

Ειδικό Σχέδιο Παροχής Πολεοδομικών Κινήτρων για την παραγωγή Προσιτής Στέγης

1. ΓΕΝΙΚΑ

- 1.1.** Η απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου για παραχώρηση Ειδικού Στεγαστικού Κινήτρου («η Απόφαση») επιχειρεί να συμβάλλει ενεργά στην επίτευξη των στόχων του Υπουργείου Εσωτερικών για αύξηση της προσιτής στέγης, με ενθάρρυνση του ιδιωτικού τομέα και του ευρύτερου δημόσιου τομέα καθώς και με την ενίσχυση της σύμπραξης του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα στη διαδικασία αύξησης του οικιστικού αποθέματος και της παραγωγής προσιτής στέγης, είτε άμεσα, μέσω ανέγερσης και πώλησης ή ενοικίασης στεγαστικών μονάδων είτε έμμεσα, μέσω καταβολής χρηματικού αντισταθμίسمatos το οποίο θα αξιοποιηθεί για την παραγωγή προσιτής στέγης από τον Φορέα Διαχείρισης Προσιτής Στέγης.
- 1.2.** Η παρούσα Απόφαση παρέχει εναλλακτικές επιλογές αξιοποίησης του Κινήτρου, ώστε να διευκολύνει τους ενδιαφερόμενους φορείς ανάπτυξης γης να κατανοήσουν και να αξιοποιήσουν το κατάλληλο Κίνητρο, που παρέχεται ανάλογα με τις δικές τους συνθήκες και προγραμματισμό και των δεδομένων του υπό ανάπτυξη τεμαχίου.
- 1.3.** Η παρούσα Απόφαση εφαρμόζεται από τις Πολεοδομικές Αρχές κατά την άσκηση του πολεοδομικού ελέγχου στις περιοχές των Τοπικών Σχεδίων και Σχεδίων Περιοχής. Το σύνολο των προνοιών της Απόφασης εφαρμόζεται σε νέες αναπτύξεις ή υφιστάμενες (προσθήκες/ μετατροπές/ αλλαγή χρήσης).

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 με βάση την τελευταία Γενική Εκτίμηση του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.
- 2.2. Δικαιούχος:** σημαίνει κάθε φυσικό πρόσωπο ή ομάδα φυσικών προσώπων που πληροί τα ειδικά κριτήρια τα οποία καταρτίζει ο Φορέας Διαχείρισης.
- 2.3. Δομήσιμο Εμβαδόν Κινήτρου:** σημαίνει το συνολικό επιπλέον δομήσιμο εμβαδό που παραχωρείται με την αξιοποίηση του Κινήτρου.
- 2.4. Επιτρεπόμενο Δομήσιμο Εμβαδόν:** σημαίνει το συνολικό δομήσιμο εμβαδόν ως ο ανώτατος επιτρεπόμενος ΣΔ της Πολεοδομικής Ζώνης στην οποία εμπίπτει το υπό ανάπτυξη τεμάχιο.
- 2.5. Κίνητρο:** σημαίνει τη μέγιστη δυνατή δυνατότητα αύξησης του δομήσιμου εμβαδού του υπό

ανάπτυξη τεμαχίου η οποία παραχωρείται με την Απόφαση, νοουμένου ότι πληρούνται οι όροι και προϋποθέσεις που θέτει η παρούσα Απόφαση στην παράγραφο 3.

2.6. Παροχέας Προσιτής Στέγης: σημαίνει:

- α. τον Φορέα Διαχείρισης όταν αιτείται και/ή εξασφαλίζει πολεοδομική άδεια για την αξιοποίηση του Κινήτρου και/ή
- β. κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο το οποίο έχει υπογράψει συμφωνητικό έγγραφο με τον Φορέα Διαχείρισης με το οποίο δεσμεύτηκε, μεταξύ άλλων, να προσφέρει Προσιτή Στέγη κατά την αξιοποίηση του Κινήτρου και/ή
- γ. κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο έχει δεσμευτεί να καταβάλει Χρηματικό Αντιστάθμισμα, κατά την πριν την έκδοση άδειας οικοδομής η οποία επιτρέπει την αξιοποίηση του Κινήτρου.

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

2.8. 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 Προσιτού Ενοικίου θα αποτελεί το ανώτατο όριο για σκοπούς Προσιτής Στέγης ενώ θα επιτρέπεται στον Φορέα Διαχείρισης Προσιτής Στέγης και/ή στον Παροχέα Προσιτής Στέγης να απαιτήσει ως Προσιτό Ενοίκιο χαμηλότερο αλλά όχι υψηλότερο ποσό.

2.9. ΣΔ: σημαίνει τον συντελεστή δόμησης.

2.10. 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.

2.11. Φορέας Διαχείρισης Προσιτής Στέγης ή Φορέας Διαχείρισης: σημαίνει τον Κυπριακό Οργανισμό Ανάπτυξης Γης (ΚΟΑΓ).

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

$$\text{Χρηματικό Αντιστάθμισμα} = \text{Δομήσιμο Εμβαδόν Κινήτρου} \times 1.5 \times \text{Αξία Συντελεστή Δόμησης}$$

3. ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ

3.1. Περιοχές εφαρμογής του Κινήτρου

3.1.1. Η αξιοποίηση του Κινήτρου θα επιτρέπεται νοουμένου ότι το υπό ανάπτυξη τεμάχιο γης βρίσκεται:

ΠΙΝΑΚΑΣ ΚΙΝΗΤΡΟΥ					
Κριτήρια επιλεξιμότητας τεμαχίου ¹			Κίνητρο		
Πολεοδομική Ζώνη	Με ελάχιστο Καθαρό εμβαδόν τεμαχίου προς ανάπτυξη σε τ.μ.	Σε Πολεοδομική Ζώνη με Μέγιστο Επιτρεπόμενο Συντελεστή Δόμησης	Μέγιστη Δυνητική Ποσοστιαία αύξηση του Συντελεστή Δόμησης δυνάμει του Κινήτρου	Συνδυασμός με άλλα κίνητρα	Συνολική μέγιστη αύξηση του συντελεστή δόμησης (με άλλα κίνητρα πέραν των Κινήτρων)
Σε Ζώνη όπου επιτρέπεται η Οικιστική Ανάπτυξη	500 – 799	ίσο η μεγαλύτερο του 1,20:1	25%	Ναι ³	35%
	800 – 1.999	ίσο ή μεγαλύτερο του 1,20:1	45% ⁴	Όχι	45%
	2.000 -	ίσο ή μεγαλύτερο του 1,00:1	45% ⁴	Όχι	45%
	2.000 -	μικρότερο του 1,00:1	25%	Ναι ³	35%

¹ Σε όλες τις περιπτώσεις το τεμάχιο πρέπει να βρίσκεται εντός Τοπικών Σχεδίων ή Σχεδίων Περιοχής και 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 εφασπτόμενα στις πέντε υπό

αναφορά περιοχές.

²Νοείται, ότι στις περιπτώσεις τεμαχίων τα οποία βρίσκονται σε Πολεοδομική Ζώνη Εβ η Πολεοδομική Αρχή θα εφαρμόζει τις πρόνοιες του σε ισχύ Σχεδίου Ανάπτυξης. Το Κίνητρο θα αξιοποιείται στους υπόλοιπους ορόφους και μόνο στο ποσοστό της ανάπτυξης το οποίο προορίζεται για κατοικίες.

³Το Κίνητρο δύναται να συνδυάζεται με άλλα Κίνητρα, ως φαίνεται πιο πάνω. Νοείται ότι για σκοπούς του εν λόγω Σχεδίου η μεταφορά ΣΔ από διατηρητέα οικοδομή θεωρείται ως κίνητρο. Διευκρινίζεται, επίσης, ότι στις περιπτώσεις όπου το προς ανάπτυξη τεμάχιο γης βρίσκεται εντός Πολεοδομικής Ζώνης Εβ, τότε ο οποιοσδήποτε περιορισμός εφαρμόζεται στο τμήμα της ανάπτυξης το οποίο αξιοποιεί το Κίνητρο για Προσιτή Στέγη και δεν επηρεάζει την αξιοποίηση άλλων Κινήτρων στο τμήμα της ανάπτυξης στο οποίο δεν αξιοποιείται το Κίνητρο για Προσιτή Στέγη.

⁴Στις περιπτώσεις αύξησης του ΣΔ μέχρι κατά 25%, πέραν των προϋποθέσεων της παραγράφου 3.2 η προτεινόμενη ανάπτυξη απαραίτητα θα έχει ενιαία και οργανωμένη μορφή (ως ορίζεται στα εν ισχύ Σχέδια Ανάπτυξης) και 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.

3.1.2. Πέραν των πιο πάνω περιοχών είναι δυνατό να αξιοποιηθούν τα Κίνητρα σε ζώνες όπου επιτρέπεται η οικιστική ανάπτυξη σε περιοχές Δήμων ή και Κοινοτήτων που εφάπτονται στα τοπικά σχέδια.

3.2. Επιπρόσθετες Προϋποθέσεις

3.2.1. Δεδομένου ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις αξιοποίησης που καθορίζονται στην παράγραφο 3.1 ανωτέρω, η αξιοποίηση Κινήτρου θα επιτρέπεται νοουμένου ότι η προτεινόμενη ανάπτυξη πληροί, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, τις ακόλουθες επιπρόσθετες προϋποθέσεις,

3.2.1.1. Ικανοποιεί τις πρόνοιες των οικείων Τοπικών Σχεδίων ή Σχεδίων Περιοχής.

3.2.1.2. Εναρμονίζεται με το περιβάλλον, την κλίμακα και τον χαρακτήρα της περιοχής και συμβάλλει στην 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.

3.2.1.3. Διασφαλίζει την αποδοτικότερη αξιοποίηση του υπαίθριου χώρου και επιτυγχάνει την άνετη και ασφαλή διακίνηση και πεζών και οχημάτων.

- 3.2.1.4. Τα επιμέρους συνθετικά στοιχεία της συνδέονται οργανικά σε ένα μορφολογικά και τυπολογικά επιτυχές σύνολο ψηλής τεχνικής και αισθητικής στάθμης.
- 3.2.1.5. Παρέχει κοινόχρηστες διευκολύνσεις για τους ενοίκους και επισκέπτες, με τη δημιουργία χώρων παθητικής αναψυχής και τοπιοτεχνημένων χώρων ιδιωτικού πρασίνου με πλακόστρωτα, καθιστικά, παιγνιδότοπους, μικρούς χώρους αθλοπαιδιών, κλπ.
- 3.2.1.6. Όλες οι προβλεπόμενες οικοδομές, συμπεριλαμβανομένων και των βοηθητικών, απέχουν τις ελάχιστες απαιτούμενες αποστάσεις από όλα τα σύνορα της υπό ανάπτυξη ακίνητης ιδιοκτησίας, ως αυτές καθορίζονται στη σχετική Εντολή 4/2024 του Υπουργού Εσωτερικών (σχετική η παράγραφος 5), ή τυχόν μεταγενέστερη τροποποίηση της, και θα προβλέπεται πυκνή δεντροφύτευση περιμετρικά της ανάπτυξης και χαμηλό ποσοστό σφράγισης εδάφους.
- 3.2.1.7. 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 την παράγραφο 4 της Εντολής 4/2024 του Υπουργού Εσωτερικών ή όπως αυτή τροποποιείται και την παραγράφου 6 του Παραρτήματος Β των Τοπικών Σχεδίων. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να αυξήσει τα επιτρεπόμενα σχετικά μεγέθη σε περιπτώσεις όπου 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.
- 3.2.1.8. Σε περίπτωση που με την αίτηση για ανάπτυξη προτείνεται η ανέγερση οικοδομής σε υποστυλώματα (pilotis), αυτή θα εξετάζεται σύμφωνα με τις πρόνοιες της Εντολής 4/2024 του Υπουργού Εσωτερικών (σχετική η παράγραφος 4.7), ή όπως αυτή τροποποιείται, ανεξάρτητα από τις προϋποθέσεις που τίθενται για ενιαία οικιστικά συγκροτήματα στο οικείο Σχέδιο Ανάπτυξης, νοουμένου ότι η διακίνηση των οχημάτων προς και από την πιλοτή δεν επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις της περιοχής και δεν δημιουργεί οποιαδήποτε αισθητική επιβάρυνση.
- 3.2.1.9. Η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέπει όπως όλες οι μονάδες Προσιτής Στέγης έχουν ωφέλιμο εμβαδόν μέχρι και κατά 10% μικρότερο του καθοριζόμενου στα οικεία Τοπικά Σχέδια ή Σχέδια Περιοχής.

3.2.1.10. Το ποσοστό των οικιστικών μονάδων τύπου στούντιο ή/ και ενός υπνοδωματίου ολόκληρης της ανάπτυξης, αθροιστικά, θα πρέπει να ικανοποιεί τις πρόνοιες του εκάστοτε σε ισχύ Σχεδίου Ανάπτυξης.

4. ΤΡΟΠΟΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΚΙΝΗΤΡΟΥ

4.1. Γενικά

4.1.1. Η παρούσα Απόφαση παρέχει τους πιο κάτω τέσσερεις εναλλακτικούς τρόπους αξιοποίησης του Κινήτρου. Διευκρινίζεται ότι η επιλογή μεταξύ των εναλλακτικών τρόπων αξιοποίησης του Κινήτρου αποτελεί επιλογή του Παροχέα Προσιτής Στέγης, ενώ επιτρέπεται ο συνδυασμός των τρόπων αξιοποίησης του Κινήτρου σε μία αίτηση για ανάπτυξη:

- α. Αξιοποίηση του Κινήτρου στην κύρια ιδιοκτησία, προς όφελος του Παροχέα Προσιτής Στέγης, με παροχή Προσιτής Στέγης για πώληση στην κύρια ιδιοκτησία.
- β. Αξιοποίηση του Κινήτρου στην κύρια ιδιοκτησία, προς όφελος του Παροχέα Προσιτής Στέγης, με παροχή Προσιτής Στέγης για πώληση σε άλλες ιδιοκτησίες.
- γ. Αξιοποίηση του Κινήτρου στην κύρια ιδιοκτησία, προς όφελος του Παροχέα Προσιτής Στέγης, με παροχή Προσιτής Στέγης για ενοικίαση σε Προσιτό Ενοίκιο στην κύρια ιδιοκτησία.
- δ. Αξιοποίηση του Κινήτρου στην κύρια ιδιοκτησία, προς όφελος του Παροχέα Προσιτής Στέγης, με καταβολή Χρηματικού Αντισταθμίματος.

4.2. Αξιοποίηση του Κινήτρου στην κύρια ιδιοκτησία, προς όφελος του Παροχέα Προσιτής Στέγης, με παροχή Προσιτής Στέγης για πώληση στην κύρια ιδιοκτησία.

4.2.1. Η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέπει την αξιοποίηση του Κινήτρου, ήτοι την αύξηση του Επιτρεπόμενου Δομήσιμου Εμβαδού στην κύρια ιδιοκτησία κατά τον τρόπο που αναφέρεται στον Πίνακα Κινήτρου στην παράγραφο 3.1 πιο πάνω και υπό τις επιπρόσθετες προϋποθέσεις της παραγράφου 3.2 πιο πάνω, ακολουθώντας τη διαδικασία η οποία περιγράφεται στη παράγραφο 5.1 πιο κάτω και νοουμένου ότι, ποσοστό ή κατ' αναλογία του Δομήσιμου Εμβαδού του Κινήτρου ως αναγράφεται στον πιο κάτω Πίνακα Κατανομής Κινήτρου θα προσφέρεται ως Προσιτή Στέγη και ποσοστό ή κατ' αναλογία του Δομήσιμου Εμβαδού του Κινήτρου ως αναγράφεται στον πιο κάτω Πίνακα Κατανομής Κινήτρου θα προσφέρεται ως οικιστικές μονάδες προς πώληση ή ενοικίαση στην ελεύθερη αγορά, χωρίς περιορισμό.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΚΑΤΑΝΟΜΗΣ ΚΙΝΗΤΡΟΥ					
Πολεοδομική Ζώνη	Με ελάχιστο Καθαρό εμβαδόν τεμαχίου προς ανάπτυξη σε τ.μ.	Σε Πολεοδομική Ζώνη με Μέγιστο Επιτρεπόμενο Συντελεστή Δόμησης	Δυνητική Ποσοστιαία αύξηση του Συντελεστή Δόμησης υπό ανάπτυξη τεμαχίου γης, μέχρι κατά	Δυνητική Ποσοστιαία αύξηση του Συντελεστή Δόμησης προς όφελος του Παροχέα, μέχρι κατά	Δυνητική Ποσοστιαία αύξηση του Συντελεστή Δόμησης προς όφελος του Διαχειριστή Προσιτής Στέγης, μέχρι κατά
Σε Ζώνη όπου επιτρέπεται η Οικιστική Ανάπτυξη	500 – 799	ίσο ή μεγαλύτερο του 1,20:1	25%	15%	10%
	800 – 1.999	ίσο ή μεγαλύτερο του 1,20:1	45%	25%	20%
	2.000 -	ίσο ή μεγαλύτερο του 1,00:1	45%	25%	20%
	2.000 -	μικρότερο του 1,00:1	25%	15%	10%

4.3. Αξιοποίηση του Κινήτρου στην κύρια ιδιοκτησία, προς όφελος του Παροχέα Προσιτής Στέγης, με παροχή Προσιτής Στέγης για πώληση σε άλλες ιδιοκτησίες.

4.3.1. Η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέπει την αξιοποίηση του Κινήτρου, ήτοι την αύξηση του Επιτρεπόμενου Δομήσιμου Εμβαδού στην κύρια ιδιοκτησία κατά τον τρόπο που αναφέρεται στον Πίνακα Κινήτρου στην παράγραφο 3.1. πιο πάνω και υπό τις επιπρόσθετες προϋποθέσεις της παραγράφου 3.2 πιο πάνω, ακολουθώντας τη διαδικασία η οποία περιγράφεται στη παράγραφο 5.2 πιο κάτω, υπό την προϋπόθεση ότι δομήσιμο εμβαδόν ίσο με ολόκληρο ή κατ' αναλογία Δομήσιμο Εμβαδόν Κινήτρου της υπό ανάπτυξη κύριας

ιδιοκτησίας, θα διατεθεί ως Προσιτή Στέγη σε άλλες ιδιοκτησίες.

4.3.2. Στην περίπτωση παροχής Προσιτής Στέγης σε άλλες ιδιοκτησίες, το συνολικό Δομήσιμο Εμβαδόν Κινήτρου, το οποίο θα διατεθεί ως Προσιτή Στέγη στις άλλες ιδιοκτησίες, θα λογίζεται εξολοκλήρου στο Επιτρεπόμενο Δομήσιμο Εμβαδόν των άλλων ιδιοκτησιών όπως προκύπτει από τον εν ισχύ ανώτατο ΣΔ των άλλων ιδιοκτησιών ανά τεμάχιο γης.

4.3.3. Οι άλλες ιδιοκτησίες, όπου θα διατεθούν ως Προσιτή Στέγη, θα εμπίπτουν στα όρια του Τοπικού Σχεδίου ή Σχεδίου Περιοχής της ίδιας Επαρχίας με το Τοπικό Σχέδιο ή Σχέδιο Περιοχής ως και η κύρια ιδιοκτησία.

4.3.4. Οι άλλες ιδιοκτησίες όπου θα διατεθεί το Κίνητρο για Προσιτή Στέγη, μπορούν να αποτελούν ταυτόχρονα και κύριες ιδιοκτησίες, οι οποίες θα επωφελούνται του Κινήτρου υπό την προϋπόθεση ότι πληρούν τις απαιτήσεις της παραγράφου 3.

4.4. Αξιοποίηση του Κινήτρου στην κύρια ιδιοκτησία, προς όφελος του παροχέα Προσιτής Στέγης, με παροχή Προσιτής Στέγης για ενοικίαση σε Προσιτό Ενοίκιο στην κύρια ιδιοκτησία.

4.4.1. Η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέπει την αξιοποίηση του Κινήτρου, ήτοι την αύξηση του Επιτρεπόμενου Δομήσιμου Εμβαδού στην κύρια ιδιοκτησία κατά τον τρόπο που αναφέρεται στον Πίνακα Κινήτρου στην παράγραφο 3.1. πιο πάνω και υπό τις επιπρόσθετες προϋποθέσεις της παραγράφου 3.2 πιο πάνω και ακολουθώντας τη διαδικασία η οποία περιγράφεται στην παράγραφο 5.3 και νοουμένου ότι:

- α. Το 100% του Δομήσιμου Εμβαδού Κινήτρου ή κατ' αναλογία θα προσφέρεται ως Προσιτή Στέγη σε Προσιτό Ενοίκιο σε Δικαιούχους, για περίοδο τουλάχιστον 6 ετών και
- β. το 20% του Επιτρεπόμενου Δομήσιμου Εμβαδού ή κατ' αναλογία θα προσφέρεται ως οικιστικές μονάδες προς ενοικίαση στην ελεύθερη αγορά, για περίοδο τουλάχιστον 6 ετών και
- γ. το υπόλοιπο του Επιτρεπόμενου Δομήσιμου Εμβαδού θα προσφέρεται ως οικιστικές μονάδες προς πώληση ή ενοικίαση στην ελεύθερη αγορά, χωρίς περιορισμό.

4.4.2. Η αξιοποίηση του Κινήτρου με τον συγκεκριμένο τρόπο θα επιτρέπει στον ιδιοκτήτη της Προσιτής Στέγης να διεκδικήσει τις ακόλουθες φορολογικές εκπτώσεις:

- α. Ολόκληρο το ποσό του ενοικίου (100%) που θα λαμβάνεται ως Προσιτό Ενοίκιο θα απαλλάσσεται από τον φόρο εισοδήματος και
- β. το εισόδημα που θα λαμβάνεται ως Προσιτό Ενοίκιο θα απαλλάσσεται από την επιβολή έκτακτης αμυντικής εισφοράς και

- γ. 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
- δ. 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.

4.5. Αξιοποίηση του Κινήτρου στην κύρια ιδιοκτησία, προς όφελος του παροχέα Προσιτής Στέγης, με καταβολή Χρηματικού Αντισταθμίματος.

4.5.1. Η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέπει την αξιοποίηση του Κινήτρου, ήτοι την αύξηση του Επιτρεπόμενου Δομήσιμου Εμβαδού στο υπό ανάπτυξη τεμάχιο κατά τον τρόπο που αναφέρεται στον Πίνακα Κινήτρου στην παράγραφο 3.1 πιο πάνω και υπό τις επιπρόσθετες προϋποθέσεις της παραγράφου 3.2 πιο πάνω, ακολουθώντας τη διαδικασία η οποία περιγράφεται στη παράγραφο 5.4, υπό την προϋπόθεση καταβολής Χρηματικού Αντισταθμίματος για σκοπούς παραγωγής Προσιτής Στέγης από το Φορέα Διαχείρισης.

5. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ

5.1. Αξιοποίηση του Κινήτρου στην κύρια ιδιοκτησία, προς όφελος του παροχέα Προσιτής Στέγης, 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 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 σημειώνονται 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 στην Πολεοδομική Άδεια.

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

5.2. Αξιοποίηση του Κινήτρου στην κύρια ιδιοκτησία, προς όφελος του Παροχέα Προσιτής Στέγης, με παροχή Προσιτής Στέγης για πώληση σε άλλες ιδιοκτησίες.

5.2.1. Αίτηση στην Πολεοδομική Αρχή για χορήγηση πολεοδομικής άδειας για αξιοποίηση του Κινήτρου μέσω της παροχής Προσιτής Στέγης σε άλλες ιδιοκτησίες, θα πρέπει να συνοδεύεται

με ταυτόχρονη υποβολή αντίστοιχων πολεοδομικών αιτήσεων 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 σημειώνονται 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 στην Πολεοδομική Άδεια.

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

5.3. Αξιοποίηση του Κινήτρου στην κύρια ιδιοκτησία, προς όφελος του Παροχέα Προσιτής Στέγης, με παροχή Προσιτής Στέγης για ενοικίαση σε Προσιτό Ενοίκιο στην κύρια ιδιοκτησία.

5.3.1.Αίτηση στην Πολεοδομική Αρχή για χορήγηση πολεοδομικής άδειας για αξιοποίηση του Κινήτρου μέσω της προσφοράς Προσιτής Στέγης για ενοικίαση σε Προσιτό Ενοίκιο 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 σημειώνονται ευκρινώς οι μονάδες Προσιτής Στέγης

.

5.3.2.Οι μονάδες Προσιτής Στέγης που θα υποδειχθούν από τον Παροχέα Προσιτής Στέγης και ο χρόνος ενοικίασης τους θα δεσμεύονται με κατάλληλους όρους στην Πολεοδομική Άδεια.

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

5.3.4.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.

5.4. Αξιοποίηση του Κινήτρου στην κύρια ιδιοκτησία, προς όφελος του Παροχέα Προσιτής Στέγης, με καταβολή Χρηματικού Αντισταθμίματος.

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

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

5.4.2. Στο πλαίσιο χορήγησης της πολεοδομικής άδειας, η Πολεοδομική Αρχή θα δεσμεύει την απόφασή της, για έγκαιρη καταβολή του Χρηματικού Αντισταθμίματος, με ειδικό όρο στην Πολεοδομική Άδεια.

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

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

5.5.1. Νοείται ότι, σε περιπτώσεις αξιοποίησης του Κινήτρου από τον Φορέα Διαχείρισης ή για αναπτύξεις προς όφελος του Φορέα Διαχείρισης, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέψει την αύξηση του Επιτρεπόμενου Δομήσιμου Εμβαδού ως αναφέρεται στον Πίνακα Κινήτρου στην παράγραφο 3.1 πιο πάνω και υπό τις επιπρόσθετες προϋποθέσεις της παραγράφου 3.2. Στην περίπτωση αναπτύξεων από ή προς όφελος του Φορέα Διαχείρισης Προσιτής Στέγης, 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/ ή του Φορέα Διαχείρισης Προσιτής Στέγης, νοουμένου ότι δεν θα απαιτείται από το Φορέα Διαχείρισης να συμμορφωθεί με τον Πίνακα Κατανομής Κινήτρου της παραγράφου 4.2. πιο πάνω.

6. ΑΛΛΑ ΘΕΜΑΤΑ

6.1. Η Πολεοδομική Αρχή κατά την κρίση της δύναται να επιτρέψει την εξαγορά των χώρων στάθμευσης, σύμφωνα με την Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών 2/2016 ή όπως αυτή τροποποιείται, μόνο για τους χώρους στάθμευσης για επισκέπτες, όπως καθορίζονται στην Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών 1/2016, ή όπως αυτή τροποποιείται.

6.2. Στις περιπτώσεις όπου το καθαρό εμβαδόν του προς ανάπτυξη τεμαχίου αποκλίνει από το απαιτούμενο εμβαδόν, τότε είναι δυνατό να εξεταστεί η δυνατότητα εξαγοράς του ανοικτού δημόσιου χώρου, ως η Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών 1/2023, ή όπως αυτή τροποποιείται.

6.3. Η Πολεοδομική Αρχή δύναται, κατά την κρίση της, να επιτρέψει μικρές αποκλίσεις από το

αναμενόμενο Δομήσιμο Εμβαδόν 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 Κίνητρο της Απόφασης είναι ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, ως καθορίζεται στο Διάταγμα Εκχώρησης Εξουσιών (Κ.Δ.Π. 307/2024).
- 6.5.** Η πολεοδομική άδεια σε αιτήσεις που αξιοποιούν το Κίνητρο θα χορηγείται εντός διαστήματος που δεν θα υπερβαίνει τους δύο μήνες από την υποβολή της πολεοδομικής αίτησης, νοουμένου ότι οι αιτήσεις είναι πλήρεις και συμπληρωμένες και ο μελετητής ανταποκρίνεται αμέσως για διόρθωση σχεδίων ως οι παρατηρήσεις της Πολεοδομικής Αρχής. Το πιο πάνω χρονικό διάστημα είναι δυνατό να αυξηθεί σε περίπτωση ανάπτυξης σε τεμάχιο για το οποίο δεν έχουν διασφαλιστεί οι συνθήκες ανάπτυξης της περιοχής και απαιτείται σχεδιασμός οδικού δικτύου και χορήγηση άδεια διαίρεσης γης.
- 6.6.** Επιπλέον, ενημερώνονται οι Πρόεδροι των Επαρχιακών Οργανισμών Αυτοδιοίκησης, ως αρμόδιες Οικοδομικές Αρχές από το 01/07/2024, για την αναγκαιότητα εξέτασης των οικοδομικών αιτήσεων κατά προτεραιότητα, ώστε να συμβάλουν στην επίτευξη του στόχου δημιουργίας Προσιτής Στέγης στις διοικητικές τους περιοχές.
- 6.7.** Με τη δημοσίευση της παρούσας Απόφασης καταργείται η Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών:
Εντολή 2/2024 Κίνητρο για την παραγωγή προσιτής στέγης (Τροποποιημένη) και αντικαθίσταται από την παρούσα απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου.
- 6.8.** Το παρόν Κίνητρο θα ισχύει για δυο (2) χρόνια από την ημερομηνία της Απόφασης.