



Οδικός χάρτης για τις οικοδομικές

Η κυβέρνηση προωθεί ριζικές αλλαγές, μεταφέροντας τις αρμοδιότητες των **πολεοδομιών** από τους **δήμους** στον **νεοσύστατο Εθνικό Οργανισμό Κτηματολογίου και Ελέγχου Δόμησης**

Από τον
Βασίλη Παπακωνσταντόπουλο
vpapakonstantopoulos@dimokratia.gr

Ριζικές αλλαγές στον τρόπο έκδοσης και ελέγχου των οικοδομικών αδειών προωθεί η κυβέρνηση, μεταφέροντας τις αρμοδιότητες των Υπηρεσιών Δόμησης από τους δήμους στο Κτηματολόγιο. Για την ακρίβεια σε έναν νέο φορέα, τον Εθνικό Οργανισμό Κτηματολογίου και Ελέγχου Δόμησης (ΕΟΚΕΔ), που συγκροτείται με τη συνένωση των αρμοδιοτήτων του Ελληνικού Κτηματολογίου και μέρος των αρμοδιοτήτων που ασκούσαν έως σήμερα από τις Υπηρεσίες Δόμησης των δήμων.

Στόχος της νομοθετικής πρωτοβουλίας των υπουργείων Ψηφιακής Διακυβέρνησης και Περιβάλλοντος και Ενέργειας είναι η δημιουργία ενός ψηφιακού «one stop shop» για το ακίνητο, δηλαδή ενός μοναδικού σημείου αναφοράς που θα παρέχει ενιαία εφαρμογή του νόμου, απλοποίηση, διαφάνεια, ταχύτητα και αποτελεσματικότητα. Η πιλοτική λειτουργία του νέου οργανισμού θα αρχίσει τον Ιούλιο, ενώ οι υπόλοιποι των πολεοδομιών θα ενσωματωθούν στη νέα δομή.

Σύμφωνα με την κυβέρνηση, το σημερινό πλαίσιο παρουσιάζει διαφοροποιήσεις στην εφαρμογή των διαδικασιών και τη διαθεσιμότητα ψηφιακών εργαλείων μεταξύ διαφορετικών περιοχών. Σε πανελλαδική αξιολόγηση του ΥΠΡΕ (05/2025), οι Υπηρεσίες Δόμησης καταγράψουν μέση βαθμολογία 3,4/10, ένδειξη ότι η αποτελεσματικότητα, η απλοποίηση και η ψηφιοποίηση αποτελούν προτεραιότητα για τους πολίτες.

ΣΥΝΘΕΤΟ ΦΑΚΕΛΟ

Την ίδια στιγμή στο 23% των Υπηρεσιών Δόμησης ο μέσος χρόνος έκδοσης οικοδομικής άδειας υπερβαίνει τους τρεις μήνες. Έχουν καταγραφεί και περιπτώσεις ιδιαίτερας σύνθετων φακέλων, όπου ο χρόνος έκδοσης οικοδομικής άδειας ξεπερνάει τα πέντε έτη.

Αυτά τα στοιχεία από τους 332 δήμους της χώρας, μόνο 185 διαθέτουν Υπηρεσίες Δόμησης, δηλαδή περίπου το 56%, ενώ 147 δήμοι δεν διαθέτουν Υπηρεσίες Δόμησης. Από αυτούς, δεν διαθέτουν Υπηρεσίες Δόμησης 28 δήμοι με πληθυσμό άνω των 25.000 κατοίκων και 14 δήμοι με πληθυσμό άνω των 40.000 κατοίκων. Ορισμένες Υπηρεσίες Δόμησης εξυπηρετούν πολλούς όμορους δήμους, φτάνοντας σε κάποιες περιπτώσεις να καλύπτουν έως και οκτώ εννέα δήμους. Παρόλ'αυτα, περίπου 35% των Υπηρεσιών Δόμησης λειτουργούν με έως δύο μηχανικούς, αριθμός που δεν επαρκεί για να καλύψει όλες τις ειδικότητες που απαιτεί η κείμενη πολεοδομική νομοθεσία.

Κρίθηκε, λοιπόν, απαραίτητο να αλλάξουν η δομή και ο τρόπος λειτουργίας. Αποφασίστηκε η σύσταση του Εθνικού Οργανισμού Κτηματολογίου και Ελέγχου Δόμησης, που αναλαμβάνει την καταγραφή, την τεκμηρίω-



Στόχος είναι η δημιουργία ενός ψηφιακού «one stop shop» για κάθε ακίνητο

ση και εγγύηση της ιδιοκτησίας, την έκδοση οικοδομικών αδειών και όλων των συναφών πράξεων (βεβαιώσεις όρων δόμησης, προεγκρίσεις), τον έλεγχο των κατασκευών και την τήρηση της πολεοδομικής νομοθεσίας.

Φιλοδοξία είναι η παροχή ενιαίας και συνεκτικής πληροφόρησης σε πολίτες, μηχανικούς, νομικούς και επενδυτές, μέσω της δημιουργίας ενός σύγχρονου και πλήρως ψηφιακού φορέα, που συγκεντρώνει όλες τις βασικές λειτουργίες που αφορούν την ιδιοκτησία και τον έλεγχο του δομημένου περιβάλλοντος. Στη νέα Γενική Διεύθυνση Δόμησης θα υπάγονται 20 Περιφερειακά Κέντρα Δόμησης, νομικούς και επενδυτές, μέσω της δημιουργίας ενός σύγχρονου και πλήρως ψηφιακού φορέα, που συγκεντρώνει όλες τις βασικές λειτουργίες που αφορούν την ιδιοκτησία και τον έλεγχο του δομημένου περιβάλλοντος. Στη νέα Γενική Διεύθυνση Δόμησης θα υπάγονται 20 Περιφερειακά Κέντρα Δόμησης.

Φιλοδοξία είναι η παροχή ενιαίας και συνεκτικής πληροφόρησης σε πολίτες, μηχανικούς, νομικούς και επενδυτές, μέσω της δημιουργίας ενός σύγχρονου και πλήρως ψηφιακού φορέα, που συγκεντρώνει όλες τις βασικές λειτουργίες που αφορούν την ιδιοκτησία και τον έλεγχο του δομημένου περιβάλλοντος. Στη νέα Γενική Διεύθυνση Δόμησης θα υπάγονται 20 Περιφερειακά Κέντρα Δόμησης.

Ο ρόλος του Κτηματολογίου

Το Ελληνικό Κτηματολόγιο θα αποτελέσει τον πυρήνα του νέου Εθνικού Οργανισμού Κτηματολογίου και Ελέγχου Δόμησης. Γίνεται ο βασικός άξονας που ενοποιεί ιδιοκτησία - αδειοδότηση - έλεγχο, προσφέροντας για πρώτη φορά ενιαίο εικόνα του πού, τι και πώς κτίζεται στη χώρα.

Ειδικότερα, συγκεντρώνει και εγγυάται την ιδιοκτησία, με πλήρη ψηφιακή τεκμηρίωση και ασφάλεια δικαίου, παρέχει το ενιαίο πλαίσιο ψηφιακών δεδομένων πάνω στο οποίο θα ενσωματωθούν οι διαδικασίες δόμησης, εξασφαλίζει τη διαλειτουργικότητα μεταξύ των μητρώων ιδιοκτησίας και των δεδομένων δόμησης. Επίσης, υποστηρίζει την ανάπτυξη ενός ψηφιακού «one stop shop» για όλες τις υπηρεσίες που αφορούν το ακίνητο και διασφαλίζει τη μετατροπή των σημερινών Κτηματολογικών Γραφείων σε ένα σύγχρονο εθνικό δίκτυο κέντρων παροχής υπηρεσιακών Κτηματολογίου και Ελέγχου Δόμησης.

ΠΩΣ ΘΑ ΕΞΥΠΗΡΕΤΕΙΤΑΙ Ο ΠΟΛΙΤΗΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΝΕΟ ΦΟΡΕΑ

Η ενσωμάτωση των Υπηρεσιών Δόμησης θα γίνει μέσω της δημιουργίας του ΕΟΚΕΔ. Ειδικότερα, στον νέο οργανισμό μεταφέρονται οι αρμοδιότητες των Υπηρεσιών Δόμησης που αφορούν την έκδοση οικοδομικών αδειών, τις προεγκρίσεις και βεβαιώσεις όρων δόμησης, τον έλεγχο κατασκευών και την τήρηση της πολεοδομικής νομοθεσίας.

Παρόλ'αυτα, στον νέο φορέα προστίθεται μια νέα Υποδιεύθυνση Κέντρων Δόμησης, στην οποία υπάγονται η Γενική Διεύθυνση Δόμησης και όλα τα Περιφερειακά και Τοπικά Κέντρα Δόμησης. Το προσωπικό των Υπηρεσιών Δόμησης μεταφέρεται στον νέο φορέα, διασφαλίζοντας την εργασιακή του συνέχεια. Οι σημερινές λειτουργίες ταυτοποιούνται, ενοποιούνται και απλοποιούνται μέσω κοινών διαδικασιών, ενιαίων ψηφιακών εργαλείων, κεντρικού συντονισμού και πλήρους διαλειτουργικότητας με τα δεδομένα του Κτηματολογίου.

Οι Υπηρεσίες Δόμησης θα μεταστεγαστούν, αλλά όχι με τη σημερινή τους μορφή, καθώς καταργούνται ως αποτελέσις δημοτικές υπηρεσίες. Οι λειτουργίες και το προσωπικό τους ενσωματώνονται στα 20 Περιφερειακά Κέντρα Δόμησης (ΠΚΔ) και στα 77 Τοπικά Κέντρα Δόμησης (ΤΚΔ) του ΕΟΚΕΔ.

Τα νέα ΠΚΔ και ΤΚΔ θα στεγαστούν στα σημερινά Κτηματολογικά Γραφεία, αξιοποιώντας την πολύ υψηλή αντιστοιχία του δικτύου του Κτηματολογίου σε σχέση με τις σημερινές Υπηρεσίες Δόμησης. Δημιουργείται έτσι ένα εθνικό, ενιαίο δίκτυο εξυπηρέτησης για τους πολίτες, οι οποίοι θα εξυπηρετούνται: ■ Σε ένα ενιαίο σημείο ανά περιοχή: ΠΚΔ ή ΤΚΔ (το αντίστοιχο Κτηματολογικό Γραφείο).

■ Μέσω πλήρως ψηφιακών υπηρεσιών, χωρίς υποχρέωση εντοπιότητας.

■ Με ενιαίες διαδικασίες και ίση μεταχείριση, ανεξαρτήτως δήμου.

■ Με άμεση πρόσβαση σε όλες τις υπηρεσίες ιδιοκτησίας και δόμησης σε ένα ενιαίο ψηφιακό και φυσικό σημείο. Ουσιαστικά η εξυπηρέτηση μεταφέρεται από τους δήμους στο εθνικό σύστημα του ΕΟΚΕΔ.

Σύμφωνα με τα δύο υπουργεία, με τον νέο οργανισμό ο πολίτης θα εξυπηρετείται από ένα σημείο διοίκησης για όλα τα θέματα που αφορούν την ακίνητη ιδιοκτησία του, ταχύτερη έκδοση αδειών δόμησης, ίση μεταχείριση ανεξαρτήτως της γεωγραφικής τοποθεσίας του ακινήτου, διαφάνεια και πλήρης ψηφιακές υπηρεσίες.

ΚΕΣ ΑΔΕΙΕΣ



ΕΛΕΓΧΟΣ ΑΔΕΙΩΝ ΜΕ ΤΕΧΝΗΤΗ ΝΟΗΜΟΣΥΝΗ

Στόχος της μεταρρύθμισης είναι για πρώτη φορά να υπάρξει συστηματικός έλεγχος των οικοδομικών αδειών με τη βοήθεια της Τεχνητής Νοημοσύνης, ώστε οι έλεγχοι να είναι πιο στοχευμένοι και αποτελεσματικοί. Αντί να γίνονται τυχαίοι έλεγχοι, το σύστημα, αξιοποιώντας διαθέσιμα δεδομένα, θα μπορεί να παρέχει πληροφωρία για το ποιόι φάκελοι έχουν μεγαλύτερη πιθανότητα να παρουσιάζουν προβλήματα (π.χ., σε περιοχές με αυθαίρεσα, σε ζώνες προστασίας ή σε έργα μεγαλύτερης πολυπλοκότητας). Με τον τρόπο αυτό, αξιοποιώντας την Τεχνητή Νοημοσύνη, θα ελέγχεται περίπου το 30% των αδειών, αλλά όχι τυχαία. Συγκεκριμένα, το σύστημα Τεχνητής Νοημοσύνης θα αναλύει δεδομένα και θα προτείνει ποιες υποθέσεις είναι «υψηλού ρίσκου». Θα υπάρχει δυνατότητα να δοθεί μεγαλύτερη προσοχή σε «ευσταθιστές» περιοχές, όπως ιστορικοί τόποι, προστατευόμενες περιοχές ή σημεία όπου έχουν εντοπιστεί στο παρελθόν πολλές παραβάσεις. Το κράτος, δηλαδή, θα χρησιμοποιεί ένα «εξυπνο φίλτρο» που θα ξεχωρίζει έγκαιρα τις άδειες που χρειάζονται προτεραιότητα στον έλεγχο, ώστε να εντοπίζονται προβλήματα προτού αρχίσουν τα έργα και να προστατευτούν καλύτερα ο χώρος και το περιβάλλον.



Ποιες αρμοδιότητες διατηρεί η Τοπική Αυτοδιοίκηση

Σύμφωνα με τη ρύθμιση, οι δήμοι διατηρούν κρίσιμες αρμοδιότητες του τοπικού πολεοδομικού σχεδιασμού. Πρόκειται για α) την εκπόνηση και παρακολούθηση πολεοδομικών μελετών, αναπλάσεων και επεκτάσεων σχεδίων πόλης, β) τη διαχείριση κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, γ) τη συμμετοχή στις αποφάσεις για τα θέματα χωροταξίας, χρήσεων γης και Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων, δ) τη σύνταξη διαγραμμάτων και πράξεων εφαρμογής, διαχείριση διαδικασιών τακτοποίησης, αναλογισμού, προσωρώνσεων και καταχωρήσεων, ε) την πρόταση για όραση απαλλοτριώσεων και συμφωνιών με το εγκεκριμένο σχέδιο και στη ρυμοτομικές και τοπογραφικές εφαρμογές. Όπως επισημαίνουν τα δύο υπουργεία, με τον τρόπο αυτόν οι δήμοι παραμένουν οι «θεματοφύλακες» του σχεδιασμού της περιοχής τους, ενώ η έκδοση των οικοδομικών αδειών και ο έλεγχος του δομημένου περιβάλλοντος μεταφέρονται στον νέο οργανισμό.

σης (ΠΚΑ) και 77 Τοπικά Κέντρα Δόμησης (ΤΚΔ), τα οποία θα αξιοποιούν τα σημαντικά Κτηματολογικά Γραφεία.

Με τον τρόπο αυτό δημιουργείται ένα εθνικό δίκτυο Υπηρεσιών Δόμησης. Παράλληλα, θεσπίζονται ο ρόλος του διοικητή ως επικεφαλής του οργανισμού, κατά το πρότυπο φορέων όπως ΕΦΚΑ και ΔΥΠΑ, και ο ρόλος ενός υποδιοικητή για τα θέματα του Κτηματολογίου και ενός υποδιοικητή για τα θέματα δόμησης.

ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ

Επίσης, δημιουργείται για πρώτη φορά Μητρώο Ανεξάρτητων Ελεγκτών Δόμησης, στους οποίους θα ανατίθεται, με κλήρωση, ο υποχρεωτικός έλεγχος όλων των αδειών πριν από την έναρξη εργασιών. Σε περίπτωση που διαπιστωθεί πλημμελής εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας, τον τελικό έλεγχο για την οικοδομική άδεια τον πραγματοποιεί η Γενική Διεύθυνση Δόμησης.

Ο ΕΟΚΕΑ αποτελεί κεντρικό κρίκο σε μια ευρύτερη εθνική στρατηγική για τη συνολική οργάνωση του χώρου, καθώς εντάσσεται στο νέο θεσμικό και ψηφιακό πλαίσιο που διαμορφώνεται από τα κάτω:

Κωδικοποίηση της πολεοδομικής νομοθεσίας σε 477 άρθρα, για πρώτη φορά όλο το πλαίσιο

συγκεντρώνεται, γίνεται ξεκάθαρο και εφαρμόζεται ομοιόμορφα.

2 απλοποίηση και εξορθολογισμός του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού, ώστε οι κανόνες δόμησης να είναι σαφείς, λειτουργικοί και ενιαίοι,

3 νέο ψηφιακό πλαίσιο αδειοδότησης και διπλών ελέγχων, με περισσότερους προληπτικούς ελέγχους, ενίσχυση της ασφάλειας δικαίου και αξιοποίηση σύγχρονων τεχνολογιών,

4 Ενιαίο Ψηφιακό Χάρτη που συγκεντρώνει όλα τα πολεοδομικά, χωροταξικά και περιβαλλοντικά δεδομένα σε ένα σημείο και αποτελεί το βασικό εργαλείο για όλες τις αποφάσεις στον χώρο,

5 ενσωμάτωση δεδομένων Κτηματολογίου και Δόμησης, ώστε το κράτος να έχει για πρώτη φορά ενιαία εικόνα του ποιά και πώς χτίζεται.

Σύμφωνα με τον σχεδιασμό, το νομοθετικό πλαίσιο θα ψηφιστεί στο τέλος του πρώτου τριμήνου του 2026. Λίγους μήνες αργότερα, τον Ιούνιο, θα υπάρξει αρχική λειτουργία σε τρία περιφερειακά κέντρα και αντίστοιχα τοπικά, ενώ στις αρχές του 2027 θα τεθούν σε πλήρη λειτουργία ο ΕΟΚΕΑ και όλα τα ΠΚΑ & ΤΚΔ.

ΕΝΤΕΛΩΣ ΑΝΤΙΘΕΤΗ Η ΚΕΔΕ ΜΕ ΤΙΣ ΑΛΛΑΓΕΣ

Η ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ της νομοθετικής πρωτοβουλίας για τη μεταφορά των αρμοδιοτήτων των Υπηρεσιών Δόμησης από τους δήμους στο Κτηματολόγιο προκάλεσε νέα αντίδραση τις Κεντρικές Ένωσης Δήμων Ελλάδος. Τονίζει ότι αποτελεί συνταγματικά κατοχυρωμένο δικαίωμα και αρμοδιότητα των δήμων να έχουν τον πρώτο και καθοριστικό ρόλο και λόγω όσον αφορά τα ζητήματα που αφορούν τη φυσιογνωμία των πόλεων, τον τοπικό πολεοδομικό σχεδιασμό, καθώς και τον έλεγχο δόμησης για την τήρηση της νομιμότητας, στοιχείο κρίσιμο για την προστασία του περιβάλλοντος και την ποιότητα ζωής των πολιτών των τοπικών κοινωνιών.

«Πιστεύουμε ότι ο στόχος για λειτουργία ενός "one stop shop" για κάθε ακίνητο μπορεί να επιτευχθεί μέσω των δήμων και όχι παρακάμπτοντάς τους. Αρκεί να ενισχυθούν οι Υπηρεσίες Δόμησης των δήμων με τους απαραίτητους οικονομικούς πόρους, το αναγκαίο επιστημονικό προσωπικό (άρθρο 102 §5 εδάφιο Β' του Συντάγματος: Κάθε μεταβίβαση αρμοδιοτήτων από κεντρικά ή περιφερειακά όργανα του κράτους προς την Τοπική Αυτοδιοίκηση συνεπάγεται και τη μεταφορά των αντίστοιχων πόρων), αλλά και τις απαραίτητες θεσμικές παρεμβάσεις που θα τους λύσουν τα χέρια, όπως είναι η ψηφιακή αναβάθμιση των πολεοδομιών και η ολοκλήρωση των Τοπικών και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων, τα οποία έχουν καθυστερήσει αδικαιολόγητα, χωρίς να ευθύνεται γι' αυτήν την κατάσταση η Αυτοδιοίκηση» αναφέρει η ΚΕΔΕ.

Εκφράζει την απορία στη βάση ποιας αξιολόγησης προωθείται η μεταφορά αρμοδιοτήτων από τις πολεοδομίες των δήμων στο Κτηματολό-

γιο και με ποια κριτήρια από τη μία αφαιρούνται αρμοδιότητες από τις πολεοδομίες, επειδή διήλθεν «βαθμολογήθηκαν χαμηλά» από τους πολίτες, κι από την άλλη οι αρμοδιότητες αυτές μεταφέρονται σε μια κεντρική υπηρεσία, η οποία, σύμφωνα με τα «αποτελέσματα» που ανακοινώθηκαν, βαθμολογήθηκε μόλις με 4,9, δηλαδή κάτω από τη βάση.

«Αναρωτιόμαστε, η γνώμη των πολιτών αξιοποιείται επιλεκτικά στην περίπτωση αυτή;» συμπληρώνει η ΚΕΔΕ. Σημειώνεται ότι στη συνεδρίαση της 8ης Οκτωβρίου 2025, το Δ.Σ. της ΚΕΔΕ αποφάσισε να προσφύγει στο Συμβούλιο της Επικρατείας αν επιχειρηθεί από την κυβέρνηση η μεταφορά αρμοδιοτήτων των Υπηρεσιών Δόμησης από τους δήμους. Μένει να δούμε αν θα κατατεθεί η προσφυγή προφανώς μετά την ψήφιση του νομοσχεδίου.

Σκληρό ύφος υιοθέτησε στη δική του τοποθέτηση ο δήμαρχος Αθηναίων, Χάρης Δούκας. «Όλο και πιο χαμηλά. Όλο και πιο συγκεντρωτικά, όλο και πιο αναποτελεσματικά, όλο και πιο επιθετικά η κυβέρνηση απέναντι στους δήμους. Το υπουργικό συμβούλιο αποφάσισε να αφαιρέσει από τους δήμους τις πολεοδομίες, το βασικό εργαλείο που διαθέτουμε για να οργανώνουμε τις πόλεις μας, να βάζουμε κόφτες στα σχέδια ταμειοτοπίων (βλέπε ΝΟΚ), να σχεδιάζουμε μαζί με τους δημότες πώς θα γίνουν πιο βιώσιμες και λειτουργικές. Ο χρησιμογεννιάτικος μποναμάς της κυβέρνησης στους δήμους είναι ανεπιθύμητος. Καλούμε τους βουλευτές απ' όλα τα κόμματα, που νοιάζονται για τις περιοχές τους, να της τον επιστρέψουν» ανέφερε σε ανάρτησή του ο δήμαρχος Αθηναίων.