

ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΜΝΗΣΤΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΣΕ ΕΓΚΡΙΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ

ΠΛΑΙΣΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΣΧΕΔΙΟΥ

1. Το Υπουργικό Συμβούλιο ενέκρινε στις 13/9/2024, μετά από Πρόταση του Υπουργού Εσωτερικών, το «Σχέδιο Πολεοδομικής Αμνηστίας για τη Νομιμοποίηση Αυθαίρετων Κατασκευών σε Εγκριμένες Αναπτύξεις», για επίλυση θεμάτων αυθαίρετων επεκτάσεων σε υφιστάμενες οικιστικές και άλλες αναπτύξεις, με σκοπό την έκδοση Πιστοποιητικών Έγκρισης και Τίτλων Ιδιοκτησίας, αλλά παράλληλα για βελτίωση του περιβάλλοντος χώρου και ενίσχυση των Ταμείων για Προσιτή Στέγη, προς όφελος του συνόλου των πολιτών και της κοινωνίας.
2. Η παρούσα Εγκύκλιος του Υπουργού Εσωτερικών αφορά τη διαδικασία εφαρμογής των προνοιών του Σχεδίου Πολεοδομικής Αμνηστίας, και ετοιμάσθηκε με βάση την παράγραφο 14 του Διατάγματος Εκχώρησης Εξουσιών του 2024, για διευκόλυνση των Αρχών, του κοινού και των μελετητών.
3. Κατ' αρχάς σημειώνεται ότι για να δοθεί χρόνος για προγραμματισμό των ενεργειών των πολιτών, πολεοδομικές αιτήσεις είναι δυνατόν να υποβάλλονται από τη Δευτέρα 23/9/2024, και οι 6 μήνες ισχύος του Σχεδίου θα υπολογίζονται από την προαναφερόμενη ημερομηνία, δηλαδή η ισχύς του Σχεδίου και η δυνατότητα υποβολής πολεοδομικών αιτήσεων θα τερματισθεί στις 23/3/2025.
4. 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).
5. Στο μηχανογραφημένο σύστημα ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ, στο Έντυπο της Αίτησης ΕΑ15 έχει εισαχθεί νέα επιλογή με τίτλο «ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΜΝΗΣΤΙΑ 2024-2025». Επιπλέον, επειδή με βάση τις πρόνοιες του Σχεδίου Πολεοδομικής Αμνηστίας, στα έγγραφα πρέπει να περιλαμβάνεται απαραίτητα *Δήλωση Υπεύθυνου Μελετητή* (δείτε συνημμένο) για την ημερομηνία υλοποίησης των αυθαίρετων προσθηκών, ώστε να αναλαμβάνεται η ευθύνη ότι οι αυθαίρετες προσθήκες έγιναν πριν την ημερομηνία της Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου (13/9/2024), όταν ο χρήστης επιλέξει την πιο πάνω επιλογή, καθορίζεται ως υποχρεωτικό επισυναπτόμενο η «Υπεύθυνη Δήλωση Μελετητή για Ημερομηνία Υλοποίησης Αυθαίρετων Κατασκευών».
6. Σημαντικό είναι να γνωρίζει το κοινό και οι μελετητές ότι οι Πολεοδομικές Αρχές εξετάζουν την πολεοδομική αίτηση νοουμένου ότι αυτή είναι πλήρης και συμπληρωμένη, και σε περίπτωση που στην αίτηση δεν περιλαμβάνεται το σύνολο των απαιτούμενων εγγράφων, αυτή δεν θα

παραλαμβάνεται. Υπενθυμίζεται ότι στα απαιτούμενα έγγραφα περιλαμβάνεται απαραίτητα η υποβολή αντιγράφου της άδειας οικοδομής (άδεια και όροι, καθώς και αντίγραφα των εγκριμένων σχεδίων), καθώς και έγχρωμη σήμανση των προσθηκών/μετατροπών επί των υποβληθέντων σχεδίων.

7. Μετά την εξέταση της αίτησης από την Πολεοδομική Αρχή, και τη λήψη απόφασης για έγκριση της αίτησης, η Πολεοδομική Αρχή θα ενημερώνει τον αιτητή για καταβολή του απαιτούμενου ποσού σε Ειδικό Ταμείο του ΚΟΑΓ, αφού το ποσό υπολογισθεί από την Αρχή, και αφού αφαιρεθεί το 10% του αντισταθμίسمatos, για να καταβληθεί στο Ταμείο του οικείου Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης για την κάλυψη του διοικητικού φόρτου. 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. Ο αιτητής καταβάλλει και τα δύο αυτά απαιτούμενα ποσά πριν τη χορήγηση της πολεοδομικής άδειας, πρώτα το 10% του αντισταθμίسمatos στο Ταμείο του οικείου ΕΟΑ, και το υπόλοιπο απαιτούμενο στο Ειδικό Ταμείο του ΚΟΑΓ για την Προσιτή Στέγη, και προσκομίζει τη σχετική απόδειξη, ώστε να είναι δυνατή η χορήγηση της πολεοδομικής άδειας.

8. Επίσης, θα πρέπει να γίνει αναφορά σε αιτήσεις 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 εν λόγω Σχέδιο αφορούσε, πέραν των αυθαίρετων επεκτάσεων, και τη δυνατότητα υλοποίησης και νέων επεκτάσεων. Οι εν λόγω αιτήσεις, έχοντας υπόψη και τις βασικές αρχές του περί των Γενικών Αρχών του Διοικητικού Δικαίου Νόμου, θα πρέπει κατ' αρχάς να εξετασθούν από τις Πολεοδομικές Αρχές ως εξής:

- (α) Όσες εκ των εν λόγω εκκρεμουσών αιτήσεων αφορούν έγκριση ήδη υλοποιημένων κατασκευών/επεκτάσεων, θα εξετασθούν με το νέο Σχέδιο Πολεοδομικής Αμνηστίας, νοουμένου ότι πληρούνται οι παραμέτροι και πρόνοιες του Σχεδίου.
- (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 εντός σύντομου χρονικού διαστήματος, είτε η Πολεοδομική Αρχή θα προχωρήσει σε λήψη απόφασης με τα στοιχεία που έχει ενώπιόν της, δηλαδή είτε με χορήγηση της άδειας με όρο για μεταφορά συντελεστή δόμησης από διατηρητέα οικοδομή, είτε με όρο για χρήση ΑΠΕ, με την Εντολή 1/2020, ή και τα δύο μαζί.

9. Νοείται ότι όσες αιτήσεις υποβλήθηκαν πριν την 31/12/2023 και ακόμη εκκρεμούν (πέραν των 130), θα πρέπει να εξετασθούν με το Σχέδιο Παροχής Κινήτρων που ίσχυε κατά την υποβολή τους.

10. Τέλος, επειδή βασικός στόχος του Σχεδίου είναι η ολοκλήρωση έκδοσης αδειών, Πιστοποιητικών Έγκρισης και Τίτλων Ιδιοκτησίας, το κοινό θα πρέπει να είναι ενήμερο για τα ακόλουθα σε σχέση με τους όρους της πολεοδομικής άδειας. Γενικά, οι Πολεοδομικές Αρχές θα πρέπει να μεριμνούν ώστε:

- (α) Η ισχύς της άδειας να είναι περιορισμένη, εφόσον αφορά ήδη υλοποιηθείσες κατασκευές.
- (β) Η άδεια δεν θα επιδέχεται αίτησης για παράταση της ισχύος της, εκτός σε εξαιρετικές περιπτώσεις.
- (γ) Θα καθορίζεται συγκεκριμένος χρόνος για υποβολή της αίτησης για άδεια οικοδομής, ώστε αυτή να κατατίθεται σύντομα μετά τη χορήγηση της πολεοδομικής άδειας, ειδάλλως η πολεοδομική άδεια να καθίσταται ανενεργός και άνευ ισχύος.

Επιπλέον, δεδομένου ότι η άδεια αφορά ουσιαστικά ήδη υλοποιηθείσες κατασκευές, η αίτηση για έκδοση Πιστοποιητικού Έγκρισης, ανεξάρτητα των προνοιών του άρθρου 10(2) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, θα πρέπει να υποβάλλεται αμέσως μετά την έκδοση της άδειας οικοδομής, ώστε να επιτευχθεί ο στόχος της έκδοσης Τίτλων Ιδιοκτησίας.

ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

Λευκωσία, 17/9/2024

ΜΧ- Διευκρινίσεις Εφαρμογής Σχεδίου Πολεοδομικής Αμνηστίας 2024

ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΜΝΗΣΤΙΑΣ
ΑΠΟΦΑΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΜΕ ΗΜΕΡ. 13/9/2024

Υπεύθυνη Δήλωση Μελετητή για Ημερομηνία Υλοποίησης Αυθαίρετων Επεκτάσεων

Δηλώνω υπεύθυνα, εν γνώσει των συνεπειών του Νόμου, ότι οι επεκτάσεις στην οικοδομή για την οποία υποβάλλεται η παρούσα πολεοδομική αίτηση, έχουν υλοποιηθεί πριν την Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου για το Σχέδιο Πολεοδομικής Αμνηστίας (13/9/2024).

Επιπλέον, είναι εις γνώση μου, καθώς και εις γνώση του αιτητή, ότι σε περίπτωση που εξασφαλισθεί πολεοδομική άδεια για τις επεκτάσεις αυτές, για τις οποίες είχε δηλωθεί ότι οι επεκτάσεις υλοποιήθηκαν πριν την 13/9/2024, και διαπιστωθεί ότι οι επεκτάσεις υλοποιήθηκαν μεταγενέστερα, η άδεια αυτή είναι δυνατόν να ανακληθεί.

Ονοματεπώνυμο Μελετητή:.....

Αριθμός Μητρώου ΕΤΕΚ:

Υπογραφή:.....

Ημερομηνία:.....