

Σε μια από τις μεγαλύτερες μεταρρυθμίσεις των τελευταίων ετών προχωρά η κυβέρνηση με στόχο το χτύπημα στις χρόνιες παθογένειες του συστήματος έκδοσης οικοδομικών αδειών και του ελέγχου κατασκευών, που φεύγουν πλέον από τις Πολεοδομίες και περνούν στο Κτηματολόγιο

ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΔΕΙΩΝ

Κυβερνητική τάξη στο χάος με νέο, ταχύτερο και διαφανές μοντέλο



Γράφει ο
Χρήστος Μυτιλινιός

Η κυβέρνηση προχωρά σε μια από τις μεγαλύτερες αλλαγές των τελευταίων ετών στη λειτουργία του κράτους: τη μεταφορά των Πολεοδομικών από την Τοπική Αυτοδιοίκηση στο Ελληνικό Κτηματολόγιο. Η απόφαση επιβεβαιώθηκε στη συνεδρίαση του Υπουργικού Συμβουλίου, όπου ο πρωθυπουργός Κυριάκος Μητσοτάκης παρουσίασε το πλαίσιο της μεταρρύθμισης, επικαλούμενος την ανάγκη ταχύτερων, ενιαίων και διαφανών διαδικασιών.

Στην αξιολόγηση των δημόσιων υπηρεσιών, οι Υπηρεσίες Δόμησης (ΥΔΟΜ) κατέγραψαν βαθμολογία 3,4 στα 10, μία από τις χαμηλότερες στη χώρα. Η κυβέρνηση αποδίδει τη βαθμολογία αυτή σε χρόνιες παθογένειες: καθυστερήσεις που μπορεί να διαρκέσουν μήνες ή και χρόνια, υποστελέχωση, ανομοιομορφία στη λειτουργία των πολεοδομικών και διαφορετικές ερμηνείες της νομοθεσίας από δήμο σε δήμο.

Η σημερινή εικόνα θεωρείται εμπόδιο τόσο για τους πολίτες όσο και για τον κατασκευαστικό κλάδο, με την κυβέρνηση να υποστηρίζει πως λειτουργεί ανασταλικά στις επενδύσεις, στις πολεοδομικές αναπλάσεις και στη συνολική ανάπτυξη της χώρας.

Το σχέδιο για «One Stop Shop»

Η βασική αλλαγή είναι η μεταφορά της έκδοσης οικοδομικών αδειών και του ελέγχου κατασκευών στο Ελληνικό Κτηματολόγιο. Το νέο μοντέλο προβλέπει:

- Δημιουργία ενός ψηφιακού συστήματος δόμησης.
- Καθιέρωση ψηφιακού φακέλου ακινήτου, με άδειες, διαγράμματα και στοιχεία ιδιοκτησίας σε έναν κόμβο.
- Πλήρη ικνηλασιμότητα κάθε υπόθεσης από την κατάθεση μέχρι την ολοκλήρωση.
- Μεταβατική περίοδο, ώστε η λειτουργία των υπηρεσιών να μη διακοπεί.
- Πλήρη επιχειρησιακή εφαρμογή του νέου πλαισίου έως το 2026.

Το Κτηματολόγιο αναλαμβάνει ρόλο κεντρικού φορέα, με στόχο να περιοριστούν οι καθυστερήσεις, να εφαρμοστεί ενιαία η νομοθεσία και να διευκολυνθούν ιδιώτες, μηχανικοί και επενδυτές. Η κυβέρνηση θεωρεί ότι το υφιστάμενο σύστημα δεν μπορεί να ανταποκριθεί στις ανάγκες της οικονομίας και της κοινωνίας. Στο κυβερνητικό σκεπτικό, η αλλαγή είναι αναγκαία για τέσσερις λόγους:

1. Μείωση ακραίων καθυστερήσεων, που σε ορισμένες περιπτώσεις υπερβαίνουν κάθε λογικό όριο.
 2. Θεσμική εξομάλυνση, ώστε η πολεοδομική νομοθεσία να εφαρμόζεται με τον ίδιο τρόπο παντού.
 3. Υποστήριξη επενδύσεων και ανάπτυξης, που συχνά καθυστερούν λόγω διοικητικών εμποδίων.
 4. Ψηφιακός εκσυγχρονισμός, ευθυγραμμισμένος με το γενικότερο μοντέλο του κράτους.
- Κύκλοι της κυβέρνησης αναφέρουν ότι η μεταρρύθμιση θα περιορίσει επίσης το περιθώριο αυθαιρεσίων, πιέσεων και ασυνέπειας στην εφαρμογή των κανόνων.

Οι αντιδράσεις της Αυτοδιοίκησης

Η ΚΕΔΕ έχει εκφράσει ανοιχτά την αντίθεσή της, κάνοντας λόγο για «αποψίλωση κρίσιμων αρμοδιοτήτων» των δήμων. Στελέχη της Αυτοδιοίκησης θεωρούν ότι με τη μεταφορά αυτή επηρεάζεται ο ρόλος των δήμων στον χωρικό σχεδιασμό, ενώ εκφράζονται φόβοι για συγκεντρωτισμό και για υποβάθμιση της δυνατότητας των τοπικών αρχών να παρακολουθούν την οικιστική ανάπτυξη.

Παράλληλα, συζητείται και το ζήτημα της συνταγματικότητας, καθώς η αφαίρεση αρμοδιοτήτων από τους δήμους απαιτεί ειδική τεκμηρίωση δημόσιου συμφέροντος. Νομικοί κύκλοι σημειώνουν ότι η νομοθετική αιτιολόγηση θα πρέπει να είναι αναλυτική.

Οι ενστάσεις εργαζομένων και μηχανικών

Η ΠΟΕ-ΟΤΑ υποστηρίζει ότι το πρόβλημα των Πολεοδομικών δεν είναι ο φόρεας αλλά η υποστελέχωση και ζητά ενίσχυση των ΥΔΟΜ αντί μεταφοράς αρμοδιοτήτων. Η αμορπονδία δηλώνει ότι

θα εξετάσει κινητοποιήσεις, ενώ εκφράζει ανησυχία για τη μετακίνηση προσωπικού και την επαγγελματική αβεβαιότητα.

Αντίστοιχα, η ΠΟ ΕΜΔΥΔΑΣ επισημαίνει ότι η λύση μπορεί να δημιουργήσει νέο κατακερματισμό, εάν άλλες πολεοδομικές αρμοδιότητες παραμείνουν στους δήμους ή σε άλλους φορείς. Το ζήτημα της στελέχωσης του Κτηματολογίου βρίσκεται στο επίκεντρο των ενστάσεων, όπως και ο φόβος ότι οι έλεγχοι μπορεί να γίνουν λιγότερο ουσιαστικοί. Τμήματα του ΤΕΕ ζητούν σαφές οργανωτικό μοντέλο, χρονοδιάγραμμα στελέχωσης και βελτίωση των υποδομών, θέτοντας ως προϋπόθεση τη διασφάλιση της λειτουργικότητας του νέου συστήματος.

Τα επόμενα βήματα και τα ανοιχτά ερωτήματα

Το επόμενο διάστημα αναμένονται η επίσημη κατάθεση του νομοσχεδίου και η δημόσια διαβούλευση. Από εκεί και πέρα, η κοινοβουλευτική διαδικασία θα καθορίσει τις τελικές ισορροπίες. Παραμένουν ανοιχτά κρίσιμα ζητήματα:

- Πώς θα γίνει η μεταφορά και εκπαίδευση προσωπικού;
- Πόσο έτοιμο είναι το Κτηματολόγιο να αναλάβει νέο ρόλο;
- Πώς θα επιμεριστούν οι αρμοδιότητες μεταξύ Κτηματολογίου, δήμων και υπουργείων;
- Ποιο θα είναι το τελικό εύρος εφαρμογής του ψηφιακού φακέλου ακινήτου;

Η μεταρρύθμιση τοποθετείται στο κέντρο μιας ευρύτερης συζήτησης για τη λειτουργία του κράτους, τον ρόλο της Αυτοδιοίκησης και τις απαιτήσεις της ανάπτυξης. Το αποτέλεσμα θα κριθεί τόσο από το τελικό νομοθέτημα όσο και από την εφαρμογή του στην πράξη.

