

πλασης για την αγορά όλων των ακινήτων, δομημένων ή αδόμητων, που βρίσκονται στην περιοχή ανάπτυξης ή σε τμήματά της, ή ορισμένων κατηγοριών ακινήτων, καθώς και τμημάτων κατ' όροφο ιδιοκτησίας ή ιδανικών μεριδίων. Στην περίπτωση αυτή, με πράξη του αρμόδιου για την έγκριση της προκαταρκτικής πρότασης οργάνου, η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζονται τα όρια των ζωνών άσκησης του δικαιώματος προτίμησης και οι κατηγορίες ακινήτων, για τις οποίες ισχύει το δικαίωμα αυτό, σύμφωνα με τις προβλέψεις της εγκεκριμένης προκαταρκτικής πρότασης. Το δικαίωμα προτίμησης ασκείται κατά τη διαδικασία που προβλέπεται στο άρθρο 55 του ν. 947/1979 "περί οικιστικών περιοχών" (ΦΕΚ 169 Α'), από την έκδοση της παραπάνω πράξης έως την ολοκλήρωση του προγράμματος ανάπτυξης και πάντως όχι πέραν της δεκαετίας από την έκδοση της πράξης αυτής, εφόσον κατά την κρίση του φορέα ανάπτυξης η απόκτηση συγκεκριμένου ακινήτου εξυπηρετεί την εφαρμογή του προγράμματος.

2. Στις περιοχές ανάπτυξης είναι δυνατόν να καθορίζονται ζώνες αποκατάστασης και ανανέωσης του κτιριακού πλούτου και αναβάθμισης, ανάδειξης και εννοποίησης των ελεύθερων χώρων. Στις ζώνες αυτές μπορεί να επιτρέπεται η χορήγηση ειδικών κινήτρων και ενισχύσεων που ισχύουν στις Ζ.Ε.Ε. και στις Ζ.Ε.Κ., σύμφωνα με το άρθρο 11 του ν. 1337/1983 και το άρθρο 22 του παρόντος νόμου. Για τις ζώνες αυτές μπορεί να προβλέπεται και αυξημένος συντελεστής δόμησης για την κατασκευή κτιρίων ορισμένων χρήσεων που είναι αναγκαίες για την ανάπτυξη της περιοχής, όπως κτιρίων αναψυχής, πολιτιστικών δραστηριοτήτων, στάθμευσης αυτοκινήτων. Ο αυξημένος αυτός συντελεστής δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τον κατά κανόνα ισχύοντα στην περιοχή περισσότερο από 0,2 ούτε να προσαιξάνει το συνολικό συντελεστή του ακινήτου πέραν του 2,0. Τα όρια των παραπάνω ζωνών, τα ειδικά κίνητρα και ενισχύσεις που εφαρμόζονται σε αυτές και το ύψος του αυξημένου συντελεστή καθορίζονται με την πολεοδομική μελέτη ανάπτυξης της περιοχής. Ειδικότερα για τα έργα ανάπτυξης της παρ. 6 του άρθρου 8, ο συντελεστής δόμησης μπορεί να υπερβαίνει το όριο του 2,0, όταν ο ήδη υφιστάμενος συντελεστής στην περιοχή ή στην άμεση ζώνη όπου εντάσσεται η περιοχή είναι κατά πολύ ανώτερος και τεκμηριώνεται ότι το έργο ανάπτυξης θα καταστεί οικονομικά ανέφικτο με συντελεστή δόμησης ίσο με 2,0. Σε καμία περίπτωση πάντως, ο νέος συντελεστής δεν θα πρέπει να είναι ανώτερος του ισχύοντος στην περιοχή ή την άμεση ζώνη ένταξης και οπωσδήποτε ο πραγματοποιούμενος συντελεστής δόμησης να μην υπερβαίνει το όριο 3,0.

3. Ο κατά τα ανωτέρω αυξημένος Σ.Δ., που δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τον κατά κανόνα ισχύοντα στην περιοχή περισσότερο από 0,2 ούτε να προσαιξάνει το συνολικό συντελεστή του ακινήτου πέραν του 2,0, μπορεί να ισχύσει και σε ακίνητα εκτός των ορίων της περιοχής ανάπτυξης και εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως του ίδιου Ο.Τ.Α., μόνο για την εξασφάλιση των κοινόχρηστων χώρων και χώρων κοινωφελών εγκαταστάσεων που προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη ανάπτυξης της περιοχής και δεν έχουν αποζημιωθεί οι ιδιοκτήτες τους από τον Ο.Τ.Α.. Απαγο-

ρεύεται η έγκριση αυξημένου συντελεστή δόμησης πέρα από εκείνον που αντιστοιχεί στις απαιτούμενες δαπάνες για την εξασφάλιση των συγκεκριμένων χώρων του προηγούμενου εδαφίου. Προϋπόθεση για τον καθορισμό αυξημένου Σ.Δ. κατά την προηγούμενη παράγραφο 2 και την παρούσα είναι ο μέσος Σ.Δ., που προκύπτει στο σύνολο των περιοχών του δήμου, με εγκεκριμένο σχέδιο ή σε περίπτωση δήμου με διαμερίσματα στην περιοχή του διαμερίσματος να μην υπερβαίνει τον αντίστοιχο προϋφιστάμενο μέσο Σ.Δ..

4. Για την πραγματοποίηση του αυξημένου Σ.Δ. καταβάλλεται από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου στον οικείο δήμο ή κοινότητα χρηματικό ποσό. Για τον υπολογισμό του ποσού πολλαπλασιάζεται το εμβαδόν του ακινήτου επί τον πρόσθετο Σ.Δ. και το προκύπτον γινόμενο επί την αξία γης του ακινήτου που αντιστοιχεί σε κάθε μονάδα ωφέλιμης οικοδομικής επιφάνειας και καθορίζεται βάσει των ισχυουσών αντικειμενικών αξιών ή ελλείψει αυτών βάσει εκτίμησης του αρμόδιου οικονομικού εφόρου. Το ποσό αυτό κατατίθεται εφάπαξ στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων υπέρ του οικείου δήμου ή κοινότητας και διατίθεται στο φορέα ανάπτυξης για την απόκτηση κοινόχρηστων χώρων και χώρων κοινωφελών εγκαταστάσεων, σύμφωνα με το πρόγραμμα ανάπτυξης. Για την έγκριση του αυξημένου Σ.Δ. οι ενδιαφερόμενοι υποβάλλουν σχετική αίτηση στον οικείο δήμο ή κοινότητα. Η έγκριση χορηγείται με αιτιολογημένη πράξη του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, μόνον εφόσον ο αυξημένος Σ.Δ. στο συγκεκριμένο ακίνητο δεν αποβαίνει σε βάρος της περιοχής. Το δικαίωμα υλοποίησης του αυξημένου Σ.Δ. υφίσταται μόνο μετά την καταβολή του ως άνω χρηματικού ποσού, η οποία πάντως πρέπει να πραγματοποιηθεί εντός ενός (1) έτους από την έκδοση της οικείας εγκριτικής πράξης του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Άλλως, μετά την πάροδο της προθεσμίας αυτής η χορηγηθείσα έγκριση αυξημένου Σ.Δ. αίρεται αυτοδικαίως.

5. Το δικαίωμα χορήγησης αυξημένου Σ.Δ. εντός των ζωνών των παρ. 2 και 3 παύει να υφίσταται, αμέσως μετά την ολοκλήρωση εφαρμογής του προγραμματισμού ανάπτυξης της περιοχής, με έκδοση σχετικής πράξης του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Τυχόν ποσά που δεν απορροφήθηκαν από το φορέα ανάπτυξης επιστρέφονται στον οικείο δήμο ή κοινότητα και διατίθενται για απαλλοτριώσεις ή για εκτέλεση έργων κοινωνικής υποδομής κατά προτεραιότητα εντός της αυτής πολεοδομικής ενότητας της περιοχής ανάπτυξης.

6. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων καθορίζονται τα κριτήρια σύμφωνα με τα οποία η χορήγηση του αυξημένου Σ.Δ. δεν αποβαίνει σε βάρος της περιοχής. Με την ίδια απόφαση μπορεί να καθορίζονται σχετικοί όροι και περιορισμοί χορήγησης του αυξημένου Σ.Δ., ο τρόπος και οι διαδικασίες εφαρμογής Σ.Δ., τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των ενδιαφερομένων και κάθε άλλη αναγκαία για την εφαρμογή του παρόντος λεπτομέρεια.

7. Σε περιπτώσεις αδόμητων οικοπέδων που βρίσκονται σε περιοχές ανάπτυξης και εφόσον με την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης ανάπτυξης καθορίζεται σε αυτά χρήση υπαίθριου κινηματογράφου ή υπαίθριων χώρων πολιτιστικών εκδηλώσεων ή υπαίθριου χώρου στάθμευσης, είναι δυνατόν, χωρίς να μεταβάλλεται το