

**ΣΧΕΔΙΟ ΠΑΡΟΧΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΗΤΡΩΝ**

**ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΜΝΗΣΤΙΑΣ  
ΓΙΑ ΤΗ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ  
ΣΕ ΕΓΚΡΙΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ**

**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ  
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2024**

**ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΜΝΗΣΤΙΑΣ**  
**ΓΙΑ ΤΗ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΣΕ ΕΓΚΡΙΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ**

***Εισαγωγή- Γενικά για το Σχέδιο***

---

1. Το νέο Σχέδιο Πολεοδομικής Αμνηστίας στοχεύει στην παραχώρηση της δυνατότητας στους πολίτες να νομιμοποιήσουν αυθαίρετες κατασκευές σε εγκεκριμένες αναπτύξεις, οι οποίες αφορούν κανονιστικές αποκλίσεις μικρής κλίμακας και οι οποίες δεν επηρεάζουν ουσιωδώς το σύνολο, το είδος της ανάπτυξης ή τις ανέσεις των περιοίκων. Συγκεκριμένα, το προτεινόμενο νέο «Σχέδιο Πολεοδομικής Αμνηστίας», θα έχει εφαρμογή μόνο σε περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών σε οικοδομές που εξασφάλισαν πολεοδομική άδεια ή/και άδεια οικοδομής μέχρι την ημερομηνία της παρούσας Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου, με σκοπό την εξασφάλιση Πιστοποιητικών Έγκρισης και έκδοσης Τίτλων Ιδιοκτησίας. Το Σχέδιο θα έχει διάρκεια για 6 μήνες από την ημερομηνία έγκρισης της παρούσας Πρότασης από το Υπουργικό Συμβούλιο, ώστε να διασφαλιστεί η δυνατότητα των πολιτών για άμεσες ενέργειες υποβολής αιτήσεων πριν τη λήξη του, ενώ παράλληλα να περιοριστεί το ενδεχόμενο πρόσθετων αυθαίρετων κατασκευών.

2. Υπενθυμίζεται ότι στο παρελθόν, είχε εφαρμοστεί Σχέδιο Παροχής Πολεοδομικών Κινήτρων με τίτλο *Μέτρα για τη Νομιμοποίηση και Αδειοδότηση Αυθαίρετων/ Νέων Κατασκευών σε Εγκεκριμένες Αναπτύξεις*, με την Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 79.263 (29/07/2015), με ισχύ τεσσάρων ετών, μέχρι τις 31/12/2019, το οποίο παρατάθηκε με τρεις μεταγενέστερες Αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου (αρ. 88.892, ημερ. 5/2/2020, μέχρι 31/12/2021, με αρ. 90.872, ημερ. 17/2/2021, μέχρι 31/12/2022, και με αρ. 93.993, ημερ. 15/11/2022, μέχρι 31/12/2023).μέχρι 31/12/2023.

3. Το γεγονός ότι το εν λόγω σχέδιο αφορούσε μόνο οικοδομές που είχαν αδειοδοτηθεί μέχρι το 2015, είχε ως αποτέλεσμα ο αριθμός των υποβληθεισών αιτήσεων (3.151 πολεοδομικές αιτήσεις), να μην είναι αντιπροσωπευτικός του αριθμού των αυθαίρετων κατασκευών παγκύπρια, καθώς εκτιμάται ότι υπάρχουν πολύ περισσότερες οικοδομές με παρατυπίες των οποίων οι ιδιοκτήτες δεν επεδίωξαν να επωφεληθούν του Σχεδίου, ώστε να εξασφαλίσουν Πιστοποιητικό Έγκρισης και να εκδοθεί ο Τίτλος Ιδιοκτησίας. Ως εκ τούτου, κρίνεται ότι θα ήταν επωφελής η υλοποίηση ενός νέου πλαισίου πολιτικής για παραχώρηση πολεοδομικής αμνηστίας.

4. Το «Σχέδιο Πολεοδομικής Αμνηστίας για τη Νομιμοποίηση Αυθαίρετων Κατασκευών σε Εγκεκριμένες Αναπτύξεις» προνοεί συνοπτικά τα ακόλουθα:

- (α) Ισχύς Σχεδίου 6 μήνες από την ημερομηνία της παρούσας Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου, με ευρύ πεδίο εφαρμογής (οικιστική, βιομηχανική, γραφειακή, αναψυχής/ψυχαγωγίας, κ.ά.).
- (β) Εφαρμογή και σε οικοδομές που εξασφάλισαν πολεοδομική άδεια ή/και άδεια οικοδομής μέχρι και την ημερομηνία της παρούσας Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου, για σημαντική αύξηση του αριθμού των δικαιούχων.
- (γ) Εισαγωγή υποχρέωσης καταβολής αντισταθμίματος στις περιπτώσεις οικιστικής ανάπτυξης με τρεις κατηγοριοποιήσεις υπέρβασης του συντελεστή δόμησης, ως προκύπτουν εντός του κυρίως κελύφους της υφιστάμενης οικοδομής, εκτός του κυρίως κελύφους (οριζόντια ή κάθετη επέκταση), ή σε περίπτωση που με την υλοποιηθείσα αυθαίρετη κατασκευή έχει δημιουργηθεί επιπλέον οικιστική μονάδα, και εισαγωγή υποχρέωσης καταβολής αντισταθμίματος και στις περιπτώσεις υπέρβασης του συντελεστή δόμησης και για άλλες κατηγορίες ανάπτυξης.
- (δ) Εισαγωγή υποχρέωσης καταβολής αντισταθμίματος για κανονιστικές αποκλίσεις (καλυμμένα βεράντα/πέργολα, μειωμένη απόσταση από τα σύνορα, αυξημένο ποσοστό κάλυψης, αυξημένο ύψος ή μήκος βοηθητικής οικοδομής κατά μήκος κοινού συνόρου, κ.ά.), με κατηγοριοποίηση σε μικρής κλίμακας και σημασίας απόκλιση, είτε μεγαλύτερης.
- (ε) Καταβολή των αντισταθμισμάτων στα Ειδικά Ταμεία του ΚΟΑΓ για το Σχέδιο Προσιτής Στέγης, σε μία ιδιαίτερα κρίσιμη φάση της εφαρμογής του, πριν τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας, αφαιρουμένου του 10% του απαιτούμενου αντισταθμίματος, το οποίο θα κατατεθεί, πριν τη χορήγηση της πολεοδομικής άδειας στα Ταμεία των Πολεοδομικών Αρχών (Επαρχιακοί Οργανισμοί Αυτοδιοίκησης), για τον διοικητικό φόρτο που θα προκύψει με την εφαρμογή του Σχεδίου.

5. Σημειώνεται ότι η αγοραία αξία του συντελεστή δόμησης θα 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**, ενώ στις περιπτώσεις κανονιστικών αποκλίσεων από πρόνοιες των Σχεδίων Ανάπτυξης, 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**.

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

#### **1.1 Οικιστική Ανάπτυξη**

**1.1.1** Σε περίπτωση οικιστικής ανάπτυξης που εξασφάλισε πολεοδομική άδεια ή/και άδεια οικοδομής πριν την ημερομηνία της παρούσας Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου, όπου έχουν υλοποιηθεί επεκτάσεις χωρίς την εξασφάλιση της απαιτούμενης πολεοδομικής άδειας, με αποτέλεσμα την υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της ισχύουσας Ζώνης, ή του εγκριμένου συντελεστή δόμησης με προηγούμενη άδεια, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να εγκρίνει αύξηση του εν λόγω συντελεστή δόμησης κατά 20%, ή κατά 60 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δύο είναι μεγαλύτερο. Οι αυθαίρετες επεκτάσεις είναι δυνατόν να έχουν υλοποιηθεί είτε εντός κελύφους της οικοδομής (ενσωμάτωση βοηθητικών χώρων, υπόστεγων χώρων στάθμευσης, καλυμμένων βεραντών, στον εσωτερικό χώρο της μονάδας), είτε και εκτός του κελύφους (οριζόντια ή/και κάθετη επέκταση). Η Πολεοδομική Αρχή είναι επίσης δυνατό να εγκρίνει επέκταση που αφορά αυθαίρετα υλοποιηθείσα επιπλέον οικιστική μονάδα, αποκλειστικά για κάλυψη των στεγαστικών αναγκών της οργανικής οικογενείας του ιδιοκτήτη του τεμαχίου, ή σε περιπτώσεις που η Πολεοδομική Αρχή αξιολογεί ότι με τη νομιμοποίηση της επιπλέον μονάδας δεν παραβλάπτονται ανέσεις και ιδιοκτησιακά συμφέροντα συνιδιοκτητών.

**1.1.2** Η εφαρμογή του Σχεδίου είναι δυνατή και σε περιπτώσεις οικιστικών διαμερισμάτων 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.

**1.1.3** Σε περιπτώσεις υπέρβασης του συντελεστή δόμησης σε οικιστικές αναπτύξεις, απαιτείται η καταβολή αντισταθμίματος ποσοστού της αξίας της εν λόγω υπέρβασης, ανάλογα με τον τύπο και κατηγορία της ανάπτυξης, για ενίσχυση των Ειδικών Ταμείων του ΚΟΑΓ για την Προσιτή Στέγη, πριν τη χορήγηση της πολεοδομικής άδειας, με χρήση του Ειδικού Εντύπου, αφαιρουμένου του 10% του απαιτούμενου αντισταθμίματος, το οποίο θα κατατεθεί, επίσης πριν τη χορήγηση της πολεοδομικής άδειας στα Ταμεία των Πολεοδομικών Αρχών (Επαρχιακοί Οργανισμοί Αυτοδιοίκησης) για τον διοικητικό φόρτο που θα προκύψει με την εφαρμογή του Σχεδίου. Η αγοραία αξία εξάγεται από τη Γενική Εκτίμηση του αρμόδιου Τμήματος

Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, και η υποχρέωση καταβολής διαφοροποιείται ως ακολούθως:

- (i) Καταβολή αντισταθμίματος ύψους 20% της αξίας της υπέρβασης του συντελεστή δόμησης, στις περιπτώσεις που η αίτηση αφορά αύξηση του δομήσιμου εμβαδού εντός του κελύφους της αρχικά εγκριμένης οικοδομής.
- (ii) Καταβολή αντισταθμίματος ύψους 25% της αξίας της υπέρβασης του συντελεστή δόμησης, στις περιπτώσεις που η αίτηση αφορά αύξηση του δομήσιμου εμβαδού με κάθετη ή οριζόντια επέκταση, εκτός του κελύφους της αρχικά εγκριμένης οικοδομής.
- (iii) Καταβολή αντισταθμίματος ύψους 30% της αξίας της υπέρβασης του συντελεστή δόμησης, στις περιπτώσεις που η αίτηση αφορά αύξηση του δομήσιμου εμβαδού λόγω αυθαίρετα ανεγερθείσας επιπλέον οικιστικής μονάδας.

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

**1.2.1** Σε περίπτωση βιομηχανικής, βιοτεχνικής και κτηνοτροφικής ανάπτυξης, ή γεωργικής αποθήκης, που εξασφάλισε πολεοδομική άδεια ή/και άδεια οικοδομής πριν την ημερομηνία της παρούσας Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου, όπου έχουν υλοποιηθεί επεκτάσεις χωρίς την εξασφάλιση της απαιτούμενης πολεοδομικής άδειας, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να εγκρίνει αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της ισχύουσας Ζώνης, ή του εγκεκριμένου συντελεστή δόμησης με προηγούμενη άδεια, κατά 20%, και αφού εξασφαλισθεί η σύμφωνη γνώμη της οικείας Τοπικής Αρχής.

**1.2.2** Η παρούσα δυνατότητα εφαρμόζεται και σε περιπτώσεις υφιστάμενων εγκριμένων αναπτύξεων, εκτός καθορισμένων Βιομηχανικών, Βιοτεχνικών, Κτηνοτροφικών Ζωνών ή Περιοχών, εξαιρουμένων των περιπτώσεων Βιομηχανικών Αναπτύξεων Κατηγορίας Α, ή χοιροτροφικών υποστατικών.

**1.2.3** Η Πολεοδομική Αρχή θα θέτει όρο για καταβολή αντισταθμίματος σε Ειδικό Ταμείο του ΚΟΑΓ πριν τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας, ύψους 40% της αξίας του δομήσιμου εμβαδού για βιομηχανικές ή βιοτεχνικές οικοδομές, ύψους 20% της αξίας του δομήσιμου εμβαδού για κτηνοτροφικά υποστατικά, και ύψους 10% για γεωργικές αποθήκες, με βάση τη Γενική Εκτίμηση του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, με χρήση του Ειδικού Εντύπου, αφαιρουμένου του 10% του απαιτούμενου αντισταθμίματος, το οποίο θα κατατεθεί,

επίσης πριν τη χορήγηση της πολεοδομικής άδειας στα Ταμεία των Πολεοδομικών Αρχών (Επαρχιακοί Οργανισμοί Αυτοδιοίκησης), για τον διοικητικό φόρτο που θα προκύψει με την εφαρμογή του Σχεδίου.

### **1.3 Εμπορική και Γραφειακή Ανάπτυξη (προσθήκες σε εγκεκριμένα ισόγεια καταστήματα)**

**1.3.1** Σε περίπτωση καταστήματος που εξασφάλισε πολεοδομική άδεια ή/και άδεια οικοδομής πριν την ημερομηνία της παρούσας Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου, όπου έχει υλοποιηθεί προσθήκη με μετατροπή του μεσοπατώματος σε κύρια χρήση, χωρίς την εξασφάλιση της απαιτούμενης πολεοδομικής άδειας, και για διευκόλυνση μικρών επιχειρήσεων ώστε να αυξήσουν τον ζωτικό τους χώρο και να βελτιώσουν τη λειτουργία τους, σε ισόγεια καταστήματα εμβαδού ισογείου μέχρι 80 τ.μ., ή και σε ισόγεια καταστήματα που λειτουργούν ως γραφεία, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να εγκρίνει την πιο πάνω μετατροπή, ανεξαρτήτως του ύψους του (και μικρότερου των 2,60 μέτρων), χωρίς το εμβαδόν αυτό να υπολογίζεται στον συντελεστή δόμησης, και χωρίς να απαιτούνται επιπλέον χώροι στάθμευσης. Το κίνητρο αυτό είναι δυνατόν να εφαρμόζεται και σε περιπτώσεις ενοποίησης καταστημάτων, ώστε να λειτουργούν ως ενιαία επιχείρηση, έστω και αν το άθροισμα του εμβαδού υπερβαίνει τα 80 τ.μ.

**1.3.2** Σημειώνεται ότι στις περιπτώσεις μετατροπής μεσοπατώματος, και δεδομένου ότι το μεσοπάτωμα αποτελεί μέρος της μονάδας, για σκοπούς υποβολής αίτησης για χορήγηση πολεοδομικής άδειας δεν απαιτείται η εξασφάλιση των υπογραφών των συνιδιοκτητών. Διευκρινίζεται ότι παράλο που το εμβαδόν αυτό εγγράφεται στον Τίτλο Ιδιοκτησίας (ως επιπλέον τετραγωνικά μέτρα), δεν λαμβάνεται υπόψη για σκοπούς υπολογισμού του ποσοστού του μεριδίου στην κοινόκτητη ιδιοκτησία.

### **1.4 Ανάπτυξη Αναψυχής/Ψυχαγωγίας**

**1.4.1** Σε περίπτωση ανάπτυξης αναψυχής/ψυχαγωγίας (καφετερία, εστιατόριο, σνακ μπαρ, κ.ά.), που εξασφάλισε πολεοδομική άδεια ή/και άδεια οικοδομής πριν την ημερομηνία της παρούσας Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου, όπου έχουν υλοποιηθεί επεκτάσεις χωρίς την εξασφάλιση της απαιτούμενης πολεοδομικής άδειας, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να εγκρίνει αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης, κατά 20% του ισχύοντος ή μέχρι 100 τ.μ., οποιοδήποτε είναι μικρότερο, ως προκύπτει είτε με μετατροπή μεσοπατώματος σε κύρια χρήση, ή ως προκύπτει με οριζόντια επέκταση (εξαιρουμένων περιπτώσεων κοινόκτητων

οικοδομών), νοουμένου ότι η επέκταση υλοποιήθηκε για βελτίωση της λειτουργικότητας και αναβάθμιση του περιβάλλοντος χώρου, χωρίς επηρεασμό των ανέσεων των περιοίκων.

**1.4.2** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει επέκταση που αφορά τη δημιουργία υπαίθριου χώρου εστίασης νοουμένου ότι το εμβαδόν του δεν υπερβαίνει το 30% του εγκριμένου εσωτερικού χώρου εστίασης, με ελαφριές κατασκευές για σκιασμό, 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, και νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις των περιοίκων. Σημειώνεται ότι η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να αποδεχθεί τη χωροθέτηση των επιπλέον απαιτούμενων χώρων στάθμευσης σε άλλο πολεοδομικά κατάλληλο τεμάχιο, καθώς επίσης και να εφαρμόσει τον θεσμό της εξαγοράς, ως περιγράφεται στην παράγραφο Δ(ε) πιο κάτω.

**1.4.3** Σε περίπτωση που η προσθήκη αφορά επέκταση του εσωτερικού χώρου σε τεμάχιο γης που ανήκει είτε σε ένα ιδιοκτήτη, είτε σε περισσότερους, και η επέκταση προτείνεται σε τμήμα γης που είναι εξ αντικειμένου εμφανές ότι ανήκει στον αιτητή, είναι δυνατόν να εγκριθεί υλοποιηθείσα επέκταση εκτός κελύφους της κυρίως οικοδομής, με την οποία προκύπτει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της ισχύουσας Ζώνης, ή του εγκριμένου συντελεστή δόμησης με προηγούμενη άδεια, μέχρι 20%, ή μέχρι 100 τ.μ., οποιοδήποτε είναι μικρότερο. Στις περιπτώσεις αυτές, η Πολεοδομική Αρχή θα θέτει όρο για καταβολή αντισταθμίματος σε Ειδικό Ταμείο του ΚΟΑΓ πριν τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας, ύψους 30% της αξίας του δομήσιμου εμβαδού, με βάση τη Γενική Εκτίμηση του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, με χρήση του Ειδικού Εντύπου, αφαιρουμένου του 10% του απαιτούμενου αντισταθμίματος, το οποίο θα κατατεθεί, επίσης πριν τη χορήγηση της πολεοδομικής άδειας, στα Ταμεία των Πολεοδομικών Αρχών (Επαρχιακοί Οργανισμοί Αυτοδιοίκησης), για τον διοικητικό φόρτο που θα προκύψει με την εφαρμογή του Σχεδίου.

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

**1.1** Σε περίπτωση οικιστικής ανάπτυξης που εξασφάλισε πολεοδομική άδεια ή/και άδεια οικοδομής πριν την ημερομηνία της παρούσας Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου, όπου έχει υλοποιηθεί χωρίς την εξασφάλιση της απαιτούμενης πολεοδομικής άδειας, μετατροπή τμήματος της κατοικίας σε επαγγελματική στέγη, τμήματος, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να εγκρίνει την αλλαγή χρήσης σε περίπτωση που αυτή αφορά περιορισμένο εμβαδόν (της τάξης των 60 τ.μ.), εφόσον η μετατροπή έχει υλοποιηθεί για δραστηριοποίηση του ιδιοκτήτη της αντίστοιχης οικιστικής μονάδας, χωρίς εφαρμογή της πρόνοιας για μείωση του συντελεστή

δόμησης στο 70% του ανώτατου επιτρεπόμενου για οικιστική χρήση, ενώ επιπλέον δεν θα απαιτείται η υπόδειξη επιπρόσθετου χώρου στάθμευσης.

**1.2** Η παρούσα πρόνοια αφορά αποκλειστικά επαγγέλματα παροχής υπηρεσιών, όπως ιατρείο, γραφείο, μικρό φροντιστήριο μίας αίθουσας διδασκαλίας, ή/ και εργαστήριο Κατηγορίας Γ (πολύ περιορισμένου βαθμού οχληρίας), και δεν εφαρμόζεται σε περιπτώσεις που αφορούν λιανικό εμπόριο ή ανάπτυξη αναψυχής/ ψυχαγωγίας.

**1.3** Η παρούσα πρόνοια εφαρμόζεται και σε περιπτώσεις που με βάση τις πρόνοιες του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης δεν είναι δυνατή η χωροθέτηση τέτοιας ανάπτυξης, νοουμένου ότι δεν δημιουργούνται αρνητικές επιπτώσεις στις ανέσεις των περιοίκων ή προβλήματα οδικής ασφάλειας. Νοείται ότι σε περιπτώσεις οικιστικών μονάδων σε πολυκατοικίες, η πρόνοια εφαρμόζεται μόνο αν η προτεινόμενη ανάπτυξη είναι επιτρεπόμενη με βάση το Σχέδιο Ανάπτυξης, και νοουμένου ότι εξασφαλισθούν οι υπογραφές του συνόλου των συνιδιοκτητών.

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

**1.1** Το Σχέδιο Πολεοδομικής Αμνηστίας παρέχει τη δυνατότητα στην Πολεοδομική Αρχή να εξετάσει κατ' αξία και να εγκρίνει, ανεξάρτητα από το περιεχόμενο οποιωνδήποτε κανονιστικών προνοιών (Σχέδια Ανάπτυξης, Εντολές, κ.ά.), και χωρίς την εξασφάλιση της σύμφωνης γνώμης της αρμόδιας Τοπικής Αρχής, αυθαίρετες επεκτάσεις σε οικοδομές με αρχική πολεοδομική άδεια ή/και άδεια οικοδομής πριν την ημερομηνία της παρούσας Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου, που εμπίπτουν σε δύο κατηγορίες κανονιστικών αποκλίσεων, περιορισμένης κλίμακας και σημασίας τεχνικής φύσεως αποκλίσεις, και πιο ουσιαστικές αποκλίσεις.

**1.2** Οι τεχνικής φύσεως αποκλίσεις περιλαμβάνουν τις αποστάσεις οικοδομών από τα όρια του τεμαχίου, τις αποστάσεις μεταξύ κύριας και βοηθητικής οικοδομής, την υπέρβαση του ποσοστού κάλυψης, το μήκος επαφής βοηθητικών οικοδομών σε κοινά σύνορα, το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος ή/και τον αριθμό ορόφων κύριων και βοηθητικών οικοδομών, κ.ά., με άσκηση της διακριτικής ευχέρειας της Πολεοδομικής Αρχής. Νοείται ότι οι αυθαίρετα υλοποιηθείσες επεκτάσεις δεν πρέπει να αλλοιώνουν την αρχιτεκτονική της οικοδομής, ούτε να επηρεάζουν τις ανέσεις των περιοίκων και το περιβάλλον και τη φυσιογνωμία της περιοχής.

**1.3** Το ύψος του αντισταθμίματος διαφοροποιείται ανάλογα με την κλίμακα και σημασία της απόκλισης, καθώς και την περιοχή που εμπίπτει η ιδιοκτησία (Τοπικό Σχέδιο/Σχέδιο Περιοχής, ή Δήλωση Πολιτικής για την Ύπαιθρο), ως φαίνεται στον συνημμένο **ΠΙΝΑΚΑ**



## ΑΝΤΙΣΤΑΘΜΙΣΜΑΤΩΝ.

### Δ. ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ

Το Σχέδιο Πολεοδομικής Αμνηστίας εφαρμόζεται νοουμένου ότι τηρούνται οι πιο κάτω όροι και προϋποθέσεις:

- (α) Η οικοδομή είναι εγκεκριμένη και η ανάπτυξη εξασφάλισε πολεοδομική άδεια ή/και άδεια οικοδομής πριν την ημερομηνία της παρούσας Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου, και οι αυθαίρετες προσθήκες υλοποιήθηκαν πριν την ημερομηνία της παρούσας Απόφασης. Σημειώνεται ότι κατά την υποβολή της αίτησης ο αρμόδιος μελετητής θα υποβάλλει Υπεύθυνη Δήλωση σε σχέση με την ημερομηνία υλοποίησης των αυθαίρετων προσθηκών.
- (β) Οι προσθηκομετατροπές, εκτός και εντός του κελύφους της εγκριμένης οικοδομής, θα εναρμονίζονται με τη μορφολογία και αρχιτεκτονική της οικοδομής και θα έχουν υλοποιηθεί με υλικά υψηλής αισθητικής και ποιότητας, και δεν θα προκύπτει δυσμενής επηρεασμός του περιβάλλοντος, ή τυχόν αρνητικές επιπτώσεις στις ανέσεις των περιοίκων, ή επηρεασμός ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων τρίτων προσώπων.
- (γ) Στις περιπτώσεις υπέρβασης του συντελεστή δόμησης, θα τίθεται όρος στην πολεοδομική άδεια για καταβολή αντισταθμίματος συγκεκριμένου ποσοστού της αξίας της υπέρβασης ως εξάγεται από τη Γενική Εκτίμηση του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, που θα καταβάλλεται πριν τη χορήγηση της πολεοδομικής άδειας από την αρμόδια Αρχή, για ενίσχυση των Ειδικών Ταμείων του ΚΟΑΓ για την Προσιτή Στέγη, αφαιρουμένου του 10% του απαιτούμενου αντισταθμίματος, το οποίο θα κατατεθεί, επίσης πριν τη χορήγηση της πολεοδομικής άδειας, στα Ταμεία των Πολεοδομικών Αρχών (Επαρχιακοί Οργανισμοί Αυτοδιοίκησης), για τον διοικητικό φόρτο που θα προκύψει με την εφαρμογή του Σχεδίου, με συμπλήρωση του συνημμένου **ΕΙΔΙΚΟ ΕΝΤΥΠΟ ΓΙΑ ΕΞΑΓΟΡΑ ΤΗΣ ΥΠΕΡΒΑΣΗΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ**.
- (δ) Στις περιπτώσεις απόκλισης από κανονιστική πρόνοια θα απαιτείται η καταβολή συγκεκριμένου αντισταθμίματος ανά κατηγορία απόκλισης, πριν τη χορήγηση της πολεοδομικής άδειας, και ανάλογα αν η ιδιοκτησία εμπίπτει στα όρια Τοπικού Σχεδίου ή Δήλωσης Πολιτικής για την Ύπαιθρο, επίσης για ενίσχυση των Ειδικών Ταμείων του ΚΟΑΓ για την Προσιτή Στέγη, και ως φαίνεται στον συνημμένο **ΠΙΝΑΚΑ**

**ΑΝΤΙΣΤΑΘΜΙΣΜΑΤΩΝ**, αφαιρουμένου του 10% του απαιτούμενου αντισταθμίسمatos, το οποίο θα κατατεθεί, επίσης πριν τη χορήγηση της πολεοδομικής άδειας, στα Ταμεία των Πολεοδομικών Αρχών (Επαρχιακοί Οργανισμοί Αυτοδιοίκησης), για τον διοικητικό φόρτο που θα προκύψει με την εφαρμογή του Σχεδίου.

- (ε) 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, χωρίς να απαιτείται η διαδικασία έγκρισης της απόκλισης της Εντολής από τον Υπουργό Εσωτερικών.
- (στ) Ο Υπουργός Εσωτερικών δυνατόν να αποστέλλει Εγκυκλίους Οδηγίες προς διευκρίνιση των προνοιών του παρόντος Σχεδίου Πολεοδομικής Αμνηστίας, ως η παράγραφος 14 του Διατάγματος Εκχώρησης Εξουσιών του 2024.

Λευκωσία, 6 Σεπτεμβρίου 2024

ΜΧ/ ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΜΝΗΣΤΙΑΣ – 6.9.2024-2

**ΕΙΔΙΚΟ ΕΝΤΥΠΟ ΓΙΑ ΕΞΑΓΟΡΑ ΤΗΣ ΥΠΕΡΒΑΣΗΣ ΤΟΥ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ****ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΜΝΗΣΤΙΑΣ****ΓΙΑ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΣΕ ΕΓΚΡΙΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ**

(ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΜΕ ΑΡ. ...., ΗΜΕΡ. ..../...../2024)

**ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΡΧΗ****ΕΠΑΡΧΙΑΚΟΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ** *Λευκωσίας – Λεμεσού- Λάρνακας- Πάφου – Αμμοχώστου***A. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΙΤΗΣΗΣ**

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΙΤΗΣΗ ΜΕ ΑΡ. ....

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ: ...../...../.....

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ: ...../...../.....

ΑΡ. ΤΕΜ.: ..... Φ/Σχ.: ..... ΤΜΗΜΑ: ..... ΕΠΑΡΧΙΑ: .....

**B. ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ**

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΠΡΟΣ ΑΝΤΙΣΤΑΘΜΙΣΗ
<input type="checkbox"/> Αύξηση Συντελεστή Δόμησης εντός Κελύφους σε Οικιστική Ανάπτυξη <b>(20%της υπέρβασης)</b>	..... Τ.μ.	.....Τ.μ.Χ20%= ..... Τ.μ.
<input type="checkbox"/> Αύξηση Συντελεστή Δόμησης εκτός Κελύφους σε Οικιστική Ανάπτυξη <b>(25%της υπέρβασης)</b>	..... Τ.μ.	.....Τ.μ.Χ25%= ..... Τ.μ.
<input type="checkbox"/> Αύξηση Συντελεστή Δόμησης σε Οικιστική Ανάπτυξη – δημιουργήθηκε νέα μονάδα <b>(30%της υπέρβασης)</b>	..... Τ.μ.	.....Τ.μ.Χ30%= ..... Τ.μ.
<input type="checkbox"/> Αύξηση Συντελεστή Δόμησης σε Βιομηχανική/Βιοτεχνική Ανάπτυξη <b>(40%της υπέρβασης)</b>	..... Τ.μ.	.....Τ.μ.Χ40%= ..... Τ.μ.
<input type="checkbox"/> Αύξηση Συντελεστή Δόμησης σε Κτηνοτροφική Ανάπτυξη <b>(20%της υπέρβασης)</b>	..... Τ.μ.	.....Τ.μ.Χ20%= ..... Τ.μ.
<input type="checkbox"/> Αύξηση Συντελεστή Δόμησης σε Γεωργική Αποθήκη <b>(10%της υπέρβασης)</b>	..... Τ.μ.	.....Τ.μ.Χ10%= ..... Τ.μ.
<input type="checkbox"/> Αύξηση Συντελεστή Δόμησης σε Ανάπτυξη Αναψυχής/ Ψυχαγωγίας <b>(30%της υπέρβασης)</b>	..... Τ.μ.	.....Τ.μ.Χ30%= ..... 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**

	<b>ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ</b>	<b>ΔΗΛΩΣΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ</b>
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**

	<b>ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ</b>	<b>ΔΗΛΩΣΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ</b>
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

ΜΧ/ ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΜΝΗΣΤΙΑΣ – 6.9.2024-2