



ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΗ ΤΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ (Υ.ΔΟΜ.)

1. Εισαγωγή – Συνταγματικό, θεσμικό και διοικητικό πλαίσιο

Η οργάνωση και λειτουργία των Υπηρεσιών Δόμησης αποτελεί κρίσιμη δημόσια λειτουργία και βασική έκφραση της συνταγματικής υποχρέωσης της Πολιτείας για την προστασία του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος, την ορθολογική οργάνωση του χώρου, την ασφάλεια δικαίου και την ίση μεταχείριση των πολιτών. Η αποτελεσματική πολεοδομική διοίκηση συνδέεται άμεσα με τη βιώσιμη ανάπτυξη, την ποιότητα ζωής, την ασφάλεια των κατασκευών, την προστασία της ιδιοκτησίας, την οικονομική δραστηριότητα και την αξιοπιστία του κράτους δικαίου.

Σήμερα, οι Υπηρεσίες Δόμησης αντιμετωπίζουν σοβαρές και διαχρονικές δυσλειτουργίες. Η υποστελέχωση, η άνιση κατανομή προσωπικού, η αδυναμία συγκρότησης πλήρως στελεχωμένων διεπιστημονικών υπηρεσιών, οι μεγάλες καθυστερήσεις, η πολυνομία, οι διαφορετικές ερμηνείες της νομοθεσίας και η ανομοιογενής ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών δημιουργούν σημαντικά προβλήματα για τους πολίτες, τους μηχανικούς, τις επιχειρήσεις και την ίδια τη δημόσια διοίκηση. Οι αδυναμίες αυτές υπονομεύουν την προστασία του χώρου, αυξάνουν το διοικητικό κόστος και περιορίζουν την εμπιστοσύνη προς τους θεσμούς.

Η μεταρρύθμιση των Υπηρεσιών Δόμησης δεν μπορεί να εξαντληθεί σε μια απλή μεταφορά αρμοδιοτήτων. Απαιτεί ένα νέο μοντέλο διοίκησης της δόμησης, δημόσιο, αποκεντρωμένο, τεχνοκρατικά επαρκές και πλήρως ψηφιακά διαλειτουργικό, το οποίο θα εξασφαλίζει ταχύτερες διαδικασίες, υψηλότερη ποιότητα υπηρεσιών, μεγαλύτερη διαφάνεια, ενιαία εφαρμογή της νομοθεσίας και αυξημένη ασφάλεια δικαίου.

Η πρότασή μας στηρίζεται στις αρχές ενός ισχυρού, αποτελεσματικού και σύγχρονου δημόσιου κράτους, που λειτουργεί με αξιοκρατία, θεσμική συνέχεια, λογοδοσία και ίσους κανόνες για όλους. Στόχος είναι η δημιουργία ενός συστήματος που θα εγγυάται ίση πρόσβαση πολιτών και επαγγελματιών στις δημόσιες υπηρεσίες, ανεξάρτητα από τον τόπο κατοικίας ή άσκησης της δραστηριότητάς τους, και θα στηρίζει τη νόμιμη αναπτυξιακή δραστηριότητα με σαφείς κανόνες και αποτελεσματικές διαδικασίες.

Στο πλαίσιο αυτό προτείνεται η ανάπτυξη του e-Building, ως λειτουργικής και θεσμικής μετεξέλιξης του e-Άδειες. Η ηλεκτρονική διαχείριση των οικοδομικών αδειών εξελίσσεται σε ένα ολοκληρωμένο ψηφιακό οικοσύστημα διοίκησης της δόμησης, το οποίο συνδέει τη χωρική πληροφορία, τα γεωχωρικά δεδομένα, τους όρους δόμησης, τις διαδικασίες ελέγχου και την έκδοση διοικητικών πράξεων σε ένα ενιαίο, διαφανές, αξιόπιστο και πλήρως διαλειτουργικό περιβάλλον.

2. Η κεντρική αρχή της μεταρρύθμισης

Η μεταρρύθμιση στηρίζεται στην αρχή ότι κάθε δημόσια αρμοδιότητα πρέπει να ασκείται στο πλησιέστερο προς τον πολίτη διοικητικό επίπεδο, υπό την προϋπόθεση ότι αυτό διαθέτει την αναγκαία επιχειρησιακή, επιστημονική και θεσμική επάρκεια. Η αποκέντρωση δεν ταυτίζεται με τη διασπορά αρμοδιοτήτων σε αδύναμες ή υποστελεχωμένες δομές, αλλά με τη συγκρότηση ισχυρών δημόσιων υπηρεσιών που εφαρμόζουν τον νόμο με συνέχεια, αμεροληψία, διαφάνεια και τεχνική επάρκεια.

Στο πλαίσιο αυτό, ο χωρικός και πολεοδομικός σχεδιασμός παραμένει στον φυσικό του θεσμικό χώρο, δηλαδή στην Τοπική Αυτοδιοίκηση και στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ενώ η αδειοδότηση και ο τεχνικός έλεγχος της δόμησης ασκούνται από ισχυρές δημόσιες Περιφερειακές Μονάδες Δόμησης.

Η διάκριση αυτή αποσαφηνίζει τους ρόλους, ενισχύει την ασφάλεια δικαίου, περιορίζει τις διοικητικές ανισότητες και διασφαλίζει ενιαία εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας σε ολόκληρη τη χώρα.

Το e-Building αποτελεί το βασικό εργαλείο υλοποίησης αυτής της νέας αρχιτεκτονικής, συνδέοντας την αδειοδοτική διαδικασία με τη χωρική πληροφορία, τα γεωχωρικά δεδομένα, τους όρους δόμησης, τα ειδικά θεσμικά καθεστώτα και τις διοικητικές πράξεις, μέσα από ένα ενιαίο, διαφανές και πλήρως διαλειτουργικό ψηφιακό περιβάλλον.

3. Νέα αρχιτεκτονική των ΥΔΟΜ – Περιφερειακές Μονάδες Δόμησης

Προτείνεται η συγκρότηση Περιφερειακών Μονάδων Δόμησης υπό την Αυτοδιοίκηση Β΄ βαθμού, ως βασικού διοικητικού κορμού του νέου συστήματος. Οι μονάδες οργανώνονται κατ' ελάχιστον ανά Περιφερειακή Ενότητα, με δυνατότητα σύστασης περισσότερων όπου το επιβάλλουν η έκταση, ο πληθυσμός, ο οικοδομικός φόρτος, η νησιωτικότητα, η ορεινότητα ή ειδικές χωροταξικές και αναπτυξιακές συνθήκες.

Η περιφερειακή κλίμακα συνδυάζει την εγγύτητα προς τον πολίτη με τη διοικητική επάρκεια. Επιτρέπει τη συγκέντρωση τεχνογνωσίας, την αποτελεσματική οργάνωση του έργου, την αναπλήρωση προσωπικού και την

εξειδίκευση ανά αντικείμενο, περιορίζοντας τις σημερινές ανισότητες μεταξύ υπηρεσιών και περιοχών.

Οι Περιφερειακές Μονάδες Δόμησης λειτουργούν ως ισχυρές αποκεντρωμένες δημόσιες δομές, συνδέοντας την τοπική γνώση του χώρου με την ανάγκη για ενιαία, τεχνικά τεκμηριωμένη και αμερόληπτη άσκηση της αδειοδοτικής λειτουργίας. Η πλήρης ένταξή τους στο e-Building διασφαλίζει ενιαία ψηφιακή τεκμηρίωση, επαλήθευση όρων δόμησης, παρακολούθηση των χρόνων διεκπεραίωσης και έκδοση διοικητικών πράξεων με διαφάνεια, ασφάλεια δικαίου και πλήρη ιχνηλασιμότητα.

Σε μεγάλους δήμους, ιδίως μητροπολιτικούς ή δήμους με σταθερά υψηλό οικοδομικό φόρτο, παρέχεται η δυνατότητα λειτουργίας Υπηρεσιών Δόμησης, υπό αυστηρές, μετρήσιμες και περιοδικά ελεγχόμενες προϋποθέσεις. Η διατήρηση της αρμοδιότητας σε δημοτικό επίπεδο δεν αποτελεί τυπικό δικαίωμα, αλλά αποτέλεσμα πιστοποίησης πραγματικής διοικητικής και τεχνικής επάρκειας, με βάση τη στελέχωση, τους χρόνους διεκπεραίωσης, την ποιότητα των διοικητικών πράξεων, την πλήρη ένταξη στο εθνικό πληροφοριακό σύστημα και την εφαρμογή αντικειμενικού μοντέλου στελέχωσης βάσει φόρτου εργασίας.

4. Ρόλος των Δήμων – Χωρικός σχεδιασμός, τοπική εποπτεία και πεδίο

Οι δήμοι διατηρούν κρίσιμο ρόλο στο νέο σύστημα ως φορείς χωρικού σχεδιασμού, τοπικής δημοκρατικής λογοδοσίας και εποπτείας του χώρου. Η προώθηση και παρακολούθηση των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων, των πολεοδομικών μελετών, των πράξεων εφαρμογής και των τοπικών χωρικών ρυθμίσεων παραμένει σε άμεση σύνδεση με την Τοπική Αυτοδιοίκηση.

Παράλληλα, ο εντοπισμός αυθαιρεσιών, οι αυτοψίες πεδίου, η παρακολούθηση χωρικών μεταβολών και η διαχείριση του δημόσιου χώρου εξακολουθούν να αποτελούν λειτουργίες που ασκούνται σε τοπικό επίπεδο. Ο δήμος διατηρεί τον ρόλο του ως φορέας γνώσης, παρακολούθησης και διαχείρισης του χώρου, χωρίς να απαιτείται να φέρει το πλήρες βάρος της αδειοδοτικής λειτουργίας ανεξαρτήτως μεγέθους και διοικητικής επάρκειας.

Ο διαχωρισμός σχεδιασμού και αδειοδότησης ενισχύει τη θεσμική σαφήνεια, διακρίνοντας τη χωρική πολιτική από τον έλεγχο νομιμότητας. Παράλληλα, οι δήμοι τροφοδοτούν το e-Building με επίσημα, επικαιροποιημένα και διαλειτουργικά δεδομένα, συμβάλλοντας στη λειτουργία ενός ενιαίου και αξιόπιστου συστήματος διοίκησης της δόμησης.

5. Ρόλος των Περιφερειακών Μονάδων Δόμησης – Αδειοδότηση, έλεγχος και ενιαία διοικητική πράξη

Οι Περιφερειακές Μονάδες Δόμησης αναλαμβάνουν τον βασικό κορμό της αδειοδοτικής λειτουργίας και του τεχνικού ελέγχου, περιλαμβανομένου του ελέγχου νομιμότητας των φακέλων, της έκδοσης αδειών και εγκρίσεων, της εποπτείας των ελεγκτών δόμησης, της τήρησης ενιαίου ψηφιακού αρχείου και της έκδοσης πράξεων προσδιορισμού ή βεβαίωσης όρων δόμησης.

Κεντρική καινοτομία της μεταρρύθμισης αποτελεί η μετατροπή της πληροφορίας για όρους δόμησης, χρήσεις γης και λοιπούς κανονιστικούς περιορισμούς σε επίσημη διοικητική πράξη, με πλήρη τεκμηρίωση και ασφάλεια δικαίου. Η διοίκηση οφείλει να παρέχει αξιόπιστες και δεσμευτικές διοικητικές πράξεις και όχι αποσπασματικές πληροφορίες ή άτυπες ερμηνείες.

Το e-Building υποστηρίζει τη λειτουργία αυτή, διασφαλίζοντας ότι η πληροφορία διασταυρώνεται, επικαιροποιείται και τεκμηριώνεται μέσα από ένα ενιαίο και διαλειτουργικό ψηφιακό περιβάλλον, το οποίο παράγει αξιόπιστο διοικητικό αποτέλεσμα.

6. Το ψηφιακό σύστημα e-Building – Από το e-Άδειες στην ολοκληρωμένη διοίκηση της δόμησης

Η ψηφιακή μετάβαση της πολεοδομικής διοίκησης δεν μπορεί να περιορίζεται στην απλή ηλεκτρονικοποίηση υφιστάμενων διαδικασιών. Απαιτείται η δημιουργία ενός ολοκληρωμένου πληροφοριακού περιβάλλοντος e-Building, ως λειτουργική και θεσμική μετεξέλιξη του e-Άδειες, που θα υποστηρίξει το σύνολο της διοικητικής λειτουργίας της δόμησης και του χωρικού ελέγχου.

Το e-Building διασυνδέεται πλήρως με το e-Άδειες, το Ελληνικό Κτηματολόγιο, τον Ψηφιακό Χάρτη, τις βάσεις χωρικού και πολεοδομικού σχεδιασμού και κάθε κρίσιμο γεωχωρικό ή θεματικό υπόβαθρο. Μέσω αυτού αντλούνται, συσχετίζονται και αξιοποιούνται δεδομένα από τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια, τις Ειδικές Περιβαλλοντικές Μελέτες, τις πολεοδομικές μελέτες, τα ρυμοτομικά σχέδια, τις πράξεις εφαρμογής, τους δασικούς χάρτες, τις πράξεις χαρακτηρισμού, τις προστατευόμενες περιοχές και κάθε ειδικό καθεστώς προστασίας ή περιορισμού της δόμησης.

Η θεσμική πληροφορία οφείλει να είναι ενιαία, αξιόπιστη και διαρκώς επικαιροποιημένη, με ευθύνη του φορέα που την παράγει. Το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζει τα πρότυπα δεδομένων, τους κανόνες διαλειτουργικότητας, τις διαδικασίες ενημέρωσης και τους μηχανισμούς ελέγχου ποιότητας. Με τον τρόπο αυτό, οι όροι δόμησης, οι χρήσεις γης και οι σχετικές διοικητικές βεβαιώσεις προκύπτουν από επίσημα, ενημερωμένα και αλληλοσυνδεδεμένα πληροφοριακά συστήματα, διασφαλίζοντας ενιαία εφαρμογή της νομοθεσίας και υψηλό επίπεδο ασφάλειας δικαίου.

Το e-Building δεν αποτελεί απλώς μια νέα ψηφιακή εφαρμογή ούτε μια τεχνική αναβάθμιση του e-Άδειες. Αποτελεί τη θεσμική υποδομή της σύγχρονης διοίκησης της δόμησης. Λειτουργικά, διευρύνει το αντικείμενο από τη διαχείριση φακέλων στην ολοκληρωμένη διοικητική ροή της αδειοδότησης και του ελέγχου. Θεσμικά, μετατρέπει τη χωρική και πολεοδομική πληροφορία σε αξιόπιστη βάση παραγωγής διοικητικών πράξεων, ενισχύοντας τη διαφάνεια, την αποτελεσματικότητα και την ασφάλεια δικαίου για πολίτες, επαγγελματίες και επιχειρήσεις.

Η ανάπτυξη του e-Building συνιστά στρατηγική επένδυση στον ψηφιακό μετασχηματισμό του κράτους και βασική προϋπόθεση για μια διοίκηση της δόμησης ταχύτερη, δικαιότερη, περισσότερο διαφανή και πλήρως προσαρμοσμένη στις ανάγκες της σύγχρονης χωρικής διακυβέρνησης.

7. Εθνική εποπτεία – Ρόλος ειδικής υπηρεσίας του ΥΠΕΝ

Η αποτελεσματική λειτουργία ενός αποκεντρωμένου συστήματος διοίκησης της δόμησης προϋποθέτει ισχυρή εθνική εποπτεία και ενιαίους κανόνες εφαρμογής. Για τον λόγο αυτό, προτείνεται η συγκρότηση ειδικής υπηρεσίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με αρμοδιότητα τον συντονισμό και την εποπτεία των Περιφερειακών Μονάδων Δόμησης και των πιστοποιημένων δημοτικών ΥΔΟΜ, την συνεχή επικαιροποίηση της πολεοδομικής νομοθεσίας, την έκδοση ερμηνευτικών οδηγιών και τεχνικών προδιαγραφών, καθώς και την παρακολούθηση της απόδοσης του συστήματος μέσω αντικειμενικών και μετρήσιμων δεικτών.

Η ίδια υπηρεσία διασφαλίζει την ενιαία εφαρμογή της νομοθεσίας σε ολόκληρη τη χώρα, παρακολουθεί τη λειτουργία του συστήματος, υποστηρίζει τις υπηρεσίες στην αντιμετώπιση σύνθετων ζητημάτων και συντονίζει τη διαδικασία συνεχούς βελτίωσης των διοικητικών διαδικασιών και των ψηφιακών υποδομών.

Η εθνική εποπτεία δεν αναιρεί την αποκέντρωση. Αντιθέτως, αποτελεί βασική προϋπόθεση για την επιτυχή λειτουργία της, διασφαλίζοντας θεσμική συνοχή, ίση μεταχείριση των πολιτών και ασφάλεια δικαίου ανεξαρτήτως γεωγραφικής περιοχής. Η αποκέντρωση χωρίς ενιαίους κανόνες οδηγεί σε ανισότητες και αποκλίσεις· η αποκέντρωση με ισχυρό εθνικό συντονισμό δημιουργεί αποτελεσματικές, αξιόπιστες και ποιοτικές δημόσιες υπηρεσίες.

Ιδιαίτερη ευθύνη του ΥΠΕΝ αποτελεί η ανάπτυξη και εποπτεία του e-Building ως ενιαίας ψηφιακής υποδομής της διοίκησης της δόμησης. Το Υπουργείο οφείλει να διασφαλίζει την ενιαία αρχιτεκτονική δεδομένων, τη διαλειτουργικότητα με τα κρίσιμα εθνικά μητρώα και τη συνεχή επικαιροποίηση της θεσμικής πληροφορίας, ώστε η ψηφιακή πληροφορία να

μετατρέπεται σε αξιόπιστη βάση παραγωγής διοικητικών πράξεων και άσκησης δημόσιας πολιτικής.

8. Ανθρώπινο δυναμικό και δυναμικό μοντέλο στελέχωσης

Καμία μεταρρύθμιση της διοίκησης της δόμησης δεν μπορεί να επιτύχει χωρίς επαρκές, σταθερό και υψηλής εξειδίκευσης ανθρώπινο δυναμικό. Η άσκηση των αρμοδιοτήτων των Υπηρεσιών Δόμησης απαιτεί εμπειρία, τεχνική και νομική κατάρτιση, θεσμική μνήμη και ικανότητα διαχείρισης σύνθετων διοικητικών πράξεων που επηρεάζουν το περιβάλλον, την ιδιοκτησία, την οικονομική δραστηριότητα και την ποιότητα ζωής των πολιτών.

Η στελέχωση του νέου συστήματος πρέπει να στηρίζεται σε μόνιμες οργανικές θέσεις μέσω διαφανών και αξιοκρατικών διαδικασιών πρόσληψης, καθώς και στην οικειοθελή μεταφορά των ήδη υπηρετούντων στελεχών των ΥΔΟΜ στις νέες δομές, με πλήρη διασφάλιση των εργασιακών, μισθολογικών και ασφαλιστικών τους δικαιωμάτων. Η μεταρρύθμιση οφείλει να αξιοποιήσει τη συσσωρευμένη εμπειρία των υφιστάμενων στελεχών, διασφαλίζοντας παράλληλα τη σταδιακή ανανέωση και ενίσχυση του ανθρώπινου δυναμικού.

Οι νέες δομές πρέπει να διαθέτουν πλήρη διεπιστημονική σύνθεση, με μηχανικούς διαφορετικών ειδικοτήτων, νομικούς και διοικητικό προσωπικό, ώστε να μπορούν να ανταποκρίνονται αποτελεσματικά στο σύνολο των αρμοδιοτήτων τους. Παράλληλα, απαιτείται ένα σύγχρονο πλαίσιο κινήτρων και υπηρεσιακής εξέλιξης, ιδίως για περιοχές με αυξημένες ανάγκες, νησιωτικά συμπλέγματα, ορεινές περιοχές και περιοχές με σημαντικό αναπτυξιακό ή περιβαλλοντικό φόρτο.

Η στελέχωση δεν μπορεί να βασίζεται σε παρωχημένους οργανισμούς και στατικές κατανομές προσωπικού. Απαιτείται δυναμικό μοντέλο διαχείρισης ανθρώπινων πόρων, το οποίο θα προσαρμόζεται στον πραγματικό φόρτο εργασίας, στις εκκρεμότητες, στην πολυπλοκότητα των υποθέσεων, στις ανάγκες ελέγχου και στις ιδιαίτερες χωρικές συνθήκες κάθε περιοχής. Το e-Building αποτελεί βασικό εργαλείο υποστήριξης αυτής της λειτουργίας, παρέχοντας αξιόπιστα δεδομένα για τον όγκο των υποθέσεων, τους χρόνους διεκπεραίωσης, τις καθυστερήσεις και τις ανάγκες στελέχωσης.

Η ψηφιακή μετάβαση δεν υποκαθιστά το ανθρώπινο δυναμικό, αλλά αυξάνει τις απαιτήσεις σε γνώση, εξειδίκευση και διοικητική επάρκεια. Για τον λόγο αυτό, η μεταρρύθμιση πρέπει να συνοδεύεται από μόνιμο σύστημα επιμόρφωσης, συνεχή επαγγελματική κατάρτιση, ενιαία εγχειρίδια εφαρμογής και μηχανισμούς υποστήριξης των υπηρεσιών. Η επένδυση στους ανθρώπους της διοίκησης αποτελεί προϋπόθεση για ένα σύγχρονο, αποτελεσματικό και αξιόπιστο σύστημα διοίκησης της δόμησης.

9. Χρηματοδότηση και τεχνικοοικονομική τεκμηρίωση

Η ανασυγκρότηση των ΥΔΟΜ απαιτεί μικτό, δίκαιο και θεσμικά ισορροπημένο χρηματοδοτικό σχήμα. Ο βασικός πυρήνας του συστήματος, που περιλαμβάνει τη στελέχωση, την εποπτεία, την κωδικοποίηση της νομοθεσίας και τη βασική ψηφιακή υποδομή, χρηματοδοτείται από το κράτος, ως έκφραση της συνταγματικής ευθύνης της Πολιτείας. Το μεταβλητό λειτουργικό κόστος μπορεί να καλύπτεται συμπληρωματικά από αναλογικό και ανταποδοτικό τέλος επί οικοδομικών αδειών και συναφών πράξεων, χωρίς επιβάρυνση της νόμιμης αναπτυξιακής δραστηριότητας.

Το ψηφιακό και μεταβατικό σκέλος της μεταρρύθμισης χρηματοδοτείται από εθνικούς, ευρωπαϊκούς και αναπτυξιακούς πόρους που αφορούν τον ψηφιακό μετασχηματισμό και τη διοικητική αναβάθμιση.

Η πρόταση στηρίζεται σε συνολική εκτίμηση κόστους–οφέλους. Η ανάπτυξη του e-Building ως κρίσιμης δημόσιας ψηφιακής υποδομής συμβάλλει στη μείωση των καθυστερήσεων, των διοικητικών βαρών και των σφαλμάτων, ενισχύοντας την αποτελεσματικότητα της διοίκησης και την ασφάλεια δικαίου.

10. Μεταβατική περίοδος – Ασφάλεια συνέχειας και αποφυγή διοικητικού κενού

Η μεταρρύθμιση συνοδεύεται από οργανωμένη μεταβατική περίοδο, ώστε να διασφαλιστεί η απρόσκοπτη λειτουργία των υπηρεσιών και να αποφευχθεί κάθε διοικητικό κενό. Οι υφιστάμενες ΥΔΟΜ συνεχίζουν να λειτουργούν έως την πλήρη ενεργοποίηση των νέων δομών, μέσα από στάδια προετοιμασίας, πιλοτικής εφαρμογής, παράλληλης λειτουργίας και σταδιακής μεταφοράς αρμοδιοτήτων.

Καμία διοικητική πράξη δεν χάνει την ισχύ της λόγω της οργανωτικής μετάβασης, δεν απαιτείται επανυποβολή φακέλων και οι εκκρεμείς υποθέσεις συνεχίζονται χωρίς πρόσθετη επιβάρυνση για πολίτες και μηχανικούς.

Η μετάβαση περιλαμβάνει ειδικό σχέδιο μετεξέλιξης του e-Άδειες σε e-Building, με μεταφορά δεδομένων, έλεγχο ποιότητας, εκπαίδευση χρηστών και σταδιακή ενεργοποίηση των νέων λειτουργιών, ώστε η αλλαγή να είναι διοικητικά αόρατη για τον πολίτη και λειτουργικά ασφαλής για τη διοίκηση και τον τεχνικό κόσμο.

11. Κριτική της επιλογής μεταφοράς των ΥΔΟΜ στο Ελληνικό Κτηματολόγιο

Η μεταφορά των Υπηρεσιών Δόμησης στο Ελληνικό Κτηματολόγιο προβάλλεται ως λύση οργανωτικής ενοποίησης των λειτουργιών που σχετίζονται με την ιδιοκτησία, τη χωρική πληροφορία και τη δόμηση. Ωστόσο,

η προσέγγιση αυτή συγχέει δύο διακριτές δημόσιες λειτουργίες με διαφορετική θεσμική αποστολή και διαφορετικές απαιτήσεις διοικητικής οργάνωσης.

Το Ελληνικό Κτηματολόγιο αποτελεί κρίσιμη εθνική υποδομή γεωχωρικής πληροφορίας και καταγραφής εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Η αποστολή του συνδέεται με την ασφάλεια των συναλλαγών, την τεκμηρίωση της ιδιοκτησίας και την τήρηση αξιόπιστων γεωχωρικών δεδομένων. Αντίθετα, η διοίκηση της δόμησης αφορά την εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας, την ερμηνεία όρων δόμησης και χρήσεων γης, την αξιολόγηση τεχνικών μελετών, τον έλεγχο νομιμότητας και την άμεση σύνδεση με τον χωρικό σχεδιασμό και την προστασία του περιβάλλοντος.

Η αναγκαία διαλειτουργικότητα μεταξύ των δύο συστημάτων δεν προϋποθέτει οργανωτική ενσωμάτωση. Αντιθέτως, προϋποθέτει σαφή διάκριση αρμοδιοτήτων, θεσμική εξειδίκευση και αποτελεσματική συνεργασία μέσω κοινών ψηφιακών υποδομών και ανταλλαγής αξιόπιστων δεδομένων.

Η πρόταση μας στηρίζεται στη δημιουργία ενός σύγχρονου συστήματος διοίκησης της δόμησης, το οποίο θα διαλειτουργεί πλήρως με το Ελληνικό Κτηματολόγιο, χωρίς όμως να αποκόπτεται από τον χωρικό σχεδιασμό ούτε να ενσωματώνεται σε φορέα με διαφορετική θεσμική αποστολή. Το e-Building, ως λειτουργική και θεσμική μετεξέλιξη του e-Άδειες, αποτελεί το κατάλληλο πλαίσιο για τη διασύνδεση όλων των κρίσιμων γεωχωρικών και πολεοδομικών πληροφοριών σε ένα ενιαίο και διαφανές διοικητικό περιβάλλον.

Στόχος δεν είναι η συγκέντρωση ετερογενών αρμοδιοτήτων σε έναν φορέα, αλλά η συγκρότηση ενός ολοκληρωμένου, αποτελεσματικού και θεσμικά συνεκτικού συστήματος, όπου το Ελληνικό Κτηματολόγιο λειτουργεί ως στρατηγικός διαλειτουργικός εταίρος και η διοίκηση της δόμησης παραμένει συνδεδεμένη με τον χωρικό σχεδιασμό, την πολεοδομική πολιτική και τη δημόσια διοικητική ευθύνη.

12. Συμπέρασμα – Η θεσμική σύνθεση της πρότασης

Η προτεινόμενη μεταρρύθμιση συγκροτεί ένα συνεκτικό, δημόσιο, αποκεντρωμένο και τεχνοκρατικά τεκμηριωμένο σχέδιο αναδιοργάνωσης της πολεοδομικής διοίκησης. Στηρίζεται σε ισχυρές Περιφερειακές Μονάδες Δόμησης, διατηρεί τον χωρικό σχεδιασμό στον φυσικό του θεσμικό χώρο, ενισχύει τον επιτελικό ρόλο του ΥΠΕΝ και δημιουργεί ένα ενιαίο, διαλειτουργικό περιβάλλον παραγωγής αξιόπιστων διοικητικών πράξεων.

Κεντρικός πυλώνας της μεταρρύθμισης αποτελεί το e-Building, ως λειτουργική και θεσμική μετεξέλιξη του e-Άδειες, το οποίο συνδέει τη χωρική πληροφορία, τις διοικητικές διαδικασίες και τον έλεγχο της δόμησης σε ένα ενιαίο ψηφιακό περιβάλλον.

Η πρόταση υπηρετεί τη μείωση του διοικητικού κόστους και των καθυστερήσεων, με παράλληλη ενίσχυση της διαφάνειας, της ασφάλειας δικαίου, της ποιότητας των υπηρεσιών και της αποτελεσματικότητας της δημόσιας διοίκησης, συμβάλλοντας στη συγκρότηση ενός σύγχρονου, αξιόπιστου και αποτελεσματικού κράτους χωρικής διακυβέρνησης.