

**ΕΙΔΙΚΟ ΚΙΝΗΤΡΟ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΧΟΡΗΓΙΩΝ ΓΙΑ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΕΣ  
ΣΕ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΟΥΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥΣ ΣΤΕΓΑΣΗΣ ΕΚΤΟΠΙΣΘΕΝΤΩΝ**

**1. Σκοπός Ειδικού Πολεοδομικού Κινήτρου**

1.1 Το Ειδικό Κίνητρο του Σχεδίου Χορηγιών για Υφιστάμενες Πολυκατοικίες σε Οικισμούς Στέγασης Εκτοπισθέντων (Ειδικό Κίνητρο), παρέχεται με σκοπό την ενθάρρυνση και προσέλκυση ενδιαφέροντος από τον ιδιωτικό τομέα, για συμμετοχή στο Νέο Πρόγραμμα Διαχείρισης Κυβερνητικών Οικισμών. Το πολεοδομικό Ειδικό Κίνητρο, υπό μορφή αξιοποίησης πρόσθετου συντελεστή δόμησης παρέχεται, υπό προϋποθέσεις, είτε υπό τη μορφή ανέγερσης πρόσθετων ορόφων οικιστικών διαμερισμάτων στην υπό ανέγερση πολυκατοικία στον Κυβερνητικό Οικισμό Στέγασης Εκτοπισθέντων, ή, σε άλλη κατάλληλη περιοχή, ως επιπλέον δομήσιμο εμβαδόν, πέραν του ανώτατου επιτρεπόμενου εμβαδού που προκύπτει από την αξιοποίηση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της οικείας Πολεοδομικής Ζώνης της περιοχής στην οποία το κίνητρο αυτό μπορεί να δομηθεί (Περιοχή Δέκτης).

**2. Υπολογισμός Πολεοδομικού Κινήτρου**

2.1 Ο συνολικός πρόσθετος συντελεστής δόμησης, ο οποίος δυνατόν να αξιοποιείται στην Περιοχή Δέκτη, για κάθε πολυκατοικία, συναρτάται με το ύψος της παρεχόμενης κρατικής επιδότησης κατασκευής που θα παραχωρείται στους Δικαιούχους για την ανέγερση των οικιστικών μονάδων (διαμερισμάτων) της πολυκατοικίας, καθώς και της αντίστοιχης συνεισφοράς των δικαιούχων, ώστε, η αξία του μεταφερόμενου συντελεστή δόμησης να συμπληρώνει το απαιτούμενο κόστος κατασκευής του έργου. Η αξία του μεταφερόμενου συντελεστή δόμησης θα αντιστοιχεί στο δομήσιμο εμβαδόν το οποίο αξιοποιείται στην Περιοχή Δέκτη, στη βάση των Αξιών Γενικής Εκτίμησης του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας του συντελεστή δόμησης της Πολεοδομικής Ζώνης της Περιοχής Δέκτη, στην οποία το Ειδικό Κίνητρο θα αξιοποιηθεί/ δομηθεί.

**3. Περιοχές Εφαρμογής και Προϋποθέσεις**

3.1 Πέραν του χώρου, εντός του Κυβερνητικού Οικισμού, όπου εκτελείται το έργο ανέγερσης πολυκατοικίας στο πλαίσιο του Σχεδίου Χορηγιών για Υφιστάμενες Πολυκατοικίες σε Οικισμούς Στέγασης Εκτοπισθέντων, όπου το Ειδικό Κίνητρο δυνατόν να αξιοποιείται υπό τη μορφή ανέγερσης πρόσθετων ορόφων οικιστικών διαμερισμάτων, αντίστοιχου δομήσιμου εμβαδού με αυτούς της υπό ανέγερση πολυκατοικίας, το Ειδικό Κίνητρο δυνατόν επίσης να αξιοποιείται στις ακόλουθες περιοχές ανάπτυξης (Περιοχές Δέκτες):

(α) **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..

(β) **Αξονες Εμπορικής Δραστηριότητας**, όλων των Κατηγοριών των Τοπικών Σχεδίων και Σχεδίων Περιοχής.

(γ) **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..

(δ) Κατάλληλα τεμάχια γης με καθαρό εμβαδόν πέραν των 2.000 τ.μ., τα οποία βρίσκονται εκτός των Αστικών Κέντρων των πόλεων και απέχουν απόσταση μέχρι 500 μέτρα από τα όρια αυτών.

3.2 Για όλες τις περιπτώσεις της παραγράφου 3.1 πιο πάνω, η μέγιστη αύξηση του ανώτατου συντελεστή δόμησης που προκύπτει από τη χρήση του παρόντος Ειδικού Κινήτρου, δεν μπορεί να υπερβαίνει το 15% του καθορισμένου από την ισχύουσα Πολεοδομική Ζώνη.

3.3 Το παρόν Ειδικό Κίνητρο είναι δυνατό να συνδυάζεται και με άλλα πολεοδομικά κίνητρα των Σχεδίων Ανάπτυξης ή και του Υπουργικού Συμβουλίου ή και με μεταφορά συντελεστή δόμησης από Διατηρητέες Οικοδομές με βάση τον περί Διατηρητέων Οικοδομών Νόμο, τηρουμένων των διατάξεων των οικείων Σχεδίων Ανάπτυξης. Ειδικά στην περίπτωση εφαρμογής του Ειδικού Κινήτρου στις Οικιστικές Ζώνες της παραγράφου 3.1(γ) πιο πάνω, η μέγιστη αύξηση του συντελεστή δόμησης από τον συνδυασμό των επιμέρους κινήτρων δεν μπορεί να υπερβαίνει το 30% του ήδη καθορισμένου από την οικεία Πολεοδομική Ζώνη.

3.4 Το Ειδικό Κίνητρο του Σχεδίου Χορηγιών για Υφιστάμενες Πολυκατοικίες σε Οικισμούς Στέγασης Εκτοπισθέντων δεν εφαρμόζεται σε περιοχές των παραδοσιακών πυρήνων των οικισμών, στις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ) καθώς και σε τεμάχια γης εφαιπτόμενα των δύο υπό αναφορά περιοχών ως επίσης και σε Ελεγχόμενες από το Τμήμα Αρχαιοτήτων Περιοχές, Αρχαία Μνημεία και Διατηρητέες Οικοδομές.

3.5 Σε περίπτωση που η χρήση του πρόσθετου συντελεστή δόμησης 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, Εγκυκλίους 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.

#### **4. Μητρώο Ειδικού Κινήτρου Ανοικοδόμησης Πολυκατοικιών σε Κυβερνητικούς Οικισμούς Στέγασης Εκτοπισθέντων**

4.1 Για τους σκοπούς ενεργοποίησης του παρόντος Ειδικού Κινήτρου θα τηρείται, από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, Μητρώο Συντελεστή Δόμησης. Σκοπός του Μητρώου είναι η διαχείριση του συντελεστή δόμησης που παρέχεται με το συγκεκριμένο κίνητρο μέχρι την τελική εξάντλησή του. Ο συντελεστής 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 του, μέχρι τη συνολική του εξάντληση, σε χρονικό διάστημα που δεν θα ξεπερνά τα πέντε έτη από την ημερομηνία καταβολής της εφάπαξ παραχωρούμενης χορηγίας/ επιδότησης κατασκευής της πολυκατοικίας.