



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ



ΤΜΗΜΑ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ
ΛΕΥΚΩΣΙΑ

Αρ. Φακ.: 19.01.011.003,
05.33.001.003.002.001
Αρ. Τηλ. : 22409507
Αρ. Τηλεομ.: 22302067
Ηλεκ. Ταχ.: mhadjida@tph.moi.gov.cy

7 Νοεμβρίου 2024

Προσωρινό Γενικό Διευθυντή Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης
Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας, Πάφου και Αμμοχώστου

Κύριε

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΟΔΗΓΙΑ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

Ερμηνεία της παραγράφου 10(1)(β) του Διατάγματος Εκχώρησης Εξουσιών (ΚΔΠ 307/2024)
για εξασφάλιση της σύμφωνης γνώμης του Συμβουλίου
για την απόφαση της Πολεοδομικής Αρχής με Σχέδιο Παροχής Κινήτρων

Αναφέρομαι στο θέμα της επικεφαλίδας και στη συνάντηση του έντιμου Υπουργού Εσωτερικών με τον Πρόεδρο του ΕΤΕΚ στις 31/10/2024, όπου διαπιστώθηκε ότι υπάρχει παρερμηνεία από το ΕΤΕΚ, μετά από ενημέρωση από Επαρχιακούς Οργανισμούς Αυτοδιοίκησης, σε σχέση με το περιεχόμενο της παραγράφου 10(1)(β) του Διατάγματος Εκχώρησης Εξουσιών, ΚΔΠ 307/2024, ημερ. 13/9/2024.

2. Συγκεκριμένα, έχει διαπιστωθεί ότι η αναφορά στην παράγραφο 10(1)(β) «...αίτηση στην οποία εφαρμόζεται Σχέδιο Παροχής Κινήτρων ή ειδική πρόνοια Σχεδίου Ανάπτυξης για αύξηση του συντελεστή δόμησης.», και με βάση την οποία απαιτείται η εξασφάλιση της σύμφωνης γνώμης του Συμβουλίου του ΕΟΑ για χειρισμό πολεοδομικής αίτησης, έχει εκληφθεί ότι αφορά και αιτήσεις στις οποίες προτείνεται μεταφορά συντελεστή δόμησης από διατηρητέα οικοδομή, καθώς και αιτήσεις που υποβάλλονται με την Εντολή 1/2020 Χρήση ΑΠΕ σε σχέση με Αναπτύξεις.

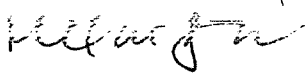
3. Με την παρούσα Εγκύκλιο, που εκδίδεται με βάση τις πρόνοιες της παραγράφου 13 (Συντονισμός Πολεοδομικών Αρχών από Διευθυντή) του Διατάγματος Εκχώρησης Εξουσιών, διευκρινίζεται ότι ούτε η μεταφορά συντελεστή δόμησης από διατηρητέα οικοδομή, ούτε η δυνατότητα αύξησης του συντελεστή δόμησης λόγω χρήσης ΑΠΕ, εμπίπτουν στην πιο πάνω αναφορά της παραγράφου 10(1)(β). Και οι δύο προαναφερόμενες δυνατότητες αποτελούν, η μεν μεταφορά συντελεστή δόμησης από διατηρητέα οικοδομή, μία πρόνοια για προώθηση των στόχων του κράτους για διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς, που θεσμοθετείται με Διάταγμα με βάση τον περί Διατηρητέων Οικοδομών Νόμο, η δε αύξηση του συντελεστή δόμησης λόγω χρήσης ΑΠΕ, μία πρόνοια που προωθείται με Εντολή, η οποία εκδόθηκε ως απόρροια του περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτηρίων Διατάγματος, για επίτευξη των στόχων του κράτους για αύξηση της παραγωγής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές. Και οι δύο πιο πάνω περιπτώσεις οπωσδήποτε

δεν αποτελούν Σχέδιο Παροχής Κινήτρων, ούτε ειδική πρόνοια του Σχεδίου Ανάπτυξης, και δεν περιλαμβάνονται στην παράγραφο 10((1)(β) του Διατάγματος.

4. Η αναφορά στο Διάταγμα Εκχώρησης Εξουσιών σε Σχέδια Παροχής Κινήτρων αφορά Σχέδια που δημοσιεύονται από το Υπουργικό Συμβούλιο, όπως το Σχέδιο Παροχής Κινήτρων για Ανάκαμψη της Αναπτυξιακής Δραστηριότητας, το Σχέδιο Παροχής Κινήτρων για Χώρους Στάθμευσης για Δημόσια Χρήση, κ.ο.κ., ενώ η αναφορά σε ειδική πρόνοια του Σχεδίου Ανάπτυξης για αύξηση του συντελεστή δόμησης, αφορά τις περιπτώσεις που περιλαμβάνονται στα Σχέδια Ανάπτυξης για αύξηση του συντελεστή δόμησης σε ορισμένες περιοχές, είτε για δημιουργία πλατείας σε επιλεγμένους δρόμους, είτε για ενίσχυση της αστικής εικόνας σε κεντρικές περιοχές, είτε πρόνοιες για προώθηση επιθυμητών αναπτύξεων, ειδικά σε Σχέδια Περιοχής (π.χ. Σχέδιο Περιοχής Κέντρου Λεμεσού, Σχέδιο Περιοχής πρώην Διυλιστηρίων, κ.ά.), όπου δίδεται η δυνατότητα πολύ σημαντικής αύξησης του συντελεστή δόμησης σε συγκεκριμένες Ζώνες και περιοχές, υπό προϋποθέσεις.

5. Παρακαλώ όπως δώσετε οδηγίες για υποβολή τυχόν αποριών απευθείας στον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, ως Συντονιστή των Πολεοδομικών Αρχών με βάση το Διάταγμα Εκχώρησης Εξουσιών, ώστε οι παρερμηνείες να μην δημιουργούν καθυστερήσεις κατά τη διαδικασία ελέγχου της ανάπτυξης.

Με τιμή



(Μαρκέλλα Χατζηδά)

για Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

Κοιν.: Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Εσωτερικών

Διευθυντή ΕΤΕΚ

Πρόεδρο Συμβουλίου Μελέτης Παρεκκλίσεων

Επάρχους Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας, Πάφου και Αμμοχώστου

Πρόεδρο Συνδέσμου Πολιτικών Μηχανικών και Αρχιτεκτόνων Κύπρου

Πρόεδρο Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Κύπρου

Πρόεδρο Συλλόγου Πολιτικών Μηχανικών Κύπρου

Πρόεδρο Συνδέσμου Πολεοδόμων Κύπρου

Πρόεδρο Παγκύπριας Οργάνωσης Ελεύθερων Επαγγελματιών Μελετητών Αρχιτεκτόνων και Πολιτικών Μηχανικών (ΠΟΕΕΜ)

Πρόεδρο Συνδέσμου Επιχειρηματιών Ανάπτυξης Γης και Οικοδομών

Πρόεδρο Συνδέσμων Επιστημόνων Εκτιμητών και Συμβούλων Ακινήτων Κύπρου

Πρόεδρο Κυπριακού Συνδέσμου Ιδιοκτητών Ακινήτων

Άσκηση.
Ειδικής
Διακριτικής
Ευχέρειας
από την
Πολεοδομική
Αρχή.

Απόψεις
Διευθυντή για
ανάπτυξη σε
τεμάχιο παρά
δρόμου
Πρωταρχικής
Σημασίας.

Εξουσία
Συμβουλίου για
παραπομπή
αίτησης σε αυτό
για λήψη
σύμφωνης
γνώμης.

Αποστολή
αίτησης στην
οποία ασκείται
ειδική διακριτική
ευχέρεια ή έχουν
εκφρασθεί
αρνητικές
απόψεις της
αρμοδίας Τοπικής
Αρχής ή τυγχάνει
εφαρμογής
Σχέδιο Παροχής
Κινήτρων στο
Συμβούλιο για
λήψη σύμφωνου
γνώμης.

Εξουσία
Συμβουλίου για
ετοιμασία
κατευθυντήριων
οδηγιών για
ορισμένους
τύπους
ανάπτυξης, οι
οποίες
εγκρίνονται από
τον Υπουργό
Εσωτερικών.

7.-(1) Η Πολεοδομική Αρχή στην οποία εκχωρείται εξουσία άσκησης πολεοδομικού ελέγχου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 5 και 6 πιο πάνω, θα ασκεί την εξουσία αυτή και σε σχέση με ανάπτυξη ή πτυχή ανάπτυξης για την οποία καθορίζεται πολιτική ειδικής διακριτικής ευχέρειας στο ισχύον Σχέδιο Ανάπτυξης, μόνο αφού προηγουμένως εξασφαλίσει τις απόψεις της Αρχής Τοπικής Διοίκησης.

(2) Όταν η Αρχή Τοπικής Διοίκησης δεν γνωστοποιήσει την άποψη της στην Πολεοδομική Αρχή μέσα σε περίοδο 21 ημερών από την παραλαβή της σχετικής διαβούλευσης, τότε θα θεωρείται ότι συμφωνεί με την εισήγηση της Πολεοδομικής Αρχής, ή ότι δεν επιθυμεί να διατυπώσει άποψη, εκτός αν ζητηθεί γραπτώς και αιτιολογηθεί λογική παράταση της περιόδου αυτής.

8. Σε περιπτώσεις διαχωρισμού γης ή ανάπτυξης που διαλαμβάνει τη δημιουργία οδικού δικτύου σε τεμάχιο το οποίο εφάπτεται σε δρόμο πρωταρχικής σημασίας ή βρίσκεται σε απόσταση μικρότερη των 150 μέτρων από τέτοιο δρόμο, η Πολεοδομική Αρχή, η οποία ορίζεται με βάση την παράγραφο 5 του παρόντος Διατάγματος, ασκεί την εξουσία αυτή μόνο αφού εξασφαλίσει εκ των προτέρων τις απόψεις του Διευθυντή, στις περιπτώσεις όπου:

- ο δρόμος πρωταρχικής σημασίας δεν έχει υλοποιηθεί
- δεν έχουν εγκριθεί κατασκευαστικά σχέδια για τον δρόμο πρωταρχικής σημασίας
- σε οποιαδήποτε άλλη περίπτωση δεν είναι γνωστή η πρόσβαση του τεμαχίου ή/και ο επηρεασμός του από τον δρόμο πρωταρχικής σημασίας.

9.-(1) Το Συμβούλιο ή οποιαδήποτε Επιτροπή έχει συσταθεί με απόφαση του Συμβουλίου για σκοπούς του παρόντος Διατάγματος, δύναται, σε περίπτωση οποιασδήποτε πολεοδομικής αίτησης όπου αξιολογείται ότι προκύπτουν σοβαρά θέματα περιβαλλοντικής φύσης, για ανάπτυξη για την οποία απαιτείται η εκπόνηση Μελέτης Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον ή Έκθεσης Πληροφοριών με βάση τον περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμο, να ζητήσει από την Πολεοδομική Αρχή στην οποία εκχωρείται εξουσία άσκησης πολεοδομικού ελέγχου σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 5 πιο πάνω, την παραπομπή της αίτησης σε αυτό/ή, για κατάθεση των δικών του/της απόψεων πριν τη λήψη απόφασης από την Πολεοδομική Αρχή, για την οποία το Συμβούλιο ή Επιτροπή θα πρέπει να ενημερωθεί εκ νέου.

(2) Σε περίπτωση που το Συμβούλιο ή Επιτροπή δεν δώσει τη σύμφωνη γνώμη του/της για τον συγκεκριμένο χειρισμό της Πολεοδομικής Αρχής, θα αποστέλλει την αίτηση στην Πολεοδομική Αρχή για επανεξέταση και επαναφορά σε αυτό/ή, και το Συμβούλιο/Επιτροπή καθίσταται αρμόδιο/α να αποφασίσει τελειωτικά αναφορικά με την αίτηση.

10.-(1) Η Πολεοδομική Αρχή στην οποία εκχωρείται εξουσία άσκησης πολεοδομικού ελέγχου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 5 πιο πάνω, θα ασκεί την εξουσία αυτή σε σχέση με τα ακόλουθα αφού εξασφαλίσει προηγουμένως τη σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου ή της Επιτροπής για τον χειρισμό:

(α) Σε σχέση με αίτηση για την οποία έχουν εκφρασθεί τεκμηριωμένες αρνητικές απόψεις από την Αρχή Τοπικής Διοίκησης, ή/και οργανωμένα σύνολα.

(β) Σε σχέση με αίτηση στην οποία εφαρμόζεται Σχέδιο Παροχής Κινήτρων ή ειδική πρόνοια Σχεδίου Ανάπτυξης για αύξηση του συντελεστή δόμησης.

(2) Σε περίπτωση που το Συμβούλιο ή η Επιτροπή δεν δώσει τη σύμφωνη γνώμη του/της για τον συγκεκριμένο χειρισμό της Πολεοδομικής Αρχής, θα αποστέλλει την αίτηση στην Πολεοδομική Αρχή για επανεξέταση και επαναφορά σε αυτό/ή, και το Συμβούλιο ή η Επιτροπή καθίσταται αρμόδιο/α να αποφασίσει τελειωτικά αναφορικά με την αίτηση.

11. Για τις ακόλουθες κατηγορίες αναπτύξεων, η Πολεοδομική Αρχή στην οποία εκχωρείται εξουσία άσκησης πολεοδομικού ελέγχου σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 5 του Διατάγματος, θα ασκεί την εξουσία αυτή, στη βάση και σύμφωνα με τις σχετικές κατευθυντήριες οδηγίες του Συμβουλίου, οι οποίες θα συνάδουν με τη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης των Σχεδίων Ανάπτυξης και με τις σχετικές κατευθυντήριες Εγκυκλίους του Υπουργού Εσωτερικών, ως η παράγραφος 14 του Διατάγματος. Επιπλέον, σε κάθε περίπτωση, οι κατευθυντήριες οδηγίες του Συμβουλίου θα πρέπει να εγκρίνονται από τον Υπουργό Εσωτερικών.

(α) Ανέγερση μονωμένης κατοικίας εκτός Ορίου Ανάπτυξης.

(β) Άλλη χρήση εντός Οικιστικής Ζώνης (εξαιρουμένων αιτήσεων κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας).

(γ) Ανέγερση πινακίου πετρελαιοειδών.