

## Ειδικά Στεγαστικά Κίνητρα

Τα ειδικά στεγαστικά κίνητρα έχουν διαμορφωθεί μετά από την καταγραφή εισηγήσεων και διενέργεια διαβουλεύσεων με διάφορους Φορείς και ειδικότερα με το Επιστημονικό Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου (ΕΤΕΚ).

Πρόσθετα για τους σκοπούς των Ειδικών Στεγαστικών Κινήτρων έχουν ετοιμαστεί, από το ΕΤΕΚ, ειδικές προδιαγραφές κατασκευής.

### Ειδικό Στεγαστικό Κίνητρο Παραγωγής Προσιτής Κατοικίας

1. Το Ειδικό Στεγαστικό Κίνητρο Παραγωγής Προσιτής Κατοικίας έχει σκοπό τη δημιουργία ελκυστικών συνθηκών για προσέλκυση του ενδιαφέροντος του ευρύτερου δημόσιου και ιδιωτικού τομέα στην παραγωγή οικονομικά προσιτών οικιστικών μονάδων, στις περιοχές που καλύπτονται από τις πρόνοιες των Τοπικών Σχεδίων ή των Σχεδίων Περιοχής. Στη βάση της παρεχόμενης δυνατότητας αύξησης του ανώτατου συντελεστή δόμησης σε ποσοστό της τάξης του 25% του ισχύοντος, σύμφωνα με την καθορισμένη πολιτική των Τοπικών Σχεδίων και Σχεδίων Περιοχής για την κοινωνική στέγη, το Ειδικό Στεγαστικό Κίνητρο Παραγωγής Προσιτής Κατοικίας, προνοεί πρόσθετη αύξηση του ποσοστού αυτού κατά 20%, ώστε να αποδίδεται συνολικά η δυνατότητα αύξησης του συντελεστή δόμησης σε ποσοστό 45% του ισχύοντος, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) Η αίτηση θα αφορά ενιαίο οικιστικό συγκρότημα, σε ακίνητη ιδιοκτησία με ενιαίο καθαρό εμβαδόν τουλάχιστον 3.000 τετ. μέτρων (για τους σκοπούς ερμηνείας του Ειδικού Στεγαστικού Κινήτρου Παραγωγής Προσιτής Κατοικίας, όπου γίνεται αναφορά σε ακίνητη ιδιοκτησία αυτή θα αφορά σε τεμάχιο γης με ενιαίο καθαρό εμβαδόν τουλάχιστον 3.000 τετ. μέτρων).

(β) Η ακίνητη ιδιοκτησία, κατά προτίμηση, θα βρίσκεται σε γειτνίαση με δημόσιες λειτουργίες ή κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας.

(γ) Το Ειδικό Στεγαστικό Κίνητρο Παραγωγής Προσιτής Κατοικίας δεν θα εφαρμόζεται στις περιοχές των παραδοσιακών πυρήνων των οικισμών, στις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ) και σε ακίνητη ιδιοκτησία εφαιπτόμενη στις δυο υπό αναφορά περιοχές.

(δ) Η προτεινόμενη ανάπτυξη θα αφορά οικιστικές αναπτύξεις και θα εμπίπτει σε Οικιστική Ζώνη με μέγιστο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης ίσο ή μεγαλύτερο του 1,40:1.

(ε) Η προτεινόμενη ανάπτυξη θα έχει ενιαία και οργανωμένη μορφή, και θα ικανοποιεί τα ακόλουθα χαρακτηριστικά σε ικανοποιητικό βαθμό:

- i. Θα εντάσσεται και προσαρμόζεται λειτουργικά και αισθητικά στη μικροκλίμακα του χώρου και θα συμβάλλει στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητάς του.
- ii. Θα διασφαλίζεται η αποδοτικότερη αξιοποίηση του υπαίθριου χώρου και θα επιτυγχάνεται η άνετη και ασφαλής διακίνηση και στάση πεζών και οχημάτων. Συγκεκριμένα, θα επιδιώκεται η σύνδεση των χρήσεων εσωτερικού και υπαίθριου χώρου με ξεχωριστούς πεζοδρόμους και η παροχή περισσότερων και πιο άνετων οργανωμένων χώρων στάθμευσης.
- iii. Τα επιμέρους συνθετικά στοιχεία της ανάπτυξης θα συνδέονται οργανικά σε ένα μορφολογικά και τυπολογικά επιτυχές σύνολο ψηλής τεχνικής και αισθητικής στάθμης.
- iv. Θα παρέχονται κοινόχρηστες διευκολύνσεις για τους ενοίκους και τους επισκέπτες, με τη δημιουργία χώρων αναψυχής και τοπιοτεχνημένους χώρων ιδιωτικού πρασίνου με πλακόστρωτα, καθιστικά, παιγνιδότοπους, μικρούς χώρους αθλοπαιδιών, κλπ.

(στ) 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*.

(ζ) Όλες οι προβλεπόμενες οικοδομές, συμπεριλαμβανομένων και των βοηθητικών, θα απέχουν τουλάχιστον οκτώ (8) μέτρα από όλα τα σύνορα της υπό ανάπτυξη ακίνητης ιδιοκτησίας, εξαιρουμένου του οδικού συνόρου, ώστε να διασφαλίζεται αναβαθμισμένη ποιότητα σχεδιασμού, με τοπιοτεχνημένους χώρους και πρόσθετα να προβλέπεται πυκνή δεντροφύτευση σε βάθος δυο (2) μέτρων, περιμετρικά της ανάπτυξης.

(η) Η μέγιστη δυνατή αύξηση του αριθμού ορόφων περιορίζεται σε δύο (2) πέραν του ανώτατου επιτρεπόμενου από την ισχύουσα Οικιστική Ζώνη και δεν θα εφαρμόζεται περαιτέρω διακριτική ευχέρεια της Πολεοδομικής Αρχής στο θέμα αυτό.

(θ) Η ανέγερση οικοδομών σε υποστυλώματα (pilotis) δεν θα επιτρέπεται και όλοι οι απαιτούμενοι χώροι στάθμευσης θα διασφαλίζονται στο υπόγειο της ανάπτυξης.

(ι) Οι οικιστικές μονάδες τύπου στούντιο ή/ και ενός υπνοδωματίου, αθροιστικά, δεν θα υπερβαίνουν το 30% του συνολικού εγκριμένου αριθμού οικιστικών μονάδων.

(κ) Πριν από την υποβολή της πολεοδομικής αίτησης θα εξασφαλίζεται η σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας Τοπικής Αρχής.

(λ) Το Ειδικό Στεγαστικό Κίνητρο Παραγωγής Προσιτής Κατοικίας θα ισχύει για δυο (2) χρόνια από την ημερομηνία Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου. Οι πολεοδομικές αιτήσεις για εξασφάλιση του Ειδικού Στεγαστικού Κινήτρου

Παραγωγής Προσιτής Κατοικίας θα πρέπει να υποβληθούν εντός του συγκεκριμένου χρονικού περιθωρίου.

2. Μέρος του Ειδικού Στεγαστικού Κινήτρου Παραγωγής Προσιτής Κατοικίας (το οποίο στο σύνολο του δυνατό να αποδίδει αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης σε ποσοστό 45% του ισχύοντος), θα κατανέμεται ως ακολούθως:

- (α) τουλάχιστον σε ποσοστό 20% της αύξησης του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ισχύοντος, κατανέμεται προς τους σκοπούς της κοινωνικής στέγης και προσιτής κατοικίας, και
- (β) μέχρι και σε ποσοστό 25% της αύξησης του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ισχύοντος (δηλαδή το υπόλοιπο μέρος του Ειδικού Στεγαστικού Κινήτρου Παραγωγής Προσιτής Κατοικίας), κατανέμεται προς όφελος της υπό ανάπτυξη ακίνητης ιδιοκτησίας.

3. Για την εφαρμογή του Ειδικού Στεγαστικού Κινήτρου Παραγωγής Προσιτής Κατοικίας θα ισχύουν και οι πρόνοιες των παραγράφων 7, 9, 10 και 11 της σχετικής Εντολής Κοινωνική Στέγη – Προσιτή Κατοικία, του Υπουργού Εσωτερικών.

4. Το Ειδικό Στεγαστικό Κίνητρο Παραγωγής Προσιτής Κατοικίας δεν θα συνδυάζεται με άλλα πολεοδομικά κίνητρα του Υπουργικού Συμβουλίου ή/ και των Τοπικών Σχεδίων και Σχεδίων Περιοχής.

### **Ειδικό Στεγαστικό Κίνητρο Δημιουργίας Αγοράς Προσιτού Ενοικίου**

1. Διαπιστώθηκε η ανάγκη παροχής στοχευμένου πολεοδομικού κινήτρου για τη δημιουργία αγοράς προσιτού ενοικίου, στις περιοχές που καλύπτονται από τις πρόνοιες Τοπικών Σχεδίων ή Σχεδίων Περιοχής. Το Ειδικό Στεγαστικό Κίνητρο Δημιουργίας Αγοράς Προσιτού Ενοικίου προβλέπει τη δυνατότητα αύξησης του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης σε ποσοστό της τάξης του 25% του ισχύοντος, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) Η αίτηση θα αφορά οικιστική ανάπτυξη, σε ακίνητη ιδιοκτησία με καθαρό εμβαδόν τουλάχιστον 2.000 τετ. μέτρων (για σκοπούς ερμηνείας του Ειδικού Στεγαστικού Κινήτρου Δημιουργίας Αγοράς Προσιτού Ενοικίου, όπου γίνεται αναφορά σε ακίνητη ιδιοκτησία αυτή θα αφορά σε εγκριμένο/α οικόπεδο/α με ενιαίο καθαρό εμβαδόν τουλάχιστον 2.000 τετ. μέτρων).

(β) Η ακίνητη ιδιοκτησία, κατά προτίμηση, θα βρίσκεται σε γειτνίαση με δημόσιες λειτουργίες ή κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας.

(γ) Το Ειδικό Στεγαστικό Κίνητρο Δημιουργίας Αγοράς Προσιτού Ενοικίου δεν θα εφαρμόζεται στις περιοχές των παραδοσιακών πυρήνων των οικισμών, στις Περιοχές

Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ) και σε ακίνητη ιδιοκτησία εφαιπτόμενη στις δυο υπό αναφορά περιοχές.

(δ) Η προτεινόμενη ανάπτυξη θα αφορά οικιστικές αναπτύξεις και θα εμπίπτει σε Οικιστική Ζώνη, με συντελεστή δόμησης ίσο ή και μεγαλύτερο του 1,00:1.

(ε) Το Ειδικό Στεγαστικό Κίνητρο Δημιουργίας Αγοράς Προσιτού Ενοικίου θα ισχύει για δυο (2) χρόνια από την ημερομηνία Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου και δεν θα είναι δυνατή η παράτασή του. Οι πολεοδομικές αιτήσεις για εξασφάλιση του Ειδικού Στεγαστικού Κινήτρου Δημιουργίας Αγοράς Προσιτού Ενοικίου θα πρέπει να υποβληθούν εντός του συγκεκριμένου χρονικού περιθωρίου.

(στ) Η εγκριθείσα ανάπτυξη θα πρέπει να ολοκληρωθεί εντός τριών (3) χρόνων από την ημερομηνία εξασφάλισης της Οικοδομικής Άδειας. Η Πολεοδομική Αρχή κατά την έκδοση της Πολεοδομικής Άδειας θα διασφαλίζει, με σημείωση, την κατάλληλη ενημέρωση προς τον σκοπό αυτό.

(ζ) Ποσοστό τουλάχιστον 70% του δομήσιμου εμβαδού της εγκριθείσας ανάπτυξης, θα διατίθεται προς ενοικίαση για περίοδο τουλάχιστον οκτώ (8) χρόνων.

(η) Τα ελάχιστα ωφέλιμα εμβαδά των οικιστικών μονάδων που δημιουργούνται είναι δυνατό να αυξάνονται ή μειώνονται, κατά 20%, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής.

(θ) Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να αποδέχεται την εξαγορά μέχρι ποσοστό 25% των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης. Το τίμημα εξαγοράς θα είναι αυτό που καθορίζεται στην σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών για την πλησιέστερη προς την ακίνητη ιδιοκτησία εμπορική ζώνη.

2. Οι αρμόδιες Οικοδομικές Αρχές θα επιβάλλουν κατάλληλους όρους προς διασφάλιση της πιστής τήρησης των ειδικών προδιαγραφών κατασκευής, ενώ θα διενεργούν δειγματοληπτικούς ελέγχους για περίοδο έντεκα (11) ετών [δηλαδή τρία (3) χρόνια από την εξασφάλιση της Οικοδομικής Άδειας και ακόμη οκτώ (8) όπου η ανάπτυξη θα διατίθεται προς ενοικίαση], για επιβεβαίωση της χρήσης ως ενοικίαση για στεγαστικούς σκοπούς, ενώ σε περίπτωση μη τήρησης των συμφωνηθέντων, θα επιβάλλονται κυρώσεις.

3. Το Ειδικό Στεγαστικό Κίνητρο Δημιουργίας Αγοράς Προσιτού Ενοικίου δεν θα συνδυάζεται με άλλα πολεοδομικά κίνητρα του Υπουργικού Συμβουλίου ή/ και των Τοπικών Σχεδίων και Σχεδίων Περιοχής.