

ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΕΝΤΟΛΗΣ 4/2024 ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΜΕ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΠΡΟΝΟΙΑΣ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΗΤΡΟΥ ΓΙΑ ΕΝΙΣΧΥΣΗ ΤΗΣ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΣΥΜΦΟΡΑΣ Ή ΕΧΘΡΙΚΗΣ ΕΠΙΘΕΣΗΣ

α/α	ΕΡΩΤΗΜΑ	ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ
1	Το Κίνητρο της Εντολής εφαρμόζεται μόνο για αιτήσεις που υποβάλλονται μετά την ημερομηνία δημοσίευσης της Εντολής;	Όχι, το Κίνητρο της Εντολής εφαρμόζεται τόσο για αιτήσεις για χορήγηση πολεοδομικής άδειας που υποβάλλονται μετά την ημερομηνία δημοσίευσης του, όσο και για εκκρεμούσες αιτήσεις κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της τροποποιημένης Εντολής, νοουμένου ότι υποβληθούν τα απαιτούμενα, κατά περίπτωση, τροποποιητικά σχέδια, σε συνεννόηση με την αρμόδια Πολεοδομική Αρχή. Νοείται ότι, σε περιπτώσεις οικοδομών που έχουν εγγραφεί ως κοινόκτητες, η αίτηση θα πρέπει να υπογράφεται από όλους τους συνιδιοκτήτες.
2	Ποιες κατηγορίες ανάπτυξης αφορά το Κίνητρο;	Το Κίνητρο αφορά όλες τις ιδιωτικές αναπτύξεις, ανεξαρτήτως χρήσης, ως ακολούθως: (Α) Νέες οικοδομές στις οποίες προτείνεται υπόγειος χώρος. (Β) Προσθήκες/ Μετατροπές σε υφιστάμενες οικοδομές στις οποίες προτείνεται υπόγειος χώρος. (Γ) Προσθήκες/ Μετατροπές σε υφιστάμενες οικοδομές οι οποίες ήδη περιλαμβάνουν υπόγειο χώρο.
3	Το Κίνητρο εφαρμόζεται και για οικοδομές οι οποίες ήδη διαθέτουν υπόγειο το οποίο έχει ήδη καθορισθεί ως καταφύγιο Πολιτικής Άμυνας;	Το Κίνητρο εφαρμόζεται και για οικοδομές οι οποίες ήδη διαθέτουν υπόγειο το οποίο έχει καθορισθεί ως καταφύγιο Πολιτικής Άμυνας, νοουμένου ότι, υποβάλλεται αίτηση για προσθήκες/ μετατροπές με βάση τις οποίες το υπόγειο θα πληροί τις νέες προδιαγραφές της Πολιτικής Άμυνας και τις προϋποθέσεις του Κινήτρου για χρήση του ως καταφύγιο. Νοείται ότι, δεν θα απαιτείται η χωροθέτηση χώρου υγιεινής σε υπόγειο χώρο υφιστάμενης εγκριμένης ανάπτυξης, όταν η υλοποίηση του είναι αντικειμενικά αδύνατη.

4	Πώς υπολογίζω τη μέγιστη δυνατή αύξηση του Συντελεστή Δόμησης;	Το Κίνητρο αφορά αύξηση του επιτρεπόμενου Συντελεστή Δόμησης (ΣΔ) της ισχύουσας Πολεοδομικής Ζώνης κατά 5%, η οποία υπολογίζεται/ εφαρμόζεται σε τμήμα γης μέγιστου εμβαδού 1000τ.μ. Δηλαδή: (Α) Αν ο επιτρεπόμενος Συντελεστής Δόμησης της ισχύουσας Πολεοδομικής Ζώνης είναι 0,90:1, θα αυξηθεί κατά 0,90 X 5%, δηλαδή κατά 0,045:1. Αν ο ΣΔ της Πολεοδομικής Ζώνης είναι 1,20:1, θα αυξηθεί κατά 1,20 X 5%, δηλαδή κατά 0,06:1. (Β) Η εν λόγω αύξηση υπολογίζεται/ εφαρμόζεται επί το εμβαδόν του τεμαχίου νοουμένου ότι αυτό δεν υπερβαίνει τα 1000τ.μ. Σε περίπτωση που το εμβαδόν του τεμαχίου υπερβαίνει τα 1000τ.μ., το Κίνητρο θα υπολογίζεται/ εφαρμόζεται σε μέγιστο εμβαδόν γης 1000τ.μ. Δηλαδή: i. Εάν το εμβαδόν του τεμαχίου είναι 600τ.μ., η αύξηση του Συντελεστή Δόμησης θα υπολογιστεί επί των 600τ.μ. ii. Εάν το εμβαδόν του τεμαχίου είναι 1000τ.μ. ή μεγαλύτερο, η αύξηση του Συντελεστή Δόμησης θα υπολογιστεί επί των 1000τ.μ. (Γ) Όταν το/τα τεμάχιο/α της αίτησης εμπίπτει/ουν σε δύο ή περισσότερες Πολεοδομικές Ζώνες, τότε το Κίνητρο του 5% υπολογίζεται για εμβαδόν γης 1000τ.μ. (μέγιστο) επί του Μέσου Συντελεστή Δόμησης του/των τεμαχίου/ων. Για παράδειγμα: 1) Σε κανονικό οικόπεδο εμβαδού 520τ.μ. σε Οικιστική Ζώνη Κα4 όπου ισχύει ΣΔ 1,20:1, το Κίνητρο αντιστοιχεί σε 1,20 X 5% X 520, δηλαδή σε 31,2τ.μ. Σε οικόπεδο εμβαδού 1500τ.μ. στην ίδια Πολεοδομική Ζώνη, το Κίνητρο αντιστοιχεί σε 1,20 X 5% X 1000, δηλαδή σε 60τ.μ. (μέγιστο Κίνητρο). 2) Σε κανονικό οικόπεδο εμβαδού 520τ.μ. σε Εμπορική Ζώνη Εβ3 όπου ισχύει ΣΔ 1,60:1, το Κίνητρο αντιστοιχεί σε 1,60 X 5% X 520, δηλαδή σε 41,6τ.μ. Σε οικόπεδο εμβαδού 1500τ.μ. στην ίδια Πολεοδομική Ζώνη, το Κίνητρο αντιστοιχεί σε 1,60 X 5% X 1000, δηλαδή σε 80τ.μ. (μέγιστο Κίνητρο).
---	---	---

		3) Σε κανονικό οικόπεδο εμβαδού 520τ.μ. το οποίο εμπίπτει μερικώς (400τ.μ.) σε Οικιστική Ζώνη Κα4 όπου ισχύει ΣΔ 1,20:1 και μερικώς (120τ.μ.) σε Εμπορική Ζώνη Εβ3 όπου ισχύει ΣΔ 1,60:1, το Κίνητρο θα υπολογιστεί επί του Μέσου Συντελεστή Δόμησης του τεμαχίου ο οποίος ανέρχεται σε 1,29:1. Δηλαδή, το Κίνητρο αντιστοιχεί σε 1,29 X 5% X 520, δηλαδή σε 33,50τ.μ. Αντίστοιχα, σε οικόπεδο εμβαδού 1500τ.μ. με Μέσο Συντελεστή Δόμησης 1,29:1, το Κίνητρο αντιστοιχεί σε 1,29:1 X 5% X 1000, δηλαδή σε 64,50τ.μ. (μέγιστο Κίνητρο). Νοείται ότι, για υφιστάμενες αναπτύξεις των οποίων ο εγκριμένος Συντελεστής Δόμησης ήδη υπερβαίνει τον επιτρεπόμενο με βάση την ισχύουσα Πολεοδομική Ζώνη, η αύξηση του 5% του ισχύοντος ΣΔ θα προστίθεται στον εγκριμένο Συντελεστή Δόμησης.
5	Το υπόγειο πρέπει να διαθέτει συγκεκριμένα χαρακτηριστικά ώστε να είναι δυνατή η αξιοποίηση του Κινήτρου;	Ναι, το υπόγειο θα πρέπει να διαθέτει κατάλληλο χώρο υγιεινής με προδιαγραφές για χρήση και από ΑμεΑ, καθώς και πρόνοια υδροδότησης (πόσιμο νερό), καθώς επίσης να πληροί οποιεσδήποτε άλλες προδιαγραφές/ απαιτήσεις της Πολιτικής Άμυνας. Νοείται ότι, η Πολιτική Άμυνα δύναται να εκδώσει τυποποιημένες προδιαγραφές για κατηγορίες και μεγέθη ανάπτυξης, ή όπως διαφορετικά τυχόν επιθυμεί. Για υφιστάμενες οικοδομές, ισχύει η επιφύλαξη της απάντησης στο ερώτημα 3 πιο πάνω.
6	Σε περίπτωση πολεοδομικής αίτησης για οικοδομή η οποία περιλαμβάνει υπόγειο χώρο, είναι απαραίτητη η χρήση του Κινήτρου και η υπόδειξη/ παραχώρηση του υπόγειου χώρου ως καταφύγιο Πολιτικής Άμυνας;	Όχι, η χρήση του Κινήτρου και η παραχώρηση του υπόγειου χώρου ως καταφύγιο Πολιτικής Άμυνας δεν είναι υποχρεωτική. Το Κίνητρο παραχωρείται μόνο στις περιπτώσεις όπου ο αιτητής αποφασίσει ότι το προς αδειοδότηση υπόγειο θα διαθέτει τις απαιτούμενες προδιαγραφές για χρήση του ως καταφύγιο και ότι θα παραχωρηθεί ως τέτοιο στην Πολιτική Άμυνα.
7	Πώς θα εξασφαλίζονται οι απόψεις της Πολιτικής Άμυνας;	Οι Μελετητές θα διενεργούν διαβούλευση με την Πολιτική Άμυνα για εξασφάλιση των απόψεων της πριν την υποβολή πολεοδομικής αίτησης, σύμφωνα με την Εγκύκλιο του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως για Κατάθεση Απαραίτητων Διαβουλεύσεων κατά την Υποβολή Πολεοδομικής Αίτησης, ημερομηνίας 21/03/2024. Κατά τη διαβούλευση, θα υποβάλλεται απαραίτητα κάτοψη υπογείου της ανάπτυξης, όπου θα υποδεικνύεται με σκίαση ο προτεινόμενος προς παραχώρηση υπόγειος χώρος, ο/οι χώρος/οι υγιεινής και το/τα σημείο/α υδροδότησης. Τυχόν πρόσθετα απαιτούμενα υποβληθέντα στοιχεία/ έγγραφα για σκοπούς διαβούλευσης, πέραν των όσων καταγράφονται πιο πάνω και στην προαναφερόμενη Εγκύκλιο, (π.χ. κάτοψη άλλων επιπέδων της οικοδομής, ή/ και αναφορά στο δομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης και στον

		προβλεπόμενο αριθμό κατοίκων/ χρηστών της οικοδομής) θα καθορίζονται από την Πολιτική Άμυνα.
8	Σε περίπτωση ανάπτυξης η οποία αποτελείται από σύνολο οικοδομών, οι οποίες διαθέτουν αριθμό υπογείων, είναι απαραίτητη η παραχώρηση όλων των υπογείων;	Σε περίπτωση ύπαρξης πέραν του ενός υπογείου ανά ανάπτυξη, ο αριθμός υπογείων που θα παραχωρείται ως καταφύγιο θα καθορίζεται από την Πολιτική Άμυνα.
9	Το Κίνητρο εφαρμόζεται σε οποιαδήποτε περιοχή;	Ναι, το Κίνητρο εφαρμόζεται σε οποιαδήποτε περιοχή νοουμένου ότι εξασφαλίζονται οι θετικές απόψεις της Πολιτικής Άμυνας και η Πολεοδομική Αρχή αξιολογεί ότι δεν επηρεάζονται αρνητικά οι ανέσεις, το περιβάλλον και η φυσιογνωμία της περιοχής, και ότι η αξιοποίηση του επιπρόσθετου συντελεστή δόμησης που προκύπτει από το Κίνητρο δεν συγκρούεται με άλλες ειδικές πρόνοιες.
10	Το Κίνητρο εφαρμόζεται και σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ);	Το Κίνητρο εφαρμόζεται και σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ), νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή αξιολογεί ότι δεν επηρεάζονται αρνητικά οι ανέσεις, το περιβάλλον και η φυσιογνωμία της περιοχής, και ότι η αξιοποίηση του επιπρόσθετου συντελεστή δόμησης που προκύπτει από το Κίνητρο δεν συγκρούεται με άλλες ειδικές πρόνοιες για ΠΕΧ (π.χ. στις ΠΕΧ δεν επιτρέπεται αύξηση του αριθμού ορόφων). Νοείται ότι, όταν το τεμάχιο εμπίπτει μερικώς σε ΠΕΧ, ο Συντελεστής Δόμησης που προκύπτει από την εφαρμογή του Κινήτρου στο τμήμα του τεμαχίου που εμπίπτει σε ΠΕΧ, μπορεί να αξιοποιηθεί στο τμήμα του τεμαχίου το οποίο βρίσκεται εκτός ΠΕΧ, υπό τις πιο πάνω προϋποθέσεις.
11	Το Κίνητρο μπορεί να εφαρμοστεί συνδυαστικά με άλλα Κίνητρα;	Ναι, το Κίνητρο μπορεί να εφαρμοστεί συνδυαστικά με άλλα Κίνητρα, έστω και αν προκύπτει υπέρβαση των οροφών συντελεστή δόμησης που καθορίζονται στα Σχέδια Ανάπτυξης, νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή αξιολογεί ότι δεν επηρεάζονται αρνητικά οι ανέσεις, το περιβάλλον και η φυσιογνωμία της περιοχής. Ειδικότερα, διευκρινίζεται ότι, το παρόν Κίνητρο μπορεί να εφαρμοστεί συνδυαστικά και με το Σχέδιο Παροχής Κινήτρου για Παραγωγή Προσιτής Στέγης, ακόμα και στις περιπτώσεις που η Ποσοστιαία αύξηση του Συντελεστή Δόμησης δυνάμει του Κινήτρου για Παραγωγή Προσιτής Στέγης ανέρχεται σε 45%, παρά την αναφορά στο εν λόγω

		Σχέδιο ότι για τις εν λόγω περιπτώσεις το Κίνητρο για Παραγωγή Προσιτής Στέγης δεν μπορεί να συνδυαστεί με άλλα κίνητρα.
12	Ποια η διακριτική ευχέρεια της Πολεοδομικής Αρχής να επιτρέψει υπέρβαση του επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων για σκοπούς αξιοποίησης του Κινήτρου;	Η Πολεοδομική Αρχή καθοκόντως ασκεί τη διακριτική της ευχέρεια σε περιπτώσεις αιτιολογημένης υπέρβασης του επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων, στη βάση των σχετικών προνοιών των Σχεδίων Ανάπτυξης, της Εντολής 4/2026 του Υπουργού Εσωτερικών και των σχετικών Εγκυκλίων, με μέριμνα πάντοτε τον μη δυσμενή επηρεασμό των ανέσεων των περιοίκων ή του περιβάλλοντος.
13	Σε περίπτωση υπέρβασης του αριθμού ορόφων, καταβάλλεται σχετικό αντιστάθμισμα;	Το εμβαδόν που προκύπτει από το Κίνητρο και χωροθετείται σε επιπλέον όροφο, εξαιρείται της υποχρέωσης καταβολής αντισταθμίσματος για υπέρβαση του μέγιστου αριθμού ορόφων που προνοείται με βάση την Εντολή 1/2026 του Υπουργού Εσωτερικών «Πολιτική Επιβολής Αντισταθμιστικών Μέτρων κατά την Άσκηση Διακριτικής Ευχέρειας των Πολεοδομικών Αρχών για Υπέρβαση του Μέγιστου Αριθμού Ορόφων».
14	Είναι δυνατόν, για σκοπούς αξιοποίησης του Κινήτρου, να μετατρέψω εγκεκριμένους χώρους στάθμευσης στο υπόγειο σε εγκαταστάσεις Πολιτικής Άμυνας (χώρους υγιεινής κ.ά.); Θα πρέπει να αντικαταστήσω τους εν λόγω χώρους στάθμευσης (π.χ. με εξαγορά);	Σε περιπτώσεις υφιστάμενων οικοδομών, όπου μέρος εγκεκριμένων υπόγειων χώρων στάθμευσης καταργείται για σκοπούς μετατροπής του υπογείου σε καταφύγιο (με χώρους υγιεινής κ.ά.), η Πολεοδομική Αρχή δεν θα απαιτεί την εξαγορά των χώρων στάθμευσης που καταργούνται. Σε περίπτωση που χώρος στάθμευσης, ο οποίος προτείνεται όπως καταργηθεί, είναι εγγεγραμμένος προς όφελος συγκεκριμένης μονάδας, νοείται ότι θα απαιτείται η συγκατάθεση του ιδιοκτήτη της συγκεκριμένης μονάδας συγκεκριμένα για την κατάργηση του εν λόγω χώρου στάθμευσης.
15	Πώς θα διασφαλίζεται η παραχώρηση του υπογείου ως καταφύγιο Πολιτικής Άμυνας σε περίπτωση παραχώρησης του Κινήτρου;	A. Για τη διασφάλιση της παραχώρησης του υπογείου ως καταφύγιο Πολιτικής Άμυνας σε περίπτωση παραχώρησης του Κινήτρου, οι Πολεοδομικές και Οικοδομικές Αρχές θα θέτουν σχετικό ειδικό όρο στη χορηγηθείσα πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής. Επιπρόσθετα, θα τίθεται σημείωση προς τον αιτητή ότι, μετά την εξασφάλιση της άδειας οικοδομής και την υλοποίηση της ανάπτυξης, και πριν την εξασφάλιση του Πιστοποιητικού Έγκρισης, ο αιτητής θα πρέπει απαραίτητα να ενημερώνει την Πολιτική Άμυνα ώστε να προβαίνει σε επιτόπιο έλεγχο και σε χαρακτηρισμό του καταφυγίου, και σε οποιοσδήποτε άλλες απαιτούμενες ενέργειες, συμπεριλαμβανομένης της υπογραφής σχετικής συμφωνίας μεταξύ των εμπλεκόμενων μερών (ιδιοκτήτη και Πολιτικής Άμυνας). B. Επιπρόσθετα, οι Πολεοδομικές και Οικοδομικές Αρχές, θα κοινοποιούν στην Πολιτική Άμυνα τις σχετικές πολεοδομικές άδειες και άδειες οικοδομής, ώστε η Πολιτική Άμυνα,

		εάν το επιθυμεί, να παρακολουθεί την υλοποίηση των οικοδομών/ καταφυγίων πριν την ολοκλήρωση των εργασιών για τυχόν απαιτούμενες τροποποιήσεις.
--	--	---

ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ
ΛΕΥΚΩΣΙΑ, 17/09/2026