

# Πώς θα ενεργοποιηθεί η Μετ

«Κλειδί» η Ψηφιακή Τράπεζα Γης! Ποιες αλλαγές φέρνουν τα σύγχρονα εργαλεία του ΤΕΕ για αυθαίρετα, οικοδομικές άδειες και δημόσιες υποδομές

Από τον  
**Βασίλη Παπακωνσταντόπουλο**  
vpapakonstantopoulos@dimokratia.gr

**Τ**ον δρόμο για την ενεργοποίηση του θεσμικού της Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης, την ψηφιοποίηση των αρχείων των πολεοδομιών της χώρας, τον αυτόματο εντοπισμό των αυθαιρέτων και την ψηφιακή παρακολούθηση όλων των δημόσιων υποδομών ανοίγουν τα νέα ψηφιακά εργαλεία του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος, που τίθενται σταδιακά σε λειτουργία.

Ενα από αυτά είναι η Ψηφιακή Τράπεζα Γης, μέσα από την οποία θα καταστεί εφικτή η μεταφορά συντελεστή που παραμένει «παγωμένη» από το 2007. Όπως ανακοίνωσε ο πρόεδρος του ΤΕΕ Γιώργος Στασινός, «έχουμε ανάδοχο για την Ψηφιακή Τράπεζα Γης. Θα τεθεί σε λειτουργία σε έναν χρόνο, προσφέροντας λύσεις σε δικαιώματα δόμησης και πόρους για πράσινα έργα. Έχουμε βρει το τέλειο εργαλείο, για να κάνουν όλοι οι δήμοι της χώρας απαλλοτριώσεις για κοινόχρηστους χώρους, χωρίς να χρειαστούν δημόσιοι πόροι αλλά με ιδιωτικά χρήματα».

Μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης θα πραγματοποιούνται η πώληση και η αγορά δικαιωμάτων δόμησης. Αντικείμενο του έργου, συνολικού προϋπολογισμού 18.274.230 ευρώ, είναι η ανάπτυξη και η λειτουργία μιας πλατφόρμας ηλεκτρονικής - απρόσκοπτης αγοράς και πώλησης δικαιωμάτων δόμησης, η οποία θα λειτουργεί και ως μηχανισμός αποζημίωσης δικαιούχων, χωρίς κόστος για το Δημόσιο και ταυτόχρονα θα δημιουργεί πόρους για έργα φιλικά προς το περιβάλλον. Η Τράπεζα Γης διαμορφώνει έναν απλό μη-

χανισμό προκειμένου να καταστεί δυνατή η Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης από ακίνητα προσφοράς σε ακίνητα υποδοχής συντελεστή δόμησης. Σημειώνεται πως έχουν εκδοθεί τίτλοι Μεταφοράς Συντελεστή από διατηρητέα, μνημεία και ριμοτομοίμενα ακίνητα που αντιστοιχούν σε πάνω από 1.100.000 τ.μ., ωστόσο το «παγωμα» του θεσμικού για πολλά χρόνια άφησε σε εκκρεμότητα τίτλους που αντιστοιχούν σε 450.000 τ.μ., η αξία των οποίων εκτιμάται ότι υπερβαίνει τα 185.000.000 ευρώ. Σημειώνεται ότι για να ξεκινήσει η κατάθεση τίτλων συντελεστή δόμησης θα πρέπει να έχουν καθοριστεί οι Ζώνες Υποδοχής Συντελεστής διαδικασία που βρίσκεται σε εξέλιξη.

Τα στοιχεία των ακινήτων προσφοράς και υποδοχής συντελεστή δόμησης θα καταχωρίζονται από τους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες τους. Το ηλεκτρονικό σύστημα της Ψηφιακής Τράπεζας Γης θα αντιστοιχίζει τα ακίνητα των υποδοχόντων και αποδεκόμενων συντελεστή δόμησης, σύμφωνα με τα εξής κριτήρια:

α) Την αξία του συντελεστή δόμησης που προσφέρεται ή ζητείται, η οποία προκύπτει από τη δομημένη επιφάνεια στην οποία αυτό αντιστοιχεί, όπως αυτή αποτυπώνεται, βάσει του αντικειμενικού συστήματος αξιών κατά την ημέρα καταχώρισης του ακινήτου στην Ψηφιακή Τράπεζα Γης.

β) Το χρονολογικό σειρά καταχώρισης των ακινήτων.

γ) Τα θέσι τους, αντιστοιχίζοντας και προτεραιότητα σε ακίνητα που βρίσκονται στην ίδια δημοτική ενότητα ή άλλως, στην ίδια δημοτική έδρα, στην ίδια περιφερειακή ενότητα ή άλλως, στην ίδια περιφέρεια.

Από την αντιστοίχιση θα προκύπτει η υποχρέωση του αποδεκόμενου συντελεστή δόμησης να καταβάλει ποσό ίσο με την αξία



Ο πρόεδρος του ΤΕΕ  
Γιώργος Στασινός

του συντελεστή δόμησης, πλέον της εισφοράς που προβλέπεται. Η Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης θα πραγματοποιείται μόλις ο αποδεκόμενος τον συντελεστή δόμησης καταβάλει το ποσό που αντιστοιχεί στην υποχρέωσή του αυτήν. Μετά την πραγματοποίηση της Μεταφοράς Συντελεστή Δό-

μησης γίνονται και η αντίστοιχη αξίωση του προσφέροντος συντελεστή δόμησης.

Μετά τη Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης θα εκδίδεται σχετικός τίτλος, ο οποίος θα μεταγράφεται στο οικείο υποθακοφυλάκειο ή θα καταχωρίζεται στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο. Με την έκδοση αποσβένεται το δικαίωμα που ενσωματώνεται στον τίτλο Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (ΜΣΔ) και αυτός ακυρώνεται με αντίστοιχη διαγραφή του από την Ψηφιακή Τράπεζα Γης. Αν ο τίτλος ΜΣΔ χρησιμοποιείται μόνον εν μέρει κατά την ανωτέρω πραγματοποίηση ΜΣΔ, καταχωρίζεται στην Ψηφιακή Τράπεζα Γης ενημέρωση του τίτλου που αφορά το πραγματοποιούμενο μέρος το οποίο

στρογγυλοποιείται προς τα πάνω σε ακέραιες μονάδες τετραγωνικών μέτρων.

Για κάθε Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης που πραγματοποιείται μέσω της Ψηφιακής Τράπεζας Γης καταβάλλεται από τον αποδεκόμενο συντελεστή δόμησης ποσό ίσο με το πέντε τοις εκατό (5%) της αξίας του μεταβιβαζόμενου συντελεστή δόμησης, όπως αυτή προσδιορίζεται για τον προσδιορισμό του φόρου μεταβίβασης ακινήτων, το οποίο διατίθεται σε ειδικό λογαριασμό υπό τη διαχείριση του Πράσινου Ταμείου για τη χρηματοδότηση δράσεων περιβαλλοντικής και πολεοδομικής εξισορρόπησης, με αποκλειστικό δικαιούχο τον δήμο, όπου βρίσκεται το ακίνητο υποδοχής συντελεστή δόμησης.



**Ο «έξυπνος» βοηθός τίθεται σταδιακά σε λειτουργία! Σε αλλάζει σε δόμηση και πόρους για πράσινα έργα**



## ΕΤΣΙ ΘΑ ΕΝΤΟΠΙΖΟΝΤΑΙ ΟΙ ΠΑΡΑΝΟΜΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΚΤΙΡΙΩΝ

Στο μεταξύ, σε περίπου δύο χρόνια θα μπορεί να γίνεται σε πραγματικό χρόνο ο εντοπισμός των κτιρίων που ανεγείρονται παράνομα. Σύμφωνα με τον κ. Στασινό, ο σχετικός διαγωνισμός για τη δημιουργία ενός νέου σύγχρονου συστήματος ολοκληρώθηκε, αναδείχθηκε ανάδοχος και το έργο ξεκινά. «Σε δύο χρόνια τα αυθαίρετα θα τα πιάσουμε σχεδόν "ζωντανά". Δεν θα μπορεί κάποιος να χτίσει ένα αυθαίρετο, καθώς θα υπάρχει το σύστημα εντοπισμού και ταυτόχρονα με τους ελεγκτές δόμησης και το e-Αδειες θα βλέπουμε ποιος έχει άδεια, ενώ θα επιβάλλονται και βαριά πρόστιμα, επομένως κανείς δεν θα "μπορεί να ξεφύγει"» είπε ο πρόεδρος του ΤΕΕ από το βήμα του πρόσφατου συνεδρίου του Επιμελητηρίου.

Το νέο «έξυπνο» σύστημα παρακολούθησης της αυθαιρέτης δόμησης έχει προϋπολογισμό 124.000.000 ευρώ και προβλέπει τη χρήση δορυφορικών εικόνων για την κάλυψη ολόκληρης της ελληνικής επικράτειας, καθώς και την παραγωγή ψηφιακών ορθοφωτοκαρτών υψηλής ανάλυσης, με ακρίβεια έως 20 εκατοστών, μέσω αεροφωτογραφίσεων από drones. Επιπλέον, θα δημιουργηθεί ένα τρισδιάστατο μητρώο κτιρίων, το οποίο θα περιλαμβάνει πληροφορίες για την κάλυψη, τη δομημένη επιφάνεια και το υψόμετρο κάθε κτίσματος. Όπως εξήγησε ο υφυπουργός Περιβάλλοντος Νίκος Ταγαράς, η Τεχνική Νομομοσύνη θα διαδραματίσει καθοριστικό ρόλο στο νέο σύστημα, καθώς, μέσω εξειδικευμέ-

νων αλγορίθμων, το σύστημα θα αναλύει δεδομένα από διάφορες πηγές, όπως το Κτηματολόγιο, οι δασικοί χάρτες, το e-Αδειες, με στόχο να εντοπίζει αυθαίρετες κατασκευές.

Το έργο καλύπτει περισσότερα από 2.500.000 κτίρια σε όλη την Ελλάδα, δεν πρόκειται πάντως να οδηγήσει σε οριστική και συνολική αντιμετώπιση του ζητήματος των αυθαιρέτων, για την οποία, σύμφωνα με τον κ. Στασινό, θα χρειαστεί μία μεγάλη συζήτηση με όλους τους φορείς που ασχολούνται με το ζήτημα, από το ΣΤΕ μέχρι την κυβέρνηση, ώστε να βρεθεί ο καλύτερος τρόπος για την αντιμετώπιση της αυθαιρέτης δόμησης από τις 28 Ιουλίου του 2011, έως την ημέρα της λειτουργίας του συστήματος εντοπισμού.



# αφορά Συντελεστή Δόμησης



Τα ακίνητα προσφοράς και υποδοχής

Η ΜΕΤΑΦΟΡΑ Συντελεστή Δόμησης μπορεί να πραγματοποιηθεί μόνο από ακίνητο προσφοράς συντελεστή σε ακίνητο υποδοχής, που βρίσκεται εντός ΖΥΣ. Ειδικότερα, τα ακίνητα προσφοράς συντελεστή δόμησης είναι:

1. Ακίνητα επί των οποίων έχει επιβληθεί απαλλοτρίωση είτε μέσω του ρυμοτομικού σχεδίου ή με πράξη κτήσης απαλλοτρίωσης, με σκοπό τη δημιουργία κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων που προβλέπονται στο αντίστοιχο ρυμοτομικό σχέδιο.

2. Ακίνητα στα οποία έχουν επιβληθεί όροι ή περιορισμοί δόμησης (σύμφωνα με το άρθρο 6 του ν. 4067/2012) ή άλλες αντίστοιχες διατάξεις,

3. Τα ακίνητα εντός σχεδίου πόλης ή εντός ορίων οικισμού, τα οποία χαρακτηρίζονται αρχαιολογικοί χώροι ή ιστορικοί τόποι και για τα οποία έχουν τεθεί περιορισμοί στην εξέλιξη του συντελεστή δόμησης ή στα οποία απαγορεύεται τελείως η δόμηση.

Όσον αφορά τα ακίνητα υποδοχής συντελεστή δόμησης, πρόκειται για κτίσματα τα οποία:

1. Βρίσκονται εντός περιοχών σχεδίου πόλεως ή εντός οικισμού ή εντός γενικού πολεοδομικού σχεδιασμού ή ρυθμιστικών σχεδίων, οι οποίες χαρακτηρίζονται Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή.

2. Ανήκουν στο Δημόσιο και για τα οποία υποβάλλεται αίτηση για έγκριση Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων. Συντελεστή δόμησης θα μπορούν ουσιαστικά να αγοράσουν οι ιδιοκτήτες αυθαιρέτων της κατηγορίας 5 (μεγάλα αυθαίρετα), ιδιοκτήτες ακινήτων με αποκλίσεις εμβαδού και επικεφαλμάτιες για στρατηγικές επενδύσεις.

## Πολεοδομίες: Προχωράει η ψηφιοποίηση των αρχείων

ΑΚΟΜΑ ένα έργο που βρίσκεται σε εξέλιξη και αποτελεί από μόνο του μια μεταρρύθμιση είναι η ψηφιοποίηση των αρχείων πολεοδομικής πληροφορίας της χώρας, που εξελίσσεται κανονικά και αφορά αρχεία τα οποία αλλιώς θα ήταν χαρτιά στα υπόγεια των πολεοδομιών. Το ΤΕΕ έχει αναλάβει ως φορέας υλοποίησης να ψηφιοποιήσει το περιεχόμενο των φακέλων των οικοδομικών αδειών. Το έργο έχει συμβασιοποιηθεί πλήρως και έχει εγκριθεί η ενεργοποίηση της προβλεπόμενης προαίρεσης, έτσι ώστε να ψηφιοποιηθεί όλο το περιεχόμενο των φακέλων. Μέχρι στιγμής έχουν ψηφιοποιηθεί 1.600.000 από σύνολο 9.200.000 σελίδες οικοδομικών αδειών (οι άδειες δόμησης).

Το έργο αναμένεται να ολοκληρωθεί το δεύτερο τρίμηνο του 2026, με χρηματοδότηση από το Ταμείο Ανάπτυξης και Ανθεκτικότητας. Από τον χρόνο του καλοκαιριού, δηλαδή ο πολίτης θα πηγαίνει στο γραφείο του μηχανικού χωρίς να κουβαλάει χαρτιά. Θα λέει τον Κωδικό του Ακινήτου (ΚΑΕΚ) ή τον ΑΦΜ του, θα μπαίνει ο μηχανικός στο ψηφιακό σύστημα και θα βρίσκει όλες τις πληροφορίες



για τακτοποίηση, όρους δόμησης, κάθε οικοδομική άδεια, καινούργια ή παλιά σκαναρισμένη, για κάθε ακίνητο.

Όπως εξήγησε η προϊστάμενη διεύθυνσης τεχνικών υπηρεσιών του ΤΕΕ Κλαίρη Δήμα, το έργο αφορά τα αρχεία έως το 2018, οπότε άρχισε η πλατφόρμα e-Άδειες. Περιλαμβάνει πάνω από 4.000.000 φακέλους που βρίσκονται στις Πολεοδο-

μίες και αντιμετωπίζουν τον κίνδυνο της φθοράς και της απώλειας, ενώ έχουν αυξημένο κόστος διατήρησης των αρχείων. Επίσης, και ο χρόνος που χρειάζεται κάποιος για να πάρει έναν φάκελο είναι μεγάλος. Σύμφωνα με την κυρία Δήμα, ήδη έχουν σκαναριστεί 850.000 οικοδομικές άδειες, ενώ έχει δημιουργηθεί εφαρμογή αναζήτησης αδειών στον Ενιαίο Ψηφιακό Χάρτη.

## ΜΗΤΡΩΟ ΓΙΑ ΤΙΣ ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ

Την ίδια στιγμή, σε λειτουργία έχει τεθεί το Εθνικό Μητρώο Υποδομών. Καταγράφει, αποτυπώνει και παρακολουθεί ψηφιακά όλες τις δημόσιες υποδομές της χώρας, όπως κτίρια, δίκτυα, έργα. Παρέχει ολοκληρωμένη εικόνα κατάστασης και διασύνδεση με άλλα συστήματα, διευκολύνοντας τη συντήρηση, τη διαχείριση κινδύνων και τον προγραμματισμό επενδύσεων.

Κατά τη διάρκεια του συνεδρίου ο υπουργός Υποδομών και Μεταφορών Χρήστος Δήμας ανακοίνωσε την ενεργοποίηση της υποχρέωσης όλων των φορέων και των οργανισμών του κεντρικού κράτους και της Αυτοδιοίκησης, που διαχειρίζονται δημόσια έργα, να καταχωρίζουν στο Εθνικό Μητρώο Υποδομών τα έργα ευθύνης τους. Σημειώσε ότι τα βήματα που θα ακολουθηθούν είναι πρώτα η απογραφή όλων των υποχρεωμένων φορέων και ακολούθως η γνωστοποίηση της υποχρέωσής τους εντός συγκεκριμένου χρονοδιαγράμματος να καταχωρίσουν στην πλατφόρμα τα στοιχεία για τα έργα ευθύνης του, υπογραμμίζοντας ότι για όσους δεν εκπληρώσουν την υποχρέωσή τους θα είναι υπεύθυνοι προσωπικά οι νόμιμοι εκπρόσωποι και όχι ορισμός ο φορέας ή ο οργανισμός τους.

## ΕΡΓΑΛΕΙΟ Ο ΕΝΙΑΙΟΣ ΨΗΦΙΑΚΟΣ ΧΑΡΤΗΣ

Σε λειτουργία έχει τεθεί και ο Ενιαίος Ψηφιακός Χάρτης, ένα ολοκληρωμένο σύστημα που συγκεντρώνει θεσμική γεωχωρική πληροφορία και τη διαθέτει μέσω ψηφιακών υπηρεσιών, εξυπηρετώντας άμεσα και με ασφάλεια μηχανικούς, πολλούς και επενδυτές για κάθε πολεοδομική πληροφορία. Όπως εξήγησε ο Νίκος Παναγιωτόπουλος, προϊστάμενος Γενικής Διεύθυνσης Ανάπτυξης Έργων και Επιστημονικών και Επαγγελματικών Θεμάτων του ΤΕΕ, πρόκειται για την ολοκληρωμένη διαχείριση της γεωχωρικής και θεσμικής πληροφορίας και τη διάθεσή αυτής μέσω εφαρμογών και ηλεκτρονικών υπηρεσιών «μίας στάσης». Καταγράφεται, δηλαδή, όλο το νομικό πλαίσιο που αφορά ένα περιουσιακό στοιχείο (για παράδειγμα, αν απαιτούνται άδειες από δασαρχείο, αρχαιολογία) για μία επένδυση επί της γης. Σύμφωνα με τον κ. Στανίνο, το ΤΕΕ αναμένει από τα υπουργεία Περιβάλλοντος και Ενέργειας να θεσμοθετήσει ότι από το 2026 δεν θα παράγεται ΦΕΚ εάν δεν έχει πιστοποιητικό ανάρτησης στον Ενιαίο Ψηφιακό Χάρτη.