



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΠΡΟΕΔΡΟΥ

Ταχ. Δ/ση : Τριών Ναυάρχων 40
Ταχ. Κώδικας : 26222 – Πάτρα
Τηλέφωνο : 2610-390904, 390900
Email : patra@tee.gr

Πάτρα, **09-10-2025**
Αρ. Πρωτ.: **1421**

ΠΡΟΣ:
Υπουργό Ενέργειας και Περιβάλλοντος,
κ. Σταύρο Ν. Παπασταύρου

ΘΕΜΑ: Θεσμική επανεκκίνηση στο ζήτημα των αυθαιρέτων – Επιβεβλημένες οι παρατάσεις των καταληκτικών ημερομηνιών δηλώσεων αυθαιρέτων των Ν.4178/13 & Ν.4495/17

Αξιότιμε κύριε Υπουργέ,

Κατόπιν **ομόφωνης απόφασης της Διοικούσας Επιτροπής του ΤΕΕ Δυτικής Ελλάδας** της 30^{ης} Σεπτεμβρίου 2025, σας απευθύνουμε την παρούσα επιστολή, επιθυμώντας να συμβάλουμε θεσμικά και τεκμηριωμένα στη διαμόρφωση ενός σταθερού και λειτουργικού πλαισίου για τη **διαχείριση του ζητήματος της αυθαίρετης δόμησης**, το οποίο εξακολουθεί να ταλανίζει τη χώρα επί δεκαετίες.

Η αυθαίρετη δόμηση αποτελεί για δεκαετίες ένα από τα πλέον σύνθετα και ευαίσθητα προβλήματα του ελληνικού δομημένου χώρου, το οποίο επηρεάζει τον πολεοδομικό σχεδιασμό, τη λειτουργία της κτηματαγοράς, την αστική ανάπτυξη, αλλά και τη σχέση των πολιτών με το κράτος. Παρά τις πολυάριθμες νομοθετικές παρεμβάσεις και προσπάθειες ρύθμισης, εξακολουθούν να παραμένουν σε εκκρεμότητα χιλιάδες περιπτώσεις πολιτών και μηχανικών, που επιχειρούν να συμμορφωθούν με τις διατάξεις των νόμων 4178/2013 και 4495/2017.

Στο πλαίσιο αυτό, το ΤΕΕ Δυτικής Ελλάδας θεωρεί ότι η παρούσα συγκυρία αποτελεί μοναδική ευκαιρία για μια συνολική, ορθολογική και μόνιμη μεταρρύθμιση, ικανή να βάλει τέλος στη διαρκή επαναφορά του θέματος μέσω αποσπασματικών παρατάσεων.

Η αυθαίρετη δόμηση αποτελεί ένα διαχρονικό, σύνθετο πρόβλημα που δεν μπορεί να αντιμετωπιστεί αποκλειστικά με ρυθμίσεις ή παρατάσεις. Συνιστά απόρροια της χρόνιας αδυναμίας της Πολιτείας να υλοποιήσει ολοκληρωμένο πολεοδομικό σχεδιασμό και να διασφαλίσει την καθολική ισχύ του νόμου στον χώρο. Ωστόσο, η ευθύνη δεν ανήκει μονομερώς στο κράτος. Αντιθέτως, οφείλουμε να αναγνωρίσουμε τη συνευθύνη και των πολιτών που εν γνώσει τους παρανομούν ή ανέχονται την παρανομία, αλλά και ορισμένων επαγγελματιών – μεταξύ των οποίων και μηχανικοί – οι οποίοι, σε επιμέρους περιπτώσεις, συμμετείχαν σε δηλώσεις ή διαδικασίες χωρίς τον αναγκαίο τεχνικό και ηθικό έλεγχο.

Η προσέγγιση στο ζήτημα των αυθαιρέτων οφείλει πλέον να στηριχθεί σε μια **ολιστική στρατηγική διακυβέρνησης του δομημένου χώρου**, που να περιλαμβάνει:

- Την ολοκλήρωση των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων και την πλήρη ψηφιοποίηση των γεωχωρικών και ιδιοκτησιακών δεδομένων,
- Την τυποποίηση των αυθαιρεσιών βάσει αντικειμενικών, πολεοδομικών και κοινωνικών κριτηρίων,
- Την αυστηρή σύνδεση με την Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου και τη δημιουργία μόνιμου μηχανισμού συμμόρφωσης,
- Την ενίσχυση της διαφάνειας, των ελέγχων και της διασταύρωσης στοιχείων μεταξύ πολεοδομίας, Κτηματολογίου, Εφορίας και λοιπών φορέων,
- Την πρόβλεψη κοινωνικών κριτηρίων και ανταποδοτικών μέτρων, προκειμένου να διασφαλίζεται η κοινωνική δικαιοσύνη.

Μόνο με μια προσέγγιση που αναγνωρίζει την ευθύνη όλων των εμπλεκόμενων – κράτους, πολιτών, επαγγελματιών – μπορούμε να επιτύχουμε μια ουσιαστική, σταθερή και δίκαιη λύση στο πρόβλημα της αυθαίρετης δόμησης, χωρίς να αναπαράγεται ο φαύλος κύκλος των παρατάσεων, των εξαιρέσεων και της ανομίας.

Ήδη από το 2019, το ΥΠΕΝ είχε θέσει ως στόχο μια συνολική παρέμβαση για τα αυθαίρετα, η οποία δεν θα στηριζόταν σε νέες παρατάσεις, αλλά στη διαμόρφωση ενός σταθερού θεσμικού πλαισίου, μόνιμου χαρακτήρα, σε συνεννόηση με όλους τους εμπλεκόμενους φορείς (ΤΕΕ, ΠΟΜΙΔΑ, μηχανικούς, ιδιοκτήτες). Πέντε χρόνια αργότερα, το μεταρρυθμιστικό αυτό σχέδιο παραμένει ημιτελές, με αποτέλεσμα η διοίκηση, οι πολίτες και οι επαγγελματίες να λειτουργούν υπό χρονική πίεση, θεσμική ασάφεια και διοικητική ασυμμετρία.

Ζητήματα και παρατηρήσεις επί του ισχύοντος πλαισίου

Η εμμονή σε διαρκώς ανανεούμενες καταληκτικές ημερομηνίες για την υποβολή δικαιολογητικών ή νέων δηλώσεων αυθαίρετων **δεν επιλύει το πρόβλημα - το μεταθέτει.**

Με γνωστές σε όλους τις σοβαρές ελλείψεις των πολεοδομιών σε φακέλους και αρχεία (πολλά εκ των οποίων βρίσκονται ακόμη σε διαδικασία ψηφιοποίησης), με καθυστερήσεις στην έκδοση αεροφωτογραφιών για την τεκμηρίωση της παλαιότητας, με ιδιοκτησιακές εκκρεμότητες που σχετίζονται με το Κτηματολόγιο και με εκκρεμείς δικαστικές αποφάσεις, η τεχνική κοινότητα αδυνατεί να ανταποκριθεί στην ολοκλήρωση των φακέλων εντός των υφιστάμενων χρονικών πλαισίων.

Η σύνταξη φακέλου υπαγωγής —πόσο μάλλον η συμπλήρωση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου— αποτελεί μια πολυπαραγοντική εργασία που απαιτεί διασταυρωμένες πληροφορίες, χαρτογραφικά και σχεδιαστικά δεδομένα, πολλές φορές και επανασύσταση οικοδομικής άδειας. Παράλληλα, οι μηχανικοί έχουν επιφορτιστεί με επιπλέον βαρύτατο έργο (Ενεργειακά, «Εξοικονομώ», Προσεισμικοί Έλεγχοι, Κτηματολόγιο, Ταυτότητες Κτιρίων), χωρίς καμία αντίστοιχη ενίσχυση σε εργαλεία, χρόνο ή πόρους.

Είναι σαφές ότι το πρόβλημα πλέον είναι **δομικό και διαρθρωτικό**, και όχι απλώς διαδικαστικό.

Η λύση του απαιτεί ολιστική επανεξέταση του θεσμικού πλαισίου — όχι νέα πίεση σε έναν ήδη κορεσμένο μηχανισμό.

Αιτήματα θεσμικών ρυθμίσεων

Με γνώμονα τα παραπάνω, το ΤΕΕ Δυτικής Ελλάδας εισηγείται συγκεκριμένα μέτρα άμεσης θεσμικής εφαρμογής:

1. **Παράταση της καταληκτικής ημερομηνίας υποβολής δικαιολογητικών για τις δηλώσεις αυθαίρετων των Ν.4178/13 και Ν.4495/17** πέραν της 31ης Δεκεμβρίου 2025, με δυνατότητα συσχέτισής της με την προθεσμία υποβολής της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου. Η ρύθμιση αυτή είναι απαραίτητη προκειμένου να εξασφαλιστεί η πραγματική δυνατότητα ολοκλήρωσης των δηλώσεων, χωρίς να τιμωρηθούν πολίτες ή επαγγελματίες για διοικητικά ή τεχνικά εμπόδια που δεν ευθύνονται οι ίδιοι.
2. **Αναθεώρηση της καταληκτικής ημερομηνίας υπαγωγής στον Ν.4495/17** – η οποία λήγει στις 31 Μαρτίου 2026 - με μετατροπή της σε ένα μόνιμο καθεστώς υπαγωγής με προσαυξήσεις στα πρόστιμα ανά έτος. Η προσέγγιση αυτή θα αποτρέψει το διοικητικό και πολεοδομικό «πάγωμα» χιλιάδων ακινήτων, θα προσφέρει προβλεψιμότητα στο σύστημα και θα διασφαλίσει την αναπτυξιακή συνέχιση της οικοδομικής και αγοραστικής δραστηριότητας.

3. Επανενεργοποίηση της δυνατότητας ένταξης αυθαίρετων Κατηγορίας 5 (μεγάλες αυθαίρετες κατασκευές) η οποία έχει καταργηθεί από τον Σεπτέμβριο του 2020 με αποτέλεσμα ήδη να έχει γεμίσει η χώρα μας με χιλιάδες παρατημένες και απαξιωμένες οικοδομές, πραγματικά «κουφάρια», με αυστηρά καθορισμένα κριτήρια, διαφάνεια και έλεγχο, ώστε να αντιμετωπιστεί ένα υπαρκτό κενό συμμόρφωσης για χιλιάδες πολίτες, ιδίως σε παλιές κατασκευές που προϋφίστανται του 2011 και δεν μπορούν να υπαχθούν σε καμία ρύθμιση.

Αξιότιμε κύριε Υπουργέ,

Το αίτημά μας δεν αφορά μια ακόμη «παράταση», αλλά τη μετάβαση σε ένα **τεχνικά εφαρμόσιμο, κοινωνικά δίκαιο και νομικά σταθερό πλαίσιο**, με βάση τη νομολογία, την πραγματικότητα της διοίκησης και τις δυνατότητες της τεχνικής κοινότητας.

Στεκόμαστε αρωγοί σε κάθε ειλικρινή μεταρρυθμιστική προσπάθεια και επαναλαμβάνουμε την ετοιμότητά μας να συμμετέχουμε ενεργά στη διαμόρφωση και υλοποίηση αυτής της πολιτικής. **Η επιτυχία της επόμενης ημέρας για τα αυθαίρετα περνά μέσα από τη θεσμική συνεργασία, τη διοικητική ωριμότητα και τη σαφήνεια κανόνων – όχι μέσα από διαρκή αναβολή του προβλήματος.**

Με εκτίμηση ,

Βαγγέλης Καραχάλιος

Πρόεδρος ΤΕΕ Δυτικής Ελλάδας



Κοινοποίηση:

- Βουλευτές Αχαΐας, Ηλείας, Ζακύνθου και Κεφαλληνίας
- Περιφερειάρχη Δυτικής Ελλάδας
- Περιφερειάρχη Ιονίων Νήσων
- Περιφερειακά Τμήματα ΤΕΕ
- ΜΜΕ