



Αθήνα, 05.12.2025

Ερώτηση
προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος & Ενέργειας

Θέμα: «Η κυβέρνηση αποδυνάμωσε τις Πολεοδομίες, αλλά θα τις μεταφέρει στο Κτηματολόγιο για να τις 'σώσει'»

Τον προηγούμενο Σεπτέμβριο στη Διεθνή Έκθεση Θεσσαλονίκης (ΔΕΘ), ο Πρωθυπουργός, αιφνιδιαστικά και χωρίς καμία θεσμική προετοιμασία ή διαβούλευση, ανακοίνωσε τη μεταφορά άσκησης των πολεοδομικών υπηρεσιών από τους Δήμους στο Κτηματολόγιο ΑΕ.

Η παραπάνω ανακοίνωση έγινε πιο συγκεκριμένη στο Υπουργικό Συμβούλιο της 27^{ης} Νοεμβρίου 2025, με την παρουσίαση σχετικής νομοθετικής πρωτοβουλίας, και τον Κ. Μητσοτάκη να χρησιμοποιεί ως επιχείρημα για την «τολμηρή» αυτή απόφαση, το γνωστό αφήγημα περί δυσλειτουργίας των Πολεοδομιών (Υπηρεσιών Δόμησης – ΥΔΟΜ). Προς επίρρωση μάλιστα αυτού, υπενθύμισε ότι στην πρόσφατη αξιολόγηση του Υπουργείου Εσωτερικών για τις δημόσιες υπηρεσίες, οι Πολεοδομίες βαθμολογήθηκαν με 3.4/10.

Το Υπουργείο Περιβάλλοντος & Ενέργειας (ΥΠΕΝ) απ' την πλευρά του επικαλείται, ως ένα από τα μειονεκτήματα του σημερινού συστήματος, τις διαφορετικές ερμηνείες της πολεοδομικής νομοθεσίας από τις ΥΔΟΜ - κάτι που βέβαια είναι δική του ευθύνη να αποσαφηνίσει. Επικαλείται επίσης την έλλειψη ΥΔΟΜ σε πολλούς δήμους, τις ελλείψεις προσωπικού και τα φαινόμενα εξυπηρέτησεων και αδιαφάνειας. «Απαιτείται μια 'γενναία' μεταρρύθμιση...η δημιουργία ενός ενιαίου σημείου αναφοράς (one-stop shop) στο Κτηματολόγιο για όλα τα ζητήματα γύρω από το ακίνητο...η ψηφιοποίηση και απλοποίηση των διαδικασιών, καθώς και η ενίσχυση των ελεγκτικών μηχανισμών, θα ενισχύσουν τη διαφάνεια, την αξιοπιστία, την αποτελεσματικότητα και την ασφάλεια δικαίου», αναφέρει ο Σ. Παπασταύρου.

Σε κάθε περίπτωση, η απόφαση αυτή ουδέποτε συζητήθηκε με κανέναν από τους θεσμικά εμπλεκόμενους φορείς – ούτε με την Κεντρική Ένωση Δήμων Ελλάδας (ΚΕΔΕ), ούτε με το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας (ΤΕΕ), ούτε με την Ένωση Μηχανικών Δημόσιων Υπαλλήλων Διπλωματούχων Ανώτατων Σχολών Αττικής (ΕΜΔΥΔΑΣ).

Η ουσιαστική διαβούλευση αποτελεί προϋπόθεση κάθε σοβαρής θεσμικής μεταρρύθμισης, ιδίως όταν αφορά υπηρεσίες που παράγουν ένα κρίσιμο δημόσιο αγαθό: την έκδοση οικοδομικών αδειών και τη ρύθμιση του δομημένου περιβάλλοντος. Οι Πολεοδομίες δεν επηρεάζουν μόνο τη λειτουργία του τεχνικού κόσμου ή των κατασκευών· επηρεάζουν άμεσα την ασφάλεια των επενδύσεων, τη σταθερότητα του πολεοδομικού πλαισίου, την προστασία του περιβάλλοντος, αλλά και την ίδια τη φυσιογνωμία των πόλεων και οικισμών.

Σε ό,τι αφορά τους εμπλεκόμενους φορείς, η ΚΕΔΕ εξέφρασε εξ αρχής την έντονη αντίθεσή της με την επικείμενη μεταφορά αρμοδιοτήτων από την αυτοδιοίκηση στο κεντρικό κράτος, η οποία «*συνιστά συγκέντρωση εξουσιών, αντίθετη με το Άρθρο 101 του Συντάγματος*». Ειδικότερα, το ΔΣ αποφάσισε ομόφωνα την προσφυγή στο Συμβούλιο της Επικρατείας, μόλις τεθεί σε εφαρμογή σχετικός νόμος, ενώ διατυπώθηκαν και βολές κατά της κυβέρνησης, σχετικά με τις αιτιάσεις περί «*διαφθοράς*», επειδή όλα αυτά δημιουργούν αρνητικό κλίμα στην κοινή γνώμη σε βάρος των

δήμων. «Εξάλλου, δεν δεχόμαστε να μην είμαστε συνομιλητές σε κάτι που μας αφορά», είπε χαρακτηριστικά ο Πρόεδρος της ΚΕΔΕ.

Στο ίδιο κλίμα και η ΕΜΔΥΔΑΣ, με τον Πρόεδρό της να χαρακτηρίζει την εν λόγω πρόταση «βιαστική και ατεκμηρίωτη», και την επιλογή του Κτηματολογίου «ανορθόδοξη». «Αλλωστε, ο τρόπος που αιτιολογήθηκε προσβάλλει ευθέως την πλειονότητα των μηχανικών, που κάνουν σωστά τη δουλειά τους. Αν θέλει κάποιος να 'καθαρίσει' τη διαφθορά, είτε είναι στις Πολεοδομίες είτε σε οποιοδήποτε κομμάτι του Δημοσίου, υπάρχει τρόπος να το κάνει. Με το προωθούμενο σχέδιο μπαίνουμε σε έναν επικίνδυνο δρόμο. Κατ' αρχάς, η κτηματολογική πληροφορία είναι πολύτιμη και πρέπει να διαφυλαχθεί αυτοτελώς για την απόλυτη προστασία των δεδομένων. Κατά δεύτερον, νομίζω ότι οδηγούμαστε σε μία ακόμη μεγαλύτερη αυτοματοποίηση στην έκδοση των αδειών, που ήδη γίνεται χωρίς κανέναν έλεγχο, άρα σε μια κατάσταση που θα ενέχει σοβαρούς κινδύνους».

Όσο για το ΤΕΕ, ο Πρόεδρος Γ. Στασινός εμφανίζεται θετικός – και – σε αυτή την κυβερνητική πρόταση, παρά τις έντονες αντιδράσεις των περισσότερων παρατάξεων του Επιμελητηρίου. Πρόκειται για ακόμα ένα παράδειγμα που φανερώνει ότι το ΤΕΕ δεν λειτουργεί εδώ και καιρό ως θεσμικός σύμβουλος της Πολιτείας, αλλά ως βραχίονας της κυβέρνησης.

Τόσο η ΕΜΔΥΔΑΣ, όσο και διάφορες παρατάξεις του ΤΕΕ έχουν τοποθετηθεί διαχρονικά σχετικά με τα αίτια που ευθύνονται για τη διαπιστωμένη δυσλειτουργία των ΥΔΟΜ. Έχουν ειδικότερα αναφερθεί: στην ακραία υποστελέχωση των ΥΔΟΜ· στην πολυνομία· στην απουσία κωδικοποίησης νομοθεσίας· στην κακή νομοθέτηση και την ακύρωση νόμων από το ΣτΕ· στις φωτογραφικές ρυθμίσεις· στις συνεχείς τροποποιήσεις του ΝΟΚ (ο Ν4497/2017 έχει 55 τροποποιήσεις!)· στην άρνηση της Πολιτείας και του αρμόδιου Υπουργείου να δώσει ενιαίες οδηγίες στις Πολεοδομίες· στην έλλειψη δομών νομικής και τεχνικής υποστήριξης προς τις Πολεοδομίες· στην εμπέδωση κλίματος ατιμωρησίας και συγκάλυψης και στην τεράστια κερδοσκοπική πίεση πάνω στο περιβάλλον.

Το ερώτημα που τίθεται λοιπόν είναι ποιες από τις παραπάνω αιτίες θα θεραπεύσει η μεταφορά άσκησης των πολεοδομικών υπηρεσιών στο Κτηματολόγιο. Οι εμπλεκόμενοι φορείς έχουν επανειλημμένα καταθέσει τις προτάσεις τους για το τι πρέπει να γίνει ώστε να λειτουργήσουν αποτελεσματικά οι Πολεοδομίες, προτάσεις οι οποίες ουδέποτε λήφθηκαν υπόψη. Σε όσα αναφέρονται στις εν λόγω προτάσεις, το Κτηματολόγιο δεν έχει τίποτα να συνεισφέρει, αφού δεν διαθέτει το επιστημονικό υπόβαθρο που απαιτείται σε θέματα χωροταξίας/πολεοδομίας. Αντίθετα, με τις κυβερνητικές πολιτικές θα επιβαρυνθεί η λειτουργία του, τη στιγμή που έχει να αντιμετωπίσει πολλά προβλήματα και προκλήσεις. Παράδειγμα, η διαχείριση των ακινήτων αγνώστου ιδιοκτήτη, ακίνητα που υπολογίζονται σε εκατοντάδες χιλιάδες.

Ακόμα και το επιχείρημα της κυβέρνησης για τη δημιουργία one-stop-shop, δεν ισχύει. Όποιος γνωρίζει έστω λίγα για την έκδοση οικοδομικών αδειών, γνωρίζει ότι απαιτείται σειρά εγκρίσεων, για παράδειγμα βεβαιώσεις χρήσεων γης, πληρωμή εισφοράς σε χρήμα, Αρχαιολογική Υπηρεσία, Συμβούλια Αρχιτεκτονικής, Δασαρχείο κτλ. Όλα τα παραπάνω αποτελούν 'στάσεις', τα οποία καταλήγουν στην τελική 'στάση', δηλαδή την Πολεοδομία. Ο χρόνος έκδοσης μιας οικοδομικής άδειας λοιπόν εξαρτάται από πολλούς παράγοντες και για την αντιμετώπιση των δυσλειτουργιών στην όλη διαδικασία απαιτείται ολοκληρωμένος σχεδιασμός και όχι αποσπασματικές προτάσεις που εμφανίζονται ως 'λύση'.

Εκτός από τα παραπάνω, αξίζει επίσης να σημειωθεί ότι ενώ είναι σε εξέλιξη η συζήτηση για τη μεταφορά των ΥΔΟΜ από τους Δήμους στο Κτηματολόγιο, πρόσφατα εγκρίθηκε η πρόσληψη συνολικά 383 (!) Μηχανικών στους Δήμους, για διάστημα 24 μηνών. Μάλιστα, ο ΑΣΕΠ πραγματοποιεί μόνο έλεγχο των ενστάσεων και όχι όλης της διαδικασίας.

Το να υποκαθίσταται το μόνιμο προσωπικό των ΥΔΟΜ με συμβασιούχους ορισμένου χρόνου είναι εξόχως προβληματικό, κατ' αρχάς διότι οι δεύτεροι δεν θα υπάγονται στον Δημοσιούπαλληλικό Κώδικα, ούτε θα ελέγχονται πειθαρχικά και ποινικά για την έκδοση διοικητικών πράξεων. Στην πραγματικότητα, με μια τέτοια πρόβλεψη, το κράτος αναθέτει σε ιδιώτες την προστασία του περιβάλλοντος, η οποία αποτελεί δική του υποχρέωση.

Πέρα από αυτό όμως, τίθεται και θέμα ασυμβίβαστου μεταξύ ελεγκτή και ελεγχόμενου, αφού είναι πιθανόν ο εκάστοτε Μηχανικός ορισμένου χρόνου της ΥΔΟΜ να διατηρεί ταυτόχρονα, να διατηρούσε ή μελλοντικά να λειτουργήσει ιδιωτικό γραφείο Μελετών στην περιοχή ευθύνης της ΥΔΟΜ που απασχολείται.

Αντί λοιπόν η κυβέρνηση να μεριμνήσει για την στελέχωση των ΥΔΟΜ μέσω μόνιμων και σταθερών προσλήψεων και να δημιουργήσει ισχυρές δημόσιες τεχνικές υπηρεσίες, με την μεταφορά τους στο Κτηματολόγιο αποφασίζει τον κατακερματισμό τους, ενώ παράλληλα εκχωρεί αρμοδιότητες σε ιδιώτες, σε βάρος του δημόσιου συμφέροντος και της προστασίας του περιβάλλοντος. Μάλιστα, με το πρόσχημα της «απλοποίησης» των διαδικασιών και της «ευελιξίας», κινδυνεύουμε να μειωθεί, ακόμα και να εξαφανιστεί ο δημόσιος έλεγχος πάνω στο δομημένο περιβάλλον.

Το ότι οι ιδιώτες 'μπαίνουν στο παιχνίδι' φαίνεται και από τις δηλώσεις του Υπουργού Ψηφιακής Διακυβέρνησης, ο οποίος είπε ότι *«εξετάζεται η λύση του outsourcing, για να αντιμετωπιστεί η υποστελέχωση στις Πολεοδομίες, που προκαλείται από το γεγονός ότι οι μηχανικοί εγκαταλείπουν τις θέσεις στο Δημόσιο, καθώς οι αμοιβές στον ιδιωτικό τομέα είναι πιο ελκυστικές»* - για αύξηση των αποδοχών των Μηχανικών, ώστε να έχουν κίνητρο να μείνουν στο Δημόσιο, ούτε λόγος. Στο ίδιο πνεύμα φυσικά και ο Γ. Στασινός, που ανέφερε ότι *«πρέπει να υπάρξει η δυνατότητα για outsourcing σε υποστελεχωμένες υπηρεσίες του Δημοσίου»*.

Σε κάθε περίπτωση, η αποτελεσματική λειτουργία των Πολεοδομιών δε θα προκύψει από αποφάσεις του Πρωθυπουργού, χωρίς επιστημονικά και τεχνικά κριτήρια, αλλά από ουσιαστικό διάλογο, με συμμετοχή όλων των εμπλεκόμενων μερών (Υπουργεία, Αυτοδιοίκηση, Επιμελητήρια, ΕΜΔΥΔΑΣ κτλ) και έπειτα από μελέτη και ανάλυση όλων των διαθέσιμων στοιχείων, αλλά και της διεθνούς εμπειρίας – σχεδόν σε όλη την Ευρώπη η αρμοδιότητα έκδοσης οικοδομικών αδειών ανήκει στους Δήμους. Η διαμόρφωση του δομημένου περιβάλλοντος, η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και η βιωσιμότητα των πόλεων πρέπει να μπουν στο επίκεντρο.

Με βάση τα παραπάνω, ερωτάται ο αρμόδιος Υπουργός:

1. Με ποια επιστημονικά/τεχνικά κριτήρια αποφασίστηκε η μεταφορά άσκησης των πολεοδομικών υπηρεσιών από τους Δήμους στο Κτηματολόγιο ΑΕ;
2. Ποιος ο λόγος που δεν υπήρξε δημόσια διαβούλευση με τους εμπλεκόμενους φορείς σε ό,τι αφορά μια τόσο σημαντική θεσμική μεταρρύθμιση;
3. Έχει εκπονηθεί σχετική μελέτη που να τεκμηριώνει ότι η μεταφορά των ΥΔΟΜ στο Κτηματολόγιο θα βελτιώσει τη λειτουργία τους θα μειωθεί ο χρόνος έκδοσης οικοδομικών αδειών;
4. Σε ποιο σημείο του σχεδιασμού εξηγείται με σαφήνεια ότι το Κτηματολόγιο μπορεί να λειτουργήσει ως πραγματικό one-stop-shop, δεδομένου ότι οι εγκρίσεις απαιτούνται από πλήθος άλλων υπηρεσιών που δεν μεταφέρονται;
5. Υπάρχει αντίστοιχη ευρωπαϊκή εμπειρία όπου η αρμοδιότητα έκδοσης οικοδομικών αδειών έχει μεταφερθεί από την τοπική αυτοδιοίκηση σε κεντρικό Οργανισμό τύπου Κτηματολογίου;

6. Για ποιο λόγο εγκρίθηκε η πρόσληψη 383 συμβασιούχων Μηχανικών στους Δήμους, τη στιγμή που σχεδιάζεται η κατάργηση των ΥΔΟΜ από την αυτοδιοίκηση;
7. Επιβεβαιώνει το Υπουργείο ότι εξετάζεται το ενδεχόμενο outsourcing σε κρίσιμες λειτουργίες των ΥΔΟΜ; Αν ναι, πώς αξιολογεί το Υπουργείο τον κίνδυνο να μετατραπεί η προστασία του δομημένου περιβάλλοντος σε αντικείμενο ιδιωτικοοικονομικής δραστηριότητας, σε βάρος του δημόσιου συμφέροντος;

Οι ερωτώντες Βουλευτές,

Πέρκα Θεοπίστη (Πέτη)
Αναγνωστοπούλου Αθανασία (Σία)
Αχτσιόγλου Ευτυχία (Εφη)
Δρίτσας Θεόδωρος
Ηλιόπουλος Αθανάσιος (Νάσος)
Τζανακόπουλος Δημήτριος
Τζούφη Μερόπη
Τσακαλώτος Ευκλείδης
Φερχάτ Οζγκιούρ
Φωτίου Θεανώ