Υπηρεσίες Δόμησης Σε σύγκρουση κυβέρνηση και δήμοι για τις πολεοδομίες

Πηγή: ΠΡΩΤΟ ΘΕΜΑ Σελ.: 65,73 Ημερομηνία έκδοσης: 12-10-2025 www.sate.gr

Ρεπορτάζ

Της Μαριάννας Τζάννε
martzanne@yahoo.com

ΣΕ ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΚΥΒΕΡΝΗΣΗ ΚΑΙ ΔΗΜΟΙ ΓΙΑ ΤΙΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΕΣ

Για ή οι ΟΤΑ δεν θέλουν να χάσουν τις Υπηρεσίες Δόμησης που με κυβερνητική απόφαση μεταφέρονται στο Κτηματολόγιο και απειλούν με προσφυγές

Οι πολεοδομίες ξαναμπαίνουν στο δίνη του κυκλώνα. Ενα από τα πιο κρίσιμα εργαλεία για την καθημερινότητα πολιτών και μηχανικών, οι Υπηρεσίες Δόμησης (ΥΔΟΜ), μεταφέρονται σε μήλον της Ερίδος δανά ανάμεσα στην κυβέρνηση και την Τοπική Αυτοδιοίκηση μετά τη θυελλώδη αντιπαράθεση για τον ΝΟΚ.

Το σχέδιο μεταφοράς τους στο Κτηματολόγιο, που ανακοινώθηκε από τον πρόεδρο υπουργό στη Διεθνή Εκθεση Θεσσαλονίκης με ορίζοντα υλοποίησης το 2026, παρουσιάστηκε ως μια μεγάλη θεσμική τομή για τη χώρα. Ομως οι δήμοι και οι μηχανικοί προειδοποιούν ότι πίσω από την εξαγγελία κρύβεται μια ριζική αλλαγή που απειλεί να αντιστρέψει τη λειτουργία της πολεοδομίας με αμφίβολο αποτέλεσμα.

Την περασμένη εβδομάδα, στην πρώτη συνάντηση της Κεντρικής Ενωσης Δήμων Ελλάδας (ΚΕΔΕ) με την πολιτική ηγεσία του υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, τον υπουργό Σταύρο Παπασταύρου, τον αναπτυξιακό Νίκο Ταγαρά και τον γενικό γραμματέα Θάνο Μπακογιάννη, κατέγράφηκαν με σαφήνεια οι αποστάσεις. Οι δήμοι εμφανίζονται αποφασισμένοι για έναν νέο γύρο σκληρής σύγκρουσης, ανάλογο με εκείνον που είχε ξεσπάσει με τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό, με την ΚΕΔΕ να προειδοποιεί ότι θα δικαιωθεί η βούλησή της να προσβάλλει κάθε απόφαση ενάντιον της Δικαιοσύνης εφόσον η Πολιτεία επιμείνει.

Η κυβερνητική πρόταση

Η κυβέρνηση προβάλλει το σχέδιο ως μία σημαντική και αναγκαία μεταρρύθμιση. Το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας υπόσχεται ενιαία εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας, ταχύτερες εγκρίσεις και τη δημιουργία ενός «one stop shop» όπου ο πολίτης θα εξυπηρετείται σε ένα και μόνο μέρος μία σύνθετη οικοδομική άδεια, τοπογραφικά, κτηματολογικά δεδομένα, εγκρίσεις. Στόχος είναι να θεσπιστεί η γραμμή της γραφειοκρατίας, να τρέξουν πιο γρήγορα οι επενδύσεις και να εξαλειφθούν οι διαφορετικές ταχύτητες μεταξύ μεγάλων και μικρών δήμων. Η κωδικοποίηση της πολεοδομικής νομοθεσίας που έχει ξεκινήσει το ΥΠΕΝ με στόχο την κατάργηση πολλών αποσπασματικών και αντιφατικών νόμων θεωρείται επίσης κρίσιμη για να σταματήσουν οι καθυστερήσεις και να διασφαλιστεί η διαφάνεια στις πολεοδομίες.

Η απάντηση της ΚΕΔΕ

Η ΚΕΔΕ, όμως, μιλά για ένα σχέδιο πρόχειρο και ανεδαφικό. «Δεν λύνει τα προβλήματα, τα μεταφέρει αλλού», είναι η χαρακτηριστική φράση δημάρχων που συμμετείχαν στη συνάντηση. Υπενθυμίζουν ότι σχεδόν ο μισός αριθμός δήμων (44%) που επικαλείται το υπουργείο δεν διαθέτει ΥΔΟΜ όντας ακριβώς δεν το θέλησε, αλλά επειδή δεν έγιναν ποτέ προσλήψεις μηχανικών με ανταγωνιστικό μισθολογικό κίνητρο. Κάτι που υποστηρίζουν ότι προσπαθεί να αλλάξει η Πολιτεία τώρα δίνοντας υποσχέσεις για χορήγηση επιμίσθιου της τάξης των 500 ευρώ στους μηχανικούς με τις αμοιβές των 800 και 900 ευρώ για να μετακινηθούν στο Κτηματολόγιο. Τη στιγμή μάλιστα που η κοσμογονία των έργων προσφέρει χρυσά συμβόλαια στον ιδιωτικό τομέα και τουλάχιστον τριπλάσιες αμοιβές. Οι δήμοι ανταπαντούν επίσης ότι οι μεγάλες καθυστερήσεις δεν προέρχονται από τις ΥΔΟΜ, αλλά από άλλες κρίσιμες υπηρεσίες: το Κτηματολόγιο (και πολλά περιστατικά Υποθηκοφυλακείο) και τις Αρχαιολογικές Υπηρεσίες. Σε σε πολλαπλές διοικήσεις, σε ποσοστό 90%, αναφέρουν ότι γίνονται γρήγορα γιατί είναι ηλεκτρονικές μέσω του συστήματος e-άδειες.

Μία από τις προτάσεις που κατέθεσε η ΚΕΔΕ ο υπουργείο είναι η κυβερνητικό σχέδιο να μην εφαρμοστεί οριζόντια σε όλους τους δήμους, αλλά τουλάχιστον να εξαιρεθούν εκείνοι που διαθέτουν ήδη οργανωμένες και αποδοτικές ΥΔΟΜ. Ο αντιπρόεδρος της ΚΕΔΕ και δήμαρχος Βόρειας - Βατίλας - Βουλιαγμένης Γιάννης Κωνσταντέλλος αναφέρεται και στο φυσικό αρχείο των αδειών και φέρνει ως παράδειγμα το έργο ψηφιοποίησης που υλοποίησε ο δήμος του. Κάθε οικοδομική άδεια περιλαμβάνει κατά μέσο όρο 400 σελίδες με όλα τα σχετικά έγγραφα -αρχαιολογικά, στατικά, μηχανολογικά-, με το υλικό που συνολικά έχει περάσει σε ηλεκτρονική μορφή να είναι περισσότερες από 35 εκατομμύρια σελίδες. Το φυσικό αρχείο έχει μεταφερθεί σε ειδικές εγκαταστάσεις logistics στο Μαρκόπουλο, με σύγχρονα μέτρα παρακολούθησης, ελέγχου υγρασίας και πυράνης. Κάθε φάκελος φυλάσσεται σε ειδικό κουτί με σημάνσεις, ενώ έχει εγκατασταθεί προηγμένη μηχανή αναζήτησης (search engine) για γρήγορη ανεύρεση εγγράφων και GIS (Γεωγραφικό Σύστημα Αναφοράς) με όρους δόμησης, ρυμοτομικές και θεσμικές γραμμές. «Αν τώρα κλείσουν όλα αυτά τα συστήματα για να τα δανοστήσει το Κτηματολόγιο από την αρχή, θα μιλάμε για διαδικασία δώρον άδωρον», σχολιάζει ο δήμαρχος των νοτίων προαστίων.

Το θεσμικό διακύβευμα

Η αντιπαράθεση δεν είναι μόνο τεχνική αλλά και θεσμική. Το Συμβούλιο της Επικρατείας, με αφορμή την υπόθεση του ΝΟΚ, έχει αποφανθεί σύμφωνα με τους δημάρχους ότι ο πολεοδομικός σχεδιασμός σε ό,τι αφορά παραμέτρους όπως το ύψος, ο όγκος και οι διάστασεις σχετίζεται με το πώς χτίζεται μια πόλη αποτελεί ευθύνη της τοπικής κοινωνίας. «Πλέον οι αποφάσεις των ΥΔΟΜ έχουν δεσμευτικό χαρακτήρα και δεν είναι απλώς γνωμοδοτικές. Η μεταφορά τους σε κεντρικό φορέα θεωρείται ότι έρχεται σε αντίθεση με τη νομολογία και ανοίγει τον δρόμο σε νέο κύκλο δικαστικών αντιπαραθέσεων». Η ΚΕΔΕ προειδοποιεί ότι μια τέτοια κίνηση θα αποδυναμώσει τον θεσμό του δήμου, αφαιρώντας τον ρόλο του σε εγγύτερου φορέα στον πολίτη.

Η φωνή των μηχανικών

Στον διάλογο παρεμβαίνει καθαρότατα η Πανελλήνια Ομοσπονδία Μηχανικών Δημοσίου (ΕΜΔΥΔΑΣ). Ο πρόεδρός της Δημήτρης Πετρόπουλος σημειώνει ότι μια αλλαγή πορείας στις πολεοδομίες «δεν μπορεί να γίνει με μια εξαγγελία, αλλά απαιτεί σοβαρό σχεδιασμό». Υπενθυμίζει ότι η χώρα έχει δοκιμάσει πολλές φορές παρόμοιες μετακινήσεις χωρίς επιτυχία: οι πολεοδομίες υπάγονταν στο ΥΠΕΧΩΔΕ, με αφορέθηκαν στις κρατικές νομαρχίες, επειτα στις περιφέρειες νομαρχίες και τελικά στους δήμους. Καμία από αυτές τις αλλαγές δεν έλυσε τις παθογένειες, γι' αυτό και οι μηχανικοί παραμένουν επιφυλακτικοί. Ο κ. Πετρόπουλος επισημαίνει ότι το Κτηματολόγιο έχει διαφορετικό αντικείμενο και δεν μπορεί να αναλάβει το πλήρες φάσμα αρμοδιοτήτων: την έκδοση αδειών, τον έλεγχο αυθαιρέτων, τον τοπικό πολεοδομικό σχεδιασμό. Τονίζει δε ότι οι δήμοι πρέπει να έχουν λόγο στους όρους δόμησης στην περιοχή τους, ωστόσο δεν είναι απαραίτητο να εκδίδουν άδειες ή να ελέγχουν ένα αυθαίρετο γιατί αυτό τους φέρνει σε σύγκρουση με τους ψηφοφόρους τους! «Οταν η νομοθεσία είναι προβληματική και οι υπηρεσίες υποστελεχωμένες, η μεταφορά αρμοδιοτήτων δεν θα λύσει τίποτα», υπογραμμίζει, προειδοποιώντας ότι χωρίς επαρκές προσωπικό, δίκαιες αμοιβές και σαφές θεσμικό πλαίσιο το σχέδιο θα αποτύχει.

Σκεπτικισμός

Με σκεπτικισμό αντιμετωπίζει το σχέδιο και ο ευρύτερος επιστημονικός κόσμος. Οι συμβολαιογράφοι, που γνωρίζουν καλά τα αδιέξοδα της πολεοδομικής νομοθεσίας στην πράξη, μιλούν για μια απόφαση που «δύσκολα μπορεί να πετυχαίνει». Τονίζουν ότι η υποστελέχωση του φορέα κτηματογράφησης της χώρας έχει ήδη δημιουργήσει αποστεία προσκόμματα στην καθημερινή λειτουργία του. Συσσωρευμένες εκκρεμότητες, καθυστερήσεις στην καταχώριση πράξεων και έλλειψη εξειδικευμένου προσωπικού καθιστούν αβέβαιο το πότε φορέας μπορεί να αναλάβει και τον τεράστιο όγκο των πολεοδομικών αρμοδιοτήτων.