

ΘΕΜΑ: Μεταφορά συντελεστή δόμησης

1. Με την απόφαση 6070/1996 Ολομ. ΣτΕ έγινε δεκτό ότι η πρόβλεψη μεταφοράς Σ.Δ. πρέπει να ενταχθεί στο πλαίσιο του πολεοδομικού σχεδιασμού. Ενόψει δε των δυσμενών συνεπειών τις οποίες επιφέρει στην περιοχή υποδοχής του συντελεστή, καθίσταται συνταγματικώς αναγκαία η οριοθέτηση του πεδίου εφαρμογής του θεσμού. Τούτο επιτυγχάνεται με τον εκ των προτέρων καθορισμό ζωνών υποδοχής που επιλέγονται με αμιγώς πολεοδομικά κριτήρια. Περαιτέρω έγινε δεκτό ότι το άρθρο 24 Συντ. επιτρέπει τη μεταφορά συντελεστή δόμησης στις καθοριζόμενες ζώνες μόνο από ακίνητα που βρίσκονται στην περιφέρεια του ίδιου Ο.Τ.Α. όπου βρίσκεται και το βαρυνόμενο με τον περιορισμό ακίνητο, διότι μόνο με την τοπική αυτή σύνδεση καθίσταται δυνατή η εφαρμογή του θεσμού χωρίς νόθευση της πολεοδομικής σχεδίασης. Παράλληλως, επιτυγχάνεται αντιστάθμιση της επιβάρυνσης που υφίσταται ορισμένη περιοχή, λόγω της μεταφοράς Σ.Δ., με την ωφέλεια από την ύπαρξη διατηρητέων κτιρίων χάρη των οποίων δεν εξαντλήθηκε στα ακίνητα αυτά ο γενικώς ισχύων για την περιοχή Σ.Δ. Από τον εν λόγω κανόνα εξαιρούνται οι περιπτώσεις οικισμών στους οποίους δεν είναι δυνατό να καθοριστούν ζώνες υποδοχής Σ.Δ., διότι υπάγονται σε καθεστώς ιδιαίτερης προστασίας, όπως είναι οι παραδοσιακοί και διατηρητέοι οικισμοί. Στις περιπτώσεις αυτές η μεταφορά Σ.Δ. μπορεί να γίνεται σε ζώνη καθοριζόμενη σε όμορους Ο.Τ.Α. εφόσον δεν υπάρχει δυνατότητα καθιέρωσης τέτοιας ζώνης σε άλλο οικισμό του ίδιου δήμου ή κοινότητας.

2. Με τα δεδομένα αυτά είναι συνταγματικώς επιτρεπτή και από άποψη νομοθετικής πολιτικής ευπρόσδεκτη η δημιουργία ζωνών υποδοχής με την αξιοποίηση δημόσιας γης είτε σε νέους οικισμούς είτε σε υφιστάμενους που επεκτείνονται, υπό τις εξής προϋποθέσεις: α) η επιλογή των οικισμών να βασίζεται σε αμιγώς πολεοδομικά κριτήρια, ειδικότερα δε στην καταλληλότητα της περιοχής με την έννοια ότι δεν επιτρέπεται να καταστούν ζώνες υποδοχής οικισμοί που βρίσκονται μέσα ή κοντά σε περιοχές που χρειάζονται ιδιαίτερη προστασία, καθώς και σε περιοχές με μεγάλη οικιστική πυκνότητα, β) η μεταφορά επιτρέπεται μόνον στο πλαίσιο του ίδιου Ο.Τ.Α., με

την εξαίρεση που προαναφέρθηκε, έτσι ώστε η αξιοποιούμενη δημόσια γη να υποδέχεται
μόνον την επιβάρυνση της περιοχής όπου βρίσκεται.

Αθήνα, 3 Απριλίου 1997

dis. Δ4/02M/syntelestis.doc/03.4.97/p.1-2/nr