



Κοζάνη , 19-07-2021

Πληροφορίες : Μελενικιώτου Μαρία

Προς:

**ΥΠΕΝ, Υπόψη Υπουργού, κου  
Σκρέκα**

[secmin@ypen.gr](mailto:secmin@ypen.gr)

Κοινοποίηση:

- ΤΕΕ
- Περιφερειακά Τμήματα ΤΕΕ

Τηλέφωνο : 24610-28030

**Θέμα : Ρύθμιση αυθαιρέτων Κατηγορίας 5 και δυνατότητα ένταξής τους σε Προγράμματα ενεργειακής αναβάθμισης.**

Αξιότιμε κ. Υπουργέ,

Τα αυθαίρετα της κατηγορίας 5 αφορούν σε ακίνητα με μεγάλες πολεοδομικές υπερβάσεις, σε ποσοστό άνω του 40% της οικοδομικής άδειας ή και ακίνητα, τα οποία έχουν ανεγερθεί χωρίς οικοδομική άδεια . Όπως γνωρίζετε, από τις 30 Σεπτεμβρίου 2020 έχει χαθεί η δυνατότητα ρύθμισής τους με το Ν.4495/2017, με εξαίρεση τη δυνατότητα υπαγωγής μέχρι 31-12-2025 συγκεκριμένων κατηγοριών αυθαιρέτων της κατηγορίας 5, όπως για αυτά που ανήκουν σε τράπεζες από αναγκαστικούς πλειστηριασμούς, ιδιοκτησίας της Ε.Τ.Α.Δ. Α.Ε κληρονομικές διαδοχές κλπ.



ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ  
ΤΜΗΜΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

Με την επιστολή αυτή επιθυμούμε να σας μεταφέρουμε την απαίτηση του τεχνικού κόσμου και των πολιτών, ώστε να δοθεί νομοθετική λύση από τη μεριά σας και να ανοίξει εκ νέου η ηλεκτρονική πλατφόρμα, ώστε χιλιάδες ιδιοκτήτες ακινήτων με αυθαιρεσίες που εντάσσονται στην κατηγορία 5, να μπορέσουν να τις ρυθμίσουν.

Δεν είναι δυνατόν ιδιοκτήτες που εντάχθηκαν και μπήκαν σε ρύθμιση στον Ν.4014/11 - ο οποίος κρίθηκε στη συνέχεια αντισυνταγματικός - να μην μπορούν να ενταχθούν για παράδειγμα στον Ν.4495/17. Αυτές οι δηλώσεις, για τις οποίες μπορεί και να έχει ολοκληρωθεί η υπαγωγή τους, θα πρέπει να μπορούν να μεταφερθούν σε μεταγενέστερους νόμους ακόμη και αν αφορούν σε αυθαίρετα της κατηγορίας 5, ώστε να διασφαλιστεί η συνταγματικότητα των ρυθμίσεων.

Επίσης, υπάρχει το θέμα των ήδη δηλωμένων, χιλιάδων αυθαιρέτων της κατηγορίας 5 και της οριστικής τακτοποίησής τους, τα οποία εξασφαλίζουν εξαίρεση από την κατεδάφιση για 35 χρόνια, ωστόσο παραμένει σε εκκρεμότητα η οριστική νομιμοποίηση τους και η εν γένει πολεοδομική αντιμετώπιση τους. Πρόκειται για ένα σύνθετο θέμα, που συνδυάζεται αφενός μεν με την επικείμενη ενεργοποίηση του θεσμού της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης και της Τράπεζας Γής, αφετέρου δε η όποια λύση θα πρέπει να είναι θωρακισμένη ως προς την συνταγματικότητα της.

Στο σημείο αυτό θα θέλαμε να επισημάνουμε τη δυνατότητα οριστικής αντιμετώπισης του προβλήματος για πάρα πολύ μεγάλο αριθμό κτιρίων που σήμερα κατατάσσονται στην κατηγορία 5. Υπάρχουν πλείστες περιπτώσεις που κατατάσσονται στην κατηγορία 5 μόνο και μόνο επειδή βρίσκονται σε ακίνητα στα οποία δεν έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια. Έτσι, παρόλο που δεν παραβιάζονται οι επιτρεπόμενα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και ύψους που ισχύουν στην περιοχή, τα αυθαίρετα αυτά υπάγονται «αυτόματα» στην κατηγορία 5. Μάλιστα προκύπτει το παράδοξο, αυθαίρετες κατασκευές σε όμοια όμορα οικόπεδα να κατατάσσονται αντίστροφα από το αναμενόμενο (πχ σε οικόπεδο στο οποίο δεν έχει εκδοθεί καμία άδεια, με επιτρεπόμενη δόμηση 300τμ, ένα αυθαίρετο 60τμ κατατάσσεται στην κατηγορία 5, ενώ εάν στο όμορο οικόπεδο, το οποίο επίσης έχει επιτρεπόμενη δόμηση 300τμ και στο οποίο έχει εκδοθεί άδεια για 300τμ, κτιρίου



ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ  
ΤΜΗΜΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

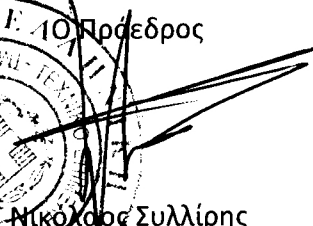
κατασκευαστούν αυθαίρετα άλλα 120τμ, τότε αυτά κατατάσσονται στην κατηγορία 4 διότι η υπέρβαση δόμησης είναι μέχρι 40%). Δεδομένου ότι η «ποινή» για τη μη έκδοση άδειας έχει ήδη συμπεριληφθεί στον υπολογισμό του ειδικού προστίμου, ειδικά σε αυτές τις περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών που δεν παραβιάζονται τα πολεοδομικά μεγέθη της περιοχής, θεωρούμε πως θα ήταν δυνατή η κατάταξή τους στην κατηγορία 4, αφού ουσιαστικά δεν προκύπτει περιβαλλοντική επιβάρυνση.

Και βέβαια, εκτός από τα ιδιωτικά αυθαίρετα, θα πρέπει να υπολογίσουμε και τα δημόσια ή δημοτικά κτίρια, όπως και τα εκκλησιαστικά, τα οποία σε μεγάλο ποσοστό τους έχουν αυθαίρετες κατασκευές της κατηγορίας 5, τις οποίες σήμερα δε μπορούν οι φορείς που τους αφορούν να ρυθμίσουν.

Τέλος, θα θέλαμε να θέσουμε υπόψη σας και την παράμετρο της εξοικονόμησης ενέργειας και της ενεργειακής αναβάθμισης όλων των κτιρίων, που αποτελεί επιτακτική ανάγκη της κοινωνίας και των χρηματοδοτικών εργαλείων και επιδοτούμενων προγραμμάτων που σχετίζονται μ' αυτή, τα οποία στο σύνολό τους απαιτούν τη νομιμότητα των υπό παρεμβάσεων κτιρίων, προκειμένου αυτά να είναι επιλέξιμα, κάτι που η μη δυνατότητα ρύθμισης των αυθαίρετων κατασκευών της κατηγορίας 5 το απαγορεύει.

Παρακαλούμε να δοθεί άμεσα από τη μεριά σας νομοθετική λύση.

Είμαστε πάντα στη διάθεσή σας για οτιδήποτε χρειαστείτε.

Για τη Δ.Ε. του Τ.Ε.Ε./Τ.Δ.Μ.  
Ε. Δ.Ο. Πρόεδρος  
  
Νικόλαος Συλλίρης