού δομήσεως και μέσα στην πόλη και σε όλη την Ελλάδα.

Υπάρχουν κάποιες θέσεις που πρέπει να διατηρηθούν, όπως είναι τα διατηρητέα μνημεία, κάποια κτήρια δηλαδή που θα είναι μονόροφα, διόροφα, τα νεοκλασσικά ή κάποιος χώρος ρυμοτομούμενος ή ιδιαιτέρου πολεοδομικού ενδιαφέροντος ή αρχαιολογικής σημασίας και λοιπά.

Η αγωνία που ο Δήμαρχος εξέφρασε νωρίτερα, πως θα μπορέσει να πάρει κανείς συντελεστή στις νεονταχθείσες περιοχές, μπορεί με αυτόν τον τρόπο να διορθωθεί, δηλαδή θα φύγει κάποιο μέρος απο το κέντρο του Βόλου, και θα πάει στις περιοχές αυτές, όπου το 0,80 που έχει μπορεί να αυξηθεί σαν περιοχή γενικής κατοικίας κατά 0,30%, δηλαδή 0,24 επί το εμβαδόν του οικοπέδου, μπορεί να πάρει παραπάνω ο ιδιοκτήτης ενός οικοπέδου, στις νεοεντασσόμενες περιοχές, ανακουφίζοντας την πόλη του Βόλου.

Μπορεί να έχω ένα κτίριο μονόροφο ή διόροφο μέσα στην πόλη, που να έχει συντελεστή 0,5, 0,6, το υπόλοιπο θα μπορέσει να το πάρει και να το πάει, να μοιραστεί σε διάφορα κτήρια, κτίσματα της έξω περιοχής.

Βέβαια μετά είχαμε τις ιστορίες αυτές με το Συμβούλιο της Επικρατείας, και απορεί κανείς πως ενώ τότε που δίνονταν χάρισμα ο

συντελεστής δομήσεως, δεν μιλούσε κανείς, τώρα που πρόκειται για απλή ανακατανομή του συντελεστού δομήσεως θυμηθήκαμε ότι είναι αντισυνταγματικά και δεν ξέρω τι άλλο.

Η αναμόρφωση του νόμου που δημοσιεύθηκε τον Απρίλιο του 95 μετά απο αυτές τις σκέψεις του Συμβουλίου Επικρατείας, πάγωσαν τον νόμο για 3 χρόνια, και εδώ θα θέλω να πώ ότι αυτά τα στοιχεία που μας είπε ο κ. Αποστολάτος ίσως πρέπει λίγο να τα σκεφτούμε, γιατί αυτούς τους 5 τελευταίους μήνες, βγαίνουν όλα αυτά τα θέματα που έχουν παγώσει στο Υπουργείο που ήταν 3 χρόνια μέσα χωρίς να μπορούν να κινηθούν λόγω του παγωμένου νόμου.

Δηλαδή θα αφήσουμε λίγο ακόμα, για να δούμε πως θα πάει η εξέλιξη.

Λοιπόν, η αναμόρφωση αυτή καθόρισε συγκεκριμένα κριτήρια, όπως είπαμε και δεν απαιτείται πιά η κρίση κάποιου οργάνου όπως ήταν το Κεντρικό Συμβούλιο Δημοσίων Έργων.

Σήμερα, ο προϊστάμενος του πολεοδομικού οφείλει να φτιάξει την αποφασή του και όλη του η σκέψη είναι να δει τα κριτήρια, εάν σε αυτό το ακίνητο επιτρέπεται να γίνει μεταφορά συντελεστού, όπως το λέει ο νόμος, χωρίς να έχει δικαίωμα να πεί δεν μου αρέσει σε αυτήν την θέση να πάει ο συντελεστής.

Ο νόμος, για να πώ δύο λέξεις, έχει δύο σκέλη. Το ένα σκέλος είναι η έκδοση συντελεστού, αυτή η εκροή που λέει ο κ. Αποστολάτος, που παίρνουμε έναν τίτλο, ένα που είναι σαν ομόλογο και λέει έχω δικαίωμα τόσα μέτρα να τον μεταφέρω απο το ακινητό μου και αυτή η διαδικασία γίνεται ολόκληρη στο ΥΠΕΧΩΔΕ.

Μέχρι την Απόφαση Υπουργού και την δημοσιεύσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Και το άλλο σκέλος είναι πως θα πάρω συντελεστή απο αυτούς τους τίτλους που είναι έτοιμοι ήδη, που έχουν εκδοθεί ή που θα

εκδοθούν ακόμα, και θα τα μεταφέρω στο ακινητό μου που θα είναι το ωφελούμενο.

Και εκεί το μεταφέρω με τα κριτήρια αυτά του νόμου, του 2300, στο Πολεοδομικό του νομού της περιοχής.

Τα θέματα εισάγονται στις πολεοδομικές Υπηρεσίες, όπου ο εντεταλμένος για την έκδοση της αδείας υπάλληλος μηχανικός, ελέγχει την τήρηση των όρων του νόμου 2300 και με απόφαση προϊσταμένου τακτοποιείται το πολεοδομικό καθεστώς των οικοπέδων. Δηλαδή αυξάνεται ο συντελεστής στο ωφελούμενο οικόπεδο, και μειώνεται στο βαρυνόμενο, αυτό περνάει και από το Υποθηκοφυλακείο και γίνεται, καθορίζεται επισήμως.

Δηλαδή είναι σαν να μπαίνουν καινούργιοι όροι δομήσεως σε αυτά τα δύο συγκεκριμένα οικόπεδα και στο ένα μειώνεται ο συντελεστής του και στο άλλο αυξάνεται.

Μετά και από αυτήν την τακτοποίηση και αφού ο τίτλος γυρίσει στο Υπουργείο και ακυρωθεί, διότι θα χρησιμοποιηθεί στο συγκεκριμένο ωφελούμενο, τότε προχωράμε στην έκδοση της αδείας, σαν να έχουμε νέους όρους δομήσεως, δηλαδή έναν καινούργιο συντελεστή δομήσεως, μεγαλύτερο από τον παλιό.

Ο νόμος λειτούργησε καλά. Πολλά διατηρητέα κτήρια μικροϊδιοκτητών συντηρούνται με τους πόρους που προέρχονται από την διάθεση του συντελεστού δομήσεως στην αγορά.

Ο Άγιος Διονύσιος στην Αθήνα έγινε καινούργιος σχεδόν, με την διάθεση του τίτλου που πήρε.

Ελευθερώνονται ορισμένοι χώροι πλατειών, χωρίς να εμποδίζεται η διανοιξή τους από τους ιδιοκτήτες των ρυμοτομουμένων ακινήτων, που δεν αποζημιώνονται από τους Δήμους, ο οποίοι δεν έχουν συνήθως να διαθέσουν χρήματα για την ατοζήμωση.

Μένουν μερικά χαμηλά κτήρια άχτιστα. Και σε ένα οικοδομικό τετράγωνο, ας πούμε στα Κάτω Πατήσια, που σχεδόν έχει δομηθεί κατά 100% με τις διατάξεις που ίσχυαν με το 85% για τα γωνιακά οικοπέδα, με τις 10μετρες λωρίδες και λοιπά, ένα διόροφο κτήριο νεοκλασσικό, που θα είναι 6,5, 7 μέτρα ύψος μένει εκεί μικρό και όλος ο εσωτερικός ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου, ο ελάχιστος εκείνος, οι γωνιές που γίνονται ένα πηγάδι ας πούμε στο κέντρο του οικοδομικού τετραγώνου ανοίγουν προς τους δημόσιους χώρους.

Το ίδιο το ΤΕΕ εφάρμοσε απο τους πρώτους τον νόμο. Με την προτασή του της μεταφοράς του συντελεστού δόμησης, στο οικοπέδο που θα ανεγερθούν τα νέα κτήρια του ΤΕΕ στο Μαρούσι, μακριά απο το κέντρο της Αθήνας.

Ο συντελεστής αυτός που μεταφέρεται προέρχεται απο οικοπέδο ιδιοκτησίας του ΤΕΕ στα Εξάρχεια, στην τόσο πυκνοδομημένη αυτή περιοχή, το οποίον θα μείνει ελεύθερο πιά σε κοινή χρήση, προσφέροντας μια ανάσα στην συνοικία, που θα την οφείλει

στον θεσμό της μεταφοράς συντελεστή και στην καλή εφαρμογή του απο το ΤΕΕ, που πρωτοποριακά συμβάλλει έτσι στην διαμόρφωση καλύτερων όρων διαβίωσης στην πόλη.

Εκ μέρους του ΤΕΕ σας μεταφέρω τον χαιρετισμό του Προέδρου και της Διοικούσας, και εύχομαι κάθε επιτυχία στην ημερίδα και στην εφαρμογή του θεσμού της μεταφοράς συντελεστού στην περιοχή.

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Ευχαριστούμε την συνάδελφο Ιωάννα Βιλαέτη.

Και καλούμε στο βήμα την εκπρόσωπο του ΣΑΔΑΣ την κ. Βασιλική Αγγελίδου, με θέμα "Μεταφορά συντελεστή δόμησης και οι απόψεις του ΣΑΔΑΣ".

ΑΓΓΕΛΙΔΟΥ: Σήμερα, 8 μήνες μετά την ψήφιση του νέου νόμου, και 6 μήνες περίπου από την εφαρμογή του, ο Σύλλογος Αρχιτεκτόνων, Πανελλήνια Ένωση Αρχιτεκτόνων, ευρίσκονται στην θέση να υποστηρίζουν θέματα που είχαν υποστηρίξει και στις συζητήσεις που είχαν γίνει κατά την συζήτηση για την ψήφιση του νομοσχεδίου και στις συναντήσεις που είχαν με τον κ. Υπουργό και τον Γενικό Γραμματέα ΥΠΕΧΩΔΕ.

Γιατί δυστυχώς, αυτά τα θέματα εξακολουθούν να είναι επίκαιρα.

Τις απόψεις συνοπτικά ο Σύλλογος είχε διατυπώσει σε δύο επιστολές του, και περιορίζοντας βέβαια και άλλα, πολύ περισσότερα θέματα τα οποία είχε υποστηρίξει προφορικά. Και αναφέρεται σε αυτές τις επιστολές, γιατί ο κ. Υπουργός είχε δεσμευθεί κατά κάποιον τρόπο στο ένα τουλάχιστον σκέλος.

Λοιπόν, θα σας διαβάσω σε συντομία αυτές τις δύο επιστολές, που η μία είναι του Οκτωβρίου 94 και η άλλη είναι του Νοεμβρίου 94 και θα πούμε και δύο κουβέντες μετά.

"Ο Σύλλογος, ο ΣΑΔΑΣ, Πανελλήνια Ένωση Αρχιτεκτόνων θεωρεί, ότι ο θεσμός της μεταφοράς συντελεστή δόμησης είναι ένα σημαντικό πολεοδομικό εργαλείο, για την προστασία και αναβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος, την διαφύλαξη του παραδοσιακού οικοδομικού πλούτου και απόκτηση κοινωνικής γής.

Πιστεύουμε όμως ότι για να αποφευχθούν τα προβλήματα από την μέχρι σήμερα εφαρμογή του θεσμού, είναι επιτακτική ανάγκη να καθορισθούν όπως ο νόμος ορίζει, ζώνες υποδοχής συντελεστή, ή αλλιώς όπως στον νόμο 1337 αναφέρονται ΖΑΣ, στα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια και τις Πολεοδομικές μελέτες εφαρμογής αυτών των γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων, όπου και αν τούτο από τις μελέτες κριθεί αναγκαίο.

Διαφωνούμε ριζικά με την φιλοσοφία του προτεινόμενου σχεδίου νόμου, η οποία θεωρεί πλήν ελαχίστων συγκεκριμένων περιοχών, τον ελλαδικό χώρο υποδοχέα συντελεστή δόμησης, με αποτέλεσμα την παραμόρφωση των δεδομένων κάθε περιοχής, την ανεξέλεγκτη επιβάρυνση των πολεοδομικών σταθεροτύπων και την κερδοσκοπία στην αξία της γής.

Η προσπάθεια προστασίας του δομημένου χώρου κλονίζεται ανεπανόρθωτα και το όλο εγχείρημα θα έχει περιπτώσιακά επιπτώσεις ανάλογες με εκείνες του καταστροφικού για τις πόλεις μας αναγκαστικού νόμου 395, κάποιων άλλων εποχών.

Πιο συγκεκριμένα, στο σχέδιο νόμου και στις σκεψεις και προτάσεις που αναπτύσσονται στα άρθρα 3, 4 τότε του νομοσχεδίου, πλήν του τμήματος του άρθρου 4, κεφάλαιο ΔΑΒΓ και Δ, και που αφορούν τους χώρους υποδοχής του μεταφερόμενου συντελεστή δόμησης, δεν συμφωνούμε και τούτο διότι κατά την αποψη μας τα πολεοδομικά και λογιστικά του στοιχεία στερούνται τεκμηρίων.

1) Με ποιά κριτήρια, σε περιοχές αμιγούς κατοικίας, δέχονται μικρότερο ποσοστό μεταφερόμενου συντελεστή, απο αυτόν της γενικής κατοικίας, η οποία αναμφισβήτητα αναφέρεται σε περιοχές πολεοδομικά επιβαρυνμένες.

2) Σε περιοχές με χρήση πολεοδομικού κέντρου, κεντρικές λειτουργίες πόλης, γενικά, καθορίζεται ποσοστό μεταφερόμενου συντελεστή δόμησης πολύ μεγαλύτερο και ιδιαίτερα για ειδικά κτήρια ανεξάρτητα εάν θα είναι υπερκορεσμένο το κέντρο.

3) Ο καθορισμός περιοχών ως πολεοδομικών κέντρων σε πόλεις με πληθυσμό κάτω των 100.000 κατοίκων, πρωτεύουσες όλων σχεδόν των νομών της χώρας, που κατά κανόνα είναι παλαιά κέντρα, θα δημιουργήσει εκτός των αισθητικών σημαντικά πολεοδομικά προβλήματα στα ήδη κορεσμένα αυτά κέντρα.

4) Θεωρείται βέβαιον, ότι σε επίπεδο οικοδομικού τετραγώνου όπου γίνεται εφαρμογή του θεσμού, θα δημιουργήσει δικαιολογημένα προβλήματα στις ήδη υπάρχουσες οικοδομές με αποτέλεσμα ξανά προσφυγές στο Συμβούλιο Επικρατείας, αναξιοπιστία του κράτους και του θεσμού.

Για τους παραπάνω σημαντικούς λόγους και χωρίς να αναφερθούμε σε άλλους μικρότερης ίσως σημασίας, που διατυπώθηκαν κατά την διάρκεια επεξεργασίας του νομοσχεδίου από τον εκπρόσωπο του συλλόγου μας, θεωρούμε ότι το προτεινόμενο νομοσχέδιο, όχι μόνον δεν θα λύσει το θέμα, αλλά θα δημιουργήσει πολλά πρόσθετα πολεοδομικά προβλήματα.

Επισημαίνουμε την σωστή κατεύθυνση του προτεινόμενου νομοσχεδίου, σε ότι αφορά το διαδικαστικό μέρος του θεσμού, προτείνουμε δε σε πρώτη φάση να λειτουργήσει ο θεσμός μεταφοράς, σε περιπτώσεις του άρθρου 4, δηλαδή για τα διατηρητέα.

Και δεύτερον, σε όσα εγκεκριμένα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια και πολεοδομικές μελέτες έχουν ήδη καθορισθεί Ζώνες Αγοράς Συντελεστή.

Στον κύριο Υπουργό, το προτεινόμενο σχέδιο νόμου για την μεταφορά του συντελεστή, πρέπει να σέβεται το δομημένο και φυσικό περιβάλλον, να λειτουργεί σύμφωνα με τις επιταγές του Συντάγματος και τις κατευθύνσεις του νόμου 880, έτσι ώστε να είναι αποτελεσματικό εργαλείο, αποδεκτό απόλυτα και από το Συμβούλιο της Επικρατείας".

Και στην δεύτερη επιστολή μας του Νοεμβρίου του ' 94 επεσημαίναμε:

"Σε συνέχεια προηγούμενου εγγράφου μας και της συναντησής μας στις 4/11 και επειδή στις επόμενες συναντήσεις με τους υπηρεσιακούς παράγοντες του ΥΠΕΧΩΔΕ και εκπροσώπους του

ΤΕΕ, δεν προσδιορίστηκε ο αριθμός των θεσμοθετημένων Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων της ΕΠΑ και ως εκ τούτου ο αριθμός των προτεινομένων ΖΑΣ, έτσι ώστε να γίνει δυνατός ο καθορισμός των προτεραιοτήτων σε αυτές, σας γνωρίζουμε ότι στην συνεδρίαση 11 Νοεμβρίου 94 ο Συλλογός μας κατέθεσε τις τρεις παρακάτω εναλλακτικές προτάσεις αντιμετώπισης του προβλήματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης.

1. Ο νόμος, όπως συντάχθηκε απο την Επιτροπή, με ελαφρά μείωση των αναφερόμενων ποσοστών, να έχει εφαρμογή σε Ζώνες, ΖΑΣ, τα περιγράμματα των οποίων έχουν προσδιοριστεί απο τα Γενικά Πολεοδομικά της ΕΠΑ, έως ότου οι Ζωνες αυτές μελετηθούν και θεσμοθετηθούν με Προεδρικά Διατάγματα, και συμπληρωθούν με τις ΖΑΣ, για όσες περιοχές τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια δεν προβλέπουν. Εννοείται, ότι και μετά την θεσμοθέτηση θα παύσουν να ισχύουν τα προβλεπόμενα απο τον νόμο ποσοστά, αυτά δηλαδή των ΠΥΣΔΟ.

2) Στο σχέδιο νόμου να ορισθεί ότι αυτός θα ισχύει σε περιοχές όπου απ'αυτόν προβλέπεται με ελαφρά μείωση των αναφερόμενων ποσοστών, για βαρυνόμενα κηρυγμένα για διατήρηση κτήρια και διαμόρφωση πλατειών οικόπεδα, ενώ για τα υπόλοιπα βαρυνόμενα να μπορούν να μεταφερθούν μόνον αφού καθορισθούν ειδικές ζώνες υποδοχής συντελεστή, ΕΖΥΣ, μετά απο μελέτη και έγκριση σχετικών Προεδρικών Διαταγμάτων.

3) Στο σχέδιο νόμου, τα προβλεπόμενα ποσοστά να μειωθούν ριζικά, δηλαδή για συντελεστή μέχρι 0,8 το ποσοστό 20% και στα λοιπά όρια μέχρι 1,2 και μέχρι 2 να οριστεί ποσοστό, έτσι ωστε να προκύπτει αποτέλεσμα μικρότερο, ίσο, με αυτά της πρώτης περίπτωσης, δηλαδή 0,16.

Δηλαδή η επιβάρυνση λόγω μεταφοράς συντελεστή, να είναι

τουλάχιστον ισοδύναμη για την ίδια επιφάνεια γής, σε όλες τις περιοχές, σε αντίθεση με το προτεινόμενο νομοσχέδιο, όπου στις επιβαρυνόμενες περιοχές προβλέπεται δυνατότητα μεταφοράς συντελεστή δόμησης μέχρι και διπλάσιας επιφάνειας.

Και πάλι προς τον Υπουργό.

"Ο Συλλογός μας έχει αναγνωρίσει την ανάγκη του εργαλείου αυτού, του συντελεστή δόμησης, και με τις προτάσεις του προσπαθεί για την διάσωση του παραδοσιακού κτηριακού πλούτου και την απόκτηση κοινωνικής γής με παράλληλη προστασία του δομημένου και αδόμητου χώρου.

Εχουμε συμφωνήσει και με το προηγούμενο εγγραφο μας, στις διαδικασίες που προβλέπονται στο σχέδιο νόμου, όμως επί της ουσίας, με τις παραπάνω προτάσεις μας, θεωρούμε ότι υπηρετούνται οι προθέσεις μας για διάσωση, απόκτηση γής, προστασία και κοινωνική δικαιοσύνη. "

Όπως ξέρετε ο νόμος έχει αυτές τις κλιμακώσεις, που στα επιβαρυνόμενα κεντρικά τμήματα είναι ακόμη μεγαλύτερη επιβάρυνση, με κάποιο σκεπτικό.

Εμείς επισημαίνουμε εδώ, ότι ο Υπουργός δεσμεύτηκε τότε, στο Προεδρείο του Συλλόγου, ότι θα προχωρήσει με προτεραιότητες για την σύνταξη των ΕΖΥΣ, ή όπως θα τις έχουν ονομάσει μεταβατικά και μέσα στα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια και μάλιστα με προτεραιότητα στις περιοχές που είναι ευαίσθητες ή προβληματικές, υποβαθμισμένες, ή εκείνες προς τις οποίες με τις δυνάμεις της αγοράς στρέφεται, κατευθύνεται η μεταφορά, η πραγματοποίηση της μεταφοράς.

Δηλαδή, όπως είπαν, στα νότια και στα βόρεια προάστεια της Αθήνας.

Παρόλα αυτά όμως, το τελευταίο εξάμηνο προχωρούν οι

διαδικασίες με το άρθρο 21 και το άρθρο 4 του νόμου, με τις μεταβατικές και με τα άλλα απο τις Πολεοδομίες, δηλαδή πάλι συνεχίζεται να εγκρίνεται αναγκαστικά, δηλαδή όπως τον 395, μία επαύξηση του συντελεστή δόμησης, χωρίς πολεοδομικά κριτήρια, χωρίς συμμετοχικές διαδικασίες, και αυτό το επισημαίνουμε, γιατί πάλι φοβούμαστε ότι θα έχουμε τα ίδια προβλήματα.

Δηλαδή μπορεί στο σύνολο ενός Δήμου, μάλιστα ανάλογα με τα διοικητικά του όρια και την οικιστική του περιοχή, να είναι κάτω του 10% το ποσοστό, όμως σε μικρή κλίμακα, γειτονιάς, ενός οικοδομικού τετραγώνου, οι συνθήκες είναι ολέθριες.

Και εμείς επισημαίνουμε ότι αλλοιώνεται ο διαμορφωμένος πολεοδομικός χαρακτήρας της περιοχής, διαταράσσεται η οικεία στους κατοίκους δομή της, και ανατρέπονται οι όροι σύμφωνα με τους οποίους έκαναν τις επιλογές τους.

Δηλαδή εκείνο που το Συμβούλιο Επικρατείας έχει χαρακτηρίσει πολεοδομικό κεκτημένο, και μάλιστα το ίδιο το Συμβούλιο Επικρατείας τις περιοχές των ωφελουμένων ακινήτων τις θεωρεί βαρυνόμενες περιοχές, σε αυτές τις τελευταίες αποφάσεις.

Γι' αυτό φοβούμαστε, ότι όσον δεν προχωρεί ο σχεδιασμός, δηλαδή και οι Δήμοι που θα θέλανε να πάρουν την γή και να πάρουν και διατηρητέα, θα έπρεπε ταυτόχρονα να προχωρήσουν και στον πολεοδομικό σχεδιασμό των υποδοχέων.

Ωστε να μην υπάρχει πιά ο κίνδυνος αυτός για εκείνους που θα πραγματοποιήσουν την μεταφορά, να ακυρωθεί πάλι είτε αυτή η συγκεκριμένη διοικητική πράξη, ή και όλο πάλι το σύστημα, απο προσφυγές, γιατί αυτά είχαν λεχθεί τουλάχιστον και στην συζήτηση του νομοσχεδίου, ότι πάντα υπάρχει αυτός ο κίνδυνος, απο την στιγμή που δεν υπάρχει πολεοδομικός σχεδιασμός, που εμείς τον κρίνουμε απαραίτητο, αφού και συμμετοχικές διαδικασίες προβλέπει

και βάζει τους κανόνες του παιχνιδιού, δηλαδή ξέρει ο καθένας που αγοράζει κάπου ή που πάει να κτίσει κάπου τι τον περιμένει, και τι πρόκειται να αντιμετωπίσει, είτε αυτός είναι γείτονας του ωσελουμένου, είτε είναι αυτός που ξεκινάει την ιστορία της μεταφοράς.

Οποσδήποτε ο Σύλλογος Αρχιτεκτόνων, Πανελλήνια Ένωση, θα είναι συμπαραστάτης και της Τοπικής Αυτοδιοίκησης και της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης και του Υπουργείου, σε οποιαδήποτε τέτοια προσπάθεια.

Επιμένουμε στην ανάγκη σχεδιασμού.

Ευχαριστώ πολύ.

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Ευχαριστούμε πολύ την κ. Αγγελίδου και παρακαλούμε τον κ. Ελευθεριάδη να έρθει στο βήμα, για να μας παρουσιάσει το θέμα "Προβλήματα κατά την πραγματοποίηση της μεταφοράς συντελεστή δόμησης".

ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΔΗΣ: Κυρίες και κύριοι

Είμαι πολιτικός μηχανικός, ελεύθερος επαγγελματίας, έχω γραφείο μεταφοράς συντελεστή δόμησης στην Αθήνα και την Θεσσαλονίκη, και θα ήθελα να σας μεταφέρω το κλίμα που επικρατεί στις Πολεοδομίες και στους συναδέλφους επαγγελματίες, μηχανικούς και όχι μόνον, και εργολάβους, σχετικά με το θέμα της μεταφοράς συντελεστή.

Ηθελα να χαιρετίσω την ημερίδα αυτήν σήμερα και να ευχαριστήσω τους οργανωτές της.

Θα αναφερθώ στα προβλήματα που δημιουργούνται με τον νόμο, αλλά δεν αντέχω να μην σχολιάσω κάποιες θέσεις του ΣΑΔΑΣ έμμεσα. Το θεσμό της μεταφοράς συντελεστή, όλοι τον εξυμνούμε και λέμε τι ωραία που είναι τα βαρυνόμενα.

Αλλά για να λειτουργήσουν τα βαρυνόμενα χρειάζονται και ωφελούμενα και μάλιστα σε πολλές περιοχές.

Είναι θεωρητικό το να πούμε ότι θα δημιουργήσουμε ΖΑΣ, αλλά μέχρι να δημιουργηθούν αυτές οι ΖΑΣ θα περάσουν πολλά χρόνια και σε αυτά τα χρόνια θα μαραζώσει ο θεσμός.

Επομένως κατά την αποψη μου, είναι πολύ θετικός αυτός ο νόμος, άρτια διατυπωμένος, γιατί προβλέπει πολλές ωφελούμενες περιοχές.

Και για να υπάρχουν τα βαρυνόμενα σε μεγάλη έκταση, πρέπει να υπάρχουν και τα ωφελούμενα σε μεγάλη έκταση.

Είμαστε σε αρχικό στάδιο ακόμα του 2300 και υπάρχουν πολλές ασάφειες, δεν υπάρχει πλήρης γνώση σε πολλούς αρμόδιους, όπως ας πούμε οι Πολεοδομίες, Υποθηκοφυλακεία, Εφορίες, σχετικά με το θέμα της μεταφοράς συντελεστή, και γιαυτό δημιουργούνται προβλήματα.

Σε αρκετά απο τα ερωτήματα που θα αναφέρω στην συνέχεια, γνωρίζετε αρκετοί απο σάς τις απαντήσεις, απλώς θέλω να τα μεταφέρω σαν κλίμα αβεβαιότητας και ασάφειας και στο τέλος αν μπορεί να βρεθεί κάποιος τρόπος, για να ξεπεραστούν όλα αυτά.

Υπάρχει ο νόμος, ο 395/68, ο οποίος αναφέρεται σε πολλές περιοχές της Ελλάδος, αυτό έγινε ένα ερώτημα με αφορμή ολόκληρο τον νομό Χαλκιδικής, αν μπορεί να γίνει μεταφορά εκεί.

Αυτή τη στιγμή είναι αμφίβολο, ποιά θα είναι η τελική θέση του ΥΠΕΧΩΔΕ, επισημαίνω ότι αν γίνει δεκτή η αυστηρή άποψη, ότι απαγορεύεται στις περιοχές που αναφέρει ο νόμος αυτός η μεταφορά συντελεστή για τον Βόλο, θα απαγορευθεί η μεταφορά συντελεστή σε μία περιοχή, θα αναφέρω τα ονόματα των οδών, μερικές απο αυτές ίσως έχουν ήδη αλλάξει, με συγχωρείτε, δεν τις ξέρω γιατί δεν είμαι Βολιώτης, είναι η περιοχή μεταξύ Φερρών,

Παγασών, Κραυσίδωνος και εθνικής οδού Βολου - Λάρισας, όπου θα απαγορεύεται η μεταφορά συντελεστή.

Αυτό είναι στο ΦΕΚ 176Δ/89.

Είναι η εφαρμογή του 395, που αναφέρεται και στο Β. Διάτ/μα, στο 132Δ/68, όπως και σε άλλες περιοχές στον νομό Μαγνησίας.

Υπάρχουν για χρήσεις γής για την περιοχή του Βολου, σε μερικές απο τις οποίες υπάρχει ασάφεια, όσον αφορά τις χρήσεις γης, σε κάποια οικοδομικά τετράγωνα, δηλαδή δεν ξέρουμε, δεν είναι καθαρά, δεν προκύπτει αν είναι περιοχή με χρήση γενικής κατοικίας ή αμιγούς κατοικίας.

Υπάρχει το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο στο 566Δ/85, η πολεοδομική μελέτη στον Αγ. Σπυρίδωνα, το 377Δ, όλα Δ είναι τα τεύχη του ' 86, η τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του 718Δ/87, σημειωτέον ότι υπάρχει καθορισμός και ζώνη αγοράς συντελεστή στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, άρα θα μπορούσε ο Βόλος να αποκτήσει και ΕΖΥΣ, αν κινήσει τις διαδικασίες.

Η πολεοδομική μελέτη με το 77Δ/88 στις Νέες Παγασές, στην Αγ. Βαρβάρα, Αγ. Νεκτάριο, 341Δ/89, ξανά στις Παγασές το 513, τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού στο 403Δ/93, μελέτη τροποποίηση στις Παγασές 924Δ/93, πολεοδομική μελέτη στον Ανω Βόλο .. το 1228Δ/93, τροποποίηση της Ν. Ιωνίας του ΓΠΣ 663/94, πολεοδομική μελέτη Αγ. Βαρβάρας - Αγ. Νεκτάριος 1002Δ και στον Αγ. Σπυρίδωνα Μελισσάτικα 1005Δ/94, βόρειες συνοικίες 275Δ/87, τμήμα της Ν. Δημητριάδος Γορίτσας στο 1229Δ/93, πολεοδομική μελέτη Αγ. Βαρβάρας - Αγ. Νεκτάριος 932Δ και γενική τροποποίηση με βάση την μελέτη αναθεώρησης του Δήμου Βόλου στο 554Δ/95 και τέλος στο 669Δ που αν ξέρω καλά αυτό, δεν ξέρω καλά δηλαδή, αυτό χρησιμοποιεί

η Πολεοδομία το 669Δ/95 για να καθορίσει τις χρήσεις γής με βάση

την μελέτη αναθεώρησης πολεοδομικού σχεδίου πόλης Βόλου.

Αυτά τα ανέφερα, για να δείξω ότι υπάρχουν αρκετές πολεοδομικές μελέτες και Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια, που βέβαια δεν λαμβάνονται υπόψιν, αν και είναι ότι θα έπρεπε να λαμβάνονται τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια υπόψιν, τουλάχιστον όσον αφορά τις απαγορεύσεις, δηλαδή αν προβλέπεται μια περιοχή, αρχαιολογικός χώρος ή περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους σε ένα Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, εκεί να μην επιτρέπεται η μεταφορά συντελεστή, άσχετα αν δεν είναι θεσμοθετημένο το ΓΠΣ, αλλά είναι ένα ευχολόγιο, ωστόσο πρόκειται, αν γίνει ποτέ πολεοδομική μελέτη να καθορισθεί αυτή η χρήση, ή η απαγόρευση.

Η αποψη μου είναι ότι πρέπει να απαγορεύεται η μεταφορά συντελεστή στις περιοχές που προβλέπεται τέτοια χρήση, δηλαδή φυσικό κάλλος ή αρχαιολογικός χώρος ή αρχιτεκτονικό σύνολο. Στην Αθήνα είναι ας πούμε όλο σχεδόν το Ψυχικό. Να απαγορεύεται η μεταφορά συντελεστή σε τέτοιες περιοχές που προβλεπονται απο το Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια.

Εχουμε προβλήματα στις Πολεοδομίες με την στελεχωση των τμημάτων, γιατί αυξάνει ο όγκος δουλειάς στα τμήματα, στις κεντρικές Υπηρεσίες, και αντίθετα αυτό είναι μάλλον μελλοντικό που λέγεται, ακόμα δεν έχει μεγάλη εφαρμογή τουλάχιστον στις επαρχιακές πόλεις ο θεσμός, αλλά θα μειωθεί η δουλειά στις Πολεοδομίες, στα γραφεία των Δήμων και θα αυξηθεί στα κεντρικά, τα πρώην Τμήματα.

Επομένως, θα δημιουργηθεί ένα θέμα, αυτό ήδη άρχισε να δημιουργείται σε κάποια σε κάποιες Πολεοδομίες της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, δημιουργείται θέμα καθυστέρηση. Είναι κάτι το οποίο πιθανότατα, αν εφαρμοστεί σε έκταση ο νόμος και στον Βόλο, θα παρουσιαστεί και εδώ.

Θα δημιουργηθεί πρόβλημα, γιατί επιφορτίζονται οι υπάλληλοι του τμήματος με επί πλέον έκδοση οικοδομικών αδειών απο περιοχές που ανήκουν σε άλλες Πολεοδομίες και επί πλέον έχουν να ελέγξουν με λεπτομέρεια και με προσοχή τους μαθηματικούς τύπους, για να μην γίνει κάποιος λάθος στην μεταφορά συντελεστή δόμησης, όσον αφορά τα οικονομικά στοιχεία και τις αντικειμενικές αξίες, στην εφαρμογή του τύπου, μεταφοράς συντελεστή.

Υπάρχει πρόβλημα σε πολλές Πολεοδομίες για τον υπολογισμό του 10%. Χαρακτηριστικά αναφέρω, ότι υπάρχουν παραδείγματα πολεοδομικών μονάδων, εκεί στην Θεσσαλονίκη συγκεκριμένα, που δεν ξέρουν πως θα υπολογισθεί το 10% σε τέτοια περιοχή που έχει οικοδομικές μονάδες. Η οικοδομική μονάδα είναι οικόπεδο όπου έχουμε 100% κάλυψη, μείον την πρασιά που προβλέπεται ρητά, επί 8 αριθμό ορόφων.

Οι Αρχαιολογίες δεν απαντούν συνολικά σε πολλές περιπτώσεις, δηλαδή θέλει να ξέρει η Πολεοδομία, που απαγορεύεται, παράδειγμα λόγω αρχαιολογικού χώρου. Δεν απαντά η αρχαιολογία συνολικά αν υπάρχει ένας χάρτης όπου θα φαίνεται που απαγορεύεται και που όχι, δημιουργείται δηλαδή ένα τέτοιο πρόβλημα.

Στις μεταβατικές διατάξεις, σύμφωνα με το άρθρο 21, δεν ξέρουμε αν θα πάρουμε τις παλιές, τις καινούργιες ή τις ενδιάμεσες τιμές. Υπάρχει τεράστιο πρόβλημα με το 40% στο ποσοστό κάλυψης. Αν δεν μπορούμε να ξεπεράσουμε στο πρώην πανταχόθεν ελεύθερο συστημα, το 40%, δεν μιλάω για τις μεταβατικές, μιλάω για τις νέες, για τους νέους φακελλους που θα υποβληθούν, τότε δημιουργείται πρόβλημα, γιατί υπάρχουν μεγάλες περιοχές, ακόμα και ολόκληρες πόλεις, όπως π.χ. είναι το Κιλκίς, που όλα τα οικόπεδα έχουν ξεπεράσει το 40%, παρόλο που αυτό είναι το ποσοστό κάλυψης της

περιοχής.

Εκεί θα απαγορεύεται με την ισχύουσα σήμερα ερμηνεία του νόμου, μεταφορά συντελεστή.

Είναι άδικο αυτό, περιοχές όπως ας πούμε το Κιλκίς που ανέφερα, ή άλλες μεγάλες εκτάσεις, να μην δέχονται μεταφορά συντελεστή. Δεν λέω αν είναι καλύτερο ή χειρότερο για αυτές τις πολεις, απλώς είναι άδικο γενικά.

Ποιά είναι η Υπηρεσία κυκλοφορίας της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Έργων, που αναφέρει ο νόμος;

Μήπως, για να το πώ πιο κατανοητά, χρειάζεται στην περίπτωση των δικαιολογητικών, και μια βεβαίωση αυτής της Υπηρεσίας, όταν βρισκόμαστε στο βασικό πρωτεύον ή δευτερεύον οδικό δίκτυο, για να μας εγκριθεί η μεταφορά συντελεστή και για να είναι και πλήρης ο φακέλος μας;

Δημιουργείται το εξής θέμα εδώ.

Όταν υποβάλουμε έναν φάκελλο, για να κατοχυρώσουμε τις αντικειμενικές αξίες εκείνης της στιγμής της ημέρας υποβολής του πλήρους φακέλου, και για να μην δημιουργηθεί πρόβλημα με τις νέες αντικειμενικές, δηλαδή να μην φτάσουμε στο σημείο να μην φτάνει ο τίτλος που έχουμε αγοράσει, τότε θα πρέπει να είναι πλήρης ο φάκελος.

Για να είναι πλήρης ο φάκελος χρειάζεται και αυτή η βεβαίωση μιάς υπηρεσίας, που σε μερικές περιπτώσεις δεν ξέρουμε που είναι αυτή και ίσως δεν είναι και απαραίτητο να υπάρχει, διότι στην Αθήνα μας είπαν ότι το πρόβλημα της κυκλοφορίας δημιουργείται όταν είναι πάνω απο 50, 100 θέσεις, οι θέσεις στάθμευσης που θα προκύψουν.

Με τη μεταφορά συντελεστή συνήθως είναι μία ή δύο, άντε 5. Και αν είναι κάτω απο 30, θα μπορούσε ίσως να βγεί μία εγκύκλιος,

που να λέει ότι δεν χρειάζονται, αυτές οι βεβαιώσεις, που ταλαιπωρούν τον κόσμο περισσότερο.

Οι αποστάσεις Δ, όταν έχουμε προσθήκη, όταν έχουμε βγάλει μία οικοδομική άδεια μετά την εφαρμογή του νόμου, και έχουμε κτίσει μία οικοδομή που δεν έχει λάβει υπόψιν της το συνολικό ύψος, θα μπορούμε να μεταφέρουμε εκεί;

Στο άρθρο 4, παρ. 7, λέμε μπορεί να γίνει χωρίς την συναίνεση των άλλων ιδιοκτητών; Και βεβαίως αυτά τα μεταφερόμενα μέτρα, το άρθρο 4 είναι για την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, η παράγραφος 7.

Όταν θέλει κάποιος ιδιώτης να αγοράσει έναν τίτλο, τι πρέπει να προσέξει, για να μην την πατήσει; Τον ελέγχει από τεχνικής πλευράς και από νομικής. Από τεχνικής πλευράς είναι οι αντικειμενικές αξίες. Από νομικής τι πρέπει να κοιτάξει, υπάρχει περίπτωση να έχει κάποιο νομικό πρόβλημα; Δεν μιλάω για την περίπτωση απάτης, να είναι πλαστός ένας τίτλος, αλλά υπάρχει περίπτωση να έχει κάποιο νομικό πρόβλημα; Δηλαδή αν είναι υποθηκευμένο, π.χ. το ακίνητο, το βαρυνόμενο, μπορεί να βγει τίτλος μεταφοράς συντελεστή.

Αυτός ο τίτλος μπορεί να χρησιμοποιηθεί ελεύθερα από τους άλλους; Η προβλέπει ο νόμος ότι μπορούν να πάρουν και ασφαλιστικά μέτρα οι εγείροντες τέτοιες αξιώσεις.

Αυτό δημιουργεί πρόβλημα; Δηλαδή υπάρχει περίπτωση να έχω εγώ ένα τίτλο και να μην μπορώ να τον χρησιμοποιήσω, γιατί κάποιος μου πήρε ασφαλιστικά μέτρα;

Υπάρχουν σίγουρα πολλά ερωτήματα ακόμα και ασάφειες.

Ηθελα να βγάλω, τελειώνοντας, ένα συμπέρασμα, ότι δηλαδή θα μπορούσαν να δοθούν σήμερα κάποιες απαντήσεις, θα μπορούσαν να γίνουν τακτικές ημερίδες ή συσκέψεις του ΥΠΕΧΩΔΕ με τους διευθυντές ή με τους υπαλλήλους τους μηχανικούς των πολεοδομιών,

για να λύνονται κάποιες απορίες, γιατί είναι πολλά τα θέματα τα συγκεκριμένα, τα οποία υπάρχει πρόβλημα και ασάφεια απο το γεγονός ότι είναι ακόμα καινούργιος ο νόμος, και δεν το ξέρουμε και για να μπορεί να λειτουργήσει, να ενημερώνονται και να μπορεί να λειτουργήσει ο νόμος.

Και όπως επίσης θα μπορούσαν να τροποποιηθούν και ορισμένα άρθρα, επ' ευκαιρία του νέου ΓΟΚ.

Και μία τελευταία επισήμανση. Νομίζω ότι τα γραφεία μεταφοράς συντελεστή, βοηθούν στην λειτουργία του θεσμού, και φαίνεται ότι στις περιοχές που υπάρχουν τέτοια γραφεία, λειτουργεί και πιο καλά ο θεσμός.

Ευχαριστώ.

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Ευχαριστούμε τον συνάδελφο Ελευθεριάδη, τον οποίον θα παρακαλούσαμε στην συνέχεια να μπει στον κόπο να απαντήσει σε όποιες ερωτήσεις υπάρχουν από τους συναδέλφους.

Ελπίζω οι εκπρόσωποι του ΥΠΕΧΩΔΕ να έχουν σημειώσει κάποια απο αυτά τα ερωτήματα, και θα ήθελα μία τοποθετηση στην συνέχεια.

Να καλέσω στο βήμα τον συνάδελφο κ. Γρηγορόπουλο, ο οποίος επίσης είναι ελεύθερος επαγγελματίας και ασχολείται με τα θέματα μεταφοράς συντελεστού δόμησης, να αναπτύξει το θέμα του.

ΓΡΗΓΟΡΟΠΟΥΛΟΣ: Μιλώ και σαν ελεύθερος επαγγελματίας, αλλά και με την ιδιότητα την οποία έχω, σαν μέλος της Επιτροπής μηχανικών και ιδιοκτητών τίτλου μεταφοράς συντελεστού που είχε δημιουργηθεί κατά το 1993, όταν υπήρξε η αμφισβήτηση του θεσμού απο το Συμβούλιο Επικρατειας, με κάποιες κινήσεις και ενέργειες που είχαμε κάνει τότε στην πολιτική ηγεσία και την προηγούμενη και την σημερινή.

Επειδή ολοι οι προλαλήσαντες σε πολλά σημεία έχουν κολύψει μία εισήγηση την οποίαν είχα ετοιμάσει, θα ήθελα να μιλήσω για την διαδικασία έκδοσης τίτλου και πραγματοποίησης, κάποια σημεία τα οποία θεωρώ ότι δεν έχουν διασαφηνιστεί και ίσως βοηθήσουν

να καταλάβετε κάποια πράγματα.

Κατ' αρχάς, ο νόμος, ο 2300 που εφαρμόζεται σήμερα, αντικατέστησε τον παλιό.

Μιά βασική του διαφοροποίηση είναι ότι πλέον βγάζουμε άδειες στα Πολεοδομικά Γραφεία, καταργείται η παλιά χρονοβόρα διαδικασία, και αντικαταστάθηκε ο νόμος, ο οποίος είχε δημιουργηθεί με τον ΓΟΚ του 73, γιατί τώρα έχουμε πλέον τον ΓΟΚ του 85 και πιθανώς έναν καινούργιο ΓΟΚ που λένε ότι θα φτιάξουν.

Όλα τα κριτήρια στην πραγματοποιησή του τα οποία έχουν μπει μέσα στο νόμο, είναι αυστηρά καταγραμμένα και δεν μπορεί κομιά πολεοδομική Υπηρεσία να δημιουργήσει σκέψεις ή απόψεις, είτε και εμείς οι ίδιοι μηχανικοί, διαφορετικές απο αυτές που λέει ο νόμος και θα τα δούμε στην πορεία.

Λοιπόν, όσον αφορά τα βαρυνόμενα ακίνητα.

Θα πρέπει να δούμε τα εξής. Μία διαφορά που υπάρχει απο τα διατηρητέα και τα ρυμοτομούμενα.

Στα μεν ρυμοτομούμενα βγάζουμε όλη την δόμηση του οικοπέδου, που θα μπορούσαμε να δομήσουμε, την παίρνουμε σε τίτλο.

Στα δε διατηρητέα ελέγχουμε την δυνατότητα του αέρα που μπορούμε να δομήσουμε. Δηλαδή εμείς οι μηχανικοί πρέπει να το ελέγξουμε με ένα ιδεατό στερεό. Ποιά δυνατότητα δόμησης έχουμε, διότι μπορεί να έχουμε περιορισμούς όσον αφορά το ύψος, οπότε να μην έχουμε δυνατότητα δόμησης όλου του αέρα.

Και βέβαια δεν θα πάρουμε συντελεστή για τμήματα τα οποία μπορούμε να πούμε ότι τα δεσμεύουμε στο υπόγειο.

Θα πρέπει να δούμε, πάνω απο την γραμμή φυσικού εδάφους, τι μπορούμε να πάρουμε σαν μέτρα, μέχρι την εξαντλησή του.

Και εκεί πρέπει να προσέξουμε εμείς οι μηχανικοί, να μην δημιουργηθούν προβλήματα.

Ενα άλλο είναι στα ρυμοτομούμενα. Δεν παίρνουμε τίτλο, δεν έχουμε το δικαίωμα να πάρουμε το δικαίωμα μεταφοράς συντελεστού, για το τμήμα για το οποίο έχουμε αυταποζημίωση, παρά μόνον για τις υποχρεώσεις τρίτων, είτε είναι ο Δήμος, είτε είναι παρόδιοι.

Στην αυταποζημίωση δεν έχουμε δικαίωμα να πάρουμε τίτλο δικαιώματος μεταφοράς.

Εάν πάλι μέσα στο ρυμοτομούμενο υπάρχει κτίσμα, για να πάρουμε τον τίτλο, για να παρουμε το δικαίωμα να έχουμε την Υπουργική Απόφαση, θα πρεπει πρώτα να βεβαιωθεί η κατεδαφισή του. Οχι να βγάλουμε άδεια κατεδάφισης, να την προσκομίσουμε στην Κεντρική Υπηρεσία και να πούμε τελείωσε το θέμα. Θα πρέπει να βεβαιωθεί.

Ολη η διαδικασία για την έκδοση τίτλου, απο τις κατηγορίες που αναφέρονται στο άρθρο 3, γίνεται στην κεντρική Υπηρεσία στην Αθήνα, στην Διεύθυνση Οικοδομικού Κανονισμού, τμήμα μεταφοράς συντελεστή.

Εδώ πέρα πιθανώς θα πείτε εσείς, υπάρχει ένα πρόβλημα, της απόστασης.

Δηλαδή για να βγάλω εγώ έναν τίτλο απο ένα διατηρητέο, απο ένα ρυμοτομούμενο, πρέπει να κατέβω στην Αθήνα.

Εδώ πέρα θα ήθελα να πώ απο την πλευρά μου σαν γραφείο και απο την πλευρά μας σαν μηχανικοί, ότι υπάρχει μια αναγκαιότητα. Για να μην υπάρχουν κακοί μύθοι, αυτά πρέπει να είναι

συσσωρευμένα τουλάχιστον η έγκριση, και η καταγραφή τους στην κεντρική Υπηρεσία.

Η δουλειά η οποία έχει γίνει με τον κ. Αποστολάτο και με τους υπαλλήλους που είναι στο τμήμα της μεταφοράς, στην έκδοση και τήρηση των βιβλίων, είναι πάρα πολύ σημαντική και υπάρχει οποιαδήποτε καταγραφή όλων των στοιχείων του κάθε τίτλου.

Και μπορεί, ο οποιοσδήποτε θελει να πάει να κάνει μία πραγματοποίηση, να πάει να δει τον τίτλο, εάν υπάρχει, αν δεν έχει υλοποιηθεί σε άλλο ακίνητο, αν είναι ελεύθερος, αν είναι καθαρός, τα πάντα, είτε σε επίπεδο βιβλίων, τύπου Υποθηκοφυλακείου, είτε μέσα απο τα κομπιούτερ, τα οποία είναι σε ON LINE η κεντρική Υπηρεσία με το τμήμα της μεταφοράς, και μπορεί να πάρει όλα αυτά τα στοιχεία και αυτό είναι πολύ σημαντικό για κάποιον ιδιώτη, που θέλει να αγοράσει.

Αυτά τα λίγα όσον αφορά την έκδοση τίτλου απο τα βαρυνόμενα. Όσον αφορά τώρα την πραγματοποίηση.

Όπως έχει διατυπωθεί ο νόμος αναφέρεται στις περιοχές και βάζει κάποια κριτήρια.

Λίγο πολύ απο την κ. Μακρή, πάρα πολύ αναλυτικά σας ειτώθηκαν και διατυπώθηκαν.

Θα ήθελα να πώ το εξής, που ίσως έχουμε κάποια σημασία για τον Βολο.

Μεταφορά δεν γίνεται στις εκτός σχεδίου περιοχές. Μέσα σε αυτές τις περιοχές εννοούνται και οι οικισμοί πρό του 23. Εκτός όμως εάν έχουν εγκεκριμένο σχέδιο.

Αυτό είναι σημαντικό.

Εάν υπάρχει σχέδιο, μπορεί να γίνει μεταφορά.
ταυτόχρονοι διάλογοι..

Αν δεν είναι παραδοσιακοί γίνεται, λέμε εξαιρείται η

μεταφορά στις εκτός σχεδίου περιοχές, είναι και οι οικισμοί προ του 23 θεωρούνται εκτός σχεδίου, γιατί δεν έχουν εγκεκριμένο σχέδιο.

Δηλαδή το εγκεκριμένο σχέδιο είναι πάρα πολύ καθοριστικός παράγοντας.

Το πού και πόσο μεταφέρεται και το τι χαρτιά και τι στοιχεία θα πρέπει να έχει ένας μηχανικός στον φακέλό του, είναι καθοριστικός παράγοντας, για να ξεκινήσει μία μελέτη.

Η πρακτική κάποιων πραγματοποιήσεων που έχουν γίνει στην Αθήνα, μας έχει οδηγήσει στο εξής φαινόμενο και παρατήρηση, που μπορεί να είναι και χρήσιμο σε σάς.

Πριν ξεκινήσουμε μία μελέτη και ίσως αυτό να το ακούσουν τα πολεοδομικά γραφεία εδώ, πάμε και ζητάμε μία βεβαίωση απο το αρμοδιο Πολεοδομικό Γραφείο, διεύθυνση Πολεοδομίας, που να μας ορίζει, εάν το ωφελούμενο, το συγκεκριμένο ακίνητο, με οικοδομικό τετράγωνο και όρους δόμησης, υπόκειται στις περιοχές του άρθρου 4 που εξαιρούνται.

Οπότε, μπορεί να μας δώσει και βεβαίωση χρήσεων γής, όρων δόμησης, και αν υπόκειται σε αυτές τις περιοχές, μετά ελεύθερα ο μηχανικός και ο ιδιοκτήτης, μπορεί να προβεί σε οποιαδήποτε μελέτη ο μηχανικός και αγοραπωλησία τίτλου ο ιδιοκτήτης.

Κοιτάζτε να δείτε, ο Δήμος έχει τα στοιχεία και τα εγκεκριμένα σχέδια.

Η διεύθυνση Πολεοδομίας πιθανώς να μην έχει τα εγκεκριμένα σχέδια που έχει ο Δήμος.

Μπορώ να την πάρω αυτήν την βεβαίωση και μετά να πάω στη Διεύθυνση Πολεοδομίας, να βγάλω την άδεια.

Ούτως ή άλλως, θα πρέπει να γίνει και το εξής.

Να πάω στον Δήμο, να βεβαιώσω το τοπογραφικό, να πάρω όρους δόμησης, και μετά να πάω στην διεύθυνση Πολεοδομίας.

Μπορώ να έχω αυτήν την βεβαίωση, αλλά καλό είναι και το τοπογραφικό τμήμα του Δήμου πάνω στο τοπογραφικό να γράφει αυτά τα στοιχεία.

Χρήσεις γής, όρους δόμησης, ύψη, περιορισμοί, ό,τι υπάρχουν, να τα καταγράψει.

Μάλιστα πολλές Πολεοδομίες, η Αθήνα συγκεκριμένα, έχει βγάλει μία σφραγίδα, που έχει όλα τα κριτήρια του άρθρου 4.

Και μπορεί αυτό να το κάνουν οι Διευθύνσεις Πολεοδομιών ή το Πολεοδομικά Γραφεία, είναι μία απλή δουλειά.

Τώρα, το πού και το πόσο τοις εκατό μεταφέρεται και τα λοιπά, ο καθένας μπορεί να το δει μέσα στον νόμο. Το θέμα είναι ότι πάει κλιμακωτά.

Δεν είναι ένα ενιαίο ποσοστό που υπήρχε παλιά, υπάρχει μία κλιμάκωση.

Αυτό βέβαια, όλες αυτές οι δεσμεύσεις οι οποίες υπάρχουν, είτε λέγεται ύψος, είτε λέγεται κάλυψη είναι δεσμευτικές, δηλαδή εάν δεν εξασφαλίσω γκαράζ, δεν μπορώ να πάω να το αγοράσω.

Ενώ όταν βγάλω μία άδεια έχω το δικαίωμα αυτό, να πάω να της αγοράσω την θέση γκαράζ, πληρώνοντας μία τιμή που καθορίζεται ανάλογα με την θέση του οικοπέδου, στην μεταφορά συντελεστού και για τις θέσεις που δημιουργούνται λόγω μεταφοράς, δεν μπορώ να προβώ σε αυτήν την ενέργεια.

Εκεί πρέπει να προσέξουν οι μηχανικοί, οι μελετητές.

Και όπως και βέβαια στις περιπτώσεις που έχουμε βασικό οδικό δίκτυο.

Εκεί περα οι θέσεις προσαυξάνονται, πέρα απο την βεβαίωση που θα πάρουμε, προσαυξάνονται κατά το ποσοστό της μεταφοράς.

Και εκεί καμία φορά ξέρετε έχουμε κτήρια που λίγο πολύ "ζοριζόμαστε" να βάλουμε τις θέσεις, πρέπει να προσέξουμε τις

θέσεις εκτός πρασιάς, εκτός αν είναι μία, όπως λέει ο νόμος και να εξασφαλιστούν όλες στο κτήριο, ή σε άλλο κτήριο με συμβολαιογραφική πράξη, όπως ορίζει με τις διατάξεις του ο νόμος. Τα χαρτιά τα οποία χρειάζονται για να συμπληρωθεί ένας φάκελος είναι κάποιες αιτήσεις, όσον αφορά τον ιδιοκτήτη του ακινήτου. Στην Πολεοδομία καταθέτουμε δύο φακέλους.

Ο ένας είναι ο φάκελος για να εγκριθεί η μεταφορά, και ο άλλος είναι ο φάκελος της αδειας.

Ξεκινάει, ελέγχεται η μεταφορά, που έχει μέσα την αρχιτεκτονική μελέτη συν όλο το πακέτο των χαρτιών που ορίζει ο νόμος και εφόσον εγκριθεί η πραγματοποίηση αυτή, βγεί απόφαση της Διεύθυνσης Πολεοδομίας και σημειωθεί στις μερίδες των ακινήτων, τότε προχωράει η έκδοση αδειας.

Μπορεί να κατατεθεί ο ένας φάκελλος σαν φάκελλος έγκρισης μεταφοράς και μετά στην πορεία, να καταθέσεις, εφόσον σου εγκριθεί, τον φάκελλο αδειας.

Εκεί πέρα βέβαια θα παιχθεί, το πως το εξασφαλίζουμε ή όχι .. είναι ένα άλλο θέμα αυτό, αλλά μπορείς να το κάνεις σταδιακά.

Μέσα στον φάκελλο της μεταφοράς, πέρα απο την αρχιτεκτονική μελέτη και με όλα τα δεδομένα τα οποία λαμβάνουμε υπόψιν μας, υπάρχουν δύο υποφάκελλοι, ας πούμε.

Ο ένας είναι ο φάκελλος του ιδιοκτήτη του τίτλου του βαρυνομένου, και ο άλλος είναι ο φάκελλος του αιτούντος την μεταφορά, του ιδιοκτήτη του οικοπέδου που κτίζουμε, που βγάζουμε την άδεια.

Ο,τι λέει ο νόμος πρέπει να εφαρμόζεται.

Εφόσον εγώ υλοποιώ τα κριτήρια τα οποία μου βάζει ο νόμος, δεν μπορεί κανένας να αρνηθεί την έκδοση αυτής της αδειας. Αυτό είναι σημαντικό και μάλιστα έχει καθορισθεί με εγκύκλιο του

Υπουργού που νομίζω ότι έχει δημοσιευθεί.

Ένα άλλο σημείο νομίζω το οποίο θα έχει ενδιαφέρον και για τους μηχανικούς εδώ στον Βόλο, είναι στο άρθρο 4 παρ. 7, που ορίζει κάποιες εξαιρέσεις. Αφορά τις περιπτώσεις για αλλαγή χρήσης.

Δηλαδή, άδειες οι οποίες έχουν βγεί ή κτήρια τα οποία έχουν κατασκευασθεί πριν την εφαρμογή του νόμου, που είναι Απρίλιος του '95, και σου δίνει το δικαίωμα, να προβείς με μεταφορά συντελεστού σε αλλαγή χρήσης χώρων.

Δηλαδή αυτό σημαίνει ότι έχουμε ένα ημιυπόγειο, στην άδεια καποτε είχε βγεί σαν υπόγειο, στην πράξη έγινε ένα μαγαζί, έγινε ένα εργαστήριο, έγινε σπίτι.

Έτσι πλέον αρχίζουν και υπάρχουν προβλήματα μεταβίβασης, αν είναι κυρίως χρήσεως ή όχι και λοιπά.

Μπορεί, κατ' εξαίρεση όλων των παραγράφων του νόμου να νομιμοποιηθούν. Τι σημαίνει αυτό; Δεν λαμβάνουμε υπόψιν ποσοστό συντελεστή, είναι μία εξαίρεση.

Ίσως να διαφωνήσει ο ΣΑΔΑΣ απο ότι άκουσα πριν, γιατί έβαζε πολλά πολεοδομικά κριτήρια σε αυτό το άρθρο του νόμου, σε αυτήν την εξαίρεση, αλλά λύνει κάποιες αντιδικίες.

Η αλλαγή χρήσης δεν σημαίνει τον ημιυπαίθριο, το ξεκαθαρίσουμε αυτό, δεν σημαίνει κλείνω την πυλωτή. Σημαίνει κάτι το οποίο είχε γίνει στο παρελθόν, δηλαδή το υπόγειο, ..

Και βέβαια εφόσον δεν έχει αλλάξει, δεν έχει τροποποιηθεί η άδεια και με περιορισμούς που λέει, επιτρέπεται η χρήση, να επιτρέπεται π.χ. να είναι μαγαζί, και να τηρεί τις προϋποθέσεις του ΓΟΚ, όσον αφορά φωτισμό, αερισμό και τα λοιπά.

Θα ήθελα να πώ κάτι που ίσως δεν το ακούσατε, ίσως τους ιδιοκτήτες τίτλων αφορά αυτό, και ίσως είναι λίγο αποσπασματική η ομιλία μου, πάω μπρός πίσω σε κάποια πράγματα.

Ενας ιδιοκτήτης ακινήτου, βαρυνομένου, όπως ονομάζει ο νόμος, πρέπει να ξέρει ότι ο νόμος του δίνει κάποια κίνητρα. Ενα είναι το εξής. Η απαλλαγή φόρου μεταβίβασης ή οποιουδήποτε άλλου τέλους.

Η απαλλαγή φόρου υπεραξίας.

Επιπρόσθετα του δίνει και ένα ποσοστό 10% στον τίτλο.

Αυτό φαίνεται στον μετασχηματισμό.

Του δίνει την δυνατότητα να τον κατατμήσει, το είπαν και οι προηγούμενοι συνάδελφοι. Να το κάνει πολλά κομμάτια, να το μεταφέρει σε πολλά ακίνητα δικά του ή όχι.

Ουσιαστικά ο νόμος, που και με την εισηγητική του έκθεση έρχεται κατ' εφαρμογήν του Συντάγματος στο άρθρο 17 και 24, εάν το δούν οι Δημαρχοι, αν το δει η Τοπική Αυτοδιοίκηση με μία ευρύτητα, θα μπορέσει να επιτελέσει σημαντικό έργο.

Υπάρχουν παραδείγματα στην Αθήνα, με τον Συνεταιρισμό ΑΛΚΥΟΝΙΣ στο παρελθόν, όπου ο Δήμος Γαλατσίου, με απόφαση δικαστηρίου, έπρεπε να αποζημιώσει το 1992, κάπου 1,5 δις, για 25 στρέμματα και με τον τίτλο, με την έκδοση τίτλου απο αυτήν την έκταση που την πήραν ιδιοκτήτες, ο Δήμος χωρίς να δώσει αυτό το 1,5 δις, πήρε αυτήν την μεγάλη έκταση και την έχει κάνει έναν χώρο καταπληκτικό, πρασίνου, την έχει δώσει στους δημοτες, και είναι ένα σημαντικό παράδειγμα, το οποίο μπορούμε να δούμε.

Ξεχωριστά απο την διάσωση των διατηρητέων, που έχουν αναφερθεί στο παρελθόν.

Ακόμα και στην οργανωμένη δόμηση που ανέφερε ο κ. Αποστολάτος με τον Δήμο Ταύρου.

Έκανε μία παρέμβαση στον παλιό συνοικισμό, που υπήρχε εκεί, προς όφελος των δημοτών, προς όφελος του ιδίου του Δήμου, και έγινε η εκμετάλλευση του ΓΟΚ του 85 που κανένας δεν το

ήξερε.

Ένα άλλο σημείο το οποίο ήθελα να τονίσω και έρχεται σε αντιδιαστολή με κάποιες παλιές αμφισβητήσεις που υπήρχαν είναι ότι μεταφορά δεν σημαίνει πρόσθεση μέτρων.

Δεν σημαίνει ότι αυξάνω την δόμηση μιάς περιοχής.

Σημαίνει ότι την ανακατανέμω. Δεν θα κοιτάμε μόνον τον ωσελούμενο, θα κοιτάμε και τον συντελεστή τον οποίον βγάζουμε.

Και μάλιστα επειδή υπάρχει, οι τίτλοι βγαίνουν απο κάποια ακίνητα τα οποία έχουν πρόβλημα, δηλαδή περιοχές υποβαθμισμένες, που οδηγούμαστε σε μία τροποποίηση σχεδίου, για να δημιουργήσουμε χώρους πρασίνου, που σημαίνει ότι είναι και χαμηλής αντικειμενικής αξίας. Στον τύπο του μετασχηματισμού σημαίνει ότι παίρνουμε πολλά μέτρα, για να κτίσουμε σε κάποιο ωσελούμενο λιγώτερα.

Έχουμε μείωση των μέτρων.

Και άρα, δεν είναι τόσο απαγορευτικός για κάποιους, που σημαίνει ότι βαρύνουμε και μολύνουμε το περιβάλλον.

Τώρα για κάποια προβλήματα τα οποία υπάρχουν στις Πολεοδομίες δεν θα ήθελα να αναφερθώ. Θα ήθελα όμως να αναφερθώ στο εξής. Οτι ο νόμος αυτός, έτσι όπως διατυπώθηκε στην Επιτροπή η οποία τον έφτιαξε περίπου επί 7, 8 μήνες, με συνεχείς συνεδριάσεις και έτυχε της αποδοχής όλων των φορέων, όλων των κομμάτων, κατά την ψηφισή του μέσα στην Βουλή, το Υπουργείο, με τον τρόπο που λειτουργεί, με την μηχανοργάνωση την οποία έχει αναπτύξει πάνω στον τομέα αυτό της μεταφοράς, έχει περιορίσει και έχει καταστήσει αδύνατο, τον μύθο που πλανάται και που πλανιόταν, περί δυνατότητας παρατυπιών.

Απο την εμπειρία μας, πάνω στον θεσμό, είναι αδύνατον να συμβεί κάτι διαφορετικό, απο τις διατάξεις του νόμου έτσι όπως

ορίζονται.

Επιπρόσθετα, όπως διατυπώνονται τα κριτήρια για την πραγματοποίηση της μεταφοράς, στα ωφελούμενα ακίνητα, περιορίζονται οι ασάφειες και οι αμφιβολίες καθώς και η δυνατότητα για κάποια περίεργη αντιμετώπιση από τις Πολεοδομίες.

Ο νόμος όπως είναι διατυπωμένος, στον 2300, διευκολύνει την εφαρμογή του, αλλά και στην αντιμετώπιση όλων των θεμάτων. Περιορίζει δε την οποιαδήποτε προσωπική άποψη μελετητή υπαλλήλου Πολεοδομίας, ιδιώτη, οτιδήποτε μπορεί να εμπλακεί σε αυτήν την διαδικασία.

Για αυτό θα πρέπει να δούμε τον νόμο, ακόμα και στην διαδικασία εφαρμογής του, με μία ευρύτητα πνεύματος και με την σιγουριά που προσφέρει και να απομακρυνθούμε από έναν μύθο που έχει δημιουργηθεί καλώς ή κακώς στο παρελθόν.

Και έχει δημιουργήσει το φαινόμενο συνάδελφοι να φοβούνται να ασχοληθούν ιδιώτες με τον τομέα, γιατί είναι χρονοβόρο, έπαψε να είναι, ή να υπογράφουν μελέτες, ή ακόμα και στις Πολεοδομίες να φοβούνται να υπογράψουν σχετικές αποφάσεις.

Και αυτό γιατί; Γιατί είναι η μοναδική άδεια η οποία μεταγράφεται στο Υποθηκοφυλάκειο.

Ενώ καμία άδεια δεν μεταγράφεται στο Υποθηκοφυλάκειο, η απόφαση που αναφέρει όλα τα στοιχεία της αδείας μεταγράφεται στην μερίδα του ωφελουμένου.

Αλλά είναι ο νόμος σωστά διαρθρωμένος. Και θα πρέπει τέλος όλοι, να καταλάβουμε ότι ο νόμος της μεταφοράς είναι ένα σημαντικό εργαλείο πολεοδομικό και για τους πολεοδόμους και για τους μηχανικούς, αλλά και χρήσιμο εργαλείο στα χέρια της Τοπικής Αυτοδιοίκησης που μας κάλεσε σήμερα.

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Ευχαριστώ πολύ.

Λοιπόν το προγραμμά μας προβλέπει τώρα να γίνει μία συζήτηση και είναι ίσως το πιο σημαντικό κομμάτι μιάς ημερίδας.

Λοιπον, θα παρακαλούσα, για την οικονομία του χρόνου να είμαστε σύντομοι, να γίνουν ερωτήσεις για να υπάρξουν διευκρινίσεις απο τους εισηγητές μας για όλα τα θέματα. Θα έδινα πρώτα τον λόγο στον κ. Δουμπιώτη, ο οποίος εξέφρασε κάποιες αντιρρήσεις για το αν καταλαβαίνουμε κάποια πράγματα ή όχι, να ρωτήσει τους εισηγητές μας, οι οποίοι πιστεύω έχουν καταγράψει και τα ερωτήματα που απηύθυνε ο κύριος Ελευθεριάδης.

Ξεκινώ με ένα ερώτημα δικό μου και έχει σχέση με αυτό που είπε τελευταία ο κ. Γρηγορόπουλος, ότι αυτή η κεντρική Υπηρεσία στην οποία προΐσταται ο κ. Αποστολάτος, δεν ξέρω, που θα συλλέγει όλο αυτό το υλικό, αν θα μπορούσε να γίνει κτήμα όλων των μηχανικών, μέσω της Τράπεζας πληροφοριών.

Όπως ξέρουμε, πολύ σύντομα, ο κάθε μηχανικός θα μπορεί να έχει πρόσβαση στην Τράπεζα πληροφοριών του Τ.Ε.Ε., όπου θα υπάρχουν πάρα πολλές πληροφορίες.

Μήπως θα μπορούσε να γίνει κτήμα της Τράπεζας και αυτό το υλικό που θα συγκεντρώνεται στο ΥΠΕΧΩΔΕ;

ΔΟΥΜΠΙΩΤΗΣ: Κατ' αρχήν,συγχαρητήρια στο Επιμελητήριο που εκανε αυτήν την ημεριδα, γιατί πραγματικά υπάρχουν και τέτοια θέματα που χρειάζονται ανάλυση.

Εδώ, η μεταφορά του συντελεστού δόμησης, αν και τόσα χρόνια υπάρχει, δεν έχει εφαρμοστεί, νομίζω καθόλου γιατί τα αρμόδια Πολεοδομικά Γραφεία δεν έχουν ιδέα πάνω σε αυτό το θέμα.

Τα λέω αυτά γιατί ήταν λίγο κινέζικα αυτά τα οποία ακούγαμε σήμερα.

Και ήθελα διαδικαστικά να πώ ότι επειδή απο ότι άκουσα υπάρχουν δύο τμήματα με τα οποία θα πρέπει να ασχοληθεί η ημερίδα η σημερινή, ένα είναι να μάθουμε τον νόμο, την γνώση του νόμου και νομίζω ότι αυτό είναι και το πρωταρχικό, και δεύτερον, αφού το μάθαμε βέβαια, θα είναι και το θέμα το παραταξιακό αν θέλετε, των συγκρούσεων που έχει ο νόμος με την Τοπική Αυτοδιοίκηση, με τους Συλλόγους, με την πολιτεία γενικότερα.

Θα παρακαλούσα, να γίνει πρώτα αυτό, δηλαδή η κατανόηση του νόμου και μετά να περάσουμε και στα άλλα, γιατί δεν είναι δυνατόν να αντιπαρατεθούμε χωρίς να ξέρουμε τον νόμο.

Λοιπόν οι ερωτήσεις που έχω να κάνω, απευθύνονται μάλλον στον πρώτο ή στον τελευταίο ομιλητή που κάπως κατάλαβα.

Όσον αφορά την μεταφορά του συντελεστού δόμησης. Ένας ιδιοκτήτης που θέλει να τον εφαρμόσει εδώ πέρα στον Βόλο, εάν αυτός ο ιδιοκτήτης μπορεί να είναι κάποιος που έχει κάνει εργολαβικό προσύμφωνο και σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και έχει πάρει ποσοστά, εάν δηλαδή μπορεί να εφαρμοστεί με αυτόν τον τρόπο.

Η θα χρειαστεί και η προσθήκη του οικοπεδούχου, του ήδη υπάρχοντος δηλαδή, για το σύστημα της αντιπαροχής, που είναι ένας μεγάλος και ευρύς τομέας που μπορεί να εφαρμοστεί ο νόμος.

Ένα δεύτερο, γι' αυτά τα γραφεία της μεταφοράς συντελεστού δόμησης, πως είναι και πως μπορούν να φτιαχτούν και εδώ πέρα στην πόλη μας.

Με ενδιαφέρει αν μπορεί να εφαρμοστεί ο νόμος, καλά για το Πήλιο αποκλείεται βέβαια απο ότι κατάλαβα, στην Σκόπελο και Σκιάθο ή και Αλόνησο, που έχουν εγκεκριμένα Πολεοδομικά Σχέδια. Και δεν ξερω αν είναι αυτοί οι παραδοσιακοί οικισμοί ή αν υτόκείνται στο νόμο αυτό.

Και ήθελα επίσης να ρωτήσω, εδώ στον Βολο, στην περιοχή μας ή στα διάφορα πολεοδομικά συγκροτήματα που υπάρχουν, τα εγκεκριμένα Πολεοδομικά σχέδια, μπορεί να εφαρμοστεί άμεσα ή χρειάζονται κάποια Προεδρικά Διατάγματα που πρέπει να εκδοθούν.

Θα παρακαλούσα, αν ήταν δυνατόν, ένα πολύ γρήγορο και σύντομο παράδειγμα, δηλαδή το άλφα βαρυνόμενο ακίνητο ή άλφα βαρυνόμενο οικόπεδο, που μπορεί να μεταφέρει, πως πάει στο β, με ποιούς συντελεστές, έτσι ένα μόνον παράδειγμα αν θα μπορούσε να γίνει.

Ευχαριστώ.

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Ο συνάδελφος Τσιλιός.

Θα παρακαλέσω να "μαζέψουμε" όλες τις ερωτήσεις, οι εισηγητές μας να σημειώσουν ο καθένας που νομίζει ότι πρέπει να απαντήσει και στο τέλος θα τους δώσω με την σειρά τον λόγο να απαντήσουν συνολικά σε όλες τις ερωτήσεις. Για την οικονομία του χρόνου.

ΤΣΙΛΙΟΣ: Δύο ερωτήσεις έχω.

Η μία είναι παραπλήσια με αυτήν του κ. Δουμπιώτη, αν η ΕΣΔΥΣ και οι ΠΟΣΔΕ μπορούν να εφαρμοστούν αμέσως δηλαδή, αν πρέπει να παρθούν κάποιες αποφάσεις Δημοτικών Συμβουλίων, και τέτοια πράγματα.

Και η άλλη είναι, αν ο συντελεστής μπορεί να αποτελεί τίτλο ή απαραίτητα πρέπει να μεταφερθεί. Δηλαδή αν έχω ένα οικόπεδο που είναι ρυμοτομούμενο και μπορούν να οικοδομηθούν εκεί πέρα 200 τετραγωνικά, μπορώ να τα έχω σε τίτλο και να τα πουλήσω όποτε θελω, ή πρέπει απαραίτητα να μεταφερθούν;

ΖΑΦΕΙΡΙΔΗΣ: Κοιτάζτε, υπάρχει ένα θέμα, στον νόμο, που είναι

καλό "χοντρό", πιστεύω.

Είπα ξανά ότι έγινε αποτελεσματικό εργαλείο, επειδή δεν χρειάζονται πλέον Προεδρικά Διατάγματα, αλλά απο την άλλη πλευρά, δεν έγινε καμία αποκέντρωση και δεν έγινε καμία ταύτιση του ενός νομοσχεδίου το οποίο αν θελετε παραγόταν παράλληλα με το νομοσχέδιο περί Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης, που αποβλέπει πραγματική αποκέντρωση διαδικασιών.

Εγώ να σας κάνω μία απλή ερώτηση κύριοι.

Τι χρειάζονται όλα αυτά τα πολύπλοκα πράγματα, μητρώου, το ένα, το άλλο, το οποίον είναι αναγκαίο βέβαια, στην μεταφορά συντελεστού δομήσεως, μέσα στο ίδιο οικοδομικό τετράγωνο;

Να σας πώ κάτι απλό; Οτι αρκεί μία απλή τροποποίηση όρων δόμησης μέσα στο οικοδομικό τετράγωνο, και όλα αυτά τα πολυ περίπλοκα τα οποία μας είπατε, είναι άχρηστα σε αυτή τη κλίμακα.

Που είναι η πρόνοια, να γίνεται με έναν απλό τρόπο, αυτό το οποίο είναι το ζητούμενο, μία ανακατανομή της δόμησης μέσα στο ίδιο οικοδομικό τετράγωνο, με αποκεντρωμένη διαδικασία, να αποφασίζει ο Δήμος δηλαδή.

Για να μην κρίνω τώρα ότι οι άδειες δεν βγαίνουν απο την πρωτοβάθμια Αυτοδιοίκηση. Προς δόξα και της αποκεντρωσης και της απεξάρτησης των δύο βαθμών, πρώτου και δεύτερου βαθμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης, αλλά βγαίνουν απο την δευτεροβάθμια Αυτοδιοίκηση.

Οποιος κάνει κάποιον νόμο, πρέπει πιστεύω να εναρμονίζεται με τα σημεία των καιρών, τα οποία είναι αποκέντρωση, σε αυτήν την φάση.

Ευχαριστώ.

ΤΡΙΑΝΤΑΦΥΛΛΟΠΟΥΛΟΣ: Δεν θα κρίνω τον νόμο, τα υπέρ, τα κατά και λοιπά. Εγώ θα σταθώ απο την άποψη του μηχανικού πράξης,

ο οποίος έρχεται σε μία στιγμή να ξεκινήσει και να ολοκληρώσει μία διαδικασία.

Λοιπόν πρακτικά θα ήθελα κάπου να ξεκαθαρίσει η όλη διαδικασία.

Δηλαδή, είμαι ένας ιδιοκτήτης, έχω ένα ακίνητο σε μία άλφα περιοχή, και υποψιάζομαι ότι μπορώ να μεταφέρω τον συντελεστή.

Πρώτον, τι θα πρέπει να κάνω; Θα πρέπει να υποβάλλω ένα τοπογραφικό διάγραμμα, στην υπηρεσία την αρμόδια, να μου πεί αν δικαιούμαι να κάνω αυτήν την μεταβίβαση, στις λεπτομέρειες που δεν μπορεί να τις προβλέψει ο νόμος, ένα αυτό.

Δεύτερον, αυτόν τον τίτλο πότε θα πρέπει εγώ να τον εξασφαλίσω; Δηλαδή θα πρέπει να τον έχω ήδη εξασφαλίσει, όταν θα πάω να ζητήσω την μεταφορά;

Θα πρέπει να κάνω μία προσυζήτηση πριν πάω εκεί;

Δηλαδή να ξεκαθαρίζουμε όλη αυτή η διαδικασία, μέχρι να φτάσω στην φάση της έκδοσης της αδειας. Ένα αυτό.

Και το δεύτερο είναι απο την πλευρά τώρα των βαρυνόμενων ακινήτων.

Ποιό είναι το κλειδί, ο μηχανισμός, αυτό ενδιαφέρει περισσότερο την Τοπική Αυτοδιοίκηση, που θα μπορέσει να εξασφαλίσει αυτούς τους χώρους;

Έχει κάποιους χώρους, τους οποίους θέλει να τους αξιοποιήσει. Πως θα ξεκινήσει να εκδόσει τους τίτλους αυτούς; Απλώς και μόνον θα κάνει μία πράξη και θα τους χαρακτηρίσει σαν βαρυνόμενους, θα τους δώσει στον ιδιοκτήτη και αυτός θα ξεκινήσει μόνος του την διαδικασία μεταφοράς του συντελεστή, ή ο ίδιος ο Δήμος θα έχει την μέριμνα ή και κάποιο ποσοστό ευθύνης, για να εκδοθεί αυτό;

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Θα παρακαλούσα να δώσουμε τον λόγο, σ' ένα συμπολίτη μας, νομικό που μας τιμά με την παρουσία του, και θα

παρακαλέσω τους συναδέλφους που ζήτησαν τον λόγο να του επιτρέψουμε να προηγηθεί.

ΠΑΠΑΘΑΝΑΣΙΟΥ: Λέγομαι Απόστολος Παπαθανασίου και είμαι δικηγόρος Βόλου.

Ανήκω στην κατηγορία των διατηρητέων, δηλαδή με την έννοια ότι έχω κι εγώ ένα ακίνητο, στον οποίο έχω ένα τίτλο μεταφοράς 400 τετραγωνικών.

Θα ήθελα λοιπόν να κάνω μία συγκριτική διαφοροποίηση του 880/79 και του 2300, για να επισημάνω τα εξής.

Ο 880/79 επέτρεπε την δυνατότητα μεταφοράς του συντελεστού δομήσεως οπουδήποτε. Είτε εκτός σχεδίου, είτε εντός σχεδίου, ή σε οποιαδήποτε περιοχή, χωρίς να υπάρχουν αυτοί οι περιορισμοί που τόσسونται με τον νόμο 2300, του 95, τον οποίον φυσικά δεν τον έχουμε μελετήσει ακόμη, πολύ δε περισσότερο εμείς οι νομικοί, διότι δεν έχει βγει ακόμα παρά μόνον στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και δεν έχει έρθει σε γενικές κωδικοποιήσεις και απο ότι ακούσαμε, σήμερα.

Λοιπόν το πρόβλημα το μεγάλο, το λειτουργικό, είναι για εκείνον ο οποίος έχει τον τίτλο στα χέρια, και θέλει κάπου να τον μετακινήσει.

Ενόψει των περιορισμών που υπάρχουν ότι δεν επιτρέπεται σε παραδοσιακές περιοχές, όπως είναι ολόκληρο το Πήλιο, φαντάζομαι και τα νησιά.

Δεύτερον, δεν επιτρέπεται μεταφορά στην Αθήνα και στην Θεσσαλονίκη.

Δεν επιτρέπεται στις εκτός σχεδίου περιοχές, παρά μόνον στις περιοχές ενδεχομένως, που θα είναι ΖΑΣ, ή ΠΥΣΔΟ, και τα λοιπά, ουσιαστικά αυτός ο τίτλος μένει άνευ αντικειμένου.

Διότι πρακτικά τουλάχιστον και υπό το προγενέστερο καθεστώς που υπήρχε, με τον 880, έφθασε σε σημείο να μην αξιοποιείται ο τίτλος και να έχει χάσει κάθε αξία.

Συνεπώς λοιπόν, μιλάμε για αυτούς που έχουν ακόμα ακίνητα, δεν μιλάμε τώρα για τις δυνατότητες ρυμοτομήσεως ενός ακινήτου το οποίο μπορεί κανείς να το μετακινήσει ή να το μεταφέρει ολόκληρο όπως ακριβώς ειπώθηκε, αλλά και για τους περιορισμούς που τάσσει, διότι άκουσα και την περίπτωση κατά την οποία έχει μεταφερθεί ένα οικόπεδο ενός ναού, το οποίο κρίθηκε διατηρητέο και λοιπά, σήμερα απαγορεύεται με τον νόμο 2300 να γίνει αυτό το πράγμα.

Δηλαδή, όποιος πρόλαβε τον κύριο είδε;

Και σκεφθείτε αυτούς τους υπολοίπους, που έτυχε να έχουν παραδοσιακά ακίνητα, ή διατηρητέα ή έργα τέχνης, τα οποία κηρύσσονται διατηρητέα με τις διατάξεις αυτού του τελευταίου νόμου.

Και υπάρχει η στενότητα, η φοβερή στενότητα, της μεταφοράς του συντελεστού.

Βέβαια ο συντελεστής ισχύει για 99 χρόνια, θα μας πούν,

Αλλά το πρόβλημα είναι, ποιές είναι αυτές οι ζώνες ΖΑΣ, πως δημιουργούνται, τότε θα δημιουργηθούν. Το ερώτημα καταλήγει στο εξής. Ποιά είναι η λειτουργικότητα της μεταφοράς και ποιές δυνατότητες έχει εκείνος ο οποίος έχει τον τίτλο μεταφοράς συντελεστού δομήσεως.

ΛΟΥΚΙΔΟΥ: Είπα ότι θα κάνω δύο πιο εξειδικευμένες ερωτήσεις και όχι γενικές. Και αν μπορεί η κ. Μακρή που εισηγήθηκε το πρώτο μέρος του θέματος να μου απαντήσει.

Με ποιά διαδικασία ορίζεται το ενδιαφέρον σημείο της πόλης, όπου ο συντελεστής μπορεί να φθάσει μέχρι το 3, ένα αυτό.

Και το δεύτερο, εάν ένα οικόπεδο, στο οποίο δεν έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δομήσεως, εξ αιτίας άλλων διατάξεων, αποστάσεων ή ειδικών διατάξεων, μπορεί να χαρακτηριστεί σαν βαρυνόμενο.

ΜΠΑΓΛΑΤΖΗ: Λοιπόν μία ερώτηση την οποία θέλουμε να κάνουμε είναι, πως ορίζεται συγκεκριμένα ο δημόσιος τομέας.

Διαβάζουμε μέσα στον νόμο ότι δεν δικαιούται να μεταφέρει συντελεστή δόμησης δημόσιος τομέας και ΟΤΑ.

Υπάρχει ένας νόμος, ο οποίος καθορίζει τι είναι δημόσιο; Και τι γίνεται με τα Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου.

Μία άλλη ερώτηση που απασχολεί και τους περισσότερους και εμάς σαν Πολεοδομία, είπαμε ότι δεν μπορούμε τώρα άμεσα να δημιουργήσουμε ΖΑΣ, δεν έχουμε την δυνατότητα.

Θέλουμε να χαρακτηρίσουμε κάποιες περιοχές στις οποίες δεν θέλουμε να μεταφερθεί συντελεστής δόμησης, χρειάζονται Προεδρικά Διατάγματα, να είναι δηλαδή περιβαλλοντικής προστασίας, ιστορικά και όλα αυτά τα στοιχεία, σε συνδυασμό με αυτό που είπε και ο κ. Αλεξόπουλος, ότι ήδη έχει προκύψει και ένα πρόβλημα στην Χαλκιδική, όπου θέλουν να ξεκινήσουν αυτήν την διαδικασία και δεν ξέρουν, αν είναι κάτι παρόμοιο ή όχι.

Ενα τρίτο ερώτημα.

Όταν έχουμε μία αναγκαστική απαλλοτρίωση, όπου υπάρχει μία συμφωνηθείσα τιμή μεταξύ Δήμου και ιδιώτη, ο ιδιώτης έχει το δικαίωμα να κάνει και μεταφορά συντελεστού δόμησης, να πάρει και την υπεραξία αυτού του οικοπέδου;

Και μία τελευταία ερώτηση.

Με τις βιοτεχνικές ζώνες όπου εκεί δεν έχουμε Σ.Δ. αλλά έχουμε τον όγκο, τι κάνουμε; Παίρνουμε απο τον τύπο του ΓΟΚ που έχει μία σύνδεση μεταξύ όγκου και Σ.Δ. και τον εφαρμόζουμε

αντίστροφα;

Ευχαριστώ.

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Παρακαλώ, θα δώσουμε τώρα τον λόγο στους εισηγητές με την σειρά που παρουσίασαν τις εισηγήσεις τους και πρώτα στην κυρία Μακρή.

ΜΑΚΡΗ: Για να μην γίνει κάποια παρεξήγηση, σας επαναλαμβάνω τον ερωτήσαντα και περίπου πως είπε και την ερώτηση, αν σας πώ ξεχωρες τις απαντήσεις δεν θα καταλάβετε πως συνδέονται με τις ερωτήσεις.

Ο κύριος Ελευθεριάδης είπε σε κάποιο σημείο στην αρχή, ότι με τον νόμο, οι απαγορεύσεις που δίνονται σε κάποιες περιοχές, όπως είναι κάποια ευρύτερη περιοχή του νομού Χαλκιδικής, με τον αναγκαστικό νόμο 395 καπου πρέπει να απαγορεύεται η μεταφορά, διότι θεωρούνται ότι είναι ειδικοί όροι δόμησης, επομένως δεν μπορεί να μπουν μέσα στο πεδίο της οριοθέτησης.

Γι' αυτό ήδη έχει γίνει μία προεργασία στο Υπουργείο, γιατί ετέθη απο την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία ο αντίστοιχος προβληματισμός και βρισκόμαστε σε σημείο που ακόμη δεν το έχουμε ολοκληρώσει.

Εάν αποδειχθεί ότι ο 395 επεβλήθη στην περιοχή για λόγους ειδικής προστασίας, όπως είναι περιοχή ας πούμε φυσικού κάλλους ή αρχαιολογικοί λόγοι, η προσωπική μου άποψη είναι ότι δεν θα μπορεί να πάρει μεταφορά, διότι το νόημα του πεδίου εφαρμογής είναι να προστατεύσει όλες τις ευαίσθητες περιοχές, ανεξάρτητα ποιός νόμος επέβαλε τους αντίστοιχους περιορισμούς.

Είπε κάτι, για την αμιγή κατοικία, χρήσεις γής εάν είναι γενική κατοικία, ή αμιγούς κατοικίας, δεν υπάρχει ξεκαθάρισμα.

Λοιπόν, οτι προβλέπουν τα αντίστοιχα ρυμοτομικά σχέδια, εάν

υπαρχει πολύ πρόσφατος πολεοδομικός σχεδιασμός νομίζω είναι τα πράγματα αρκετά ξεκαθαρισμένα.

Τα παλαιά ρυμοτομικά σχέδια, υπάρχουν σχέδια του 48, του 50, που ποτέ δεν αναθεωρήθηκαν σε μικρες συνοικίες ή περιοχές, εφόσον δεν έχουν κάποια συγκεκριμένη χρήση επάνω και να αναγράφεται, έτσι; Θεωρούνται ότι είναι γενικής κατοικίας.

Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί.

Το θέμα αυτό, ήδη απασχόλησε το Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξίας, για κάποια περίπτωση που υπήρχε στις μεταβατικές διατάξεις, και βέβαια ούτε το Κεντρικό Συμβούλιο μπόρεσε να το ερμηνεύσει και παρεπέμφθη στον νομικό Σύμβουλο του Υπουργείου, προκειμένου να δοθεί αντίστοιχη απάντηση, τι σημαίνει, οι περιοχές που αναπτύσσονται απο οικοδομικούς Συνεταιρισμούς, ακριβώς έτσι το λέει μέσα ο νόμος, είναι στο άρθρο 4 νομίζω.

Οτι αφορά τις οικοδομικές μονάδες, περιοχές δηλαδή που οικοδομούνται με οικοδομικές μονάδες, επειδή είναι πολύ ιδιαίτερη περίπτωση και υπάρχουν πολυ λίγες συγκεκριμένες πολεοδομικές ενότητες με αυτό, δεν έχει ακομα αντιμετωπισθεί και θα πρέπει βέβαια να λυθεί, θα λυθεί επί μέρους.

Οσον αφορά την Αρχαιολογία, είναι κάτι το οποίο το ξέρουμε. Πάντοτε υπάρχει αυτό το πρόβλημα, δυστυχως δεν μπορεί να λυθεί απο εμάς, το αν έχουν κωδικοποιήσει σε χάρτες όλα τα ακίνητα για τα οποία υπάρχουν περιορισμοί, είναι αρχαιολογικοί χώροι.

Το ποσοστό του 40%, ερώτησε ο συνάδελφος ότι υπάρχουν περιοχές όπως η περιοχή του Κιλκίς, που οικοδομείται με ποσοστό μεγαλύτερο του 40%, σε περιοχή που ίσχυε παλαιά το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα και με έγκριση της ΕΠΑΕ έχουν πάρει όλα τα ακίνητα, λίγο απίθανο να έχουν πάρει όλα τα ακίνητα, περισσότερη κάλυψη.

Εάν έχουν πάρει περισσότερη κάλυψη, δεν θα μπορούν να πάρουν μεταφορά. Όσα είναι αδόμητα θα πάνε με το ποσοστό κάλυψης.

Η τροποποίηση του ΓΟΚ, κάπου ειπώθηκε, στην 11η ερώτηση, για την τροποποίηση του ΓΟΚ, ότι θα πρέπει κάτι να προβλεφθεί για το άρθρο 25.

Μέσα στον νόμο, στο άρθρο 4, στην ενότητα Ε, που ισχύει για όλες τις περιπτώσεις πραγματοποίησης, είτε είναι ΠΙΣΔΟ, είτε ΕΖΙΣ, αναφέρουμε ότι οικόπεδα τα οποία δεν είναι άρτια, είτε στο κανόνα είτε στην παρέκκλιση, δεν μπορούν να πάρουν μεταφορά.

Δηλαδή οικόπεδα τα οποία θεωρούνται κατ' ανοχή οικοδομήσιμα, όπως είναι το άρθρο 25, ή κάποιες άλλες περιπτώσεις που ήταν παλαιότερα, με τον 625/68 και τα λοιπά, δεν μπορούν να πάρουν μεταφορά.

Όσον αφορά την ΕΠΑΕ, ναι, θα στείλουμε κάποια εγκύκλιο, γιατί δεν είναι σωστό όταν από τον νόμο δεν προβλέπεται να περνάνε ΕΠΑΕ, δηλαδή δεν είναι ειδικά κτήρια, δεν βρίσκονται σε πλατείες, και τα λοιπά, να πρέπει να το περάσουν, επειδή ίσως φοβούνται την διαδικασία.

Σε ότι αφορά την συναίνεση, ήδη έχουμε πάρει εντολή από τον Γενικό Γραμματέα και οι δικηγόροι της Υπηρεσίας μας πρόκειται να εκδώσουν κάποια εγκύκλιο, στην οποία πιστεύουν, ότι θα δίνουν κάποια λύση σε ότι αφορά την απαίτηση της συναίνεσης συνιδιοκτητών σε ακίνητα, τα οποία δεν είναι ένας ιδιοκτήτης.

Βέβαια, η μεταφορά του συντελεστή δεν μπορεί να δώσει δικαιώματα εκεί που υπάρχουν αστικές διατάξεις, που κανονίζουν τα δικαιώματα που έχει ο κάθε ιδιοκτήτης.

Δεν μπορεί δηλαδή να επέμβει σε άλλους τομείς.

Θα έλεγα την προσωπική μου άποψη, ότι δηλαδή θα έπρεπε να

εφαρμοστεί μία αντίστοιχη διαδικασία που εφαρμόζεται στις οικοδομικές άδειες. Γιατί στην ουσία και αυτό είναι μία οικοδομική άδεια που δίνεται με μία ειδική ρύθμιση.

Είναι η προσωπική μου άποψη, δεν έχει ακόμη εκδοθεί εγκύκλιος.

Βιοτεχνικός χώρος, νομίζω είπε ο κ. Ελευθεριάδης, ότι τι γίνεται με τους βιοτεχνικούς χώρους.

Στους βιοτεχνικούς χώρους, στους βιομηχανικούς χώρους, στις τουριστικές περιοχές και ζώνες δεν θέλουμε μεταφορά, στις περιοχές αυτές υπάρχουν ειδικές άλλες διαδικασίες και μηχανισμοί, που δίνουν κάποια ποσοστά μεγαλύτερα, παρεκκλίσεις και τα λοιπά.

Δεν θέλουμε μεταφορά.

Με τις αποστάσεις Δ, τι είπατε κύριε Ελευθεριάδη, γιατί λέω ένα όχι δίπλα, αλλά τι είπατε; ταυτόχρονοι διάλογοι..

Α, όχι. Απο την στιγμή που βγαίνει ο νόμος, ο οποίος ορίζει πολεοδομικά κριτήρια, τον γνωρίζετε οι πάντες. Η που τίθεται, γνωρίζουμε και οι μηχανικοί και οι ιδιώτες και βέβαια ξέρουμε ότι δώσαμε μία παρέκκλιση, γιατί έτσι ορίζει και ο ΓΟΚ, και δίνει παρέκκλιση στα νομίμως υφιστάμενα.

Δεν θα μπορεί δηλαδή να βγάλει κανείς μία άδεια και να πει μετά, ότι δεν πρόβλεψα μεταφορά την στιγμή που ο νόμος ισχύει, και να πει ότι θα πάρω την παλιά απόσταση δ.

Σε ότι αφορά το άρθρο 4, παρ. 7, που είναι για να την πώ έτσι, για να την θυμηθείτε, η κατ' εξαίρεση του νόμου σε αυθαίρετες αλλαγές χρήσεων, αλλαγή της χρήσης σε αυτήν που επιθυμούμε, εφόσον έχει πραγματοποιηθεί, σε ότι αφορά τις συναινέσεις θα ισχύει ότι ισχύει με την εγκύκλιο που θα εκδοθεί, και θα δώσουμε οδηγίες σε ότι αφορά την συναίνεση επί συνιδιοκτητών οικοπέδων.

Νομίζω ότι τέλειωσα με τον κ. Ελευθεριάδη και να απαντήσω σε ορισμένα απο αυτά που είπε ο κ. Γρηγορόπουλος.

Είπε σε κάποιο σημείο ο κ. Γρηγορόπουλος, ότι στα ρυμοτομούμενα ακίνητα δεν δίνουμε αυταποζημίωση. Αυτό είναι η ωφέλεια, είναι το αντιστάθμισμα της ωφέλειας που έχει το ακίνητο, όταν ρυμομεύεται και αποκτά μπροστά του έναν κοινόχρηστο δρόμο για τις ανάγκες του. Και βέβαια δεν θα μπορούσε να πάρει, αφού και με την οικοδομική άδεια υπάρχει απαίτηση να το αφήνει σε κοινή χρήση.

Σε ότι αφορά τα κτίσματα που υπάρχουν στα ρυμοτομούμενα ακίνητα, ο νόμος δεν λέει ότι πρέπει πριν απο την εγκριτική απόφαση της χορήγησης της έγκρισης της μεταφοράς να έχει καταδαφιστεί, αλλά αφού βγει η .. απόφαση και έχει δημοσιευτεί στην εφημερίδα, δίνει το περιθώριο στον ιδιοκτήτη να περάσει χρονική διάρκεια ενός έτους, να το γκρεμίσει, δηλαδή έχει το περιθώριο σε έναν χρόνο να το γκρεμίσει και μετά να πάει να ζητήσει τους ονομαστικούς τίτλους. Δηλαδή αυτά τα εν είδει ομολόγων που θα έχει στο χέρι του και είναι πλέον περιουσία κινητή.

Αναφέρθηκε σε κάποιο σημείο και ήθελα να κάνω την επισήμανση, ότι με τον παλιό νόμο, στα διατηρητέα ειδικά, γινόταν εξάντληση σε υπόγεια.

Αυτό συνέβη σε ένα συγκεκριμένο ακίνητο, το οποίο είμαι σε θέση να γνωρίζω ότι είχε περιθώρια να κάνει την ιδεατή εξάντληση του δυναμένου να πραγματοποιηθεί συντελεστή μέσα στο ακίνητο και σε ορόφους.

Αλλά ήταν μία λανθασμένη επιλογή, η οποία δημιούργησε κάποια άσχημα σχόλια. Βέβαια, για να μην επαναληφθεί στο μέλλον, διότι ήταν σωστό οι συνάδελφοι που έρχονταν και έλεγαν

ότι εφόσον εμένα μου δίνει το δικαίωμα να κάνω περισσότερα απο ένα υπόγεια, ο ΓΟΚ και να εξαντλώ συντελεστή σε χρήσεις που μου επιτρέπονται απο τους κτηριοδομικούς κανονισμούς, γιατί δεν μου επιτρέπεται να εξαντλήσω στο ακίνητο που έχω το διατηρητέο και να σας αποδείξω ότι μπορώ όλον μου τον συντελεστή να τον πάρω.

Διότι στα διατηρητέα, για να δώσουμε τον αέρα που δεν έχει κτίσει, πρέπει να μας αποδείξει ότι μέσα στο ακινητό του, αυτό που του στέρησε η πολιτεία, χαρακτηριζοντάς το διατηρητέο, μπορούσε να το οικοδομήσει με τον σημερινό ΓΟΚ.

Αν δεν μπορούσε, δηλαδή ήταν ένα οικόπεδο που είχε έναν μικρό δρόμο και με τις κλίσεις που έβγαινε απο το ιδεατό στερεό, δεν μπορούσε να το εξαντλήσει, στο βάθος, θα έπαιρνε τον δυνάμενο επί του ακινήτου να πραγματοποιηθεί, συντελεστή.

Τώρα,είπε ο κύριος συνάδελφος, ο κ. Γρηγορόπουλος, ότι υπάρχουν εδώ στον νομό Μαγνησίας, οικισμοί. Τι οικισμοί, προ του 23 που έχουν εγκεκριμένα σχέδια;

Συγγνώμη, οταν λέτε εγκεκριμένα σχέδια, ρυμοτομικές μελέτες, για τα σχέδια αυτά που τους κατατάσσουν σε οικισμούς, μέχρι 2000 κατοίκους και έχουν το κεντρικό οδικό δίκτυο και τα λοιπά;

τουτόχρονοι διάλογοι..

Συγγνώμη, αν δεν έχουν σχέδιο και έχουν σκαρίφημα, σαφώς δεν αφορά η μεταφορά τέτοιες περιοχές. Ούτε αφορά κάποιους συναδέλφους, που πήραν τηλέφωνο και ρωτήσανε εάν μέχρι 2000 κατοίκους που βγαίνουν αυτές οι πολεοδομήσεις για την εξασφάλιση των ελαχίστων κοινοχρήστων χώρων και των οδικών αξόνων και τα λοιπά, αν επέχουν θέση ρυμοτομικού, ... όχι, ποτέ, συζητούμε για ρυμοτομικές μελέτες.

Τώρα, θα πώ κάτι που είπε ο κ. Γρηγορόπουλος,για την

απαίτηση τα γκαράζ να βρίσκονται μέσα στο ακίνητο.

Σας είπα, όταν αναφέρθηκα προηγουμένως ότι θέλουμε σε επίπεδο οικοδομικού τετραγώνου και οικοπέδου, να έχουμε την δυνατότερη μικρότερη ενόχληση και στα όμορα;

Ενας απο τους λόγους τους συνηθισμένους, είναι και οι θέσεις στάθμευσης, γιαυτό απαιτούμε την μεταφορά να έχει συγκεκριμένες θέσεις ή στο ακίνητο, ή σε κάποια παραπλήσια.

Και βέβαια πάντοτε η φιλοσοφία είναι ότι η μεταφορά είναι μια επιβάρυνση, δεύτερη επιβάρυνση δεν θέλουν στο οικόπεδο. Και αυτή η δεύτερη επιβάρυνση μπορεί να είναι η κατά παρέκκλιση οικοδομησιμότητά του, η εξαγορά των θέσεων γκαράζ, η κατά παρέκκλιση δ και ένα σωρό άλλα.

Τώρα, η υποκειμενική άποψη, που είπε ο κ. Γρηγορόπουλος ότι δεν μπορεί να το έχουν οι πολεοδομικές Υπηρεσίες, αναφέρεται στην εγκύκλιο 27, ήταν βέβαια παράλλειψη, να σας πώ και προσωπική μου, που δεν φέραμε το πακέτο 4 εγκυκλίων που έχουμε εκεί και δύο αποφάσεων Υπουργικών και μίας εγκυκλίου, η οποία πρόκειται να βγεί, βέβαια θα σας τις στείλουμε πάρα πολύ σύντομα, για να μπορέσετε να τις μοιράσετε σε συναδέλφους, και αφορούν την εφαρμογή του νόμου.

Να πώ τώρα στους συναδέλφους του νομού Μαγνησίας. Είναι ο κύριος Δουμπιώτης, το λέω σωστά; Λοιπόν, λέει, ο κ. Δουμπιώτης είπε σε κάποιο σημείο και να με διορθώσει αν δεν το λέω σωστά, ότι με τόσα χρόνια του νόμου και δεν εφαρμόστηκε απο την περιφέρεια.

Δεν εφαρμόστηκε, διότι η αρμοδιότητα ήταν κεντρική, και ο τρόπος με τον οποίον όλη η διαδικασία εγκρίνετο, ήταν τρομερά χρονοβόρα και ήταν απογοητευτική για την περιφέρεια.

Για τον λόγο αυτόν και όποιος άκουγε μεταφορά στο ΥΠΕΧΩΔΕ, έλεγε 8 μήνες τουλάχιστον.

ταυτόχρονοι διάλογοι...

Νομίζω το έναυσμα ήταν η απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας, διότι επειδή τυχαίνει και εγώ και η κ. Αγγελίδου να έχουμε υπηρετήσει στο τμήμα της μεταφοράς αρκετόν καιρό πριν να βγει ο καινούργιος νόμος και πριν να δημιουργηθούν οι εξάρσεις του 95. Πολλές φορές σαν τμήμα κάναμε ολομέλειες, και αποφασίσαμε καιποια πράγματα, αλλά ξέρετε, ...

...ΑΛΛΑΓΗ ΤΑΙΝΙΑΣ...

.. θα φτιαχτούν περιφέρεια, τι νόημα είχε αυτό δηλαδή στελέχωση, είπε ο κύριος ..

ταυτόχρονοι διάλογοι..

Συγνώμη, να σας πώ κάτι, για να μην υπάρχει σε αυτό το σημείο παραϊστορία.

Παρακολουθώ πολλές φορές το Ενημερωτικό Τεχνικού Επιμελητηρίου, που έχει πολλές ανακοινώσεις, π.χ. πωλείται μεταφορά.

Η μεταφορά του συντελεστή αφορά ιδιώτες, οι οποίοι αναλαμβάνουν, με δικιά τους βούληση ερχόμενοι στην κεντρική Υπηρεσία να μεταφέρουν αυτό που τους έχει στερήσει η πολιτεία.

Δεν του το επιβάλλει το κράτος, ούτε όταν είναι διατηρητέος, ούτε όταν είναι ρυμοτομούμενος. Είναι δικιά του η βούληση.

Επομένως έχει το δικαίωμα ή να αποτανθεί σε κάποια οργανωμένα γραφεία που μπορεί να υπάρχουν, ακόμη και στην περιφέρεια, ή απο μόνος του τμηματικά, να παίρνει την αποζημιωσή του με όποιον τρόπο νομίζει καλύτερο.

ταυτόχρονοι διάλογοι...

Οποσδήποτε έχουμε στο γραφείο, καταστάσεις με τις εγκρίσεις απο βαρυνόμενα, αλλά βέβαια εμείς σε αυτήν την φάση, το μόνο που μπορούμε να πούμε είναι τα δεδομένα του ακινήτου, δεν

μπορούμε να σας πούμε και ποιός φαίνεται ιδιοκτήτης, απο κεί και ύστερα που τον πουλάει και πώς δεν είμαστε αρμόδιοι να σας το πούμε.

Βέβαια, μία άλλη ερώτηση που έκανε, εάν η Σκόπελος, η Σκιαθός και η Αλόνησος μπορούν να είναι υποδοχείς κατάλαβα, δηλαδή να μπορεί να πραγματοποιεί κανείς μεταφορά.

Εάν έχουν ειδικά Διατάγματα προστασίας και βεβαίως δεν θα μπορούν να πάρουν μεταφορά, το είπαμε, είναι στην οριοθέτηση του πεδίου.

Εχουν τέτοια ειδικά Διατάγματα; Λέγονται παραδοσιακά; Η φυσικού κάλλους; Εάν είναι, δεν μπορείτε να πάρετε μεταφορά.

ταυτόχρονοι διάλογοι..

Εάν είναι φυσικού κάλλους δεν θα μπορέσουν να πάρουν μεταφορά.

ταυτόχρονοι διάλογοι..

Οχι σας είπα, συγγνώμη κύριε, δεν μπορώ να ξέρω τα της Μαγνησίας, συγχωρέστε μου αυτό, αλλά σας λέω, αν έχει ειδικό Διάταγμα προστασίας, οπωσδήποτε δεν μπορεί να είναι στο πεδίο οριοθέτησης, δεν μπορεί να είναι, το λέει ο νόμος.

ταυτόχρονοι διάλογοι...

Και τελειώνω με το συνάδελφο, τον κ. Δουμπιώτη, με την τελευταία ερώτηση, εάν στον Βόλο λέει, άμεσα, μπορεί να εφαρμοστεί η πραγματοποίηση της μεταφοράς, ή αν χρειάζεται να βγούν Εκτελεστικά Διατάγματα.

Ο προηγούμενος νόμος, ήταν μικρός, πολύ συνεκτικός και είχε δύο Εκτελεστικά Διατάγματα.

Ο καινούργιος νόμος είχε μία άλλη νοοτροπία, να συμπεριλάβει όλα τα της μεταφοράς μέσα στον νόμο. Επομένως δεν χρειάζεται να βγεί κανένα Εκτελεστικό Διάταγμα.

Και νομίζω τελείωσα με τον συνάδελφο και είναι ο κύριος Τσιλιός. Ρώτησε αν οι ΕΖΙΣ και οι ΠΙΣΔΟ μπορούν να εφαρμοστούν αμέσως.

Οι μεν ΠΙΣΔΟ σας είπα ότι ορίζονται στον νόμο περιγραφικά, δεν θα καθορισθούν πάνω σε πινακίδες βέβαια, έτσι; Και ισχύουν από την στιγμή που ο νόμος μπήκε σε ισχύ.

Οι δε ΕΖΙΣ, εάν μεν είναι πρώην ΖΑΣ και μετονομάζονται, βεβαίως και εφαρμόζονται πολύ σύντομα. Εάν όμως είναι οι προβλεπόμενες από τα Γενικά Πολεοδομικά, δεν μπορούν παρά μονάχα να μετονομασθούν και αυτές εφόσον έχουν τα κριτήρια που ορίζει ο νόμος, η ενότητα δ του άρθρου 4, και βέβαια όσες καινούργιες πολεοδομικές μελέτες γίνονται, θα είναι σωστό να προβλέπουν αυτά που ο νόμος ορίζει. Δηλαδή να προβλέπουν ΕΖΙΣ.

Είπε ο κύριος αν σε ρυμοτομούμενα, ισχύει για πάντα.

Δεν πρόλαβα να γράψω όμως τι εννοούσε. Εγγραψα σε ρυμοτομούμενα αν ισχύει για πάντα, τι η μεταφορά; ταυτόχρονοι διάλογοι...

Λοιπόν να σας πώ, από την στιγμή που πάρετε τον τίτλο, είναι σαν να έχετε το οικοπεδό σας αλλά αντί να το έχετε σταθερό στη γή, το έχετε σε ένα χαρτί και μπορείτε να το κόβετε ένα ένα τετραγωνικό να το δίνετε σε κάθε κατασκευαστή και οποτε θέλετε. ταυτόχρονοι διάλογοι..

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Εγινε κατανοητό συνάδελφοι, έγινε κατανοητό και η απάντηση νομίζω ήταν σαφής.

Η απάντηση νομίζω ήταν σαφέστατη.

ταυτόχρονοι διάλογοι..

ΜΑΚΡΗ: Συγνώμη κύριε Πρόεδρε μπορώ να πώ κάτι;

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Παρακαλώ. Θα παρακαλέσω να τηρήσουμε λίγο την διαδικασία.

ΜΑΚΡΗ: Αυτό το κομμάτι, προσέξτε, ο τίτλος ο αρχικός που θα πάρει ο συνάδελφος θα είναι ας πούμε 200 τετραγωνικά που είπε.

Όμως, υπάρχει μία διαδικασία, που λέγεται διαίρεση τίτλου, είναι ένα είδος μικρού συμβολαιογραφείου που έχει η κεντρική Υπηρεσία του ΥΠΕΧΩΔΕ, με μία πολύ μικρή διαδικασία, ο τίτλος των 200 κόβεται σε πολύ μικρά κομμάτια και μπορεί να δίνει έκαστο ξεχωριστά.

τουτόχρονοι διάλογοι...

Μπορείτε και σείς και οι κληρονομικοί σας διάδοχοι μετά και εσαεί.

τουτόχρονοι διάλογοι..

Λοιπόν, ο τρίτος ομιλητής του οποίου δυστυχώς δεν πρόλαβα να συγκατήσω το όνομα,

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Που ήταν και λίγο οξύς, ο κ. Ζαφειρίδης.

ΜΑΚΡΗ: Ναι. Βέβαια εδώ ήρθαμε να αναλύσουμε τον νόμο, να πούμε την φιλοσοφία του και βέβαια είναι ένας νόμος που έχει ψηφιστεί στην Βουλή, και εγώ προσωπικά βέβαια σαν υπάλληλος δεν έχω το δικαίωμα παρά να πώ επί του νόμου. Δεν μπορώ να πώ παραπάνω πράγματα, ας με συγχωρέσετε.

Και είναι ο τέταρτος κύριος, ο κ. Τριανταφυλλόπουλος. Ο κ. Τριανταφυλλόπουλος, σωστά το είπα;

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Και ο κ. Ζαφειρίδης είναι υπάλληλος, παρόλα αυτά κρίνει τον νόμο όμως.

τουτόχρονοι διάλογοι..

ΜΑΚΡΗ: Τέλος πάντων, να προχωρήσουμε, γιατί νομίζω έχουμε

αρκετά. Ο κ. Τριανταφυλλόπουλος ρώτησε κάτι το πολύ πρακτικό. Και επειδή και κάποιος κύριος συνάδελφος είπε για τον κ. Ελευθεριάδη, βέβαια εμείς, επειδή έχουμε ασ πούμε γίνει ειδήμονες και ξέρουμε τον νόμο, νομίζουμε ότι και εσείς το ξέρετε εξ ίσου.

Ίσως θα έπρεπε να είχαμε κάποια πολύ απλά παραδείγματα, προκειμένου να σας δώσουμε να δείτε την πρακτική διάσταση, διότι τον νόμο βέβαια σε μία ημερίδα 5 ωρών δεν θα μπορούσαμε και απέξω να τον λέγαμε με γρήγορους ρυθμούς δεν θα μπορούσαμε ούτε να τον πούμε, ούτε να γίνει και κατανοητός.

Και βέβαια δεν ήρθαμε εδώ για να μην διαβάσουμε μετά τον νόμο, που γνωρίζετε πως εφαρμόζεται.

Ομως, ναι, εάν είσαστε κύριε ο μηχανικός ενός κυρίου που έχει ένα ακίνητο και θέλει να μεταφέρει κάπου, να κάνει προσθήκη με μεταφορά, το πρώτο που έχετε να κάνετε είναι να πάτε στην Πολεοδομική Υπηρεσία που θεωρεί τους όρους δόμησης και να δείτε μήπως δεν είσαστε σαν ιδιοκτησία ωφελουμένου μέσα στο πεδίο εφαρμογής.

Δηλαδή να μην είστε παραδοσιακός, να είστε εντος σχεδίου, να μην είσαστε ιδιαίτερου φυσικού καλλους και όλα αυτά που είπαμε.

Αφού το δείτε αυτό, θα δείτε σαν συγκεκριμένο οικόπεδο, έχει τα κριτήρια και τους περιορισμούς που ορίζει η ενότητα Ε; Η οποία τι λέει; Πρέπει να έχω άρτιο οικόπεδο, βεβαίως το έχω.

Πρέπει το ύψος μου να είναι τέτοιο, που να μπορώ να κάνω τις αποστάσεις δ, που ορίζει ο καινούργιος νόμος.

Μπορώ να εξασφαλίσω τα γκαράζ. Θα δώ όλους αυτούς τους περιορισμούς, θα δώ και την διαβάθμιση που μου δίνει, ανάλογα με την χρήση, αμιγής, γενική κατοικία και τα λοιπά και θα πώ, στο συγκεκριμένο ακίνητο με μεταφορά, μπορώ να προσθεσω ασ πούμε 65 τετραγωνικά.

Αν έχω τα 65 τετραγωνικά, θα ψάξω να βρώ κάποιον που έχει το βαρυνόμενο, ο οποίος πρέπει να έχει έναν πρωτότυπο τίτλο στα χέρια του, να σας εξηγήσουμε και αυτό το σημείο.

Ο τίτλος βγαίνει σε δύο αντίγραφα, το ένα υπάρχει στην Υπηρεσία μας και λέγεται υπηρεσιακό αντίγραφο, και το πρωτότυπο το έχει ο έχων το δικαίωμα στα χέρια του.

Εάν τον απωλέσει, πρέπει να γίνει ολόκληρη διαδικασία, με δημοσιεύσεις και τα λοιπά.

Τα ακριβή αντίγραφα δίνουν την εντύπωση ότι ο καθείς μπορεί να έχει τον τίτλο. Για να είμαστε σίγουροι, θα πρέπει να σας δείξει ότι έχει αυτό το οποίο είναι και σε χαρτί που βγαίνουν οι συναλλαγματικές και έχει μπεζ χρώμα, με κάποιο διατηρητέο.

Λοιπόν, θα βρείτε το βαρυνόμενο, θα πάρετε τον τύπο μετασχηματισμού, θα ανατρέξετε στα στοιχεία του Υπουργείου Οικονομικών, με τον τρόπο που σας λένε τα άρθρα 5 και 18 και θα δείτε αυτά τα 64 μέτρα πόσο κοστίζουν, και πόσο θέλετε απο το συγκεκριμένο βαρυνόμενο, πόσα τετραγωνικά, για να μπειτε στο ωφελούμενο.

Και βέβαια, όταν θα τα έχετε όλα αυτά τα στοιχεία, όταν θα έχετε συμφωνήσει με τον έχοντα τον τίτλο και σας δώσει την συναίνεση, ότι ναι, δέχομαι στο δικό σας το ωφελούμενο να γίνει μεταφορά των δικών μου τετραγωνικών απο το διατηρητέο, θα κάνετε τα υπόλοιπα δικαιολογητικά που ορίζει το άρθρο 17, προκειμένου να πάτε στην Πολεοδομική Υπηρεσία, να πάρετε την έγκριση της μεταφοράς.

Αυτό, νομίζω μετά είναι ο κ. Παπαθανασίου, ο οποίος είναι δικηγόρος, ανήκετε λένε, στην κατηγορία των βαρυνομένων και ο 880 δεν είχε περιορισμούς, ενώ σήμερα βέβαια υπάρχουν πολλοί περιορισμοί, οι οποίοι οπωσδήποτε κάνουν πιο προβληματική την

διάθεση των τίτλων.

Ο νόμος, ο 2300, βγήκε διότι ο προγενέστερος νόμος βγήκε αντισυνταγματικός. Και βγήκε αντισυνταγματικός, διότι βασικά όχι για τα βαρυνόμενα, όσο για τα ωφελούμενα, που επέτρεψε ανεξέλεγκτα την πραγματοποίηση, χωρίς να υπάρχουν κάποια πολεοδομικά κριτήρια.

Για τον λόγο αυτόν, και μπήκαν τα πολεοδομικά κριτήρια. Αλλιώς δεν θα μπορούσε αυτός ο μηχανισμός να αποδώσει.

Σε ότι αφορά την έκδοση του ιερού ναού, βέβαια ήταν χαρακτηρισμένος, υπήρχε ένας ιερός ναός, ήταν χαρακτηρισμένος διατηρητέος, ναι, τώρα πλέον, επειδή πολλά είχαν γίνει περί αυτού του τίτλου, πολλά είχαν γραφεί, βέβαια όχι ότι είχαν μέσα αλήθεια, θεωρήθηκε καλό, όπως θεωρήθηκε και για τα υπόγεια στα διατηρητέα, να γραφεί ρητά μέσα στον νόμο ότι απο χώρους λατρείας και τα λοιπά δεν είναι δυνατόν να εκδίδονται τίτλοι, διότι οι εκκλησίες ποτέ δεν κατεδαφίζονται και δεν τους στερούμε το δικαίωμα να οικοδομήσουν μία καινούργια, σύγχρονη οικοδομή, που δεν θα έχει βέβαια τα μειονεκτήματα μιας παλιάς σε ότι αφορά τις εγκαταστάσεις.

Δεν ισχύουν τα 99 χρόνια, καταργήθηκαν και για το βαρυνόμενο και για το ωφελούμενο, με τον καινούργιο νόμο.

Και νομίζω τελείωσα με τον κ. Παπαθανασίου, είναι η κ. Λουκίδου.

ταυτόχρονοι διάλογοι...

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Δεν υπήρχε ερώτημα ουσιαστικά, ήταν μία τεποθέτηση.

ΜΑΚΡΗ: Ωραία, εντάξει.

ταυτόχρονοι διάλογοι...

Συγγνώμη, απο τα στοιχεία που μας έδωσε ο κ. Αποστολάτος, απεδείχθη ότι σε πολύ μικρό χρονικό διάστημα οι πραγματοποιήσεις έχουν αυξηθεί.

Οι πιθανές μας εκτιμήσεις είναι ότι θα αυξηθούν κι άλλο.

Απλώς η περιφέρεια δεν είναι γνώστης του αντικειμένου και βέβαια αυτός είναι ο λόγος για τον οποίο δεν έχει σε περιφερειακό επίπεδο ακόμη ενεργοποιηθεί τόσο.

Εμείς πιστεύουμε ότι θα εφαρμοσθεί σε πολύ μεγάλη κλίμακα και θα υπάρχει μεγάλη ζήτηση.

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Υπάρχουν άλλες ερωτήσεις;

ΜΑΚΡΗ: Ναι.

Είναι η κ. Λουκίδου, η οποία είπε κάτι για "πολεοδομικός ενδιαφέρον", ρώτησε νομίζω είπε με ποιά διαδικασία κάποιο ακίνητο κρίνεται πολεοδομικός ενδιαφέρον; Αυτό είπατε; ταυτόχρονοι διάλογοι...

Ναι. Το πολεοδομικός ενδιαφέρον, είναι μία κατηγορία βαρυνομένων ακινήτων, που είχε και ο παλιός ο νόμος και βέβαια στο άρθρο 1 λέμε τι καλείται πολεοδομικός ενδιαφέρον και θα πρέπει να συμπράττει και ο Δήμος, δηλαδή να το θέλει αυτό το πράγμα ο Δήμος για να γίνει.

Στο δε άρθρο 4 νομίζω και στο 7, έχουμε τα δικαιολογητικά που μας δίνουν την διαδικασία. Είναι κάτι παραπλήσιο που θα γίνεται με την ίδια διαδικασία που ορίζει μέσα ο νόμος για τα διατηρητέα.

Υποβάλλεται πλήρης μελέτη στην κεντρική Υπηρεσία και βγαίνει απόφαση Υπουργού.

Βέβαια, ο χώρος αυτός το τόνισα και προηγουμένως, δίνεται μόνον για κοινόχρηστα, για τίποτε άλλο.

Και η δεύτερη ερώτηση που είπε η κυρία, ότι αν δεν έχει

εξαντληθεί ο συντελεστής, ο νόμος ορίζει σαφώς νομίζω, 7 ή 8 κατηγορίες βαρυνομένων και δεν ορίζει καμία άλλη. Αυτό το ερώτημα έχει τεθεί πάρα πολλές φορές, ότι εγώ δεν μπορώ να εξαντλήσω για τον Χ λόγο τον συντελεστή μου στο, ένα άσχετο οικόπεδο, να το μεταφέρω.

Αυτό δεν μπορεί να γίνει.

Η κ. Μπαγλατζή με ερώτησε, μάλλον ερώτησε, πως ορίζεται συγκεκριμένα ο δημόσιος τομέας και τι γίνεται με τα πρόσωπα δημοσίου δικαίου.

Πολύ σύντομα θα έχουμε απάντηση, διότι στην Κεντρική Υπηρεσία υπάρχει σε εκκρεμότητα κάποιος φάκελος συγκεκριμένα νομίζω απο τον Δήμο Σερρών, αν θυμάμαι καλά, που έχει ένα αντίστοιχο πρόβλημα με κάποια επιχείρηση που έχει συστήσει, και βέβαια νομίζω τα βρήκανε οι δικηγόροι μας, ότι υπάρχουν κάποιες διαδικασίες, που ξεκαθαρίζουν αρκετά καλά θα έλεγα, τι είναι δημόσιος τομέας, τι είναι ευρύτερος δημόσιος τομέας και ποιοί Οργανισμοί και τα λοιπά μπορεί να υπαχθούν.

Είπε ότι, η ΕΖΥΣ, κάτι είπε για την τροποποίηση.
ταυτόχρονοι διάλογοι..

Ναί, νομίζω σε ρυμοτομικές μελέτες, είδα τώρα τελευταία έγινε μία ρυμοτομική μελέτη με χρήσεις γής, και στην Κηφισσιά νομίζω και στον Δημο της Κηφισσιάς και σε ορισμένα, συγκεκριμένα οικοδομικά τετράγωνα απαγορεύθηκε η διαδικασία της μεταφοράς.

Βέβαια δεν ειμαι στην αρμόδια Υπηρεσία, για να μπορώ να σας δώσω τεκμηρίωση και αιτιολογία, για ποιόν λόγο έγινε αυτό, μπορούμε όμως να το δούμε ιδιαίτερα αυτό. Πως γίνεται αυτή η διαδικασία.

Βρήκαν κάποια οικοδομικά τετράγωνα, στα οποία δεν επιτρέπεται η μεταφορά.

Αυτό που είπατε απαλλοτρίωση, τι εννοούσατε, δεν το σημείωσα όλο.

ταυτόχρονοι διάλογοι...

Ναι, εντάξει το θυμήθηκα.

Εάν υπάρχει απόφαση αναγκαστικής απαλλοτρίωσης και θέλει και αποζημίωση και μεταφορά ένα απο τα δύο.

Δύο φορές για το ίδιο πράγμα δεν γίνεται.

ταυτόχρονοι διάλογοι...

Νομίζω, θέλετε να ανοίξουμε λίγο τον νόμο να τον δούμε, νομίζω κάπου λέμε ότι για να εκδοθεί τίτλος πρέπει να υπάρχει χαρτί απο την Τοπική Αυτοδιοίκηση ότι δεν έχει καταβάλλει αποζημίωση.

Το να καθοριστεί τιμή μονάδος δεν μας ενοχλεί. Το να έχει καταβληθεί αποζημίωση, που σημαίνει ολοκληρώθηκε η απαλλοτρίωση εκείνο μας .. θα το δούμε κάποια στιγμή.

Και βέβαια, κάπου το τελευταίο ερώτημα και νομίζω δεν έχω να απαντήσω σε τίποτε άλλο, είναι βιοτεχνικές ζώνες, δεν επιτρέπεται η μεταφορά σας είπαμε, για τις συγκεκριμένες χρήσεις, έτσι; Εάν κάνετε εκεί κάποια ΕΖΥΣ, είναι άλλο θέμα, με μία πολεοδομική μελέτη, τα μεγέθη της οποίας θα επιτρέψουν σύμφωνα με τα οριζόμενα στον νόμο την μεταφορά, βέβαια θα μπορούσατε να κάνετε, αλλά όχι έτσι.

Σαν ΠΙΣΔΟ δηλαδή, οι βιοτεχνικές ζώνες δεν μπορούν να ενταχθούν στις ΠΙΣΔΟ, έτσι;

Νομίζω δεν έχω τίποτε άλλο να πώ, έχω αφήσει καμία αναπάντητη; Είναι κάποιος συνάδελφος που είπε κάτι και δεν το είπα;

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Οχι, νομίζω ότι ήταν αρκετά αναλυτική η κ. Μακρή, την ευχαριστούμε πάρα πολύ.

Θα έλεγα να πάρει τον λόγο ο κ. Αποστολάτος, εάν έχει να απαντήσει, γιατί το κύριο βάρος των απαντήσεων το πήρε η κ. Μακρή και έτσι νομίζω ότι ελάχιστες απαντήσεις θα έχουν υπάρξει.

ΑΠΟΣΤΟΛΑΤΟΣ: Μα ήταν και επόμενο αυτό, αφού ήταν η κυρία εισηγήτρια του θέματος.

Λοιπόν θα ήθελα να δώσω μία απάντηση κατ' αρχήν σε αυτό που θέσατε εσείς, κύριε Ξηρακιά, είναι πολύ ενδιαφέρουσα η προτασή σας, αλλά θα έχω να πώ έναν αντίλογο.

Κατ' αρχήν η Τράπεζα, όπως είναι γνωστό στους χρήστες και είμαι ένας απο αυτούς, τους δοκιμαστικούς χρήστες, είναι ακόμη σε εμβρυϊκή κατάσταση.

Θα σας πώ χαρακτηριστικά ότι το κύριο σε εμάς την INTRASOFT αντικείμενο που είναι ο νόμος, είναι δομημένη για μία άλλη διαδικασία, για τους δικηγόρους, για χρήση απο τους δικηγόρους και όχι για μάς.

Αναφέρω χαρακτηριστικά το παράδειγμα, ότι για να καλέσεις και να βρεις κάτι, με λέξεις κλειδιά, πρέπει να έχεις σχέση με το στοιχείο, με την λέξη και όχι με το ΦΕΚ που εμείς έχουμε μάθει σε όλη την ζωή μας να δουλεύουμε, τουλάχιστον σε πολεοδομικά θέματα.

Αρα, υπάρχουν πολλές παρατηρήσεις που πρόκειται να γίνουν και να ανατραπεί η βάση, αλλά εν πάσει περιπτώσει, το θέμα που θίξατε είναι σοβαρό.

Δεν ξέρω σε ποιόν βαθμό όμως θα μπορούσε το υλικό που υπάρχει στην κεντρική Υπηρεσία, να περάσει στην Τράπεζα. Για πολλούς λόγους. Αλλά εν πάσει περιπτώσει, κρατώ υπό σημείωση την παρατηρησή σας.

Θα ήθελα, χωρίς να μου πέφτει ιδιαίτερα λόγος, απο τις γνώσεις που έχω να δώσω δύο απαντήσεις σε κάποια ερωτήματα που

τέθηκαν.

Και ειδικότερα θα ήθελα να πώ στον κ. Δουμπιώτη, ότι το ερωτημά του για ιδιωτικά γραφεία και τον τρόπο δημιουργίας, νομίζω ότι απαντήθηκαν ήδη, αλλά πιστεύω θα απαντηθούν και εκτενέστερα απο τους δύο συναδέλφους, τους επαγγελματιες, οι οποίοι έχουν γνώση στο θέμα και αυτή νομίζω είναι η προσφορά τους στην σημερινή ημερίδα.

Στον κ. Ζαφειρίδη, θα ήθελα να πώ το εξής.

Στον βαθμό που μου πέφτει και μου αναλογεί η αναφορά μου στην μεταφορά στην Αθήνα, είχε το εξής νόημα.

Οχι ότι έχουμε πνιγεί μέσα στην Αθήνα και γιαυτό δεν γίνεται τίποτε. Αλλά όπως είναι γνωστόν η Αθήνα έχει δομηθεί ήδη, έχει κορεσθεί απο πλευράς ανοικοδόμησης τα τελευταία χρόνια, και επομένως δεν υπάρχει περιθώριο ανοικοδόμησης, νέας δηλαδή εφαρμογής του θεσμού στην ίδια την Αθήνα.

Γιαυτό και θεωρούμε το συγκρότημα του λεκανοπέδιου, σαν ένα ενιαίο συγκρότημα, όπως το ίδιο γίνεται και στην Θεσσαλονίκη, για να υπάρχει η ανακατανομή της μεταφοράς του συντελεστή δόμησης.

Αυτή είναι η αιτία και όχι ότι έχουμε ζήσει ή εν πάσει περιπτώσει αυτό που εννοούσατε.

Όσον αφορά την προτασή σας η οποία ..
τευτόχρονοι διάλογοι...

Το δεύτερο στοιχείο που έθιξε, ήταν μία πολύ σοβαρή πρόταση για το θέμα της ανακατανομής του συντελεστή μέσα στο ίδιο οικοδομικό τετράγωνο.

Θα ήθελα να τον πληροφορήσω, ότι απο την γνώση που έχω στους όρους δόμησης των οικοδομικών τετραγώνων όλης της χώρας, υπάρχει μία ιδιαιτερότητα σε ορισμένες περιοχές βεβαίως της

Αθήνας πάλι. Μπορεί να συναντήσουμε τετράγωνα που να έχουν διαφορετικούς όρους δόμησης σε κάθε πλευρά του τετραπλεύρου ή του πενταπλεύρου. Είναι τέτοια η πολυνομία που μας διέπει, που πραγματικά εάν προσθέταμε άλλη μία με την λύση αυτήν που προτείνετε, θα δημιουργούσαμε πολύ περισσότερα προβλήματα.

Εμείς σαν διεύθυνση τοπογραφικών εφαρμογών, σκεφθήκαμε μία λύση, η οποία θεωρούμε ότι είναι εφαρμόσιμη, στις περιπτώσεις των πράξεων εφαρμογής.

Τουλάχιστον όπου έχουμε πράξεις εφαρμογής, και όπου μπορούμε να μεταφέρουμε συντελεστή στο ίδιο το οικόπεδο, με την πράξη, χωρίς καμία διαδικασία, θα μπορούσε αυτό να γίνει.

Είχε μελετηθεί και είχε προταθεί στην περίοδο του 92 - 93, τελικά με την ανατροπή του νόμου 2145 έσβησε και αυτό που είχαμε προτείνει και είχε περάσει τότε.

Και τέλος, για το θέμα που ακούστηκε πολυ συχνά, μέσα σε αυτήν την αίθουσα σήμερα, για το κατά πόσον οι άδειες αυτές της μεταφοράς μπορούν να βγαίνουν απο τις Υπηρεσίες των ΟΤΑ, στις υπηρεσίες δηλαδή που έχουν μεταβιβαστεί οι αρμοδιότητες, θέλω να διευκρινίσω το εξής.

Είναι συνειδητή επιλογή του νόμου, οι άδειες αυτές να βγαίνουν απο την Πολεοδομική Υπηρεσία του ΥΠΕΧΩΔΕ, για να την διακρίνω με την έννοια που την λέτε εσείς Νομαρχιακή ή οτιδήποτε. Είναι συνειδητή επιλογή και έχει τους λόγους της αυτή η συνειδητή επιλογή.

Δηλαδή, επίτηδες, σαν περιφερειακή Υπηρεσία, πέρασε η έννοια της Πολεοδομικής Υπηρεσίας του ΥΠΕΧΩΔΕ.

Ενας απο τους λόγους που θα μπορούσα να αναφέρω, είναι η ενιαία εφαρμογή του νόμου αυτού, σε όλη την περιοχή αρμοδιότητας του τέως ΤΠΕ που λέμε, έχουμε μάθει να λέμε και όχι η

αποσπασματική εφαρμογή του νόμου, με τα κριτήρια που ξέρουμε όλοι ότι επικρατούν σε περιπτώσεις ορισμένων ΟΤΑ.

Αυτά και ευχαριστώ.

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Νομίζω ότι είμαστε στο τέλος της ημερίδας μας.

Θα δώσω τον λόγο στον κ. Δανηλόπουλο, Αντιδήμαρχο Βόλου και αρμόδιο για τα Πολεοδομικά θέματα για τον επίλογο.

ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ: Ναι, δύο κουβέντες για το κλείσιμο.

Κατ' αρχάς, να σας ευχαριστήσω όλους για την παρουσία σας.

Βεβαίως, ο συγκεκριμένος νόμος που αναλύθηκε σήμερα και απαντήθηκε όσο ήταν δυνατόν να απαντηθεί μέσα στα πλαίσια μιάς ημερίδας, γίνεται με διαφορετικές προσεγγίσεις.

Απο την πλευρά μας εμείς σαν Τοπική Αυτοδιοίκηση, προσεγγίζουμε αυτόν τον νόμο, πάντα με την αγωνία να αποκτήσει η πόλη μας γιατί στον Βόλο είμαστε και για τον Βόλο θα μιλήσουμε, κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, μιά και τα άλλα εργαλεία, τα χρήματα δηλαδή, δεν είναι πάντα διαθέσιμα προς αυτόν τον σκοπό.

Με αυτήν λοιπόν την λογική, τουλάχιστον η Πολεοδομική Υπηρεσία του Δήμου και εγώ προσωπικά, είμαστε σε κάθε προτασή σας διαθέσιμοι και έχουμε την πολιτική βούληση, τουλάχιστον αυτόν τον τομέα να τον προχωρήσουμε με συνεργασία όλων όσων θα χρειαστεί να προσφύγουν σε αυτόν τον νόμο, γιατί πιστεύουμε ότι πραγματικά θα δώσει εκείνες τις εκτάσεις μέσα στην πόλη και κυρίως στον παλιό ιστό της πόλης, που τις έχουμε μεγάλη ανάγκη.

Και βεβαίως όχι μόνον σε αυτά τα οποία είναι χαρακτηρισμένα τα ακίνητα, σαν διατηρητέα ή σαν κοινόχρηστα και κοινωφελή, αλλά και σε κάθε είδους πρόταση, που οδηγεί προς αυτήν την κατεύθυνση. Με αυτήν λοιπόν την πρόταση, σας ευχαριστώ που ήρθατε.

ΠΡΟΕΔΡΟΣ: Εκ μέρους και της Διοικούσας Επιτροπής του Τεχνικού Επιμελητηρίου, να σας ευχαριστήσω κι εγώ για την παρουσία σας.

Ελπίζουμε αυτό το σημαντικό πολεοδομικό εργαλείο να το αξιοποιήσουμε στο μέγιστο.