



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΚΡΗΤΗΣ**

Πρεβελάκη & Γρεβενών
712 02, Ηράκλειο Κρήτης
Τηλ.:2810-342.520,2810-341.455
E-mail: teetak@tee.gr,
ιστοσελίδα: www.teetak.gr

Ηράκλειο, 26/03/2026

Προς:

—Υπουργό Περιβάλλοντος & Ενέργειας κ. Σταύρο Παπασταύρου
secmin@ypen.gr
—Γενικό Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος κ. Ευθύμη Μπακογιάννη
secmin@ypen.gr
- Πρόεδρο ΤΕΕ κ. Γεώργιο Στασινό
president@central.tee.gr

Θέμα: Ζητήματα υπαγωγής αυθαίρετων Κατηγορίας 5 του Ν. 4495/2017. Αίτημα επαναλειτουργίας δυνατότητας υπαγωγής.

Αξιότιμοι κύριοι,

Η αντιμετώπιση του ζητήματος των αυθαίρετων κατασκευών αποτελεί διαχρονικά ένα από τα σημαντικότερα θέματα χωρικής πολιτικής και πολεοδομικής διαχείρισης στη χώρα. Ο Ν. 4495/2017 αποτέλεσε ένα κρίσιμο εργαλείο για την καταγραφή, ρύθμιση και σταδιακή αντιμετώπιση του προβλήματος, συμβάλλοντας παράλληλα στην αποκατάσταση της πολεοδομικής τάξης και στη δημιουργία ενός ολοκληρωμένου ψηφιακού αρχείου του δομημένου χώρου.

Ιδιαίτερη σημασία στο πλαίσιο αυτό είχε η δυνατότητα υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών στην Κατηγορία 5 του άρθρου 96 του νόμου, που αφορά αυθαίρετα με μεγάλες υπερβάσεις δόμησης, κάλυψης ή ύψους. Πρόκειται για κατηγορία που αντιστοιχεί σε σημαντικό αριθμό κτισμάτων σε όλη τη χώρα, ιδίως σε εκτός σχεδίου περιοχές, σε παλαιότερες αναπτύξεις, αλλά και σε περιπτώσεις που συνδέονται με ιδιαίτερες κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες προηγούμενων δεκαετιών.

Η δυνατότητα υπαγωγής στην Κατηγορία 5 έληξε τον Οκτώβριο του 2020, δημιουργώντας ένα σημαντικό κενό ως προς τη ρύθμιση μεγάλου αριθμού αυθαίρετων που εξακολουθούν να υφίστανται.

Στο άρθρο 96 του Ν. 4495/2017, όπως συμπληρώθηκε με τον Ν. 4915/2022, προβλέφθηκαν ειδικές περιπτώσεις κατ' εξαίρεση υπαγωγής αυθαίρετων της Κατηγορίας 5 (προγενέστερων της 28.7.2011), συγκεκριμένα για:

- ακίνητα που αποκτώνται μέσω αναγκαστικού πλειστηριασμού, με προθεσμία ενός έτους από την έκδοση της κατακυρωτικής έκθεσης και έως 31.12.2025,
- ακίνητα που αποκτώνται μέσω κληρονομικής διαδοχής, με αντίστοιχη προθεσμία,
- ακίνητα σε καθεστώς leasing,
- ακίνητα που μεταβιβάζονται στην Ε.Τ.Α.Δ. Α.Ε.,
- ακίνητα σε περιοχές που κηρύχθηκαν σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης τα έτη 2020 και 2021.

Οι ρυθμίσεις αυτές αποτέλεσαν μια σημαντική, αλλά περιορισμένης εμβέλειας, παρέμβαση, η οποία έληξε στις 31.12.2025, χωρίς να αντιμετωπίζει συνολικά το ζήτημα.

Η διακοπή της δυνατότητας υπαγωγής δημιουργεί σοβαρά προβλήματα:

- μεγάλος αριθμός ιδιοκτησιών παραμένει σε καθεστώς πολεοδομικής εκκρεμότητας,
- παρεμποδίζονται μεταβιβάσεις και επενδύσεις,
- δυσχεραίνεται η αξιοποίηση της ιδιωτικής περιουσίας,
- δημιουργούνται σημαντικά αδιέξοδα για πολίτες που επιθυμούν να συμμορφωθούν με τη νομοθεσία.

Ιδιαίτερα προβληματική είναι η κατάσταση για ακίνητα που αποκτήθηκαν μέσω διαδικασιών αναγκαστικής εκτέλεσης μετά την 9η Δεκεμβρίου 2020, καθώς οι νέοι ιδιοκτήτες δεν είχαν ουσιαστικά τη δυνατότητα να προβούν σε τακτοποίηση των αυθαιρεσιών εντός των προβλεπόμενων χρονικών ορίων.

Η μη ύπαρξη δυνατότητας υπαγωγής δεν οδηγεί στην εξάλειψη των αυθαιρέτων, αλλά στη διατήρηση ενός μεγάλου αριθμού κτισμάτων σε καθεστώς αβεβαιότητας, γεγονός που αντιβαίνει στον στόχο της ολοκληρωμένης καταγραφής και διαχείρισης του δομημένου χώρου. Παράλληλα, δημιουργεί στρεβλώσεις στην αγορά ακινήτων, επηρεάζει την αξία ιδιοκτησιών και θέτει εμπόδια σε χρηματοδοτήσεις και επενδυτικές πρωτοβουλίες.

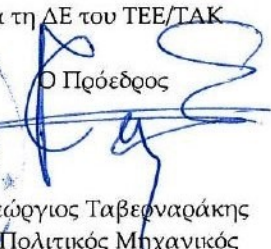
Επιπλέον, η διαδικασία υπαγωγής στον Ν. 4495/2017 έχει συμβάλει καθοριστικά στη δημιουργία ενός πολύτιμου ψηφιακού αποθέματος δεδομένων για το δομημένο περιβάλλον, η ολοκλήρωση του οποίου απαιτεί τη συνέχιση της διαδικασίας.

Για τους λόγους αυτούς, ως Διοικούσα Επιτροπή ΤΕΕ/ΤΑΚ ζητάμε:

1. Την επαναλειτουργία της δυνατότητας υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών στην Κατηγορία 5 του Ν. 4495/2017.
2. Την πρόβλεψη ειδικής μεταβατικής ρύθμισης για ακίνητα που έχουν αποκτηθεί μέσω πλειστηριασμών καθώς και μέσω διαδοχικής κληρονομικής διαδοχής, και για τα οποία δεν κατέστη δυνατή η υπαγωγή εντός των προβλεπόμενων προθεσμιών.
3. Την έκδοση σαφών και ενιαίων διευκρινιστικών οδηγιών για την ομοιόμορφη εφαρμογή της νομοθεσίας από τους μηχανικούς και τις αρμόδιες υπηρεσίες.

Η επαναφορά της δυνατότητας υπαγωγής δεν αποτελεί μόνο διευκόλυνση για τους ιδιοκτήτες, αλλά πρωτίστως ένα κρίσιμο βήμα για την ολοκλήρωση της καταγραφής και ρύθμισης του αυθαίρετου δομημένου αποθέματος της χώρας, με όρους διαφάνειας, ασφάλειας δικαίου και ορθολογικής χωρικής διαχείρισης.

Παραμένουμε στη διάθεσή σας για κάθε περαιτέρω συνεργασία και τεχνική συνδρομή.

Για τη ΔΕ του ΤΕΕ/ΤΑΚ
Ο Πρόεδρος

Γεώργιος Ταβοναράκης
Πολιτικός Μηχανικός



Κοινοποίηση:

- Βουλευτές Ανατολικής Κρήτης
- Περιφερειακά Τμήματα ΤΕΕ
- Μέλη ΤΕΕ/ΤΑΚ
- ΜΜΕ

Εσωτερική διανομή:

- Διοικούσα Επιτροπή ΤΕΕ/ΤΑΚ
- Προεδρείο «Α» ΤΕΕ/ΤΑΚ
- Πρόεδρο Πειθαρχικού Συμβουλίου
- Νομαρχιακή Επιτροπή Λασιθίου ΤΕΕ/ΤΑΚ
- Κλαδικοί Σύλλογοι των Μηχανικών Ανατ. Κρήτης
- Εκλεγμένοι στη Κεντρική Αντιπροσωπεία μέλη ΤΕΕ/ΤΑΚ
- Γραφείο Προϊσταμένης
- Γραφείο Μηχανικών
- Χρονολογικό αρχείο
- Φάκελος Δ.Ε.
- Ιστοσελίδα ΤΕΕ/ΤΑΚ