

## Ο ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΝΟΜΟΣ

[ΝΟΜΟΙ 90 ΤΟΥ 1972, 56 ΤΟΥ 1982, 7 ΤΟΥ 1990, 28 ΤΟΥ 1991, 9(Ι) ΤΟΥ 1992, 55(Ι) ΤΟΥ 1993, 72(Ι) ΤΟΥ 1998, 59(Ι) ΚΑΙ 142(Ι) ΤΟΥ 1999, 241(Ι) ΤΟΥ 2002, 29(Ι) ΤΟΥ 2005, 135(Ι) ΤΟΥ 2006, 11(Ι) ΤΟΥ 2007, 46(Ι), 76(Ι), 130(1) ΚΑΙ 164(Ι) ΤΟΥ 2011, 33(Ι), 110(Ι) ΚΑΙ 150(Ι) ΤΟΥ 2012, 20 (Ι) ΚΑΙ 65(1) ΤΟΥ 2013, 120(Ι) ΤΟΥ 2014, 39(Ι) ΚΑΙ 134(Ι) ΤΟΥ 2015 ΚΑΙ 24(Ι) ΤΟΥ 2016)) 2014, 39(Ι) ΚΑΙ 134(Ι) ΤΟΥ 2015, 24(Ι) ΤΟΥ 2016 ΚΑΙ 142(Ι) ΤΟΥ 2018, 16(Ι) ΤΟΥ 2019]

---

Εντολή με βάση το άρθρο 6

### ΕΝΤΟΛΗ 1 του 2019

#### Κοινωνική Στέγη - Προσιτή Κατοικία

#### 1. Γενικά

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 την εφαρμογή μηχανισμού για την προσφορά κοινωνικής στέγης/ προσιτής κατοικίας. Η παρούσα Εντολή συμβάλλει ενεργά στην επίτευξη των στόχων των Τοπικών Σχεδίων και Σχεδίων Περιοχής για την εμπλοκή του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα στη διαδικασία της παραγωγής στέγης. Βασική επιδίωξη της Εντολής είναι η προώθηση της προσφοράς κοινωνικής στέγης/ προσιτής κατοικίας και η διασφάλιση πρόσβασης σε αξιοπρεπή και οικονομικά προσιτή στέγαση σε όλους τους πολίτες.

1.2 Η παρούσα Εντολή εφαρμόζεται από τις Πολεοδομικές Αρχές κατά την άσκηση του πολεοδομικού ελέγχου. Το σύνολο των προνοιών της Εντολής αφορά νέες αναπτύξεις. Η εφαρμογή του κινήτρου σε άλλες κατηγορίες αναπτύξεων, π.χ. προσθήκες/ μετατροπές, αλλαγή χρήσης, κτλ, δεν είναι δυνατή.

1.3 Οι πρόνοιες της παρούσας Εντολής που ταυτόχρονα αποτελούν και πρόνοιες των Τοπικών Σχεδίων και Σχεδίων Περιοχής, όπως αυτές συγκεκριμένα σημειώνονται στο κείμενο που ακολουθεί, δεν επιδέχονται απόκλιση. Η έγκριση προτεινόμενης ανάπτυξης κατά παρέκκλιση αυτών των συγκεκριμένων προνοιών θα γίνεται σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 26(2) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου και τους σχετικούς Κανονισμούς (Κ.Δ.Π. 309/99).

#### 2. Ορισμοί

2.1 **Κοινωνική Στέγη/ Προσιτή Κατοικία:** Οι οικιστικές μονάδες που θα προκύψουν σε νέες οικοδομές, από την εφαρμογή του κινήτρου, και θα διατεθούν ως οικονομικά προσιτές.

2.2 **Δικαιούχος:** Κάθε φυσικό άτομο (ή ομάδα ατόμων) που εμπίπτει στα ειδικά κριτήρια που καταρτίζει ο Φορέας Διαχείρισης.

**2.3 Παροχέας Κοινωνικής Στέγης/ Προσιτής Κατοικίας:** Κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο που εξασφαλίζει Πολεοδομική Άδεια για την αξιοποίηση του κινήτρου, εφόσον έχει προηγηθεί η έγκρισή του από τον Φορέα Διαχείρισης στη βάση σχετικού συμφωνητικού εγγράφου.

**2.4 Ενιαίο Οικιστικό Συγκρότημα:** Η αμιγώς οικιστική ανάπτυξη που έχει ενιαία σύνθεση και είναι υψηλής τεχνικής και αισθητικής στάθμης, προσαρμόζεται λειτουργικά στον χώρο και διαθέτει οργανωμένους χώρους στάθμευσης, καθώς και οργανωμένους ιδιωτικούς ελεύθερους χώρους.

**2.5 Φορέας Διαχείρισης:** Ο Κυπριακός Οργανισμός Ανάπτυξης Γης (ΚΟΑΓ) που έχει αναλάβει τον ρόλο του Φορέα για σκοπούς υλοποίησης της παρούσας Εντολής για ρύθμιση της εφαρμογής των σχετικών με προσιτή κατοικία προνοιών των Σχεδίων Ανάπτυξης, σύμφωνα με Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου ημερομηνίας 23.01.2019.

### **3. Πολεοδομικό Κίνητρο και Προϋποθέσεις**

**3.1** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης σε ποσοστό 25% του ισχύοντος, ως πολεοδομικό κίνητρο (το κίνητρο), για προσέλκυση του ενδιαφέροντος για την παραγωγή οικονομικά προσιτών οικιστικών μονάδων (κοινωνική στέγη/ προσιτή κατοικία). Το κίνητρο είναι δυνατό να παρέχεται, νοούμενου ότι ικανοποιούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις.

**3.1.1** Το κίνητρο θα εφαρμόζεται σε περιπτώσεις υποβολής πολεοδομικής αίτησης για ενιαίο οικιστικό συγκρότημα.

**3.1.2** Το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν της υπό ανάπτυξη ακίνητης ιδιοκτησίας (κύρια ιδιοκτησία), για ενιαίο οικιστικό συγκρότημα, θα ανέρχεται σε τέσσερα (4) οικόπεδα κανονικού εμβαδού, ανάλογα με την περιοχή, ή σε οικόπεδο ανάλογου μεγέθους. Κατά προτίμηση, η υπό ανάπτυξη ακίνητη ιδιοκτησία να γειτνιάζει με δημόσιες λειτουργίες ή κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας.

**3.1.3** Σε όλες τις περιπτώσεις, το κίνητρο θα έχει εφαρμογή σε Οικιστικές Ζώνες, με συντελεστή δόμησης ίσο ή μεγαλύτερο του 1,00:1, ενώ δεν θα εφαρμόζεται στις περιοχές των παραδοσιακών πυρήνων των οικισμών, στις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ) και σε τεμάχια γης εφαιπόμενα στις δυο υπό αναφορά περιοχές.

**3.2** Κατ' εξαίρεση, είναι δυνατή η δημιουργία των μονάδων που θα διατεθούν για κοινωνική στέγη/ προσιτή κατοικία σε άλλη ακίνητη ιδιοκτησία (δευτερεύουσα ιδιοκτησία), στη βάση των προνοιών της παραγράφου 4.4 πιο κάτω, με την υποβολή παράλληλης πολεοδομικής αίτησης.

## **4. Κατανομή του Κινήτρου**

**4.1** Αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης κατ' ελάχιστον 10% του ισχύοντος, κατανέμεται προς τους σκοπούς της παραγωγής κοινωνικής στέγης/ προσιτής κατοικίας. Το υπόλοιπο μέρος του κινήτρου, δηλαδή αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης μέχρι και κατά 15% του ισχύοντος, κατανέμεται προς όφελος της υπό ανάπτυξη ακίνητης ιδιοκτησίας.

**4.2** Σε περίπτωση εφαρμογής του κινήτρου από τον Φορέα Διαχείρισης, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέψει αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης σε ποσοστό μέχρι και 25% του ισχύοντος.

**4.3** Σε εξαιρετικές περιπτώσεις είναι δυνατό όπως το κίνητρο αξιοποιείται εξολοκλήρου στην κύρια ιδιοκτησία προς όφελος αυτής και, ταυτόχρονα, οι οικιστικές μονάδες που αφορούν σε κοινωνική στέγη/ προσιτή κατοικία διατεθούν στη δευτερεύουσα ιδιοκτησία, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 5.2 και των ειδικών προϋποθέσεων 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3, 5.2.4, 5.2.5 και 5.2.6.

**4.4** Σε όλες τις περιπτώσεις, το συνολικό δομήσιμο εμβαδόν που θα αφορά στην κοινωνική στέγη/ προσιτή κατοικία θα αξιοποιείται ως δομήσιμο εμβαδόν για τις οικονομικά προσιτές οικιστικές μονάδες και τους κοινόχρηστους χώρους που τους αναλογούν και λογίζονται στον συντελεστή δόμησης.

## **5. Διάθεση Κινήτρου**

**5.1** Είναι επιθυμητό όπως όλες οι πρόσθετες οικιστικές μονάδες που προκύπτουν από την εφαρμογή του κινήτρου διατίθενται στην κύρια ιδιοκτησία, ώστε να επιτυγχάνεται η ανάμιξη διαφόρων τύπων οικιστικών μονάδων.

**5.2** Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει όπως το κίνητρο αξιοποιείται εξολοκλήρου στην κύρια ιδιοκτησία (αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης σε ποσοστό 25% του ισχύοντος) και οι οικιστικές μονάδες που αφορούν σε κοινωνική στέγη/ προσιτή κατοικία διατεθούν στη δευτερεύουσα ιδιοκτησία, νοουμένου ότι ικανοποιούνται όλες οι ακόλουθες προϋποθέσεις.

**5.2.1** Το συνολικό δομήσιμο εμβαδόν των οικιστικών μονάδων που αφορά σε κοινωνική στέγη/ προσιτή κατοικία και θα διατεθούν στη δευτερεύουσα ιδιοκτησία θα ισούται με το συνολικό δομήσιμο εμβαδόν που αποδίδεται ως κίνητρο προς όφελος της κύριας ιδιοκτησίας.

**5.2.2** Η δευτερεύουσα ιδιοκτησία, όπου θα διατεθούν οι οικιστικές μονάδες που αφορούν σε κοινωνική στέγη/ προσιτή κατοικία και η οποία θα είναι διαφορετική από την κύρια ιδιοκτησία, θα εμπίπτει στα όρια του ίδιου Τοπικού Σχεδίου ή Σχεδίου Περιοχής ως και η κύρια ιδιοκτησία.

**5.2.3** Το συνολικό δομήσιμο εμβαδόν των οικιστικών μονάδων που αφορά σε κοινωνική στέγη/ προσιτή κατοικία θα αποδίδει τουλάχιστον τρεις (3) οικιστικές μονάδες.

**5.2.4** Όλες οι οικιστικές μονάδες που αφορούν σε κοινωνική στέγη/ προσιτή κατοικία θα διατίθενται στην ίδια δευτερεύουσα υπό ακίνητη ιδιοκτησία. Η αποσπασματική διάθεση του συνολικού δομήσιμου εμβαδού για την κοινωνική στέγη/ προσιτή κατοικία σε πέραν της μιας δευτερεύουσας ακίνητης ιδιοκτησίας δεν είναι αποδεκτή για τους σκοπούς της παρούσας Εντολής.

**5.2.5** Για να είναι δυνατή η διάθεση της κοινωνικής στέγης/ προσιτής κατοικίας στη δευτερεύουσα ιδιοκτησία, απαιτείται η ταυτόχρονη υποβολή αντίστοιχων Πολεοδομικών αιτήσεων για τις αναπτύξεις στις οποίες προτείνεται να αξιοποιηθεί το κίνητρο. Οι οικιστικές μονάδες που θα αφορούν στην κοινωνική στέγη/ προσιτή κατοικία θα πρέπει να δεικνύονται ξεκάθαρα στα υποβληθέντα σχέδια.

**5.2.6** Οι οικονομικά προσιτές οικιστικές μονάδες, που θα διατίθενται στη δευτερεύουσα ιδιοκτησία, θα δεσμεύονται με κατάλληλους όρους και με την υπογραφή σχετικής συμφωνίας, με βάση το αρ. 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής και του αιτητή.

**5.3** Η πρόνοια 5.2 πιο πάνω και οι σχετικές προϋποθέσεις 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3, 5.2.4, 5.2.5 και 5.2.6, ισχύουν λαμβάνοντας υπόψη ότι η διάθεση των οικονομικά προσιτών οικιστικών μονάδων στη δευτερεύουσα ιδιοκτησία αποτελεί μέρος του ανώτατου επιτρεπόμενου δομήσιμου εμβαδού της συγκεκριμένης ακίνητης ιδιοκτησίας, σύμφωνα με τις ισχύουσες Πολεοδομικές Ζώνες, στο οικείο Τοπικό Σχέδιο ή Σχέδιο Περιοχής. Σε καμία περίπτωση οι μονάδες αυτές θα λογίζονται ως πρόσθετο (επιπλέον) δομήσιμο εμβαδόν στη δευτερεύουσα ιδιοκτησία.

**5.4** Για τους σκοπούς της παρούσας πολιτικής, η δευτερεύουσα ιδιοκτησία όπου θα διατεθεί το μέρος του κινήτρου για κοινωνική στέγη/ προσιτή κατοικία, μπορεί να πληροί τα χαρακτηριστικά της παραγράφου 3.1 και συνεπώς, να αποτελεί ταυτόχρονα και κύρια ιδιοκτησία, η οποία θα επωφελείται του κινήτρου (αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης σε ποσοστό 25% του ισχύοντος).

**5.5** Σε περίπτωση υποβολής αίτησης, με βάση τις πρόνοιες της παραγράφου 5.4, δεν θα είναι δυνατή η διάθεση της κοινωνικής στέγης/ προσιτής κατοικίας σε άλλη (τρίτη) ακίνητη ιδιοκτησία.

## **6. Εξαγορά Κινήτρου**

**6.1** Το κίνητρο είναι δυνατό να εξαγοράζεται, μετά από σχετική πρωτοβουλία του αιτητή. Στην περίπτωση αυτή, η Πολεοδομική Αρχή θα αποδέχεται την καταβολή χρηματικού ποσού αντί της υποχρέωσης διάθεσης οικιστικών μονάδων για δημιουργία κοινωνικής στέγης/ προσιτής κατοικίας. Το αντιστάθμισμα της εξαγοράς του κινήτρου θα καταβάλλεται στον ΚΟΑΓ, ειδικά για την ενίσχυση της στεγαστικής πολιτικής.

**6.2** Η εξαγορά του κινήτρου υπολογίζεται στη βάση του μέσου κατασκευαστικού κόστους, όπως αυτό καταγράφεται στην τελευταία σχετική δημοσίευση της Στατιστικής Υπηρεσίας Κύπρου.

**6.3** Το ποσό εξαγοράς καθορίζεται ως ακολούθως:

$2.5 \times$  [το δομήσιμο εμβαδόν κοινωνικής στέγης/ προσιτής κατοικίας από το σύνολο του κινήτρου που αξιοποιείται  $\times$  μέσο κατασκευαστικό κόστος για κατοικίες ή διαμερίσματα (ανάλογα με την προτεινόμενη χρήση)].

**6.4** Στο πλαίσιο χορήγησης της πολεοδομικής άδειας, η Πολεοδομική Αρχή θα δεσμεύει την απόφασή της, για εξαγορά του κινήτρου, με ειδικό όρο και με την υπογραφή Συμφωνίας, σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, για έγκαιρη καταβολή του ποσού εξαγοράς.

**6.5** Το ποσό εξαγοράς θα καταβάλλεται πριν από την έκδοση της άδειας οικοδομής, με βάση τις πρόνοιες του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, με έγκαιρη προσκόμιση της απόδειξης πληρωμής στην αρμόδια Οικοδομική Αρχή. Το αντιστάθμισμα της εξαγοράς του κινήτρου θα καταβάλλεται στον ΚΟΑΓ, ειδικά για την ενίσχυση της στεγαστικής πολιτικής.

## **7. Ελάχιστο Ωφέλιμο Εμβαδόν**

**7.1** Με στόχο την επίτευξη μεγαλύτερης ευελιξίας στον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό προς όφελος του επιθυμητού σκοπού, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει όπως οι οικιστικές μονάδες που καθορίζονται ως οικονομικά προσιτές έχουν ωφέλιμο εμβαδόν μέχρι και κατά 10% μικρότερο του καθοριζόμενου στα οικεία Τοπικά Σχέδια ή Σχέδια Περιοχής.

## **8. Συνδυασμός Κινήτρων**

**8.1** Σε περίπτωση συνδυασμού του κινήτρου με άλλα κίνητρα που δυνατό να εφαρμόζονται σε Οικιστικές Ζώνες, η μέγιστη αύξηση του συντελεστή δόμησης 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 συντελεστή δόμησης δεν είναι δυνατό να υπερβεί το 30% του ήδη καθοριζόμενου από την Οικιστική Ζώνη.

## **9. Υποβολή και Εξέταση Πολεοδομικής Αίτησης**

**9.1** Πολεοδομικές αιτήσεις (από φυσικά ή νομικά πρόσωπα, εκτός του Φορέα Διαχείρισης) για αναπτύξεις που προτίθενται να χρησιμοποιήσουν το συγκεκριμένο κίνητρο, στη βάση της παρούσας Εντολής, θα πρέπει απαραίτητα να συνοδεύονται από Συμφωνητικό Έγγραφο υπογραμμένο από τον αιτητή (παροχέα) και τον Φορέα Διαχείρισης. Το

Συμφωνητικό Έγγραφο για να θεωρείται πλήρες και ολοκληρωμένο πρέπει απαραίτητα να συνοδεύεται από σχέδια στα οποία να δείχνονται ευκρινώς οι οικιστικές μονάδες που πρόκειται να διατεθούν ως κοινωνική στέγη/ προσιτή κατοικία.

**9.2** Στην περίπτωση όπου, κατά τον λεπτομερή έλεγχο των εγγράφων που συνοδεύουν την υποβληθείσα αίτηση, διαπιστωθεί η μη υποβολή του Συμφωνητικού Εγγράφου, όπως αναφέρεται στην παράγραφο 9.1 πιο πάνω, η Πολεοδομική Αρχή θα προχωρεί στην απόρριψη της αίτησης.

**9.3** Σε όλες τις περιπτώσεις κατά την εξέταση των αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα διασφαλίζει ότι, πέραν των προνοιών και προϋποθέσεων των οικείων Τοπικών Σχεδίων ή Σχεδίων Περιοχής, ικανοποιούνται και οι πιο κάτω προϋποθέσεις.

**9.3.1** Η προτεινόμενη ανάπτυξη θα εναρμονίζεται με το περιβάλλον, την κλίμακα και τον χαρακτήρα της περιοχής. Η Πολεοδομική Αρχή, κατά την κρίση της, είναι δυνατό να θέτει κατάλληλους όρους για τη διαφύλαξη των ανέσεων παρακείμενων περιοχών και χρήσεων.

**9.3.2** Στην περίπτωση αιτήσεων που αφορούν σε ενιαίο οικιστικό συγκρότημα, το οποίο περιλαμβάνει πέραν των δέκα (10) οικιστικών μονάδων, η Πολεοδομική Αρχή δεν θα επιτρέπει την ανέγερση οικοδομών σε υποστυλώματα (pilotis), με στόχο τη διαφύλαξη των ανέσεων της περιοχής.

**9.3.3** Στην περίπτωση αξιοποίησης του κινήτρου εξολοκλήρου στην κύρια ιδιοκτησία, τότε οι οικιστικές μονάδες που θα διατεθούν ως κοινωνική στέγη/ προσιτή κατοικία να ενσωματώνονται οργανικά, λειτουργικά και αισθητικά στο σύνολο της ανάπτυξης.

## **10. Κόστος και Μηχανισμός Διάθεσης Κοινωνικής Στέγης - Προσιτής Κατοικίας**

**10.1** Οι οικονομικά προσιτές οικιστικές μονάδες θα διατίθενται σε δικαιούχους στην τιμή του μέσου κατασκευαστικού κόστους, όπως αυτό δημοσιεύεται από τη Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου για κατοικίες ή διαμερίσματα, ανάλογα με την προτεινόμενη ανάπτυξη. Η διάθεση των οικιστικών μονάδων αποτελεί αρμοδιότητα του Φορέα Διαχείρισης, ο οποίος θα πρέπει να διασφαλίζει την ορθότητα της διάθεσης, σύμφωνα και με τις πρόνοιες της παραγράφου 11.1, πιο κάτω.

## **11. Φορέας Διαχείρισης Κοινωνικής Στέγης - Προσιτής Κατοικίας**

**11.1** Ως Φορέας Διαχείρισης Κοινωνικής Στέγης ορίστηκε ο Κ.Ο.Α.Γ., ο οποίος για την περίπτωση της παρούσας Εντολής θα ενεργεί και ως Εποπτική Αρχή. Ο Φορέας Διαχείρισης θα είναι υπεύθυνος για την εφαρμογή διαδικασιών στη βάση των καθηκόντων και ευθυνών που καθορίζονται από τον Υπουργό Εσωτερικών, με στόχο τη βέλτιστη διαχείριση των διαθέσιμων μονάδων. Δηλαδή, μεταξύ άλλων, θα μεριμνά για την κατάρτιση κριτηρίων δικαιούχων, την

αξιολόγηση των αιτήσεων δικαιούχων για έγκρισή τους και την παροχή πρότυπου συμβολαίου μεταξύ του παροχέα και του δικαιούχου.

**11.2** Σε περίπτωση εφαρμογής των προνοιών της παραγράφου 4.1, πιο πάνω, από τον Φορέα Διαχείρισης, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέψει αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης σε ποσοστό μέχρι και 25% του ισχύοντος, όπως καταγράφεται και στην παράγραφο 4.2 πιο πάνω.

**11.3** Κατά την εξέταση αίτησης που υποβάλλεται από τον Φορέα Διαχείρισης, η Πολεοδομική Αρχή θα διασφαλίζει ότι ικανοποιούνται οι προϋποθέσεις της παραγράφου 9.3.1 και 9.3.2, πιο πάνω.



Κωνσταντίνος Πετρίδης  
Υπουργός Εσωτερικών

Έγινε στις 15.05.2019