

**Μέτρα για τη νομιμοποίηση / αδειοδότηση
αυθαίρετων / νέων κατασκευών σε εγκριμένες αναπτύξεις ***

Το Υπουργικό Συμβούλιο, για σκοπούς ανάκαμψης της αναπτυξιακής δραστηριότητας, αποφάσισε στις 29.7.2015 να εγκρίνει ειδικά Μέτρα για τη νομιμοποίηση / αδειοδότηση υφιστάμενων αυθαίρετων ή / και προτεινόμενων νέων κατασκευών σε εγκριμένες αναπτύξεις, που παρέχουν στην Πολεοδομική Αρχή, τη δυνατότητα να εγκρίνει υφιστάμενες αυθαίρετες ή / και προτεινόμενες νέες κατασκευές, με προϋποθέσεις και για καθορισμένη χρονική περίοδο, χωρίς να απαιτείται η υποβολή αίτησης κατά παρέκκλιση με βάση τις πρόνοιες των άρθρων 26(2) ή/ και 45Α (πολεοδομική αμνηστία) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, ως ακολούθως:

(α) Προσθήκες / Μετατροπές σε υφιστάμενες αναπτύξεις

(i) Οικιστική Ανάπτυξη

Στις περιπτώσεις υφιστάμενων εγκριμένων οικιστικών μονάδων, στις οποίες έχουν πραγματοποιηθεί οριζόντιες επεκτάσεις (π.χ. ενσωμάτωση βοηθητικών χώρων / μέρους υπόστεγων χώρων στάθμευσης, καλυμμένων βεραντών στον οργανικό τους 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 εγκριμένο με προηγούμενη άδεια, **θα επιτρέπεται αύξηση του συντελεστή δόμησης κατά 20% των πιο πάνω μεγεθών, ή κατά 60 τ.μ., οποιαδήποτε αύξηση είναι μεγαλύτερη.** Στις περιπτώσεις υφιστάμενων προσθηκών εκτός του κελύφους της οικοδομής και όπου απαιτείται, επιτρέπεται ανάλογη αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης. Είναι επίσης δυνατόν να επιτραπούν ανάλογες νέες προσθήκες σε υφιστάμενες εγκριμένες ανεξάρτητες οικιστικές μονάδες.

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 στην στέγαση και ενσωμάτωση ακάλυπτων, με την προϋπόθεση ότι υποβάλλεται με την αίτηση η γραπτή συγκατάθεση όλων των συνιδιοκτητών της ανάπτυξης (στις περιπτώσεις αυτές δεν θα εφαρμόζονται οι πρόνοιες του άρθρου 90 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου).

Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει κάθετη επέκταση υφιστάμενης εγκριμένης οικιστικής μονάδας με αύξηση του επιτρεπόμενου ή του εγκριμένου 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.

(ii) Βιομηχανική, βιοτεχνική, αποθηκευτική, κτηνοτροφική/ γεωργική ανάπτυξη

Δεδομένου ότι, με βάση την επιφύλαξη του άρθρου 21 των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις) Κανονισμών, είναι δυνατόν να μην εφαρμόζονται οι πρόνοιες για τη μεταφορά / αντιστάθμιση περιορισμένης κλίμακας υπερβάσεων στον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης, στις περιπτώσεις αναπτύξεων που αφορούν τον βιομηχανικό τομέα παραγωγής (βιομηχανική, βιοτεχνική ή αποθηκευτική μονάδα), ή κτηνοτροφική μονάδα παραγωγής ή τη συγκέντρωση ή συσκευασία γεωργικών ή κτηνοτροφικών προϊόντων, **είναι δυνατόν να επιτραπεί από την Πολεοδομική Αρχή αύξηση κατά 20%**, των ανώτατων επιτρεπόμενων συντελεστή δόμησης και ποσοστού κάλυψης (όπου απαιτείται), όπου οι προσθήκες καθίστανται αναγκαίες ή είναι επιθυμητές για τη βελτίωση της

λειτουργικότητας ή της ασφάλειας της μονάδας, ή την αναβάθμιση της αισθητικής της οικοδομής.

Το αναφερόμενο πιο πάνω Μέτρο ισχύει και στις περιπτώσεις υφιστάμενων εξουσιοδοτημένων με άδεια αναπτύξεων, έστω και εάν αυτές χωροθετούνται εκτός των καθορισμένων βιομηχανικών, βιοτεχνικών, κτηνοτροφικών ζωνών/ περιοχών, αντίστοιχα.

(β) Αλλαγή χρήσης τμήματος οικιστικής μονάδας σε επαγγελματική στέγη

Επιτρέπεται 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, **χωρίς να εφαρμόζεται μείωση του συντελεστή δόμησης στο 70% του ανώτατου επιτρεπόμενου για οικιστική χρήση**, και χωρίς να απαιτείται η υπόδειξη επιπρόσθετου χώρου στάθμευσης. Το Μέτρο αυτό θα ισχύει αποκλειστικά σε σχέση με επαγγέλματα παροχής υπηρεσιών, π.χ. ιατρείο, επαγγελματικό γραφείο, φροντιστήριο μίας τάξης ή / και εργαστήριο Κατηγορίας Γ (πολύ περιορισμένου βαθμού οχληρίας). 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.

Το Μέτρο αυτό δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις οικιστικών μονάδων σε πολυκατοικίες.

2. Τα Μέτρα εφαρμόζονται νοούμενου ότι τηρούνται οι πιο κάτω όροι/ προϋποθέσεις και ειδικές ρυθμίσεις:

- (α) Οι προσθηκομετατροπές, εκτός και εντός του κελύφους, θα εναρμονίζονται με τη μορφή και τον χαρακτήρα της υφιστάμενης εγκριμένης οικοδομής και θα γίνονται με υλικά αποδεκτής αισθητικής και ποιότητας.
- (β) Θα διασφαλίζονται οι ανέσεις της περιοχής από εισαγωγή χρήσεων ασύμβατων με τον χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία αυτής.
- (γ) Παρέχεται, για σκοπούς επίστευσης και απλοποίησης των διαδικασιών αδειοδότησης, η δυνατότητα στην Πολεοδομική Αρχή να κρίνει κατ' αξία και να επιτρέπει, ανεξάρτητα από το περιεχόμενο κανονιστικών προνοιών (Σχέδια Ανάπτυξης, Εντολές κλπ) και χωρίς να απαιτείται η σύμφωνη γνώμη της Τοπικής Αρχής, αιτιολογημένες και περιορισμένης κλίμακας και σημασίας τεχνικής φύσης αποκλίσεις σε ότι αφορά αποστάσεις οικοδομών από τα όρια του τεμαχίου και μεταξύ των ίδιων των οικοδομών, αυξημένο μήκος επαφής βοηθητικών οικοδομών σε κοινά σύνορα, υπέρβαση στο ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος ή / και αριθμό ορόφων κύριων και βοηθητικών οικοδομών κλπ, και αφού βεβαιωθεί ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις παρακείμενων τεμαχίων / χρήσεων.
- (δ) Παρέχεται στην Πολεοδομική Αρχή η δυνατότητα ενεργοποίησης του μηχανισμού εξαγοράς επιπρόσθετων απαιτούμενων χώρων στάθμευσης (όπου αυτοί δεν είναι δυνατόν να χωροθετηθούν στην προς ανάπτυξη ιδιοκτησία), έστω και εάν η ανάπτυξη εμπίπτει σε περιοχή όπου δεν είναι δυνατή η προώθηση της διαδικασίας εξαγοράς χώρων στάθμευσης, χωρίς να απαιτείται – στις περιπτώσεις αναπτύξεων εντός Τοπικών Σχεδίων – η έγκριση απόκλισης από τον Υπουργό Εσωτερικών.
- (ε) Τα Μέτρα αυτά θα ισχύουν στις περιπτώσεις αιτήσεων που υποβάλλονται μέχρι την 31.12.2019.

***Σημείωση**

Υφιστάμενη εγκριμένη ανάπτυξη σημαίνει οικοδομή η οποία υφίσταται με βάση πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της Απόφασης αυτής, καθώς επίσης και ανάπτυξη για την οποία χορηγήθηκε και εξακολουθεί να ισχύει άδεια οικοδομής ή πολεοδομική άδεια, κατά την ίδια ημερομηνία.