

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 Εμβαδόν Κινήτρου:** σημαίνει το συνολικό επιπλέον δομήσιμο Εμβαδόν που παραχωρείται με την αξιοποίηση του Κινήτρου.
- 2.3. **Επιτρεπόμενο Δομήσιμο Εμβαδόν:** σημαίνει το συνολικό δομήσιμο Εμβαδόν 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. Είτε εντός των ορίων Τοπικών Σχεδίων ή Σχεδίων Περιοχής, σε Οικιστικές Ζώνες (με Κωδικό Πολεοδομικής Ζώνης Κα ή ΚΓ) με ΣΔ ίσο ή μεγαλύτερο του 1,00:1, υπό την προϋπόθεση ότι το καθαρό Εμβαδόν του προς ανάπτυξη τεμαχίου γης ανέρχεται σε τουλάχιστον 2.000 τ.μ.

3.1.2.1.2. Είτε εντός των ορίων Τοπικών Σχεδίων ή Σχεδίων Περιοχής, σε Οικιστικές Ζώνες (με Κωδικό Πολεοδομικής Ζώνης Κα ή ΚΓ) με ΣΔ ίσο ή μεγαλύτερο του 1,20:1, υπό την προϋπόθεση ότι το καθαρό Εμβαδόν του προς ανάπτυξη τεμαχίου γης ανέρχεται σε τουλάχιστον 800 τ.μ. Εμβαδόν

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 εφαπτόμενα 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, παιγνιδότοπων, 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 Εντολής 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 επιτρέπει 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 επιτρέπει 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. ΑΛΛΑ ΘΕΜΑΤΑ

6.1. Η Πολεοδομική Αρχή κατά την κρίση της δύναται να επιτρέψει την εξαγορά των χώρων

στάθμευσης, σύμφωνα με την διαδικασία της Εντολής του Υπουργού Εσωτερικών 2/2016 ή όπως αυτή τροποποιηθεί, μόνο για τους χώρους στάθμευσης για επισκέπτες όπως καθορίζονται από την Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών 1/2016 ή όπως αυτή τροποποιηθεί και υπό την προϋπόθεση ότι διασφαλίζεται τουλάχιστον ένας λειτουργικός χώρος στάθμευσης για κάθε οικιστική μονάδα εντός του υπό ανάπτυξη τεμαχίου γης.

6.2.Στις περιπτώσεις όπου το καθαρό Εμβαδόν του προς ανάπτυξη τεμαχίου γης προσεγγίζει οριακά το απαιτούμενο από το κίνητρο Εμβαδόν, τότε θα εξετάζεται η δυνατότητα εξαγοράς του παρεχόμενου προς το δημόσιο ανοικτού χώρου ή μέρος αυτού δυνάμει της Εντολής του Υπουργού Εσωτερικών 1/2023 ή όπως αυτή τροποποιηθεί, ώστε να επιτυγχάνεται η προϋπόθεση του Κινήτρου για το ελάχιστο απαιτούμενο Εμβαδόν. Στις περιπτώσεις αυτές η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την τοπιολογική ιδιωτικού χώρου πρασίνου κατά αντιστοιχία αυτού που έχει εξαγοραστεί για τη διασφάλιση, μεταξύ άλλων, των ανέσεων παρακείμενων ιδιοκτησιών και χρήσεων.

6.3.Η Πολεοδομική Αρχή δύναται, κατά την κρίση της, να επιτρέψει ελαφρές αποκλίσεις από το αναμενόμενο Δομήσιμο Εμβαδόν που προκύπτει από τη χρήση του Κινήτρου για σκοπούς προσιτής στέγης, για σκοπούς ορθολογικού σχεδιασμού της ανάπτυξης.

6.4.Αρμόδια Πολεοδομική Αρχή για εξέταση πολεοδομικών αιτήσεων για αναπτύξεις που αξιοποιούν το παρόν Κίνητρο είναι ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

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