

Αριθμ. Πρωτ. ΑΝΑΦΟΡΩΝ: 2903
Ημερομ. Κατάθεσης: 8/7/2026



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

Ανδρέας Νικολακόπουλος

Βουλευτής Ν. Ηλείας

ΝΕΑ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Αθήνα, 2 Ιουλίου 2026

ΑΝΑΦΟΡΑ

ΠΡΟΣ: Προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας

Θέμα: «Αίτημα του ΤΕΕ Νομαρχιακής Επιτροπής Ηλείας, για την επαναφορά της δυνατότητας υπαγωγής αυθαιρέτων της Κατηγορίας 5 στις διατάξεις του ν. 4495/2017 και την τροποποίηση του συντελεστή παλαιότητας του Παραρτήματος Α».

Καταθέτω ως Αναφορά, την επιστολή του Προέδρου του ΤΕΕ Ηλείας, με την οποία τίθενται υπόψη του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας δύο ιδιαίτερα σημαντικά ζητήματα που απασχολούν τόσο τον τεχνικό κόσμο όσο και χιλιάδες ιδιοκτήτες ακινήτων και ζητείται η νομοθετική αντιμετώπιση των ζητημάτων. Συγκεκριμένα, το ΤΕΕ Ηλείας ζητά την επαναφορά της δυνατότητας υπαγωγής αυθαιρέτων της Κατηγορίας 5 στις διατάξεις του ν. 4495/2017, επισημαίνοντας ότι η ισχύουσα απαγόρευση δημιουργεί σοβαρά προβλήματα στις μεταβιβάσεις ακινήτων, στις επισκευές, στην ενεργειακή αναβάθμιση κτιρίων και στην αξιοποίηση δημόσιων και ιδιωτικών ακινήτων. Παράλληλα, προτείνει την τροποποίηση του συντελεστή παλαιότητας (12γ) του Παραρτήματος Α του ν. 4495/2017, ώστε να αντιμετωπιστούν αδικίες που προκύπτουν κατά τον υπολογισμό των προστίμων λόγω αδυναμίας τεκμηρίωσης της παλαιότητας πολλών αυθαιρέτων κατασκευών.

Ο καταθέτων Βουλευτής

Ανδρέας Νικολακόπουλος

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΝΟΜΑΡΧΙΑΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ Ν.ΗΛΕΙΑΣ**



Ταχ. Δ/ση: 28ης Οκτωβρίου & Καστόρχη - 1ος όροφος,
κεντρική πλατεία Πύργου

Πληροφορίες: Γεωργακόπουλος Χρήστος

Τηλέφωνο: 2622024885

email: tee.n.ilias@gmail.com

Α/Α πρωτ. 53/2025

Πύργος 09-09-2025

Προς:

Βουλευτές Ν.Ηλείας

**κ.Νικολακόπουλο Ανδρέα
κα.Αυγερινοπούλου
Διονυσία-Θεοδώρα
κ.Αβραμόπουλο Δημήτριο
κ.Καλαματιανό Διονύσιο
κ.Κατρίνη Μιχαήλ**

Κοιν:

**ΤΕΕ - Τμήμα Δυτ.Ελλάδας
Πρόεδρο κ.Καραχάλιο
Ευάγγελο**

ΘΕΜΑ: α)Επαναφορά της δυνατότητας υπαγωγής σε ρύθμιση αυθαιρέτων
Κατηγορίας 5
β)Τροποποίηση του Παραρτήματος Α του Ν.4495/17 για τον
συντελεστή παλαιότητας 12γ (01/01/1983 μέχρι 31/12/1992)

Αξιότιμοι Κύριοι Βουλευτές,

Κατόπιν της Απόφασης Δ.Σ. της Ν.Ε.Ηλείας του ΤΕΕ/ΤΔΕ της 8/9/2025 ,επανερχόμαστε στο κρίσιμο ζήτημα της επαναφοράς της δυνατότητας υποβολής σε ρύθμιση αυθαιρέτων κατασκευών της Κατηγορίας 5 (κτίσματα χωρίς οικοδομική άδεια ή με μεγάλες υπερβάσεις) η οποία έχει λήξει από τις 30/9/2020.

Πρόκειται για ένα αίτημα στο οποίο συντάσσεται το σύνολο του τεχνικού κόσμου όπως και όλοι οι εμπλεκόμενοι φορείς (επιστημονικοί φορείς,ΠΟΜΙΔΑ, Ο.Τ.Α. κ.α.) καθώς έχουν δημιουργηθεί τεράστια αδιέξοδα σε διαδικασίες μεταβιβάσεων , αδειοδότησης , ενεργειακής αναβάθμισης (κ.α.) ιδιωτικών αλλά και δημόσιων κτιρίων.

Το αίτημα πλέον προβάλλεται ως επιτακτική ανάγκη για τους κάτωθι λόγους:

α) Η θεσμοθετημένη με τους Ν.5024/2023 και 5024/2023 και ήδη σε εξέλιξη διαδικασία εκποίησης δημοσίων εκτάσεων προβλέπει ως απαιτούμενο έγγραφο του υποβαλλόμενου φακέλου τη δήλωση ρύθμισης του ν.4495/2017 για τα αυθαίρετα κτίσματα. Κατά συνέπεια η μεγάλη πλειοψηφία των ακινήτων ειδικά αυτών που βρίσκονται στις παραθαλάσσιες περιοχές του Ν.Ηλείας και χρίζουν τακτοποίησης δεν θα μπορούν να ενταχθούν στις εκτάσεις προς εξαγορά καθώς κατά κύριο λόγο έχουν αυθαίρετο κτίσμα κατασκευασμένο μετά το 1983 , δηλαδή Κατηγορίας 5 του Ν.4495/17.

β) Η μεγάλη πλειοψηφία των δημοσίων κτιρίων (τουλάχιστον στον Ν.Ηλείας) δεν διαθέτουν εγκεκριμένη οικοδομική άδεια και είναι κατασκευασμένα μετά το 1983 (ακίνητα της Κατηγορίας 5). Ως εκ τούτου δεν δύνανται να δηλωθούν στο ν.4495/17 και συνακόλουθα δεν μπορούν να ενταχθούν σε προγράμματα ενεργειακής ή στατικής αναβάθμισης και αποκατάστασης.

γ) Ο εν εξελίξει Πρωτοβάθμιος Προσεισμικός Έλεγχος (αφορά όλα τα δημόσια κτίρια και κατά προτεραιότητα τις σχολικές μονάδες) έχει ως άωτερο στόχο ,έπειτα από την αξιολόγηση της στατικής επάρκειάς τους , την στατική αναβάθμισή τους.Κάτι τέτοιο δεν θα μπορεί να γίνει καθώς η πλειοψηφία των κτιρίων όπως προαναφέραμε δεν διαθέτει εγκεκριμένη οικοδομική άδεια και emπίπτουν στην Κατηγορία 5 του Ν.4495/17.

δ) Χιλιάδες ιδιώτες οι οποίοι emπίπτουν στην Κατηγορία 5 του ν.4495/17, έχουν εγκλωβιστεί εδώ και πέντε χρόνια και δεν μπορούν να πραγματοποιήσουν ούτε επισκευές (της κύριας κατοικίας τους πολλές φορές ή του επαγγελματικού κτιρίου από το οποίο βιοπορίζονται) αλλά και δεν μπορούν να προβούν σε μεταβιβάσεις (ακόμα και στα παιδιά τους) ή να ενταχθούν στα επιδοτούμενα προγράμματα όπως το Εξοικονομώ ή το Ανακαινίζω-Νοικιάζω.

Αξιοτίμη/μοι Κυρία/οι,

εκτιμούμε ότι πλέον το ζήτημα της επαναφοράς της ρύθμισης αυθαιρέτων κατασκευών της Κατηγορίας 5 έχει καταστεί επείγον και ζητούμε την επανεξέτασή του.

Το δεύτερο ζήτημα που σας θέτουμε υπόψη ως πολύ σημαντικό και δίκαιο είναι η επανεξέταση του συντελεστή υπολογισμού του προστίμου για τις πολεοδομικές παραβάσεις που έχουν συντελεστεί χρονικά το διάστημα 1983-1992. Σας ενημερώνουμε ότι οι διαθέσιμες αεροφωτογραφίες για την απόδειξη παλαιότητας των κτισμάτων στο διάστημα 1980 – 1983 είναι εξαιρετικά λίγες στο σύνολο της επικράτειας ενώ κατά το έτος 1990 υπάρχει σχεδόν πλήρης κάλυψη. Αυτό έχει ως συνέπεια ακόμα και εάν μια αυθαίρετη κατασκευή είχε πραγματοποιηθεί κατά τα έτη 1980-1983 να μην μπορεί να αποδειχθεί και αναγκαστικά να εισάγεται στην αμέσως επόμενη κατηγορία υπολογισμού προστίμου (1983-1993) όπου διατίθενται αεροφωτογραφίες και να επιβαρύνεται με πρόστιμο τέσσερις (4) φορές μεγαλύτερο. Για αυτό το λόγο προτείνουμε ως ένα δίκαιο μέτρο λαμβάνοντας υπόψη την δύσκολη οικονομική συγκυρία , **την τροποποίηση του υψηλού συντελεστή υπολογισμού προστίμου** του Παραρτήματος Α του ν.4495/17 - (12γ) από 0.60 σε 0.20 πάλι μεγαλύτερος του συντελεστή (12β=0,15) της κατηγορίας ετών 1975-1983 αλλά όχι τετραπλάσιος όπως ισχύει σήμερα.

Αξιότιμη κυρία και αξιότιμοι κύριοι Βουλευτές,

Ζητούμε την άμεση και ταχεία παρέμβασή σας προς το αρμόδιο Υπουργείο ΠΕΝ προκειμένου να προωθηθεί νομοθετικά :

α)η επαναφορά της δυνατότητας υποβολής δηλώσεων υπαγωγής σε ρύθμιση των αυθαιρέτων κατασκευών Κατηγορίας 5 του Άρθρου 96 του Ν.4495/17 (ΦΕΚ 167/Α/3.12.2017)

β) η τροποποίηση του Παραρτήματος Α του Ν.4495/17 και ειδικότερα του συντελεστή (12γ) από 0.60 σε 0.30.

Παρακαλούμε για την άμεση ανταπόκρισή σας , παραμένοντας στη διάθεσή σας για οποιαδήποτε βοήθεια.

Ο Πρόεδρος
Χρήστος Δ. Γεωργακόπουλος
Διπλ.Πολιτικός μηχανικός



Νομαρχιακή Επιτροπή Ηλείας
Τεχνικό Επιμελητήριο Δυτικής Ελλάδας