

**ΠΙΝΑΚΑΣ 2: ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ ΣΤΟ ΣΕΜΙΝΑΡΙΟ ΗΜΕΡ. 04/10/2024**

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

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

**A. ΥΠΟΒΟΛΗ ΑΙΤΗΣΕΩΝ**

A1	Πως υποβάλλονται πολεοδομικές αιτήσεις; Που βρίσκουμε την αίτηση για την αμνηστία στον Ιππόδαμο;	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»
A2	Θα μπορούσε αρχικά να γίνει κάποια υποβολή πρόθεσης για χρήση του Σχεδίου εντός των 6 μηνών, έτσι ώστε να υπάρχει κάποια αρχική κατάθεση και δέσμευση, και οι τελικές μελέτες να υπάρχει το περιθώριο να κατατεθούν και μετά το πέρας των 6 μηνών με βάση την αίτηση πρόθεσης;	Εντός των 6 μηνών που βρίσκεται το Σχέδιο σε ισχύ (μέχρι 23/03/2025), θα πρέπει να υποβληθεί πολεοδομική αίτηση.
A3	Οι επεκτάσεις σε οικιστική ανάπτυξη, μπορούν να κατατεθούν αν ο ιδιοκτήτης είναι εταιρεία και όχι φυσικό πρόσωπο;	Αιτήσεις μπορούν να υποβληθούν και στις περιπτώσεις που ο εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης είναι Εταιρεία, νοουμένου ότι θα υποβληθούν τα απαιτούμενα έγγραφα της εταιρείας (Διευθυντής, πληρεξούσια).
A4	Το Σχέδιο Πολεοδομικής Αμνηστίας ισχύει και για εταιρείες ανάπτυξης γης; Μπορούν οι ιδιοκτήτες να αναλάβουν να νομιμοποιήσουν τις παρανομίες;	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 τυχόν εκκαθαριστή.
A5	Για τις αυθαίρετες κατασκευές θα χρειαστεί να κατατεθούν και επιπλέον αιτήσεις για στατικά, ηλεκτρολογικά κτλ;	Για τις αυθαίρετες κατασκευές που αφορά η αίτηση για νομιμοποίηση στο στάδιο αίτησης της έκδοσης άδειας οικοδομής, θα πρέπει να κατατεθούν όλες οι απαραίτητες μελέτες (αρχιτεκτονική μελέτη, στατική μελέτη, ηλεκτρολογική μελέτη, μελέτη ενεργειακής απόδοσης) βάσει των νομοθεσιών που ίσχυαν κατά τον χρόνο υποβολής των αρχικών αιτήσεων, ή κατά τον χρόνο ανέγερσης των εν λόγω κατασκευών, και όχι με τη νυν ισχύουσα νομοθεσία.
A6	Στην περίπτωση προσφυγικών κατοικιών / οικισμών αυτοστέγασης εκτοπισθέντων που δεν έχουν πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής,	Σε περίπτωση προσφυγικών κατοικιών/ οικισμών αυτοστέγασης εκτοπισθέντων, τότε θα εξασφαλίζονται τα σχέδια ανέγερσης της οικίας από τον Κλάδο Οίκησης

α/α	ΕΡΩΤΗΜΑ	ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ
	θα είναι απαιτούμενα κατά την κατάθεση;	του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.
A7	Γιατί ο Αρχιτέκτονας και όχι ο Ιδιοκτήτης να υπογράφει υπεύθυνη δήλωση για τον χρόνο κατασκευής των παρανομιών; Που θα ξέρουμε εμείς ότι δεν έγιναν μετά την εξαγγελία της αμνηστίας;	Ο μελετητής είναι το εξουσιοδοτημένο πρόσωπο που φέρει την ευθύνη, και ο οποίος δύναται να ζητήσει στοιχεία από τον ιδιοκτήτη για τον χρόνο ανέγερσης των αυθαίρετων κατασκευών ( π.χ. φωτογραφίες, λογαριασμούς κοινωφελών υπηρεσιών, οικονομικές αποδείξεις κτλ)
A8	Υπάρχουν παλιά κτήρια τα σχέδια των οποίων είναι σε έντυπη μορφή. Θα πρέπει να δημιουργηθούν ξανά σε ψηφιακή μορφή, να γίνει αποτύπωση και επαλήθευση και να υποβληθούν κατόψεις, όψεις/ τομές, ή θα υπάρχει απλοποιημένη διαδικασία;	Τουλάχιστον το αδειοδοτημένο κέλυφος της οικοδομής (περίγραμμα), θα πρέπει να σχεδιαστεί βάσει των εγκριμένων σχεδίων.
A9	Με τον όρο να "χρωματίσουμε", εννοούμε κάποια πιο απλοποιημένη απεικόνιση των παρανομιών ή αναφερόμαστε στα συνήθη σχέδια προσθηκών/μετατροπών;	Οι προσθήκες/μετατροπές υποδεικνύονται με κόκκινο χρώμα, ως ισχύει για συνήθεις Πολεοδομικές Αιτήσεις προσθηκών/μετατροπών.
A10	Εάν υπάρχουν πολλαπλά ζητήματα, θα πρέπει να γίνουν ξεχωριστές αιτήσεις ή μόνο μια αίτηση με ξεχωριστά παραρτήματα; Εάν μόνο μια αίτηση με πολλαπλές αυθαιρεσίες, θα βγουν ξεχωριστές αποφάσεις;	Σε περίπτωση πολλών αυθαίρετων κατασκευών εντός της ίδιας ιδιοκτησίας, υποβάλλεται μία αίτηση. Η Πολεοδομική Αρχή έχει τη δυνατότητα να απορρίψει κάποιες από τις αυθαίρετες κατασκευές που περιλαμβάνονται στην αίτηση, οι οποίες θα πρέπει να απομακρυνθούν/κατεδαφιστούν (ειδικός όρος στην άδεια).
A11	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.
A12	Έχουμε την άδεια οικοδομής αλλά όχι τα υπογραμμένα σχέδια, τι κάνουμε;	Απαιτείται απαραίτητα η υποβολή αντιγράφου της άδειας οικοδομής (άδεια, όροι, εγκριμένα σχέδια). Σε περίπτωση που δεν υπάρχουν, η Πολεοδομική Αρχή θα μπορούσε να παραλάβει την αίτηση και να επιβαρυνθείτε με το κόστος σφράγισης πιστών αντιγράφων.
A13	Σε περίπτωση που σε μια οικοδομή υπάρχουν μετατροπές (επιπλέον από αυτές που απαιτούν την πολεοδομική αμνηστία), οι οποίες μπορούν να νομιμοποιηθούν με βάση τη νομοθεσία, αλλά και μετατροπές που απαιτούν πολεοδομική αμνηστία, θα συμπεριληφθούν και αυτές στην υποβολή;	Ορθά, θα πρέπει να υποδειχθούν όλες οι μετατροπές. Αντιστάθμισμα καταβάλλεται μόνο για τις αυθαίρετα υλοποιηθείσες που δεν πληρούν τις πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης.
A14	Σε πολεοδομικές αιτήσεις που μελετούνται από τον ΕΟΑ τώρα, και έχουν κατατεθεί λίγες μέρες πριν την εφαρμογή της Πολεοδομικής Αμνηστίας, οι	Οι αιτήσεις που υποβλήθηκαν μεταξύ 1/1/2024 και 12/9/2024 θα εξετασθούν ως εξής:

α/α	ΕΡΩΤΗΜΑ	ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ
	εν λόγω αιτήσεις θα μπορούν να εξετάζονται με τα κριτήρια της Πολεοδομικής Αμνηστίας αφού παρουσιάζουν χαρακτηριστικά που εμπίπτουν σε αυτή; Και αν ναι με ποιο τρόπο;	(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 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.
A15	Στην περίπτωση μειωμένης απόστασης της κύριας οικοδομής από το γειτονικό σύνορο στο οποίο όμως υπάρχει συνοριακή διαφορά και αναφέρεται και στον Τίτλο Ιδιοκτησίας, θα μπορούσε να κατατεθεί αίτηση;	Ναι, ώστε σε περίπτωση που η μειωμένη απόσταση νομιμοποιηθεί, θα εκσυγχρονιστεί ο Τίτλος Ιδιοκτησίας, χωρίς να περιλαμβάνει σημειώσεις.
A16	Αν κάποιος έκλεισε υπόστεγο (ημιυπόγειο χώρο σε κατοικία) ο οποίος ήταν αδειοδοτημένος για χώρο στάθμευσης, για να γίνει δεύτερη οικιστική μονάδα, όμως έχει ανεξάντλητο συντελεστή δόμησης θα πρέπει να καταθέσει αίτηση μέσω πολεοδομικής αμνηστίας, λόγω ύψους του καλυμμένου χώρου, ή μπορεί να προχωρήσει με κανονική αίτηση για πολεοδομική άδεια;	Εφόσον δεν τηρούνται οι πρόνοιες των Σχεδίων Ανάπτυξης (π.χ. ύψος κατοικήσιμου δωματίου), πέραν του επιτρεπόμενου μειωμένου ύψους με ειδική διακριτική ευχέρεια για συγκεκριμένο εμβαδόν χώρου μόνο, τότε θα πρέπει να κατατεθεί αίτηση με βάση το Σχέδιο Πολεοδομικής Αμνηστίας.
A17	Πολεοδομική αίτηση για αλλαγή χρήσης για κατάσταση σε παλιά πολυκατοικία, υποβλήθηκε με την παλιά μέθοδο αλλά είναι ακόμα υπό εξέταση και καθυστερεί. Μπορεί ο ιδιοκτήτης να υποβάλει ταυτόχρονα, (πριν τη χορήγηση της πολεοδομικής άδειας) για Αμνηστία για υπέρβαση μεσοπατώματος;	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.
A18	Σε περίπτωση μηχανοστασίου ή/και ψησταριάς που εφάπτεται σε σύνορο, θα γίνεται αίτηση για Πολεοδομική Αμνηστία ή προσθήκες/μετατροπές με συγκατάθεση του συνορευόμενου ιδιοκτήτη;	Αν δεν υπάρχει συγκατάθεση ιδιοκτήτη, θα υποβάλλεται αίτηση με βάση το Σχέδιο Πολεοδομικής Αμνηστίας.
A19	Θα υποβάλλεται βεβαίωση Εξωτερικής Οριοθέτησης; Επίσης θα υποβάλλεται και οικοπεδοποίηση αν το τεμάχιο δεν είναι οικόπεδο;	Όχι, δεν απαιτείται βεβαίωση Εξωτερικής Οριοθέτησης. Δεν απαιτείται οικοπεδοποίηση για εφαρμογή του παρόντος Σχεδίου.

α/α	ΕΡΩΤΗΜΑ	ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ
<b>Β. ΘΕΜΑΤΑ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ</b>		
B1	Σε ανεξάρτητη κατοικία οριζόντια διαχωρισμένη έχει γίνει καλυμμένος χώρος στάθμευσης. Δεν υπάρχει δυνατότητα υπογραφής συνιδιοκτητών και ο αιτητής προχώρησε με επίκληση του άρθρου 90. Εμπίπτει στο φάσμα της πολεοδομικής αμνηστίας? Γενικά διευκρινίστε για το θέμα των οριζόντια διαχωρισμένων επειδή περιπλέκεται το θέμα με τις υπογραφές από τους υπόλοιπους ιδιοκτήτες που συνήθως είναι αδύνατο να βρεθούν.	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 Εγκύκλιος του Γενικού Διευθυντή Υπουργείου Εσωτερικών με αρ. ΓΕ16, ημερ. 13/9/2021.
B2	Σε πολυκατοικία με πολλούς Ιδιοκτήτες, μπορεί να αδειοδοτηθεί κλείσιμο καλυμμένης βεράντας, ενώ στο κτήριο υφίστανται παρανομίες από άλλους Ιδιοκτήτες που δεν επιθυμούν να τις νομιμοποιήσουν; Εννοείται ότι συγκατατίθενται να υπογράψουν για την αίτηση.	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, και ανεξάρτητα αν στην πολυκατοικία υφίστανται και άλλες αυθαίρετες υλοποιηθείσες κατασκευές των συνιδιοκτητών.
B3	Ο συνιδιοκτήτης έχει παρανομίες στην κατοικία του. Θα μπορώ να εξασφαλίσω Πιστοποιητικό Έγκρισης για τη δική μου κατοικία εάν ο συνιδιοκτήτης δεν νομιμοποιήσει τις παρανομίες του;	Εφόσον δεν υποβληθεί αίτηση από τον συνιδιοκτήτη για νομιμοποίηση των παρανομιών στο τμήμα της ιδιοκτησίας που του ανήκει, και εφόσον δεν έγινε κάθετος διαχωρισμός, μπορείτε να νομιμοποιήσετε τις δικές σας δεδομένου ότι ο συνιδιοκτήτης υπογράψει την αίτηση σας (ή την υποβάλετε με βάση το άρθρο 90 του Νόμου) και να υποβάλετε αίτηση για κάθετο διαχωρισμό, και ακολούθως και αίτηση για Πιστοποιητικό Έγκρισης. Εσείς πρέπει να τηρείτε τον μέγιστο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης στο δικό σας μερίδιο.
B4	Στις υπερβάσεις πάνω στο σύνορο δεν πρέπει να απαιτείται και η συναίνεση του ιδιοκτήτη γειτονικού/ών ακινήτου/ων αφού τέτοια υπέρβαση μάλλον θα επηρεάζει τις ανέσεις του γείτονα;	Όχι, η Πολεοδομική Αρχή θα αξιολογήσει σε ποιο βαθμό επηρεάζονται οι ανέσεις των γειτονικών ιδιοκτησιών.
B5	Σε πολυκατοικία έχει δοθεί από το Κτηματολόγιο αποκλειστική χρήση διόδου στα διαμερίσματα του ισογείου ενώ στην πολεοδομική άδεια είναι διαφορετικά και οι ιδιοκτήτες έχουν δημιουργήσει δωμάτια μέσα στα 3 μέτρα και έχουν εγκλωβίσει τους ιδιοκτήτες στον 1ο όροφο. Δηλαδή τώρα θα έρθουν να τους τα νομιμοποιήσουν; και πως αυτό είναι δίκαιο προς τους άλλους ιδιοκτήτες;	Οποιοσδήποτε κατασκευές που υλοποιήθηκαν σε κοινόχρηστους χώρους, δεν είναι δυνατόν να εγκριθούν, και ισχύουν οι πρόνοιες του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας Νόμου.

α/α	ΕΡΩΤΗΜΑ	ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ
B6	Εάν εντοπίζεται ότι κάποιος ιδιώτης έχει κάνει παρανομίες (πχ έχει ανεγείρει την οικία του εφαπτόμενη με την γεινιάζουσα οικία, ή έχει υπερβεί τους συντελεστές ύψους, δόμησης και κάλυψης κατά πολύ), ποια διαδικασία πρέπει να ακολουθηθεί; Μπορούμε να καταγγείλουμε τέτοιες περιπτώσεις; Αυτός που έχει πράξει την παρανομία στα πλαίσια της απόφασης για πολεοδομική αμνηστία μπορεί να νομιμοποιήσει αυτές τις παρανομίες; Οι επηρεαζόμενες γεινιάζουσες ιδιοκτησίες που επηρεάζονται;	Οι αυθαίρετες κατασκευές αξιολογούνται κατά περίπτωση από την Πολεοδομική Αρχή κατά πόσο επηρεάζουν τις ανέσεις των γειτονικών ιδιοκτησιών ή τίθενται θέματα ασφάλειας. Ακραίες περιπτώσεις προφανώς δεν εμπίπτουν στο πνεύμα της Πολεοδομικής Αμνηστίας.  Σε περίπτωση που θεωρείτε ότι επηρεάζονται οι ανέσεις σας, είναι δυνατόν να ενημερώσετε γραπτώς την Πολεοδομική Αρχή και την αρμόδια Αρχή (ΕΟΑ).
B7	Σε περιπτώσεις πολυκατοικίας, ο κάθε ένοικος έχει όριο στις παραβιάσεις/υπέρβαση Σ.Δ που μπορεί να κάνει σε ποσοστό; Για παράδειγμα επιτρέπεται να προσθέσει μόνο 10 τ.μ. επειδή τόσο είναι το ποσοστό που του αναλογεί; Η όλοι έχουν δικαίωμα στα συνολικά ίδια μέτρα;	Η οικιστική ανάπτυξη (πολυκατοικία) είναι δυνατόν στο σύνολο της να δικαιούται αύξηση του εν λόγω συντελεστή δόμησης κατά 20%, ή κατά 60 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δύο είναι μεγαλύτερο. Συνεπώς, η νομιμοποίηση κατασκευών που αφορούν στην ενσωμάτωση καλυμμένων βεραντών ή/και στέγαση και ενσωμάτωση ακάλυπτων βεραντών στην οικιστική μονάδα, ισχύει κατ' αναλογία για κάθε οικιστική μονάδα (ανάλογα με το μερίδιο στην κοινότητα).
<b>Γ. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ</b>		
Γ1	Διαμέρισμα 100 τ.μ. μπορεί να επεκταθεί κατά 80 τ.μ. που αντιστοιχεί στο 20% του οικοπέδου νοουμένου ότι ο ιδιοκτήτης της πολυκατοικίας είναι μόνον ένας για όλες τις μονάδες;	Για κάθε οικιστική μονάδα ισχύει ο περιορισμός για αύξηση του εν λόγω συντελεστή δόμησης κατά 20%, ή κατά 60 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δύο είναι μεγαλύτερο. Αν ωστόσο καμία από τις μονάδες δεν έχει ακόμη πωληθεί, ο ιδιοκτήτης είναι δυνατόν να διαθέσει το εμβαδόν όπως επιθυμεί.
Γ2	Αν ο συντελεστής δόμησης είναι π.χ. 50%, είναι 20% του 50, δηλαδή 10% του εμβαδού του τεμαχίου;	Ορθά
Γ3	Το Σχέδιο αφορά υποθέσεις οι οποίες ξεπερνούν τον επιτρεπόμενο ΣΔ του οικοπέδου ή που ξεπερνούν τον εγκεκριμένο αριθμό ΣΔ με τον οποίο έχουν εκδοτέα Άδεια;	Το Σχέδιο αφορά περιπτώσεις κατά τις οποίες με την ανέγερση της αυθαίρετης κατασκευής εξαντλείται ο μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης της ανάπτυξης ή παρατηρούνται κανονιστικές αποκλίσεις.
Γ4	Στο Σχέδιο εμπίπτει αυθαίρετη επέκταση μεσοπατώματος καταστήματος από 50% του εμβαδού ισογείου σε 100%, αλλά όχι κατ' ανάγκη μετατροπή σε κύρια χρήση;	Όχι, η επέκταση μεσοπατώματος δεν εμπίπτει στις πρόνοιες του Σχεδίου.
Γ5	Στο Σχέδιο που αναρτήθηκε, το σημείο που αναφέρει σε ισόγεια καταστήματα εμβαδού μέχρι 80τμ, τα 80τμ αφορούν τα ήδη εγκεκριμένα	Η πρόνοια αναφέρεται σε ισόγεια καταστήματα με αδειοδοτημένο εμβαδόν μέχρι και 80 τ.μ.

α/α	ΕΡΩΤΗΜΑ	ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ
	καταστήματα ή πχ 40τμ το εγκεκριμένο και 40τμ αυτά που θα εγκριθούν με την αμνηστία;	
Γ6	Επιτρέπεται αλλαγή χρήσης που λογίζεται στον συντελεστή δόμησης στον μηχανολογικό όροφο;	Ναι, ωστόσο επειδή ουσιαστικά προτείνεται επιπλέον όροφος, η Πολεοδομική Αρχή θα πρέπει να αξιολογήσει ότι είναι δυνατόν να εγκριθεί η εν λόγω υπέρβαση.
Γ7	Σε εγκεκριμένη οικοδομή όπου το στέγαστρο είχε τρύπα γιατί υπέρβαινε τους συντελεστές χωρίς αυτό το κενό, και το έχουν εντάξει στην καλυμμένη πλάκα, ως προς τι θα το υπολογίσουμε;	Σε αυτή την περίπτωση θα πρέπει να εξετασθεί κατά πόσο είναι αποδεκτή η υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης.
Γ8	Έγινε επέκταση 60μ <sup>2</sup> με τα προηγούμενα Μέτρα. Πλέον έχει κλείσει καλυμμένη βεράντα και έχουν προσθέσει αλλά 30μ <sup>2</sup> . Μπορεί να νομιμοποιηθεί η περαιτέρω προσθήκη στον συντελεστή δόμησης με το νέο Σχέδιο αμνηστίας;	Όχι, αναπτύξεις οι οποίες επωφεληθήκαν από αντίστοιχα Σχέδια στο παρελθόν, δεν καλύπτονται από τις πρόνοιες του παρόντος Σχεδίου.
Γ9	Εάν η κάλυψη υπερβαίνει τα 60τ.μ. αλλά η δόμηση όχι, αυτό επιτρέπεται ή 60τ.μ. πρέπει να είναι το σύνολο της δόμησης και κάλυψης;	Τα 60 τ.μ. αναφέρονται στην υπέρβαση του συντελεστή δόμησης.
<b>Δ. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ</b>		
Δ1	Σε οικοδομή με άδεια οικοδομής έχουν γίνει μη-εξουσιοδοτημένες προσθήκες οι οποίες όμως δεν υπερβαίνουν τον συντελεστή ή άλλες πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου. Να γίνει ξεκάθαρο αν καταθέτουμε ή όχι με πολεοδομική αμνηστία αφού δεν υπάρχουν υπερβάσεις.	Το Σχέδιο αφορά τις περιπτώσεις υπέρβασης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης ή/και κανονιστικές αποκλίσεις, όπως περιγράφεται στο Σχέδιο. Εφόσον δεν ισχύουν τα πιο πάνω, τότε οι προσθήκες μπορούν να εξεταστούν με κανονική πολεοδομική αίτηση για προσθήκες/μετατροπές.
Δ2	Με ποιον τρόπο δεν θα επηρεάζονται οι ανέσεις των γειτόνων εφόσον θα μπορούν νομιμοποιηθούν κατασκευές εντός των 3μ περιμετρικά των κτηρίων;	Η Πολεοδομική Αρχή θα εξετάζει κατά περίπτωση, κατά πόσο προκύπτει ουσιαστικός επηρεασμός των ανέσεων των γειτονικών ιδιοκτησιών, ανάλογα με τη χρήση της προτεινόμενης επέκτασης, το εύρος της μειωμένης απόστασης κ.α.
Δ3	Τι συμβαίνει όταν έκλεισε κάποιος υπόστεγο ή έκλεισε στην ταράτσα και άρα υπερβαίνουν τον επιτρεπόμενο αριθμό 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 «Κατευθυντήρια Εγκύκλιος Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως για Άσκηση Διακριτικής Ευχέρειας των Πολεοδομικών Αρχών για Υπέρβαση του

α/α	ΕΡΩΤΗΜΑ	ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ
		Μέγιστου Επιτρεπόμενου Αριθμού Ορόφων», ημερ. 18/5/2023.
Δ4	Για Δήλωση Πολιτικής των ΚΠΒ τι γίνεται; Θα ισχύει το Σχέδιο;	Ναι, το Σχέδιο ισχύει και στις Κυρίαρχες Περιοχές Βάσεων
Δ5	Πως θα αντιμετωπίζεται η μειωμένη απόσταση από γραμμή προστασίας της παραλίας;	Αν εννοείτε κατασκευές εντός της Ζώνης Προστασίας, τότε απαιτείται αίτηση στην αρμόδια Αρχή (ΕΟΑ) και αξιολόγηση από Πολεοδομική Αρχή και ακολούθως έγκριση Υπουργικού Συμβουλίου.
Δ6	Αν όταν αδειοδοτήθηκε και ανεγέρθηκε μια οικοδομή ίσχυε η Δήλωση Πολιτικής για συγκεκριμένη κοινότητα, ενώ τώρα ισχύει Τοπικό Σχέδιο, με ποιο καθεστώς θα εξεταστεί η αίτηση;	Με το ισχύον Σχέδιο Ανάπτυξης.
Δ7	Το Σχέδιο ισχύει και για Διατηρητέες οικοδομές;	Όχι.
Δ8	Μπορεί να νομιμοποιηθεί κολυμβητική δεξαμενή η οποία κατασκευάστηκε χωρίς άδειες;	Ναι, η κολυμβητική δεξαμενή θεωρείται βοηθητική οικοδομή και θα εξετασθεί κατά πόσο πληρούνται οι αποστάσεις από σύνορο (1,50 μ. τουλάχιστον), και αν όχι, ως κανονιστική απόκλιση.
Δ9	Το Σχέδιο Αμνηστίας μπορεί να εφαρμοστεί σε οικιστικές αναπτύξεις που έχουν θέματα με την έκδοση τίτλων (πχ θέματα πρασίνου, κατασκευή πεζοδρομίου κλπ);	Όχι, το Σχέδιο αφορά τις περιπτώσεις υπέρβασης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης ή/και κανονιστικές αποκλίσεις, όπως περιγράφεται στο Σχέδιο.
Δ10	Στεγασμένες βεράντες επί του οδικού συνόρου, εμπίπτουν στις πρόνοιες του Σχεδίου αυτού;	Θα πρέπει να γίνει αξιολόγηση από την Πολεοδομική Αρχή κατά πόσο επηρεάζονται οι ανέσεις των γειτονικών ιδιοκτησιών ή τίθενται θέματα ασφάλειας. Γενικά, οι Πολεοδομικές Αρχές, δεν εγκρίνουν την κατασκευή στεγασμένης βεράντας επί οδικού συνόρου.
Δ11	Το Σχέδιο αυτό καλύπτει και Αναπτύξεις που εντάσσονται σε Εμπορικές Ζώνες (Εβ);	Το Σχέδιο καλύπτει τις κατηγορίες ανάπτυξης που αναφέρονται στο κείμενο του Σχεδίου, ανεξαρτήτως Πολεοδομικής Ζώνης.
Δ12	Η ανέγερση οικίας σε γεωργικό τεμάχιο περιλαμβάνεται;	Ναι, στο Σχέδιο εμπίπτουν αιτήσεις που αφορούν προσθήκες σε αδειούχες μεμονωμένες κατοικίες.
Δ13	Εάν μια ανάπτυξη έχει υλοποιηθεί επί τόπου μέχρι σκελετό και τοιχοποιία με τις απαραίτητες άδειες, μπορεί να αιτηθεί μέσω αμνηστίας για επεκτάσεις;	Όχι, το Σχέδιο ισχύει μόνο για αυθαίρετες κατασκευές που ανεγέρθηκαν έως και τη μέρα δημοσιοποίησής του.
Δ14	Ισχύουν μειωμένες αποστάσεις από τα σύνορα για ψησταριές;	Ναι, αντιμετωπίζεται ως κανονιστική απόκλιση (μειωμένες αποστάσεις από γείτονα).

α/α	ΕΡΩΤΗΜΑ	ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ
Δ15	Εάν μια ανάπτυξη έχει πάρει ήδη κίνητρα (πχ τουριστικά, επανεκκίνησης κτλ) ή άλλα μέτρα, μπορεί να αιτηθεί και για αμνηστία;	Όχι, αναπτύξεις οι οποίες επωφελήθηκαν από Σχέδια Παροχής Κινήτρων, δεν εμπίπτουν στις πρόνοιες του Σχεδίου.
Δ16	Σε περίπτωση ανάγκης υπόδειξης χώρου στάθμευσης λόγω της ανέγερσης αυθαίρετης κατασκευής, χωρίς να υπάρχει χώρος στο τεμάχιο τι ισχύει;;	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. Για αίτηση σε Οικιστική Ζώνη, η Πολεοδομική Αρχή θα εγκρίνει την εξαγορά με τίμημα €2.000.
Δ17	Όταν αναφέρεστε στην κατηγορία αποκλίσεων μεγαλύτερης κλίμακας πέραν του ισχύοντος γιατί δεν τέθηκε μέγιστο όριο;	Το μέγιστο όριο εναπόκειται στην κρίση της Πολεοδομικής Αρχής κατά πόσο επηρεάζονται οι ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών ή επηρεάζουν αρνητικά τη φυσιογνωμία της περιοχής, ή/και προκύπτουν θέματα ασφάλειας.
Δ18	Για χώρους συνάθροισης κοινού θα μπορεί να εφαρμοστεί αυτό το Σχέδιο; Ή μόνο οι κατηγορίες που αναφέρθηκαν;	Το Σχέδιο ισχύει μόνο για τις συγκεκριμένες κατηγορίες ανάπτυξης που περιλαμβάνονται στην απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου.
Δ19	Εάν πρόκειται για εκκλησία η οποία εντάσσεται σε συνοικισμό, ποια είναι η διαδικασία;	Η περιγραφόμενη ανάπτυξη δεν εμπίπτει στις πρόνοιες του Σχεδίου.
<b>Ε. ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ</b>		
Ε1	Χώρος Στάθμευσης που έχει κλείσει με γκαραζόπορτα μπορεί να νομιμοποιηθεί;	Ναι, μόνο στις περιπτώσεις που ο χώρος στάθμευσης δεν εφάπτεται και στην κύρια κατοικία και στο σύνορο.
Ε2	Εάν έχουν γίνει κατασκευές σε πιλοτές ή υπόστεγους χώρους στάθμευσης οι οποίες καταργούν χώρους στάθμευσης και δημιουργούν νέες μονάδες, μπορούν να νομιμοποιηθούν;	Ναι, υπό προϋποθέσεις και με εξαγορά των χώρων στάθμευσης.
Ε3	Διαμέρισμα 100τ.μ. αιτείται να γίνει 160τ.μ. Θα απαιτηθεί επιπρόσθετος χώρος στάθμευσης;	Ναι, εφόσον πλέον το εμβαδόν είναι μεγαλύτερο των 150 τ.μ..
Ε4	Μπορεί να νομιμοποιηθεί δωμάτιο πάνω από χώρο στάθμευσης και εντός των 3 μέτρων;	Όχι. Εξαίρεση αποτελεί πολύ μικρή επέκταση εντός των 3μ., αν η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις των γειτονικών ιδιοκτησιών, και υπό την προϋπόθεση ότι το υπόλοιπο τμήμα δεν είναι βατό.



α/α	ΕΡΩΤΗΜΑ	ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ
E5	Μπορεί να κατατεθεί για υπέρβαση του ύψους περιτοιχίσματος πέραν του 1.20 με μεταλλική περιφραξη ή τοποθέτηση πάγκου εργασίας με φουγάρο στο σύνορο;	Ναι υπό προϋποθέσεις, και εφόσον η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις των γειτονικών ιδιοκτησιών ή τίθενται θέματα ασφάλειας.
E6	Πέργολες που παρεμβαίνουν το 35% του μήκους του συνόρου μπορούν να νομιμοποιηθούν;	Ναι υπό προϋποθέσεις, και εφόσον η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις των γειτονικών ιδιοκτησιών, ο επηρεασμός της φυσιογνωμίας της περιοχής, ή δεν τίθενται θέματα ασφάλειας.
E7	Σε περίπτωση που μια μονοκατοικία έχει κτιστεί σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια και έχει βγει τελική έγκριση, αλλά μετά διαπιστώθηκε ότι τα σύνορα ήταν λάθος και το κτίριο είναι μέσα στα 3μ, τι γίνεται;	Εφόσον έχει εκδοθεί πιστοποιητικό έγκρισης, τότε η κατάσταση που περιγράφετε είναι ήδη εγκριμένη.
E8	Έχει ολοκληρωθεί η κατοικία μου το 2022 έχω παραλάβει πιστοποιητικό τελικής έγκρισης με σημειώσεις, η μια σημείωση είναι ότι έχω τοποθετήσει γκαραζόπορτα (ρολό) στον χώρο στάθμευσης (parking) και η άλλη σημείωση είναι ότι το κάγκελο είναι πιο ψηλό από το επιτρεπόμενο ύψος. Μπορώ να τα νομιμοποιήσω για να έχω καθαρό πιστοποιητικό;	Υπέρβαση του ύψους περίφραξης είναι δυνατόν να εγκριθεί με βάση το Σχέδιο Πολεοδομικής Αμνηστίας, ωστόσο το κλείσιμο του χώρου στάθμευσης με γκαραζόπορτα εγκρίνεται μόνο στις περιπτώσεις που ο χώρος στάθμευσης δεν εφάπτεται και στην κύρια κατοικία και στο σύνορο.
E9	Σε βιομηχανικό τεμάχιο θα μπορεί αποθήκη να έχει μείωση της απόστασης της από τα σύνορα αντί 6 μέτρα στα 3;	Ναι υπό προϋποθέσεις, και με τη σύμφωνη γνώμη Τμήματος Επιθεώρησης Εργασίας και Πυροσβεστικής Υπηρεσίας.
E10	Γεωργική αποθήκη με άδεια οικοδομής που χτίστηκε σε μειωμένη απόσταση από το σύνορο (3 μέτρα αντί 6 μέτρα);	Για γεωργική αποθήκη η απαιτούμενη απόσταση από τα σύνορα είναι 3 μέτρα.
E11	Μπορούν να αδειοδοτηθούν: 1) Καλυμμένες βεράντες μέχρι τα σύνορα του δρόμου; 2) Κλειστοί χώροι με επέκταση μέχρι τα σύνορα ενσωματωμένοι με την κύρια οικοδομή με ή χωρίς την συγκατάθεση του συνιδιοκτήτη;	Όχι, δεν μπορούν να αδειοδοτηθούν ούτε καλυμμένες βεράντες μέχρι τα σύνορα του δρόμου, ούτε κλειστοί χώροι μέχρι τα σύνορα με γείτονα. Αυτό που περιγράφετε είναι ουσιαστικά επέκταση της κύριας οικοδομής μέχρι τα σύνορα.
E12	Μπορεί να αδειοδοτηθεί καλυμμένος χώρος στάθμευσης σε επαφή με κοινό σύνορο 65% (σε Τοπικό Σχέδιο Πάφου που επιτρέπει 35%); Εννοείται ότι απέχει 3 μέτρα από το οδικό σύνορο.	Θα πρέπει να γίνει αξιολόγηση από την Πολεοδομική Αρχή κατά πόσο επηρεάζονται οι ανέσεις των γειτονικών ιδιοκτησιών ή επηρεάζεται αρνητικά η φυσιογνωμία της περιοχής, ή τίθενται θέματα ασφάλειας.
E13	Οι καλυμμένες βεράντες που ακουμπάνε σε δύο σύνορα εμπίπτουν στο Σχέδιο;	Ναι, αποτελούν κανονιστικές αποκλίσεις.
E14	Μέχρι πόσα τετραγωνικά μπορεί να επεκταθεί το στέγαστρο χώρου	Θα πρέπει να γίνει υπολογισμός κατά πόσο προκύπτει υπέρβαση του

α/α	ΕΡΩΤΗΜΑ	ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ
	στάθμευσης ώστε να συμπεριλαμβάνεται στο ποσοστό κάλυψης;	επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης, καθώς και αν προκύπτουν άλλες κανονιστικές αποκλίσεις.
E15	Σε περιπτώσεις παλαιότερων αδειών, δεκαετίας 90', όπου υπήρχε βεράντα εντός των 3 μέτρων και από κάτω υπόστεγος χώρος υπογείου, μπορεί η βεράντα εφόσον έκλεισε να νομιμοποιηθεί;	Ναι υπό προϋποθέσεις, και ανάλογα με τα υψόμετρα του γειτονικού τεμαχίου.
E16	Σε κτίριο 5 ορόφων με αποκλειστική χρήση γραφεία οι αδειοδοτημένες καλυμμένες βεράντες έχουν κλείσει και έχουν ενσωματωθεί στον γραφειακό χώρο κάθε ορόφου (στον Σ.Δ.). Μπορούν με το Σχέδιο Πολεοδομικής Αμνηστίας να αδειοδοτηθούν;	Όχι, σε σχέση με τις γραφειακές αναπτύξεις, το Σχέδιο αφορά μόνο τη μετατροπή μεσοπατώματος γραφείου που βρίσκεται στο ισόγειο, επίπεδο της οικοδομής, σε κύρια χρήση.
E17	Τοίχος συγκράτησης χωμάτων στο κάτω μέρος οικοδομής που έχει κτισθεί επί συνόρου, σε επικλινές οικόπεδο με ύψος 3,5μ είναι δυνατό να αμνηστευθεί;	Ναι υπό προϋποθέσεις.
E18	Επέκταση καλυμμένης βεράντας χώρου εστίασης ή/και του εσωτερικού χώρου του εντός των 3μ. από το δρόμο είναι δυνατό να νομιμοποιηθεί;	Ναι υπό προϋποθέσεις, και νουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις των γειτονικών ιδιοκτησιών ή επηρεάζεται αρνητικά η φυσιογνωμία της περιοχής, ή δεν τίθενται θέματα ασφάλειας.
E19	Πολυκατοικία σε Εμπορική Ζώνη με πολλά διαμερίσματα που έγιναν πολυκατάστημα με επεκτάσεις εντός και εκτός κελύφους. Θα μπορεί να αιτηθεί αμνηστία για το σύνολο του κτιρίου το μέγιστο εμβαδόν ή, αφού υπάρχουν πολλοί τίτλοι (διαμερισμάτων) μπορεί να τύχει εκμετάλλευσης της αμνηστίας το κάθε διαμέρισμα ξεχωριστά;	Η περιγραφόμενη ανάπτυξη δεν εμπίπτει στις πρόνοιες του Σχεδίου. Το κάθε διαμέρισμα ως οικιστική μονάδα θα πρέπει να υποβάλει ξεχωριστή αίτηση, και εφόσον εξασφαλιστούν οι υπογραφές όλων των συνιδιοκτητών της Πολυκατοικίας.
E20	Σε περίπτωση πέργκολας μέσα στα 3μ η οποία υπερβαίνει το συνολικό επιτρεπόμενο ποσοστό μήκους αλλά είναι μέσα στο ποσοστό κάλυψης μπορεί να αμνηστευθεί;	Ναι υπό προϋποθέσεις.
E21	Ανέγερση πλησίον δεύτερης κατοικίας τι γίνεται με την πυρασφάλεια;	Θα πρέπει πριν την υποβολή της αίτησης να εξασφαλιστούν οι απόψεις της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας. Δύο κατοικίες στο ίδιο τεμάχιο ή πρέπει να εφάπτονται ή να έχουν οργανική σύνδεση, ή να απέχουν 6 μέτρα μεταξύ τους.
E22	Για μηδενική απόσταση κύριων χώρων από τα σύνορα;	Μόνο σε πυκνοκατοικημένες περιοχές.
E23	Έχει καλυφθεί μια ακάλυπτη βεράντα (λιγότερο του 20%) σε όροφο διαμερίσματος. Εφόσον υπάρχει συγκατάθεση από τους συνιδιοκτήτες	Το Σχέδιο αφορά τις περιπτώσεις υπέρβασης του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης ή/και κανονιστικές αποκλίσεις, όπως περιγράφεται στο Σχέδιο. Εφόσον

α/α	ΕΡΩΤΗΜΑ	ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ
	του τεμαχίου, χρειάζεται να εφαρμοστεί το νέο Σχέδιο από την στιγμή που δεν αυξάνονται οι συντελεστές δόμησης και κάλυψης;	δεν ισχύουν τα πιο πάνω, τότε οι προσθήκες μπορούν να αδειοδοτηθούν με απλή πολεοδομική αίτηση για προσθήκες/μετατροπές (η καλυμμένη και ακάλυπτη βεράντα είναι μέρος της μονάδας, και δεν απαιτείται συγκατάθεση συνιδιοκτητών όταν δεν προκύπτουν υπερβάσεις, και υπό τις προϋποθέσεις του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας Νόμου.).
E24	Τι γίνεται με περιπτώσεις υπέρβασης του ανώτατου ύψους επιχωμάτωσης (1,20μ.) καθώς και ανώτατου ύψους τοίχων αντιστήριξης μέσα στην ελάχιστη απόσταση της οικοδομής από τα σύνορα.	Θα πρέπει να γίνει υπολογισμός κατά πόσο προκύπτει υπέρβαση του επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης, καθώς και αν προκύπτουν άλλες κανονιστικές αποκλίσεις.
E25	Σε περίπτωση καταστήματος πέραν των 80τμ στο οποίο έχει επεκταθεί το μεσοπάτωμα και περιλαμβάνει κύριες χρήσεις, μπορεί να περιληφθεί στο συγκεκριμένο Σχέδιο;	Το Σχέδιο 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.
E26	Σε περίπτωση υφιστάμενης κατοικίας η οποία χτίστηκε σε τεμάχιο με υψομετρικές διαφορές, τα σχέδια της άδειας δείχνουν δόμες στο οδικό σύνορο ορθά στο 1,20μ., επί τόπου ο ιδιοκτήτης έχτισε τον τοίχο σε ύψος τουλάχιστον 4μ. Πως μπορούμε να το διαχειριστούμε για σκοπούς έκδοσης τελικής εγκρίσεως;	Το ύψος των 4,00μ. επί του οδικού συνόρου αξιολογείται ότι είναι δύσκολο να εγκριθεί. Ωστόσο, είναι δυνατόν να υποβληθεί αίτηση με βάση το Σχέδιο, ώστε να γίνει αξιολόγηση από την Πολεοδομική Αρχή (π.χ. σε ορεινές περιοχές).
E27	Για χώρους εστίασης, η επέκταση του υπαίθριου χώρου σε κοινόκτητη ιδιοκτησία με σταθερές ομπρέλες, αυτές εμπίπτουν στις ελαφριές κατασκευές;	Ναι, οι ομπρέλες είναι ελαφριές κατασκευές. Απαιτείται η υποβολή πολεοδομικής αίτησης για καθορισμό του χώρου ως χώρου εστίασης.
<b>ΣΤ. ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΣΤΕΓΗ</b>		
ΣΤ1	Αλλαγή χρήσης σε επαγγελματική στέγη ισχύει και σε διαμερίσματα ή μόνο σε κατοικίες;	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.
ΣΤ2	Σε υφιστάμενη κατοικία έχουν κλείσει τον χώρο στάθμευσης στα σύνορα για να μετατραπεί σε επαγγελματική στέγη. Εμπίπτει στο Σχέδιο;	Όχι, εφόσον έτσι η κύρια χρήση προτείνεται επί του συνόρου.
ΣΤ3	Για αλλαγή χρήσης σε οικιστική μονάδα, σε γραφείο, σε δευτερεύον οδικό δίκτυο, στο Τοπικό Σχέδιο αναφέρει πως το μεικτό εμβαδόν είναι μέχρι 130τ.μ., αυτή η νομοθεσία εφαρμόζεται στην Πολεοδομική Αμνηστία;	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. Μέγιστο

α/α	ΕΡΩΤΗΜΑ	ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ
		εμβαδόν επαγγελματικής στέγης με το Σχέδιο Πολεοδομικής Αμνηστίας ορίζεται ως τα 60 τ.μ.
ΣΤ4	Για αλλαγή χρήσης τμήματος οικιστικής μονάδας σε επαγγελματική στέγη, είναι αναγκαστικό να γίνουν πρώτα οι αναγκαίες διαβουλεύσεις πχ. στην Πυροσβεστική - ή λόγω αμνηστίας δεν είναι αναγκαίο και γίνεται η αίτηση κατευθείαν;	Οι διαβουλεύσεις όπου απαιτούνται, θα διενεργούνται από τους μελετητές πριν την υποβολή αίτησης για έκδοση άδειας οικοδομής.
ΣΤ5	Άδεια Οικοδομής του 2009 για τριώροφη πολυκατοικία με διαμερίσματα αλλά τώρα ο πρώτος όροφος είναι ένα γραφείο και το ίδιο και ο δεύτερος όροφος. Ο τρίτος όροφος είναι διαμέρισμα. Ο ιδιοκτήτης θέλει να βγάλει ΠΤΕ για να βγάλει τίτλους, εμπίπτει σε αυτό το Σχέδιο;	Όχι, εκτός αν το τεμάχιο εμπίπτει σε Ζώνη στην οποία επιτρέπεται η εμπορική/γραφειακή ανάπτυξη.
ΣΤ6	"Αλλαγή χρήσης τμήματος οικιστικής μονάδας σε επαγγελματική Στέγη" - τι ισχύει για το αντίστροφο;	Θα πρέπει να υποβληθεί κανονική πολεοδομική αίτηση. Σε περίπτωση που το τεμάχιο εμπίπτει σε Εμπορική Ζώνη, η Πολεοδομική Αρχή θα αξιολογήσει αν διασπάται η εμπορική συνέχεια ισογείου, για έγκριση της μετατροπής επαγγελματικής στέγης σε οικιστική μονάδα.
ΣΤ7	Υπόγειο που χρησιμοποιείται ως βοηθητικός χώρος, μπορεί να υπάρχει η δυνατότητα να μετατραπεί σε κύρια κατοικία ή μετατροπή μέρους του, όπως 60 τ.μ., σε επαγγελματική στέγη για χρήση από τον ιδιοκτήτη;	Θα πρέπει να γίνει αξιολόγηση από την Πολεοδομική Αρχή, για συνθήκες φωτισμού και αερισμού.
<b>Z. ΑΝΤΙΣΤΑΘΙΣΜΑΤΑ</b>		
Z1	Το ποσό που πρέπει να πληρωθεί θα πρέπει να το υπολογίσουμε εμείς ή θα μας δοθεί από την πολεοδομία; Πότε θα γνωρίζει ο πελάτης ποσα θα πληρώσει, μετά η πριν την υποβολή αίτησης;	Το ποσό υπολογίζεται από την Πολεοδομική Αρχή (Επαρχιακός Οργανισμός Αυτοδιοίκησης), είναι ωστόσο εύκολο να υπολογιστεί από τους μελετητές. Παραδείγματα περιλαμβάνονται στην παρουσίαση ημερ. 4/10/2024 η οποία είναι διαθέσιμη στην ιστοσελίδα του Τμήματος. Το ακριβές ποσό (ανάλογα πχ και με τον ακριβή υπολογισμό της υπέρβασης του συντελεστή δόμησης) θα υπολογισθεί από την Πολεοδομική Αρχή πριν την ολοκλήρωση της εξέτασης της αίτησης, και θα ενημερωθείτε σχετικά.
Z2	Η πρόσθετη κάλυψη μπορεί να είναι μέχρι 10% σύμφωνα με το Σχέδιο Πολεοδομικής Αμνηστίας;	Όχι, μπορεί να ανήκει στην κατηγορία αποκλίσεων μεγαλύτερης κλίμακας (αύξηση ΠΚ πέραν του 10% του ισχύοντος).
Z3	Τι αντιστάθμισμα καταβάλει ο αιτητής για αλλαγή χρήσης μέρους της	Ο αιτητής θα καταβάλλει το ανάλογο αντιστάθμισμα νοουμένου ότι προκύπτει

α/α	ΕΡΩΤΗΜΑ	ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ
	κατοικίας του μέχρι 60 τ.μ. σε γραφείο;	υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης ή κανονιστική απόκλιση.
Z4	Ο πίνακας αντισταθμισμάτων για κανονιστικές αποκλίσεις δείχνει ότι οι αποκλίσεις έχουν όρια (πχ μειωμένη απόσταση από σύνορο αντί 3,00 μέτρα μέχρι 2,50 μέτρα). Στα διαγράμματα που βλέπουμε ότι κύρια χρήση είναι μόνο 1,50 μέτρα από το σύνορο. Άρα όλα γίνονται;	Τα διαγράμματα είναι ενδεικτικά. Οι αποκλίσεις χωρίζονται σε κατηγορία μικρής κλίμακας και κατηγορία μεγαλύτερης κλίμακας. Το αντιστάθμισμα είναι αντίστοιχο με την κατηγορία στην οποία εμπίπτει η αυθαίρετη κατασκευή και πάντοτε αξιολογείται από την Πολεοδομική Αρχή, και είναι δυνατόν να εγκριθεί και μεγαλύτερη απόκλιση.
Z5	Όταν μιλούμε για αύξηση στον Συντελεστή Δόμησης, αναφερόμαστε στον επιτρεπόμενο ΣΔ του τεμαχίου, ή τον ΣΔ του υφιστάμενου κτηρίου; Δηλαδή εάν η αυθαίρετη προσθήκη, δεν ξεπερνά τον επιτρεπόμενο ΣΔ του τεμαχίου, τότε επιβάλλεται η καταβολή αντισταθμίσματος? ή το αντιστάθμισμα καταβάλλεται μόνο στις περιπτώσεις που ο συνολικός ΣΔ της οικοδομής ξεπερνά τον επιτρεπόμενο;	Το κίνητρο της αύξησης του Συντελεστή Δόμησης 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. Αν δεν υπερβαίνει τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης, δεν απαιτείται αίτηση με το παρόν Σχέδιο ή αντιστάθμισμα για τον συντελεστή.
Z6	Ανέγερση αυθαίρετης οικοδομής σε τεμάχιο, όπου δεν υπερβαίνει τους συντελεστές ούτε τις αποστάσεις αλλά το ποσοστό αναλογίας κύριας οικοδομής με βοηθητικής οικοδομής πως υπολογίζω τα τέλη; Δεδομένου ότι υπάρχει ήδη άλλη εγκριμένη υφιστάμενη βοηθητική οικοδομή και αυτή η λυόμενη οικοδομή αφορά χώρο διαμονής μέλους οικογένειας;	Το ποσό θα υπολογισθεί κατ' αναλογία από την Πολεοδομική Αρχή (Επαρχιακός Οργανισμός Αυτοδιοίκησης).
Z7	Σε περίπτωση ανάπτυξης αναψυχής, που έχει γίνει αλλαγή χρήσης στο μεσοπάτωμα σε κύρια χρήση, θα καταβάλλεται αντιστάθμισμα;	Όχι, σε αυτές τις περιπτώσεις δεν απαιτείται αντιστάθμισμα.
<b>Η. ΙΣΧΥΣ ΑΔΕΙΑΣ - ΟΡΟΙ</b>		
H1	Αφού εκδοθεί η Πολεοδομική Άδεια για Αμνηστία, θα πρέπει να εκδοθεί και Άδεια Οικοδομής για τις εν λόγω προσθήκες / επεκτάσεις;	Ναι, υποβολή αίτησης για άδεια οικοδομής το αργότερο εντός δύο ή τριών μηνών από την ημερομηνία χορήγησης της πολεοδομικής άδειας (ανάλογα με τον όρο που θα θέσει η Πολεοδομική Αρχή), ειδάλλως η πολεοδομική άδεια θα καθίσταται ανενεργός.
H2	Πόσα θα είναι τα δικαιώματα για μια οικία για πολεοδομική αμνηστία, άδεια οικοδομής και τελική έγκριση;	Τα αντισταθμίσματα για την αμνηστία καταβάλλονται μία φορά και αφορούν την εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας. Τα δικαιώματα για έκδοση των αδειών

α/α	ΕΡΩΤΗΜΑ	ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ
		καταβάλλονται με βάση τους Κανονισμούς (περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας, και περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμοι).
H3	Αν υπάρχει απόκλιση η οποία δεν υπερβαίνει συντελεστές, αλλά μόνο το ποσοστό σχέσης εμβαδού κύριας οικοδομής ως προς στέγαστρα, σε ποια κατηγορία τελών θα υπολογιστεί;	Το ποσό θα υπολογισθεί κατ' αναλογία από την Πολεοδομική Αρχή (Επαρχιακός Οργανισμός Αυτοδιοίκησης).
H4	Θα χρειαστεί βεβαίωση εξωτερικής οριοθέτησης έστω και αν είναι παλιές οι άδειες;	Όχι, δεν απαιτείται βεβαίωση εξωτερικής οριοθέτησης.
H5	Εφόσον γίνουν αποδεχτές όλες οι παρατυπίες, οι τίτλοι ιδιοκτησίας θα βγαίνουν χωρίς σημειώσεις;	Ναι, αυτός είναι ένας από τους βασικούς στόχους του Σχεδίου.
H6	Περιπτώσεις όπως εγκριμένη οικοδομή με Πολεοδομική Άδεια ημερ. 1996 (και σχέδια στο χέρι) θα απαιτείται εξασφάλιση πρώτα Άδειας Οικοδομής και μετά αίτηση για Πολεοδομική Αμνηστία; στο Σχέδιο αναφέρει Πολεοδομική Άδεια ή και Άδεια Οικοδομής αλλά στην παρουσίαση (ημερ.04/10/2024) αναφέρατε Άδεια Οικοδομής, τι ισχύει;	Απαιτείται <u>απαραίτητα</u> η υποβολή αντιγράφου της <u>άδειας οικοδομής</u> (άδεια, όροι, εγκριμένα σχέδια). Η αναφορά στο Σχέδιο σε πολεοδομικές άδειες αφορά την ημερομηνία εξασφάλισης.
H7	Κατοικία για την οποία έχει εκδοθεί Πολεοδομική Άδεια, και έχει κτιστεί με βάση τα εγκριμένα σχέδια. Δεν έχει υποβληθεί Άδεια Οικοδομής, και επανέκδοση της Πολεοδομικής Άδειας δεν είναι δυνατόν σήμερα ένεκα αλλαγής Σχεδίων Ανάπτυξης. Μπορεί να ενταχθεί στο Σχέδιο;	Είναι ιδιάζουσα περίπτωση, και μάλλον θα πρέπει να υποβάλετε αίτηση κατά παρέκκλιση. Παρακαλώ απευθυνθείτε στον αρμόδιο ΕΟΑ.
H8	Αφού το Σχέδιο αφορά ήδη υφιστάμενες επεκτάσεις/αλλαγές γιατί να μην υποβάλλεται ταυτόχρονα με την αίτηση για άδεια οικοδομής και η αίτηση για το Πιστοποιητικό Έγκρισης;	Πρέπει πρώτα να εκδοθεί η άδεια οικοδομής και μετά να ακολουθήσει η αίτηση για εξασφάλιση Πιστοποιητικού Έγκρισης, ως άρθρο 10 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου). Η αρμόδια Αρχή θα θέτει σχετικό όρο.
H9	Σε περίπτωση ψησταριάς και στεγάστρου στο όριο, τι θα ζητείται για την οικοδομική έγκριση; Θα χρειαστούν τα στατικά για το στέγαστρο, όμως για την ψησταριά τι θα πρέπει να έχουμε υπόψη ώστε να εγκριθεί;	Ό,τι απαιτείται βάσει του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου για την αδειοδότηση της κατασκευής, κατά το στάδιο εξέτασης της πολεοδομικής άδειας με το παρόν Σχέδιο. Αν δεν έχει εξασφαλιστεί η έγκριση του γείτονα, η Πολεοδομική Αρχή θα αξιολογήσει τις επιπτώσεις.
H10	Όσοι δεν πάρουν έγκριση θα κληθούν να τα κατεδαφίσουν; Εφόσον πλέον η Αρχή θα είναι γνώστης της παρανομίας;	Θα αξιολογείται από την Πολεοδομική Αρχή/αρμόδια Αρχή κατά περίπτωση η σοβαρότητα της παρανομίας και οι εκ μέρους της απαιτούμενες ενέργειες.
H11	Για πόσο χρόνο θα ισχύει η πολεοδομική άδεια αμνηστίας?	Στόχος του Σχεδίου είναι η έκδοση Πιστοποιητικών Έγκρισης και Τίτλων Ιδιοκτησίας. Κατά συνέπεια, η ισχύς της πολεοδομικής άδειας θα είναι

α/α	ΕΡΩΤΗΜΑ	ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ
		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 (σε περιπτώσεις απαίτησης για αλλαγή υλικών), ή σε εξαιρετικές περιπτώσεις (λόγοι υγείας).
H12	Το ΑΠΕ (5% συντελεστή δόμησης) θεωρείται κίνητρο που εάν το πάρεις, δεν θα δικαιούσαι αμνηστία;	Όχι, το 5% ΑΠΕ, δεν αποτελεί κίνητρο, είναι δυνατότητα αύξησης συντελεστή δόμησης για υλοποίηση άλλου στόχου του κράτους.
H13	Σε οικοδομές που έχουν ολοκληρωθεί τον Αύγουστο του 2024 και απαιτούν τροποποιητική άδεια, μπορούν να αιτηθούν για πολεοδομική αμνηστία πριν την τροποποιητική;	Να υποβληθεί απευθείας αίτηση με το Σχέδιο Πολεοδομικής Αμνηστίας.
H15	Από αυτό το απεριόριστο οριζόντιο μέτρο Αποκλίσεων από κανονιστικές πρόνοιες της Πολεοδομικής Αμνηστίας δεν έπρεπε να εξαιρεθούν ή να περιοριστούν σε μεγέθη ανθρώπινου λάθους, ειδικά για άδειες που εκδόθηκαν σύμφωνα με τις Εντολές 2/2020 και 1/2022 όπου η ευθύνη βαραίνει τον Μελετητή;	Η θεραπεία διάπραξης ανθρώπινου λάθους περιλαμβάνεται στους στόχους του Σχεδίου, ανεξάρτητα αν το λάθος έγινε από μελετητή, ιδιοκτήτη, εργολάβο, κ.α., και το Σχέδιο καλύπτει όλες τις περιπτώσεις.
H16	Σε περίπτωση που υπάρχει παλιά άδεια οικοδομής, δεν υπάρχει πιστοποιητικό έγκρισης από τον προηγούμενο μελετητή, ο οποίος δεν είναι εν ζωή, πώς μπορεί να αναλάβει άλλος συνάδελφος να αδειοδοτήσει με αμνηστία κατασκευές που έγιναν μετά την άδεια οικοδομής;	Η Βεβαίωση που θα δώσει ο νέος μελετητής θα πρέπει να προκύπτει με βάση στοιχεία που θα του παραδώσει ο ιδιοκτήτης.

### Σημείωση

Το παρόν έγγραφο με σύνολο 112 ερωτήματα και απαντήσεις, αφορά 207 ερωτήματα που διατυπώθηκαν κατά το Σεμινάριο παρουσίασης του Σχεδίου ημερ. 4/10/2024, καθώς και 75 ερωτήματα που υποβλήθηκαν μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου την περίοδο μεταξύ 5/10/2024 – 24/10/2024.

Το παρόν έγγραφο θα αναθεωρείται κατά τακτά χρονικά διαστήματα και αναλόγως των ερωτημάτων που θα συνεχίσουν να υποβάλλονται.

ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

Λευκωσία, 29/10/2024