



Το "ξεμπλοκάρισμα" των χρόνιων προβλημάτων των οικοδομικών συνεταιρισμών, εξαιτίας των οποίων βρίσκονται εγκλωβισμένα εδώ και δεκαετίες χιλιάδες μέλη τους, χωρίς να έχουν τη δυνατότητα αξιοποίησης της ιδιοκτησίας τους, αποτελεί μία από τις βασικές προτεραιότητες του ΥΠΕΚΑ. Στόχος είναι η προσέλκυση κεφαλαίων στην ιδιωτική πολεοδόμηση, η σημαντική ώθηση στον κλάδο της οικοδομής και η τόνωση της απασχόλησης, με ταυτόχρονη προστασία δασικών εκτάσεων και βελτίωση του περιβαλλοντικού ισοζυγίου, όπως έχει διαμηνύσει ο υπουργός αναπληρωτής υπουργός ΠΕΚΑ.

Βασικό εργαλείο για τη συγκεκριμένη μεταρρύθμιση είναι η δημιουργία του θεσμού της «Τράπεζας Γης». Ενός θεσμού "αγοράς δικαιωμάτων γης", μέσω του οποίου ένας οικοδομικός συνεταιρισμός ή ένας φορέας ιδιωτικής πολεοδόμησης, θα μπορεί να μεταφέρει συντελεστή δόμησης σε άλλη περιοχή, με την ανταλλαγή άυλων δικαιωμάτων ιδιοκτησίας. Όπως ανέφεραν πηγές του ΥΠΕΚΑ, τα σημαντικότερα προβλήματα, που εδώ και δεκαετίες αναστέλλουν τις διαδικασίες πολεοδόμησης για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, έχουν να κάνουν, κυρίως, με το γεγονός ότι οι ιδιοκτησίες πολλών εξ' αυτών βρίσκονται εντός δασικών εκτάσεων και εκτός περιοχών όπου επιτρέπεται η χωροθέτησή τους. Επίσης, σημαντικό πρόβλημα είναι ότι η διαδικασία έγκρισης της ιδιωτικής πολεοδόμησης «κολλάει» στην έντονη γραφειοκρατία και τις υπηρεσιακές καθυστερήσεις. Με την καθιέρωση του θεσμού της «Τράπεζας Γης», ο οποίος λειτουργεί με επιτυχία εδώ και δεκαετίες σε πολλές χώρες του εξωτερικού, ένας οικοδομικός συνεταιρισμός θα μπορεί με την αγορά-πώληση δικαιωμάτων γης, να μεταφέρει, στην ουσία, συντελεστή δόμησης σε άλλη περιοχή.

Αυτές οι περιοχές υποδοχής πρόκειται να οριστούν ως ζώνες υποδοχής συντελεστή δόμησης μέσω του νέου νόμου. Η αρμόδια υπηρεσία θα λειτουργεί στη λογική του one stop shop για οικοδομικούς συνεταιρισμούς και ιδιωτική πολεοδόμηση, ενώ οι διαδικασίες θα γίνονται από την εν λόγω υπηρεσία και όχι από τους πολίτες- ιδιώτες, με μέγιστη προθεσμία έγκρισης τους έξι μήνες. Με αυτό τον τρόπο το ΥΠΕΚΑ εκτιμά ότι πρόκειται να λυθούν τα προβλήματα χωροθέτησης και καθυστερήσεων και να μειωθούν η γραφειοκρατία

και ο χρόνος εξυπηρέτησης, καθώς το σύνολο των διαδικασιών θα γίνονται ηλεκτρονικά.

Επιπλέον, σύμφωνα με τις ίδιες πηγές, σημαντική παράμετρο αποτελεί το γεγονός ότι πρόκειται να δοθεί η δυνατότητα στους οικοδομικούς συνεταιρισμούς να δημιουργήσουν εταιρείες ανάπτυξης, με τη συμμετοχή επενδυτών, ώστε να βρεθούν οι αναγκαίοι πόροι χρηματοδότησης των έργων υποδομής και κατασκευής κοινόχρηστων χώρων. Όσον αφορά τα χρονοδιαγράμματα, η νομοθετική διαδικασία αναμένεται να έχει ολοκληρωθεί εντός εξαμήνου και να ξεκινήσουν οι ηλεκτρονικές διαδικασίες, ενώ, εντός του έτους το σύστημα-πλαίσιο θα είναι πλήρως λειτουργικό. Από την πλευρά τους, εκπρόσωποι των συνεταιρισμών εμφανίζονται αισιόδοξοι σε σχέση με την έκφραση της πολιτικής βούλησης για επίλυση των χρόνιων προβλημάτων που αντιμετωπίζουν, επισημαίνοντας ταυτόχρονα πρακτικά προβλήματα, τα οποία αναμένεται να προκύψουν κατά την εφαρμογή της μεταρρύθμισης. Τέλος, σημειώνεται ότι το ΥΠΕΚΑ έχει, ήδη, καταγράψει το σύνολο των οικοδομικών συνεταιρισμών και της ιδιωτικής πολεοδόμησης σε όλη τη χώρα, εντοπίζοντας τα προβλήματα που αντιμετωπίζουν, ενώ παράλληλα έχουν κατηγοριοποιηθεί με βάση το στάδιο της ετοιμότητας-ωριμότητας, στο οποίο αυτοί βρίσκονται.