



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
& ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
Υπουργείο Εσωτερικών



ΕΘΝΙΚΟΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ

Ενιαίος Φορέας για την Οργάνωση του Χώρου

Δημιουργία Ψηφιακού One-stop-shop
για κάθε ακίνητο

Παρουσίαση στο Υπουργικό Συμβούλιο
27 Νοεμβρίου 2025

Το αύριο της δόμησης: Η ανάγκη μεταρρύθμισης

Ανάγκη ενιαίας εφαρμογής, απλοποίησης, διαφάνειας, αποτελεσματικότητας, ψηφιοποίησης



Στη 89^η ΔΕΘ, στις **6 Σεπτεμβρίου 2025**, ο Πρωθυπουργός της χώρας, Κυριάκος Μητσοτάκης, ανακοίνωσε ότι οι πολεοδομίες (Υπηρεσίες Δόμησης – ΥΔΟΜ), ως προς τις λειτουργίες έκδοσης και ελέγχου των οικοδομικών αδειών, θα μεταφερθούν από τους Δήμους και θα ενταχθούν οργανικά στο Ελληνικό Κτηματολόγιο

Τα θέματα δόμησης βρίσκονται σε κρίσιμο σημείο καμπής



Μία από τις χαμηλότερες επιδόσεις στον δημόσιο τομέα για τις ΥΔΟΜ: **3,4 / 10** - στο πλαίσιο αξιολόγησης των πολιτών

Έκθεση Αξιολόγησης ΔΥ ΥΠΕΣ 05/2025



Απλοποίηση θεμάτων οικοδομικών αδειών αποτελεί μία από τις υψηλότερες προτεραιότητες, τόσο για στελέχη της δημόσιας διοίκησης όσο και για τις επιχειρήσεις

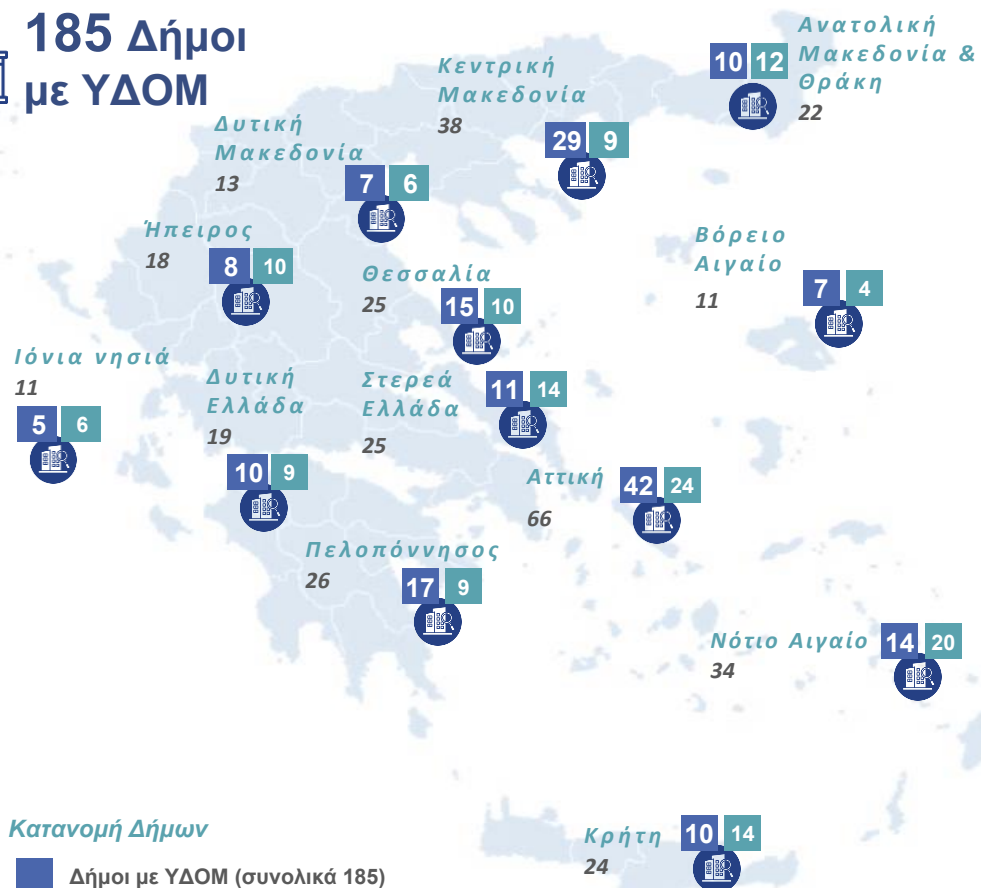
Έρευνα στις χώρες του ΟΟΣΑ (συμπ. της Ελλάδας)
“Simplifying for Success” 11/2025

ΥΔΟΜ: Βασικά στατιστικά της σημερινής κατάστασης

Τα στατιστικά στοιχεία καταδεικνύουν τις σημαντικές αδυναμίες στη λειτουργία των Υπηρεσιών Δόμησης, γεγονός που επηρεάζει την ταχύτητα και την αποτελεσματικότητα της εξυπηρέτησης των πολιτών.



185 Δήμοι με ΥΔΟΜ



Κατανομή Δήμων

- Δήμοι με ΥΔΟΜ (συνολικά 185)
- Δήμοι χωρίς ΥΔΟΜ λειτουργικές (συνολικά 147)



Μόνο **~56%** (185) στο σύνολο των 332 Δήμων της χώρας έχουν ΥΔΟΜ



Υπάρχουν περιπτώσεις όπου ΥΔΟΜ εξυπηρετούν ακόμα και **8-9 όμορους Δήμους** (π.χ. Ιωάννινα, Πειραιάς)



28 Δήμοι με πληθυσμό άνω των **25.000 κατοίκων** δεν διαθέτουν Υπηρεσίες Δόμησης (14 άνω και των 40.000 κατοίκων)



~35% των ΥΔΟΜ λειτουργούν με έως 2 Μηχανικούς, μη καλύπτοντας το απαιτούμενο πλήθος και όλες τις ειδικότητες όπως προβλέπεται από το ισχύον Νομοθετικό πλαίσιο



Το **46%** (~3.650) των μελών της ΠΟ ΕΜΔΥΔΑΣ¹ έχουν ηλικία άνω των 55 ετών και άρα βρίσκονται κοντά στη συνταξιοδότηση



Στο **~23%** των ΥΔΟΜ ο μέσος χρόνος έκδοσης οικοδομικής άδειας υπερβαίνει τους 3 μήνες, ενώ έχουν υπάρξει ακόμα και περιπτώσεις μέγιστου χρόνου έκδοσης που υπερβαίνουν τα 5 έτη



Πηγές:

Στοιχεία από ΥΠΕΝ / Έκθεση ΕΕΤΑΑ (2023) / Έκθεση Αξιολόγησης ΔΥ ΥΠΕΣ 05/2025

¹ ΠΟ ΕΜΔΥΔΑΣ - Πανελλήνια Ομοσπονδία Ενώσεων Μηχανικών ΔΥ Διπλωματούχων Ανωτάτων Σχολών

Μεταρρύθμιση Πολεοδομιών: Αναγκαιότητα και Αναμενόμενα Οφέλη

Λόγοι που καθιστούν τη μεταρρύθμιση αναγκαία

Μη **Ενιαία** Εφαρμογή
Νομοθεσίας και Διαδικασιών



Έλλειψη **ομοιόμορφης**
εποπτείας & υποστήριξης



Ελλιπής κάλυψη ΥΔΟΜ



Περιορισμένη **Ψηφιακή**
Προσαρμογή



Ελλιπής στελέχωση



Επιδιωκόμενα αποτελέσματα της μεταρρύθμισης



Καθιέρωση **συνεπούς και ομοιόμορφης** εφαρμογής
Νομοθεσίας και Διαδικασιών



Θέσπιση ενός συνολικού περιβάλλοντος
κανόνων που διασφαλίζουν **ισότητα στο δικαίωμα δόμησης**



Δυνατότητα παροχής ενιαίων υπηρεσιών
που εξασφαλίζει προσβασιμότητα
για όλους (**one stop shop**)



Μετάβαση σε ένα πλήρως
ψηφιοποιημένο περιβάλλον
με **διαλειτουργικότητα**



Ταχύτερη εξυπηρέτηση και
επιμερισμός φόρτου μεταξύ υπηρεσιών,
μείωση ανάγκης **εντοπιότητας**

Η Απάντηση στις Προκλήσεις της Επόμενης Δεκαετίας

Το μεγάλο άλμα από τον κατακερματισμό, στην οργάνωση του χώρου

Πλήρως ψηφιακή διαδρομή για όλο τον κύκλο ζωής του ακινήτου

Καταγράφει, τεκμηριώνει και εγγυάται την ιδιοκτησία, παρέχοντας το επίσημο, αξιόπιστο υπόβαθρο για όλες τις πράξεις στη γη.

Κτηματολόγιο

Πολεοδομίες

Εφαρμόζει τους κανόνες δόμησης, εκδίδει οικοδομικές άδειες και ελέγχει την αυθαίρετη και επικίνδυνη δόμηση, διασφαλίζοντας τη νόμιμη και ασφαλή ανάπτυξη του δομημένου περιβάλλοντος.



Ενιαίος Φορέας για το Ακίνητο: Εθνικός Οργανισμός Κτηματολογίου & Ελέγχου Δόμησης

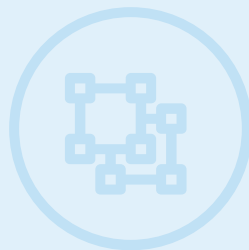
Μέσω του ολοκληρωμένου συστήματος οργάνωσης του χώρου, «θεματοφύλακας» του οποίου θα είναι ο υπό σύσταση Εθνικός Οργανισμός Κτηματολογίου & Ελέγχου Δόμησης, το κράτος έχει, για πρώτη φορά, μία ενιαία εικόνα του πού, τι και πώς χτίζεται.

Με τον Εθνικό Οργανισμό Κτηματολογίου & Ελέγχου Δόμησης...

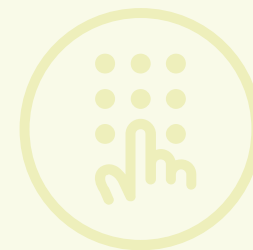
Βάζουμε **τάξη** στον χώρο, με ένα **ενιαίο σύστημα** που **απλοποιεί**, **επιταχύνει** και **εξυπηρετεί** σε κάθε σημείο της χώρας.



Κάνουμε το μεγάλο άλμα: από ένα κατακερματισμένο, αργό και άνισο σύστημα σε ένα **ενιαίο, διαφανές και πλήρως ψηφιακό πλαίσιο** για όλα τα θέματα ακινήτου.



Δημιουργούμε το **πρώτο εθνικό one-stop-shop για το ακίνητο**, όπου ο πολίτης και ο μηχανικός βρίσκουν σε έναν φορέα αυτό που σήμερα είναι διάσπαρτο σε δεκάδες υπηρεσίες.



Εθνικός Οργανισμός Κτηματολογίου & Ελέγχου Δόμησης

Ο Εθνικός Οργανισμός Κτηματολογίου & Ελέγχου Δόμησης, ως μετεξέλιξη του Ελληνικού Κτηματολογίου στον οποίο θα ενσωματωθούν οι Υπηρεσίες Δόμησης, παρέχει τον ικανό «βραχίονα» της υλοποίησης της μεταρρύθμισης

Γιατί να αξιοποιηθεί το Ελληνικό Κτηματολόγιο (ΕΚ);



Νέες ενιαίες υπηρεσίες

Διαλειτουργικότητα μεταξύ συστημάτων (π.χ. e-adeies και συστημάτων του ΕΚ) μπορεί να δημιουργήσει νέες, προστιθέμενης αξίας ψηφιακές υπηρεσίες



Γεωγραφική πληρότητα

Υψηλή αντιστοίχιση του δικτύου ΕΚ σε σχέση με τις σημερινές ΥΔΟΜ διασφαλίζοντας σταθερή και ισότιμη πρόσβαση σε όλες τις Περιφέρειες



Ευέλικτη στελέχωση & κίνητρα

Το ΕΚ εφαρμόζει προγραμματικές συμφωνίες με το ΤΕΕ για ανάθεση εργασιών σε μηχανικούς και εφαρμόζει μπόνους παραγωγικότητας (15% κατά το μέγιστο)



Συνάφεια αντικειμένου

Βασική αρμοδιότητα του ΕΚ είναι η συστηματική συλλογή, τεκμηρίωση, επεξεργασία και αξιοποίηση χωρικών δεδομένων



Ευνοϊκή χρονική συγκυρία

Το έργο της κτηματογράφησης και της ψηφιοποίησης των αρχείων βρίσκεται σε φάση ολοκλήρωσης, άρα πρέπει να σχεδιαστεί η «επόμενη μέρα»



Εμπειρία σε μεταρρυθμίσεις

Το ΕΚ έχει εκτελέσει επιτυχώς σημαντικές μεταρρυθμίσεις (π.χ. κατάργηση **υποθηκοφυλακείων**, πλήρως **ψηφιακή** μεταβίβαση ακινήτων)

Γιατί μία ολιστική εφαρμογή σε όλη την επικράτεια;

Ακόμα και αν υπάρχουν σήμερα ΥΔΟΜ που χαρακτηρίζονται από **εύρυθμη και αποτελεσματική λειτουργία** η εφαρμογή της μεταρρύθμισης ολιστικά κρίνεται απαραίτητη για μία σειρά από λόγους:

Επάρκεια Μηχανικών

Η έλλειψη μηχανικών στην αγορά εργασίας, και ιδιαίτερα στον Δημόσιο τομέα, είναι πλέον αποδεδειγμένη. Είναι κρίσιμη η εφαρμογή μηχανισμών **διαμοιρασμού του φόρτου εργασίας**, είτε σε επίπεδο Περιφερειών είτε ακόμη και σε επίπεδο συνολικής Επικράτειας

Επίπεδο ψηφιοποίησης

Παρά τις προσπάθειες για ψηφιοποίηση των τοπικών γεωχωρικών δεδομένων, η επίτευξη πλήρους ψηφιοποίησης και διαλειτουργικότητας με τρίτα συστήματα **δεν μπορεί να διασφαλιστεί χωρίς κεντρικό συντονισμό**



Αναδιάρθρωση – Οι μεταρρυθμιστικοί άξονες

Η μετάβαση από το σημερινό κατακερματισμένο μοντέλο σε έναν **σύγχρονο ψηφιακό φορέα εθνικής εμβέλειας**, με **συνεπαιότητα ΥΠΕΝ και ΥΨΗΔΙ**, αποτελεί μια βαθιά μεταρρυθμιστική επιλογή που μπορεί να διαμορφώσει ουσιαστικά το «αύριο» της δόμησης.

Τι περιλαμβάνει η μεταρρύθμιση;

01

Ενοποίηση &
Καθολικότητα
υπηρεσιών

Δημιουργία ενός **συνεκτικού, καθολικού μηχανισμού** έκδοσης οικοδομικών **αδειών** και **ελέγχου** της αυθαίρετης δόμησης

Ταυτόχρονα, διατήρηση κρίσιμων αρμοδιοτήτων **Πολεοδομικού Σχεδιασμού** στους Δήμους

02

Απλούστευση και
περαιτέρω
ψηφιοποίηση
διαδικασιών

Απλούστευση των βημάτων της διαδικασίας έκδοσης οικοδομικών αδειών, **καθώς και των σχετικών εγκρίσεων**, παράλληλα με την ανάπτυξη **ψηφιακών εργαλείων, διαλειτουργικών ψηφιακών χαρτών**, αλλά και **την αξιοποίηση τεχνολογιών ΤΝ** που θα συμβάλουν σε μεγαλύτερη ακρίβεια και αξιοπιστία των ελέγχων

03

Σταδιακή κατάργηση
της ανάγκης
εντοπιότητας

Ανάπτυξη ενός νέου επιχειρησιακού πλαισίου που θα επιτρέπει την **απομακρυσμένη εξυπηρέτηση** και τον ισόρροπο **διαμοιρασμό φόρτου εργασίας** σε επίπεδο Περιφέρειας ή ακόμα και επικράτειας, οδηγώντας σε βελτιωμένους χρόνους εξυπηρέτησης

Με τον τρόπο αυτό, δημιουργείται για πρώτη φορά ένας **αξιόπιστος, ομοιόμορφος και λειτουργικά συνεκτικός μηχανισμός αδειοδότησης και ελέγχου της δόμησης**, θεμελιωμένος στη **διαφάνεια**, την **ασφάλεια δικαίου** και την **ομοιόμορφη εφαρμογή** των πολεοδομικών κανόνων, καθώς και τη **διαλειτουργικότητα** με τις υπηρεσίες του Ελληνικού Κτηματολογίου.



Ένα νέο πλαίσιο δόμησης διαμορφώνεται σταδιακά

Η κωδικοποίηση της νομοθεσίας, η απλοποίηση του ΝΟΚ, νέα ψηφιακά εργαλεία αλλά και ο εξορθολογισμός των ελέγχων συνθέτουν το νέο πλαίσιο έκδοσης οικοδομικών αδειών, παρέχοντας ενισχυμένη ασφάλεια δικαίου

Κρίσιμες συνιστώσες ενός νέου, απλοποιημένου και εξορθολογισμένου πλαισίου δόμησης



Κωδικοποίηση της Πολεοδομικής Νομοθεσίας

Όλη η πολεοδομική νομοθεσία σε **477 άρθρα**



Νέος απλοποιημένος Οικοδομικός Κανονισμός

Απλοποίηση, ταχύτητα και ασφάλεια δικαίου για όλους



Ενιαίος Ψηφιακός Χάρτης

Δημιουργία **Ενιαίου Ψηφιακού Χάρτη**

με όλα τα γεωχωρικά δεδομένα — πολεοδομικά, χωροταξικά, περιβαλλοντικά



Εξορθολογισμός πλαισίου ελέγχων

Νέο πλαίσιο αδειοδότησης και **διπλοί έλεγχοι** πριν την έναρξη των εργασιών

Αρμοδιότητες Εθνικού Οργανισμού Κτηματολογίου & Ελέγχου Δόμησης

Η έκδοση οικοδομικών αδειών και ο έλεγχος κατασκευών αποτελούν μεταφερόμενες αρμοδιότητες στο νέο Οργανισμό, ενώ οι ΟΤΑ Α' βαθμού διατηρούν τον κρίσιμο ρόλο τους στον πολεοδομικό σχεδιασμό που παραμένει τοπική αρμοδιότητα



Μεταφερόμενες Αρμοδιότητες

Πέραν των υφιστάμενων αρμοδιοτήτων του Ελληνικού Κτηματολογίου στο νέο Οργανισμό μεταφέρονται οι αρμοδιότητες έκδοσης οικοδομικών αδειών και ελέγχου κατασκευών

Έκδοση Οικοδομικών Αδειών

Προεγκρίσεις οικοδομικών αδειών, βεβαιώσεις όρων δόμησης, μεταγενέστερος φορολογικός έλεγχος, έλεγχος φακέλων παρεκκλίσεων και διαβίβασή τους στο ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., δειγματοληπτικοί και καταγγελτικοί έλεγχοι νομιμότητας αδειών, διακοπή εργασιών ή ανάκληση αδειών όπου απαιτείται, χορήγηση Πιστοποιητικών Ελέγχου Κατασκευής (Π.Ε.Κ.) μετά την ολοκλήρωση

Έλεγχος Κατασκευών

Έλεγχος εφαρμογής σχεδίων, αυθαιρέτων και επικίνδυνων κατασκευών, διενέργεια αυτοψιών, επιβολή διακοπής εργασιών και προστίμων, κατεδαφίσεις και συμμορφώσεις, διαχείριση φακέλων αυθαιρέτων και επικίνδυνων κατασκευών.



Διατηρούμενες Αρμοδιότητες στους ΟΤΑ Α' βαθμού

Τα Τμήματα Πολεοδομικού Σχεδιασμού λειτουργούν ως σημεία αναφοράς για την ερμηνεία τοπικών ρυθμίσεων, συμβάλλοντας στη χάραξη του οράματος για τη στρατηγική ανάπτυξη των τοπικών κοινωνιών

Πολεοδομικός Σχεδιασμός & Ανάπτυξη

Εκπόνηση και παρακολούθηση πολεοδομικών μελετών, αναπλάσεων και επεκτάσεων σχεδίων πόλης, ρυθμίσεις για κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, αλλαγές χρήσεων γης και χαρακτηρισμούς οδών, συμμετοχή σε θέματα χωροταξίας, χρήσεων γης και Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Τ.Π.Σ.).

Τοπογραφικές & Ρυμοτομικές Εφαρμογές

Έλεγχος εφαρμογής σχεδίων στο έδαφος, σύνταξη διαγραμμάτων και πράξεων εφαρμογής, διαχείριση διαδικασιών τακτοποίησης, αναλογισμού, προσκυρώσεων και καταχωρίσεων στο Κτηματολόγιο, άρση απαλλοτριώσεων και ασυμφωνιών με το εγκεκριμένο σχέδιο

Γεωγραφικό Σύστημα Πληροφοριών (GIS)

Ανάπτυξη και υποστήριξη GIS για παροχή χωρικών δεδομένων και υπηρεσιών, δημιουργία χαρτών και ανάλυση δεδομένων με ΤΠΕ



Έξυπνος Έλεγχος Αδειών με τη χρήση Α.Ι.

Για πρώτη φορά ενεργοποιείται ένας συνεκτικός μηχανισμός που θα διενεργεί δειγματοληπτικούς ελέγχους



Στοχευμένος (risk based) Δειγματοληπτικός Έλεγχος σε ποσοστό 30% των Πράξεων που εκδίδονται από τη Διοίκηση



Στοχευμένοι έλεγχοι – τόσο των επί πράξεων των Τοπικών Κέντρων Δόμησης όσο και των Περιφερειακών Κέντρων Δόμησης



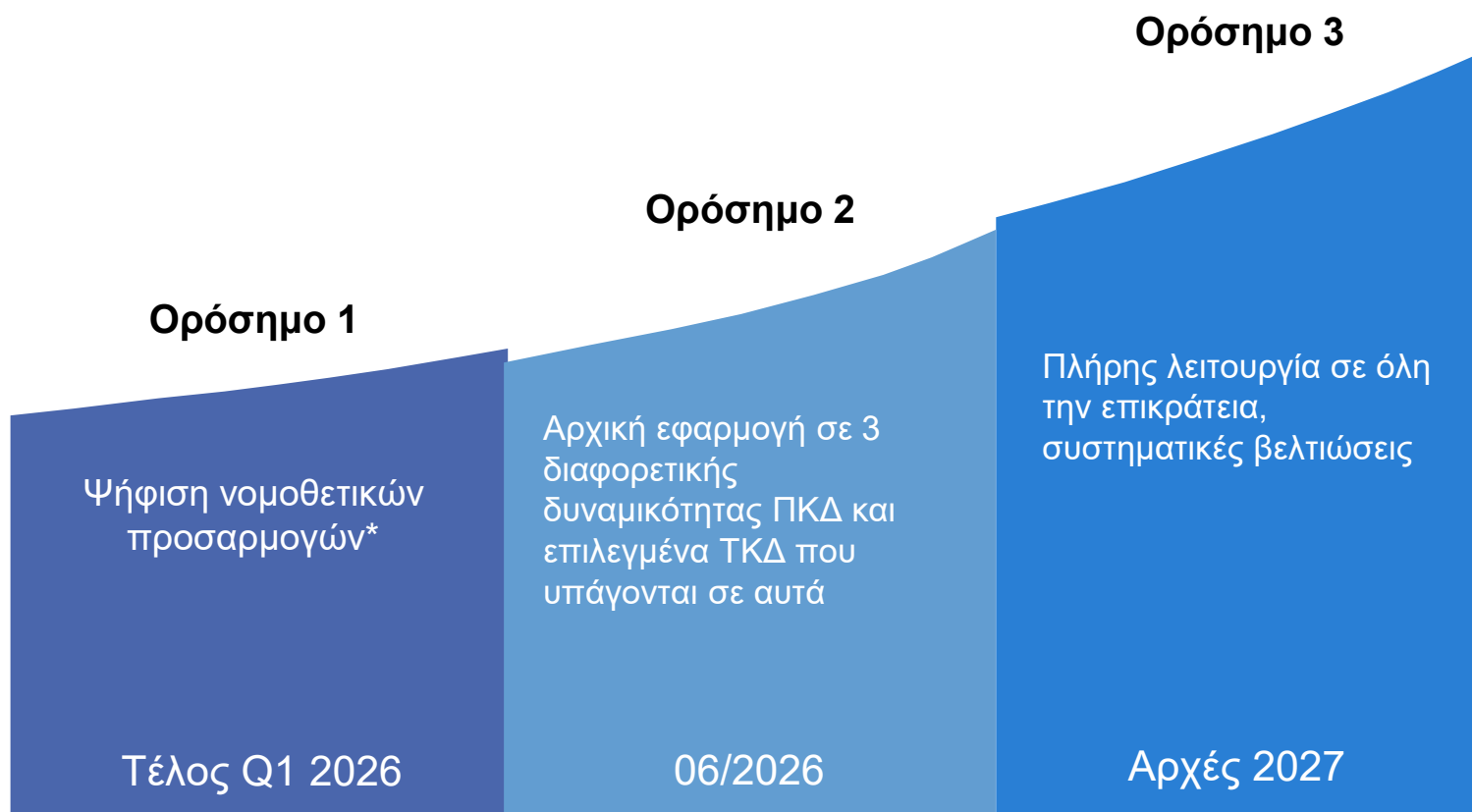
Δειγματοληψία ελέγχων με χρήση τεχνητής νοημοσύνης, η οποία «μαθαίνει» δυναμικά **βάσει εκτιμώμενου κινδύνου** και ενισχύεται με **πολυκριτηριακή ανάλυση** για στοχευμένη και αποδοτική εποπτεία



Δυνατότητα έμφασης σε **προστατευόμενες** περιοχές, ζώνες με **υψηλή παραβατικότητα** και άλλες κρίσιμες χωρικές ενότητες, για πιο στοχευμένους και αποτελεσματικούς ελέγχους

Σημαντικά ορόσημα

Η μεταρρύθμιση βρίσκεται ήδη σε εξέλιξη, ενώ στόχος είναι ψήφιση του νομοθετήματος τέλος 1ου τριμήνου του 2026, η αρχική ενσωμάτωση λειτουργίας επιλεγμένων ΠΚΔ και ΤΚΔ τον 6^ο του 2026 και η ολική εφαρμογή στην επικράτεια έως τον 1^ο του 2027



**Προϋποθέτει την ψήφιση της Κωδικοποίησης*





ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
& ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
Υπουργείο Εσωτερικών