

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΜΝΗΣΙΑ
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΡΩΤΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ

	Ερώτηση που υποβλήθηκε	Απάντηση που δόθηκε
1.	Στο άρθρο 65(ΚΖ)(3) του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας αναφέρει"... η απαίτηση απαγόρευσης εκούσιας μεταβίβασης και επιβάρυνσης του επηρεαζόμενου ακινήτου..", τι εννοεί με τη λέξη επιβάρυνση.	Με την λέξη επιβάρυνση εννοεί βασικά την υποθήκη. Άρα ο ιδιοκτήτης δε μπορεί ούτε να μεταβιβάσει το ακίνητο, ούτε να το υποθηκεύσει εκούσια.
2.	Για ποιες παραβάσεις δικαιούνται οι αρμόδιες αρχές να εκδίδουν πιστοποιητικό έγκρισης με σημειώσεις;	Για κάθε παρατυπία που δεν θεωρείται ως ουσιώδης. Στις νομοθεσίες δίνονται παραδείγματα των παρατυπιών που θεωρούνται ουσιώδεις, όπως για παράδειγμα η ανέγερση οικοδομής ή τμήματος της εντός ξένης ιδιοκτησίας. Το Υπουργείο Εσωτερικών μπορεί να συμβουλεύει και να συντονίζει με όλες τις Οικοδομές Αρχές σε περίπτωση αμφιβολίας.
3	Εκκρεμεί συνοριακή διαφορά με τον γείτονα, η οποία διευθετείται μέσω δικαστηρίου. Μπορεί να γίνει αίτηση για έκδοση τίτλου ή θα πρέπει να εκδοθεί πρώτα η απόφαση του δικαστηρίου.	Κάθε περίπτωση εξετάζεται με βάση τις ιδιαιτερότητες που παρουσιάζει, όπως (α) το είδος της ανάπτυξης που υπάρχει στα τεμάχια, (β) ποιο είναι το μέγεθος των κοινών απαιτήσεων που έχουν. Σημειώνεται ότι για να καταλήξει στο δικαστήριο η υπόθεση, το Κτηματολόγιο έχει ήδη εκδώσει απόφαση με την οποία διαφωνούν οι εμπλεκόμενοι.
4	Ποια είναι η διαδικασία υποβολής αίτησης για την έκδοση τίτλου με βάση τη Νομοθεσία για Πολεοδομική Αμνηστία.	Κάθε αιτητής μπορεί να επιδιώξει είτε αποκλειστικά την έκδοση τίτλου ιδιοκτησίας (χωρίς νομιμοποίηση πιθανών παρατυπιών), είτε να προχωρήσει με τη διαδικασία νομιμοποίησης, είτε και με τις δύο διαδικασίες ταυτόχρονα. Στην πρώτη περίπτωση θα ζητήσει την έκδοση πιστοποιητικού έγκρισης, που αν υπάρχουν παρατυπίες θα φέρει σημειώσεις. Μπορεί να υποβάλει αίτηση για νομιμοποίηση και να συνεχίσει με την έκδοση τίτλου χωρίς σημειώσεις.
5	Τι ποσό πληρώνει ο ιδιοκτήτης σε περίπτωση υπέρβασης του συντελεστή δόμησης;	Υπερβάσεις του εγκριθέντος εμβαδού οικοδομής ή μονάδας σε οικοδομή (πχ. διαμερίσματος ή παραθεριστικής κατοικίας) θα αντισταθμίζεται με την καταβολή από τον ιδιοκτήτη ή τον αγοραστή της ποσού ίσου με την αγοραία αξία της υπέρβασης. Οι αξίες αυτές θα καθορίζονται με βάση γενικές, κατά περιοχή εκτιμήσεις του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας που θα δημοσιευθούν με Διάταγμα του Υπουργού Εσωτερικών. Εναλλακτικά, η αξία αυτή είναι δυνατό να αντισταθμισθεί με μεταφορά συντελεστή δόμησης από διατηρητέα οικοδομή ή από

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΜΝΗΣΙΑ
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΡΩΤΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ

	Ερώτηση που υποβλήθηκε	Απάντηση που δόθηκε
		άλλη κατάλληλη Πολεοδομικά ιδιοκτησία. Ως κίνητρο για την ταχύτερη υποβολή αίτησης στο Νόμο καθορίζεται έκπτωση 20% του καθοριζόμενου αντισταθμίματος για αιτήσεις που θα υποβληθούν κατά τον πρώτο χρόνο εφαρμογής της νομοθεσίας και έκπτωση 10% του αντισταθμίματος για αιτήσεις που θα υποβληθούν κατά το δεύτερο χρόνο. Δεν θα υπάρχει έκπτωση για αιτήσεις που θα υποβληθούν κατά τον τρίτο χρόνο εφαρμογής της νομοθεσίας.
6	Είναι δυνατό να νομιμοποιηθεί οικοδομή που βρίσκεται σε απόσταση 2,55 μ. από το σύνορο του οικοπέδου.	Πρέπει να υποβληθεί Δήλωση Πρόθεσης και ακολούθως αίτηση για πιστοποιητικό έγκρισης στην αρμόδια αρχή. Η οικεία Επαρχιακή Επιτροπή θα γνωμοδοτήσει με βάση κριτήρια που αφορούν, μεταξύ άλλων, τον επηρεασμό των ανέσεων και των δικαιωμάτων των γειτόνων και την άνετη και αυτοτελή κάρπωση του ακίνητου.
7	Έχει κατασκευαστεί παράνομο γκαράζ. Τι διαδικασία πρέπει να ακολουθηθεί για έκδοση πιστοποιητικού έγκρισης	Εφόσον δεν υπάρχει άλλη παρατυπία, πρέπει να υποβληθεί Δήλωση Πρόθεσης στο Υπουργείο Εσωτερικών και ακολούθως αίτηση για πιστοποιητικό έγκρισης στην αρμόδια αρχή. Η οικεία Επαρχιακή Επιτροπή θα γνωμοδοτήσει με βάση κριτήρια που αφορούν, μεταξύ άλλων, τον επηρεασμό των ανέσεων και των δικαιωμάτων των γειτόνων και την άνετη και αυτοτελή κάρπωση του ακίνητου.
8	Σε Οικιστική Ζώνη έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής για 2 καταστήματα στο ισόγειο και 2 κατοικίες στον όροφο. Έγινε αλλαγή χρήσης των οικιών σε γραφεία. Η αλλαγή μπορεί να αδειοδοτηθεί;	Με βάση το άρθρο 45Α(3)(α)(ν) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικού) Νόμου 2011 όσον αφορά τις υφιστάμενες οικοδομές, η αλλαγή χρήσης ανάπτυξης μικρής κλίμακας είναι δυνατή στις περιπτώσεις που η νέα χρήση είναι περισσότερο επιθυμητή και δεν επαυξάνει τις αρνητικές επιπτώσεις στην φιλοξενούσα περιοχή από την εγκεκριμένη χρήση. Στην προκειμένη περίπτωση θα αξιολογηθεί το είδος των γραφείων και οι επιπτώσεις από τη χρήση τους στη γειτονιά. Πρέπει να υποβληθεί Δήλωση Πρόθεσης και ακολούθως αίτηση για πολεοδομική άδεια κατά παρέκκλιση στην Πολεοδομική Αρχή. Η οικεία Επαρχιακή Επιτροπή θα γνωμοδοτήσει με βάση κριτήρια που αφορούν, μεταξύ άλλων, τον επηρεασμό των ανέσεων και των δικαιωμάτων των γειτόνων και την άνετη και αυτοτελή κάρπωση του ακίνητου.
9	Που πρέπει να υποβάλλεται η Δήλωση Πρόθεσης;	Η Δήλωση Πρόθεσης πρέπει να παραδίδεται στο Υπουργείο Εσωτερικών στην Λευκωσία ή να αποστέλλεται ταχυδρομικώς στην διεύθυνση "Υπουργείο

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΜΝΗΣΙΑ
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΡΩΤΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ

	Ερώτηση που υποβλήθηκε	Απάντηση που δόθηκε
		Εσωτερικών, 1453 Λευκωσία” με την ένδειξη “Πολεοδομική Αμνηστία”.
10	Θα υποβάλει αίτηση για πιστοποιητικό τελικής έγκρισης μόλις ληφθεί από το Κτηματολόγιο η έγκριση για τη ρυμοτομία. Η οικοδομή παρουσιάζει κάποιες παρατυπίες. Τι πρέπει να γίνει;	Πρέπει να υποβληθεί Δήλωση Πρόθεσης και στην συνέχεια αίτηση στην αρμόδια αρχή με βάση την διαδικασία της Πολεοδομικής Αμνηστίας για νομιμοποίηση των παρατυπιών. Η Δήλωση πρέπει να υποβληθεί εντός της προθεσμίας, έστω και πριν την μετεγγραφή της ρυμοτομίας.
11	Η άδεια οικοδομής εκδόθηκε για μία διώροφη κατοικία, δύο καταστήματα και μια κατοικία στον όροφο, η οποία έχει μετατραπεί σε 4 διαμερίσματα.	Η ανάπτυξη αφορά την μετατροπή υφιστάμενης κατοικίας σε 4 διαμερίσματα. Θα ληφθούν υπόψη οι ανέσεις διαβίωσης των ενοίκων και της περιοχής, λόγω αύξησης της πυκνότητας της ανάπτυξης, το εμβαδόν των μικρότερων διαμερισμάτων, ο αριθμός των διαθέσιμων χώρων στάθμευσης, κ.α.
12	Σε μισό οικόπεδο υπάρχει διώροφη κατοικία με υπόστεγο το οποίο έχει μετατραπεί σε δύο κατοικήσιμα δωμάτια. Το ύψος των δωματίων είναι χαμηλότερο από 2,60μ που απαιτείται από τους Κανονισμούς.	Πρέπει να υποβληθεί Δήλωση Πρόθεσης και στην συνέχεια αίτηση στην αρμόδια αρχή με βάση την διαδικασία της Πολεοδομικής Αμνηστίας. Θα ληφθεί υπόψη το πραγματικό ύψος του υπόστεγου και οι ανέσεις ζωής σε αυτό.
13	Αίτηση για πιστοποιητικό τελικής έγκρισης έχει απορριφθεί γιατί η οικοδομή παρουσίαζε παρατυπίες. Τι πρέπει να κάνει ο ιδιοκτήτης.	Ο ιδιοκτήτης έχει δύο επιλογές: Είτε να υποβάλει Δήλωση Πρόθεσης και στην συνέχεια αίτηση στην αρμόδια αρχή με βάση τις πρόνοιες της Πολεοδομικής Αμνηστίας (αφού διαπιστωθεί ότι οι παρατυπίες καλύπτονται από τη νομοθεσία), είτε να ζητήσει την έκδοση Πιστοποιητικού Έγκρισης με σημειώσεις
14	Ο ιδιοκτήτης ακινήτου ο οποίος έχει πάρει Πιστοποιητικό Έγκρισης αλλά δεν έχει προχωρήσει σε έκδοση τίτλου ιδιοκτησίας και έχει προβεί εν τω μεταξύ σε κατασκευή παράνομων υποστατικών στο τεμάχιο του, τι πρέπει να κάνει.	Ο ιδιοκτήτης έχει δύο επιλογές: Είτε να υποβάλει Δήλωση Πρόθεσης και στην συνέχεια αίτηση στην αρμόδια αρχή με βάση τις πρόνοιες της Πολεοδομικής Αμνηστίας (αφού διαπιστωθεί ότι οι παρατυπίες καλύπτονται από τη νομοθεσία), είτε να ζητήσει την έκδοση Πιστοποιητικού Έγκρισης με σημειώσεις

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΜΝΗΣΙΑ
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΡΩΤΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ

	Ερώτηση που υποβλήθηκε	Απάντηση που δόθηκε
15	Αιτήσεις για πιστοποιητικό έγκρισης που έχουν ήδη υποβληθεί είναι υπό εξέταση με ποια Νομοθεσία θα εξετάζονται.	Θα εξεταστούν με τη νέα Νομοθεσία, έστω και αν υπάρχουν παρατυπίες. Αν ο αιτητής γνωρίζει πως υπάρχουν παρατυπίες πέραν εκείνων που καλύπτονται από την Οικοδομική Νομοθεσία, πρέπει να υποβληθεί Δήλωση Πρόθεσης με την πολεοδομική νομοθεσία και στη συνέχεια αίτηση για νομιμοποίηση. Μπορεί όμως να συνεχισθεί η διαδικασία έκδοσης πιστοποιητικού έγκρισης με σημειώσεις.
16	Ενιαία ανάπτυξη 5 κατοικιών για την οποία έχουν εκδοθεί πιστοποιητικά έγκρισης με βάση τη νέα Νομοθεσία για κάθε κατοικία ξεχωριστά. Το Κτηματολόγιο θα εκδώσει τίτλους χωρίς άδεια διαίρεσης;	Θα πρέπει να υποβληθεί αίτηση για άδεια διαίρεσης, εκτός αν υπάρχουν στο Κτηματολόγιο επαρκείς πληροφορίες για την αυτεπάγγελτη διαίρεση των πέντε μονάδων.
17	Έχει εκδοθεί άδεια διαχωρισμού 4 οικοπέδων η οποία βρίσκεται υπό εξέλιξη. Υποβάλλεται άδεια οικοδομής για κατασκευή τεσσάρων κατοικιών σε δύο οικόπεδα. Σύμφωνα με την τροποποίηση της Νομοθεσίας θα πρέπει παράλληλα να υποβληθεί και άδεια διαχωρισμού. Όμως για να παραλάβουν την αίτηση για άδεια οριζόντιου διαχωρισμού χρειάζεται και άδεια διαχωρισμού των οικοπέδων από δύο σε τέσσερα τεμάχια η οποία δεν υπάρχει. Τι πρέπει να γίνει.	Το άρθρο 3(1)(Α) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου αναφέρεται σε οριζόντιο διαχωρισμό και δεν αφορά αυτή την περίπτωση. Παρόλα αυτά είναι δυνατή η εξασφάλιση άδειας διαίρεσης των δύο οικοπέδων σε 4 τμήματα (κάθετος διαχωρισμός) από την Πολεοδομική Αρχή ταυτόχρονα με την χορήγηση της πολεοδομικής άδειας για τις οικοδομές, πριν την υποβολή αίτησης για άδεια οικοδομής.
18	Ζητείται διευκρίνιση του άρθρου 90(1)(γ) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικού) Νόμου (αρ. 2) -29/4/2011	Παράδειγμα: μία διπλοκατοικία με δύο συνιδιοκτήτες έχει κοινό κλιμακοστάσιο. Οι ιδιοκτήτες έχουν ιδιοκτησία ο καθένας στην κατοικία του και συνιδιοκτησία στο κλιμακοστάσιο. Σε περίπτωση ανάπτυξης του μέρους που τους ανήκει δεν χρειάζεται η υπογραφή του άλλου ιδιοκτήτη π.χ. ανέγερση πάνω από κατοικία με χρήση κοινού κλιμακοστασίου για πρόσβαση.
19	Με βάση την Νομοθεσία οι τίτλοι ιδιοκτησίας εκδίδονται στο όνομα του ιδιοκτήτη και όχι του	Θα εκδοθεί τίτλος ιδιοκτησίας στο όνομα του αρχικού ιδιοκτήτη και στην συνέχεια θα ακολουθηθεί η διαδικασία πτώχευσης με βάση τη σχετική Νομοθεσία.

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΜΝΗΣΙΑ
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΡΩΤΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ

	Ερώτηση που υποβλήθηκε	Απάντηση που δόθηκε
	αγοραστή. Αν ο ιδιοκτήτης έχει πτωχεύσει πως θα γίνει η διαδικασία μεταβίβασης του τίτλου ιδιοκτησίας του διαμερίσματος στο άτομο που έχει το πωλητήριο έγγραφο και έχει ξοφλήσει πλήρως την εταιρεία;	
20	Άδεια οικοδομής η οποία εκδόθηκε το 1979 προνοούσε για 4 καταστήματα στο ισόγειο και δύο διαμερίσματα στον όροφο. Τα διαμερίσματα λειτουργούν ως γραφεία. Η οικοδομή βρίσκεται σε οικιστική ζώνη. Μπορούν να αποταθούν για εξασφάλιση τελικής έγκριση ως γραφεία	Με βάση το άρθρο 45Α(3)(α)(ν) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικού) Νόμου 2011 όσον αφορά τις υφιστάμενες οικοδομές, η αλλαγή χρήσης ανάπτυξης μικρής κλίμακας είναι δυνατή στις περιπτώσεις που η νέα χρήση είναι περισσότερο επιθυμητή και δεν επαυξάνει τις αρνητικές επιπτώσεις στην φιλοξενούσα περιοχή από την εγκεκριμένη χρήση. Στην προκειμένη περίπτωση θα αξιολογηθεί το είδος των γραφείων και οι επιπτώσεις από τη χρήση τους στη γειτονιά. Πρέπει να υποβληθεί Δήλωση Πρόθεσης και ακολούθως αίτηση για πολεοδομική άδεια κατά παρέκκλιση στην Πολεοδομική Αρχή. Η οικεία Επαρχιακή Επιτροπή θα γνωμοδοτήσει με βάση κριτήρια που αφορούν, μεταξύ άλλων, τον επηρεασμό των ανέσεων και των δικαιωμάτων των γειτόνων και την άνετη και αυτοτελή κάρπωση του ακίνητου.
21	Συγκρότημα έξι κατοικιών εκ των οποίων οι τέσσερις έχουν παρατυπίες. Μπορεί ο ιδιοκτήτης κατοικίας που δεν έχει παρατυπίες να εξασφαλίσει πιστοποιητικό έγκρισης;	Κάθε ιδιοκτήτης κατοικίας δικαιούται να προχωρήσει από μόνος του στην διαδικασία για την έκδοση πιστοποιητικού έγκρισης. Με τη δική του αίτηση θα εκδοθούν πιστοποιητικά και για τις 6 μονάδες. Τα τέσσερα από αυτά θα έχουν σημειώσεις.
22	Διπλοκατοικία στην οποία η μία από τις δύο κατοικίες έχει παρατυπίες και η άλλη όχι. Ο ιδιοκτήτης αυτής που δεν έχει παρατυπίες μπορεί να προχωρήσει στην έκδοση πιστοποιητικού;	Κάθε ιδιοκτήτης κατοικίας δικαιούται να προχωρήσει από μόνος του στην διαδικασία για την έκδοση πιστοποιητικού έγκρισης. Ισχύει ότι και στην ερώτηση 21.
23	Κατάστημα 150 τ.μ. σε εμπορική ανάπτυξη στην Αγία Νάπα με συνολικό εμβαδόν πέραν των 1000μ ² στην οποία υπάρχουν παρατυπίες από τους ιδιοκτήτες των άλλων καταστημάτων μπορεί να προχωρήσει στην έκδοση πιστοποιητικού έγκρισης;	Με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 45Α(1) δεν μπορεί να εξετασθεί αίτηση για νομιμοποίηση των παρατυπιών. Μπορεί όμως να αιτηθούν την έκδοση ξεχωριστών τίτλων ιδιοκτησίας, οπότε ο τίτλος της μονάδας χωρίς παρατυπίες θα είναι καθαρός. Οι τίτλοι των υπολοίπων θα έχουν σημειώσεις.

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΜΝΗΣΙΑ
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΡΩΤΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ

	Ερώτηση που υποβλήθηκε	Απάντηση που δόθηκε
24	Τι γίνεται στην περίπτωση που ο αιτητής δε θέλει να υποβάλει Δήλωση πρόθεσης αλλά θέλει να υποβάλει απευθείας αίτηση για πιστοποιητικό έγκρισης.	Αν υποβάλει την αίτηση για το πιστοποιητικό έγκρισης εντός των 6 μηνών, δεν θα απαιτηθεί και Δήλωση Πρόθεσης.
25	Ο επιχειρηματίας ανάπτυξης γης έχει υποθηκεύσει το ακίνητο και η τράπεζα ζήτησε να μπει σημείωση στο τίτλο. Η εταιρεία είναι σε φάση εκκαθάρισης. Ο ιδιοκτήτης διαμερίσματος στο εν λόγω ακίνητο τι μπορεί να κάνει.	Μπορεί να επιδιωχθεί η έκδοση τίτλου ιδιοκτησίας στο όνομα του αρχικού ιδιοκτήτη και στην συνέχεια θα ακολουθηθεί η διαδικασία εκκαθάρισης με βάση τη σχετική Νομοθεσία. Θα είναι σημαντικά βελτιωμένη η θέση του αγοραστή σε σύγκριση με την εναλλακτική λύση του να μην κάνει οποιαδήποτε ενέργεια.
26	Η άδεια οικοδομής η οποία εκδόθηκε πριν το 1990 αφορά οικιστική μονάδα, αλλά από το 1990 η οικοδομή χρησιμοποιείται ως αποθήκη. Μπορεί να εκδοθεί πιστοποιητικό έγκρισης;	Η περίπτωση δεν καλύπτεται από την πολεοδομική αμνηστία. Είναι δυνατό να υποβληθεί αίτηση για άδεια κατά παρέκκλιση ή για κανονική πολεοδομική άδεια.
27	Στην περίπτωση όπου έχουν ήδη εκδοθεί τίτλοι ιδιοκτησίας σε πολυκατοικία. Οι παρανομίες που έχουν γίνει μετά (κλείσιμο βεραντών) μπορούν να νομιμοποιηθούν?	Ναι είναι δυνατό να καλυφθεί με την αμνηστία. Πρέπει να υποβληθεί Δήλωση Πρόθεσης και στη συνέχεια αίτηση στην αρμόδια Αρχή με βάση την διαδικασία της Πολεοδομικής Αμνηστίας.
28	Υπάρχουν πολυκατοικίες οι οποίες δεν έχουν εξασφαλίσει ποτέ πιστοποιητικά(καταστήματα στο ισόγειο και διαμερίσματα στους ορόφους) λόγω παρανομιών στα ισόγεια καταστήματα. Τα διαμερίσματα είναι νόμιμα. Θα μπορούν να υποβάλουν τα διαμερίσματα αίτηση?	Ναι είναι δυνατό να καλυφθεί με την αμνηστία. Πρέπει να υποβληθεί Δήλωση Πρόθεσης και στη συνέχεια αίτηση στην αρμόδια Αρχή με βάση την διαδικασία της Πολεοδομικής Αμνηστίας.
29	Ρετιρέ το οποίο έχει τίτλο ιδιοκτησίας έχει κλείσει τις ακάλυπτες βεράντες που το περικλείουν σε εμβαδόν περισσότερο του 33% του αδειοδοτημένου εμβαδού. Λόγω προβλήματος το οποίο έχει προκύψει με τη αρμόδια Δημοτική αρχή η ιδιοκτήτρια θέλει να επανεκδώσει τον τίτλο για να νομιμοποιήσει κάποιες	Η περίπτωση δεν φαίνεται να καλύπτεται από την Πολεοδομική Αμνηστία.

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΜΝΗΣΤΙΑ
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΡΩΤΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ

	Ερώτηση που υποβλήθηκε	Απάντηση που δόθηκε
	από τις παρατυπίες. Το διαμέρισμα το οποίο έχει αδειοδοτηθεί ως οικιστικό σήμερα χρησιμοποιείται ως κέντρο ευεξίας.	
30	Σε συγκρότημα 5 κατοικιών για να εκδοθεί πιστοποιητικό έγκρισης χρειάζεται να γίνει και αίτηση για οριζόντιο διαχωρισμό;	Εφόσον δεν έχει τεθεί όρος στην πολεοδομική άδεια, μπορεί να εκδοθεί πιστοποιητικό έγκρισης χωρίς άδεια διαχωρισμού.
31	Κατοικία στην Αργάκα η οποία αρχικά ήταν μάντρα αλλά σιγά – σιγά έγινε κατοικία δεν έχει άδεια οικοδομής και θέλει να εκδώσει πιστοποιητικό έγκρισης	Η περίπτωση δεν μπορεί να καλυφθεί από τις ρυθμίσεις της πολεοδομικής αμνηστίας.
32	Τετραώροφη πολυκατοικία της οποίας το ρετιρέ είναι αδειοδοτημένο για 140μ2 και σε πρόσφατη ανακαίνιση έγινε 230μ2.	Θα πρέπει να διερευνηθεί τι δικαιούται να κτίσει με βάση τον υφιστάμενο συντελεστή δόμησης. Αν καλύπτεται από το συντελεστή μπορεί να ακολουθήσει την κανονική διαδικασία για χωρίγηση πολεοδομικής άδειας. Αν πάλι καλύπτεται μέρος του συντελεστή δόμησης και ο υπόλοιπος απαιτούμενος δεν υπερβαίνει το 30% του αδειοδοτημένου ρετιρέ, μπορεί να ακολουθήσει τη διαδικασία της πολεοδομικής αμνηστίας.
33	Υπάρχει ήδη καταχωρημένη αίτηση για άδεια κατά παρέκκλιση. Πρέπει να γίνει και Δήλωση Πρόθεσης.	Ο αιτητής με δική του ευθύνη θα αποφασίσει κατά πόσο θέλει να αλλάξει τη διαδικασία νομιμοποίησης. Είναι προτιμότερο να υποβάλει Δήλωση Πρόθεσης σε οποιαδήποτε περίπτωση, μέχρι να σταθμίσει τα δεδομένα και να αποφασίσει σχετικά.
34	Υφιστάμενη κατοικία για την οποία δεν έχει υλοποιηθεί ο όρος της άδειας οικοδομής για παραχώρηση ρυμοτομίας. Ο ιδιοκτήτης δεν επιθυμεί να παραχωρήσει μέρος του οικοπέδου χωρίς να λάβει την ανάλογη αποζημίωση. Μπορεί μέσα στα πλαίσια της πολεοδομικής αμνηστίας να εκδώσει πιστοποιητικό έγκρισης.	Η οικοδομή είναι συνολικά παράνομη, εφόσον δεν έχουν υλοποιηθεί όροι της άδειας οικοδομής. Η πολεοδομική αμνηστία δεν μπορεί να απαλλάξει από την υποχρέωση υλοποίησης του συγκεκριμένου όρου. Είναι δυνατό να εκδοθεί πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών και ο ανάλογος τίτλος ιδιοκτησίας, για το τμήμα της ιδιοκτησίας που δεν θα περιλαμβάνει την επιβληθείσα ρυμοτομία.
35	Πότε πρέπει να κατατίθεται Δήλωση Πρόθεσης με τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας και πότε με	Στο Παράρτημα του άρθρου 10Δ του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου και στο άρθρο 45Α(1), σε σχέση με τον ορισμό της “υφιστάμενης οικοδομής” και

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΜΝΗΣΙΑ
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΡΩΤΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ

	Ερώτηση που υποβλήθηκε	Απάντηση που δόθηκε
	τον περί Ρύθμισης Οδών και Οικοδομών Νόμο;	του "υπό δημιουργία οικόπεδο" και 45Α(3), του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικού) Νόμου 2011 καθορίζονται οι περιπτώσεις που καλύπτονται από τον κάθε νόμο και ανάλογα με την παρατυπία επιλέγεται η κατάλληλη Δήλωση Πρόθεσης.
36	Κατοικία σε ενιαία ανάπτυξη στην οποία, μετά την έκδοση του τίτλου κατασκευάστηκε πισίνα. Ο ιδιοκτήτης θέλει να εκδώσει νέο τίτλο. Η πολεοδομία του είπε ότι πρέπει να πάρει τις υπογραφές όλων των ιδιοκτητών της υπόλοιπης ανάπτυξης. Μπορεί να ακολουθήσει τις διαδικασίες της πολεοδομικής αμνηστίας για να αλλάξει τον τίτλο.	Θα πρέπει να γίνει αίτηση για έκδοση άδειας με βάση το άρθρο 90(1)(α) περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου (Τροποποιητικού)(2) του 2011, όπου ορίζονται οι περιπτώσεις που είναι δυνατό να γίνει αποδεκτή αίτηση από συνιδιοκτήτη χωρίς τις υπογραφές των υπολοίπων συνιδιοκτητών.
37	Πολυκατοικία στην οποία σύμφωνα με την άδεια οικοδομής έπρεπε να είχε κατασκευαστεί περίφραξη σκυβαλοποθήκη και πισίνα. Πως μπορεί να αποκτήσουν τίτλους οι ιδιοκτήτες των διαμερισμάτων;	Πρέπει να υποβληθεί Δήλωση Πρόθεσης και στην συνέχεια αίτηση στην αρμόδια Αρχή με βάση την διαδικασία της Πολεοδομικής Αμνηστίας. Η Επιτροπή στην γνωμάτευση της μπορεί να επιβάλει όρους ή μπορεί να αποφασίσει την έκδοση πιστοποιητικού έγκρισης με σημειώσεις. Στον ιδιοκτήτη μπορεί να επιβληθεί διοικητικό πρόστιμο.
38	Όταν θα υποβληθεί η αίτηση για έκδοση πιστοποιητικού έγκρισης με βάση τη διαδικασία για την Πολεοδομική Αμνηστία θα πρέπει να υποβάλλονται και τα έντυπα για διορισμό του μελετητή από τον ιδιοκτήτη	Όχι δε χρειάζεται
39	Στο ίδιο χωράφι έχουν κτιστεί τρία σπίτια στο ένα από τα οποία έχει κτιστεί επιπλέον της άδειας παράνομο ξύλινο γκαράζ και ως αποτέλεσμα δεν έχει εκδοθεί πιστοποιητικό έγκρισης. Τι πρέπει να γίνει από τους άλλους δύο ιδιοκτήτες;	Να υποβάλουν Δήλωση Πρόθεσης και στην συνέχεια αίτηση στην αρμόδια αρχή είτε για νομιμοποίηση του γκαράζ, είτε για έκδοση πιστοποιητικών έγκρισης, με ή χωρίς σημειώσεις.
40	Σε διπλοκατοικία, η οποία έχει τίτλο ιδιοκτησίας, έχει κατασκευαστεί μηχανοστάσιο και γκαράζ. Επίσης έχει κλειστεί το υπόγειο με γυαλί. Τι πρέπει να κάνει;	Να υποβληθεί Δήλωση Πρόθεσης και στην συνέχεια να υποβληθεί αίτηση με βάση την διαδικασία της Πολεοδομικής Αμνηστίας.

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΜΝΗΣΙΑ
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΡΩΤΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ

	Ερώτηση που υποβλήθηκε	Απάντηση που δόθηκε
41	Ο αγοραστής μίας μονάδας σε ενιαία ανάπτυξη ο οποίος θέλει να υποβάλει από μόνος του αίτηση για πιστοποιητικό έγκρισης θα πρέπει να κάμει σχέδια για τις παρατυπίες ολόκληρου του συγκροτήματος;	Όσον αφορά το διαχωρισμό της δικής του κατοικίας, ο αγοραστής πρέπει να υποβάλει τα σχετικά στοιχεία. Στην αίτηση του δεν θα περιγράψει τις παρατυπίες των υπολοίπων κατοικιών, αλλά μόνο την κατάσταση της δικής του κατοικίας.
42	Οι εξ επαγγέλματος τεχνικοί που είναι εγγεγραμμένοι στο ΕΤΕΚ μπορούν να υπογράψουν την Ένορκη Δήλωση;	Θα μπορούν να την υπογράψουν και οι τεχνικοί εξ επαγγέλματος ανάλογα με την δικαιοδοσία που έχουν από το ΕΤΕΚ για την έκδοση αδειών οικοδομής
43	Ενιαία ανάπτυξη με τρεις οικιστικές μονάδες οι οποίες έχουν άδεια οικοδομής και έγινε και άδεια για οριζόντιο διαχωρισμό. Στην μια υπάρχει προσθήκη εκτός του κελύφους πέραν του 10% του εγκεκριμένου δομήσιμου εμβαδού της μονάδας το οποίο όμως δεν υπερβαίνει το 10% της ανάπτυξης. Οι άλλες οικοδομές δε παρουσιάζουν παρατυπία. Η Δήλωση Πρόθεσης θα γίνει με βάση τον περί Πολεοδομία και Χωροταξίας ή τον περί Οδών και Οικοδομών. Η υπέρβαση στο δομήσιμο εμβαδόν θα υπολογιστεί στο σύνολο της ανάπτυξης ή στην κατοικία.	Η Δήλωση Πρόθεσης θα γίνει με βάση των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικό) Νομό του 2011. Η υπέρβαση θα αφορά τη συγκεκριμένη μονάδα.
44	Τεμάχιο το οποίο έχει άδεια διαχωρισμού και οι εργασίες δεν έχουν ακόμα ξεκινήσει γιατί ο ένας από τους έξι συνιδιοκτήτες δε θέλει να προχωρήσει. Αν προχωρήσουν οι άλλοι 5 και ολοκληρώσουν τις εργασίες θα μπορούν να εκδώσουν τίτλους με βάση τη νέα νομοθεσία.	Θα εκδοθούν τίτλοι συνιδιοκτησίας και όχι στον καθένα ξεχωριστά.
45	Ο ιδιοκτήτης του ενός από τα διαμερίσματα σε πολυκατοικία έχει κλείσει μια ακάλυπτη βεράντα. Τα άλλα διαμερίσματα δεν παρουσιάζουν παρατυπίες και ο επιχειρηματίας ανάπτυξης γης προτίθεται να	Για να μην επηρεασθεί ο χρόνος, είναι σκόπιμο να υποβληθεί αίτηση για πιστοποιητικά έγκρισης και ταυτόχρονα αίτηση για νομιμοποίηση των παρατυπιών του διαμερίσματος. Εφόσον εγκριθεί η νομιμοποίηση της παρατυπίας, θα διαγραφούν οι σημειώσεις του διαμερίσματος.

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΜΝΗΣΙΑ
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΡΩΤΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ

	Ερώτηση που υποβλήθηκε	Απάντηση που δόθηκε
	κάμει αίτηση για τελική έγκριση. Αν ο ιδιοκτήτης του διαμερίσματος που έχει τη παρατυπία κάμει αίτηση μέσω της πολεοδομικής αμνηστίας θα επηρεαστεί ο χρόνος έκδοσης των τίτλων για τους υπόλοιπους	
46	Για την ένορκη Δήλωση θα πρέπει οπωσδήποτε κάποιος να πάει στον πρωτοκολλητή του Ανώτατου δικαστηρίου στην Λευκωσία ή γίνεται και στα Επαρχιακά Δικαστήρια.	Η Ένορκη Δήλωση έχει τροποποιηθεί και μπορεί να γίνεται σε όλα τα Επαρχιακά Δικαστήρια.
47	Σε μία πολυκατοικία έχουν γίνει όλες οι διαδικασίες για την έκδοση τίτλων αλλά η διαδικασία έχει παγιοποιηθεί γιατί διαφωνούν μεταξύ τους ως προς το ποσοστό εμβαδού που έχει δοθεί σαν αντιπαροχή η ιδιοκτήτρια του τεμαχίου και ο επιχειρηματίας. Τι μπορούν να κάμουν οι άλλοι έξι ιδιοκτήτες διαμερισμάτων.	Σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 38Θ του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224, το ποσοστό του μεριδίου των μονάδων στη κοινόκτητη οικοδομή, καθορίζεται από την αξία της μονάδας σε σχέση με τη συνολική αξία όλων των μονάδων στην κοινόκτητη οικοδομή. Η αξίες των μονάδων καθορίζονται από τους ιδιοκτήτες της ανάπτυξης και ελέγχονται από το Διευθυντή. Ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, δύναται να καθορίσει άλλη αξία από αυτή που δόθηκε από τον κύριο του ακινήτου, αν κρίνει ότι υπάρχει δυσαρμονία στις δοθείσες αξίες. Στη περίπτωση όπου, υπάρχει διανομή μεταξύ των ιδιοκτητών, ο Διευθυντής προχωρεί και εγγράφει τις μονάδες σύμφωνα με τη διανομή και με βάση το ποσοστό στη κοινόκτητη οικοδομή που καθόρισε. Όπου δεν υπάρχει διανομή ο Διευθυντής, προχωρεί και εγγράφει όλες τις μονάδες συνιδιοκτήτες, σύμφωνα με το μερίδιο των εγγεγραμμένων ιδιοκτητών, και για κάθε μονάδα υιοθετεί ποσοστό στη κοινόκτητη οικοδομή που ο ίδιος καθόρισε.
48	Το 2003 έγινε αίτηση για πολεοδομική άδεια για την επέκταση ενός ακινήτου το οποίο είχε μόνο ένα κατάστημα στο ισόγειο και ένα διαμέρισμα στον όροφο με κλιμακοστάσιο. Η αίτηση για άδεια περιλάμβανε τρία διαμερίσματα στο πίσω μέρος του κτιρίου με υπόγειο και ένα στον όροφο. Λόγω της καθυστέρησης που παρατηρήθηκε στην έκδοση της πολεοδομικής άδειας ο ιδιοκτήτης προχώρησε στην κατασκευή της επέκτασης μόλις κατατέθηκε η αίτηση για άδεια οικοδομής. Η αρμόδια αρχή έθεσε όρο για	Δεν εμπίπτει στην Πολεοδομική αμνηστία γιατί δεν υπάρχει άδεια οικοδομής

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΜΝΗΣΙΑ
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΡΩΤΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ

	Ερώτηση που υποβλήθηκε	Απάντηση που δόθηκε
	την έκδοση της άδειας οικοδομής την κατασκευή κλιμακοστασίου 2 ^{ου} βαθμού για σκοπούς της πυροσβεστικής. Η πυροσβεστική ζητά το εν λόγω κλιμακοστάσιο για περισσότερα από 6 διαμερίσματα αλλά ο Δήμος Πάφου επιμένει γιατί το κτίριο είναι μακρόστενο και υπάρχουν μεγάλες αποστάσεις. Τι μπορεί να γίνει.	
49	Κατοικία στην Αγλατζιά που αγοράστηκε από επιχειρηματία ανάπτυξης γης αλλά δεν έχει κατατεθεί το πωλητήριο έγγραφο στο Κτηματολόγιο μπορεί να εκδώσει τίτλο ιδιοκτησία;	Με βάση τον περί ακίνητης ιδιοκτησίας ειδική εκτέλεση νόμο, πωλητήρια έγγραφα τα οποία δεν έχουν κατατεθεί στο Κτηματολόγιο μπορούν να κατατεθούν από την 1/8/2011 και για περίοδο 6 μηνών.
50	Αν ο επιχειρηματίας ανάπτυξης γης έχει υποθηκεύσει το ακίνητο τι θα γίνει με τους τίτλους ιδιοκτησίας.	Θα εκδοθεί τίτλος ο οποίος θα φέρει την υποθήκη του επιχειρηματία ανάπτυξης γης εκτός αν αυτό μεταφέρει τις υποθήκες σε άλλες μονάδες ή με άλλο τρόπο απαλλάξει τα ακίνητα από τις υποθήκες.
51	Πού μπορεί να βρει κάποιος πληροφορίες και έντυπα για τη πολεοδομική αμνηστία	Έντυπα υπάρχουν σε όλα Κέντρα εξυπηρέτησης του Πολίτη, στους Δήμους, τις Επαρχιακές Διοικήσεις. Μπορείτε επίσης να τα βρείτε στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Εσωτερικών moi.gov.cy