

ΕΙΣΗΓΗΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΙΣ

Ἐπὶ τοῦ σχεδίου Νόμου «περὶ καθορισμοῦ ἀνώτατου ὅριου συντελεστοῦ δομῆσεως, εἰσχυγῆς τοῦ θεσμοῦ μεταφορᾶς τοῦ συντελεστοῦ δομῆσεως καὶ ἑτέρων τινῶν δικηρυθμίσεων τῆς πολεοδομικῆς νομοθεσίας».

Πρὸς τὴν Βουλὴν τῶν Ἑλλήνων

Κατὰ τὰ τελευταῖα ἔτη ἔχει κλιμακωθῆ σειρὰ νομοθετικῶν καὶ ἄλλων κυβερνητικῶν μέτρων σχετικῶν πρὸς τὰς πολεοδομικὰς διατάξεις.

Ἡ συστηματικὴ ἐπιδιώξις τῶν μέτρων αὐτῶν εἶναι μία: ἡ σταδιακὴ ἀποκατάστασις συνθηκῶν οἰκῆσεως «ἀνθρωπινωτέρων».

Τὰ μέτρα αὐτὰ πρέπει νὰ συμπληρωθοῦν καὶ ἐν τινι μέτρῳ νὰ προσαρμοσθοῦν πρὸς τὰ νεώτερα ληφθέντα, εἰς τοῦτο δὲ ἀποβλέπει τὸ παρὸν σχέδιον νόμου, κατὰ τὰ ἀναλυτικώτερον ἐπὶ τῶν καθ' ἕκαστα διατάξεων αὐτοῦ ἐκτιθέμενα:

Ἄρθρον 1. Τὸ ἄρθρον τοῦτο εἰσάγει διὰ πρώτην φορὰν ἀνώτατον ὄριον συντελεστοῦ δομῆσεως τὸν ἀριθμὸν 2,4 τὸ ὅποιον ὄριον δὲν θὰ δύνανται νὰ ὑπερβαίουν αἱ κατὰ τὰς κειμένης διατάξεις εἰς τὸ ἐξῆς θεσπιζόμενοι (διὰ Π.Δ/των ἢ Νομαρχιακῶν ἀποφάσεων) ὄροι δομῆσεως εἰς οἰονδήποτε σημεῖον τῆς χώρας.

Ὅσον ἀφορᾷ τοὺς ἤδη ἰσχύοντα μεγαλυτέροις συντελεστάς, αὐτοὶ θὰ ἐξακολουθοῦν νὰ ἐφαρμόζονται, ἀλλὰ ἐν κάποιε γίνη τροποποιήσις τους, ἢ τροποποιήσις αὐτῆ θὰ δύναται μόνον νὰ τοὺς μειώνη (προσεγγίζοντάς τους πρὸς τὸ ἀνωτέρω ὄριον ἢ καὶ περιορίζοντάς τους κάτω ἀπὸ αὐτό, ἂν παρίσταται ἀνάγκη), οὐδέποτε δὲ νὰ τοὺς μεγαλώη καὶ νὰ τοὺς ἀπομακρύνῃ ἀκόμη περισσότερο ἀπὸ τὸ καθιερούμενον διὰ τοῦ ἄρθρου τούτου ἀνώτατον ὄριον. Ἐννοεῖται ὅτι σταδιακὴ μείωσις των δὲν ἀποκλείεται.

Ὡς πρὸς τὸ θέμα τοῦτο καὶ τὸν ἐπιλεγέντα ὡς ἀνώτατον ὄριον ἀριθμὸν θεωρεῖται ἀναγκαῖον νὰ τεθοῦν ὑπ' ὄψιν ὑμῶν τὰ ἀκόλουθα:

α) Ἡ κατὰ τὸ παρελθὸν ἐπικρατοῦσα ἔλλειψις ὀρίου συντελεστοῦ δομῆσεως ἐπέτρεψε νὰ ὑπάρχουν εἰς τὰς πιεζομένας ἰδίως περιφερείας Ἀθηνῶν καὶ Θεσσαλονίκης περιοχαὶ ὅπου ὁ συντελεστὴς δομῆσεως φθάει ἀνεπίτρεπτα ὑψη (συντελεστὴς μεγαλύτερος τοῦ ἀριθμοῦ 8).

β) Τὰ ἀνωτέρω ὄρια σὲ ἄλλες χώρας καὶ πόλεις εἶναι πολὺ χαμηλότερα ἀπὸ τὸ νῦν θεσπιζόμενον. Ἐνδεικτικῶς ἀναφέρονται ὅτι ἀνώτατοι συντελεσταὶ δομῆσεως εἶναι:

Διὰ τὴν Γερμανίαν (Διάταγμα τῆς 26/11/68) ὁ ἀριθμὸς 1,2 καὶ διὰ τὰς περιοχὰς ἐμπορικοῦ κέντρου ὁ ἀριθμὸς 2,4,

Διὰ τὴν Ἑλβετίαν (Ζυρίχη) ὁ ἀριθμὸς 1,05 (Νόμος 7.9.75).

Ἄρθρον 2. Διὰ τοῦ ἄρθρου τούτου εἰσάγεται ὁ θεσμὸς τῆς «μεταφορᾶς συντελεστοῦ δομῆσεως» ἀπὸ ἐνὸς ἀκινήτου εἰς ἕτερον.

Μέσα εἰς τὴν δομὴν τῶν πόλεων ὑπάρχουν σημεῖα τὰ ὅποια τίθενται ὑπὸ εἰδικούς περιορισμούς οἰκοδομῆσεως (ὡς π.χ. τὰ κηρυσσόμενα βάσει τῶν κειμένων διατάξεων διατηρητέα) ἢ τὰ ὅποια θὰ εἶναι ὠφέλιμον νὰ τεθοῦν ὑπὸ τοιούτους κανόνας (π.χ. ἀκάλυπτα νῦν οἰκώπεδα τὰ ὅποια θὰ ἦτο δυνατόν νὰ μεταβληθοῦν εἰς πράσινον ἢ νὰ μείνουν ἀκάλυπτα περιοριζομένης τῆς χρήσεώς των) ἐνῶ εἰς ἄλλα σημεῖα εἶναι ἀνεκτὴ ἔστω καὶ ἢ ὑπὲρ τὸν κανόνα δόμησις των (π.χ. περιπτώσεις ἐγκρίσεως παρεκκλίσεων).

Διὰ τὴν πρώτην περίπτωσιν ὑφίστανται διατάξεις διατηρήσεως των, διὰ τὴν δευτέραν ἔχι. Καὶ εἰς τὰς δύο περιπτώσεις δὲν προβλέπεται οἰαδήποτε ἀποζημίωσις ἢ δὲν ὑφίσταται ἢ δυνατότης παροχῆς μιᾶς μορφῆς «ἀνταλλάγματος», ἐνῶ τοῦτο εἶναι δυνατόν νὰ γίνη διὰ τῆς μεταφορᾶς τοῦ «συντελεστοῦ δομῆσεως» ἀπὸ τοῦ ἐνὸς ἀκινήτου εἰς ἄλλο ὅπου ἢ αὐξήσις εἶναι ἀνεκτὴ, ὅπως ἐπίσης καθίσταται δυνατός ὁ ἐξοπλισμός τῶν οἰκισμῶν διὰ προσίνου κ.λ.π.

Ἡ τοιαύτη μεταφορὰ γίνεται ἐπ' ὠφελεία τοῦ κυρίου τοῦ ἀκινήτου τοῦ ὁποῦ μειοῦται ὁ συντελεστὴς καὶ πάντως τὸ συνκινεῖται τῶν κυρίων ἀμφοτέρων τῶν ἀκινήτων.

Τὸν θεσμὸν τοῦτον εἰσάγει διὰ πρώτην φορὰν τὸ παρὸν ἄρθρον προβλέπον:

α) Τὴν διὰ Π.Δ/τος ἑκάστοτε πραγματοποιήσιν τῆς μεταφορᾶς ἀπὸ συγκεκριμένου εἰς ἕν συγκεκριμένον, ἢ περισσότερον ἀκίνητα.

β) Τὴν ὑπαρξὴν πάντοτε συναινέσεως τῶν κυρίων τῶν ἀκινήτων, ἀλλὰ καὶ τὴν ἱκανοποίησιν τῆς βουλήσεως τοῦ Δημοσίου, πράγματα τὰ ὅποια προϋποθέτουν τὴν διενέργειαν διαπραγματεύσεων κ.λ.π. δι' ἑκάστην περίπτωσιν.

γ) Τὴν διὰ ἰδιαιτέρων Π.Δ/των (παρ. 9) ρύθμισιν τὰ διαδικασιῶν καὶ λοιπῶν προβλημάτων τὰ ὅποια εἶναι δυνατόν νὰ ἀνακύψουν κατὰ τὴν ἐφαρμογὴν ἐνὸς πρωτοεισαγομένου θεσμοῦ.

Ἄρθρον 3. Διὰ τοῦ ἄρθρου τούτου ἀντικαθίσταται τὸ ἄρθρον 4 τοῦ Ν. 720/77, διὰ τοῦ ὁποῦ ἔχει ἐπιβληθῆ διὰ πρώτην φορὰν εἰδικὴ εἰσφορά διὰ τὴν ἐγκρισίν «παρεκκλίσεων» κατὰ τὴν οἰκοδόμησιν.

Ἡ ἐγκρισὶς παρεκκλίσεως ἀποτελεῖ ἐν ἐξαιρετικῶς ἐπιτρεπόμενον ἀπὸ τὸν νόμον μέτρον, τὸ ὅποιον παρέχει εἰς τὸν κύριον τῆς γῆς μεγαλυτέραν δυνατότητα οἰκοδομικῆς ἐκμεταλλεύσεως, πλὴν ὅμως καλύπτει ποικίλας ἀνάγκας τῶν οἰκισμῶν.

Ἡ ἀρχὴ αὐτῆ, διὰ τῆς ἀντικατάστασεως τοῦ ἄρθρου διατηρεῖται, ἀλλὰ ἀπέρχονται δύο κυρίως οὐσιαστικαὶ τροποποιήσεις:

α) Ἡ εἰσφορὰ περιορίζεται μόνον εἰς τὰς ἐντὸς ἐγκειμένου σχεδίου πόλεων ἢ οἰκισμῶν προϋφισταμένων τοῦ ἔτους 1923 ἐγκρινομένας παρεκκλίσεις, δηλαδὴ περιορίζεται εἰς τὸ κατ' ἀρχὴν «πρὸς κατοικίαν» προοριζομένας περιοχὰς.

β) Ἡ βάσις τῆς εἰσφορᾶς ἀλλάζει καὶ ἀντὶ αὐτῆ νὰ εἶναι εἰς ἅπαντα τὰ σημεῖα τῆς χώρας τὸ ἐξαπλάσιον τῆς ἀξίας τοῦ ἐπὶ πλέον ὄγκου (ὡς συμβατικὴ ἀξία διὰ τὴν ἐκδόσιν τῆς οἰκοδομικῆς ἀδείας), ὀρίζεται αὐτὴ εἰς τὰ 90/100 τῆς ἀξίας τῆς ἐπὶ πλέον γῆς, ἢ ὅποια θὰ ἦτο ἀπαραίτητος διὰ τὰ κτισθῶν αἰ ἐπὶ πλέον ἐνεκα τῆς παρεκκλίσεως προκύπτουσ ἐπιφάνειαι ἢ ὄγκος κτιρίου. Ἡ μεταβολὴ αὐτὴ ἀποτελεῖ ὀρθολογικώτερον ρύθμισιν τοῦ θέματος, διότι ἐπιτρέπονται εἰς ἐπὶ πλέον κατὰ καρέκκλιν ἐπιφάνειαι ἢ ὄγκος ἀντὶ τῆς μειζονος ἀπαιτουμένης γῆς. Ἡ μεταβολὴ ἐλπίζεται ὅτι θὰ συνελθῇ ὥστε αἱ ἐντὸς σχεδίου παρεκκλίσεις αἰ ἐπιφάνειαι αὐξήσιν τῆς ἐκμεταλλεύσεως τοῦ οἰκοπέδου νὰ περιορίζωνται μόνον εἰς τὰς περιπτώσεις κατὰ τὰς ὁποίας εἶναι ἀδύνατος ἀπόκτησις τῆς ἀπαραίτητου ἐπὶ πλέον γῆς.

Ἄλλο θετικὸ σημεῖο τῆς ἐν λόγω ρυθμίσεως εἶναι ἡ διαφοροποίησις τοῦ ποσοῦ τοῦ ὀρελλομένου τέλους εἰς τὰς διαφορὰς περιοχὰς τῆς Χώρας, ἀναλόγως μὲ τὴν ἀξίαν τῆς ἐνῶ διὰ τῆς προγενεστέρως ρυθμίσεως, τὸ τέλος ἦτο τὸ αὐτεῖτε τὸ ἀκίνητο εὐρίσκετο εἰς τὴν πρωτεύουσάν, εἴτε εἰς μὲ κρὰν ἐπαρχιακὴν πόλιν ἢ ἀκόμη καὶ ἐκτὸς σχεδίου πόλεω. Ὅσον διὰ τὸν ἐπιλεγέντα συντελεστὴν 90/100, οὗτος εἶναι εὐθυγραμμισμένος πρὸς τὰ ἐν Γαλλίᾳ κρατοῦντα, καὶ ὀλίγη περιορισμένος ἐναντι τῆς πλήρους ἀξίας τῆς γῆς διὰ τὴν καλύπτει ἀκριβῶς τὴν διαφορὰν μεταξὺ τῆς πραγματικῆς ἀγορᾶς γῆς πρὸς τὴν πλασματικὴν, τὴν διὰ τῆς ἐγκρινομένης παρεκκλίσεως συνδεδεμένην τοιαύτην, ἢ ὅποια δύνατον ἐξομοιοῦται ἀλλὰ καὶ δὲν ταυτίζεται πρὸς τὸ ἐμπράγματ ἐπὶ τῆς γῆς δικαίωμα (δὲν συνοδεύει τὸ ἀκίνητον εἰς τὸ μέλλον, ἂν κάποτε τὸ νῦν κτίσμα πρέπει νὰ ἀνανεωθῇ: οὗτα ἐπιλεγῆ κάποτε ἄλλη χρῆσις αὐτοῦ κ.λ.π.).

Προστίθεται ἑτι, ἐνῶ ἡ ἀξία τῆς γῆς διὰ τὸν ὑπολογισμόν τοῦ εἰδικοῦ τέλους, μετρᾶται πάντοτε ἀπὸ τὴν ἡμερομηνίαν ἐκδόσεως τῆς ἀδείας (παρ. 4), ἢ διαφορὰ εἰς τὸν συντελεστὴν δομῆσεως ὑπολογίζεται βάσει τῶν ὄρων δόμησεως, ὅτι ὅπου ἰσχυρὰν ἐντὸς τοῦ ἔτους τὸ ὅποιον προηγήθη τῆς ὑπόβολῆς τῆς αἰτήσεως διὰ τὴν ἐκδόσιν τῆς σχετικῆς οἰκοδομικῆς

άδειας ἐφ' ἕσον οὗτοι εἶναι εὐμενέστεροι διὰ τὸν αἰτοῦντα ἀπὸ τοῦ ἐκδότης κατὰ τὸν χρόνον αἰτήσεως τῆς άδειας. Τοῦτο δὲ διότι εἰς τοῦτον τὸν χρόνον ἐκτιμᾶται ἡ ἀπαιτούμενη διάρκεια διερευνήσεως τῆς ἀγορᾶς διὰ τυχὸν ἀνεύρεσιν γῆς, τυτᾶξεως μελετῶν, διαδικασίας ἐγκρίσεως τῆς παρεκκλίσεως, κ.λ.π.

Κατὰ τὰ λοιπὰ ἡ διάταξις διατηρεῖ τὴν ὑπὲρ τοῦ ΕΤΕΡΠΣ πόδοσιν τῆς εἰσφορᾶς καὶ προβλέπει ὅτι ἡ ἀγοραία ἀξία τοῦ ἰκοπέδου κατὰ τὸν χρόνον ἐκδόσεως τῆς άδειας θὰ ὑπολογίζεται βάσει τῶν περὶ μεταβιβάσεως ἀκινήτων διατάξεων, ὡς ἐκάστοτε θὰ ἰσχύουν (περιλαμβανομένης καὶ τῆς διὰ τοῦ Ν.Δ. 329/1974 εἰσαχθείσης προσωρινῆς ἐκτιμήσεως τοῦ ἴκον. Ἐφόρου, τὴν ὁποῖαν δύναται ἢ οὐ νὰ ἀποδεχθῆ ὁ πόχρεως).

* Ἄρθρον 4 : Μετὰ τὴν εἰσαγωγὴν τοῦ θεσμοῦ τῆς πληρωῆς τῶν παρεκκλίσεων, κρίνεται ἀκίνδυνος (καὶ ἐνίοτε ἐπιβεβλημένη) ἡ ἐπέκτασις τῆς δυνατότητος ἐγκρίσεως παρεκλίσεως καὶ εἰς τὰς περιπτώσεις τῶν εἰδικῶν κτιρίων, δη- χητῆ τῶν κτιρίων τὰ ὅποια προορίζονται εἰς τὸ σύνολόν των ἰ ἑτέραν, πλὴν κατοικίας, χρῆσιν ἔπως καὶ εἰς τὰ σημεῖα τῶν πόλεων εἰς τὰ ὅποια ἰσχύουν εἰδικὰ ὕψη καὶ ὕροι δομη- τως.

Τοῦτο ἀκριβῶς γίνεται διὰ τῶν δύο παραγράφων τοῦ ἄρ- ρου τούτου.

* Ἄρθρον 5. Τὸ ἄρθρον τοῦτο ρυθμίζει τὸ ζήτημα τῶν ἀνω- ῖτων ὀρίων ὕψους κ.λ.π. τῆς περιοχῆς Ἀθηνῶν, εἰς τὴν ὅ- λην καὶ μόνον ἐξ ὅλης τῆς Χώρας τὰ θέματα ταῦτα ρυ- μίζονται ἀκάμπτως ὑπὸ τοῦ νόμου, μὴ ἐπιτρεπομένου νὰ νουν διὰ Δ/των οὐδὲ τῶν μικρῶν ἐκείνων προσαρμογῶν αἰ- τοῖται εἶναι ἐνίοτε ἀπολύτως ἀναγκαῖαι.

Ο περιορισμὸς οὗτος εἶναι τελείως περιττὸς μετὰ τὸν ὁρισμὸν ἀνωτάτων ὀρίων συντελεστῶν καὶ τὴν μεταβα- κῆν διάταξιν τῆς παραγράφου 3 τοῦ ἄρθρου 1, δι' ὃ καὶ ἀπαγγέλλεται ὑπὸ τοῦ παρόντος ἄρθρου.

* Ἄρθρον 6. Τὸ ἄρθρον τοῦτο περιλαμβάνει μεταβατικὰς νας ρυθμίσεις διὰ τὴν εἰσφορὰν τοῦ ἄρθρου 3, τὸ δὲ ἄρθρον 7 ριλαμβάνει τὴν ῆτταν ἐνάρξεως ἰσχύος τοῦ Νόμου.

Τοὺς σκοποὺς τούτους ἐπιδιώκει τὸ πρὸν σχέδιον Νόμου ὅποῖον φέρεται πρὸς ψήφισιν.

Ὡς πρὸς τὰς ὑπὸ τούτου τροποποιουμένας ἢ πρὸς αὐτὸ ἐπιζομένας διατάξεις, αὗται ἔχουν ὡς ἐξῆς :

ΤΡΟΠΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑΙ κλπ. ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

1. Ν.Δ. 8/1973

*) Ἄρθρον 5 παράγραφος 6 καὶ 7

1. Συντελεστῆς δομήσεως οἰκοπέδου (Σ.Δ.Ο.) καλεῖται ὁγος τοῦ ἀθροίσματος τῶν ἐπιφανειῶν τοῦ ἰσογείου καὶ τῶν ῖ αὐτὸ ὀρόφων τῶν δυναμένων νὰ κατασκευασθοῦν βάσει τῶν κειμένων διατάξεων πρὸς τὴν ὄλην ἐπιφάνειαν τοῦ οἰκο- οῦ.

2. Συντελεστῆς κατ' ὄγκον ἐκμεταλλεύσεως τοῦ οἰκοπέδου εἶται ὁ λόγος τοῦ ὑπὲρ τὸ ἔδαφος ὄγκου τοῦ κτιρίου πρὸς ὄλην ἐπιφάνειαν τοῦ οἰκοπέδου.

*) Ἄρθρον 8:

Εἰδικὰ κτίρια καλοῦνται τὰ ὡς ἐκ τοῦ προορισμοῦ των ῖως χρησιμοποιούμενα δι' ἄλλην χρῆσιν πλὴν κατοικίας. ῖρεσει τῆς κατοικίας τοῦ τυχὸν ὑπηρετοῦντος προσωπικοῦ.

*) Ἄρθρον 79 παρ. 6.

Διὰ Π. Διαταγμάτων ἐκδιδόμενων προτάσει τοῦ Ἰ- ργοῦ Δημοσίων Ἔργων κατόπιν ἡτιολογημένης ἐκθέσεως κατὰ περίπτωσιν ἀρμοδίας Ἰπηρεσίας δύναται νὰ κητηρίζωνται οἰκισμοὶ ἢ τμήματα αὐτῶν ἢ κτίρια ὡς ηρητῆα λόγῳ τοῦ ἰδιαιτέρου ἱστορικοῦ, λαογραφικοῦ, οδομικοῦ, αἰσθητικοῦ ἢ καὶ ἀρχιτεκτονικοῦ χαρακτῆρος ὦν.

8) Ἄρθρον 102.

1. Ἐπιτρέπεται παρέκκλισις ἀπὸ τῶν κειμένων διατά- ξεων, ὡς πρὸς τὸ ὕψος καὶ τὴν κάλυψιν τοῦ οἰκοπέδου, προ- κειμένου περὶ κτιρίων, ναῶν, σχολείων, βιομηχανιῶν καὶ βιοτεχνιῶν, ὡς πρὸς τὸ ὕψος, προκειμένου περὶ ξενοδοχείων καὶ ἀθλητικῶν ἐγκαταστάσεων, μόνον δὲ ὡς πρὸς τὸν ἀριθμὸν τῶν ὀρόφων ἀνευ ὅμως ὑπερβάσεως τοῦ ὕψους καὶ τῆς καλύ- ψεως, προκειμένου περὶ πολυώροφων κτιρίων χρησιμοποιοῦ- μένων διὰ σταθμοὺς αὐτοκινήτων. Κατὰ τὴν ἐφαρμογὴν τῆς παρούσης παραγράφου ἢ χρῆσις τῶν ἀναφερθέντων εἰδικῶν κτιρίων θεωρεῖται ἀμιγῆς καθ' ἑλὸν τὸ κτίριον.

2. Ἡ κατὰ τὴν παράγραφον 1 παρέκκλισις ἐγκρίνεται δι' ἀποφάσεως τοῦ Ἰπουργοῦ Δημοσίων Ἔργων ἢ τοῦ εἰς ὃ μετεβιβάσθη ἡ ἀρμοδιότης αὐτῆ ὀργάνου μετὰ πρότασιν τῆς ἀρμοδίας ἐπὶ τῆς ἐγκρίσεως τῶν μελετῶν καὶ τοῦ ἐλέγχου τῶν κτιρίων Ἰπηρεσίας καὶ μετὰ γνώμην τοῦ παρὰ τῷ ἀπο- φαινομένῳ ὀργάνῳ Συμβουλίου Δημοσίων Ἔργων. Ἡ πρό- τασις τῆς ἀρμοδίας Ἰπηρεσίας δέον νὰ συνοδεύεται ὑπὸ αἰτιολογητικῆς ἐκθέσεως περὶ τῶν λειτουργικῶν ἀναγκῶν τοῦ κτιρίου αἰτινες συνηγοροῦν ὑπὲρ τῆς ἐγκρίσεως τῆς παρεκ- κλίσεως.

3. Δὲν ἐπιτρέπεται οἰαδήποτε παρέκκλισις ἀπὸ τῶν ἰσχυουσῶν διατάξεων ὡς πρὸς τὸν μέγιστον ἀριθμὸν ὀρόφων καὶ τὸ μέγιστον ὕψος τῶν κτιρίων εἰς περιοχὰς τῶν οἰκι- σμῶν εἰς ἃς ἔχει καθορισθῆ τὸ μέγιστον ἐπιτρεπόμενον ὕψος δι' εἰδικῆς περιοριστικῆς διατάξεως κατὰ παρέκκλισιν τοῦ κανόνος τοῦ ἰσχύοντος γενικῶς εἰς τοὺς τομεῖς τῆς πό- λεως.

4. Δὲν ἐπιτρέπεται παρέκκλισις ἀπὸ τοῦ μεγίστου ὕψους τοῦ καθοριζομένου ἐν ἐκάστη συγκεκριμένη περιπτώσει παρὰ τῆς ἀρχαιολογικῆς ὑπηρεσίας ἢ τῆς ἀρμοδίας στρα- τικτικῆς ἢ πολιτικῆς ἀεροπορίας προκειμένου περὶ κτιρίων ἀνεγειρομένων πλησίον ἀρχαιολογικῶν χώρων ἢ ἀεραδρο- μίων.

5. Εἰδικῶς εἰς τὸ συνεχὲς οἰκοδομικὸν σύστημα δι' οὐδὲν ἐκ τῶν ἐν τῇ παραγράφῳ 1 τοῦ παρόντος ἄρθρου κτίριον ἐπιτρέπεται παρέκκλισις ἀπὸ τοῦ μεγίστου ἐπιτρεπομένου ἐν προσόψει ὕψους αὐτοῦ εἰ μὴ μόνον ἐὰν τὸ κτίριον κα- ταλαμβάνῃ τοὐλάχιστον μίαν τῶν πλευρῶν τοῦ οἰκοδομικοῦ τετραγώνου καὶ μετ' ἐλεγχον τῆς προσαρμογῆς τοῦ ὕψους τοῦ θεωρουμένου κτιρίου μετὰ τοῦ τῶν ὀμόρων καὶ ἐναντι κτιρίων, παρὰ τῆς ἀρμοδίας Ἐπιτροπῆς Ἐνασκήσεως Ἀρχι- τεκτονικοῦ Ἐλέγχου τῶν κτιρίων.

6. Εἰδικῶς, προκειμένου περὶ ξενοδοχείων δυνάμειος ἄνω τῶν 300 κλινῶν ἢ καὶ ἐν γένει εἰδικῶν κτιρίων μετ' ἠϋξημένην κίνησιν ὄχημάτων, ἀνεγειρομένων καθ' οἰονδήποτε σύστημα δομήσεως, δὲν δύναται νὰ ἐπιτραπῆ οἰαδήποτε κατὰ τὸ παρὸν ἄρθρον παρέκκλισις, ἐὰν δὲν ἐξασφαλισθῆ ἐπαρκῆς χώρος πρὸς στάθμευσιν τῶν ὄχημάτων, τόσον δι' ὑποχωρή- σεως τοῦ κτιρίου τοὐλάχιστον κατὰ 2,50 μ., ἐσώτερον τῶν γραμμῶν δομήσεως, ὅσον καὶ διὰ τῆς δημιουργίας ἐπαρκοῦς ἐλευθέρου χώρου πρὸς στάθμευσιν ὄχημάτων κατὰ προσπέ- λασιν τῆς εἰσόδου τοῦ κτιρίου, ἀνεξαρτήτως τοῦ τυχὸν κα- τασκευαζομένου ὑπογείου σταθμοῦ αὐτοκινήτων.

7. Εἰδικῶς προκειμένου περὶ κτιρίων ἀμιγῶς χρησιμο- ποιουμένων ὡς ἐμπορικῶν καταστημάτων ἐπιτρέπεται κατὰ παρέκκλισιν τῶν οἰκείων διατάξεων τοῦ παρόντος ἢ χρη- σιμοποιήσις τοῦ πρώτου ὑπὸ τὸ ἰσόγειον ὑπογείου, ὡς χώρου καταστήματος.

2. Ν. 720 ἄρθρον 4.

1. Διὰ τὴν ἐκτέλεσιν οἰκοδομικῶν ἐργασιῶν, ἐγκρινο- μένων μετὰ τὴν ἰσχύν τοῦ παρόντος βάσει τῶν διατάξεων τοῦ ἄρθρου 102 τοῦ Ν.Δ. 8/1973 «περὶ Γενικοῦ Οἰκοδομικοῦ Κανονισμοῦ» κατὰ παρέκκλισιν ἀπὸ τῶν ἰσχύοντων εἰς τὴν οἰκείαν περιοχὴν ὕρων καὶ περιορισμῶν δομήσεως, ἐπι- βάλλεται εἰδικὸν τέλος εἰσπραττόμενον κατὰ τὴν ἐκδοσιν τῆς σχετικῆς οἰκοδομικῆς άδειας, πρὸς ἐκτέλεσιν τῶν ἐργασιῶν. Τὸ τέλος ὀρίζεται εἰς τὸ ἐξαπλάσιον τῆς ἀξίας ταῦ ἐπὶ πλέον

προκύπτοντος εκ τής εγκρινομένης παρεκκλίσεως ογκου τής οικοδομής και του ολικου ογκου των συναφών εγκραταστάσεων εις άπάσας τās περιπτώσεις του άρθρου 102 του Ν.Δ. 8/1973.

2. Η αξία του ογκου τής οικοδομής δια τον υπολογισμόν του τέλους τής προηγουμένης παρχαράφου λαμβάνεται ως αυτη υπολογίζεται δια την έκδοσιν τής οικοδομικής άδειας. Το τέλος αποτελεί έσοδον του κατά το άρθρον 19 του Ν.Δ. 1262/1972 «περι ρυθμιστικων σχεδιων αστικων περιοχων», ως ισχυει Ειδικοϋ Ταμείου Έφαρμογής Ρυθμιστικων και Πολεοδομικων Σχεδιων (ΕΤΕΡΠΣ) βαρύνει το πρόσωπον επ' ονόματι του οποιου εκδίδεται ή σχετική οικοδομική άδεια και δεν επιστρέφεται εις περιπτώσιν μη εκτελέσεως των εργασιων δι' οιονδήποτε λόγον, ουδέ οφείλεται εκ νέου εις περιπτώσιν άναθεωρήσεως τής άδειας άνευ αυξήσεως του ογκου τής οικοδομής. Εις περιπτώσιν άναθεωρήσεως τής άδειας συνεπαγομένης αυξήσιν του κατά παρεκκλίσιν ογκου, το τέλος οφείλεται μόνον δια τον πρόσθετον τουτον ογκον.

3. Άρθρον 9 του Ν. 3275/1955 βάσει του οποιου εξεδόθη εφ' άπαξ το από 30.8./9.9.55 Β. Δ/γμα :

Δια Β. Δ/τος εφ' άπαξ εκδιδόμενου μετά πρότασιν του Υπουργου Συγκοινωνιων και Δημοσιων Έργων εντός προθεσμίας τριων μηνων από τής ισχύος του παρόντος επιτρέπεται, όπως καθορισθωσι κατά τομείς ή θέσεις τής πόλεως Αθηνων, ο μέγιστος αριθμός των όρφρων των οικοδομων ή και το μέγιστον ύψος ουτων.

Εν Αθήναις τη 29 Αυγούστου 1978

Οι Υπουργοι

Συντονισμού
Κ. ΜΗΤΣΟΤΑΚΗΣ

Οικονομικων
Α. ΚΑΝΕΛΛΟΠΟΥΛΟΣ

Ο επί των Δημοσιων Έργων Υπουργός
ΣΤ. ΜΑΝΟΣ

ΣΧΕΔΙΟΝ ΝΟΜΟΥ

Περί καθορισμού ανωτάτου όριου συντελεστού δομήσεως, εισαγωγής του θεσμου μεταφοράς συντελεστού δομήσεως και έτέρων τινων διαρρυθμίσεων τής πολεοδομικής νομοθεσίας.

Άρθρον 1.

1. Κατά τον, κατά τās κειμένας διατάξεις, μετά την ισχύν του παρόντος, καθορισμόν όρων δομήσεως καθ' άσπασιν τη χώραν δεν επιτρέπεται να όρίζεται συντελεστής δομήσεως ανώτερος του αριθμού 2, 4, εν πάση δε περιπτώσει συντελεστής καθ' ογκον εκμεταλλεύσεως ανώτερος του αριθμού 12. Οι συντελεσταί ουτοι νοούνται ως όρίζονται εις τās παραγράφους 6 και 7 του άρθρου 5 του Ν.Δ. 8/1973 «περι Γενικού Οικοδομικού Κανονισμου».

Ο δια τον συντελεστήν δομήσεως ή καθ' ογκον εκμεταλλεύσεως καθοριζόμενος ως άνω περιορισμός ισχύει και δια τās περιπτώσεις κατά τās οποίας οι συντελεσταί ουτοι δεν όρίζονται αριθμητικώς αλλά συνίστανται έμμέσως.

2. Τα κατά την προηγουμένην παράγραφον ανωτατα όρια δεν ισχύουν εις τās περιπτώσεις εγκρίσεως παρεκκλίσεως κατά το άρθρον 102 του Ν.Δ. 8/1973.

3. Όπου κατά την έναρξιν ισχύος του παρόντος ισχύουν ή συνάγονται συντελεσταί μείζονες των εν παραγράφω 1 οριζόμενων ανωτάτων όριων, εξακολουθούν να εφαρμόζονται ουτοι, επιτρεπομένης μόνον τής μειώσεως των κατά τās κειμένας διατάξεις.

Άρθρον 2.

1. Δια Π. Δ/των εκδιδόμενων δι' εκάστην συγκεκριμένην περιπτώσιν κτιριων, χαρακτηρισθέντων ως διατηρητέων, καθ' εφαρμογήν των διατάξεων τής παραγράφου 6 του άρθρου 78 του Ν.Δ. 8/1973, ως αυτη έτροποποιήθη υπό τής παρ. 1 του άρθρου 4 του Νόμου 622/1977, ή βάσει έτέρων διατάξεων, και έννεκα τούτου, μη εξητλωντων τον εις τās αικόπεδα των συντελεστήν δομήσεως οικοπέδου (ΣΔΟ), επιτρέπεται όπως διενεργηται μεταφορά του υπολειπομένου συντελεστού τούτου ή μέρους αυτού εις έτερον θέσιν του αυτού ακινήτου ή εις έτερον ακινήτον πόλεως ή οικισμού ή εκτός σχεδίου πόλεως. Τα ως άνω Π. Δ/τα εκδίδονται κατόπιν αίτησεως των κυριων των ακινήτων προτάσει του Υπουργου Δημοσιων Έργων, μετά γνώμην του Συμβουλίου Δημοσιων Έργων και βάσει μελέτης συντασσόμενης κατά τās δια των υπό τής παρ. 9 του παρόντος άρθρου Π. Δ/των οριζόμενα.

Δια των αυτων Διαταγμάτων καθορίζονται, προκειμένου περὶ κτιριων χαρακτηρισθέντων ως διατηρητέων, καθ' εφαρμογήν των διατάξεων τής παρ. 6 του άρθρου 79 του Ν.Δ. 8/1973 και οι επιβαλλόμενοι εις εκάστην περιπτώσιν ειδικόι όροι χρήσεως του ακινήτου, από του οποιου γίνεται ή μεταφορά συντελεστού δομήσεως (βαρυνόμενον ακινήτον) και του ακινήτου εις το όποιον μεταφέρεται ο συντελεστής (ωφελούμενον ακινήτον), επιφυλαττομένων των περιορισμών εκ του χαρακτηριζομένου ως διατηρητέου του επί του βαρυνόμενου ακινήτου κτιριου.

2. Δια Προεδρικού Διατάγματος, εφ' άπαξ εκδιδόμενου, προτάσει του Υπουργου Δημοσιων Έργων, ρυθμίζονται τās του τρόπου μεταχηματισμού του μεταφερομένου από του βαρυνόμενου ακινήτου συντελεστού δομήσεως εις πρόσθετον έμβαδόν δομητέων επί του ωφελουμένου ακινήτου επιφανειων. Δια τον μεταχηματισμόν τουτον λαμβάνονται υπ' όψιν το έμβαδόν του βαρυνόμενου ακινήτου, οι σχέσεις αξίας γής ανά μονάδα επιφανείας βαρυνόμενου και ωφελουμένου ακινήτου, και οι άντίστοιχοι κατά τās κειμένας διατάξεις ισχύοντες δια τās ακινήτα ταυτα συντελεσταί δομήσεως. Το πρόσθετον τουτον έμβαδόν δύναται να όρισθη προσηρημένιον μέχρι και του ενδεδειχμένου (1/10) αυτού. Κατά την εφαρμογήν των διατάξεων τής παρούσης παραγράφου οι εκτός σχεδίου πόλεων περιοχαι νοούνται ως έχουσαι συντελεστήν δομήσεως τον αριθμόν 0,05.

3. Ο μεταφερόμενος συντελεστής δομήσεως δεν δύναται να κατάρτηση τον ολικόν συντελεστήν του «ωφελουμένου ακινήτου» μείζονα του κατά το άρθρον 1 του παρόντος ανωτάτου όριου, ει μη μόνον εάν πρόκειται περὶ ανεγέρσεως εις τουτο ειδικου κτιριου κατά το άρθρον 8 του Ν.Δ. 8/1973.

4. Η μεταφορά του συντελεστού γίνεται επ' ωφέλεια των επί του «βαρυνόμενου ακινήτου» έχοντων δικαιώματα κυριότητος, εις τούς οποιους ανήκει και το δια την μεταφοράν συντελεστού αντάλλαγμα. Η παροχή του αντάλλαγματος τούτου δεν υποκειται εις τον όρον μεταξιδιάσεως ακινήτων ή εις οιονδήποτε άλλον όρον, τέλος ή χροστήμον ή έτερον τέλος, δικαιομα, εισφοράν ή κράτησιν υπέρ του Δημοσιου, των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοικήσεως ή οιονδήποτε τρίτου. Επί προικίων ή αιτησις υποβάλλεται από κοινού υπό του προικολήπτου άνδρος και τής υπέρ ης ή προίξ γυναικός, ή δε ωφέλεια (αντάλλαγμα), ή οποια μέλλει να προκύβη εκ του μεταφερομένου συντελεστού καθίσταται προικώα. Επί δουλειούχων ή δικαιοούχων εξ ένοχικου δικαιώματος, οι οποιοι κατά τās μετά των κυριων συμφωνίας δικαιούνται εις χρήσιν ή κάρπωσιν του ακινήτου μέχρι του ανωτάτου επιτρεπομένου όριου του συντελεστού δομήσεως, ή μετ' αιτησεως περὶ μεταφοράς του συντελεστού υποβάλλεται υπό των κυριων, ή δε ωφέλεια (αντάλλαγμα) περιέρχεται εν όλω ή εν μέρει εις εκείνον, ο οποιος κατά τās ανωτέρω συμφωνίας και κατά το υπ' αυτων συναγόμενον μέτρον και διάρκειαν δικαιούται εις χρήσιν ή κάρπωσιν του μεταφερομένου συντελεστού δομήσεως. Εάν ο επ' αντάλλαγμα μεταφερόμενος συντελεστής δομήσεως δεν χρησιμοποιηθή κύττωσίως υπό του κυριου, κατά τās άνω, αλλά διατεθῆ υπέρ τρίτου επ' αντάλλαγμα, ο εις τον κύριον καταβάλλων το αντάλλαγμα, απαλλάσσεται πάσης υποχρεώ-