**ΝΕΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ**

**ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΗΤΡΩΝ**

Συνοπτική παρουσίαση των πολεοδομικών κινήτρων:

**Α. Εντολή Υπουργού Εσωτερικών - Κοινωνική Στέγη / Προσιτή Κατοικία**

* Αύξηση Συντελεστή Δόμησης κατά 25% [10% Κοινωνική Στέγη + 15% Όφελος επενδυτή]
* Ενιαίο Οικιστικό Συγκρότημα
* Ελάχιστο Εμβαδόν Ιδιοκτησίας **4 Οικόπεδα** κανονικού εμβαδού [≈ 2.000 τ.μ.] **→2 Οικόπεδα**
* Οικιστική Ζώνη Σ.Δ. ≥ 1,00:1 [εκτός παραδοσιακών πυρήνων & ΠΕΧ ή εφαπτόμενα τεμάχια]
* Δικαίωμα Μεταφοράς σε άλλο τεμάχιο εντός των ορίων της ίδιας Τοπικής Αρχής
* Δικαίωμα Εξαγοράς [2,5 x Δομήσιμο Εμβαδόν Κινήτρου (Σ.Δ. x 25%) x Μ.Κ.Κ.] Ταμείο ΚΟΑΓ
* Μείωση Ελάχιστων Απαιτούμενων Ωφέλιμων Εμβαδών Οικιστικών Μονάδων κατά 10%
* Υπόδειξη Κοινωνικής Στέγης στα Σχέδια της πολεοδομικής αίτησης
* Κατάθεση Συμφωνητικού Εγγράφου Επενδυτή - ΚΟΑΓ κατά την υποβολή πολεοδομικής αίτησης
* Καθορισμός Κριτηρίων & Καταλόγου Δικαιούχων από ΚΟΑΓ
* Ειδικές Προδιαγραφές/ Όροι Κατασκευής από ΕΤΕΚ

Για την πιο πάνω περίπτωση, η τροποποίηση αφορά στην απαίτηση του ελάχιστου εμβαδού ιδιοκτησία σε **2 οικόπεδα, αντί 4**.

**Β. Ειδικό Στεγαστικό Κίνητρο Παραγωγής Προσιτής Κατοικίας** [με Απόφαση Υ.Σ.]

* Αύξηση Συντελεστή Δόμησης κατά 45% [20% Κοινωνική Στέγη + 25% Όφελος επενδυτή]
* Ενιαία και Οργανωμένη Μορφή Οικιστικής Ανάπτυξης
* Ελάχιστο Καθαρό Εμβαδόν Ιδιοκτησίας **3.000 τ.μ. → 2.000 τ.μ.**
* Οικιστική Ζώνη Σ.Δ. ≥ **1,40:1 → ≥ 1,20:1**
* Εφαρμογή Συστημάτων ΑΠΕ [Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας]
* Απόσταση Οικοδομών από Σύνορα Τεμαχίου ≥ 8 μ.
* Μέγιστη Αύξηση Αριθμού Ορόφων: 2
* Διαμερίσματα Studio & 1ος υπνοδωματίου ≤ 30% συνολικού αριθμού οικιστικών μονάδων
* Μείωση Ελάχιστων Απαιτούμενων Ωφέλιμων Εμβαδών Οικιστικών Μονάδων κατά 10%
* Σύμφωνος Γνώμη Τοπικής Αρχής
* Διασφάλιση Ανέσεων Περιοίκων [Δενδροφύτευση, Υπόγειοι Χώροι Στάθμευσης κ.λπ.]

Για την πιο πάνω περίπτωση, οι τροποποιήσεις αφορούν (α) στην απαίτηση του ελάχιστου εμβαδού ιδιοκτησία σε **2.000 τ.μ., αντί 3.000 τ.μ.** που ίσχυε προηγουμένως και (β) την εφαρμογή του κινήτρου σε Οικιστικές Ζώνες με συντελεστή δόμησης **≥ 1,20:1, αντί ≥ 1,40:1** που ίσχυε προηγουμένως.

**Γ. Ειδικό Στεγαστικό Κίνητρο Δημιουργίας Αγοράς Προσιτού Ενοικίου** [με Απόφαση Υ.Σ.]

* Αύξηση Συντελεστή Δόμησης κατά 25%
* Ελάχιστο Καθαρό Εμβαδόν Ιδιοκτησίας **2.000 τ.μ. → Ελεύθερο (ανεξαρτήτως εμβαδού)**
* Οικιστική Ζώνη Σ.Δ. ≥ 1,00:1
* Ενοικίαση τουλάχιστον **70%** του συνολικού αριθμού των οικιστικών μονάδων **→ 50%**
* Υποχρέωση Ενοικίασης για **8 Χρόνια → 5 Χρόνια**
* Ολοκλήρωση Ανάπτυξης εντός 3 χρόνων από την έκδοση της οικοδομικής άδειας
* Μείωση Ελάχιστων Απαιτούμενων Ωφέλιμων Εμβαδών Οικιστικών Μονάδων κατά 20%Δυνατότητα Εξαγοράς 25% απαιτούμενων χώρων στάθμευσης

Για την πιο πάνω περίπτωση, οι τροποποιήσεις αφορούν (α) στη **φιλελευθεροποίηση** της απαίτησης ελάχιστου εμβαδού ιδιοκτησία, αντί **2.000 τ.μ.** που ίσχυε προηγουμένως, (β) την απαίτηση ενοικίασης ελάχιστου ποσοστού οικιστικών μονάδων στο **50%, αντί το 70%** που ίσχυε προηγουμένως και (γ) την υποχρέωση ενοικίασης των μονάδων για περίοδο **5 χρόνων, αντί 8** που ίσχυε προηγουμένως.