

**ΣΧΕΔΙΟ ΠΑΡΟΧΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΗΤΡΩΝ**  
**ΜΕΤΡΑ ΓΙΑ ΤΗ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ 2020-2022**  
**ΚΑΙ ΓΙΑ ΕΝΘΑΡΡΥΝΣΗ ΝΕΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΣΕ ΕΓΚΡΙΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ**

- 1.1 Το Σχέδιο Παροχής Κινήτρων για Νομιμοποίηση και Αδειοδότηση Αυθαίρετων/ Νέων Κατασκευών σε Εγκριμένες Αναπτύξεις, που επικράτησε να αναφέρεται ως Σχέδιο *Μέτρων*, εγκρίθηκε από το Υπουργικό Συμβούλιο και εφαρμόστηκε από την 29/7/2015, για σκοπούς ανάκαμψης της αναπτυξιακής δραστηριότητας, και για επίλυση προβλημάτων αδειοδότησης υφιστάμενων αυθαίρετων κατασκευών, ή/και για υλοποίηση νέων ανάλογων μικρής κλίμακας και σημασίας κατασκευών σε υφιστάμενες εγκριμένες αναπτύξεις. Τα ειδικά αυτά Μέτρα παρέχουν στην Πολεοδομική Αρχή τη δυνατότητα να εγκρίνει αιτήσεις για συγκεκριμένες αναπτύξεις, με προϋποθέσεις, χωρίς να απαιτείται η υποβολή αίτησης κατά παρέκκλιση με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 26 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.
- 1.2 Το Υπουργείο Εσωτερικών, έχοντας αξιολογήσει τα αποτελέσματα του Σχεδίου Παροχής Κινήτρων για Νομιμοποίηση/ Αδειοδότηση Αυθαίρετων/ Νέων Κατασκευών σε Εγκριμένες Αναπτύξεις, και δεδομένου ότι κατά την περίοδο 29/7/2015 μέχρι και τις 31/12/2019 έχουν υποβληθεί παγκύπρια 2.178 πολεοδομικές αιτήσεις, και εγκρίθηκαν 1.454, και τα αποτελέσματα είναι θετικά ως προς την επίτευξη των στόχων για τους οποίους το εν λόγω Σχέδιο τέθηκε σε εφαρμογή, και λαμβάνοντας υπόψη τις διαδικασίες για υλοποίηση νομοθετικών και άλλων ρυθμίσεων που προωθούνται για απλοποίηση του συστήματος αδειοδότησης και μεταρρύθμιση της τοπικής αυτοδιοίκησης, κρίνει ότι η περίοδος ισχύος του Σχεδίου Παροχής Κινήτρων για Νομιμοποίηση και Αδειοδότηση Αυθαίρετων και Νέων Κατασκευών σε Εγκριμένες Αναπτύξεις θα πρέπει να παραταθεί για ακόμη μία διετία, δηλαδή μέχρι και τις 31/12/2021, ημερομηνία κατά την οποία αναμένεται να έχουν ολοκληρωθεί και τεθεί σε εφαρμογή τόσο οι πιο πάνω ρυθμίσεις, όσο και να έχουν εισαχθεί πρόνοιες στα αναθεωρημένα Σχεδία Ανάπτυξης, που θα επιταχύνουν και διευκολύνουν το σύστημα ελέγχου της ανάπτυξης.
- 1.3 Για πολεοδομικές αιτήσεις που θα υποβληθούν μέχρι και τις 31/12/2021, για τις πιο κάτω περιπτώσεις, και νοουμένου ότι η αίτηση αφορά υφιστάμενη, εγκριμένη οικοδομή κατά τις 29/7/2015, θα ισχύουν τα ακόλουθα. Σημειώνεται ότι ως υφιστάμενη, εγκριμένη οικοδομή θεωρείται οικοδομή η οποία είτε υφίσταται επιτόπου με σχετικές άδειες, είτε

αφορά ανάπτυξη για την οποία βρίσκεται σε ισχύ πολεοδομική άδεια ή άδεια οικοδομής, χωρίς η ανάπτυξη να έχει κατ' ανάγκη υλοποιηθεί επιτόπου.

## **A. ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑΤΡΟΠΕΣ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ**

### **1.1 Οικιστική Ανάπτυξη**

**1.1.1** Στις περιπτώσεις υφιστάμενων εγκριμένων οικιστικών μονάδων, στις οποίες έχουν πραγματοποιηθεί μικρής κλίμακας οριζόντιες επεκτάσεις (π.χ. ενσωμάτωση βοηθητικών χώρων/ μέρους υπόστεγων χώρων στάθμευσης, καλυμμένων βεραντών στον οργανικό τους εσωτερικό χώρο, ή/ και περιορισμένες επεκτάσεις εκτός του κελύφους αυτών, ή/ και η στέγαση ακάλυπτων βεραντών/ σκιαδίων), οι οποίες συνιστούν υπέρβαση στον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης της ισχύουσας Ζώνης, ή στον εγκεκριμένο συντελεστή δόμησης με προηγούμενη άδεια, θα επιτρέπεται αύξηση του συντελεστή δόμησης κατά 20% των πιο πάνω μεγεθών, ή κατά 60 τ.μ., οποιαδήποτε αύξηση είναι μεγαλύτερη.

**1.1.2** Νοείται ότι στις περιπτώσεις υφιστάμενων ή και νέων προσθηκών εκτός του κελύφους της οικοδομής και όπου απαιτείται, είναι δυνατή η ανάλογη αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής.

**1.1.3** Το αναφερόμενο, πιο πάνω Μέτρο, ισχύει και στις περιπτώσεις οικιστικών διαμερισμάτων σε υφιστάμενες πολυκατοικίες, αποκλειστικά για σκοπούς νομιμοποίησης ή έγκρισης νέων κατασκευών που αφορούν στην ενσωμάτωση καλυμμένων βεραντών στον χώρο των διαμερισμάτων, ή και στη στέγαση και ενσωμάτωση ακάλυπτων βεραντών, με την προϋπόθεση ότι με την αίτηση υποβάλλεται η γραπτή συγκατάθεση όλων των συνιδιοκτητών της ανάπτυξης, ανεξάρτητα αν έχουν εκδοθεί ή όχι ξεχωριστοί Τίτλοι Ιδιοκτησίας. Με την αίτηση θα πρέπει να υποβάλλεται απαραίτητα και η Σελίδα Κοινόκτητης Ιδιοκτησίας για να είναι δυνατός ο έλεγχος των υπογραφών. Νοείται ότι στις περιπτώσεις πολυκατοικιών δεν θα εφαρμόζονται οι πρόνοιες του άρθρου 90 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.

**1.1.4** Περαιτέρω, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει κάθετη επέκταση υφιστάμενης εγκριμένης οικιστικής μονάδας, με αύξηση του επιτρεπόμενου ή του εγκεκριμένου με προηγούμενη άδεια συντελεστή δόμησης, με σκοπό τη βελτίωση της

λειτουργικότητας της κατοικίας, ή και τη δημιουργία νέας οικιστικής μονάδας που θα εξυπηρετεί τις ανάγκες στέγασης των παιδιών, ή των γονιών του ιδιοκτήτη του τεμαχίου.

## **1.2 Βιομηχανική, Βιοτεχνική, Αποθηκευτική, Κτηνοτροφική και Γεωργική Ανάπτυξη**

**1.2.1** Δεδομένου ότι, με βάση την επιφύλαξη του Κανονισμού 21 των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις) Κανονισμών οι πρόνοιες για τη μεταφορά/αντιστάθμιση περιορισμένης κλίμακας υπερβάσεων στον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης είναι δυνατόν να μην εφαρμόζονται στις περιπτώσεις αναπτύξεων που αφορούν τον βιομηχανικό τομέα (βιομηχανική, βιοτεχνική ή αποθηκευτική μονάδα), ή κτηνοτροφική μονάδα παραγωγής, ή τη συγκέντρωση ή συσκευασία γεωργικών ή κτηνοτροφικών προϊόντων, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει την αύξηση κατά 20%, των ανώτατων επιτρεπόμενων συντελεστή δόμησης και ποσοστού κάλυψης (όπου απαιτείται), όταν οι προσθήκες καθίστανται αναγκαίες ή είναι επιθυμητές για τη βελτίωση της λειτουργικότητας ή της ασφάλειας της μονάδας, ή την αναβάθμιση της αισθητικής της οικοδομής, και αφού εξασφαλισθεί προς τούτο η σύμφωνη γνώμη της Τοπικής Αρχής.

**1.2.2** Σημειώνεται ότι το πιο πάνω Μέτρο ισχύει και στις περιπτώσεις υφιστάμενων εξουσιοδοτημένων με άδεια αναπτύξεων, έστω και εάν αυτές χωροθετούνται εκτός των καθορισμένων Βιομηχανικών, Βιοτεχνικών, Κτηνοτροφικών Ζωνών ή Περιοχών. Το Μέτρο δεν ισχύει στις περιπτώσεις βιομηχανικών αναπτύξεων Κατηγορίας Α, ή χοιροτροφικών αναπτύξεων.

## **B. ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΣΕ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΣΤΕΓΗ**

**1.1** Η αλλαγή χρήσης τμήματος αυτοτελούς μονάδας κατοικίας για τη δημιουργία μονάδας επαγγελματικής στέγης περιορισμένου εμβαδού (της τάξης των 60 τ.μ.) προς τον σκοπό δραστηριοποίησης του ιδιοκτήτη της αντίστοιχης οικιστικής μονάδας, επιτρέπεται χωρίς να εφαρμόζεται μείωση του συντελεστή δόμησης στο 70% του ανώτατου επιτρεπόμενου για οικιστική χρήση, και χωρίς να απαιτείται η υπόδειξη επιπρόσθετου χώρου στάθμευσης.

**1.2** Το Μέτρο αυτό θα ισχύει αποκλειστικά σε σχέση με επαγγέλματα παροχής υπηρεσιών, όπως π.χ. ιατρείο, επαγγελματικό γραφείο, φροντιστήριο μίας αίθουσας διδασκαλίας, ή/ και εργαστήριο Κατηγορίας Γ (πολύ περιορισμένου βαθμού οχληρίας), κ.ο.κ. Νοείται ότι οι δραστηριότητες αυτές δεν αφορούν σε λιανικό εμπόριο ή αναψυχή/ ψυχαγωγία, όπου πιθανόν να προκύπτουν επιπτώσεις στην οδική ασφάλεια ή δυσμενής επηρεασμός των ανέσεων της περιοχής.

**1.3** Το Μέτρο ισχύει και στις περιπτώσεις που η χωροθέτηση της προτεινόμενης ανάπτυξης δεν επιτρέπεται με βάση τις πρόνοιες του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης. Νοείται ότι το Μέτρο αυτό δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις οικιστικών μονάδων σε πολυκατοικίες.

#### **Γ. ΑΠΟΚΛΙΣΗ ΑΠΟ ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ**

**1.1** Το Σχέδιο Μέτρων παρέχει τη δυνατότητα στην Πολεοδομική Αρχή να κρίνει κατ' αξία και να επιτρέπει, ανεξάρτητα από το περιεχόμενο οποιωνδήποτε κανονιστικών προνοιών (Σχέδια Ανάπτυξης, Εντολές, κ.ο.κ.), και χωρίς να απαιτείται η εξασφάλιση της σύμφωνης γνώμης της αρμόδιας Τοπικής Αρχής, περιορισμένης κλίμακας και σημασίας αποκλίσεις σε ότι αφορά τεχνικής φύσης θέματα. Αυτά περιλαμβάνουν τις αποστάσεις οικοδομών από τα όρια του τεμαχίου και μεταξύ των ίδιων των οικοδομών, το μήκος επαφής βοηθητικών οικοδομών σε κοινά σύνορα, το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος ή/ και τον αριθμό ορόφων κύριων και βοηθητικών οικοδομών, το ύψος κατοικήσιμου χώρου, κ.ο.κ.

**1.2** Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή θα διασφαλίζει τις ανέσεις παρακείμενων ιδιοκτησιών και χρήσεων.

#### **Δ. ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΕΙΣ**

Τα Μέτρα εφαρμόζονται σε όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις, νοούμενου ότι τηρούνται οι πιο κάτω όροι και προϋποθέσεις:

(α) Οι προσθηκομετατροπές, εκτός και εντός του κελύφους, θα εναρμονίζονται με τη μορφή και τον χαρακτήρα της υφιστάμενης εγκριμένης οικοδομής και της περιοχής στην οποία εντάσσεται η ανάπτυξη, και θα γίνονται με υλικά αποδεκτής αισθητικής και ποιότητας, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής.

- (β) Θα διασφαλίζονται οι ανέσεις της περιοχής από εισαγωγή χρήσεων ασύμβατων με τον χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της.
- (γ) 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 με βάση τις ισχύουσες πρόνοιες δεν είναι δυνατή η προώθηση της διαδικασίας εξαγοράς χώρων στάθμευσης, χωρίς να απαιτείται η έγκριση απόκλισης από τον Υπουργό Εσωτερικών.

Λευκωσία, 30/1/2020

ΜΧ/ ΜΕΤΡΑ ΥΣ 2020 – 30.1.2020

