

ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΜΝΗΣΤΙΑΣ

ΓΙΑ ΤΗ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΣΕ ΕΓΚΡΙΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ

Διαδικτυακό Σεμινάριο
3 Οκτωβρίου 2024, 12.00-14.00

Υπουργείο Εσωτερικών - Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως
Επιστημονικό Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου

ΓΕΝΙΚΑ ΓΙΑ ΤΟ ΘΕΜΑ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ

- Ως γνωστό, το 2011 προωθήθηκαν ενέργειες για νομιμοποίηση παράνομων οικοδομών και κατασκευών, με στόχο την έκδοση Τίτλων Ιδιοκτησίας, δεδομένης και της δυσφήμισης της Κύπρου στο εξωτερικό, μετά από αγορές ακινήτων από ξένους πολίτες, και την αδυναμία εξασφάλισης Τίτλων Ιδιοκτησίας λόγω παρανομιών, είτε σε κοινόκτητες οικοδομές, είτε σε ενιαίες οικιστικές αναπτύξεις, είτε και σε ανεξάρτητες οικοδομές. Οι χρονοβόρες διαδικασίες με μεγάλο διοικητικό φόρτο απέτρεψαν πολλούς από την αξιοποίηση της εν λόγω διαδικασίας, για την οποία μάλιστα απαιτήθηκε η τροποποίηση 3 νομοθεσιών (περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας, περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας, περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών), χωρίς το αποτέλεσμα να είναι ιδιαίτερα θετικό
- Μεταγενέστερο Σχέδιο του 2015 επίσης δεν είχε ιδιαίτερα θετικά αποτελέσματα, και περισσότερο λειτούργησε ως Σχέδιο Παροχής Κινήτρων, εφόσον επέτρεπε και την υλοποίηση νέων κατασκευών, χωρίς ιδιαίτερα αποτελέσματα στη νομιμοποίηση αυθαίρετων κατασκευών, ούτε στην έκδοση Τίτλων Ιδιοκτησίας
- Το Υπουργικό Συμβούλιο, μετά από Πρόταση του Υπουργού Εσωτερικών, ενέκρινε στις 13/9/2024 το «Σχέδιο Πολεοδομικής Αμνηστίας», με εφαρμογή μόνο σε περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών σε οικοδομές που εξασφάλισαν αρχικά πολεοδομική άδεια ή/και άδεια οικοδομής μέχρι την ημερομηνία της Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου, και όπου υλοποιήθηκαν αυθαίρετες επεκτάσεις επίσης μέχρι την εν λόγω ημερομηνία. Η ισχύς του Σχεδίου είναι μόνο 6 μήνες από την ημερομηνία της Απόφασης, για προτροπή των πολιτών για άμεσες ενέργειες υποβολής αιτήσεων πριν τη λήξη του, ώστε να επιτευχθεί ο στόχος εξασφάλισης Πιστοποιητικών Έγκρισης και έκδοσης Τίτλων Ιδιοκτησίας

ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΜΝΗΣΤΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΣΕ ΕΓΚΡΙΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ

Απόφαση Υπουργικού Συμβουλίου ημερ. 13/9/2024

- ❑ Ισχύς Σχεδίου 6 μήνες από τις 23/9/2024, μέχρι 23/3/2025
- ❑ Ευρύ πεδίο εφαρμογής, σε οικιστικές, βιομηχανικές, βιοτεχνικές, αποθηκευτικές, κτηνοτροφικές αναπτύξεις, γεωργικές αποθήκες, εμπορικές/γραφειακές αναπτύξεις, διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας)
- ❑ Εφαρμογή σε αναπτύξεις που εξασφάλισαν αρχικά πολεοδομική άδεια ή/και άδεια οικοδομής μέχρι τις 13/9/2024, και όπου έχουν ήδη υλοποιηθεί αυθαίρετες επεκτάσεις μέχρι 13/9/2024
- ❑ Υποχρέωση καταβολής αντισταθμίματος για υπέρβαση του Συντελεστή Δόμησης ανάλογα με την κατηγορία της ανάπτυξης και την περιοχή που εμπίπτει η ιδιοκτησία (Τοπικό Σχέδιο ή Δήλωση Πολιτικής για την Ύπαιθρο)
- ❑ Υποχρέωση καταβολής αντισταθμίματος για κανονιστικές αποκλίσεις (καλυμμένη βεράντα/, μειωμένη απόσταση από τα σύνορα, κ.ο.κ.), με κατηγοριοποίηση σε μικρής κλίμακας και σημασίας απόκλιση, είτε μεγαλύτερης, και την περιοχή που εμπίπτει η ιδιοκτησία
- ❑ Καταβολή αντισταθμισμάτων στα Ειδικά Ταμεία του ΚΟΑΓ για το Σχέδιο Προσιτής Στέγης, με 10% του απαιτούμενου αντισταθμίματος στα Ταμεία των Πολεοδομικών Αρχών (Επαρχιακοί Οργανισμοί Αυτοδιοίκησης), πριν τη χορήγηση της πολεοδομικής άδειας

ΣΚΟΠΟΣ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΜΝΗΣΤΙΑΣ

Πέραν του βασικού σκοπού του Σχεδίου Πολεοδομικής Αμνηστίας για εξασφάλιση Τίτλων Ιδιοκτησίας, παράλληλα το Σχέδιο αναμένεται να συμβάλει στη βελτίωση του περιβάλλοντος χώρου αυθαίρετων αναπτύξεων, με επιβολή όρων για αναβάθμιση υλικών, ή ακόμη και κατεδάφιση κάποιων εκ των αυθαίρετων κατασκευών (με παράλληλη έγκριση άλλων αυθαίρετων), καθώς και στην ενίσχυση των Ταμείων για Προσιτή Στέγη, προς όφελος του συνόλου των πολιτών και της κοινωνίας

Βασική Προϋπόθεση για Έγκριση: Οι επεκτάσεις και οι κανονιστικές αποκλίσεις να αξιολογηθούν από τις Πολεοδομικές Αρχές ότι είναι τέτοιας κλίμακας και φύσης ώστε να μην επηρεάζουν ουσιωδώς το περιβάλλον και τη φυσιογνωμία της περιοχής, ούτε τις ανέσεις των περιοίκων

Επηρεασμός των Ανέσεων Περιοχής (Ερμηνεία Όρων Σχεδίων Ανάπτυξης): Σημαίνει το δυσμενή επηρεασμό των συνθηκών διαβίωσης των ατόμων που κατοικούν, εργάζονται ή παραθερίζουν σε μια περιοχή ή το δυσμενή επηρεασμό παρακείμενης χρήσης ως αποτέλεσμα της δημιουργίας ή αισθητικού, κοινωνικού, πολιτιστικού ή άλλου υποβιβασμού του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΕΩΝ

- Τα ερωτήματα από το κοινό και μελετητές, αλλά και τις Πολεοδομικές Αρχές που θα εφαρμόζουν το Σχέδιο (Επαρχιακοί Οργανισμοί Αυτοδιοίκησης- ΕΟΑ) θα αποστέλλονται στην ηλεκτρονική διεύθυνση του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως centraltph@tph.moi.gov.cy και θα απαντώνται εντός 3 εργάσιμων ημερών
- Σήμερα έχει αναρτηθεί στην ιστοσελίδα του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως έντυπο με *Ερωτήσεις- Απαντήσεις*, το οποίο θα εμπλουτίζεται συνεχώς με τη συμβολή κοινού, μελετητών και Αρχών, μέσω των ερωτημάτων που θα υποβάλλονται και των διευκρινίσεων, που θα αναρτώνται ως πιο πάνω
- Επιπλέον, με βάση την Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, ο Υπουργός Εσωτερικών δυνατόν να αποστέλλει Εγκυκλίους Οδηγίες προς διευκρίνιση των προνοιών του Σχεδίου Πολεοδομικής Αμνηστίας, ως άλλωστε προνοεί η παράγραφος 14 του Διατάγματος Εκχώρησης Εξουσιών του 2024, και ώστε σε περίπτωση που με τις διευκρινίσεις προκύπτει ανάγκη για διαφοροποίηση κάποιων προνοιών του Σχεδίου, αυτή να δίδεται από τον Υπουργό

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

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

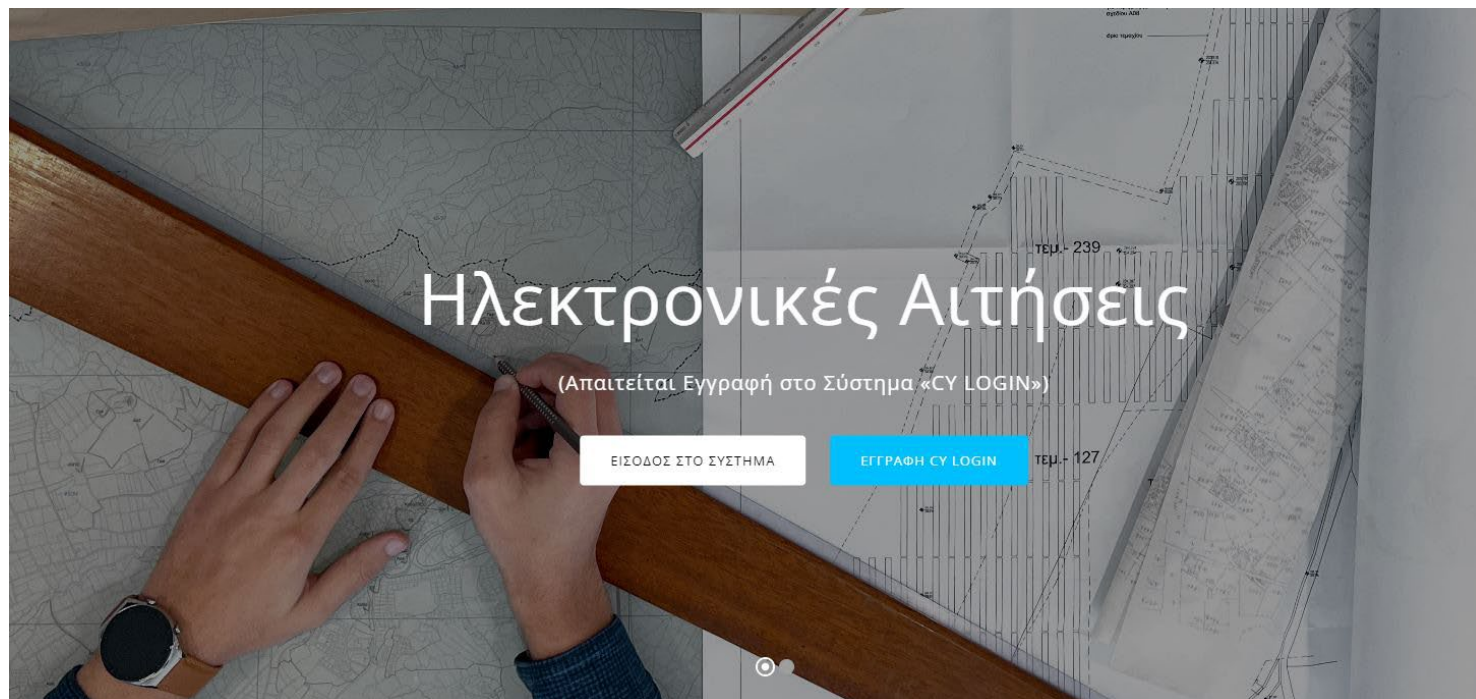
ΓΕΝΙΚΑ – ΥΠΟΒΟΛΗ

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;	A. Το Σχέδιο καλύπτει προσθήκες και μετατροπές με αύξηση του συντελεστή δόμησης σε: 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 B. Το Σχέδιο καλύπτει επίσης Αλλαγή χρήσης τμήματος οικιστικής μονάδας σε επαγγελματική στέγη 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.)

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 εξασφαλίσθηκε με βάση άλλα Σχέδια Παροχής Κινήτρων

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΙΤΗΣΕΩΝ

- Πολεοδομικές Αιτήσεις υποβάλλονται μέσω του μηχανογραφημένου συστήματος ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ (έντυπο αίτησης «ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΜΝΗΣΤΙΑ 2024-2025») στις πέντε αρμόδιες Πολεοδομικές Αρχές (από 1/7/2024 οι Επαρχιακοί Οργανισμοί Αυτοδιοίκησης Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας, Πάφου και Αμμοχώστου), από εγγεγραμμένους στο ΕΤΕΚ μελετητές



ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ και ΕΞΕΤΑΣΗΣ ΑΙΤΗΣΗΣ

- Οι Πολεοδομικές Αρχές παραλαμβάνουν την πολεοδομική αίτηση νοουμένου ότι αυτή είναι πλήρης και σε αυτή περιλαμβάνεται το σύνολο των απαιτούμενων εγγράφων, ως ΚΔΠ 62/2016 και ως τα απαιτούμενα του συστήματος ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ
- Απαιτείται αντίγραφο της αρχικής άδειας οικοδομής (άδεια, όροι, σχέδια), και έγχρωμη σήμανση των προσθηκών/μετατροπών
- Απαιτείται η υποβολή «Υπεύθυνης Δήλωσης 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
- Αν ο αιτητής ή ο μελετητής επιθυμεί να αξιολογήσει το ύψος του απαιτούμενου αντισταθμίσματος, είναι δυνατόν να χρησιμοποιήσει το **ΕΙΔΙΚΟ ΕΝΤΥΠΟ ΓΙΑ ΕΞΑΓΟΡΑ ΤΗΣ ΥΠΕΡΒΑΣΗΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ**, σε περίπτωση αίτησης για υπέρβαση του συντελεστή δόμησης, και τους Πίνακες Γενικής Εκτίμησης του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ή τον **ΠΙΝΑΚΑ ΑΝΤΙΣΤΑΘΜΙΣΜΑΤΩΝ**, σε περίπτωση απόκλισης από κανονιστική πρόνοια

ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ ΜΕΛΕΤΗΤΗ

Απαιτείται η συμπλήρωση του εντύπου Υπεύθυνη Δήλωση Μελετητή 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

ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΜΝΗΣΤΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΣΕ ΕΓΚΡΙΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ

ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ ΜΕΛΕΤΗΤΗ ΓΙΑ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΕΠΕΚΤΑΣΕΩΝ

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:

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ και ΕΞΕΤΑΣΗΣ ΑΙΤΗΣΗΣ

- Ο αιτητής πρέπει να είναι ενήμερος ότι μετά την εξέταση της αίτησης από την Πολεοδομική Αρχή και τη λήψη απόφασης για χορήγηση άδειας, θα ενημερωθεί από την Πολεοδομική Αρχή για καταβολή 10% του απαιτούμενου αντισταθμίسمatos, που θα υπολογισθεί από την Αρχή με βάση τα πιο πάνω, σε Ειδικό Ταμείο του ΕΟΑ για την κάλυψη του διοικητικού φόρτου, και ακολούθως θα καταβάλει το υπόλοιπο σε Ειδικό Ταμείο ΚΟΑΓ
- Ο αιτητής καταβάλλει και τα δύο αυτά απαιτούμενα ποσά πριν τη χορήγηση της πολεοδομικής άδειας:
 1. Πρώτα το 10% του αντισταθμίسمatos στο Ταμείο του οικείου ΕΟΑ
 2. Το υπόλοιπο απαιτούμενο στο Ειδικό Ταμείο του ΚΟΑΓ για την Προσιτή Στέγη
 3. Τέλος υποβάλλει τη σχετική απόδειξη στην Πολεοδομική Αρχή, ώστε να είναι δυνατή η χορήγηση της πολεοδομικής άδειας

ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΣΧΕΔΙΟΥ

A. ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΕΓΚΡΙΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ

1. Οικιστική Ανάπτυξη
2. Βιομηχανική/Βιοτεχνική/Αποθηκευτική Ανάπτυξη
3. Κτηνοτροφική Ανάπτυξη
4. Γεωργική Αποθήκη
5. Εμπορική /Γραφειακή Ανάπτυξη (σε εγκεκριμένα καταστήματα)
6. Ανάπτυξη Αναψυχής/Ψυχαγωγίας

B. ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΣΕ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΣΤΕΓΗ

Γ. ΑΠΟΚΛΙΣΗ ΑΠΟ ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ

A.1

ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

- Οι αυθαίρετες επεκτάσεις είναι δυνατόν να έχουν υλοποιηθεί εντός κελύφους, εκτός κελύφους, ή να αφορούν αυθαίρετη ανέγερση νέας οικιστικής μονάδας
- Αύξηση του - εγκριμένου ή μέγιστου επιτρεπόμενου - συντελεστή δόμησης κατά 20%, ή κατά 60 τ.μ. (οποιοδήποτε από τα δύο είναι μεγαλύτερο)
- Εφαρμογή του Σχεδίου και σε οικιστικά διαμερίσματα σε υφιστάμενες πολυκατοικίες, για σκοπούς νομιμοποίησης κατασκευών που αφορούν στην ενσωμάτωση καλυμμένων βεραντών ή και στέγαση και ενσωμάτωση ακάλυπτων βεραντών στην οικιστική μονάδα, με την προϋπόθεση ότι με την αίτηση υποβάλλεται η γραπτή συγκατάθεση όλων των συνιδιοκτητών

ΑΝΤΙΣΤΑΘΜΙΣΜΑ

ΓΙΑ ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΕ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

ΕΙΔΟΣ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ

Εντός του κελύφους της αρχικά εγκεκριμένης οικοδομής - ενσωμάτωση βοηθητικών χώρων, υπόστεγων χώρων στάθμευσης, καλυμμένων βεραντών, κ.ο.κ. στον εσωτερικό χώρο της μονάδας

Εκτός του κελύφους της αρχικά εγκεκριμένης οικοδομής – με οριζόντια ή/και κάθετη επέκταση

Επιπλέον οικιστική μονάδα – θα πρέπει είτε να αφορά κάλυψη των στεγαστικών αναγκών οργανικής οικογένειας, ή να αφορά περίπτωση που δεν παραβλάπτονται ανέσεις και ιδιοκτησιακά συμφέροντα συνιδιοκτητών

ΑΝΤΙΣΤΑΘΜΙΣΜΑ

20% της αξίας της υπέρβασης του συντελεστή δόμησης

25% της αξίας της υπέρβασης του συντελεστή δόμησης

30% της αξίας της υπέρβασης του συντελεστή δόμησης

A.2, A.3 και A.4

ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ και ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ, ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΑΠΟΘΗΚΗ

- Αύξηση του εγκεκριμένου ή μέγιστου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης κατά 20%
- Η Πολεοδομική Αρχή θα πρέπει να εξασφαλίζει τη σύμφωνη γνώμη της οικείας Τοπικής Αρχής
- Εφαρμόζεται και σε περιπτώσεις εγκεκριμένων αναπτύξεων εκτός των καθορισμένων Βιομηχανικών, Βιοτεχνικών, Κτηνοτροφικών Ζωνών ή Περιοχών, εξαιρουμένων περιπτώσεων που αφορούν Βιομηχανική Ανάπτυξη Κατηγορίας Α' και οχληρή Κτηνοτροφική Ανάπτυξη (χοιροτροφικά υποστατικά)

ΑΝΤΙΣΤΑΘΜΙΣΜΑ

ΓΙΑ ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΕ ΆΛΛΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Βιομηχανική, Βιοτεχνική ή
Αποθηκευτική Ανάπτυξη

Κτηνοτροφική Ανάπτυξη

Γεωργική Αποθήκη

ΑΝΤΙΣΤΑΘΜΙΣΜΑ

40% της αξίας του δομήσιμου
εμβαδού

20% της αξίας του δομήσιμου
εμβαδού

10% της αξίας του δομήσιμου
εμβαδού

A.5 - ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ (ΙΣΟΓΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ) - **ΜΕ ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ ΜΕΣΟΠΑΤΩΜΑΤΟΣ ΣΕ ΚΥΡΙΑ ΧΡΗΣΗ**

- Μετατροπή μεσοπατώματος σε κύρια χρήση (αντί της εγκριμένης αποθηκευτικής), αποκλειστικά σε ισόγεια καταστήματα εμβαδού ισογείου μέχρι 80 τ.μ., ή και σε ισόγεια καταστήματα που λειτουργούν ως γραφεία, χωρίς το εμβαδόν αυτό να υπολογίζεται στον συντελεστή δόμησης
- Δεν απαιτείται αυξημένο ύψος μεσοπατώματος (και μικρότερο των 2,60 μ.)
- Δεν θα απαιτούνται επιπλέον χώροι στάθμευσης
- Εφαρμόζεται και σε περιπτώσεις ενοποίησης καταστημάτων, ώστε να λειτουργούν ως ενιαία επιχείρηση (ανεξάρτητα υπέρβασης των 80 τ.μ.)
- Δεν απαιτείται η εξασφάλιση των υπογραφών των συνιδιοκτητών της κοινόκτητης οικοδομής (η ανάπτυξη αφορά τη μονάδα)
- Το επιπλέον εμβαδόν εγγράφεται στον Τίτλο Ιδιοκτησίας ωστόσο δεν λαμβάνεται υπόψη στον υπολογισμό του ποσοστού του μεριδίου στην κοινόκτητη ιδιοκτησία
- Δεν καταβάλλεται κανένα αντιστάθμισμα - στήριξη μικρών επιχειρήσεων των οποίων απαιτείται η νομιμοποίηση για τυχόν χορηγίες

A.6

ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΝΑΨΥΧΗΣ/ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ (ΚΑΦΕΤΕΡΙΑ, ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ, κ.ά.)

ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ 1 - Μετατροπή Μεσοπατώματος σε Κύρια Χρήση

Μετατροπή μεσοπατώματος σε κύρια χρήση, με αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης, χωρίς το εμβαδόν αυτό να υπολογίζεται στον συντελεστή δόμησης κατά 20% του ισχύοντος ή μέχρι 100 τ.μ., οποιοδήποτε είναι μικρότερο. Δεν απαιτείται η εξασφάλιση των υπογραφών των συνιδιοκτητών της κοινόκτητης οικοδομής (η ανάπτυξη αφορά τη μονάδα)

ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ 2 - Δημιουργία Υπαίθριου Χώρου Εστίασης

Δημιουργία εξωτερικού χώρου εστίασης με ελαφριές κατασκευές για σκιασμό, όταν το εμβαδόν του δεν υπερβαίνει το 30% του εμβαδού του εγκριμένου εσωτερικού χώρου εστίασης, σε χώρο που έχει εγγραφεί ως περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία (άδεια χρήσης), και νοουμένου ότι εξασφαλισθεί το σύνολο των υπογραφών των συνιδιοκτητών, και η σύμφωνη γνώμη της Τοπικής Αρχής

ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ 3 - Επέκταση του Εσωτερικού Χώρου

Επέκταση του εσωτερικού χώρου (υλοποιηθείσα επέκταση εκτός κελύφους της κυρίως οικοδομής) κατά 20% του ισχύοντος ή μέχρι 100 τ.μ., οποιοδήποτε είναι μικρότερο, μόνο σε περιπτώσεις που το τεμάχιο είτε ανήκει σε ένα ιδιοκτήτη, είτε, σε περίπτωση συνιδιοκτητών, είναι εξ αντικειμένου εμφανές ότι το τμήμα όπου υλοποιείται η ανάπτυξη ανήκει στον αιτητή, εξαιρουμένων κοινόκτητων οικοδομών, και νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις των περιοίκων

→ Μόνο στις περιπτώσεις αυτές, καταβάλλεται **αντιστάθμισμα ύψους 30% της αξίας του δομήσιμου εμβαδού**

B.

ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΣΕ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΣΤΕΓΗ

- Αλλαγή χρήσης για μετατροπή τμήματος κατοικίας σε επαγγελματική στέγη, μόνο για περιπτώσεις περιορισμένου εμβαδού, της τάξης των 60 τ.μ., εφόσον η μετατροπή έχει υλοποιηθεί για δραστηριοποίηση του ιδιοκτήτη ή των μελών της οικογένειάς του
- Αποκλειστικά για επαγγέλματα παροχής υπηρεσιών, όπως ιατρείο, γραφείο, μικρό φροντιστήριο μίας αίθουσας διδασκαλίας, εργαστήριο Κατηγορίας Γ'
- Χωρίς εφαρμογή της πρόνοιας για μείωση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης στο 70%
- Δεν θα απαιτείται η υπόδειξη του πρώτου επιπρόσθετου χώρου στάθμευσης
- Εφαρμόζεται και σε περιπτώσεις που με βάση τις πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης δεν είναι δυνατή η χωροθέτηση τέτοιας ανάπτυξης (π.χ. σε Οικιστική Ζώνη πρέπει να εφάπτεται σε κύριο δρόμο), νοουμένου ότι δεν δημιουργούνται αρνητικές επιπτώσεις στις ανέσεις των περιοίκων ή προβλήματα οδικής ασφάλειας
- Εφαρμόζεται και σε περιπτώσεις οικιστικών μονάδων σε πολυκατοικίες μόνο αν η προτεινόμενη ανάπτυξη είναι επιτρεπόμενη με βάση το Σχέδιο Ανάπτυξης, και νοουμένου ότι εξασφαλισθούν οι υπογραφές του συνόλου των συνιδιοκτητών

Γ.

ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΩΝ ΑΠΟΚΛΙΣΕΩΝ

- **Κανονιστικές Αποκλίσεις** – κατά την ανέγερση της οικοδομής, χωρίς να προβλέπεται στα εγκριμένα σχέδια, ή και σε μεταγενέστερο στάδιο, υλοποιήθηκαν αυθαίρετα επεκτάσεις ή κατασκευές οι οποίες δεν τηρούν τις Εντολές του Υπουργού Εσωτερικών ή πρόνοιες των Σχεδίων Ανάπτυξης
- Οι αποκλίσεις αφορούν αποστάσεις οικοδομών από τα όρια του τεμαχίου, αποστάσεις μεταξύ κύριας και βοηθητικής οικοδομής, υπέρβαση ποσοστού κάλυψης, μήκος επαφής βοηθητικών οικοδομών σε κοινά σύνορα, ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος ή/και αριθμό ορόφων κύριων και βοηθητικών οικοδομών, κ.ά.
- Απαιτείται η άσκηση της διακριτικής ευχέρειας της Πολεοδομικής Αρχής
- Δεν απαιτείται η σύμφωνη γνώμη της Τοπικής Αρχής
- Απαραίτητη προϋπόθεση είναι οι αυθαίρετα υλοποιηθείσες επεκτάσεις να μην αλλοιώνουν την αρχιτεκτονική της οικοδομής, ούτε να επηρεάζουν τις ανέσεις των περιοίκων και το περιβάλλον και τη φυσιογνωμία της περιοχής
- **Δύο Κατηγορίες Κανονιστικών Αποκλίσεων**
- (α) Περιορισμένης κλίμακας, και
- (β) Πιο ουσιαστικές αποκλίσεις.
- Καθορίζεται συγκεκριμένο ποσό/αντιστάθμισμα 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**

ΤΡΟΠΟΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ

Η αγοραία αξία του συντελεστή δόμησης υπολογίζεται με βάση τους ισχύοντες Πίνακες Γενικής Εκτίμησης του αρμόδιου Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας



ΔΗΜΟΙ	ΚΟΙΝΟΤΗΤΕΣ
 ΔΗΜΟΙ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ - ΑΞΙΕΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ 2021	 ΚΟΙΝΟΤΗΤΕΣ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ - ΑΞΙΕΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ 2021
 ΔΗΜΟΙ ΛΕΜΕΣΟΥ - ΑΞΙΕΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ 2021	 ΚΟΙΝΟΤΗΤΕΣ ΛΕΜΕΣΟΥ - ΑΞΙΕΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ 2021
 ΔΗΜΟΙ ΛΑΡΝΑΚΑΣ - ΑΞΙΕΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ 2021	 ΚΟΙΝΟΤΗΤΕΣ ΛΑΡΝΑΚΑΣ - ΑΞΙΕΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ 2021
 ΔΗΜΟΙ ΠΑΦΟΥ - ΑΞΙΕΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ 2021	 ΚΟΙΝΟΤΗΤΕΣ ΠΑΦΟΥ - ΑΞΙΕΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ 2021
 ΔΗΜΟΙ ΑΜΜΟΧΩΣΤΟΥ - ΑΞΙΕΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ 2021	 ΚΟΙΝΟΤΗΤΕΣ ΑΜΜΟΧΩΣΤΟΥ - ΑΞΙΕΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ 2021

ΤΡΟΠΟΣ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ ΑΝΤΙΣΤΑΘΜΙΣΜΑΤΟΣ

- Η Πολεοδομική Αρχή (Επαρχιακός Οργανισμός Αυτοδιοίκησης) υπολογίζει με τη χρήση ειδικού εντύπου **ΕΙΔΙΚΟ ΕΝΤΥΠΟ ΓΙΑ ΕΞΑΓΟΡΑ ΤΗΣ ΥΠΕΡΒΑΣΗΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ** το απαιτούμενο αντιστάθμισμα ή με τον **ΠΙΝΑΚΑ ΑΝΤΙΣΤΑΘΜΙΣΜΑΤΩΝ**
- Η Πολεοδομική Αρχή παραλαμβάνει το 10% του απαιτούμενου αντισταθμίسمatos για τον προκύπτοντα διοικητικό φόρτο, που κατατίθεται σε Ειδικό Ταμείο του ΕΟΑ, και δίδει το συμπληρωμένο Έντυπο στον αιτητή
- Ο αιτητής προσκομίζει το Έντυπο στον ΚΟΑΓ και καταβάλλει το απαιτούμενο αντιστάθμισμα στα Ειδικά Ταμεία του ΚΟΑΓ για το Σχέδιο Προσιτής Στέγης
- Ο αιτητής προσκομίζει την απόδειξη του ΚΟΑΓ στην Πολεοδομική Αρχή και η Πολεοδομική Αρχή χορηγεί την πολεοδομική άδεια

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΥΠΕΡΒΑΣΗΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ

Αύξηση Συντελεστή Δόμησης
εκτός Κελύφους σε Οικιστική Ανάπτυξη
(25%της υπέρβασης)

1. ΚΟΣΤΟΣ ΕΞΑΓΟΡΑΣ ΑΝΤΙΣΤΑΘΜΙΣΜΑΤΟΣ:

€310 /τ.μ.

2. ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ: 80 τ.μ.

3. ΕΜΒΑΔΟΝ ΠΡΟΣ ΑΝΤΙΣΤΑΘΜΙΣΗ:

$80 \text{ τ.μ.} \times 25\% = 20 \text{ τ.μ.}$

4. ΚΟΣΤΟΣ ΣΔ: € 310X20 τ.μ.= €6.200

5. -10% ΚΟΣΤΟΥΣ ΣΤΟΝ ΕΟΑ= €620

6. ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΣΤΟΝ ΚΟΑΓ= €5.580

Με βάση τη Γενική Εκτίμηση που ισχύει για την περιοχή της ιδιοκτησίας (π.χ. Λατσία, Απόστολος Ανδρέας)

Προσοχή: Το απαιτούμενο ποσοστό διαφοροποιείται σε περίπτωση εντός κελύφους, εκτός κελύφους, και σε περίπτωση επιπλέον οικιστικής μονάδας

Τα ποσά καταβάλλονται ΠΡΙΝ ΤΗ ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΥΠΕΡΒΑΣΗΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ και ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΗΣ ΑΠΟΚΛΙΣΗΣ

Αύξηση Συντελεστή Δόμησης
εκτός Κελύφους σε Οικιστική Ανάπτυξη
(25%της υπέρβασης)

1. ΚΟΣΤΟΣ ΕΞΑΓΟΡΑΣ ΑΝΤΙΣΤΑΘΜΙΣΜΑΤΟΣ:

€ 310 /τ.μ.

2. ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ: 80 τ.μ.

3. ΕΜΒΑΔΟΝ ΠΡΟΣ ΑΝΤΙΣΤΑΘΜΙΣΗ:

80 τ.μ. x 25% = 20 τ.μ.

4. ΚΟΣΤΟΣ ΣΔ: € 310X20 τ.μ. = € 6.200

5. ΚΟΣΤΟΣ ΑΠΟΚΛΙΣΗΣ: € 2.000

6. ΣΥΝΟΛΟ: € 8.200

7. -10% ΚΟΣΤΟΥΣ ΣΤΟΝ ΕΟΑ= € 820

6. ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΣΤΟΝ ΚΟΑΓ = € 7.380

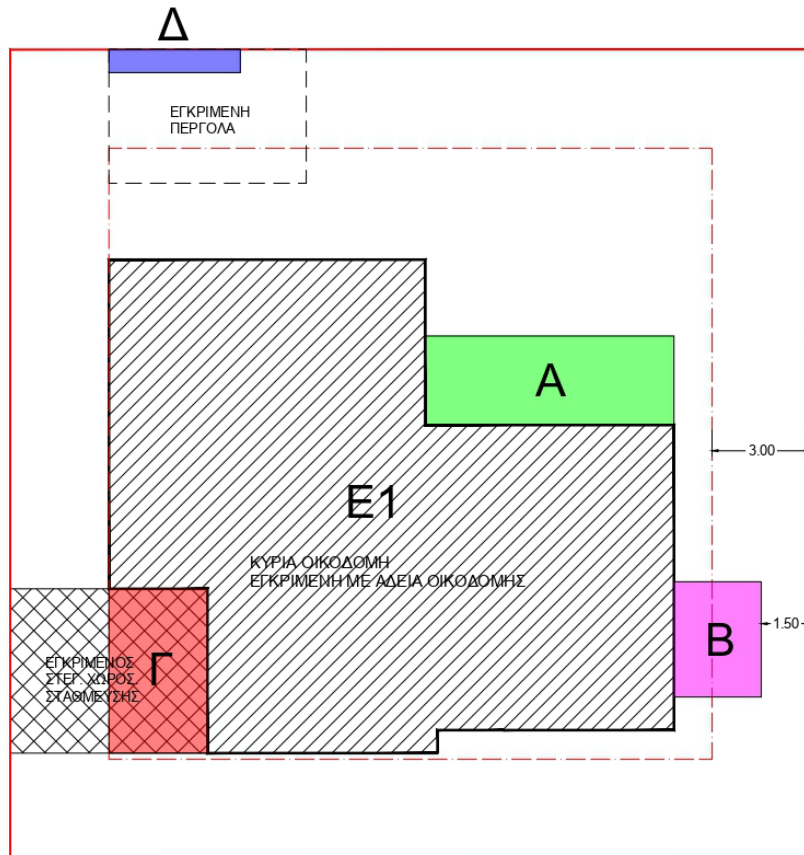
Με βάση τη Γενική Εκτίμηση που ισχύει για την περιοχή της ιδιοκτησίας

Προσοχή: Το απαιτούμενο ποσοστό διαφοροποιείται σε περίπτωση εντός κελύφους, εκτός κελύφους, και σε περίπτωση επιπλέον οικιστικής μονάδας

→Υπάρχει υπέρβαση του μήκους επαφής της βοηθητικής οικοδομής

Τα ποσά καταβάλλονται ΠΡΙΝ ΤΗ ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ επί ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ



ΜΕΓΙΣΤΟ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΟ
ΕΜΒΑΔΟΝ ΔΟΜΗΣΗΣ = 250 τ.μ.

ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ ΕΜΒΑΔΟΝ ΔΟΜΗΣΗΣ Ε1 = 245 τ.μ.

ΑΝΕΞΑΝΤΛΗΤΟ ΕΜΒΑΔΟΝ ΔΟΜΗΣΗΣ = 5 τ.μ.

ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ Α
(ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΕΝΤΟΣ ΚΕΛΥΦΟΥΣ) Α

ΕΓΚΡΙΜΕΝΗ ΚΑΛΥΜΜΕΝΗ ΒΕΡΑΝΤΑ
Η ΟΠΟΙΑ ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ ΕΝΣΩΜΑΤΩΘΗΚΕ
ΣΤΗΝ ΚΥΡΙΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗ = 20 τ.μ.

ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ Β
(ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΕΚΤΟΣ ΚΕΛΥΦΟΥΣ) Β

ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΥΠΝΟΔΟΜΑΤΙΟΥ
ΚΥΡΙΑΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ = 10 τ.μ.

ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ Γ
(ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΕΝΤΟΣ ΚΕΛΥΦΟΥΣ) Γ

ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ ΜΕΡΟΥΣ ΕΓΚΡΙΜΕΝΟΥ
ΣΤΕΓΑΣΜΕΝΟΥ ΧΩΡΟΥ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ
ΣΕ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ
ΣΤΕΓΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ (π.χ. ΙΑΤΡΕΙΟ) = 15 τ.μ.

ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ Δ Δ

ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΨΗΣΤΑΡΙΑΣ

1. ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ

$A + B + \Gamma - \text{ΑΝΕΞΑΝΤΛΗΤΟ} =$

$20 + 10 + 15 - 5 = 40 \text{ τ.μ.}$

ΕΛΕΓΧΟΣ:
 $40 \text{ τ.μ.} < 60 \text{ τ.μ.}$
 $40 \text{ τ.μ.} < 20\% \text{ του } 245 \text{ τ.μ. (ΕΓΚΡΙΜΕΝΟΥ)}$

ΥΨΟΣ ΑΝΤΙΣΤΑΘΜΙΣΜΑΤΟΣ:

ΕΝΤΟΣ ΚΕΛΥΦΟΥΣ = $20 \text{ τ.μ.} + 15 \text{ τ.μ.}$
 $35 \text{ τ.μ.} \times 20\% = 7 \text{ τ.μ. ΠΡΟΣ ΕΞΑΓΟΡΑ}$
ΕΚΤΟΣ ΚΕΛΥΦΟΥΣ = $10 \text{ τ.μ.} - 5 \text{ τ.μ. (ΑΦΑΙΡΕΙΤΑΙ Ο ΑΝΕΞΑΝΤΛΗΤΟΣ)}$
 $5 \text{ τ.μ.} \times 25\% = 1,25 \text{ τ.μ. ΠΡΟΣ ΕΞΑΓΟΡΑ}$

ΑΞΙΑ ΕΞΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑ ΠΕΡΙΟΧΗ
ΑΠΟ ΠΙΝΑΚΕΣ Τ.Κ.Χ.: 340 € /τ.μ.

$7 \text{ τ.μ.} + 1,25 \text{ τ.μ.} = 8,25 \text{ τ.μ.}$
 $8,25 \text{ τ.μ.} \times 340 \text{ € /τ.μ.} = 2.805 \text{ €}$

2. ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΕΣ ΑΠΟΚΛΙΣΕΙΣ

ΓΙΑ Β: ΜΕΙΩΜΕΝΗ ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΣΥΝΟΡΟ
(ΜΙΚΡΟΤΕΡΗ ΤΩΝ $2,50 \text{ μ.}$) = 2.000 €

ΓΙΑ Δ: ΜΕΙΩΜΕΝΗ ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΨΗΣΤΑΡΙΑΣ = 1.000 €

ΣΥΝΟΛΟ ΑΝΤΙΣΤΑΘΜΙΣΜΑΤΟΣ

$2.805 \text{ €} + 2.000 \text{ €} + 1.000 \text{ €} = 5.805 \text{ €}$
ΚΑΤΑΒΟΛΗ 10% ΣΤΟΝ ΟΙΚΕΙΟ Ε.Ο.Α. = 581 €
ΚΑΤΑΒΟΛΗ 90% ΣΤΟ ΤΑΜΕΙΟ ΚΟΑΓ = 5.224 €

ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΠΟΥ ΔΕΝ ΥΠΟΔΕΙΧΘΕΙ 2ος ΧΩΡΟΣ
ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ,
ΤΟΤΕ ΕΝΕΡΓΟΠΟΙΕΙΤΑΙ Ο ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΣ ΕΞΑΓΟΡΑΣ
ΧΩΡΟΥ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΜΕ ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΟ ΚΟΣΤΟΣ
 2.000 €

ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΜΝΗΣΙΑΣ
ΓΙΑ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΣΕ ΕΓΚΡΙΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ
 (ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΜΕ ΑΡ., ΗΜΕΡ./..../2024)

ΕΠΑΡΧΙΑΚΟΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ *Λευκωσίας – Λεμεσού- Λάρνακας- Πάφου – Αμμοχώστου*

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΙΤΗΣΗ ΜΕ ΑΡ.
 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ:/...../.....
 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ:/...../.....
 ΑΡ. ΤΕΜ.: Φ/Σχ.: ΤΜΗΜΑ: ΕΠΑΡΧΙΑ:

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ		ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΠΡΟΣ ΑΝΤΙΣΤΑΘΜΙΣΗ
☐	Αύξηση Συντελεστή Δόμησης εντός Κελύφους σε Οικιστική Ανάπτυξη (20%της υπέρβασης)	 Τ.μ.	Τ.μ.X20%= Τ.μ.
☐	Αύξηση Συντελεστή Δόμησης εκτός Κελύφους σε Οικιστική Ανάπτυξη (25%της υπέρβασης)	 Τ.μ.	Τ.μ.X25%= Τ.μ.
☐	Αύξηση Συντελεστή Δόμησης σε Οικιστική Ανάπτυξη – δημιουργήθηκε νέα μονάδα (30%της υπέρβασης)	 Τ.μ.	Τ.μ.X30%= Τ.μ.
☐	Αύξηση Συντελεστή Δόμησης σε Βιομηχανική/Βιοτεχνική Ανάπτυξη (40%της υπέρβασης)	 Τ.μ.	Τ.μ.X40%= Τ.μ.
☐	Αύξηση Συντελεστή Δόμησης σε Κτηνοτροφική Ανάπτυξη (20%της υπέρβασης)	 Τ.μ.	Τ.μ.X20%= Τ.μ.
☐	Αύξηση Συντελεστή Δόμησης σε Γεωργική Αποθήκη (10%της υπέρβασης)	 Τ.μ.	Τ.μ.X10%= Τ.μ.
☐	Αύξηση Συντελεστή Δόμησης σε Ανάπτυξη Αναψυχής/ Ψυχαγωγίας (30%της υπέρβασης)	 Τ.μ.	Τ.μ.X30%= Τ.μ.

ΚΟΣΤΟΣ ΕΞΑΓΟΡΑΣ
ΑΝΤΙΣΤΑΘΜΙΣΜΑΤΟΣ: € / τ.μ. ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ: € Χ.....τ.μ.=€.....
-10% ΣΥΝ. ΚΟΣΤΟΥΣ = €.....

(με βάση
τη Γενική Εκτίμηση
που ισχύει για την περιοχή της ιδιοκτησίας)

Σημείωση: Πριν τη χορήγηση της πολεοδομικής άδειας θα κατατεθεί στο Ειδικό Ταμείο του ΚΟΑΓ ποσό ως προκύπτει από την κατηγορία της ανάπτυξης, και ως εξάγεται με βάση την αγοραία αξία της υπέρβασης του συντελεστή δόμησης για την περιοχή της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, αφαιρουμένου του 10% του πιο πάνω ποσού, που θα πρέπει να κατατεθεί, επίσης πριν από τη χορήγηση της πολεοδομικής άδειας, στο Ταμείο της Πολεοδομικής Αρχής

Υπογραφή Υπεύθυνου
 Λειτουργού
 (για Πολεοδομική Αρχή) Σφραγίδα Πολεοδομικής Αρχής

Ημερομηνία:/...../.....

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΤΙΣΤΑΘΜΙΣΜΑΤΩΝ ΓΙΑ ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΕΣ ΑΠΟΚΛΙΣΕΙΣ		
ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΜΝΗΣΤΙΑΣ ΓΙΑ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΣΕ ΕΓΚΡΙΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ (ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΜΕ ΑΡ., ΗΜΕΡ./...../2024)		
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΠΟΚΛΙΣΕΩΝ ΜΙΚΡΗΣ ΚΛΙΜΑΚΑΣ		
ΑΝΤΙΣΤΑΘΜΙΣΜΑ ΣΕ ΕΥΡΩ		
	ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ	ΔΗΛΩΣΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ
ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΠΕΡΓΟΛΑΣ (περιορισμένου εμβαδού μέχρι 20 τ.μ.)	2.000	1.000
ΜΕΙΩΜΕΝΗ ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΣΥΝΟΡΟ (αντί 3,00 μέτρα μέχρι 2,50 μέτρα)	1.000	500
ΑΥΞΗΣΗ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΚΑΛΥΨΗΣ (μέχρι 10% του ισχύοντος ΠΚ)	1.000	500
ΥΠΕΡΒΑΣΕΙΣ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗ (υπέρβαση μέγιστου ύψους (3,50 μ.), μέχρι 3,90 μ., υπέρβαση μήκους στο κοινό σύνορο, μέχρι 45% του κοινού συνόρου, εμβαδόν βοηθητικής οικοδομής μέχρι 30% εμβαδού της κύριας οικοδομής)	2.000	1.000
ΜΕΙΩΜΕΝΗ ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΜΗΧΑΝΟΣΤΑΣΙΟΥ ΑΠΟ ΓΕΙΤΟΝΑ (μέχρι 1,50 μ., αντί τουλάχιστον 1,80 μ.)	500	300
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΠΟΚΛΙΣΕΩΝ ΜΕΓΑΛΥΤΕΡΗΣ ΚΛΙΜΑΚΑΣ		
ΑΝΤΙΣΤΑΘΜΙΣΜΑ ΣΕ ΕΥΡΩ		
	ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ	ΔΗΛΩΣΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ
ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΠΕΡΓΟΛΑΣ (εμβαδού πέραν των 20 τ.μ.)	3.000	1.500
ΜΕΙΩΜΕΝΗ ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΣΥΝΟΡΟ (αντί 3,00 μέτρα απόσταση μικρότερη των 2,50 μέτρων)	2.000	1.000
ΑΥΞΗΣΗ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΚΑΛΥΨΗΣ (πέραν του 10% του ισχύοντος ΠΚ)	2.000	1.000
ΥΠΕΡΒΑΣΕΙΣ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗ (υπέρβαση μέγιστου ύψους (3,50 μ.), πέραν των 3,90 μ., υπέρβαση μήκους στο κοινό σύνορο πέραν του 45% του κοινού συνόρου, εμβαδόν βοηθητικής οικοδομής πέραν του 30% εμβαδού της κύριας οικοδομής)	3.000	1.500
ΜΕΙΩΜΕΝΗ ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΜΗΧΑΝΟΣΤΑΣΙΟΥ (μικρότερη από 1,50 μ., αντί τουλάχιστον 1,80 μ.)	1.000	500
Σημείωση: Πριν τη χορήγηση της πολεοδομικής άδειας θα κατατεθεί στο Ειδικό Ταμείο του ΚΟΑΓ ποσό ως προκύπτει από τη σημασία της κανονιστικής απόκλισης και την περιοχή που εμπίπτει η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία, αφαιρουμένου του 10% του πιο πάνω ποσού, που θα πρέπει να κατατεθεί, επίσης πριν από τη χορήγηση της πολεοδομικής άδειας, στο Ταμείο της Πολεοδομικής Αρχής		

ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΜΝΗΣΤΙΑΣ

- Οι προσθήκες εκτός και εντός του κελύφους της εγκριμένης οικοδομής θα εναρμονίζονται με τη μορφολογία και αρχιτεκτονική της οικοδομής
- Δεν θα προκύπτει δυσμενής επηρεασμός του περιβάλλοντος, ή τυχόν αρνητικές επιπτώσεις στις ανέσεις των περιοίκων, ή επηρεασμός ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων τρίτων προσώπων
- Οι προσθήκες θα έχουν υλοποιηθεί με υλικά υψηλής αισθητικής και ποιότητας
- Είναι δυνατόν να επιβληθούν όροι για αναβάθμιση υλικών, ή ακόμη και κατεδάφιση κάποιων εκ των αυθαίρετων κατασκευών, ώστε να καταστεί δυνατή η έγκριση της αίτησης
- Εξαγορά Χώρων Στάθμευσης: Η Πολεοδομική Αρχή θα ενεργοποιεί τον μηχανισμό εξαγοράς επιπρόσθετων απαιτούμενων χώρων στάθμευσης, στις περιπτώσεις που αυτοί δεν είναι δυνατόν να χωροθετηθούν στην προς ανάπτυξη ιδιοκτησία, έστω και εάν η ανάπτυξη εμπίπτει σε περιοχή όπου δεν είναι εφαρμόζεται η Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών για εξαγορά χώρων στάθμευσης (π.χ. σε Οικιστική Ζώνη), χωρίς να απαιτείται η διαδικασία έγκρισης της απόκλισης της Εντολής από τον Υπουργό Εσωτερικών

ΕΚΚΡΕΜΟΥΣΕΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΑΙΤΗΣΕΙΣ

Ως γνωστό, στο παρελθόν ίσχυε Σχέδιο Παροχής Κινήτρων που αφορούσε αυθαίρετες αλλά και νέες κατασκευές. Το Σχέδιο έληξε στις 31/12/2023, και μετά τη λήξη του συνέχισαν να υποβάλλονται αιτήσεις, δεδομένου ότι οι αιτητές ανέμεναν την ανανέωση του (είχε ήδη ανανεωθεί 3 φορές από το 2015), και οι εν λόγω αιτήσεις παρέμειναν σε εκκρεμότητα στις Πολεοδομικές Αρχές

Έχοντας υπόψη τις βασικές αρχές του περί των Γενικών Αρχών του Διοικητικού Δικαίου Νόμου, οι αιτήσεις θα εξετασθούν από τις Πολεοδομικές Αρχές ως εξής:

- Όσες εκ των εκκρεμουσών αιτήσεων αφορούν έγκριση ήδη υλοποιημένων κατασκευών/επεκτάσεων, θα εξετασθούν με το Σχέδιο Πολεοδομικής Αμνηστίας, νοουμένου ότι πληρούνται οι πρόνοιες του Σχεδίου
- Όσες εκ των εκκρεμουσών αιτήσεων αφορούν νέες επεκτάσεις, δεν μπορούν να εξετασθούν με το νέο Σχέδιο Πολεοδομικής Αμνηστίας, και είναι δυνατόν να εξετασθούν κατά παρέκκλιση των προνοιών του οικείου Σχεδίου Ανάπτυξης, αν οι αιτητές υποβάλουν σχετική αίτηση παρέκκλισης εντός σύντομου χρονικού διαστήματος που θα καθορίσει η Πολεοδομική Αρχή, ειδάλλως η Αρχή θα προχωρήσει σε λήψη απόφασης με τα στοιχεία που έχει ενώπιον της

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

ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΑΜΝΗΣΤΙΑΣ

Ουσιώδεις Όροι

- (α) Περιορισμένη ισχύς πολεοδομικής άδειας, δεδομένου ότι η ανάπτυξη έχει ήδη υλοποιηθεί
- (β) Δυνατότητα παράτασης ισχύος της πολεοδομικής άδειας μόνο σε εξαιρετικές περιπτώσεις
- (γ) Καθορισμός συγκεκριμένου χρονικού διαστήματος 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

→ Η αίτηση στην αρμόδια Οικοδομική Αρχή (οικείος ΕΟΑ) για έκδοση Πιστοποιητικού Έγκρισης θα πρέπει να υποβάλλεται αμέσως μετά την έκδοση της άδειας οικοδομής (συστήνεται να τίθεται σχετικός όρος), ώστε να επιτευχθεί ο τελικός στόχος έκδοσης Τίτλων Ιδιοκτησίας

ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΕΙΣ και ΣΥΧΝΕΣ ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ



ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΕΙΣ και ΣΥΧΝΕΣ ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ

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, εξαιρουμένου του επιπλέον ΣΔ που εξασφαλίσθηκε με βάση Σχέδια Παροχής Κινήτρων

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)

ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΕΙΣ και ΣΥΧΝΕΣ ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ

Το Σχέδιο Πολεοδομικής Αμνηστίας εφαρμόζεται και για πολυκατοικίες;

- Το Σχέδιο εφαρμόζεται και σε περιπτώσεις πολυκατοικιών, για τις επιμέρους οικιστικές μονάδες, μόνο αν το Έντυπο ΕΑ υπογράφεται από όλους τους συνιδιοκτήτες, ανεξάρτητα αν έχουν εκδοθεί ή όχι ξεχωριστοί Τίτλοι Ιδιοκτησίας. Κατά συνέπεια, αν η αίτηση δεν είναι δεόντως υπογραμμένη, δεν θα παραλαμβάνεται από την Πολεοδομική Αρχή, εφόσον στο Σχέδιο διασαφηνίζεται ότι στις περιπτώσεις πολυκατοικιών, δεν είναι δυνατή η εφαρμογή των προνοιών του άρθρου 90(5) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.

Το Σχέδιο 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 είναι Εγκύκλιος του Γενικού Διευθυντή Υπουργείου Εσωτερικών με αρ. ΓΕ16, ημερ. 13/9/2021

ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΕΙΣ και ΣΥΧΝΕΣ ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ

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 της Εντολής για Εξαγορά Χώρων Στάθμευσης, η Πολεοδομική Αρχή θα εγκρίνει την εξαγορά με τίμημα €2.000
- 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

ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΕΙΣ και ΣΥΧΝΕΣ ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ

Πότε καταβάλλω τα αντισταθμίσματα;

- 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 αντισταθμίματος, για να καταβληθεί στο Ταμείο του οικείου Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης για την κάλυψη του διοικητικού φόρτου
- Ο αιτητής καταβάλλει και τα δύο αυτά απαιτούμενα ποσά πριν τη χορήγηση της πολεοδομικής άδειας, πρώτα το 10% του αντισταθμίματος στο Ταμείο του οικείου ΕΟΑ, και το υπόλοιπο απαιτούμενο στο Ειδικό Ταμείο του ΚΟΑΓ για την Προσιτή Στέγη, και τέλος υποβάλλει τη σχετική απόδειξη στην Πολεοδομική Αρχή, ώστε να είναι δυνατή η χορήγηση της πολεοδομικής άδειας

ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΕΙΣ και ΣΥΧΝΕΣ ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ

Ποια θα είναι η ισχύς της άδειας με βάση το Σχέδιο;

- 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, και αυτή δεν θα επιδέχεται οποιασδήποτε παράτασης ισχύος, εκτός αν οι εργασίες είναι σε ενεργό εκτέλεση και δεν έχουν ολοκληρωθεί ή/και βρίσκονται σε μη αναστρέψιμο βαθμό (στις περιπτώσεις απαίτησης για αλλαγή υφιστάμενων υλικών), ή σε εξαιρετικές περιπτώσεις (λόγοι υγείας)

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 το αργότερο εντός δύο ή τριών μηνών από την ημερομηνία χορήγησης της πολεοδομικής άδειας, ειδάλλως αυτή θα καθίσταται ανενεργός.



www.moi.gov.cy/tph

**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;	A. Το Σχέδιο καλύπτει προσθήκες και μετατροπές με αύξηση του συντελεστή δόμησης σε: 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 B. Το Σχέδιο καλύπτει επίσης Αλλαγή χρήσης τμήματος οικιστικής μονάδας σε επαγγελματική στέγη 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.)

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 εξασφαλίσθηκε 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 Οικίσεως 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.);	Η Πολεοδομική Αρχή καθιερώνοντας 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. 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>
14	Το Σχέδιο Πολεοδομικής Αμνηστίας εφαρμόζεται και για πολυκατοικίες;	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 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> Σε περίπτωση <u>συμπλέγματος κοινόκτητων οικοδομών</u> , η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν

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 αντισταθμίσματα για εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας για υπέρβαση του Συντελεστή Δόμησης;	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 αντισταθμίσματα 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 αντισταθμίσματα
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 αντισταθμίσματα
27	Που και πότε καταβάλλονται τα αντισταθμίσματα 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
		<i>ΔΟΜΗΣΗΣ</i> το απαιτούμενο αντιστάθμισμα ή με τον του ΠΙΝΑΚΑ ΑΝΤΙΣΤΑΘΜΙΣΜΑΤΩΝ : - 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 - Ο αιτητής προσκομίζει το Έντυπο και καταβάλλει το απαιτούμενο αντιστάθμισμα στα Ειδικά Ταμεία του ΚΟΑΓ για το Σχέδιο Προσιτής Στέγης - Ο αιτητής προσκομίζει την απόδειξη από τον ΚΟΑΓ στην Πολεοδομική Αρχή - Η Πολεοδομική Αρχή προχωρεί με χορήγηση της άδειας 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.
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	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 Οι αιτήσεις που υποβλήθηκαν μεταξύ 1/1/2024 και 12/9/2024 θα εξετασθούν 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 παρέκκλισης εντός σύντομου χρονικού διαστήματος
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