

# ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΑ ΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑ ΣΩΜΑΤΕΙΩΝ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε (Π.Ο.Σ.Ε. Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.)

ΙΠΠΟΚΡΑΤΟΥΣ 196-198

114 71 ΑΘΗΝΑ

ΤΗΛ. : 210-6440873

FAX : 210-6454223

SITE: [www.poseypexode.gr](http://www.poseypexode.gr)

E-MAIL: [info@poseypexode.gr](mailto:info@poseypexode.gr)

Αθήνα, 29-7-2013

Αρ. Πρωτ. 136

**ΠΡΟΣ:** - Τον Αν. Υπουργό Π.Ε.Κ.Α κ. Σ. Καλαφάτη

**ΚΟΙΝ:** - Υπουργό Π.Ε.Κ.Α. κ. Ι. Μανιάτη  
- Γενικό Γραμματέα Χωροταξίας & Αστικού  
Περιβάλλοντος κ. Σ. Αλεξιάδη  
- Κόμματα Ελληνικού Κοινοβουλίου  
- Συλλόγους – μέλη μας  
- Διαδικτυακό μας τόπο

## **Θέμα: Προτάσεις & παρατηρήσεις επί του σχεδίου νόμου για τα αυθαίρετα**

Κύριε Υπουργέ,

Σας καταθέτουμε τις προτάσεις – παρατηρήσεις μας επί του σχεδίου νόμου για τα αυθαίρετα, όπως προέκυψαν από επεξεργασία σχετικής Επιτροπής με υπαλλήλους – μέλη μας που λειτούργησαν για το σκοπό αυτό με πρωτοβουλία της Ομοσπονδίας μας, αξιοποιώντας την εμπειρία και την τεχνογνωσία των ίδιων των εργαζομένων και παρακαλούμε να ληφθούν υπόψη στην επικείμενη ψήφιση του νομοσχεδίου από τη Βουλή των Ελλήνων.

### **A. Γενικά Σχόλια:**

Το νομοσχέδιο κινείται προς τη σωστή κατεύθυνση, έχει αρκετά θετικά σημεία με κυριότερο το ότι γίνεται η απαιτούμενη κωδικοποίηση γενικότερα όλων των μέχρι τώρα ρυθμίσεων των αυθαιρέτων.

Γίνεται προσπάθεια να δοθεί τέλος στην αυθαίρετη δόμηση ή στην αυθαίρετη αλλαγή χρήσης για όλες τις κατασκευές μετά την 28-7-2011. Βεβαίως, αυτό προϋποθέτει την ύπαρξη και λειτουργία του απαραίτητου ελεγκτικού μηχανισμού τήρησης των διατάξεων του παρόντος νόμου.

Πρέπει όμως να ρυθμισθούν και να διευθετηθούν ορισμένα ζητήματα, όπως η ίση μεταχείριση των προ του 1983 αυθαιρέτων που δηλώθηκαν με το Ν.1337/83 με εκείνα που δεν δηλώθηκαν και ειδικά **η ισότητα να ισχύει για τη νομιμότητα και όχι για την αυθαιρεσία.**

Η εξέλιξη που υπάρχει με τις μέχρι τώρα αποφάσεις του ΣΤΕ δεν επηρεάζει όσους έχουν ήδη ολοκληρώσει την διαδικασία καταβάλλοντας το σύνολο του προστίμου.

Δικαστικές πηγές είναι κατηγορηματικές ότι οι «τακτοποιήσεις» που έγιναν μέχρι τώρα και θα γίνουν με τον παρόντα νόμο καθίστανται ευάλωτες στο μέλλον σε περίπτωση που γίνει νέα προσφυγή κατά κτίσματος που έχει εξαιρεθεί για 30 χρόνια από την κατεδάφιση. Οι πολίτες θα εμπλακούν σε χρονοβόρες και πολυδάπανες δικαστικές διαμάχες, ειδικά στα εξ' αδιαίρετου.

Επίσης, το νομοσχέδιο έχει αρκετά αρνητικά σημεία σε **θέματα που δημιουργούν προϋποθέσεις αντισυνταγματικότητας του Ν/Σ.**

### **Μεταξύ αυτών είναι οι ρυθμίσεις:**

- **του άρθ.4 παρ.2** για τις μεγάλες αποκλίσεις των τοπογραφικών.
- **του άρθρου 5** για τις κάθετες συνιδιοκτησίες εκτός σχεδίου.
- **του άρθ.7 παρ.1 σε συνδυασμό με το άρθ.25 παρ.5,** εφόσον **μόνο** με την περάτωση του ΦΟ μπορεί να ρυθμιστεί κάθε αυθαίρετο.
- **του άρθ.9 παρ.Δ.4.αα** για εξαίρεση από κατεδάφιση πολύ μεγάλων μεγεθών αυθαιρέτων (40% για κάλυψη & σδ και 20% για ύψος).
- **του άρθ.23 παρ.17.α, με το οποίο εντάσσονται και αυθαίρετες κατασκευές που έγιναν μετά την 28-7-11.**
- **του Άρθ.25 παρ.7:** *«Σε κτίρια που έχουν ανεγερθεί με νόμιμη οικοδομική άδεια επιτρέπονται κατά την έκδοση της άδειας νομιμοποίησης όλες οι κατά κανόνα χρήσεις γης, που επιτρεπόταν σύμφωνα με τις ειδικές πολεοδομικές διατάξεις της περιοχής κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας, υπό την προϋπόθεση ότι από τις μεταβατικές διατάξεις δεν επιβάλλεται η απομάκρυνση της αυθαίρετης χρήσης»* επειδή παραβιάζονται τα αναφερόμενα στο άρθρο 5 του ΝΟΚ, κυρίως όμως συγκεκριμένες διατάξεις που ισχύουν και γενικά τη νομολογία που υπάρχει για τον πολεοδομικό σχεδιασμό.
- **του Άρθ.39 παρ.2:** Επειδή δεν καθορίζει εξ αρχής με το νόμο το ποσοστό που θα διατεθεί για το περιβαλλοντικό ισοζύγιο.

### **B. Παρατηρήσεις & Προτάσεις κατ' άρθρο**

**Άρθ.1 παρ.1:** ΠΡΟΣΟΧΗ Περιλαμβάνονται και οι κτιριοδομικές παραβάσεις κάθε φύσεως πχ **εκτός από τα bbq και οι ηλιακοί πάνω στην απόληξη του δώματος κλπ.** Για αυτές τις μικρές παραβάσεις είναι υπερβολή η απαγόρευση και ακυρότητα μεταβίβασης ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος του ακινήτου.

**Άρθ.1 παρ.1:** δεν πρέπει να γίνεται αναφορά στο ΓΟΚ '85 και πρέπει αντ' αυτού να διορθωθεί σε **5 παρ.1 και 4 παρ.5 του Ν.4067/12 (Α' 79).**

**Άρθ.1 παρ.2.β:** αντί της λέξης "**απαλλαγεί**" να μπει η λέξη "**εξαιρεθεί**".

**Άρθ.2 παρ.2.α:** Χρειάζεται διευκρίνηση γιατί προκύπτει ότι: **εξώστες, έρκερ και πέργκολες πάνω από ΚΧ δεν μπορούν να δηλωθούν, δεδομένου ότι έχει συντελεσθεί η απαλλοτρίωση, ενώ δηλώνονται τα ρυμοτομούμενα κτίρια !**

**Άρθ.2 παρ.2.ζ:** **Στον Αιγιαλό και στη ζώνη παλαιού Αιγιαλού δεν υπάρχει κανένα θέμα απαλλοτρίωσης, διότι ο Αιγιαλός αποτελεί Δημόσια περιουσία ή ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου ! ! Να γίνει σαφής διατύπωση σε ποια εμπράγματα δικαιώματα πολιτών αναφέρεται;**

**Άρθ.2 παρ.2.ιε** Επικινδύνως ετοιμόρροπο, χαρακτηρισμένο ή όχι; Πρέπει να διευκρινισθεί.

**Άρθρο 3 παρ.2:** Σωστή η ρητή αναφορά στην υποχρέωση προσάρτησης των εγκεκριμένων σχεδίων στα συμβόλαια.



**Άρθρο 4 παρ.2 & παρ.3:** Απαράδεκτα μεγάλες και ακατανόητες οι αποκλίσεις που ορίζονται, εάν πρόκειται για τοπογραφικά που συντάχθηκαν μετά το Ν.651/77 και ειδικά όταν εξαιτίας των αποκλίσεων αυτών προκύπτει έλλειψη αρτιότητας του οικοπέδου ή του γηπέδου. Η διάταξη ως έχει δημιουργεί ψευδαίσθηση ότι ακόμη και αν δεν υπάρχει η αρτιότητα (λόγω της αποδεκτής απόκλισης) οι άδειες που εκδόθηκαν για τις ιδιοκτησίες αυτές είναι σύννομες.

Η μόνη αποδεκτή απόκλιση για τα μετά το Ν.651/77 τοπογραφικά διαγράμματα είναι το +/- 2% **και με την προϋπόθεση ότι δεν χάνεται η αρτιότητα και δεν δημιουργείται υπέρβαση των πολεοδομικών μεγεθών**, εξαιτίας της απόκλισης.

Για τα προ του Ν.651/77 τοπογραφικά είναι αποδεκτή οποιαδήποτε απόκλιση, **αλλά και στην περίπτωση αυτή δεν δημιουργείται κανένα δικαίωμα οικοδόμησης εάν προκύπτει επιφάνεια κάτω του αρτίου, ζήτημα το οποίο πρέπει να είναι απόλυτα σαφές.**

**Επιπλέον είναι ένα από τα θέματα που δημιουργεί προϋποθέσεις ακύρωσης από το ΣΤΕ.**

**Άρθρο 5:** Η σύσταση κάθετης συνιδιοκτησίας θα επιτραπεί εκτός σχεδίου; Ποια είναι η άποψη του ΣΤΕ; Και θα αφορά μόνο τα αυθαίρετα; Όσοι δεν έκτισαν αυθαίρετα πριν τις 28-7-2011 γιατί να μην δικαιούνται αυτό το πλεονέκτημα;

Γενικά οι ρυθμίσεις του άρθρου 5 θα εμπλέξουν τους ιδιοκτήτες σε υπέρογκες φορολογικές επιβαρύνσεις (μεταβίβαση δικαιωμάτων για σύσταση επί κτισμάτων) και σε Δικαστικές αποφάσεις και διαδικασίες. Είναι βέβαιο ότι αυτοί που θα ωφεληθούν δεν θα είναι οι ιδιοκτήτες. Θα ήταν ενδιαφέρον να γνωρίζει κανείς σε πόσες περιπτώσεις έχει συνταχθεί το συμβολαιογραφικό «προσύμφωνο συστάσεως διηρημένων ιδιοκτησιών και διανομής».

Εξ άλλου είναι βέβαιο ότι οι ρυθμίσεις αυτές, εκτός από τη δυσκολία εφαρμογής τους, **είναι αδύνατον να καλύψουν την πλειοψηφία των χιλιάδων ιδιοκτητών που είναι εξ αδιαιρέτου και οι οποίοι είναι εγκλωβισμένοι εφόσον δεν μπορούν να υποβάλλουν δήλωση αυθαίρετου** (μπορούν μόνο αν συμφωνήσουν όλοι μαζί).

Η ρύθμιση πρέπει να είναι στην κατεύθυνση: **"σε εξ αδιαιρέτου η δήλωση γίνεται από τον κάθε φερόμενο ιδιοκτήτη χωρίς μεταβολή του ιδιοκτησιακού καθεστώτος επί του γηπέδου. Με πλειοψηφία του 65 % δικαιούνται να ζητήσουν την σύσταση οριζόντιας και κάθετης κλπ"** εάν το επιθυμούν και εάν διατηρηθούν οι σχετικές ρυθμίσεις του νομοσχεδίου.

Γενικά το θέμα αυτό είναι ένα από τα ζητήματα που θα εμπλέξει τους ιδιοκτήτες σε απίστευτες δαπάνες για δικηγόρους, συμβολαιογράφους και εφορείες (στην καλύτερη περίπτωση).

**Επιπλέον είναι ένα από τα θέματα που δημιουργεί προϋποθέσεις ακύρωσης από το ΣΤΕ.**

**Άρθρο 7 παρ.1 σε συνδυασμό με το άρθ.25 παρ.5** Δεν διευκρινίζεται εάν περάτωση ή ολοκλήρωση θεωρείται η αποπεράτωση του ΦΟ **για όλες τις κατηγορίες**. Με τον τρόπο αυτό μπορεί να ρυθμιστεί κάθε αυθαίρετο. **Είναι ένα από τα θέματα που δημιουργεί προϋποθέσεις ακύρωσης από το ΣΤΕ.**

**Άρθρο 9 Β. Κατηγορία 2:** Προτείνουμε συμπλήρωση της παραγράφου ως εξής: «Επίσης αυθαίρετα κτίσματα που έχουν δηλωθεί με Α' και Β' δήλωση του Ν.1337/83 και έχουν αναστολή κατεδάφισης, **εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης χωρίς παράβολο ή πρόστιμο, με την προϋπόθεση ότι δεν έχουν πρόσθετες αυθαίρετες κατασκευές** και ότι σε περίπτωση που έχουν ενταχθεί σε εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο δεν βρίσκονται σε κοινόχρηστο χώρο, όπως θα αποδεικνύεται από απόσπασμα του εγκεκριμένου ρυμοτομικού. Επιπλέον για την υπαγωγή απαιτούνται τα δικαιολογητικά 1-5 και 7, καθώς και η Β' δήλωση του Ν.1337/83 με τη σφραγίδα αναστολής και τα στοιχεία που τη συνοδεύουν».

**Άρθρο 9 Γ. Κατηγορία 3.ε: Δεν χρειάζονται τα όρια του 10% και των 2,00μ, , καλύτερα χωρίς όρια για απλούστευση.**

**Άρθρο 9 Γ. Κατηγορία 3.ζ:** Να συμπληρωθεί «**Κατάργηση υποχρεωτικής θέσης στάθμευσης ανεξάρτητα αν είναι κλειστή ή υπαίθρια**».



**Άρθρο 9 Γ. Κατηγορία 3.1:** Επιπλέον του επιτρεπόμενου ή του εγκεκριμένου; **Πρέπει να διευκρινισθεί.**

**Άρθρο 9 Δ. Κατηγορία 4.αα:** Εξαιρετικά ευνοϊκή η διάταξη για την εξαίρεση τόσο μεγάλων μεγεθών (40% για Κ & σδ και 20% για το ύψος) και **είναι ένα από τα θέματα που δημιουργεί προϋποθέσεις ακύρωσης από το ΣΤΕ.**

**Άρθρο 9 Δ. Κατηγορία 4.γ:** Χωρίς προϋποθέσεις και κριτήρια. Άνευ όρων;;; **Δημιουργεί προϋποθέσεις ακύρωσης από το ΣΤΕ.**

**Άρθρο 11 παρ.1.δ.ι:** Ειδικά για τα κοινόχρηστα θα ήταν καλύτερα να μπορεί ο οποιοσδήποτε συνιδιοκτήτης να τα δηλώσει, εφόσον αναλαμβάνει το κόστος.

**Άρθρο 11 παρ.1.δ.:** Να προστεθεί περίπτωση "ν" ως εξής: «**Σε εξ αδιαιρέτου η δήλωση γίνεται από τον κάθε φερόμενο ιδιοκτήτη χωρίς να είναι απαραίτητη προϋπόθεση η μεταβολή του ιδιοκτησιακού καθεστώτος επί του γηπέδου. Τυχόν αστικές διαφορές αποτελούν αντικείμενο των πολιτικών δικαστηρίων και δεν επηρεάζονται από τη δήλωση**».

**Άρθρο 25 παρ.2 :** Είναι σωστή η ρύθμιση αυτή.

Η διάταξη αυτή επηρεάζει και το άρθρο 4 του ΝΟΚ; Δηλαδή, αν κάποιος θέλει να ζητήσει άδεια σε ένα κατάστημα μεγάλης πολυκατοικίας δεν θα χρειάζεται πλέον να ελέγξει τη νομιμότητα του υπόλοιπου κτιρίου.

**Άρθρο 25 παρ.7:** παραβιάζονται τα αναφερόμενα στο άρθρο 5 του ΝΟΚ και γενικά τον πολεοδομικό σχεδιασμό και **είναι ένα από τα θέματα που δημιουργεί προϋποθέσεις ακύρωσης από το ΣΤΕ.**

**Άρθρο 25 παρ.12:** Αν και είναι εύλογη η ρύθμιση, έρχεται σε αντίθεση με τη νομιμότητα που ισχύει σήμερα με τα άρθρα 4 και 5 του ΝΟΚ **είναι ένα από τα θέματα που δημιουργεί προϋποθέσεις ακύρωσης από το ΣΤΕ.**

**Άρθρο 27 παρ.1:** Να προστεθεί «ή τα ΕΚΕ», δεδομένου ότι αλλάζουν τα πάντα πλέον και ακόμη και τα ΚΕΠ μετονομάζονται ή συγχωνεύονται σταδιακά σε ΕΚΕ – (άρθρα 6 ως 9 Ν.3844/10 ΦΕΚ/63/Α & Αποφ.ΥΑΠ/Φ.19.7/14/380/10 ΦΕΚ/1561/Β).

**Άρθρο 39 παρ.2:** Το σωστό είναι να καθοριστεί εξ αρχής με τον παρόντα νόμο το ποσοστό που θα διατεθεί για το περιβαλλοντικό ισοζύγιο, άλλως εγκυμονεί κίνδυνο ακύρωσης από το ΣΤΕ.

**Άρθρο 49 παρ.17.1α:** Η θέση του Γ.Γ. Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος έχει καταργηθεί με το προσχέδιο του Οργανογράμματος του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

Είμαστε στη διάθεσή σας για συνεργασία και οποιαδήποτε διευκρίνιση.

Ο Πρόεδρος

Λύτρας Νικόλαος



Ο Γεν. Γραμματέας

Τρίφτης Γεώργιος