

**Ειδικά Στεγαστικά Κίνητρα**

**Κίνητρο Κτίσιμο για Ενοικίαση σε Ιδιωτική Γη**

**1. ΓΕΝΙΚΑ**

- 1.1. Η απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου για παραχώρηση ειδικού στεγαστικού κινήτρου («η **Απόφαση**») έχει σκοπό την προσέλκυση του ενδιαφέροντος του ιδιωτικού τομέα για παραγωγή προσιτής στέγης για ενοικίαση. Αφορά στο σχεδιασμό, κατασκευή και ενοικίαση αριθμού οικιστικών μονάδων με αξιοποίηση πρόσθετου συντελεστή δόμησης, με δέσμευση για ενοικίαση του μεγαλύτερου μέρους των μονάδων της ανάπτυξης από τον ενδιαφερόμενο επενδυτή κατά μέρος σε ενοίκιο ελεύθερης αγοράς και κατά μέρος σε δικαιούχους Προσιτής Στέγης.
- 1.2. Η παρούσα Απόφαση εφαρμόζεται από τις Πολεοδομικές Αρχές κατά την άσκηση του πολεοδομικού ελέγχου. Το σύνολο των προνοιών της Απόφασης εφαρμόζεται σε νέες αναπτύξεις, ή υφιστάμενες προσθήκες/ μετατροπές και αλλαγή χρήσης.

**2. ΟΡΙΣΜΟΙ**

- 2.1. **Δικαιούχος:** σημαίνει κάθε φυσικό πρόσωπο ή ομάδα φυσικών προσώπων το οποίο εμπίπτει στα ειδικά κριτήρια τα οποία καταρτίζει ο Φορέας Διαχείρισης.
- 2.2. **Δομήσιμο Εμβαδό Κινήτρου:** σημαίνει το συνολικό επιπλέον δομήσιμο εμβαδό που παραχωρείται με την αξιοποίηση του Κινήτρου.
- 2.3. **Επιτρεπόμενο Δομήσιμο Εμβαδό:** σημαίνει το συνολικό δομήσιμο εμβαδό που προκύπτει από τον ανώτατο επιτρεπόμενο ΣΔ της Ζώνης στην οποία εμπίπτει το υπό ανάπτυξη τεμάχιο γης.
- 2.4. **Κίνητρο:** σημαίνει την δυνατότητα αύξησης του δομήσιμου εμβαδού του υπό ανάπτυξη τεμαχίου γης, μέχρι 45% του ανώτατου επιτρεπόμενου ΣΔ της Ζώνης στην οποία εμπίπτει το υπό ανάπτυξη τεμάχιο γης, νοουμένου ότι πληρούνται οι όροι και προϋποθέσεις που θέτει η Απόφαση αυτή.
- 2.5. **Παροχέας Προσιτής Στέγης:** σημαίνει κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο το οποίο έχει:
- α. υπογράψει συμφωνητικό έγγραφο με τον Φορέα Διαχείρισης με το οποίο δεσμεύτηκε, μεταξύ άλλων, να προσφέρει Προσιτή Στέγη προς ενοικίαση, κατά την υλοποίηση του Κινήτρου, και
  - β. έχει αιτηθεί ή/ και εξασφαλίσει πολεοδομική άδεια για την αξιοποίηση του Κινήτρου.

- 2.6. **Προσιτή Στέγη:** σημαίνει τις οικιστικές μονάδες οι οποίες θα προκύψουν σε αναπτύξεις από την υλοποίηση του Κινήτρου με την εκτέλεση της αδειοδοτημένης ανάπτυξης από Παροχείς Προσιτής Στέγης, και οι οποίες θα διατεθούν προς ενοικίαση σε Δικαιούχους, σε Προσιτό Ενοίκιο μέσω του Φορέα Διαχείρισης.
- 2.7. **Προσιτό Ενοίκιο:** σημαίνει το μέσο ενοίκιο στην ελεύθερη αγορά ανά διοικητική περιοχή και ανά τύπο οικιστικής μονάδας μειωμένο κατά 30%, όπως αυτό θα καθορίζεται από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και θα αναθεωρείται σε τακτά διαστήματα. Νοείται ότι το ύψος του Προσιτό Ενοικίου θα αποτελεί το ανώτατο όριο για σκοπούς Προσιτής Στέγης ενώ θα επιτρέπεται από τον Παροχέα Προσιτής Στέγης να απαιτήσει χαμηλότερο αλλά όχι υψηλότερο ποσό ως Προσιτό Ενοίκιο..
- 2.8. **ΣΔ:** σημαίνει τον συντελεστή δόμησης.
- 2.9. **Φορέας Διαχείρισης Προσιτής Στέγης (Φορέας Διαχείρισης):** σημαίνει τον Κυπριακό Οργανισμό Ανάπτυξης Γης (ΚΟΑΓ)

### 3. ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ

#### 3.1. Γενικά

- 3.1.1. Η αξιοποίηση του Κινήτρου θα επιτρέπεται νοουμένου ότι πληρούνται όλες οι πιο κάτω προϋποθέσεις:
- 3.1.2. Περιοχές εφαρμογής του Κινήτρου
- 3.1.2.1. Η αξιοποίηση του Κινήτρου θα επιτρέπεται νοουμένου ότι το υπό ανάπτυξη τεμάχιο βρίσκεται:
- 3.1.2.1.1. Εντός των ορίων Τοπικών Σχεδίων ή Σχεδίων Περιοχής σε Οικιστικές Ζώνες με ΣΔ μεγαλύτερο του 1,00:1, υπό την προϋπόθεση ότι το καθαρό εμβαδόν του προς ανάπτυξη τεμαχίου ανέρχεται σε τουλάχιστον 1.000 τ.μ.
- 3.1.2.1.2. Κατά προτίμηση, σε γειτνίαση με δημόσιες λειτουργίες ή κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας.
- 3.1.2.1.3. Εκτός περιοχών 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 εφαιπτόμενα στις πέντε υπό αναφορά περιοχές.

### 3.1.3. Άλλες Προϋποθέσεις

3.1.3.1. Η αξιοποίηση του Κινήτρου θα επιτρέπεται νοουμένου ότι η προτεινόμενη ανάπτυξη πληροί όλες τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

3.1.3.1.1. Ικανοποιεί τις πρόνοιες και προϋποθέσεις των οικείων Τοπικών Σχεδίων ή Σχεδίων Περιοχής

3.1.3.1.2. Έχει ενιαία και οργανωμένη μορφή.

3.1.3.1.3. Εναρμονίζεται με το περιβάλλον, την κλίμακα και τον χαρακτήρα της περιοχής και να συμβάλλει στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητάς της. Η Πολεοδομική Αρχή, δύναται, κατά την κρίση της, να θέτει κατάλληλους όρους για τη διαφύλαξη των ανέσεων παρακείμενων περιοχών και χρήσεων.

3.1.3.1.4. Διασφαλίζει την αποδοτικότερη αξιοποίηση του υπαίθριου χώρου και επιτυγχάνει την άνετη και ασφαλή διακίνηση και στάση πεζών και οχημάτων. Συγκεκριμένα, με την ανάπτυξη θα πρέπει να επιδιώκεται η σύνδεση των χρήσεων εσωτερικού και υπαίθριου χώρου με ξεχωριστούς πεζοδρόμους και η παροχή περισσότερων και πιο άνετων οργανωμένων χώρων στάθμευσης.

3.1.3.1.5. Τα επιμέρους συνθετικά στοιχεία της συνδέονται οργανικά σε ένα μορφολογικά και τυπολογικά επιτυχές σύνολο ψηλής τεχνικής και αισθητικής στάθμης.

3.1.3.1.6. Παρέχει κοινόχρηστες διευκολύνσεις για τους ενοίκους και τους επισκέπτες, με τη δημιουργία χώρων αναψυχής και τοπιοτεχνημένων χώρων ιδιωτικού πρασίνου με πλακόστρωτα, καθιστικών, παιγνιδοτόπων, μικρών χώρων αθλοπαιδιών, κλπ..

3.1.3.1.7. Η προτεινόμενη ανάπτυξη θα προβλέπει κατάλληλα συστήματα με μηχανολογικό και άλλο εξοπλισμό από σταθερά μέρη για αξιοποίηση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (ΑΠΕ) για κάλυψη ποσοστού των συνολικών ενεργειακών αναγκών της ανάπτυξης, σύμφωνα με τη σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών *Χρήση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας σε σχέση με Αναπτύξεις* ή όπως αυτή τροποποιηθεί ή αντικατασταθεί.

3.1.3.1.8. Όλες οι προβλεπόμενες οικοδομές της, συμπεριλαμβανομένων και των βοηθητικών, απέχουν τις ελάχιστες απαιτούμενες αποστάσεις από όλα τα σύνορα της υπό ανάπτυξη ακίνητης ιδιοκτησίας, ως αυτές

καθορίζονται στη σχετική Εντολή 1/2017 του Υπουργού Εσωτερικών (σχετική η παράγραφος 5 της Εντολή 1/2017) ή όπως αυτή τροποποιηθεί ή αντικατασταθεί. Πρόσθετα προβλέπεται πυκνή δεντροφύτευση περιμετρικά της ανάπτυξης.

3.1.3.1.9. Σε περίπτωση που με την αίτηση για ανάπτυξη προτείνεται η αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων, αυτή θα διέπεται από και θα εξετάζεται σύμφωνα με τις πρόνοιες της Εντολής 1/2017 του Υπουργού Εσωτερικών ή όπως αυτή τροποποιηθεί ή αντικατασταθεί. 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, 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.

3.1.3.1.10. Σε περίπτωση που με την αίτηση για ανάπτυξη προτείνεται η ανέγερση οικοδομής σε υποστυλώματα (pilotis), αυτή θα διέπεται από και θα εξετάζεται σύμφωνα με τις πρόνοιες σύμφωνα με τις ειδικές πρόνοιες της Εντολής 1/2017 του Υπουργού Εσωτερικών (σχετική η παράγραφος 4.7) ή όπως αυτή τροποποιηθεί ή αντικατασταθεί, ανεξάρτητα από τις προϋποθέσεις που τίθενται για ενιαία οικιστικά συγκροτήματα στο οικείο Σχέδιο Ανάπτυξης, στις περιπτώσεις όπου η διακίνηση των οχημάτων προς και από την πιλοτή δεν παρενοχλεί τις ανέσεις της περιοχής και δεν δημιουργεί οποιαδήποτε αισθητική επιβάρυνση.

3.1.3.1.11. Η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέψει όπως οι μονάδες Προσιτής Στέγης έχουν ωφέλιμο εμβαδόν μέχρι και κατά 10% μικρότερο του καθοριζόμενου στα οικεία Τοπικά Σχέδια ή Σχέδια Περιοχής.

3.1.3.1.12. Το Κίνητρο δεν θα συνδυάζεται με άλλα πολεοδομικά κίνητρα του Υπουργικού Συμβουλίου ή/ και Εντολών του Υπουργού Εσωτερικών ή/ και των Τοπικών Σχεδίων και Σχεδίων Περιοχής.

#### **4. ΤΡΟΠΟΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΚΙΝΗΤΡΟΥ**

4.1. Η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέψει την αξιοποίηση του Κινήτρου, ήτοι την αύξηση του δομήσιμου εμβαδού στην κύρια ιδιοκτησία μέχρι 45% του ισχύοντος ΣΔ, νοουμένου

ότι:

- 4.1.1.το 100% του Δομήσιμου Εμβαδού Κινήτρου θα προσφέρεται ως Προσιτή Στέγη σε Προσιτό Ενοίκιο σε Δικαιούχους, για περίοδο τουλάχιστον 6 ετών και
  - 4.1.2.το 20% του Επιτρεπόμενου Δομήσιμου Εμβαδού θα προσφέρεται ως οικιστικές μονάδες προς ενοικίαση στην ελεύθερη αγορά, για περίοδο τουλάχιστον 6 ετών και
  - 4.1.3. Το 80% του Επιτρεπόμενου Δομήσιμου Εμβαδού θα προσφέρεται ως οικιστικές μονάδες προς πώληση ή ενοικίαση στην ελεύθερη αγορά, χωρίς περιορισμό.
- 4.2. Η αξιοποίηση του Κινήτρου θα επιτρέπει στον ιδιοκτήτη της Προσιτής Στέγης να διεκδικήσει τις ακόλουθες φορολογικές εκπτώσεις:
- 4.2.1.ολόκληρο το ποσό του ενοικίου (100%) που θα λαμβάνεται ως Προσιτό Ενοίκιο θα απαλλάσσεται από τον φόρο εισοδήματος και
  - 4.2.2.το εισόδημα που θα λαμβάνεται ως Προσιτό Ενοίκιο θα απαλλάσσεται από την επιβολή έκτακτης αμυντικής εισφοράς και
  - 4.2.3.θα επιτρέπεται η διεκδίκηση αυξημένων κεφαλαιουχικών εκπτώσεων επί κτιριακών κεφαλαιουχικών δαπανών (5% αντί 3% που ισχύει σήμερα) για την περίοδο κατά την οποία το ενοίκιο θα διατίθεται με Προσιτό Ενοίκιο και
  - 4.2.4.θα επιτρέπεται η διεκδίκηση αυξημένων κεφαλαιουχικών εκπτώσεων για αγορά εξοπλισμού στο υπό αναφορά ακίνητο (15% αντί 10% που ισχύει σήμερα) το οποίο διατίθεται με Προσιτό Ενοίκιο.

## 5. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

### 5.1. Διαδικασία για αξιοποίηση του Κινήτρου στην κύρια ιδιοκτησία με παροχή Προσιτής Στέγης στην κύρια ιδιοκτησία.

- 5.1.1.Αίτηση στην Πολεοδομική Αρχή για χορήγηση πολεοδομικής άδειας για αξιοποίηση του Κινήτρου μέσω της προσφοράς Προσιτής Στέγης θα πρέπει να απαραίτητα να συνοδεύεται από συμφωνητικό έγγραφο υπογραμμένο από τον Παροχέα Προσιτής Στέγης και τον Φορέα Διαχείρισης. Νοείται ότι στο συμφωνητικό έγγραφο θα πρέπει να επισυνάπτονται σχέδια στα οποία να δείχνονται ευκρινώς οι μονάδες Προσιτής Στέγης .
- 5.1.2.Οι μονάδες Προσιτής Στέγης που θα υποδειχθούν από τον Παροχέα Προσιτής Στέγης και ο χρόνος ενοικίασης τους θα δεσμεύονται με κατάλληλους όρους και με την υπογραφή σχετικής συμφωνίας δυνάμει των προνοιών του άρθρου 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής και του Παροχέα Προσιτής Στέγης.

5.1.3.Οι μονάδες Προσιτής Στέγης θα διατίθενται σε Δικαιούχους καθ' υπόδειξη του Φορέα Διαχείρισης σε Προσιτό Ενοίκιο και σύμφωνα με την συμφωνία που θα υπογραφεί μεταξύ του Φορέα Διαχείρισης και του Παροχέα Προσιτής Στέγης.

5.1.4.Μετά τη λήξη της υποχρεωτικής περιόδου διάθεσης των μονάδων Προσιτής Στέγης με Προσιτό Ενοίκιο ή και ενοίκιο στην ελεύθερη αγορά αντίστοιχα, θα καθίσταται δυνατή η αποξένωσή τους μέσω πώλησης.

## **5.2. Διαδικασία αξιοποίησης του Κινήτρου από τον Φορέα Διαχείρισης ή για αναπτύξεις προς όφελος του Φορέα Διαχείρισης.**

5.2.1.Νοείται ότι, σε περιπτώσεις εφαρμογής του κινήτρου από τον Φορέα Διαχείρισης ή για αναπτύξεις προς όφελος του Φορέα Διαχείρισης, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέψει αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου ΣΔ μέχρι 45% του ισχύοντος. Στην περίπτωση αναπτύξεων προς όφελος του Φορέα Διαχείρισης, η Πολεοδομική Αρχή θα δεσμεύει την παροχή του Κινήτρου με ειδικό όρο στην πολεοδομική άδεια και με την υπογραφή Συμφωνίας, δυνάμει του άρθρου 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής, του αιτητή και του Φορέα Διαχείρισης.

## **6. ΆΛΛΑ ΘΕΜΑΤΑ**

6.1. Όλες οι Πολεοδομικές Αρχές θα τηρούν αρχείο με τα στοιχεία των πολεοδομικών αιτήσεων που αφορούν στο παρόν Κίνητρο. Οι Πολεοδομικές Αρχές είναι υπόχρεες να υποβάλλουν το αρχείο στο Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως όταν τους ζητηθεί.

6.2. Το παρόν Κίνητρο **θα ισχύει για δυο (2)** χρόνια από την ημερομηνία της Απόφασης.

## Ο ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΝΟΜΟΣ

(ΝΟΜΟΙ 90/1972, 56/1982, 7/1990, 28/1991, 91(Ι)/1992, 55(Ι)/1993, 72(Ι)/1998, 59(Ι)/1999, 142(Ι)/1999, 241(Ι)/2002, 29(Ι)/2005, 135(Ι)/2006, 11(Ι)/2007, 46(Ι)/2011, 76(Ι)/2011, 130(Ι)/2011, 164(Ι)/2011, 33(Ι)/2012, 110(Ι)/2012, 150(Ι)/2012, 20(Ι)/2013, 65(Ι)/2013, 120(Ι)/2014, 39(Ι)/2015, 134(Ι)/2015, 24(Ι)/2016, 142(Ι)/2018, 16(Ι)/2019, 75(Ι)/2021)

## ΕΝΤΟΛΗ αρ. ΧΧ/2023

Σύμφωνα με το άρθρο 6 του Νόμου

Κίνητρο για την παραγωγή Προσιτής Στέγης

## 1. ΓΕΝΙΚΑ

- 1.1. Ο Υπουργός Εσωτερικών εκδίδει την παρούσα Εντολή ασκώντας τις εξουσίες που παρέχονται σε αυτόν, με βάση το άρθρο 6 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, με σκοπό με σκοπό τη δημιουργία μηχανισμού αύξησης του οικιστικού αποθέματος το οποίο θα προσφέρεται σε προσιτές τιμές από τον ιδιωτικό τομέα και από τον Φορέα Διαχείρισης.
- 1.2. Η παρούσα Εντολή συμβάλλει ενεργά στην επίτευξη των στόχων των Τοπικών Σχεδίων και Σχεδίων Περιοχής αφού ενθαρρύνει και ενισχύει τη σύμπραξη του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα στη διαδικασία αύξησης του οικιστικού αποθέματος και της παραγωγής προσιτής στέγης.
- 1.3. Η παρούσα Εντολή εφαρμόζεται από τις Πολεοδομικές Αρχές κατά την άσκηση του πολεοδομικού ελέγχου. Το σύνολο των προνοιών της Εντολής εφαρμόζεται σε νέες αναπτύξεις ή υφιστάμενες που αφορούν σε προσθήκες/ μετατροπές και αλλαγή χρήσης.
- 1.4. Οι πρόνοιες της παρούσας Εντολής που ταυτόχρονα αποτελούν και πρόνοιες των Τοπικών Σχεδίων και Σχεδίων Περιοχής, δεν επιδέχονται απόκλιση.

## 2. ΟΡΙΣΜΟΙ

- 2.1. **Αξία Συντελεστή Δόμησης:** σημαίνει την αξία συντελεστή δόμησης για όροφο ανά τετραγωνικό μέτρο, για το τεμάχιο στο οποίο συντελείται η ανάπτυξη με την οποία υλοποιείται το Κίνητρο, όπως αυτή καθορίζεται και αναθεωρείται σε τακτά χρονικά διαστήματα από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.
- 2.2. **Δικαιούχος:** σημαίνει κάθε φυσικό πρόσωπο ή ομάδα φυσικών προσώπων το οποίο εμπίπτει στα ειδικά κριτήρια τα οποία καταρτίζει ο Φορέας Διαχείρισης.
- 2.3. **Δομήσιμο Εμβαδό Κινήτρου:** σημαίνει το συνολικό επιπλέον δομήσιμο εμβαδό που παραχωρείται με την αξιοποίηση του Κινήτρου.
- 2.4. **Επιτρεπόμενο Δομήσιμο Εμβαδό:** σημαίνει το συνολικό δομήσιμο εμβαδό που προκύπτει από τον ανώτατο επιτρεπόμενο ΣΔ της Ζώνης στην οποία εμπίπτει το υπό

ανάπτυξη τεμάχιο γης.

2.5. **Κίνητρο:** σημαίνει την δυνατότητα αύξησης του δομήσιμου εμβαδού υπό ανάπτυξη τεμαχίου, μέχρι 25% του ανώτατου επιτρεπόμενου ΣΔ της Ζώνης στην οποία εμπίπτει το υπό ανάπτυξη τεμάχιο γης, την οποία δύναται να επιτρέψει η Πολεοδομική Αρχή, νοουμένου ότι πληρούνται οι όροι και προϋποθέσεις που θέτει η παρούσα Εντολή.

2.6. **Παροχέας Προσιτής Στέγης:** σημαίνει κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο το οποίο έχει:

- α. υπογράψει συμφωνητικό έγγραφο με τον Φορέα Διαχείρισης με το οποίο δεσμεύτηκε, μεταξύ άλλων, να προσφέρει Προσιτή Στέγη ή Χρηματικό Αντιστάθμισμα, κατά την υλοποίηση του Κινήτρου, και
- β. έχει αιτηθεί ή/ και εξασφαλίσει πολεοδομική άδεια για την αξιοποίηση του Κινήτρου.

2.7. **Προσιτή Στέγη:** σημαίνει τις οικιστικές μονάδες οι οποίες θα προκύψουν σε αναπτύξεις από την υλοποίηση του Κινήτρου με την εκτέλεση της αδειοδοτημένης ανάπτυξης από Παροχείς Προσιτής Στέγης, και οι οποίες θα διατεθούν προς πώληση σε Δικαιούχους, στην Τιμή Διάθεσης μέσω του Φορέα Διαχείρισης.

2.8. **ΣΔ:** σημαίνει τον συντελεστή δόμησης.

2.9. **Τιμή Διάθεσης:** σημαίνει την τιμή ανά δομήσιμο μέτρο, στην οποία η Προσιτή Στέγη θα διατεθεί προς πώληση σε Δικαιούχους από τον Παροχέα Προσιτής Στέγης, όπως αυτή η τιμή θα καθορίζεται, ανακοινώνεται και αναθεωρείται τουλάχιστον ετήσια, από το Φορέα Διαχείρισης, αφού λάβει υπόψη την τιμή του κατασκευαστικού κόστους κατά τα ισχύοντα στην οικοδομική βιομηχανία.

2.10. **Φορέας Διαχείρισης Προσιτής Στέγης:** σημαίνει τον Κυπριακό Οργανισμό Ανάπτυξης Γης (ΚΟΑΓ).

2.11. **Χρηματικό Αντιστάθμισμα:** σημαίνει το χρηματικό ποσό που προκύπτει με τον εξής υπολογισμό:

***Δομήσιμο Εμβαδό Κινήτρου x 1.5 x Αξία Συντελεστή Δόμησης***

### **3. ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ**

#### **3.1. Γενικά**

3.1.1. Η αξιοποίηση του Κινήτρου θα επιτρέπεται νοουμένου ότι πληρούνται όλες οι πιο κάτω προϋποθέσεις:

#### **3.1.2. Περιοχές εφαρμογής του Κινήτρου**

3.1.2.1. Η αξιοποίηση του Κινήτρου θα επιτρέπεται νοουμένου ότι το υπό ανάπτυξη



τεμάχιο γης βρίσκεται:

- 3.1.2.1.1. Εντός των ορίων Τοπικών Σχεδίων ή Σχεδίων Περιοχής σε Οικιστικές Ζώνες με ΣΔ ίσο ή μικρότερο του 1,00:1, και το καθαρό εμβαδόν του προς ανάπτυξη τεμαχίου γης να ανέρχεται σε τουλάχιστον 4.000 τ.μ.
- 3.1.2.1.2. Κατά προτίμηση, σε γεινίαση με δημόσιες λειτουργίες ή κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας.
- 3.1.2.1.3. Εκτός περιοχών 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 εφαιπτόμενα στις πέντε υπό αναφορά περιοχές.

### **3.1.3. Άλλες Προϋποθέσεις**

- 3.1.3.1. Η αξιοποίηση του Κινήτρου θα επιτρέπεται νοουμένου ότι η προτεινόμενη ανάπτυξη πληροί όλες τις ακόλουθες προϋποθέσεις:
  - 3.1.3.1.1. Ικανοποιεί τις πρόνοιες και προϋποθέσεις των οικείων Τοπικών Σχεδίων ή Σχεδίων Περιοχής.
  - 3.1.3.1.2. Έχει ενιαία και οργανωμένη μορφή.
  - 3.1.3.1.3. Εναρμονίζεται με το περιβάλλον, την κλίμακα και τον χαρακτήρα της περιοχής και να συμβάλλει στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητάς της. Η Πολεοδομική Αρχή, δύναται, κατά την κρίση της, να θέτει κατάλληλους όρους για τη διαφύλαξη των ανέσεων παρακείμενων περιοχών και χρήσεων.
  - 3.1.3.1.4. Διασφαλίζει την αποδοτικότερη αξιοποίηση του υπαίθριου χώρου και επιτυγχάνει την άνετη και ασφαλή διακίνηση και στάση πεζών και οχημάτων. Συγκεκριμένα, με την ανάπτυξη θα πρέπει να επιδιώκεται η σύνδεση των χρήσεων εσωτερικού και υπαίθριου χώρου με ξεχωριστούς πεζοδρόμους και η παροχή περισσότερων και πιο άνετων οργανωμένων χώρων στάθμευσης.
  - 3.1.3.1.5. Τα επιμέρους συνθετικά στοιχεία της συνδέονται οργανικά σε ένα μορφολογικά και τυπολογικά επιτυχές σύνολο ψηλής τεχνικής και αισθητικής στάθμης.
  - 3.1.3.1.6. Παρέχει κοινόχρηστες διευκολύνσεις για τους ενοίκους και τους επισκέπτες, με τη δημιουργία χώρων αναψυχής και τοπιοτεχνημένων

χώρων ιδιωτικού πρασίνου με πλακόστρωτα, καθιστικών, παιγνιδοτόπων, μικρών χώρων αθλοπαιδιών, κλπ.

- 3.1.3.1.7. Όλες οι προβλεπόμενες οικοδομές της, συμπεριλαμβανομένων και των βοηθητικών, απέχουν τις ελάχιστες απαιτούμενες αποστάσεις από όλα τα σύνορα της υπό ανάπτυξη ακίνητης ιδιοκτησίας, ως αυτές καθορίζονται στη σχετική Εντολή 1/2017 του Υπουργού Εσωτερικών (σχετική η παράγραφος 5 της Εντολής 1/2017) ή όπως αυτή τροποποιηθεί ή αντικατασταθεί. Πρόσθετα προβλέπεται πυκνή δεντροφύτευση περιμετρικά της ανάπτυξης.
- 3.1.3.1.8. Σε περίπτωση που με την αίτηση για ανάπτυξη προτείνεται η αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων, αυτή θα διέπεται από και θα εξετάζεται σύμφωνα με τις πρόνοιες της Εντολής 1/2017 του Υπουργού Εσωτερικών ή όπως αυτή τροποποιηθεί ή αντικατασταθεί. 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, 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.
- 3.1.3.1.9. Σε περίπτωση που με την αίτηση για ανάπτυξη προτείνεται η ανέγερση οικοδομής σε υποστυλώματα (pilotis), αυτή θα διέπεται από και θα εξετάζεται σύμφωνα με τις πρόνοιες σύμφωνα με τις ειδικές πρόνοιες της Εντολής 1/2017 του Υπουργού Εσωτερικών (σχετική η παράγραφος 4.7) ή όπως αυτή τροποποιηθεί ή αντικατασταθεί, ανεξάρτητα από τις προϋποθέσεις που τίθενται για ενιαία οικιστικά συγκροτήματα στο οικείο Σχέδιο Ανάπτυξης, στις περιπτώσεις όπου η διακίνηση των οχημάτων προς και από την πιλοτή δεν παρενοχλεί τις ανέσεις της περιοχής και δεν δημιουργεί οποιαδήποτε αισθητική επιβάρυνση.
- 3.1.3.1.10. Η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέψει όπως οι μονάδες Προσιτής Στέγης έχουν ωφέλιμο εμβαδόν μέχρι και κατά 10% μικρότερο του καθοριζόμενου στα οικεία Τοπικά Σχέδια ή Σχέδια Περιοχής.
- 3.1.3.1.11. Οι οικιστικές μονάδες τύπου στούντιο ή/ και ενός υπνοδωματίου ολόκληρης της ανάπτυξης, αθροιστικά, δεν θα υπερβαίνουν το 30% του

συνολικού εγκεκριμένου αριθμού οικιστικών μονάδων της ανάπτυξης.

3.1.3.1.12. Σε περίπτωση συνδυασμού του Κινήτρου με άλλα κίνητρα τα οποία δυνατό να εφαρμόζονται σε Οικιστικές Ζώνες, 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. ΤΡΟΠΟΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΚΙΝΗΤΡΟΥ**

##### **4.1. Γενικά**

4.1.1. Η παρούσα Εντολή επιτρέπει τους πιο κάτω τρεις εναλλακτικούς τρόπους αξιοποίησης του Κινήτρου. Διευκρινίζεται ότι η επιλογή μεταξύ των εναλλακτικών τρόπων αξιοποίησης του Κινήτρου συνιστά επιλογή του αιτητή και δεν επιτρέπεται ο συνδυασμός των τρόπων αξιοποίησης του Κινήτρου σε μία αίτηση για ανάπτυξη:

- α. Αξιοποίηση του Κινήτρου στην κύρια ιδιοκτησία με παροχή Προσιτής Στέγης για πώληση στην κύρια ιδιοκτησία.
- β. Αξιοποίηση του Κινήτρου στην κύρια ιδιοκτησία με παροχή Προσιτής Στέγης για πώληση σε δευτερεύουσα ιδιοκτησία.
- γ. Αξιοποίηση του Κινήτρου με καταβολή Χρηματικού Αντισταθμίματος.

##### **4.1.2. Αξιοποίηση του Κινήτρου στην κύρια ιδιοκτησία με παροχή Προσιτής Στέγης για πώληση στην κύρια ιδιοκτησία.**

4.1.2.1. Η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέπει την αξιοποίηση του Κινήτρου, ήτοι την αύξηση του δομήσιμου εμβαδού στην κύρια ιδιοκτησία μέχρι 25% του ισχύοντος ανώτατου ΣΔ, υπό τις προϋποθέσεις της §3 και ακολουθώντας τη διαδικασία η οποία περιγράφεται στη §5.1. Η εν λόγω αύξηση μέχρι 25% του Επιτρεπόμενου Δομήσιμου Εμβαδού θα κατανέμεται κατά το μέγιστο ή κατά αναλογία ως εξής:

- α. 10% του Επιτρεπόμενου Δομήσιμου Εμβαδού προς όφελος της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας και
- β. 15% του Επιτρεπόμενου Δομήσιμου Εμβαδού για σκοπούς Προσιτής Στέγης

##### **4.1.3. Αξιοποίηση του Κινήτρου στην κύρια ιδιοκτησία με παροχή Προσιτής Στέγης για πώληση σε δευτερεύουσα ιδιοκτησία.**

4.1.3.1. Η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέπει την αξιοποίηση του Κινήτρου,

ήτοι την αύξηση του δομήσιμου εμβαδού στην υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία μέχρι 25% του ισχύοντος ανώτατου ΣΔ, υπό τις προϋποθέσεις της §3 ακολουθώντας την διαδικασία η οποία περιγράφεται στη §5.2, προς όφελος της υπό ανάπτυξη κύριας ιδιοκτησίας υπό την προϋπόθεση ότι δομήσιμο εμβαδό ίσο με ολόκληρο το Δομήσιμο Εμβαδόν Κινήτρου θα διατεθεί ως Προσιτή Στέγη σε δευτερεύουσα ιδιοκτησία.

4.1.3.2. Στην περίπτωση παροχής Προσιτής Στέγης σε δευτερεύουσα ιδιοκτησία, το συνολικό Δομήσιμο Εμβαδόν Κινήτρου, το οποίο θα διατεθεί ως Προσιτή Στέγη στη δευτερεύουσα ιδιοκτησία θα λογίζεται εξολοκλήρου στο Επιτρεπόμενο Δομήσιμο Εμβαδό της δευτερεύουσας ιδιοκτησίας όπως προκύπτει από τον εν ισχύ ανώτατο ΣΔ της δευτερεύουσας ιδιοκτησίας.

4.1.3.3. Η δευτερεύουσα ιδιοκτησία, όπου θα διατεθούν οι οικιστικές μονάδες που αφορούν σε Προσιτή Στέγη, θα εμπίπτει στα όρια του ίδιου Τοπικού Σχεδίου ή Σχεδίου Περιοχής ως και η κύρια ιδιοκτησία.

4.1.3.4. Όλες οι οικιστικές μονάδες οι οποίες αφορούν σε Προσιτή Στέγη θα πρέπει να διατίθενται στην ίδια δευτερεύουσα ιδιοκτησία. Δεν είναι δυνατή η διάθεση της Προσιτής Στέγης σε άλλη (τρίτη) ακίνητη ιδιοκτησία.

4.1.3.5. Η δευτερεύουσα ιδιοκτησία όπου θα διατεθεί το Κίνητρο για Προσιτή Στέγη, μπορεί να αποτελεί ταυτόχρονα και κύρια ιδιοκτησία, η οποία θα επωφελείται του Κινήτρου υπό την προϋπόθεση ότι πληροί τις απαιτήσεις της §3.

#### **4.1.4.Αξιοποίηση του κινήτρου με καταβολή Χρηματικού Αντισταθμίματος.**

4.1.4.1. Η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέπει την αξιοποίηση του Κινήτρου, ήτοι την αύξηση του δομήσιμου εμβαδού μέχρι 25% του ισχύοντος ανώτατου επιτρεπόμενου ΣΔ υπό τις προϋποθέσεις της §3 ακολουθώντας την διαδικασία η οποία περιγράφεται στη §5.3, προς όφελος της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, υπό την προϋπόθεση καταβολής Χρηματικού Αντισταθμίματος για σκοπούς παραγωγής Προσιτής Στέγης.

## **5. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ**

### **5.1. Διαδικασία για αξιοποίηση του Κινήτρου στην κύρια ιδιοκτησία με παροχή Προσιτής Στέγης για πώληση στην κύρια ιδιοκτησία.**

5.1.1. Αίτηση στην Πολεοδομική Αρχή για χορήγηση πολεοδομικής άδειας για αξιοποίηση του Κινήτρου μέσω της προσφοράς Προσιτής Στέγης στην κύρια ιδιοκτησία θα πρέπει να απαραίτητα να συνοδεύονται από συμφωνητικό έγγραφο υπογραμμένο από τον Παροχέα Προσιτής Στέγης και τον Φορέα Διαχείρισης. Νοείται ότι στο

συμφωνητικό έγγραφο θα πρέπει να επισυνάπτονται σχέδια στα οποία να δείχνονται ευκρινώς οι μονάδες Προσιτής Στέγης .

5.1.2.Οι μονάδες Προσιτής Στέγης που θα υποδειχθούν από τον Παροχέα Προσιτής Στέγης θα δεσμεύονται με κατάλληλους όρους και με την υπογραφή σχετικής συμφωνίας δυνάμει των προνοιών του άρθρου 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής και του Παροχέα Προσιτής Στέγης.

5.1.3.Οι μονάδες Προσιτής Στέγης θα διατίθενται σε Δικαιούχους καθ' υπόδειξη του Φορέα Διαχείρισης στην Τιμή Διάθεσης και σύμφωνα με την συμφωνία που θα υπογραφεί μεταξύ του Φορέα Διαχείρισης και του Παροχέα Προσιτής Στέγης.

## **5.2. Διαδικασία για αξιοποίηση του Κινήτρου στην κύρια ιδιοκτησία με παροχή Προσιτής Στέγης σε δευτερεύουσα ιδιοκτησία.**

5.2.1.Αίτηση στην Πολεοδομική Αρχή για χορήγηση πολεοδομικής άδειας για αξιοποίηση του Κινήτρου μέσω της παροχής Προσιτής Στέγης σε δευτερεύουσα ιδιοκτησία θα πρέπει να συνοδεύεται με ταυτόχρονη υποβολή αντίστοιχης πολεοδομικής αίτησης για την ανάπτυξη στην οποία προτείνεται να αξιοποιηθεί το Κίνητρο και θα πρέπει απαραίτητα να συνοδεύεται από Συμφωνητικό Έγγραφο υπογραμμένο από τον Παροχέα Προσιτής Στέγης και τον Φορέα Διαχείρισης. Νοείται ότι στο συμφωνητικό έγγραφο θα πρέπει να επισυνάπτονται σχέδια στα οποία να δείχνονται ευκρινώς οι μονάδες Προσιτής Στέγης.

5.2.2.Οι μονάδες Προσιτής Στέγης που θα υποδειχθούν από τον Παροχέα Προσιτής Στέγης θα δεσμεύονται με κατάλληλους όρους και με την υπογραφή σχετικής συμφωνίας δυνάμει των προνοιών του άρθρου 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής και του Παροχέα Προσιτής Στέγης.

5.2.3.Οι μονάδες Προσιτής Στέγης θα διατίθενται σε δικαιούχους καθ' υπόδειξη του Φορέα Διαχείρισης στην Τιμή Διάθεσης και σύμφωνα με την συμφωνία που θα υπογραφεί μεταξύ του Φορέα Διαχείρισης και του Παροχέα Προσιτής Στέγης.

## **5.3. Διαδικασία αξιοποίησης του Κινήτρου με καταβολή Χρηματικού Αντισταθμίματος.**

5.3.1.Αίτηση στην Πολεοδομική Αρχή για χορήγηση πολεοδομικής άδειας για αξιοποίηση του Κινήτρου μέσω της καταβολής Χρηματικού Αντισταθμίματος θα πρέπει να συνοδεύεται από επιστολή του αιτητή στην οποία θα καταγράφεται ρητώς:

α. η πρόθεση του για καταβολή Χρηματικού Αντισταθμίματος,

- β. το αιτούμενο Δομήσιμο Εμβαδόν Κινήτρου και η μέθοδος υπολογισμού του,
- γ. η κατά τετραγωνικό μέτρο Αξία Συντελεστή Δόμησης, και
- δ. το συνολικό ποσό του προτεινόμενου Χρηματικού Αντισταθμίματος.

5.3.2. Στο πλαίσιο χορήγησης της πολεοδομικής άδειας, η Πολεοδομική Αρχή θα δεσμεύει την απόφασή της, για έγκαιρη καταβολή του Χρηματικού Αντισταθμίματος, με ειδικό όρο και με την υπογραφή συμφωνίας δυνάμει των προνοιών του άρθρου 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής και του αιτητή.

5.3.3. Το Χρηματικό Αντιστάθμισμα θα καταβάλλεται πριν από την έκδοση της άδειας οικοδομής, η οποία δεν θα εκδίδεται από την Αρμόδια Οικοδομική Αρχή εκτός εάν ο αιτητής προσκομίσει απόδειξη ότι το Χρηματικό Αντιστάθμισμα έχει καταβληθεί.

#### 5.4. Διαδικασία αξιοποίησης του Κινήτρου από τον Φορέα Διαχείρισης ή για αναπτύξεις προς όφελος του Φορέα Διαχείρισης.

5.4.1. Νοείται ότι, σε περιπτώσεις εφαρμογής του κινήτρου από τον Φορέα Διαχείρισης ή για αναπτύξεις προς όφελος του Φορέα Διαχείρισης, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέψει αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου ΣΔ μέχρι 45% του ισχύοντος. Στην περίπτωση αναπτύξεων προς όφελος του Φορέα Διαχείρισης, η Πολεοδομική Αρχή θα δεσμεύει την παροχή του Κινήτρου με ειδικό όρο στην πολεοδομική άδεια και με την υπογραφή Συμφωνίας, δυνάμει του άρθρου 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής, του αιτητή και του Φορέα Διαχείρισης.

## 6. ΑΛΛΑ ΘΕΜΑΤΑ

6.1. Όλες οι Πολεοδομικές Αρχές θα τηρούν αρχείο με τα στοιχεία των πολεοδομικών αιτήσεων που αφορούν στο παρόν Κίνητρο. Οι Πολεοδομικές Αρχές είναι υπόχρεες να υποβάλλουν το αρχείο στο Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως όταν τους ζητηθεί.

6.2. Με τη δημοσίευση της παρούσας Εντολής καταργούνται οι Εντολές του Υπουργού Εσωτερικών:

- α. Εντολή 1 του 2019: Κοινωνική Στέγη και Προσιτή Κατοικία.
- β. Εντολή 3 του 2020: Επέκταση Εντολής 1 του 2019 για Κοινωνική Στέγη.

(Κωνσταντίνος Ιωάννου)

Υπουργός Εσωτερικών