



Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως

ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Εντολή 1/ 2019

Ειδικά Στεγαστικά [Πολεοδομικά] Κίνητρα

Νοέμβριος 2019

Πλαίσιο Πολιτικής, 15 Μαΐου 2019

- Εντολή 1/ 2019 Κοινωνική Στέγη – Προσιτή Κατοικία
[Εντολή Υπουργού Εσωτερικών]
- Ειδικά Στεγαστικά Κίνητρα [Απόφαση Υπουργικού Συμβουλίου]
 - Ειδικό Στεγαστικό Κίνητρο
Παραγωγή Προσιτής Κατοικίας
 - Ειδικό Στεγαστικό Κίνητρο
Δημιουργία Αγοράς Προσιτού Ενοικίου



Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως

ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Εντολή Υπουργού Εσωτερικών 1/ 2019
Κοινωνική Στέγη – Προσιτή Κατοικία

Εντολή 1/ 2019 Κοινωνική Στέγη – Προσιτή Κατοικία

ΓΕΝΙΚΑ

- Μηχανισμός Ενεργοποίησης Ειδικής Πρόνοιας Τοπικών Σχεδίων
 - Αφορά σε Νέες Αναπτύξεις μόνον
 - Πρόνοιες των Τοπικών Σχεδίων δεν επιδέχονται απόκλισης
- Φορέας Διαχείρισης: Κυπριακός Οργανισμός Ανάπτυξης Γης [ΚΟΑΓ]
- Διάθεση στο Μέσο Κατασκευαστικό Κόστος [Μ.Κ.Κ. - Στατιστική Υπηρεσία]

Εντολή 1/ 2019 Κοινωνική Στέγη – Προσιτή Κατοικία

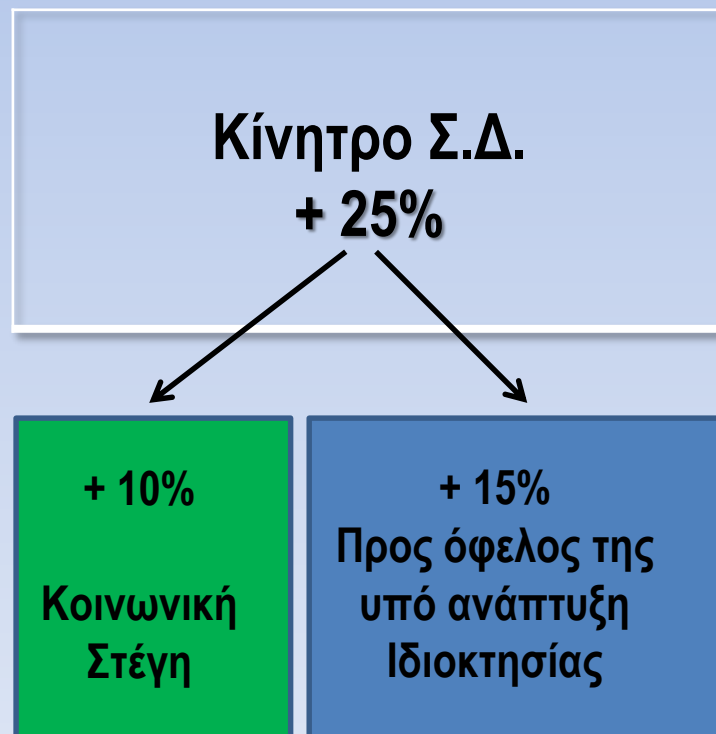
ΚΙΝΗΤΡΟ & ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ

➤ Αύξηση Σ. Δ. κατά 25%

- Ενιαίο Οικιστικό Συγκρότημα
- Τουλάχιστον 4 οικόπεδα κανονικού εμβαδού
- Οικιστική Ζώνη, με σ.δ. $\geq 1,00:1$
(εκτός παραδοσιακών πυρήνων και ΠΕΧ ή σε εφαπτόμενα τεμάχια γης)

ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Εντολή 1/ 2019 Κοινωνική Στέγη – Προσιτή Κατοικία ΚΑΤΑΝΟΜΗ

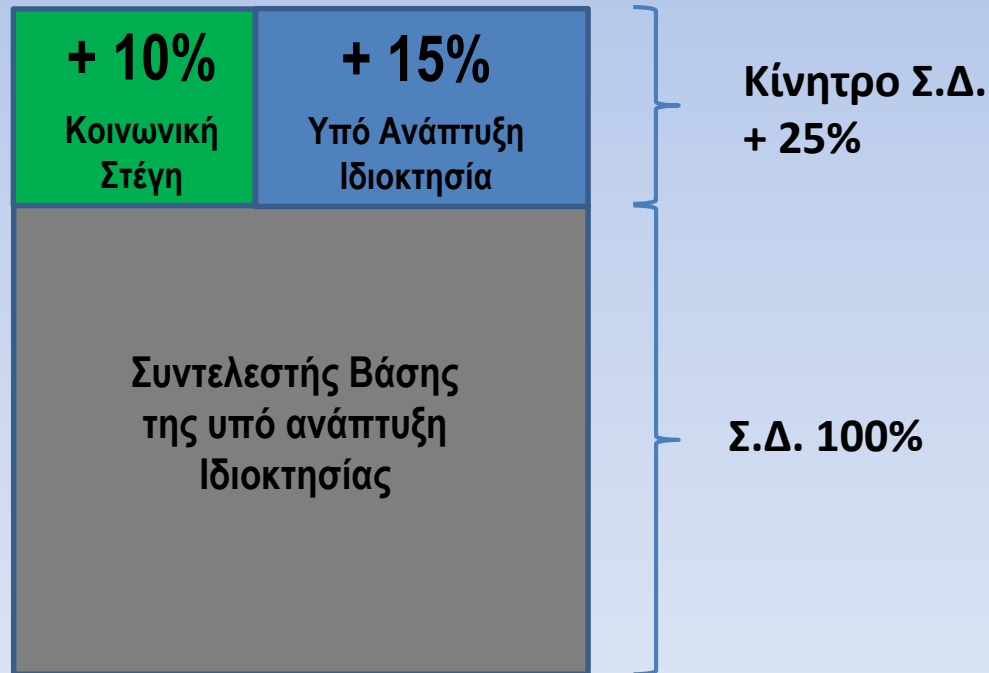


ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Εντολή 1/ 2019 Κοινωνική Στέγη – Προσιτή Κατοικία

ΔΙΑΘΕΣΗ ΚΙΝΗΤΡΟΥ

Περίπτωση 1^η:



ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Εντολή 1/ 2019 Κοινωνική Στέγη – Προσιτή Κατοικία

ΔΙΑΘΕΣΗ ΚΙΝΗΤΡΟΥ

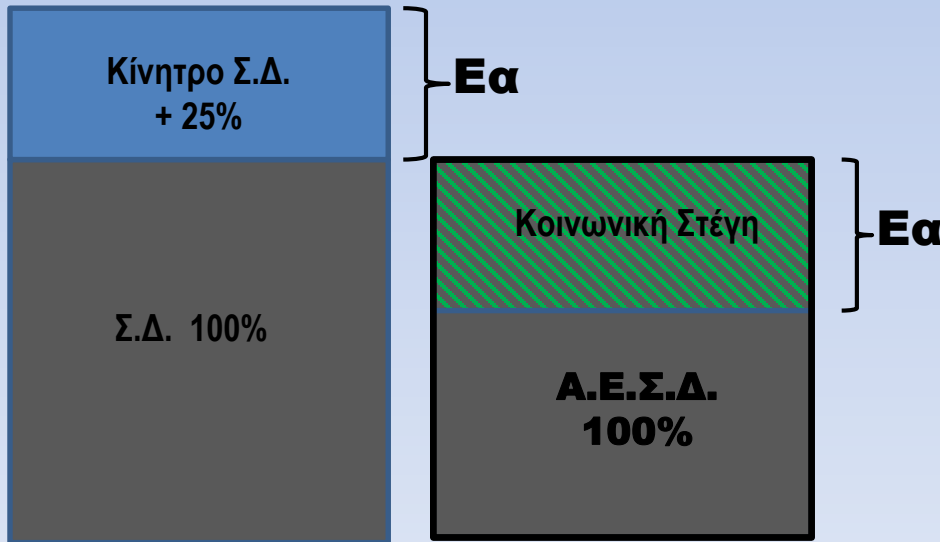
Περίπτωση 2^η:

Μεταφορά

Κύρια
Ιδιοκτησία
(Κ.Ι.)

Δευτερεύουσα
Ιδιοκτησία
(Δ.Ι.)

Κύρια και Δευτερεύουσα
Ιδιοκτησία



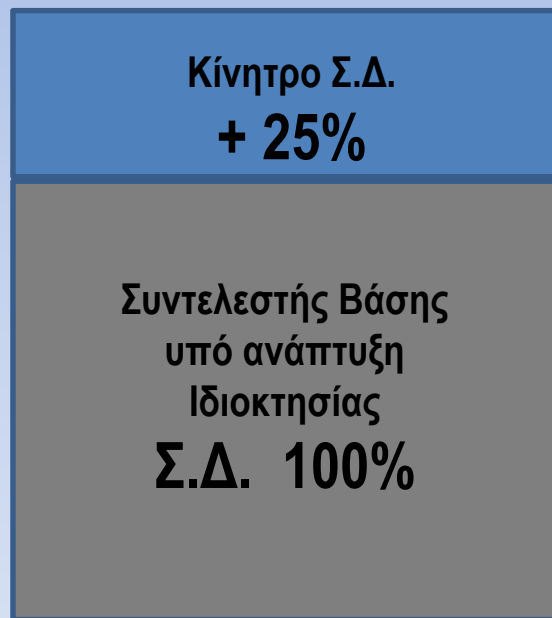
- Σύνολο δομήσιμου εμβαδού Κινήτρου σε Κ.Ι. = Σύνολο δομήσιμου εμβαδού Κοιν. Στέγης σε Δ.Ι.
- Κοινωνική Στέγη: μέρος Α.Ε.Σ.Δ. της Δ.Ι.
- Τουλάχιστον 3 Οικιστικές Μονάδες
- Διάθεση συνόλου Οικ. Μονάδων στη Δ.Ι.
- Κ.Ι. & Δ.Ι. στο ίδιο Τοπικό Σχέδιο
- Ταυτόχρονη υποβολή αιτήσεων
- Δέσμευση με Όρους και Συμφωνία

ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Εντολή 1/ 2019 Κοινωνική Στέγη – Προσιτή Κατοικία ΔΙΑΘΕΣΗ ΚΙΝΗΤΡΟΥ

Περίπτωση 3^η:

Εξαγορά



$$€ = 2.5 \times [Εα \times (Μ. Κ. Κ.)^*]$$

- Δέσμευση με Όρους και Συμφωνία
- Καταβολή πριν από Άδεια Οικοδομής, σε Ταμείο του ΚΟΑΓ

* Μέσο Κατασκευαστικό Κόστος (Μ.Κ.Κ.), όπως δημοσιεύεται από τη Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου

Εντολή 1/ 2019 Κοινωνική Στέγη – Προσιτή Κατοικία

ΩΦΕΛΙΜΑ ΕΜΒΑΔΑ και ΣΥΝΔΥΑΣΜΟΣ ΚΙΝΗΤΡΟΥ

- **Ωφέλιμο Εμβαδόν Κοινωνικής Στέγης**
δυνατόν να είναι κατά 10% μικρότερο του καθοριζόμενου στο Τοπικό Σχέδιο
- **Αύξηση Σ.Δ. με συνδυασμό Κινήτρων**
μέχρι καθορισμένες Οροφές
ή
το 30% του Σ.Δ. της Οικιστικής Ζώνης

ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Εντολή 1/ 2019 Κοινωνική Στέγη – Προσιτή Κατοικία

ΥΠΟΒΟΛΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΙΤΗΣΗΣ

1. Υποβολή Σχεδίων, με υπόδειξη Κοινωνικής Στέγης
 2. Υποβολή Συμφωνητικού Εγγράφου, μεταξύ Αιτητή - ΚΟΑΓ
- ❖ Μη υποβολή Συμφωνητικού Εγγράφου ➡ Απόρριψη Αίτησης

ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Εντολή 1/ 2019 Κοινωνική Στέγη – Προσιτή Κατοικία

ΚΟΣΤΟΣ & ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ

- Καθορισμός Κριτηρίων Δικαιούχων από Φορέα Διαχείρισης (ΚΟΑΓ)
- Διάθεση σε τιμή Μέσου Κατασκευαστικού Κόστους

ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Εντολή 1/ 2019 Κοινωνική Στέγη – Προσιτή Κατοικία

ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ ΦΟΡΕΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ (ΚΟΑΓ)

- Κατάρτιση Κριτηρίων Δικαιούχων
 - Αξιολόγηση και Έγκριση Δικαιούχων
 - Παροχή Συμβολαίου μεταξύ ΚΟΑΓ και Παροχέα
 - Παροχή Συμβολαίου μεταξύ Παροχέα και Δικαιούχου
- **Κίνητρο Σ.Δ. + 25% (χωρίς κατανομή)**

ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Εντολή 1/ 2019 Κοινωνική Στέγη – Προσιτή Κατοικία

ΣΥΝΟΨΗ

- **Αίτηση:**
 1. Νέα Ανάπτυξη
 2. Συμφωνητικό Έγγραφο Αιτητή – ΚΟΑΓ
 3. Υπόδειξη Κοινωνικής Στέγης στα σχέδια
 4. Ταυτόχρονη Υποβολή Αιτήσεων για μεταφορά

- **Έλεγχος:**
 1. Υπολογισμός Κινήτρου
 2. Κατανομή Κινήτρου

Παράδειγμα:

Εμβαδόν Τεμαχίου (τ.μ.)			2400					
Δεδομένα Βάσης			Κίνητρο + 25%		Συνολικά Τελικά Δεδομένα		Κατανομή Κινήτρου (τ.μ.)	
Συντελεστής Δόμησης	Δομήσιμο Εμβαδόν (τ. μ.)		Συντελεστής Δόμησης	Δομήσιμο Εμβαδόν (τ.μ.)	Συντελεστής Δόμησης	Δομήσιμο Εμβαδόν (τ. μ.)	Κοινωνική Στέγη 10%	Ιδιοκτήτης 15%
1,00 : 1	2400		0,25	600	1,25	3000	240	360
1,20 : 1	2880		0,3	720	1,5	3600	288	432
1,40 : 1	3360		0,35	840	1,75	4200	336	504
1,60 : 1	3840		0,4	960	2	4800	384	576
1,80 : 1	4320		0,45	1080	2,25	5400	432	648
2,40 : 1	5760		0,6	1440	3	7200	576	864



Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως

ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

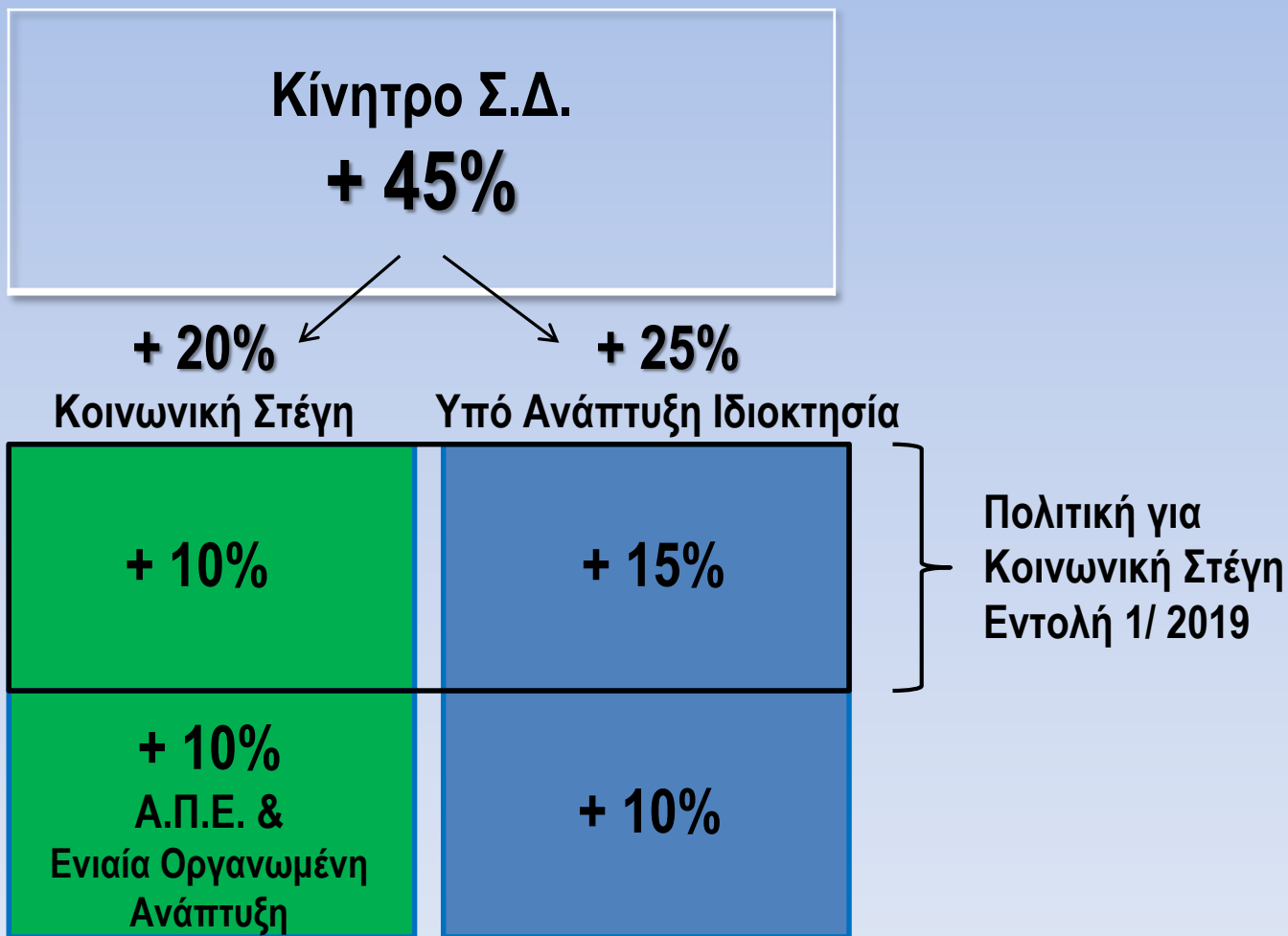
Ειδικά Στεγαστικά Κίνητρα

Απόφαση Υπουργικού Συμβουλίου

Αρ. 87.510

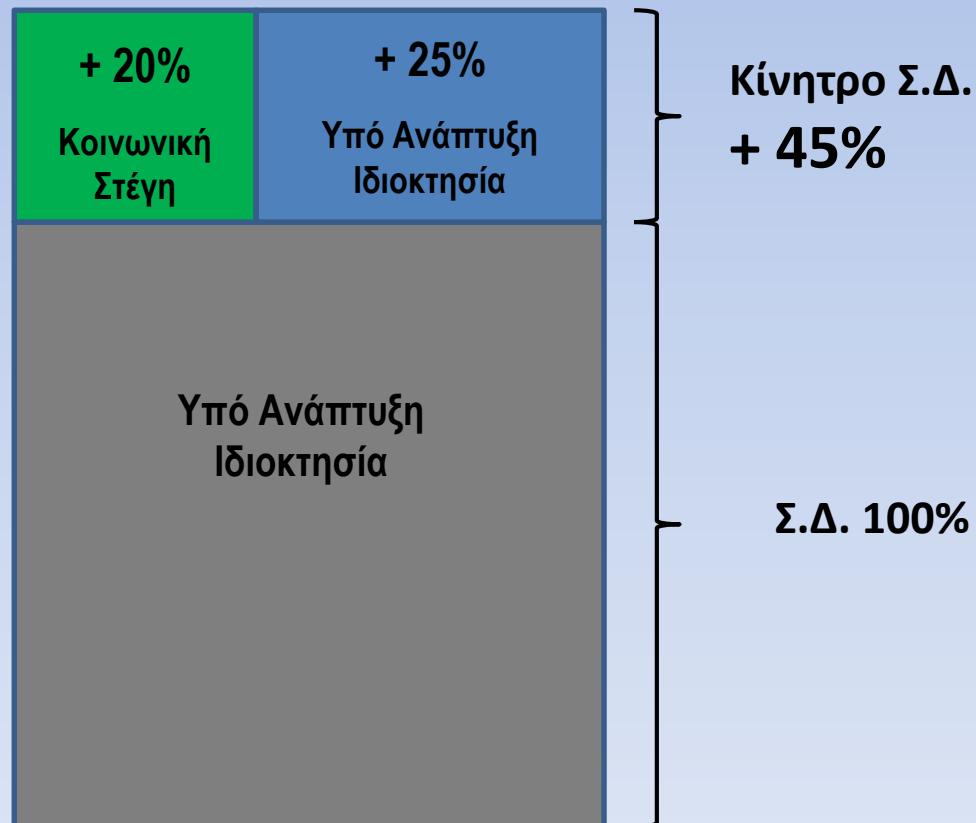
ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Ειδικό Στεγαστικό Κίνητρο Παραγωγής Προσιτής Κατοικίας **ΚΙΝΗΤΡΟ** και **ΚΑΤΑΝΟΜΗ**



ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Ειδικό Στεγαστικό Κίνητρο Παραγωγής Προσιτής Κατοικίας ΔΙΑΘΕΣΗ ΚΙΝΗΤΡΟΥ



ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Ειδικό Στεγαστικό Κίνητρο Παραγωγής Προσιτής Κατοικίας

ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ

- Καθαρό Εμβαδόν Ιδιοκτησίας ≥ 3.000 τ.μ.
- Ενιαία και Οργανωμένη Μορφή
- Οικιστική Ζώνη με Σ.Δ. $\geq 1,40:1$
- Εφαρμογή συστημάτων ΑΠΕ
- Απόσταση Οικοδομών από σύνορα ≥ 8 μ.
- Περιμετρική δεντροφύτευση σε βάθος 2 μέτρων
- Μέγιστη Αύξηση Αριθμού Ορόφων: 2
- Απαγόρευση Pilotis - Χώροι Στάθμευσης στο Υπόγειο
- Στούντιο & 1^{ος} υπνοδωματίου $\leq 30\%$ συνολικού αρ. οικ. μονάδων
- Σύμφωνη Γνώμη Τοπικής Αρχής

➤ Φορέας Διαχείρισης

➤ Εφαρμογή § 7, 9, 10, 11 Εντολής 1/2019

➤ **Δεν συνδυάζεται με άλλα Κίνητρα**

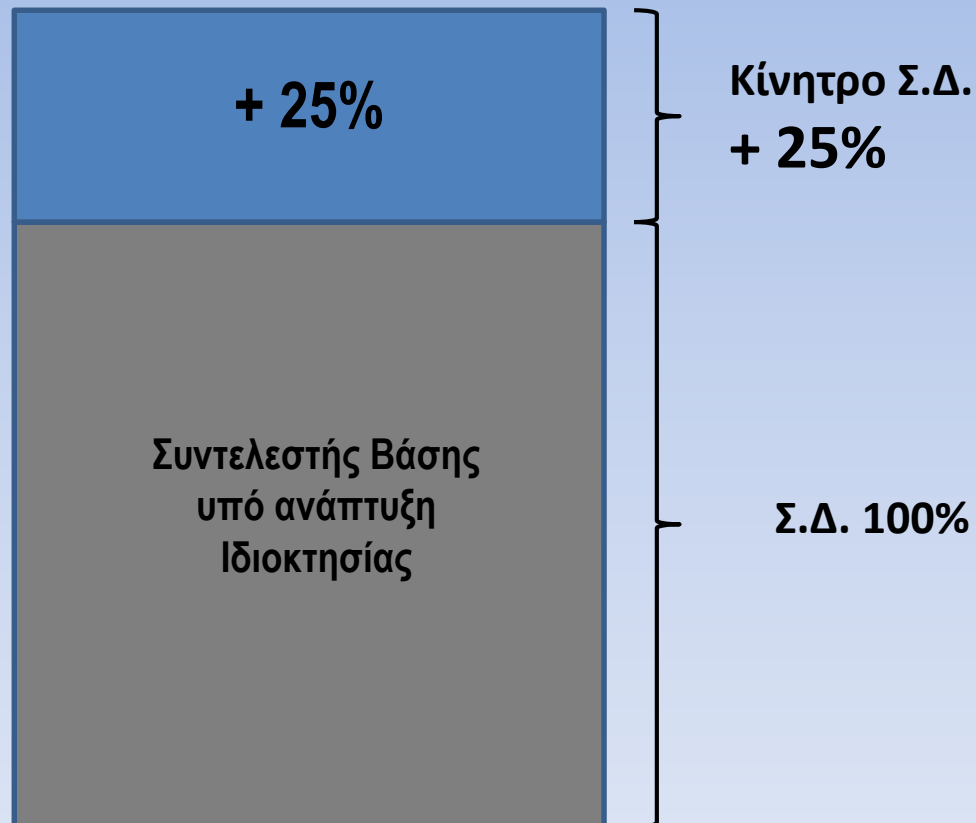
Παράδειγμα:

Εμβαδόν Τεμαχίου (τ.μ.)			3600		Συνολικά Τελικά		Κατανομή Κινήτρου	
Δεδομένα Βάσης			Κίνητρο + 45%					
Συντελεστής Δόμησης	Δομήσιμο Εμβαδόν (τ. μ.)		Συντελεστής Δόμησης	Δομήσιμο Εμβαδόν (τ.μ.)	Συντελεστής Δόμησης	Δομήσιμο Εμβαδόν (τ. μ.)	Κοινωνική Στέγη 20%	Ιδιοκτήτης 25%
1,40 : 1	5040		0,63	2268	2,03	7308	1008	1260
1,60 : 1	5760		0,72	2592	2,32	8352	1152	1440
1,80 : 1	6480		0,81	2916	2,61	9396	1296	1620
2,40 : 1	8640		1,08	3888	3,48	12528	1728	2160

ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Ειδικό Στεγαστικό Κίνητρο Δημιουργίας Αγοράς Προσιτού Ενοικίου

ΚΙΝΗΤΡΟ



ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Ειδικό Στεγαστικό Κίνητρο Δημιουργίας Αγοράς Προσιτού Ενοικίου

ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ

- Καθαρό Εμβαδόν Ιδιοκτησίας ≥ 2.000 τ.μ.
- Οικιστική Ζώνη με Σ.Δ. $\geq 1,00:1$
- Μείωση/ Αύξηση ωφέλιμων εμβαδών μέχρι 20%
- Χώροι Στάθμευσης εξαγορά 25% απαιτούμενων
- 70%+ αρ. μονάδων προς ενοικίαση για 8 χρόνια
- Ολοκλήρωση ανάπτυξης σε 3 χρόνια από Άδεια
- Όροι για Ειδικές Προδιαγραφές Κατασκευής

➤ Περίοδος Εφαρμογής 2 χρόνια

➤ Δειγματοληπτικοί έλεγχοι για 11 χρόνια

➤ **Δεν συνδυάζεται με άλλα Κίνητρα**

Παράδειγμα:

Εμβαδόν Τεμαχίου (τ.μ.)			2400			
Βασικά Δεδομένα			Κίνητρο + 25%		Συνολικά Τελικά	
Συντελεστής Δόμησης	Δομήσιμο Εμβαδόν (τ.μ.)		Συντελεστής Δόμησης	Δομήσιμο Εμβαδόν (τ.μ.)	Συντελεστής Δόμησης	Δομήσιμο Εμβαδόν (τ.μ.)
1,00 : 1	2400		0,25	600	1,25	3000
1,20 : 1	2880		0,3	720	1,5	3600
1,40 : 1	3360		0,35	840	1,75	4200
1,60 : 1	3840		0,4	960	2	4800
1,80 : 1	4320		0,45	1080	2,25	5400
2,40 : 1	5760		0,6	1440	3	7200

Όλα τα έγγραφα και οι σχετικές πληροφορίες
βρίσκονται αναρτημένα στην ιστοσελίδα του
Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

<http://www.moi.gov.cy/tph>

