



## Μαρί Δελλιά

Senior Manager,  
Papacostopoulos  
- Grigoriadou &  
Associates,  
Law Firm (CPA  
Law), Independent  
member of KPMG  
International  
Legal & Tax  
network

- Πώς κρίνετε τη ρύθμιση για τη δυνατότητα μεταφοράς και αγοραπωλησίας του συντελεστή δόμησης; Θα καταφέρει τελικά να επιλύσει και να διασαφηνίσει ένα ζήτημα που έχει απασχολήσει ουκ ολίγες φορές τη νομολογία του ΣτΕ και να μειώσει τους περιορισμούς που τίθενται στο δικαίωμα στην ιδιοκτησία σε όσους είναι κύριοι διατηρητέων κτιρίων;

*Το ΣτΕ έχει κρίνει ότι η χωροταξική αναδιάρθρωση της Χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδόμηση και η επέκταση των πόλεων και των οικιστικών περιοχών υπάγονται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα του Κράτους και πρέπει να σχεδιάζονται με τρόπο συνολικό, ώστε να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης για τους κατοίκους.*

*Συγκεκριμένα, το Ανώτατο Δικαστήριο έκρινε ότι η οριοθέτηση πρέπει να γίνει με κανονιστική πράξη, η οποία πρέπει να περιέχει τα θεμέλια της ρύθμισης, τον καθορισμό των περιοχών μεταφοράς του συντελεστή και τα κριτήρια επιλογής τους. Τα κριτήρια πρέπει να είναι αμιγώς πολεοδομικά και να μην αναφέρονται σε συγκεκριμένα ακίνητα, αλλά στην εν γένει περιοχή που υποδέχεται το μεταφερόμενο συντελεστή.*

*Ειδικότερα, οι περιοχές μεταφοράς συντελεστή πρέπει να επιλέγονται με γνώμονα την οικιστική τους ανάπτυξη, τα περιθώρια της επιβάρυνσής τους, τη θέση, τις ιδιαιτερότητες και τη φυσιογνωμία τους σε συσχέτισμό με τις αξίες που εξυπηρετούνται με την εφαρμογή του θεσμού.*

*Η διάταξη του νέου νόμου, σύμφωνα με την οποία η μεταβίβαση του Συντελεστή Δόμησης θα γίνεται αποκλειστικά μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης, προσφέρει την δυνατότητα ενός αντικειμενικού συστήματος μεταφοράς, το οποίο εκμεταλλευόμενο τις τεχνολογικές εξελίξεις της εποχής θα μπορεί επίσης να ανασπροσαρμόζεται ανάλογα με τις συνθήκες και τα περιθώρια επιβάρυνσης μιας περιοχής.*

- Θεωρείτε ότι είναι εφικτό να επιτύχει το φιλόδοξο πλάνο του νομοσχεδίου για εκπόνηση Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων σε όλη την Ελλάδα μέχρι το 2028; Θα καταφέρει αυτή η εξέλιξη να οριοθετήσει το πεδίο της αυθαίρετης και εκτός σχεδίου δόμησης στη χώρα;

*Είναι αλήθεια ότι το Υπουργείο έχει εκδηλώσει την πρόθεση να ολοκληρωθούν τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια σχετικά γρήγορα. Βέβαια, το τελικό κείμενο του νόμου δεν αναφέρει ανάλογους στόχους. Η έγκριση των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων, σύμφωνα με το νόμο, πρέπει να γίνει με προεδρικό διάταγμα ακολουθώντας μια συγκεκριμένη διαδικασία και εφόσον ολοκληρωθούν οι σχετικές μελέτες.*

*Δεν μπορεί να είναι σαφές το χρονοδιάγραμμα και σίγουρα εξαρτάται από τη βούληση των εμπλεκόμενων φορέων.*

*Η πολεοδομική οργάνωση σε τοπικό επίπεδο και ανάλογα με τις ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής, που προωθείται με τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια, θα μπορούσε να οριοθετήσει την εκτός σχεδίου δόμηση κυρίως με τον καθορισμό ειδικών περιοχών δραστηριοτήτων που εισάγει και όπου γίνεται ορθολογικότερη κατανομή χρήσεων γης, ώστε να είναι συμβατή η ανάπτυξη με την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος.*

*Τέλος, αναφορικά με την αυθαίρετη δόμηση οφείλουμε να ομολογήσουμε ότι κανένας νόμος δεν μπορεί να την οριοθετήσει, όσο οι πολίτες ελπίζουν ότι θα υπάρξουν διατάξεις στο μέλλον που θα δίνουν τη δυνατότητα νομιμοποίησης.*