



Οι ρυθμίσεις του ΥΠΕΚΑ για την «τράπεζα γης» δημιουργούν ένα ηλεκτρονικό σύστημα που θα υπολογίζει με αυτόματο τρόπο την αξία των οικοπέδων των οικοδομικών συνεταιρισμών και θα επιτρέπει την ανταλλαγή τους με καθαρές εκτάσεις, καθώς και τη μεταφορά συντελεστή δόμησης. Με μαθηματικό τύπο και αυτόματο τρόπο, μέσω ηλεκτρονικού συστήματος, θα γίνεται ο υπολογισμός της αξίας των οικοπέδων, που θα ανταλλάσσουν οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί και οι εταιρείες ιδιωτικής πολεοδόμησης με δημόσιες εκτάσεις, στο πλαίσιο της λειτουργίας της «τράπεζας γης». Ο νέος θεσμός, που καθιερώνει το υπουργείο Περιβάλλοντος από το ερχόμενο φθινόπωρο, θα δώσει τη δυνατότητα σε εκατοντάδες χιλιάδες ιδιοκτήτες οικοδομικών συνεταιρισμών, που έχουν τίτλους ιδιοκτησίας, μέσω της ανταλλαγής οικοπέδων να αποκτήσουν δυνατότητα δόμησης σε νέες καθαρές μη δασικές εκτάσεις. Ταυτόχρονας, επίσης μέσω της «τράπεζας γης», με τη μέθοδο της μεταφοράς συντελεστή δόμησης θα μπορούν να αποζημιώνονται και απλοί ιδιώτες για πολεοδομικά δικαιώματα που παραχωρούν από διατηρητέα κτήρια, ρυμοτομούμενα οικόπεδα, αλλά και για την απόσυρση παλαιών ακινήτων, προκειμένου να γίνονται αστικές αναπλάσεις, σε πυκνοδομημένες και υποβαθμισμένες περιοχές. Σύμφωνα με πληροφορίες της «Κ.Ε.», οι βασικές ρυθμίσεις, που θα περιλαμβάνει το νέο νομοσχέδιο του ΥΠΕΚΑ «για τη χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση», με το οποίο θα δημιουργηθεί ο θεσμός της «τράπεζας γης», είναι:

1- Η «τράπεζας γης» θα είναι «ένας σύγχρονος θεσμός "αγοράς δικαιωμάτων γης", μέσω του οποίου θα μπορεί ένας οικοδομικός συνεταιρισμός ή ένας φορέας ιδιωτικής πολεοδόμησης να μεταφέρει συντελεστή δόμησης σε άλλη περιοχή». Η αρμόδια υπηρεσία του ΥΠΕΚΑ θα λειτουργήσει ως «one stop shop» για οικοδομικούς συνεταιρισμούς και ιδιωτική πολεοδόμηση, με μέγιστη προθεσμία έγκρισης τους 6 μήνες, ενώ όλες οι σχετικές διαδικασίες (τράπεζα γης, one stop shop) θα γίνονται ηλεκτρονικά, προκειμένου να επιτευχθεί ταχύτητα, διαφάνεια και λογοδοσία. Η αποκλειστική ευθύνη λειτουργίας της «τράπεζας γης» θα ανήκει στο ελληνικό Δημόσιο, χωρίς δυνατότητα συναλλαγής μεταξύ ιδιωτών. Επίσης θα δοθεί η δυνατότητα στους οικοδομικούς συνεταιρισμούς να δημιουργήσουν εταιρείες ανάπτυξης, με τη συμμετοχή επενδυτών, ώστε να βρεθούν οι αναγκαίοι πόροι για τη χρηματοδότηση έργων υποδομής και την κατασκευή κοινόχρηστων χώρων. Το ΥΠΕΚΑ «προτίθεται να λύσει τα προβλήματα για όσους συνεταιρισμούς

Τι σημαίνει η Τράπεζα Γης

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Τρίτη, 04 Ιούνιος 2013 12:59 -

βρίσκονται σε ιδιωτικές δασικές εκτάσεις και όσους είχαν προβλήματα χωροθέτησης, με στόχο να "ξεμπλοκάρουν" όσο το δυνατό περισσότεροι οικοδομικοί συνεταιρισμοί, ώστε να υπάρξει προσέλκυση κεφαλαίων στην ιδιωτική πολεοδόμηση».

2- Οι φορείς ιδιωτικής πολεοδόμησης, που θα αναλάβουν να υλοποιήσουν τα οικιστικά προγράμματα των οικοδομικών συνεταιρισμών στις νέες καθαρές εκτάσεις, θα ονομάζονται «εταιρείες ανάπτυξης». Θα έχουν τη μορφή ανώνυμης εταιρείας και σκοπός τους θα είναι η ανάπτυξη της έκτασης και η διοίκηση και διαχείρισή της. Για τη σύσταση «εταιρείας ανάπτυξης» θα υπάρχει περιορισμός ότι το μετοχικό της κεφάλαιο δεν θα μπορεί να είναι κατώτερο του 50% του εγκεκριμένου προϋπολογισμού των έργων υποδομής της ζώνης παρέμβασης. Στο μετοχικό κεφάλαιο της «εταιρείας ανάπτυξης» θα μπορεί να μετέχουν:

1) Φυσικά ή νομικά πρόσωπα του δημόσιου τομέα (όπως οριοθετείται με το νόμο 2190/1994).

2) Συνεταιρισμοί.

3) Νομικά πρόσωπα του ιδιωτικού τομέα ή κοινοπραξίες αυτών, αυτοτελώς ή ως μέλη ενώσεών τους.

4) Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης πρώτου και δεύτερου βαθμού, ή και σύνδεσμοί τους.

5) Δημοτικές και περιφερειακές επιχειρήσεις και κοινοπραξίες τους.

6) Το ελληνικό Δημόσιο και τα επιμελητήρια (ως ΝΠΔΔ και ΝΠΙΔ). Σε κάθε περίπτωση, στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας αυτής μπορούν να μετέχουν και κύριοι ιδιοκτησιών γης της προτεινόμενης έκτασης.

3- Η διαδικασία ανταλλαγής οικοπέδων και μεταφοράς συντελεστή δόμησης μέσω της «τράπεζας γης» θα γίνεται με προκαθορισμένους κανόνες. Μέσω της ηλεκτρονικής

διαδικασίας θα γίνεται έλεγχος και έγκριση όλων των στοιχείων. Η διαδικασία σχεδιασμού και πολεοδομησης θα συνδέεται με τις βάσεις του Εθνικού Κτηματολογίου. Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί των οποίων τα ακίνητα βρίσκονται σε ιδιωτικές δασικές εκτάσεις θα μπορούν να μεταφέρουν το συντελεστή δόμησής τους σε ειδικά ακίνητα υποδοχής συντελεστή δόμησης, σε ορισμένες και νομοθετημένες ζώνες υποδοχής συντελεστή δόμησης στην ίδια περιφέρεια ή και εκτός αυτής. Ο μαθηματικός τύπος για τον υπολογισμό των αξιών των ακινήτων που θα γίνεται ανταλλαγή τους θα λειτουργεί ηλεκτρονικά και αυτόματα με βάση την αξία του μεταφερόμενου συντελεστή δόμησης, την επιφάνεια του ακινήτου, ο οποίος βαρύνεται με μεταφορά, την αξία της γης ανά τετραγωνικό μέτρο του ακινήτου, σύμφωνα με τους πίνακες του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας του ακινήτου κατά την ημερομηνία υποβολής της αίτησης και άλλους δευτερεύοντες ειδικούς συντελεστές.

4- Η ιδιωτική πολεοδομηση για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς θα γίνεται με ενιαίες ηλεκτρονικές διαδικασίες εγκρίσεων και αδειοδοτήσεων (δασαρχείο, αρχαιολογικές υπηρεσίες, οριοθετήσεις ρεμάτων, Εθνικό Κτηματολόγιο). Σε ειδικές περιπτώσεις μεγάλων εκτάσεων που έχουν ανακύψει ιδιαίτερα ζητήματα ιδιοκτησιακού καθεστώτος και αμφισβήτησης του χαρακτήρα της έκτασης, έπειτα από εισήγηση του αρμοδίου οργάνου θα προβλέπεται ταχεία διαδικασία κτηματογράφησης και κύρωσης του δασικού χάρτη, με απόφαση υπουργού, μέσω της Κτηματολόγιο Α.Ε. Επίσης, από τις αρχικές αιτήσεις που θα γίνονται σε προκαθορισμένες ηλεκτρονικές φόρμες για τη συμπλήρωση όλων των αναγκαιών στοιχείων θα ισχύουν αποκλειστικές προθεσμίες εγκρίσεων, ώστε να μη σημειώνονται καθυστερήσεις.

5- Μέσω της «τράπεζας γης», που θα λειτουργήσει, θα δοθεί λύση και για περισσότερους από 50.000 ιδιοκτήτες ακινήτων, οι οποίοι κατέχουν ανενεργούς τίτλους συνολικής επιφάνειας 244.000 τετραγωνικών μέτρων από διατηρητέα κτήρια και 184.000 τετραγωνικών μέτρων από ρυμοτομούμενα οικόπεδα. Πρόκειται για εκκρεμότητα που υπάρχει πάνω από δέκα χρόνια, όταν ο θεσμός της μεταφοράς συντελεστή δόμησης στις αρχές της δεκαετίας του 2000 κατέπεσε ως αντισυνταγματικός με απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας, που ζήτησε για την εφαρμογή του να υπάρχουν εγκεκριμένες ζώνες υποδοχής του συντελεστή και όχι συνθήκες ανεξέλεγκτης τσιμεντοποίησης. Εκτοτε οι χιλιάδες ιδιοκτήτες που είχαν εφαρμόσει το νόμο της πολιτείας έμειναν με ανενεργούς τίτλους δικαιωμάτων υπολειπόμενου συντελεστή δόμησης, χωρίς να μπορούν να τα υλοποιήσουν.