



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ (Τ.Ε.Ε.)
ΤΜΗΜΑ ΚΕΡΚΥΡΑΣ



Λ.ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ 13 – 49100 ΚΕΡΚΥΡΑ

Πληροφορίες: Α. Στραβοράβδη

Κέρκυρα, 7 Οκτωβρίου 2026
Αρ. πρωτ.: 925

ΠΡΟΣ: Υπουργό Περιβάλλοντος & Ενέργειας
κ. Σταύρο Παπασταύρου
Λ. Μεσογείων 119
11526 ΑΘΗΝΑ
secmin@ypen.gr

Κοιν.: 1. Πρόεδρο ΤΕΕ
2. Περιφερειακά Τμήματα ΤΕΕ

ΘΕΜΑ: Μεταφορά υπαγωγών των νόμων 4014/2011 και 4178/2013 κατηγορίας 5 στο σύστημα δηλώσεων του Ν.4495/2017.

Αξιότιμε κ. Υπουργέ

Με το Ν. 5306/2026 κυρώθηκε ο Κώδικας Χωροταξίας – Πολεοδομίας «Νικόλαος Ταγαράς» τον περασμένο Ιούνιο. Ο Κώδικας αποτέλεσε καρπό μιας ιδιαίτερα χρονοβόρας και επίπονης προσπάθειας στο δρόμο της απλοποίησης του έργου της Διοίκησης και της δημιουργίας ενός καθαρού πλαισίου σε αντίθεση με το νεφέλωμα της πολυνομίας που επικρατεί.

Η πολυνομία και η σύγχυση, αποτέλεσαν συστηματική πολιτική επιλογή και όχι κάποιο αόριστο νομικό ή γραφειοκρατικό πρόβλημα γιατί δημιουργούν ένα πλαίσιο μέσα στο οποίο η Διοίκηση αλλά και οι μηχανικοί αδυνατούν να συμπεριφερθούν με ενιαίο τρόπο σε κάθε περίπτωση. Ο κώδικας μπορεί να συμβάλει στην εξυπηρέτηση της κοινωνίας και της παραγωγής μέσω της αποσαφήνισης των όρων για την αδειοδότηση έργων, επενδύσεων και τη διαχείριση του δομημένου περιβάλλοντος. Με αυτή την έννοια ο Κώδικας οφείλει να κωδικοποιεί και όχι να τροποποιεί τις υφιστάμενες διατάξεις.

Η τροποποίηση των ισχυόντων διατάξεων θα πρέπει να πραγματοποιείται με ανοικτές – δημόσιες διαδικασίες και με τρόπο που πολιτικά εξηγεί την ανάγκη απ' την οποία προκύπτουν. Με αυτή την έννοια αντιλαμβανόμαστε ότι αλλαγές ή τροποποιήσεις που αφορούν στην απαγόρευση ενεργειών που πριν την κύρωση του «κώδικα» επιτρέπονταν αποτελούν παροράματα που έχουν προκύψει με φυσιολογικό τρόπο εξ αιτίας της φύσης και του μεγέθους της εργασίας που πραγματοποιήθηκε.

Μια τέτοια περίπτωση είναι η απαλοιφή της δυνατότητας μεταφοράς δηλώσεων κατηγορίας 5 από το πληροφοριακό σύστημα του Ν. 4178/2013 και των δηλώσεων του Ν.4014/11 στο πληροφοριακό σύστημα του Ν.4495/2017, μέσω της παράληψης της περίπτωσης στ. της παρ. 1 του άρθρου 128 του Ν.4759/2020.

Η περίπτωση στ. της παρ.1 του άρθρου 128 του Ν.4759/2020 που προστέθηκε με το άρθρο 90 του Ν.4915/2022 και προέβλεπε τη μεταφορά των υπαγωγών κατηγορίας 5 από παλαιότερους νόμους αυθαιρέτων (Ν.4014/2011 και Ν.4178/2013) στον ισχύοντα Ν.4495/2017, δεν περιλαμβάνεται στο άρθρο 383 του Ν.5306/2026 (Κώδικας Πολεοδομικής Νομοθεσίας), με αποτέλεσμα να μην είναι δυνατή η μεταφορά μιας δήλωσης που πραγματοποιήθηκε σε προγενέστερο του 2017 χρόνο στο Ν. 4495/2017.

Ταυτόχρονα στον πίνακα των κωδικοποιητικών – κωδικοποιούμενων διατάξεων (Παράρτημα Α) του Ν.5306/2026 αναφέρεται ότι **το άρθρο 383 κωδικοποιεί** το άρθρο 96 του ν.4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ.33 του Ν.4546/2018 και το άρθρο 80 του Ν.4759/2020, **την παρ.1 του άρθρου 128 του Ν.4759/2020, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 237 του Ν.4782/2021 και το άρθρο 90 του Ν.4915/2022** και την παρ.2 του άρθρου 73 του Ν. 4876/2021. Επίσης στο παράρτημα Β αναφέρεται ότι το άρθρο 90 του Ν.4915/2022 κωδικοποιείται απ’ το άρθρο 383.

Το άρθρο 90 του Ν. 4915/2022 «Μεταφορά υπαγωγών των νόμων 4014/2011 και 4178/2013 κατηγορίας 5 στο Ν4495/2017» όριζε ότι στην παρ.1 του άρθρου 128 του Ν.4759/2020, περί αναστολής κυρώσεων του Ν.4495/2017, τροποποιείται η περ. ε) ως προς την αναφορά στο έτος 2020 και προστίθεται περ. στ) και η παρ. 1 διαμορφώνεται ως εξής: *«1. Αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης της κατηγορίας 5 **στ. περιπτώσεις υπαγωγής στον ν. 4014/2011 (Α' 209) ή στον ν. 4178/2013 (Α' 174), οι οποίες μεταφέρονται στον ν. 4495/2017..... από την έναρξη ισχύος του παρόντος.**»*

Η εναρμόνιση του πληροφοριακού συστήματος με την παραπάνω απαλοιφή έχει ως αποτέλεσμα τη μη μεταφορά των φύλλων καταγραφής κατηγορίας 5 των δηλώσεων που μεταφέρονται απ’ το σύστημα του Ν.4178/13 σε αυτό του Ν.4495/17.

Λαμβάνοντας υπόψη ότι,

- ✓ η παραπάνω διαδικασία αφορά περιπτώσεις ακινήτων που κατασκευάστηκαν πριν το 2011 και είχαν ενταχθεί στις διαδικασίες πολεοδομικών ρυθμίσεων και καταβολής προστίμων πριν το έτος 2017,
- ✓ για τα παραπάνω ακίνητα έχουν ήδη καταβληθεί πρόστιμα και στις περισσότερες περιπτώσεις έχουν αποπληρωθεί στο σύνολό τους,
- ✓ η μεταφορά δηλώσεων απ’ το ένα σύστημα στο άλλο σχετίζεται με τη λειτουργία της κτηματαγοράς, τις μεταβιβάσεις ακινήτων εν γένει, τις ειδικές απαιτήσεις για τη συμπλήρωση ταυτότητας κτηρίου, τη διόρθωση σφαλμάτων και όχι με την τροποποίηση δηλώσεων – που θα πρέπει να ελέγχεται αυστηρά και να απαγορεύεται,
- ✓ θα υπάρξουν περιπτώσεις ακινήτων, όπως αυτά που ρυθμίστηκαν πολεοδομικά με τον Ν.4014/2011, που έχει κριθεί αντισυνταγματικός, και για κάποιο λόγο δεν έχουν ήδη μεταφερθεί, που θα μείνουν εκτός αγοράς,
- ✓ η συγκεκριμένη διοικητική διαδικασία πραγματοποιείται απ’ το 2022 και η διακοπή της με τον τρόπο που γίνεται δημιουργεί ρήγματα στη σχέση μηχανικού – πολίτη,
- ✓ ο κώδικας χωροταξίας - πολεοδομίας κωδικοποιεί διατάξεις και δεν θα πρέπει να απαλείφει διατάξεις που δεν έχουν καταργηθεί με κάποιο άλλο νομοθετικό κείμενο,

σας καλούμε να επαναφέρετε άμεσα τη δυνατότητα της περίπτωσης στ. του άρθρου 90 του Ν. 4495/2017, η οποία ισχύει απ' το 2022 μέχρι και σήμερα.

Με εκτίμηση
Ο Πρόεδρος

Γεώργιος Π. Βούλγαρης
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός