

**ΕΙΔΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΡΥΘΜΙΣΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΧΟΡΗΓΙΩΝ ΓΙΑ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ
ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΣΕ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΟΥΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥΣ ΣΤΕΓΑΣΗΣ
ΕΚΤΟΠΙΣΘΕΝΤΩΝ**

1. Σκοπός της Ειδικής Πολεοδομικής Ρύθμισης

1.1 Η Ειδική Πολεοδομική Ρύθμιση του Σχεδίου Χορηγιών για Υφιστάμενες Πολυκατοικίες σε Οικισμούς Στέγασης Εκτοπισθέντων (εφεξής Ρύθμιση), παρέχεται με σκοπό την ενθάρρυνση και προσέλκυση ενδιαφέροντος από τον ιδιωτικό τομέα, για συμμετοχή στο Νέο Πρόγραμμα Διαχείρισης Κυβερνητικών Οικισμών. Η Ρύθμιση, υπό μορφή αξιοποίησης Επιπλέον Δομήσιμου Εμβαδού (ΕΔΕ) παρέχεται, υπό προϋποθέσεις, είτε υπό τη μορφή ανέγερσης πρόσθετων ορόφων οικιστικών διαμερισμάτων στην υπό ανέγερση πολυκατοικία στον Κυβερνητικό Οικισμό Στέγασης Εκτοπισθέντων (μέχρι επιπλέον δύο ορόφους), ή, σε άλλη κατάλληλη περιοχή (Περιοχή Δέκτης), ως ΕΔΕ, πέραν του επιτρεπόμενου εμβαδού που προκύπτει από την αξιοποίηση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της οικείας Πολεοδομικής Ζώνης της Περιοχής Δέκτη.

2. Υπολογισμός ΕΔΕ

2.1 Το ΕΔΕ προκύπτει με τον εξής υπολογισμό:

$$ΕΔΕ = ΑΠ / ΑΣΔ$$

Όπου:

ΑΠ: σημαίνει Αξία Προσφοροδότησης η οποία αντιστοιχεί στην Συνολική Αξία Συντελεστή Δόμησης (ΣΑΣΔ)

ΑΣΔ: σημαίνει Αξία Συντελεστή Δόμησης ανά τετραγωνικό μέτρο ορόφου στην Περιοχή Δέκτη στην οποία το ΕΔΕ θα αξιοποιηθεί/ δομηθεί, στη βάση των Αξιών Γενικής Εκτίμησης του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

3. Περιοχές Δέκτες

3.1 Το ΕΔΕ δύναται να αξιοποιείται στις ακόλουθες Περιοχές Δέκτες:

1. Εντός του Κυβερνητικού Οικισμού, όπου εκτελείται το έργο ανέγερσης πολυκατοικίας στο πλαίσιο του Σχεδίου Χορηγιών για Υφιστάμενες Πολυκατοικίες σε Οικισμούς Στέγασης Εκτοπισθέντων.
2. Αστικά Κέντρα των πόλεων, όπως αυτά καθορίζονται στα οικεία Σχέδια Ανάπτυξης. Το ελάχιστο απαιτούμενο (καθαρό) εμβαδόν της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας θα ανέρχεται σε 1.000 τ.μ..
3. Άξονες Εμπορικής Δραστηριότητας, όλων των Κατηγοριών των Τοπικών Σχεδίων και Σχεδίων Περιοχής.

4. Οικιστικές Ζώνες, με συντελεστή δόμησης 1,20:1 ή/ και 1,40:1. Το ελάχιστο απαιτούμενο (καθαρό) εμβαδόν της υπό ανάπτυξη ακίνητης ιδιοκτησίας θα ανέρχεται σε 1.000 τ.μ..
- 3.2 Το ΕΔΕ **δεν** μπορεί να αξιοποιηθεί σε περιοχές παραδοσιακών πυρήνων των οικισμών, ή/ και Περιοχών Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ), ή/ και περιοχών ελεγχόμενων από το Τμήμα Αρχαιοτήτων, ή/ και τεμαχίων γης στα οποία υφίσταται διατηρητέα οικοδομή ή/ και Αρχαίο Μνημείο, ή/ και τεμαχίων γης ειδικής οικολογικής αξίας ή/ και τεμαχίων γης εφαπτόμενα στις πέντε υπό αναφορά περιοχές.

4. Προϋποθέσεις

- 4.1 Για όλες τις περιπτώσεις της παραγράφου 3.1 πιο πάνω, εκτός των τεμαχίων όπου εκτελείται το έργο ανέγερσης πολυκατοικίας στο πλαίσιο της παρούσας Ρύθμισης, η μέγιστη αύξηση του δομήσιμου εμβαδού δεν μπορεί να υπερβαίνει το 15% του καθορισμένου από την ισχύουσα Πολεοδομική Ζώνη συντελεστή δόμησης. Στις περιπτώσεις εντός του Κυβερνητικού Οικισμού, όπου εκτελείται το έργο ανέγερσης πολυκατοικίας η μέγιστη αύξηση του ανώτατου συντελεστή δόμησης θα επιτρέπεται μέχρι εξαντλήσεως του ΕΔΕ και μέχρι επιπλέον 2 ορόφους.
- 4.2 Το ΕΔΕ δύναται να συνδυαστεί με άλλα κίνητρα, τα οποία δυνατό να εφαρμόζονται σε Οικιστικές Ζώνες, στο βαθμό που δεν προκύπτουν συνθήκες υπερανάπτυξης. Σε περίπτωση συνδυασμού του Κινήτρου με άλλα κίνητρα, η μέγιστη αύξηση του ΣΔ δεν είναι δυνατό να υπερβαίνει το ποσοστό που καθορίζεται στα οικεία Τοπικά Σχέδια ή Σχέδια Περιοχής. Σε περίπτωση που τέτοιο ποσοστό δεν καθορίζεται στο οικείο Τοπικό Σχέδιο ή Σχέδιο Περιοχής, τότε η μέγιστη αύξηση του ΣΔ δεν είναι δυνατό να υπερβεί το 30% του ήδη καθοριζόμενου από την Οικιστική Ζώνη ΣΔ.
- 4.3 Σε περίπτωση που η χρήση του ΕΔΕ απαιτεί την ανέγερση επιπλέον αριθμού ορόφων, πέραν του ανώτατου επιτρεπόμενου στην οικεία Πολεοδομική Ζώνη, τότε η αύξηση αυτή θα διέπεται από τις πρόνοιες των ισχυόντων Σχεδίων Ανάπτυξης, της Εντολής 1/2017 του Υπουργού Εσωτερικών καθώς και τις ισχύουσες, σχετικές με το θέμα, Εγκυκλίου του Υπουργείου Εσωτερικών και του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ως επίσης και το Διευκρινιστικό Πλαίσιο των Γενικών Αρχών και Προϋποθέσεων για Ανέγερση Ψηλών Κτηρίων. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να αυξήσει τα επιτρεπόμενα σχετικά μεγέθη σε περιπτώσεις που αυτό δικαιολογείται επαρκώς από τα δεδομένα ή/ και τα ειδικά περιστατικά κάθε περίπτωσης, ή/ και τις γενικές συνθήκες που επικρατούν στην ευρύτερη περιοχή, χωρίς επηρεασμό των ανέσεων των παρακείμενων περιοχών και χρήσεων γης, αφού εξασφαλίσει τόσο τη σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας Τοπικής Αρχής, όσο και τη σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως σε περιπτώσεις αναπτύξεων με αριθμό ορόφων πέραν των δύο από τον ανώτατο επιτρεπόμενο.

5. Άλλα θέματα

- 5.1 Για τους σκοπούς ενεργοποίησης της παρούσας Ρύθμισης θα τηρείται, από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, Μητρώο Συνολικής Αξίας Συντελεστή Δόμησης (ΣΑΣΔ). Σκοπός του Μητρώου είναι η διαχείριση της Αξίας που παρέχεται με τη συγκεκριμένη Ρύθμιση μέχρι την τελική εξάντλησή της ως ΕΔΕ. Η Αξία Συντελεστή Δόμησης που λογίζεται για την ανέγερση κάθε νέας πολυκατοικίας θα καταγράφεται στο τηρούμενο μητρώο του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και θα παρέχεται η δυνατότητα τμηματικής αξιοποίησής της, μέχρι τη συνολική της εξάντληση, σε χρονικό διάστημα που δεν θα ξεπερνά τα πέντε έτη από την ημερομηνία καταβολής της εφάπαξ παραχωρούμενης χορηγίας/ επιδότησης κατασκευής της πολυκατοικίας.
- 5.2 Σημειώνεται ότι δεν επιτρέπεται η πώληση του ΕΔΕ, ωστόσο, επιτρέπονται οι συμπράξεις για την αξιοποίηση του.