

Αυθαίρετα: Προς επέκταση η προθεσμία ρύθμισης • Τι αναμένεται για την κατηγορία 5.

Την επέκταση της προθεσμίας που εκπνέει στις 31 Μαρτίου 2026 έως τα τέλη του ίδιου έτους, για να εντάξουν σε ρύθμιση τα [αυθαίρετα](#) κατηγορίας 1-4, φαίνεται πως προσανατολίζεται να δώσει το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, σύμφωνα με ασφαλείς πληροφορίες του Ελεύθερου Τύπου της Κυριακής.

Στο διάστημα που μεσολαβεί, και με αυστηρό πλαίσιο, θα δοθεί μία τελευταία ευκαιρία σε όσους έχουν [μεγάλα αυθαίρετα](#), δηλαδή κατηγορίας 5, για να μπουν εκ νέου σε διαδικασία υπαγωγής στη σχετική πλατφόρμα του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας. Όπως εξηγούν υψηλόβαθμες πηγές, ο λόγος της πίστωσης χρόνου είναι για να «κουμπώσει» χρονικά με τον έτερο σχεδιασμό του ΥΠΕΝ, που είναι σε πλήρη εξέλιξη και αφορά τον εντοπισμό των νέων αυθαιρεσιών μέσω drones.

Πάντως, η συμμετοχή των πολιτών είναι ήδη μεγάλη και ολοένα αυξάνεται, καθώς, όπως προκύπτει από στοιχεία που έχει στη διάθεσή του ο Ελεύθερος Τύπος της Κυριακής, έως τις 18 Σεπτεμβρίου είχαν μπει σε διαδικασία τακτοποίησης με τον νόμο 4495/17 συνολικά 1.705.052 αυθαίρετα, όταν τον Απρίλιο οι υπαγωγές ανέρχονταν στις 1.366.495, δηλαδή σε διάστημα λιγότερο των 5 μηνών 338.557 πολίτες έκαναν υπαγωγή των ακινήτων τους στη ρύθμιση. Σχετικά με τις παρεμβάσεις που φαίνεται να είναι οι πιο... συχνές, αυτές έχουν να κάνουν, κυρίως, με αλλαγές χρήσης και ημιυπαίθριους χώρους, ενώ μάλιστα αποτελούν μία από τις τρεις δηλώσεις που κατατίθενται στη σχετική πλατφόρμα του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας.

Το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, από το 2020 που εξέπνευσε η προθεσμία ένταξης αυθαιρέτων κατηγορίας 5, λαμβάνει αιτήματα για να ανοίξει εκ νέου η πλατφόρμα και, όπως αναφέρουν οι ίδιες πηγές, αυτό αναμένεται να συμβεί από τον Μάρτιο του 2026 έως και τα τέλη του ίδιου έτους, που θα δοθεί παράταση για τις κατηγορίες 1-4. Ωστόσο, όπως διευκρινίζουν, θα υπάρξει αυστηρό πλαίσιο για αυτές τις περιπτώσεις. Πιο συγκεκριμένα, οι εν λόγω ιδιοκτήτες θα έχουν μία τελευταία ευκαιρία να διατηρήσουν τα ακίνητά τους, με προσαυξημένα, όμως, πρόστιμα, αλλά και εντατικούς ελέγχους.

Στο διαδικαστικό κομμάτι, αρχικά θα υποβάλουν προσωρινή αίτηση στην οποία απαιτούνται η σχετική δήλωση και η πληρωμή του ενιαίου ειδικού προστίμου με τις προσαυξήσεις. Επειτα, για να οριστικοποιηθεί η υπαγωγή, οι ιδιοκτήτες με δικά τους έξοδα θα υποβάλουν ένα αίτημα μέσω μηχανικού, για να οριστεί ελεγκτής δόμησης, ο οποίος θα «τσεκάρει» την υπαγωγή που θα πρέπει να πληροί τις απαραίτητες προϋποθέσεις, δηλαδή (δεν βρίσκεται σε περιοχές

Natura, δεν έχει χτιστεί μετά τις 28 Ιουλίου 2011 κ.λπ.) και όταν ολοκληρωθεί ο έλεγχος με τη σύνταξη της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου, θα γίνεται η οριστική υπαγωγή και κατ' επέκταση θα μπορούν να πραγματοποιούνται οι μεταβιβάσεις των συγκεκριμένων ακινήτων.

Μάλιστα, το ΥΠΕΝ, ειδικά για τις δηλώσεις αυθαιρέτων κατηγορίας 5, θα προχωρά σε έλεγχο όλων των αιτήσεων και όχι σε δειγματοληπτικό όπως προβλέπεται για τις υπόλοιπες τέσσερις κατηγορίες.

Όσον αφορά τα πρόστιμα, υπενθυμίζεται πως αυτά υπολογίζονται ανάλογα με το μέγεθος, την τιμή ζώνης της περιοχής, την παλαιότητα και άλλα πολεοδομικά μεγέθη. Υπάρχει η δυνατότητα εξόφλησης σε έως και 100 μηνιαίες δόσεις, με ελάχιστο ποσό δόσης τα 50 ευρώ, ενώ παράλληλα δίνεται η δυνατότητα έκπτωσης 20% στην εφάπαξ καταβολή ή 10% στην καταβολή του 30% του αναλογούντος προστίμου. Ειδικότερα: α) 250 ευρώ για αυθαίρετη κατασκευή/χρήση μέχρι 100 τ.μ., β) 500 ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 100 τ.μ. και μέχρι 500 τ.μ., γ) 1.000 ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 500 τ.μ. και μέχρι 2.000 τ.μ., δ) 4.000 ευρώ για κτίριο/χρήση άνω των 2.000 τ.μ. και μέχρι 5.000 τ.μ. και ε) 10.000 ευρώ για κτίριο/χρήση μεγαλύτερο των 5.000 τ.μ.

Σε κάθε περίπτωση, οι ιδιοκτήτες θα πρέπει να γνωρίζουν πως για να θεωρείται η διαδικασία ολοκληρωμένη, απαιτείται ο ιδιοκτήτης του ακινήτου να έχει ολοκληρώσει την Ηλεκτρονική Ταυτότητα της ιδιοκτησίας του, δηλαδή η μη έκδοσή της θα ισοδυναμεί με μη τακτοποίηση της αυθαιρεσίας. Επομένως, για τη μεταβίβαση του ακινήτου, προϋπόθεση είναι η τακτοποίηση και η έκδοση Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου. Αυτό, φυσικά, θα ισχύει και για την κατηγορία 5.

Αυθαίρετα: «Τρέχει» το έργο για τον εντοπισμό νέων

Στο μεταξύ, σε πλήρη εξέλιξη έχει το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας τον σχεδιασμό του έργου για τον εντοπισμό των νέων αυθαιρέτων, το οποίο αναμένεται μέχρι το επόμενο καλοκαίρι να έχει ολοκληρωθεί και έως τα τέλη του έτους να έχει μπει σε τροχιά υλοποίησης.

Στόχος του έργου είναι η δημιουργία ενός ολοκληρωμένου συστήματος που θα κάνει χρήση νέων τεχνολογιών GIS και AI σε συνδυασμό με νέες και επαναληπτικές λήψεις αεροφωτογραφιών υψηλής ανάλυσης με επανδρωμένα αεροσκάφη και UAV και τα δεδομένα του Ενιαίου Ψηφιακού Χάρτη, για τον αποτελεσματικό εντοπισμό και τον άμεσο έλεγχο περιπτώσεων αυθαίρετης δόμησης. Καθίσταται, έτσι, εφικτό σε τακτά χρονικά διαστήματα και ανάλογα με την κρισιμότητα των περιοχών να παρακολουθούνται σε συνδυασμό με τα συστήματα Ενιαίου Ψηφιακού Χάρτη, e-Αδειες, Δηλώσεις Αυθαιρέτων και Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου του ΤΕΕ και να εντοπίζεται αν κατασκευάζεται οποιαδήποτε αυθαίρετη κατασκευή.

Αφού το έργο μέσω δορυφόρων, drones και της Τεχνητής Νοημοσύνης ξεκινήσει, θα δοθεί έμφαση αρχικά σε κτίσματα που ανεγέρθηκαν μετά τον Ιούλιο του 2011, που αποτελεί την κόκκινη γραμμή και συγκεκριμένα στην περίοδο 2012-2019, αλλά και σε ευαίσθητες περιοχές όπου έχουν εντοπιστεί μεγάλα προβλήματα αυθαιρεσιών.

Πρακτικά, μέσω των απεικονίσεων αυτών και ενός ειδικού λογισμικού, θα αποκαλύπτονται αρχικά ποια κτίσματα επιχειρείται να ανεγερθούν και δεν διαθέτουν καν οικοδομική άδεια. Αν ένα κτίσμα έχει άδεια, αυτή θα ελέγχεται άμεσα από ελεγκτή δόμησης. Αν δεν έχει, αυτόματα θα ενεργοποιείται το σύστημα και η υπόθεση θα οδηγείται, χωρίς καθυστερήσεις, στην οικεία Υπηρεσία Δόμησης. Έτσι, θα εντοπίζονται νέα αυθαίρετα εν τη γενέσει τους από το σύστημα.

Αναλυτικότερα, μέσω του έργου, προβλέπεται, μεταξύ άλλων, ότι θα αναλυθούν και θα υποστούν επεξεργασία δεδομένα από το μητρώο συνολικά 2,5 εκατομμυρίων κτιρίων, ψηφιοποιημένες και γεωκωδικοποιημένες άδειες οικοδομών, καθώς και κάθε στοιχείο από τις πλατφόρμες για τις οικοδομικές άδειες, της υπαγωγής αυθαιρέτων, της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας και στοιχεία του Κτηματολογίου, των δασικών χαρτών, του αιγιαλού κ.λπ. για τον εντοπισμό και την αξιολόγηση των «εν δυνάμει» αυθαίρετων κατασκευών, με προτεραιότητα τη δόμηση της περιόδου 2012-2019.

Σημειώνεται πως το σύστημα θα διαλειτουργεί και με το Ενιαίο Ηλεκτρονικό Σύστημα Καταγγελιών (ΕΗΣΥΚΑ), που προβλέπεται να υλοποιηθεί, ενώ θα παρέχονται εφαρμογή και εργαλεία για την εξυπηρέτηση του έργου των ελεγκτών δόμησης και των κλιμακίων ελέγχων.