

**ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΜΝΗΣΤΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΣΕ ΕΓΚΡΙΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ
(ΑΠΟΦΑΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΗΜΕΡ. 13/9/2024)**

| α/α | ΕΡΩΤΗΜΑ | ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ |
|-----|---------|-------------|
|-----|---------|-------------|

ΓΕΝΙΚΑ – ΥΠΟΒΟΛΗ

| | | |
|---|---|--|
| 1 | Μέχρι πότε εφαρμόζεται το Σχέδιο Πολεοδομικής Αμνηστίας, Απόφαση Υπουργικού Συμβουλίου ημερ. 13/9/2024; | Το «Σχέδιο Πολεοδομικής Αμνηστίας για τη Νομιμοποίηση Αυθαίρετων Κατασκευών σε Εγκριμένες Αναπτύξεις», που εγκρίθηκε από το Υπουργικό Συμβούλιο στις 13/9/2024, έχει ισχύ 6 μήνες, και εφαρμόζεται για αιτήσεις που θα υποβληθούν <u>από τις 23/9/2024 μέχρι και τις 23/3/2024</u> , και αφορά μόνο περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών σε οικοδομές που εξασφάλισαν αρχικά πολεοδομική άδεια ή/και άδεια οικοδομής μέχρι την ημερομηνία της Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου |
| 2 | Ποιες κατηγορίες ανάπτυξης καλύπτει το Σχέδιο; | <p>A. Το Σχέδιο καλύπτει προσθήκες και μετατροπές με αύξηση του συντελεστή δόμησης σε:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Οικιστική Ανάπτυξη 2. Βιομηχανική και Βιοτεχνική Ανάπτυξη και Αποθήκες 3. Κτηνοτροφική Ανάπτυξη 4. Γεωργικές Αποθήκες 5. Εμπορική και Γραφειακή Ανάπτυξη (προσθήκες σε εγκριμένα ισόγεια καταστήματα), με μετατροπή μεσοπατώματος σε κύρια χρήση 6. Ανάπτυξη αναψυχής/ψυχαγωγίας (καφετερία, εστιατόριο, σνακ μπαρ, κ.ά.), είτε με μετατροπή μεσοπατώματος σε κύρια χρήση, ή ως προκύπτει με οριζόντια επέκταση (εξαιρουμένων περιπτώσεων κοινόκτητων οικοδομών), είτε επέκταση για δημιουργία υπαίθριου χώρου εστίασης, είτε οριζόντια επέκταση του εσωτερικού χώρου <p>B. Το Σχέδιο καλύπτει επίσης Αλλαγή χρήσης τμήματος οικιστικής μονάδας σε επαγγελματική στέγη</p> <p>Γ. Με το Σχέδιο είναι δυνατόν να εγκριθούν αποκλίσεις από τις πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης ή από τις σχετικές Εντολές του ΥΕ (αριθμός ορόφων, αποστάσεις, ύψος, μήκος επαφής, ύψος κατοικήσιμου χώρου, κ.ο.κ.)</p> |

**ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΜΝΗΣΤΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΣΕ ΕΓΚΡΙΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ
(ΑΠΟΦΑΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΗΜΕΡ. 13/9/2024)**

| α/α | ΕΡΩΤΗΜΑ | ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ |
|----------------------------|--|--|
| 3 | Πως υποβάλλονται πολεοδομικές αιτήσεις; | Πολεοδομικές Αιτήσεις με το Σχέδιο Πολεοδομικής Αμνηστίας υποβάλλονται μέσω του μηχανογραφημένου συστήματος ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ στις πέντε αρμόδιες Πολεοδομικές Αρχές (Επαρχιακοί Οργανισμοί Αυτοδιοίκησης Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας, Πάφου και Αμμοχώστου -ΕΟΑ), στη νέα επιλογή με σήμανση «ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΜΝΗΣΤΙΑ 2024-2025» |
| 4 | Ποια επιπλέον σχέδια πρέπει να υποβληθούν; | Οι Πολεοδομικές Αρχές δεν παραλαμβάνουν τις αιτήσεις αν δεν <u>πλήρεις</u> , με βάση τα απαιτούμενα στους περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Αιτήσεις και Ιεραρχικές Προσφυγές) Κανονισμούς και στο μηχανογραφημένο σύστημα ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ Υπενθυμίζεται ότι απαιτείται <u>απαραίτητα</u> η υποβολή αντιγράφου της άδειας οικοδομής (άδεια, όροι, εγκριμένα σχέδια), με έγχρωμη σήμανση των αυθαίρετων προσθηκών/μετατροπών επί των υποβληθέντων σχεδίων |
| 5 | Απαιτείται οποιοδήποτε διαφορετικό έγγραφο από τα συνήθη συνημμένα σε πολεοδομικές αιτήσεις; | Με βάση τις πρόνοιες του Σχεδίου Πολεοδομικής Αμνηστίας είναι υποχρεωτική η συμπλήρωση και υποβολή του εντύπου «Υπεύθυνη Δήλωση Μελετητή για Ημερομηνία Υλοποίησης Αυθαίρετων Κατασκευών», για την ημερομηνία υλοποίησης των αυθαίρετων προσθηκών, ώστε να αναλαμβάνεται η ευθύνη από αρμόδιο μελετητή ότι οι αυθαίρετες προσθήκες έγιναν πριν την ημερομηνία της Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου |
| ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ | | |
| 6 | Ποιος θεωρείται ως ο «εγκριμένος με προηγούμενη άδεια συντελεστής δόμησης»; | Ο εγκριμένος με προηγούμενη άδεια συντελεστής δόμησης είναι ο ΣΔ που επιτρέπεται με βάση την πολεοδομική ζώνη, ή ο ΣΔ που προέκυψε με μεταφορά ΣΔ από διατηρητέα οικοδομή, ή και μετά από παρέκκλιση, <u>εξαιρουμένου</u> του επιπλέον ΣΔ που εξασφαλίστηκε με βάση άλλα Σχέδια Παροχής Κινήτρων |

**ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΜΝΗΣΤΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΣΕ ΕΓΚΡΙΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ
(ΑΠΟΦΑΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΗΜΕΡ. 13/9/2024)**

| α/α | ΕΡΩΤΗΜΑ | ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ |
|--------------------------------|--|---|
| 7 | Πως υπολογίζω τη μέγιστη δυνατή αύξηση του Συντελεστή Δόμησης; | Το κίνητρο της αύξησης του Συντελεστή Δόμησης (ΣΔ) αφορά την υπέρβαση στον επιτρεπόμενο Συντελεστή Δόμησης της ισχύουσας Πολεοδομικής Ζώνης, ή υπέρβαση στον εγκριμένο με προηγούμενη άδεια ΣΔ, κατά 20% ή κατά 60 τ.μ., οποιοδήποτε είναι μεγαλύτερο, σε περιπτώσεις οικιστικής ανάπτυξης, ή κατά 20% σε περιπτώσεις βιομηχανικής, βιοτεχνικής, κτηνοτροφικής ανάπτυξης, ή γεωργικής αποθήκης, και κατά 20% ή 100 τ.μ, οποιοδήποτε είναι μικρότερο, σε περιπτώσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας |
| 8 | Δηλαδή, αν ο καθορισμένος Συντελεστής Δόμησης είναι 0,60:1 (60%), αυξάνεται στο 80%; | Όχι, αν ο συντελεστής είναι 0,60:1 (60%), θα αυξηθεί στο 60%Χ20%, δηλαδή στο 0,72:1 |
| ΕΦΑΡΜΟΓΗ – ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ | | |
| 9 | Το Σχέδιο ισχύει και σε περιπτώσεις εγκριμένης κτηνοτροφικής ή βιομηχανικής ανάπτυξης εκτός καθορισμένης Κτηνοτροφικής ή Βιομηχανικής Ζώνης; | Ναι, στις περιπτώσεις που οι εν λόγω αναπτύξεις εξασφάλισαν αρχική άδεια εκτός των καθορισμένων περιοχών (π.χ. με παρέκκλιση), με εξαίρεση τις οχληρές αναπτύξεις, δηλαδή Κτηνοτροφική Ανάπτυξη που αφορά χοιροτροφείο, ή Βιομηχανική Ανάπτυξη Κατηγορίας Α |
| 10 | Το Σχέδιο Πολεοδομικής Αμνηστίας εφαρμόζεται και σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ); | Το Σχέδιο εφαρμόζεται και σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ), νοουμένου πάντοτε ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις, το περιβάλλον και η φυσιογνωμία της περιοχής, και ότι οι προσθήκες δεν συγκρούονται με άλλες ειδικές πρόνοιες για ΠΕΧ (π.χ. στις ΠΕΧ δεν επιτρέπεται αύξηση του αριθμού ορόφων) |
| 11 | Έχω ανεγείρει αυθαίρετα επιπλέον οικιστική μονάδα στην οροφή της εγκριμένης μου κατοικίας, είναι δυνατόν να τη νομιμοποιήσω, δεδομένου ότι υπάρχει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων; | Η αυθαίρετη δημιουργία κάθετης επέκτασης πρέπει να συμβάλλει οπωσδήποτε στη βελτίωση της λειτουργικότητας της υφιστάμενης κατοικίας, να συνάδει με τη μορφολογία και αρχιτεκτονική της οικοδομής, και να αξιολογηθεί από την Πολεοδομική Αρχή ότι δεν επηρεάζει ανέσεις περιοίκων ή την εικόνα της περιοχής. Νοείται ότι πρέπει να τηρούνται οι προϋποθέσεις της εγκυκλίου <u>«Κατευθυντήρια Εγκύκλιος Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως για Άσκηση Διακριτικής Ευχέρειας των Πολεοδομικών Αρχών για Υπέρβαση</u> |

**ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΜΝΗΣΤΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΣΕ ΕΓΚΡΙΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ
(ΑΠΟΦΑΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΗΜΕΡ. 13/9/2024)**

| α/α | ΕΡΩΤΗΜΑ | ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ |
|-----|--|--|
| | | <u>του Μέγιστου Επιτρεπόμενου Αριθμού Ορόφων», ημερ. 18/5/2023 2023</u> |
| 12 | Υπάρχουν προϋποθέσεις για τις οποιεσδήποτε προσθήκες; | Η πλέον βασική προϋπόθεση είναι οι προσθηκομετατροπές να εναρμονίζονται με τη μορφολογία της υφιστάμενης εγκριμένης οικοδομής και να έχουν υλοποιηθεί με κατάλληλα και ποιοτικά υλικά, ώστε η Πολεοδομική Αρχή να κρίνει ότι δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις των περιοίκων, το περιβάλλον και η φυσιογνωμία της περιοχής. Σημειώνεται ότι σε κάποιες περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να εγκρίνει προσθήκες με προϋπόθεση την αντικατάσταση κάποιων υλικών ή τη μερική κατεδάφιση κατασκευών |
| 13 | Ποια η διακριτική ευχέρεια της Πολεοδομικής Αρχής στην έγκριση αποκλίσεων από τις πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης ή από τις σχετικές Εντολές του ΥΕ (αριθμός ορόφων, αποστάσεις, ύψος, μήκος επαφής, ύψος κατοικήσιμου χώρου, κ.λπ.); | <p>Η Πολεοδομική Αρχή καθκόντως ασκεί τη διακριτική της ευχέρεια σε περιπτώσεις αιτιολογημένων και περιορισμένης κλίμακας και σημασίας αποκλίσεων από τις πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης ή από τις σχετικές Εντολές του ΥΕ (αριθμός ορόφων, αποστάσεις, ύψος, μήκος επαφής, ύψος κατοικήσιμου χώρου, κ.λπ.), με μέριμνα πάντοτε τον μη δυσμενή επηρεασμό των ανέσεων των περιοίκων ή του περιβάλλοντος.</p> <p>Με βάση το Σχέδιο Πολεοδομικής Αμνηστίας η Πολεοδομική Αρχή ασκεί τη διακριτική της ευχέρεια <u>χωρίς να απαιτείται η σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας Τοπικής Αρχής</u></p> |
| 14 | Το Σχέδιο Πολεοδομικής Αμνηστίας εφαρμόζεται και για πολυκατοικίες; | <p>Το Σχέδιο εφαρμόζεται και σε περιπτώσεις πολυκατοικιών, για τις επιμέρους οικιστικές μονάδες, μόνο αν το <u>Έντυπο ΕΑ υπογράφεται από όλους τους συνιδιοκτήτες</u>, ανεξάρτητα αν έχουν εκδοθεί ή όχι ξεχωριστοί Τίτλοι Ιδιοκτησίας</p> <p>Κατά συνέπεια, αν η αίτηση δεν είναι δεόντως υπογραμμένη, <u>δεν θα παραλαμβάνεται από την Πολεοδομική Αρχή</u>, εφόσον στο Σχέδιο διασαφηνίζεται ότι στις περιπτώσεις πολυκατοικιών, <u>δεν είναι δυνατή η εφαρμογή των προνοιών του άρθρου 90(5) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου</u></p> <p>Σε περίπτωση <u>συμπλέγματος κοινόκτητων οικοδομών</u>, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν</p> |

**ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΜΝΗΣΤΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΣΕ ΕΓΚΡΙΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ
(ΑΠΟΦΑΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΗΜΕΡ. 13/9/2024)**

| α/α | ΕΡΩΤΗΜΑ | ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ |
|----------------------------|--|--|
| | | να απαιτήσει τις υπογραφές από τους συνιδιοκτήτες της συγκεκριμένης πολυκατοικίας μόνο |
| 15 | Το Σχέδιο Πολεοδομικής Αμνηστίας εφαρμόζεται και για ενιαίες οικιστικές αναπτύξεις; | Το Σχέδιο εφαρμόζεται και σε περιπτώσεις ενιαίας οικιστικής ανάπτυξης, για τις επιμέρους οικιστικές μονάδες, χωρίς να απαιτείται η υπογραφή του Εντύπου ΕΑ από τους συνιδιοκτήτες, νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι δεν επηρεάζονται ανέσεις ή το περιβάλλον, και νοουμένου ότι δεν επηρεάζεται το κοινόκτητο τμήμα της ανάπτυξης, και οι προσθήκες είναι επί του μεριδίου της μονάδας. Σχετική η <u>Εγκύκλιος του Γενικού Διευθυντή Υπουργείου Εσωτερικών με αρ. ΓΕ16, ημερ. 13/9/2021</u> |
| 16 | Το Σχέδιο Πολεοδομικής Αμνηστίας ισχύει και για εταιρείες ανάπτυξης γης; | Σε περίπτωση ανάπτυξης από επιχειρηματία ανάπτυξης γης, όπου οι επιμέρους οικιστικές μονάδες είναι ακόμη εγγεγραμμένες σε ένα άτομο, οι επιμέρους αιτητές θα πρέπει να υποβάλλουν το σχετικό κατατεθειμένο στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας αγοραπωλητήριο έγγραφο, και η αίτηση να υπογράφεται και από τον ιδιοκτήτη ή τον εκκαθαριστή |
| ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΣΤΕΓΗ | | |
| 17 | Πότε είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης τμήματος κατοικίας σε επαγγελματική στέγη; | Η αλλαγή χρήσης τμήματος κατοικίας σε επαγγελματική στέγη αφορά μόνο περιπτώσεις αυτοτελούς μονάδας κατοικίας (ή και μονάδες αυτοτελούς διπλοκατοικίας που ανήκουν σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες) |
| 18 | Πρέπει η ιδιοκτησία να εφάπτεται σε κύριο δρόμο όπου ισχύει η σχετική πολιτική του Σχεδίου Ανάπτυξης για δυνατότητα χωροθέτησης επαγγελματικής στέγης σε καθορισμένη Οικιστική Ζώνη; | Δεν απαιτείται να ισχύει η σχετική πολιτική του Σχεδίου Ανάπτυξης για δυνατότητα χωροθέτησης επαγγελματικής στέγης σε καθορισμένη Οικιστική Ζώνη, ωστόσο η Πολεοδομική Αρχή πάντοτε πρέπει να αξιολογεί αν διασφαλίζονται οι ανέσεις της περιοχής από τη μη συμβατή χρήση |
| 19 | Ποιοι επωφελούνται από τη δυνατότητα επαγγελματικής στέγης, μόνο ο | Επωφελείται ο εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης της οικιστικής μονάδας και η οικογένεια του |

**ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΜΝΗΣΤΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΣΕ ΕΓΚΡΙΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ
(ΑΠΟΦΑΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΗΜΕΡ. 13/9/2024)**

| α/α | ΕΡΩΤΗΜΑ | ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ |
|------------------------|---|---|
| | εγγεγραμμένος στον Τίτλο Ιδιοκτησίας ιδιοκτήτης της οικιστικής μονάδας; | |
| 20 | Αν για την επαγγελματική στέγαση απαιτούνται περισσότεροι χώροι στάθμευσης, τι πρέπει να γίνει; | Για αλλαγή χρήσης τμήματος οικιστικής μονάδας σε επαγγελματική στέγη δεν θα απαιτείται η υπόδειξη του πρώτου επιπλέον χώρου στάθμευσης. Αν απαιτούνται περισσότεροι χώροι στάθμευσης (π.χ. για φροντιστήριο μίας αίθουσας απαιτούνται δύο χώροι στάθμευσης), τότε ενεργοποιείται ο μηχανισμός της εξαγοράς |
| 21 | Τι γίνεται αν πρέπει να εξαγορασθεί χώρος στάθμευσης σε Οικιστική Ζώνη; | Για αίτηση σε Οικιστική Ζώνη, και επειδή οι Οικιστικές Ζώνες δεν περιλαμβάνονται στις περιοχές εφαρμογής του θεσμού της εξαγοράς επιπλέον απαιτούμενου χώρου στάθμευσης με βάση τις πρόνοιες των σχετικών Εντολών του Υπουργού Εσωτερικών, η Πολεοδομική Αρχή θα εγκρίνει την εξαγορά με τίμημα €2.000 |
| ΑΝΤΙΣΤΑΘΜΙΣΜΑΤΑ | | |
| 22 | Ποια τα αντισταθμίσιμα για εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας για υπέρβαση του Συντελεστή Δόμησης; | <ol style="list-style-type: none"> 1. Σε περιπτώσεις οικιστικής ανάπτυξης υπάρχουν 3 κατηγοριοποιήσεις υπέρβασης του συντελεστή δόμησης, ως προκύπτουν εντός του κυρίως κελύφους της υφιστάμενης οικοδομής, ή εκτός του κυρίως κελύφους (οριζόντια ή κάθετη επέκταση), ή σε περίπτωση που με την υλοποιηθείσα αυθαίρετη κατασκευή έχει δημιουργηθεί επιπλέον οικιστική μονάδα, με αντιστάθμισμα 20%, 25% ή και 30% 2. Σε περιπτώσεις βιομηχανικής, βιοτεχνικής, κτηνοτροφικής ανάπτυξης, ή γεωργικής αποθήκης, το αντιστάθμισμα επίσης διαφοροποιείται, σε 40%, ..% και 10% 3. Σε περιπτώσεις ανάπτυξης αναψυχής/ψυχαγωγίας το αντιστάθμισμα σε περιπτώσεις επέκταση εσωτερικού χώρου (όχι σε κοινόκτητες οικοδομές) είναι ..% |

**ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΜΝΗΣΤΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΣΕ ΕΓΚΡΙΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ
(ΑΠΟΦΑΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΗΜΕΡ. 13/9/2024)**

| α/α | ΕΡΩΤΗΜΑ | ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ |
|-----|--|---|
| 23 | Πως υπολογίζεται η αγοραία αξία του συντελεστή δόμησης; | Η αγοραία αξία του συντελεστή δόμησης υπολογίζεται με βάση τους ισχύοντες Πίνακες Γενικής Εκτίμησης του αρμόδιου Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, με χρήση και συμπλήρωση του εντύπου ΕΙΔΙΚΟ ΕΝΤΥΠΟ ΓΙΑ ΕΞΑΓΟΡΑ ΤΗΣ ΥΠΕΡΒΑΣΗΣ ΤΟΥ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ |
| 24 | Ποια τα αντισταθμίσιμα για εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας για κανονιστικές αποκλίσεις; | Στις περιπτώσεις κανονιστικών αποκλίσεων από πρόνοιες των Σχεδίων Ανάπτυξης (καλυμμένη βεράντα/πέργολα, μειωμένη απόσταση από τα σύνορα, αυξημένο ποσοστό κάλυψης, αυξημένο ύψος ή μήκος βοηθητικής οικοδομής κατά μήκος κοινού συνόρου, κ.ά.), καθορίζεται συγκεκριμένο ποσό για κάθε κατηγορία απόκλισης, ανάλογα με την κλίμακα και σημασία της, καθώς και τη διοικητική περιοχή που εμπίπτει η ιδιοκτησία (Τοπικό Σχέδιο/Σχέδιο Περιοχής ή Δήλωση Πολιτικής για την Ύπαιθρο), με χρήση του ΠΙΝΑΚΑ ΑΝΤΙΣΤΑΘΜΙΣΜΑΤΩΝ |
| 25 | Τι γίνεται αν έχω και υπέρβαση του Συντελεστή Δόμησης και αύξηση του Ποσοστού Κάλυψης; | Σε περίπτωση που έχει γίνει αυθαίρετη επέκταση της οικοδομής εκτός κελύφους, με αποτέλεσμα την υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου Συντελεστή Δόμησης, και παράλληλα την υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου Ποσοστού Κάλυψης, τότε η Πολεοδομική Αρχή θα πρέπει να υπολογίσει και τα δύο απαιτούμενα αντισταθμίσιμα |
| 26 | Τι γίνεται αν έχω και υπέρβαση του Συντελεστή Δόμησης και άλλη αυθαίρετη κατασκευή, όπως π.χ. υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου μήκους επαφής βοηθητικής οικοδομής στο σύνορο; | Η Πολεοδομική Αρχή θα πρέπει να υπολογίσει και τα δύο απαιτούμενα αντισταθμίσιμα |
| 27 | Που και πότε καταβάλλονται τα αντισταθμίσιμα με το Σχέδιο Πολεοδομικής Αμνηστίας και πότε; | Η διαδικασία είναι ως εξής: 1. Η Πολεοδομική Αρχή (Επαρχιακός Οργανισμός Αυτοδιοίκησης) υπολογίζει με τη χρήση ειδικού εντύπου ΕΙΔΙΚΟ ΕΝΤΥΠΟ ΓΙΑ ΕΞΑΓΟΡΑ ΤΗΣ ΥΠΕΡΒΑΣΗΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ |

**ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΜΝΗΣΤΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΣΕ ΕΓΚΡΙΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ
(ΑΠΟΦΑΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΗΜΕΡ. 13/9/2024)**

| α/α | ΕΡΩΤΗΜΑ | ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ |
|----------------------------|--|--|
| | | <p><i>ΔΟΜΗΣΗΣ το απαιτούμενο αντιστάθμισμα ή με τον του ΠΙΝΑΚΑ ΑΝΤΙΣΤΑΘΜΙΣΜΑΤΩΝ :</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Η Πολεοδομική Αρχή παραλαμβάνει το 10% του απαιτούμενου αντισταθμίματος για τον προκύπτοντα διοικητικό φόρτο ώστε να κατατεθεί σε Ειδικό Ταμείο της Πολεοδομικής Αρχής, και δίδει το συμπληρωμένο Έντυπο στον αιτητή 3. Ο αιτητής προσκομίζει το Έντυπο και καταβάλλει το απαιτούμενο αντιστάθμισμα στα Ειδικά Ταμεία του ΚΟΑΓ για το Σχέδιο Προσιτής Στέγης 4. Ο αιτητής προσκομίζει την απόδειξη από τον ΚΟΑΓ στην Πολεοδομική Αρχή 5. Η Πολεοδομική Αρχή προχωρεί με χορήγηση της άδειας <p>Το απαιτούμενο αντιστάθμισμα υπολογίζεται από την Πολεοδομική Αρχή με βάση το ΕΙΔΙΚΟ ΕΝΤΥΠΟ ΓΙΑ ΕΞΑΓΟΡΑ ΤΗΣ ΥΠΕΡΒΑΣΗΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ, σε περίπτωση αίτησης για υπέρβαση του συντελεστή δόμησης, ή τον ΠΙΝΑΚΑ ΑΝΤΙΣΤΑΘΜΙΣΜΑΤΩΝ, σε περίπτωση αίτησης για απόκλιση από κανονιστική πρόνοια.</p> |
| ΙΣΧΥΣ ΑΔΕΙΑΣ - ΟΡΟΙ | | |
| 28 | Ποια θα είναι η ισχύς της άδειας με βάση το Σχέδιο Πολεοδομικής Αμνηστίας; | Βασικός στόχος του Σχεδίου είναι η έκδοση Πιστοποιητικών Έγκρισης και Τίτλων Ιδιοκτησίας. Κατά συνέπεια, η ισχύς της πολεοδομικής άδειας θα είναι περιορισμένη, ανάλογα με την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής και την κατηγορία της ανάπτυξης, <u>και αυτή δεν θα επιδέχεται οποιασδήποτε παράτασης ισχύος</u> , εκτός αν οι εργασίες είναι σε ενεργό εκτέλεση και δεν έχουν ολοκληρωθεί (σε περιπτώσεις απαίτησης για αλλαγή υλικών), ή σε εξαιρετικές περιπτώσεις (λόγοι υγείας) |
| 29 | Πότε πρέπει να καταθέσω την αίτηση για άδεια οικοδομής; | Για επίτευξη του πιο πάνω στόχου (έκδοση Πιστοποιητικών Έγκρισης και Τίτλων Ιδιοκτησίας), συστήνεται στις Πολεοδομικές Αρχές να θέτουν όρο για υποβολή αίτησης στην Αρμόδια Αρχή για έκδοση άδειας οικοδομής <u>το αργότερο εντός δύο ή τριών μηνών</u> από την ημερομηνία χορήγησης της πολεοδομικής άδειας, ειδάλλως αυτή θα καθίσταται ανενεργός |

| ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΜΝΗΣΤΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΣΕ ΕΓΚΡΙΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ (ΑΠΟΦΑΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΗΜΕΡ. 13/9/2024) | | |
|---|---|--|
| α/α | ΕΡΩΤΗΜΑ | ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ |
| 30 | Τι γίνεται με αιτήσεις που υποβλήθηκαν μετά τη λήψη του Σχεδίου Μέτρων, που ίσχυε μέχρι τις 31/12/2023, δεδομένου ότι είχε θεωρηθεί ότι το εν λόγω Σχέδιο θα ανανεωθεί, ενώ τελικά δεν ανανεώθηκε | <p>Υπάρχει αριθμός αιτήσεων που υποβλήθηκαν μετά τη λήξη στις 31/12/2023 του Σχεδίου Παροχής Κινήτρων (Σχέδιο «Μέτρων»), οι οποίες παρέμειναν σε εκκρεμότητα στις Πολεοδομικές Αρχές εν αναμονή νέου Σχεδίου που ενδεχομένως θα κάλυπτε τέτοιες αιτήσεις. Υπενθυμίζεται ότι το Σχέδιο Μέτρων αφορούσε, πέραν των αυθαίρετων επεκτάσεων, και τη δυνατότητα υλοποίησης και νέων επεκτάσεων, αποτελούσε δηλαδή ένα Σχέδιο διαφορετικής φιλοσοφίας</p> <p>Οι αιτήσεις που υποβλήθηκαν μεταξύ 1/1/2024 και 12/9/2024 θα εξετασθούν ως εξής:</p> <p>(α) Όσες εκ των εν λόγω εκκρεμοσών αιτήσεων αφορούν έγκριση ήδη υλοποιημένων κατασκευών/επεκτάσεων, θα εξετασθούν με το νέο Σχέδιο Πολεοδομικής Αμνηστίας, νοουμένου ότι πληρούνται οι παραμέτροι και πρόνοιες του Σχεδίου.</p> <p>(β) Όσες αιτήσεις αφορούν νέες επεκτάσεις, δεν μπορούν να εξετασθούν με το νέο Σχέδιο Πολεοδομικής Αμνηστίας. Τέτοιες αιτήσεις είναι δυνατόν να εξετασθούν είτε κατά παρέκκλιση των προνοιών του οικείου Σχεδίου Ανάπτυξης, με το άρθρο 26 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, και νοουμένου ότι οι αιτητές υποβάλουν σχετική αίτηση παρέκκλισης εντός σύντομου χρονικού διαστήματος</p> |
| 31 | Τι γίνεται με αιτήσεις που υποβλήθηκαν με το Σχέδιο Μέτρων πριν τη λήξη του στις 31/12/2023, και ακόμη εκκρεμούν; | Όσες αιτήσεις υποβλήθηκαν πριν την 31/12/2023 και ακόμη εκκρεμούν θα πρέπει να εξετασθούν με το Σχέδιο Μέτρων, που ίσχυε κατά την υποβολή τους |

ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ
Λευκωσία, 2/10/2024

ΜΧ- ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΕΩΝ ΑΜΝΗΣΤΙΑΣ.2.10