



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

Πληροφορίες : Χαρίσιος Νεβεσκιώτης

Προς: Υπουργό Περιβάλλοντος &
Ενέργειας,
κο Στ. Παπασταύρου
secmin@ypen.gr

Κοιν: Υφυπουργό Περιβάλλοντος &
Ενέργειας,
κο Νικόλαο Ταγαρά
secdepmin.per@ypen.gr

Υφυπουργό Περιβάλλοντος &
Ενέργειας (αρμόδιος για θέματα
Ενέργειας)
κο Νίκο Τσάφο
secdepmin.energy@ypen.gr

Γενικό Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού &
Αστικού Περιβάλλοντος,
κο Ευθύμιο Μπακογιάννη
gramchora@ypen.gr

ΤΕΕ
Περιφερειακά Τμήματα ΤΕΕ
Μέλη ΤΕΕ/ΤΔΜ
ΜΜΕ

**ΘΕΜΑ: «Δημιουργία Μητρώου Ιδιοκτησίας και Διαχείρισης Ακινήτων:
Προβληματισμοί - Επιπτώσεις – Προτάσεις»**

Αξιότιμε κ. Υπουργέ,

Η πρόσφατη εξαγγελία για τη δημιουργία νέου **Μητρώου Ιδιοκτησίας και Διαχείρισης Ακινήτων** έχει προκαλέσει εύλογο προβληματισμό και ανησυχία στους πολίτες, καθώς εκλαμβάνεται ως προάγγελος νέων γραφειοκρατικών διαδικασιών και πιθανής οικονομικής επιβάρυνσης. Η πρωτοβουλία, αν και κινείται στη σωστή κατεύθυνση όσον αφορά στη συγκέντρωση και οργάνωση



ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

των δεδομένων ακινήτων, στερείται -για ακόμη μία φορά- ενός ενιαίου στρατηγικού σχεδιασμού και ενσωμάτωσης με υφιστάμενα πληροφοριακά συστήματα.

α. Θεσμική και Οργανωτική Ασυνέχεια

Η πολλαπλή και επαναλαμβανόμενη υποχρέωση δηλώσεων (π.χ. Κτηματολόγιο, δηλώσεις επιφανειών στους ΟΤΑ, πλατφόρμες αυθαιρέτων) καταδεικνύει την απουσία ενός ενιαίου, ολοκληρωμένου πληροφοριακού συστήματος. Αντί της υιοθέτησης μιας συνεκτικής και διαλειτουργικής λύσης, η διοίκηση προβαίνει στην αποσπασματική δημιουργία νέων ψηφιακών πλατφορμών, γεγονός που: αφ' ενός **ενισχύει τον διοικητικό φόρτο** για τους πολίτες και τις επιχειρήσεις, αφ' ετέρου **υποβαθμίζει τον επιστημονικό ρόλο των μηχανικών**, οι οποίοι καλούνται εκ νέου να αναλάβουν ρόλους εκτελεστικών υπαλλήλων, αντί να αξιοποιούνται στον σχεδιασμό, την εποπτεία και την τεχνική τεκμηρίωση και παράλληλα **μετακυλίνει ευθύνες και κόστη** στους επαγγελματίες του τεχνικού κόσμου, χωρίς αντίστοιχη θεσμική στήριξη ή καθοδήγηση.

β. Κοινωνικοοικονομικές Επιπτώσεις

Η εφαρμογή του νέου μητρώου συνδέεται με την **υποχρεωτική καταγραφή της πραγματικής χρήσης** κάθε ακινήτου. Η απαίτηση αυτή, αν δεν συνοδευτεί από ουσιαστική μεταρρύθμιση του θεσμικού πλαισίου για τις χρήσεις γης και την αυθαίρετη δόμηση, ενδέχεται να οδηγήσει: Σε **μαζικές αναταξινόμησης χρήσεων** (π.χ. από κατοικία σε βραχυχρόνια μίσθωση ή επαγγελματική χρήση), με αποτέλεσμα την έκθεση των ιδιοκτητών σε **κυρώσεις και πρόστιμα**, Σε **αύξηση της αβεβαιότητας** σχετικά με τη νομιμότητα υφιστάμενων κατασκευών ή χρήσεων, Σε **επιπλέον έξοδα για μελέτες, δηλώσεις και διορθώσεις**, με ιδιαίτερο πλήγμα για τις ευάλωτες κοινωνικές ομάδες.

γ. Αναγκαιότητα Ολιστικής Θεώρησης

Η ουσιαστική οργάνωση των δεδομένων του δομημένου χώρου είναι πράγματι κρίσιμη για τη βιώσιμη ανάπτυξη, την προστασία του περιβάλλοντος και την ορθή φορολόγηση. Ωστόσο, για να επιτευχθεί αυτό, απαιτείται: 1^{ον} **Ενιαία ψηφιακή υποδομή**, που να ενσωματώνει και να διασυνδέει όλα τα υπάρχοντα μητρώα και πλατφόρμες (Κτηματολόγιο, ΤΑΠ, ΔΕΗ, Ε9, e-Άδειες, myProperty, κ.ά.), 2^{ον} **Απλοποίηση των διαδικασιών**, με έμφαση στην αυτοματοποιημένη διασταύρωση στοιχείων και την κατάργηση πολλαπλών δηλώσεων, και 3^{ον} **Αναβάθμιση του ρόλου των μηχανικών**, ως τεχνικών συμβούλων του κράτους και των πολιτών, με θεσμική κατοχύρωση του ρόλου τους στον ψηφιακό μετασχηματισμό της διαχείρισης γης.

δ. Τεχνικά Ζητήματα Αλλαγής Χρήσεων σε Οικοδομές

Επιπλέον, είναι κρίσιμο να εξεταστεί η περίπτωση λειτουργίας δραστηριοτήτων σε χώρους που φέρουν διαφορετική οικοδομική ή κανονιστική πρόβλεψη. Ειδικά σε οικοδομές με άδεια χρήσης «γραφείου ή κατοικιών», όπου φιλοξενούνται πλέον χρήσεις, όπως φροντιστήρια, ιατρεία, χώροι αισθητικής ή άλλες δραστηριότητες, εγείρονται ζητήματα ασυμβατότητας με τα κριτήρια σπουδαιότητας κατασκευών και αντισεισμικών απαιτήσεων, όπως ορίζονται στον ισχύοντα Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό (ΕΑΚ).

Ταυτόχρονα, πρέπει να ληφθούν υπ' όψιν και **οι πρόσθετες απαιτήσεις πυροπροστασίας**, που διαφοροποιούνται ανάλογα με τη χρήση, καθώς και **οι κανονισμοί κοινής ησυχίας** (ωράρια λειτουργίας, επιτρεπόμενα επίπεδα θορύβου κ.λπ.), οι οποίοι συχνά παραβλέπονται σε επαγγελματικές μισθώσεις εντός πολυκατοικιών. Η αδιαφορία για τέτοιες παραμέτρους μπορεί



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

να οδηγήσει σε νομικές συγκρούσεις, πολεοδομικές παραβάσεις και προβλήματα ασφάλειας, τόσο για τους χρήστες όσο και για τους συνιδιοκτήτες.

Προτάσεις

Κατόπιν των ανωτέρω, προτείνεται:

- Η ενοποίηση όλων των ψηφιακών μητρώων σε ένα ενιαίο, διαλειτουργικό σύστημα με έλεγχο πληρότητας και διασταύρωση στοιχείων.
- Η θεσμική κατοχύρωση του ρόλου του μηχανικού, ως τεχνικού εγγυητή της ακρίβειας των δηλώσεων, με σαφές πλαίσιο ευθυνών και αμοιβών.
- Η αποφυγή τιμωρητικής λογικής, με πρόβλεψη περιόδου προσαρμογής, τεχνικής υποστήριξης και καθοδήγησης των πολιτών.
- Η ενεργή συμμετοχή του ΤΕΕ στον σχεδιασμό και την εποπτεία του εγχειρήματος, διασφαλίζοντας την τεχνική τεκμηρίωση και την κοινωνική αποδοχή της διαδικασίας.
- Η έκδοση εξειδικευμένων τεχνικών οδηγιών και επεξηγήσεων σχετικά με την αλλαγή χρήσης, τις απαιτήσεις πυροπροστασίας, τις αντισεισμικές κατηγορίες και τα όρια κοινής ησυχίας.

Κύριε Υπουργέ,

Συμφωνώντας στη βάση ότι ο εκσυγχρονισμός της διαχείρισης του δομημένου χώρου είναι απαραίτητος μεν, οφείλει δε να υλοποιείται με τεχνική επάρκεια, κοινωνική δικαιοσύνη και θεσμική συνοχή, πιστεύουμε ότι θα αξιολογηθεί κάθε πρόταση για το καλύτερο δυνατό αποτέλεσμα, προκειμένου να αποτελέσει παρελθόν το φαινόμενο της πολυνομίας, της επικάλυψης αρμοδιοτήτων και της απουσίας στρατηγικού σχεδιασμού, που εν έτη 2025 ταλαιπωρεί τους πολίτες και απαξιώνει τον Τεχνικό κόσμο.

Με εκτίμηση

Ο Πρόεδρος της Δ.Ε. του ΤΕΕ/ΤΔΜ

Ακριβές αντίγραφο
για το Τ.Ε.Ε./Τ.Δ.Μ.

Κοζάνη... 7... 9... 2025

Νίκος Συλλίρης

