

# Πολιτική Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως για τη στεγαστική πολιτική και την κοινωνική στέγαση

22 Δεκεμβρίου 2014

ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

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

Γιώργος Χατζημιχαήλ



Θνή Διακήρυξη των Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, 1948 (άρθρο 25)

One has the right to a standard of living adequate for the health and well-being of  
himself and of his family, including food, clothing, housing and medical care and necessary  
social services, and the right to security in the event of unemployment, sickness, disability,  
old age, widowhood, orphanhood, old age or other lack of livelihood in circumstances beyond his control."

Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Κεφάλαιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης, 1961, 1996 (άρθρο 31)

*to ensuring the effective exercise of the right to housing, the Parties undertake to take measures designed: 1. to promote access to housing of an adequate standard; 2. to prevent and reduce homelessness with a view to its gradual elimination; 3. to make the price of housing accessible to those without adequate resources."*

μέχρι τη διασφάλιση του δικαιώματος στη στέγαση, τα Μέρη ανέλαβαν να πάρουν μ  
προσκοπούν : 1. στην πρόσβαση σε κατοικία ικανοποιητικών προτύπων 2. στην  
επίλυση και μείωση του προβλήματος των αστέγων με στόχο τη σταδιακή εξάλειψη κα  
την διαμόρφωση προσιτών τιμών κατοικίας για όσους δεν έχουν αρκετούς πόρους

ύνταγμα της Κυπριακής Δημοκρατίας (άρθρο 9)

αστος έχει δικαίωμα αξιοπρεπούς διαβιώσεως και κοινωνικής ασφάλειας. Ο νόμος  
βλέπει περί προστασίας των εργατών, αρωγής προς τους πτωχούς και συστήματα  
υνικών ασφαλίσεων

ομοθεσίες:

ρί Στέγασης, Κεφ.222 του 1955 (ο οποίος καταργήθηκε με τον Νόμο Ν.71(Ι)/1992)

ρί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος 90/1972, άρθρο 11,

ρί Δήμων Νόμος 111/1985, άρθρο 84 (ιε),

ρί Κυπριακού Οργανισμού Αναπτύξεως Γης Νόμος 42/1980, άρθρο 17

Ένα σημαντικό μέρος της εργασίας του Τμήματος αφορά την οικιστική πολιτική. Το 1955, ιδρύεται ο Κλάδος Οίκησης με στόχο την εφαρμογή προγράμματος προσφοράς στέγης σε εργατικές ή άλλες τάξεις του πληθυσμού με το σύστημα ενοικιαγοράς. Το πρόγραμμα εφαρμόστηκε μέχρι το Δεκέμβριο του 1963



εσμικό πλαίσιο ήταν συνοπτικό, αλλά λειτουργ

ην πράξη εντοπίζεται ότι :

υπηρεσίες κοινωνικής ευημερίας για προσφο  
κοινωνικής στέγης, ήταν μάλλον υποτυπώδεις κ

οικονομικές δυνατότητες για προσφορά  
οικονομικής στέγης, ήταν μικρές

Μισιαούλη και Καβάζογλου, στην Τ/Κ συνοικία Λεμεσού







Έχει δημιουργηθεί μια Κίνηση Πολιτών για την κήρυξή τους σε διατηρητέα.  
Ο Δήμος υποσχέθηκε να την μελετήσει.

Η περιοχή έχει μεγάλη αξία και θα μπορούσε να τύχει μεγαλύτερες οικονομικής  
εκμετάλλευσης όπως αυτής του ΚΟΑΓ που έγινε στο Νότιο μέρος.

Αντιλαμβάνεστε ότι το δίλημμα είναι τεράστιο και είναι μεταξύ:  
Προστασίας και Διατήρησης της Πολιτιστικής Κληρονομιάς και  
της μεγιστοποίησης του οικονομικού οφέλους που μπορεί να προκύψει.





Το θέμα θα μπορούσε να τεθεί και ως τρίλημμα.

Να αποκτήσει δηλαδή, ακόμα μια τρίτη δυνατότητα.

Μπορεί με κάποιο τρόπο να συνυπάρξει η διατήρηση των εργατικών κατοικιών με κάποια νέα ανάπτυξη στο ίδιο χώρο ?

Το ερώτημα δεν έχει εύκολη απάντηση, αλλά πιστεύω ότι θα μπορούσε να μελετηθεί, ίσως και στα πλαίσια





# Παλιές εργατικές κατοικίες και νέες κατοικίες του ΚΟΑΓ



# Περίοδος μετά το 1974

Από την τουρκική εισβολή του 1974, η Κυπριακή Κυβέρνηση είχε να αντιμετωπίσει το πρόβλημα της στέγασης των προσφύγων. Από το 1974 η ευθύνη για τη στέγαση των εκτοπισθέντων έχει αναλάβει το Τμήμα. Σήμερα έχουν ανεγερθεί 69 Κυβερνητικοί Οικισμοί με περίπου 400 οικιστικές μονάδες. Τα τελευταία στεγαστικά προγράμματα βλέπουν την ανέγερση 400 περίπου οικιστικών μονάδων σε κενούς

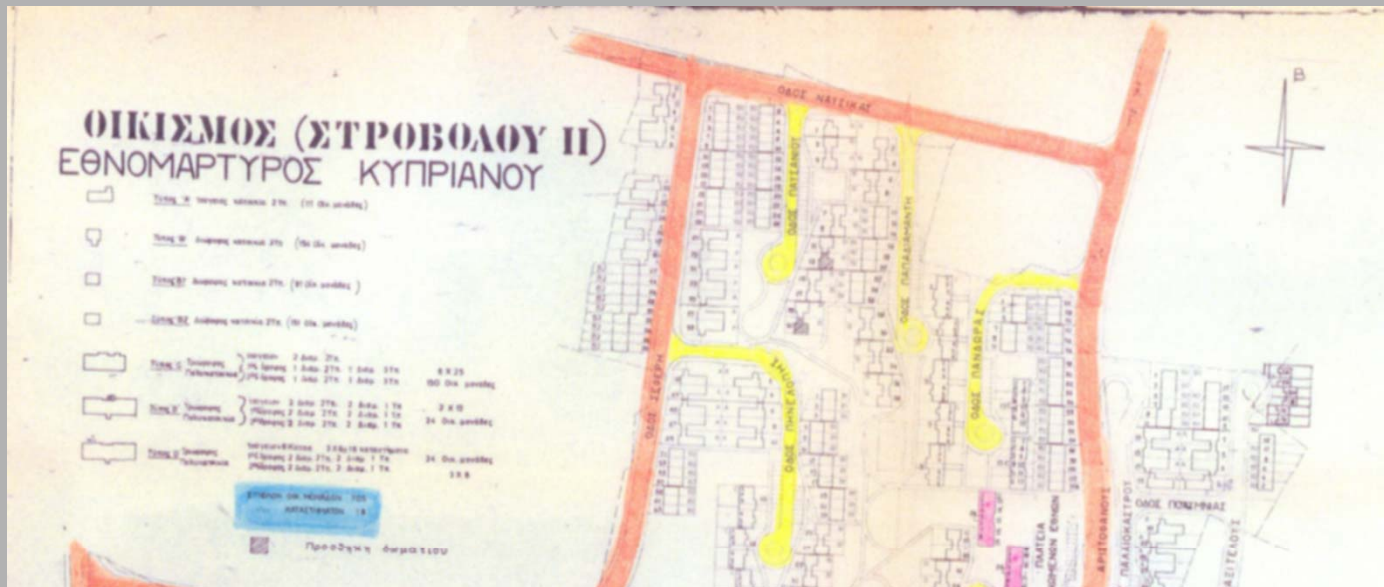
# Περίοδος 1974 - 2000

Κές επιπτώσεις από την ανάγκη στέγασης των  
σφύγων:

εσες και τεράστιες ανάγκες (για το μέγεθος της Κύπρου)

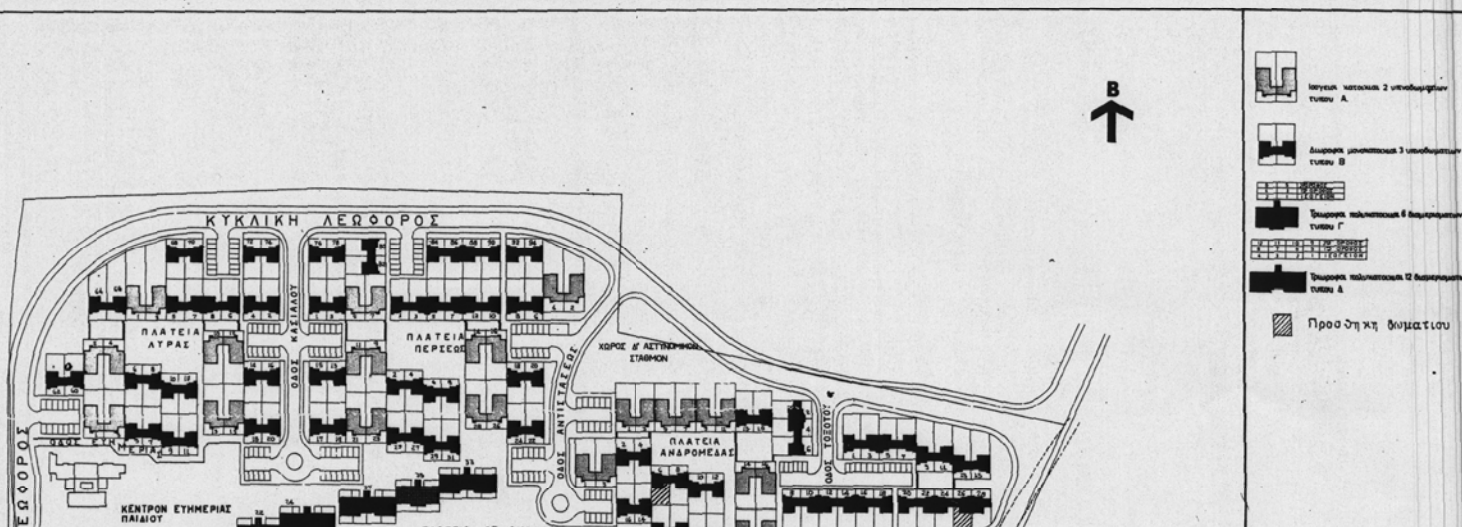
ροθέτηση στον αστικό ιστό (σε μεγάλο βαθμό εκεί που  
ένας μικροεμπορική)

Συνοικισμός Στρόβολος III , Λευκωσία  
(32 εκτάρια, 705 μονάδες, 18 καταστήματα)





# Συνοικισμός Αγίων Αναργύρων, Λάρνακας



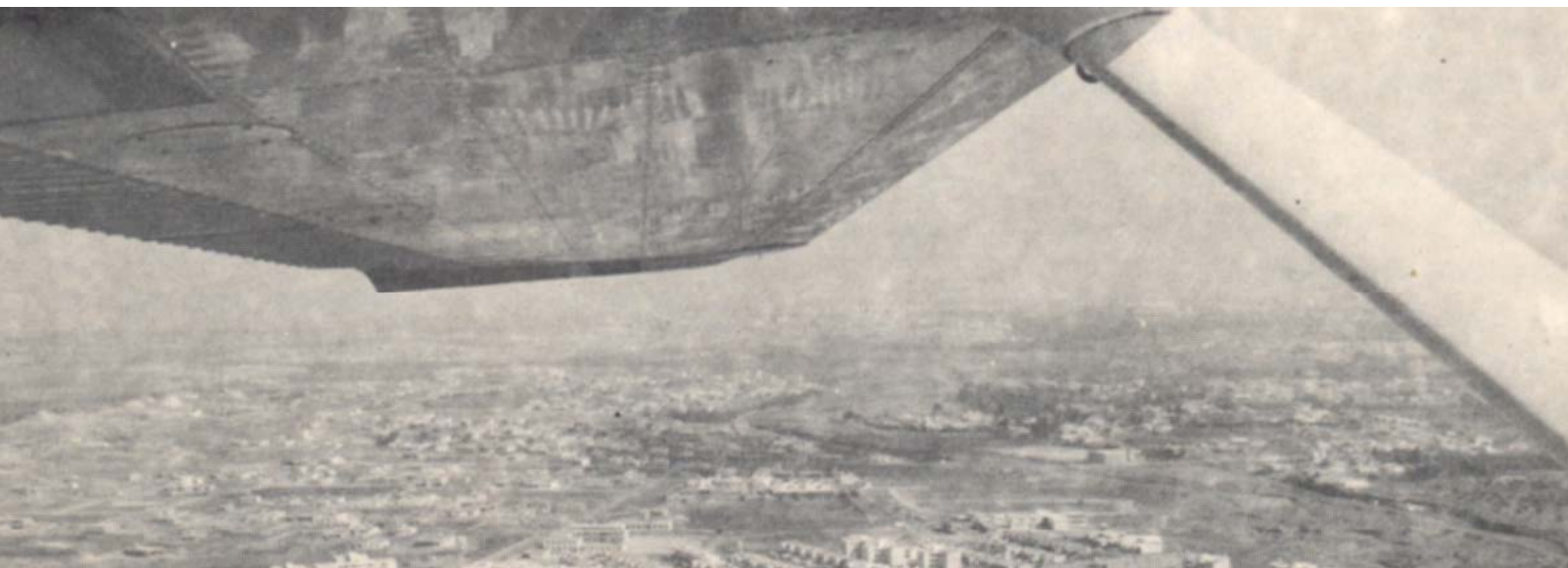
# Συνοικισμός “Κάψαλος” στη Λεμεσό



# Συνοικισμός Πάνω Λακατάμιας

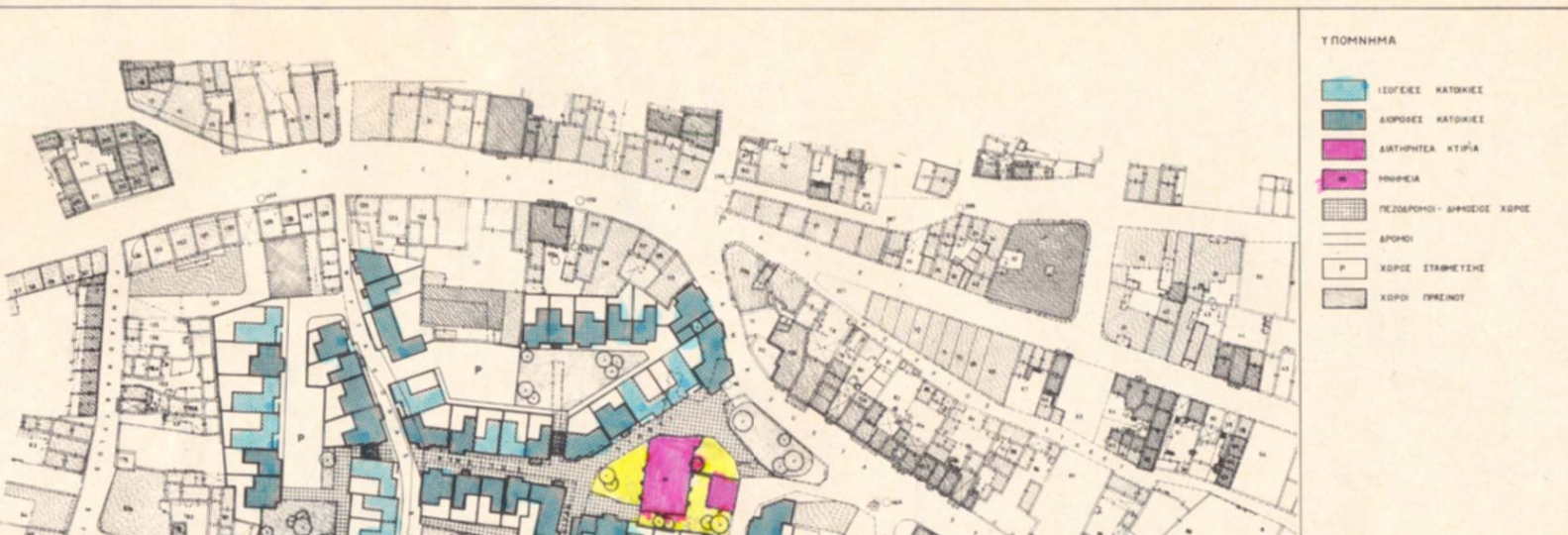


# Συνοικισμός Πάνω Λακατάμιας



# Συνοικισμός Ταχτακαλά

6 κατοικίες και 5 καταστήματα στην καρδιά της παλιάς Λευκωσίας )





[illegible]

23 18 1902, Antipater, Newark, N. J.

© American Psychological Association 2007. This article is intended solely for the personal use of the individual user and is not to be disseminated broadly.

1 Φάση συμπληρώσεως οικισμού

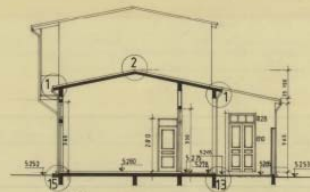
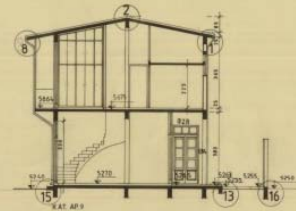
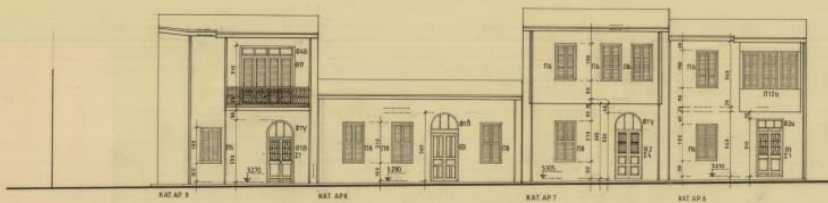
η περιοχή πριν την παρέμβαση



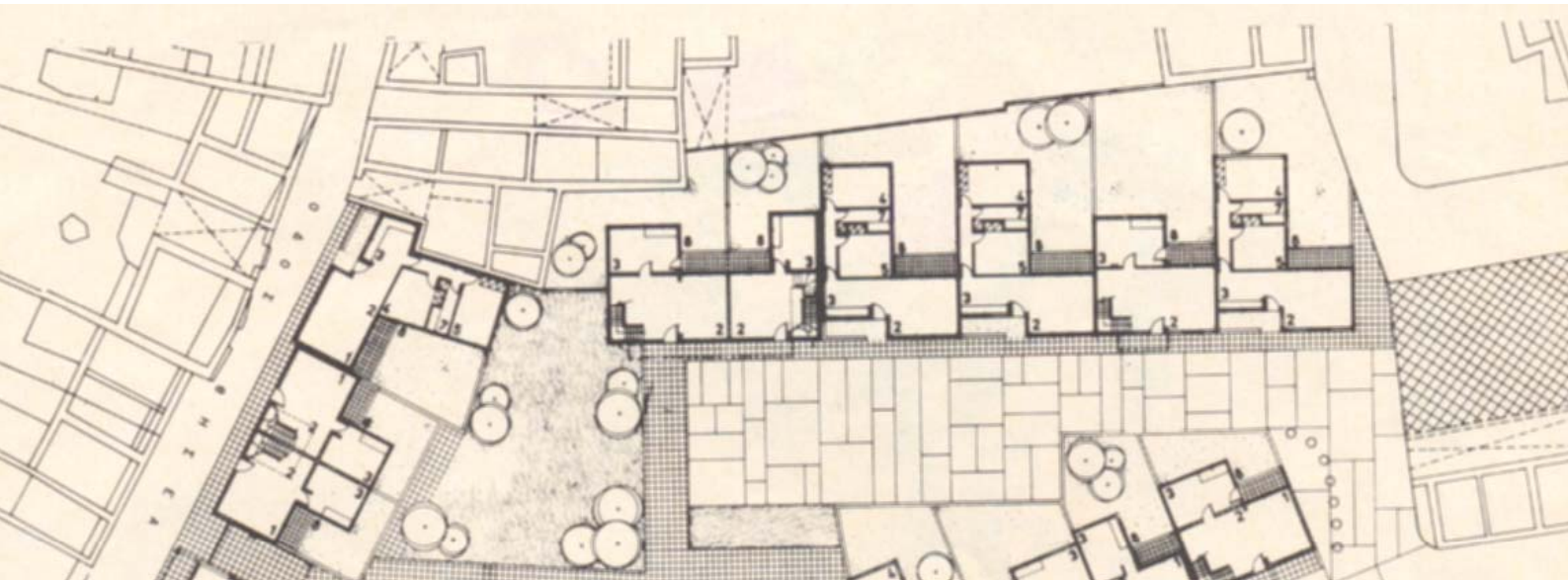




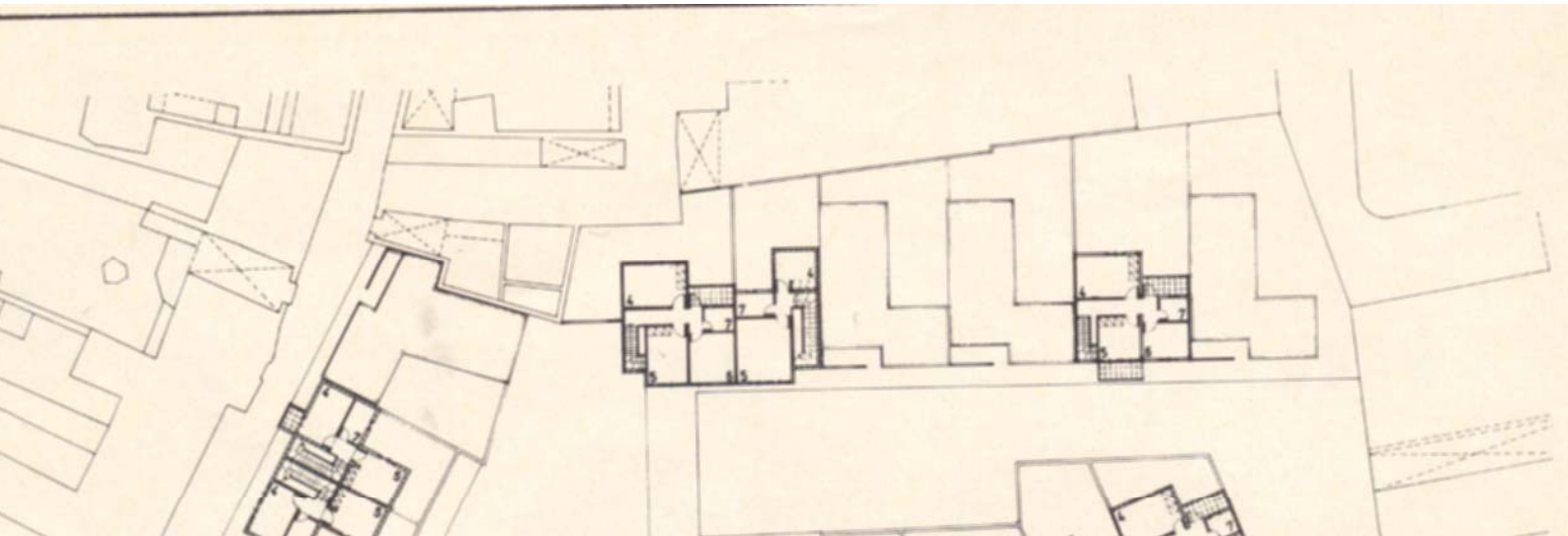
# Σχέδια για την Οδό Θησέως



# Ισόγεια



# Όροφοι



Ταχτακαλάς μετά την παρέμβαση







πριν





μετά



Χωροθέτηση 20 συνοικισμών, για 20,000 περίπου άτομα  
 06 οικιστικές μονάδες (2957, 1147, 656, 834, 502) στην ευρύτε  
 τική περιοχή Λευκωσίας, σε 5 φάσεις από το 1974 – 1982 \*



Ερώτημ

Χωροθετ  
 εκεί π  
 υπάρχ  
 Κυβερν  
 γη ή εκ

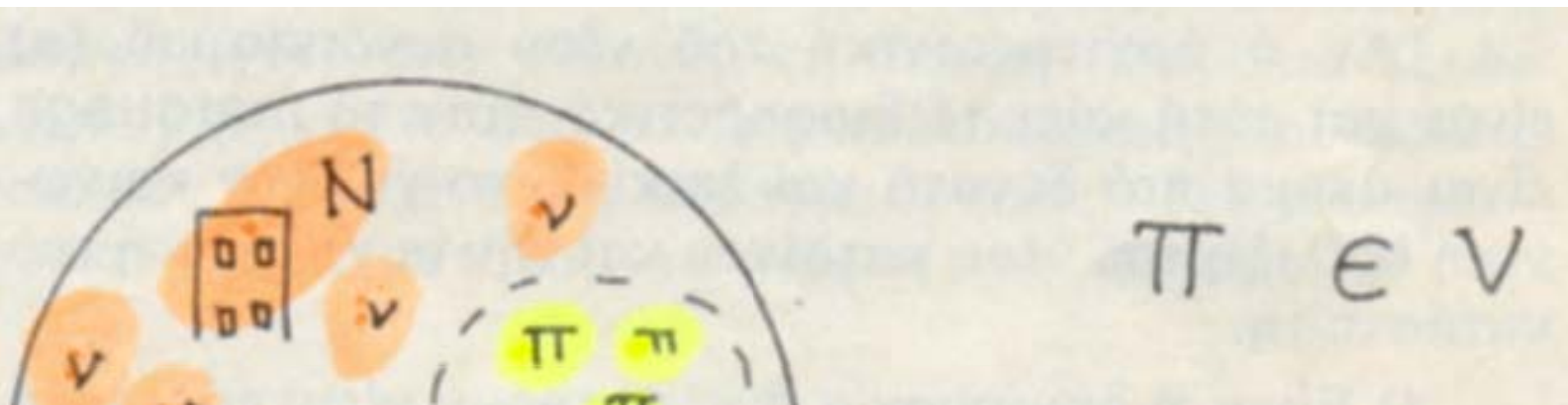
ντε εναλλακτικοί τρόποι <sup>(\*3)</sup> ένταξης νέων κατοίκων (Π, π) σε ένα  
μένο πολεοδομικό συγκρότημα στο οποίο διαμένουν ντόπιοι (Ν)  
(Ε: εμπόριο, Δ.Υ. : δημόσιες υπηρεσίες)

\* 3, σκίτσα από άρθρο "Τρόποι λύσης του στεγαστικού προβλήματος, Πολεοδομικές και ψυχοκοινωνιολογικές συνέπειες", Πολεοδομικά Θέματα, τεύχος 9, 1979, της κ. Ν. Λάππα, αρχιτέκτονα

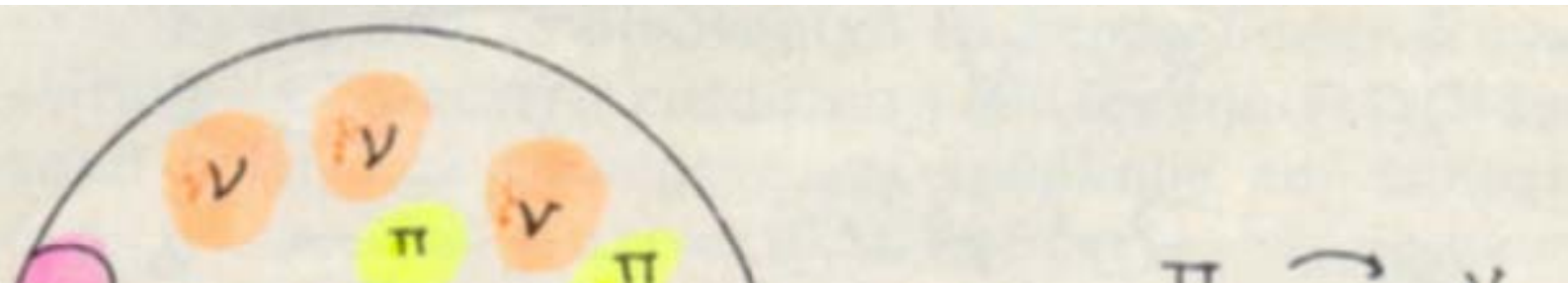
τρόπος: **περιφερειακή εξάρτηση** (πρώτοι συνοικισμοί π.χ. Στρόβολος)



2<sup>ος</sup> τρόπος : **ανάμιξη**  
ελευταίοι μεγάλοι συνοικισμοί, π.χ. Λακατάμιας)



3<sup>ος</sup> τρόπος : διασπορά (Ταχτακαλάς)



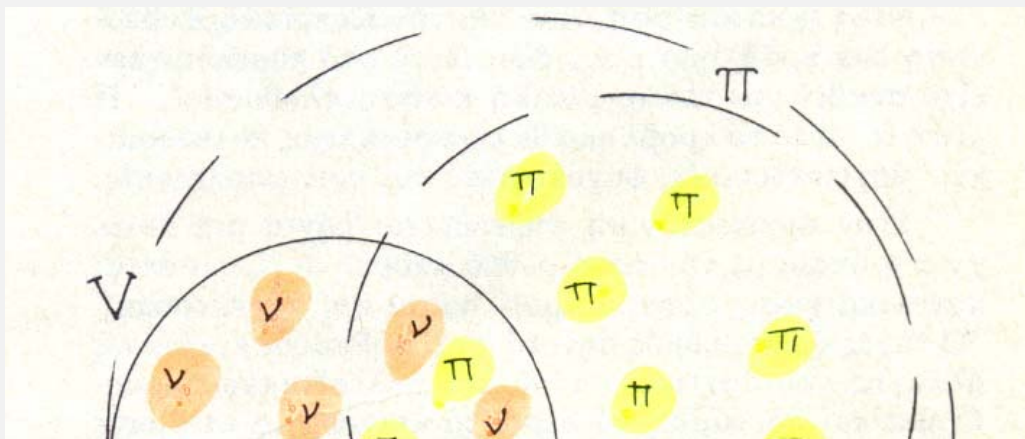
4<sup>ος</sup> τρόπος : **αυτονόμηση**





5<sup>ος</sup> τρόπος :

Δυνάμωση υφιστάμενου πολεοδομικού ιστού



# Εκτενέστερη αστική περιοχή Λευκωσίας (Τοπικό Σχέδιο 2013) μετά από 30 χρόνια



Ο χρόνος κά-  
τέλυσε το πρόβ-  
λημα

Περίοδος 2000 - 2014

επιμετώπιση των βασικότερων προβλημάτων μ

εκτεταμένες συντηρήσεις (προσθήκη κλιμακοστασίων  
τους οικισμούς



# Συνοικισμός Πάνω Λακατάμιας



Πάνω Λακατάμια, πριν





Πάνω Λακατάμια, μετά



# Πάνω Λακατάμια, πριν



# Πάνω Λακατάμια, μετά



# Νέες κατοικίες στο συνοικισμό Πάνω Λακατάμιας



# Προσθήκη ανελκυστήρα σε πολυκατοικία στο Συνοικισμό Άγιος Παύλος



# Νέες πολυκατοικίες στο Συνοικισμό Άγιος Μάμας





# Στεγαστική Πολιτική Υπουργείου Εσωτερικών



## ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Σχέδια που απευθύνονται στο σύνολο του πληθυσμού	Σημερινό ή προωθούμενο καθεστώς του Σχεδίου
αίο Στεγαστικό Σχέδιο	Το Σχέδιο έχει ανασταλεί. (Οι εγκριμένοι δικαιούχοι παίρνουν τις εγκριθείσες επιδοτήσεις μέσω του Οργανισμού Χρηματοδότησεως Στέγης)
γαστικό Σχέδιο <u>παροχής κινήτρων για συστέγαση</u> προσώπων με γενικά πρόσωπα πρώτου βαθμού	Δεν ισχύει
γαστικό Σχέδιο για τη <u>βελτίωση συνθηκών στέγασης ληπτών δημόσιου θήματος</u>	Οι σχετικοί προϋπολογισμοί έχουν μεταφερθεί στο Υπουργείο Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων. (Το Σχέδιο είναι υπό μελέτη με πιθανότητα να συνδυαστεί με το Σχέδιο του Ελάχιστου Εγγυημένου Εισοδήματος )
γαστικό Σχέδιο για τη <u>βελτίωση κατοικίας για στέγαση και φροντίδα</u> <u>απορριπτόμενων και ανόπτρων προσώπων</u> , οι οποίοι είναι λάπτες δημόσιου	Οι σχετικοί προϋπολογισμοί έχουν μεταφερθεί στο Υπουργείο Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων . Το Σχέδιο είναι υπό μελέτη με πιθανότητα να

σημερινή περίοδος κρίσης 2012-....

κότερα προβλήματα σημερινής κατάστασης :

αλειψη κρατικών πόρων λόγω οικονομικής ύφεσης

υσκολίες χρηματοδότησης ιδιωτικού τομέα που επιζητεί  
νητρα για να επαναδραστηριοποιηθεί και να συμβάλει  
ην ανάπτυξη

## Διαχρονική εξέλιξη στην προσφορά κοινωνικής στέγης

Παραμέτροι	Χρονικές περίοδοι			
	1955 - 1963 - (1974)		1974 – 1990 - (2012)	2012 – ....
Ποιότητα της λειτουργίας των αναγκών	Οικονομική κατάσταση οικογενειών		1. Εισβολή Τουρκίας και ο εκτοπισμός 200 000 προσφύγων και 2. Η οικονομική κατάσταση οικογενειών	Παγκόσμια οικονομική κρίση, ύφεση οικονομίας, υπογραφή Μνημονίου με
Ποιότητα των αναγκών	Με βάση και τις παραχθείσες οικιστικές μονάδες , πρέπει να κυμαίνονταν σε μερικές δεκάδες ανά έτος		Άμεση ανάγκη στέγασης δεκάδων χιλιάδων προσφύγων	Θα πρέπει να γίνουν ειδικές έρευνες για εξακρίβωση των αναγκών
Χαρακτηριστικά των αναγκών	Το κοινό χαρακτηριστικό των αιτητών η οικονομική κατάσταση		Πρόσφυγες διαφορετικής οικονομικής βάσης, μορφωτικού επιπέδου κλπ από τις κατεχόμενες περιοχές της Κύπρου	Αρκετές μη προνομιούχες τάξεις της κοινωνίας απολαβές κάτω από τα όρια της φτώχειας
Κοινωνικός Φορέας	Κράτος		Κράτος ( ΤΠΟ για το 1 πιο πάνω και ο ΚΟΑΓ για το 2 πιο πάνω)	Κράτος
Ποιότητα της στέγης	Δύο: ΤΠΟ		Κράτος	2



# Νέες ανάγκες, νέες προκλήσεις

την "μεσαίες" εισοδηματικές τάξεις περιλαμβάνονται πλέον στις  
δες που χρειάζονται στήριξη

ση των ανέργων

ση του προστοού των πολιτών με εισοδήματα στα όρια των



# Βασικά ερωτήματα και πιθανές επιλογές

Κράτος συνεχίζει να έχει τις θεσμικές του ευθύν  
α ή δεινή οικονομική κατάσταση απαιτεί νέες  
σεγγίσεις στην παροχή κοινωνικής στέγης

# Κοινωνική στέγη

ηση πρόνοιας για παροχή κοινωνικής στέγης στα τέσσερα μεγάλα  
τικά Σχεδία που τροποποιήθηκαν το 2011 και οριστικοποιήθηκαν το

3

ωνική στέγη: ορίζεται η οικονομικά προσιτή στέγη που θα διατεθε  
ρά, ενοικιαγορά ή ενοικίαση, σε τιμές άμεσα συσχετισμένες με τις  
ωνικοοικονομικές συνθήκες του τόπου, σε δικαιούχους με βάση τα

## προτεινόμενα κίνητρα διαλαμβάνου

Ευνοϊκό πρόσθετο συντελεστή δόμησης : 25%

το 12.5% του οποίου θα διατεθεί σε τιμές κόστους για κοινωνική στέγη  
(και το υπόλοιπο 12.5% για ελεύθερη χρήση)

Μικρότερα εμβαδά κατοικιών κατά 20% των προτύπων

## Παράδειγμα με παραδείγματα τεμαχίων τα οποία θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν για παροχή κοινωνικής στέγης

	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
Κόστος τελε ής σηση	Ελάχιστο εμβαδό τεμαχίου (τετρα- πλάσιο κανονι- κού οικοπέ- δου	Αρχι- κή δόμη - ση τεμαχ ί-ου σε m <sup>2</sup>	Νέος σ.δ. μετά την αύξησ η 25% του σ.δ. του τεμαχί ου	Τελικ ή συνο λική δομή -ση σε m <sup>2</sup> (με τον αυξη μένο σ.δ.)	Ελάχιστ ος αριθμός οικιστικ ών μονάδω ν του συγκρο - τήματος	Εμβαδό μονάδων κοινωνι- κής στέγης σε m <sup>2</sup> (50% της αύξησης ή δηλαδή 12.5% του αρχικού σ.δ.)	Ποσοστό % των m <sup>2</sup> κοινωνική ς στέγης σε σχέση με το σύνολο των m <sup>2</sup> της δόμησης	Πιθανός συνδυασμός οικιστικών μονάδων κοινωνικής στέγης με προσέγγιση στα βασικά πρότυπα για "Άλλες Περιοχές" των Τοπικών Σχεδίων (δεν ισχύουν για τις περιοχές του Αστικού Κέντρου και τις Τουριστικές Ζώνες)	Πιθανός συνδυασμός οικιστικών με κοινωνικής στέγης, με προσέγγιση μειωμένα εμβαδά μονάδων, κατ' περίπου των προτύπων για "Άλλες Περιοχές" των Τοπικών Σχεδίων

ατόμητες χωροθέτησης κοινωνικής στέγης :

το ίδιο κτίριο

το ίδιο τεμάχιο αλλά σε άλλο κτίριο

ε γειτονικό τεμάχιο στην ίδια περιβαλλοντική περιοχή

ε τεμάχιο του ΚΟΑΓ στο ίδιο Σχέδιο Ανάπτυξης

## Παράμετροι συσχετισμού της προσφοράς κοινωνικής στέγης και της αστικής ανάπτυξης

Προσδιορισμός των **πραγματικών αναγκών** και του ποσοστού των αναγκών στις οποίες καλείται να ανταποκριθεί το Κράτος (α%)

Οικονομικά δεδομένα του Κράτους και συντονισμός των εμπλεκόμενων φορέων με σκοπούς μείωσης του **διοικητικού κόστους** και της διαμόρφωσης έλικτων και αποτελεσματικών μηχανισμών ικανοποίησης των αναγκών

**Οικονομικό πλαίσιο** / νόμοι, κανονισμοί, πράξεις και μέτρα πολιτικής των

**Κοινωνικο-πολιτιστικό προφίλ** των ομάδων που παρουσιάζουν την ανάγκη  
στήριξης

**Σχισμός της στέγασης με χώρους εργασίας**, προσπελασιμότητα σε  
άλλες υποδομές εκπαίδευσης, κοινωνικοποίησης κλπ

**Μέτρα αποφυγής στιγματισμού**, γκετοποίησης και απομόνωσης των  
δικαιούχων κοινωνικής στέγης και υιοθέτηση μέτρων εμπλοκής και ανάμιξης



# Κίνητρα για χρήση ΑΠΕ

των ΑΠΕ δεν εμπίπτει στην παρούσα παρουσίαση, εμπίπτει όμως στο γενικότερο θέμα μίσθωσης των προσπαθειών της ενεργειακής αναβάθμισης κατοικιών (όχι μόνο των ευάλωτων αλωτών, αλλά γενικότερα όλων των ενδιαφερόμενων).

Λαίδια αυτά σημειώνεται ότι στις 17.11.14 εγκρίθηκε και δημοσιεύθηκε Εγκύκλιος (με αριθμό 1 του 2014) του Υπουργού Εσωτερικών με θέμα «Προώθηση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας σε σχέση με αναπτύξεις» η οποία αφορά λεπτομερείς διασαφηνίσεις και εμπλουτισμό προνοιών της προηγούμενης εγκύκλιου που προωτοδημοσιεύθηκαν το 2011 στα προλεοδρομικά Τοπικά

ΠΙΝΑΚΑΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΕΩΝ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΧΡΗΣΗ ΑΠΕ

Χρήση	Βασικές προϋποθέσεις					Κίνητρο για % αύξηση επί του υφιστάμενου συντελεστή δόμησης κατά:	Πεδίο Εφαρμογής
	Προϋποθέσεις	Προαιρετική αξιοποίηση κινήτρου ή υποχρεωτική προϋπόθεση για να ισχύσουν τα άλλα κίνητρα που αφορούν το συγκεκριμένο είδος της ανάπτυξης		Κατηγορία Ενεργειακής απόδοσης του υποστατικού	Ελάχιστο υποχρεωτικό ποσοστό (%) κάλυψης ενεργειακών αναγκών από ΑΠΕ, επί του συνόλου της αντίστοιχης χρήσης ή ελάχιστη εγκατεστημένη ισχύς σε σχέση με το εμβαδό της ανάπτυξης		
		Προαιρετικό κίνητρο	Υποχρεωτική προϋπόθεση για να ισχύσουν τα άλλα κίνητρα των Σχεδίων Ανάπτυξης				
Πέραν των ορίων που ορίζονται (ή ανάπτυξης)		προαιρετικό		A	25% (*1), (*2)	5%	Παγκύπρια
Παρά την ανάπτυξη των ορίων και των κινήτρων		προαιρετικό		A	25% (*1), (*2)	5%	Παγκύπρια

