



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
Γραφείο Γενικού Διευθυντή

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΥΠΕΣ Γ.Ε. 071

Αρ. Φακ.: 05.13.022
05.33.115.001

20 Μαρτίου, 2025

Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως,

Γενικούς Διευθυντές
Επαρχιακών Οργανισμών Αυτοδιοίκησης
Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου,

Προσωρινό Γενικό Διευθυντή
Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης Αμμοχώστου,

Πολιτική Επιβολής Αντισταθμιστικών Μέτρων κατά την Άσκηση Διακριτικής Ευχέρειας των Πολεοδομικών Αρχών για Υπέρβαση του Μέγιστου Αριθμού Ορόφων

1. ΓΕΝΙΚΑ

- 1.1. Στην Εγκύκλιο αυτή, όπου αναφέρεται «Τοπική Αρχή», έχει την έννοια που αποδίδεται σε αυτήν από τον περί Επαρχιακών Οργανισμών Αυτοδιοίκησης Νόμο, δηλαδή Δήμο/Κοινότητα.
- 1.2. Τα τελευταία χρόνια παρατηρήθηκε αυξανόμενη τάση υποβολής αιτήσεων για ανέγερση πολυώροφων κτιρίων, λόγω σύγχρονων αντιλήψεων αστικού σχεδιασμού, εισαγωγής Σχεδίων Πολεοδομικών Κινήτρων, κ.ά. Για υποβοήθηση της άσκησης της διακριτικής εξουσίας της Πολεοδομικής Αρχής, ο Διευθυντής Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, ως Συντονιστής των Πολεοδομικών Αρχών παγκύπρια με βάση το Διάταγμα Εκχώρησης Εξουσιών, εξέδωσε τον Μάιο 2018 το *Διευκρινιστικό Πλαίσιο των Γενικών Αρχών και Προϋποθέσεων για Ανέγερση Ψηλών Κτιρίων*.
- 1.3. Επιπλέον, δεδομένης της αυξανόμενης τάσης υποβολής αιτήσεων για ανέγερση οικοδομών με υπέρβαση του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων κατά ένα ή και δύο, λόγω επιπλέον εμβαδού που προκύπτει από Σχέδια Παροχής Πολεοδομικών Κινήτρων ή για επίτευξη άλλων στόχων του κράτους (προσιτή κατοικία, ΑΠΕ, διατηρητέες οικοδομές, κ.ά.), ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως εξέδωσε τον Μάιο του 2023, σχετική Κατευθυντήρια Εγκύκλιο, ώστε η διακριτική ευχέρεια να ασκείται ομοιόμορφα και με φειδώ από τις Πολεοδομικές Αρχές.
- 1.4. Η παρούσα Εγκύκλιος κρίνεται ότι θα συμβάλει στη διευκρίνιση ορισμένων παραμέτρων και δυνατοτήτων, καθώς και στην ταχύτητα άσκησης της διακριτικής ευχέρειας των Πολεοδομικών Αρχών, ειδικά μετά τη μεταρρύθμιση της τοπικής αυτοδιοίκησης την 01.07.2024, και την ανάληψη αρμοδιότητας πολεοδομικού ελέγχου από τους Επαρχιακούς Οργανισμούς Αυτοδιοίκησης.

2. ΑΙΤΗΣΕΙΣ ΜΕ ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΜΕΓΙΣΤΟΥ ΑΡΙΘΜΟΥ ΟΡΟΦΩΝ ΚΑΤΑ ΈΝΑ Ή ΔΥΟ

- 2.1. Αιτήσεις για υπέρβαση του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων κατά ένα ή και δύο εξετάζονται με βάση την παράγραφο 6.2 του Παραρτήματος Β των Τοπικών Σχεδίων, και την παράγραφο 4.1 της Εντολής 4/2024 του Υπουργού Εσωτερικών, όπου καθορίζονται με σαφήνεια οι 20 συνολικά περιπτώσεις στις οποίες οι Πολεοδομικές Αρχές είναι δυνατόν να ασκήσουν τη διακριτική τους ευχέρεια για αύξηση του αριθμού ορόφων μέχρι και δύο. Για παράδειγμα, σε περιπτώσεις ενιαίας οικιστικής ανάπτυξης, σε περιπτώσεις με εξ αντικειμένου δυσκολίες λόγω μεγέθους, σχήματος, διαστάσεων ή άλλων χαρακτηριστικών του τεμαχίου, σε περιπτώσεις εφαρμογής Σχεδίου Παροχής Κινήτρων, κ.ά.
- 2.2. Η εξασφάλιση των απόψεων της Τοπικής Αρχής (Δήμος/Κοινότητα) απαιτείται μόνο σε περιπτώσεις που η αίτηση δεν αφορά μία εκ των 20 περιπτώσεων της παραγράφου 4.1, ή σε περίπτωση που η εξασφάλιση των απόψεων καθορίζεται συγκεκριμένα σε πρόνοια του Σχεδίου Ανάπτυξης. Αν η Πολεοδομική Αρχή θεωρεί ότι συντρέχουν άλλοι ουσιαστικοί και τεκμηριωμένοι λόγοι για υπέρβαση του αριθμού ορόφων και επιθυμεί να ασκήσει τη διακριτική της ευχέρεια, θα πρέπει να χρησιμοποιήσει την παράγραφο 4.6 *Αύξηση των Επιτρεπόμενων Μεγεθών* της Εντολής 4/2024, σε συνάρτηση με την παράγραφο 7(1) του Διατάγματος Εκχώρησης Εξουσιών (Κ.Δ.Π. 307/2024), και απαραίτητα να εξασφαλίσει τις απόψεις της Τοπικής Αρχής (Ειδική Διακριτική Ευχέρεια).
- 2.3. Η παρατηρούμενη τάση εκ μέρους ορισμένων Αρχών για θέσπιση μηχανισμού καταβολής αντισταθμιστικού οφέλους, για αναπτύξεις όπου εφαρμόζεται διακριτική ευχέρεια για υπέρβαση του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων κατά ένα ή δύο, ή ακόμη και καθορισμός περιπτώσεων για τις οποίες η Τοπική Αρχή ενημερώνει την Πολεοδομική Αρχή ότι δεν δύναται να ασκήσει τη διακριτική της ευχέρεια, δεν δικαιολογείται.

Η Πολεοδομική Αρχή ασκεί την εν λόγω διακριτική ευχέρεια για να προωθήσει αίτηση όπου αξιολογεί ότι το αποτέλεσμα είναι προς το συμφέρον της ανάπτυξης χωρίς επηρεασμό ανέσεων ή της εικόνας της περιοχής, και η πρόνοια για άσκηση διακριτικής ευχέρειας για ένα και δύο ορόφους ισχύει από την πρώτη δημοσίευση των Τοπικών Σχεδίων την 01.12.1990. Ανάλογες πρόνοιες ισχύουν σε Σχέδια Ανάπτυξης σε όλη την Ευρώπη, δεδομένου ότι οι πολεοδομικές στρεβλώσεις που παρουσιάζονται σε Ζώνες Ανάπτυξης, λόγω διαχρονικής ανάπτυξης μέσα από δεκαετίες, αντιμετωπίζονται μόνο με χρήση διακριτικής ευχέρειας που τεκμηριώνεται από την Πολεοδομική Αρχή. Για αυτή την περιορισμένης κλίμακας διακριτική ευχέρεια, αποκλειστική ευθύνη και αρμοδιότητα έχει η ίδια η Πολεοδομική Αρχή.

2.4. Συνεπώς, καθίσταται σαφές ότι:

- (α) Η καταβολή αντισταθμιστικού οφέλους δεν επιβάλλεται αλλά ούτε και νομιμοποιείται σε περιπτώσεις υπέρβασης του μέγιστου αριθμού ορόφων μέχρι ένα στη Δήλωση Πολιτικής, και μέχρι δύο στα Τοπικά Σχέδια.
- (β) Οι απόψεις των Τοπικών Αρχών, αν απαιτούνται με βάση την παράγραφο 4.6 της Εντολής 4/2024 και της παραγράφου 7(1) του Διατάγματος Εκχώρησης Εξουσιών, ή αν το Συμβούλιο του Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης αποφασίσει ότι θα πρέπει να εξασφαλίζονται, ανεξάρτητα αν δεν απαιτείται από τη νομοθεσία, θα αξιολογούνται και θα λαμβάνονται υπόψη από την Πολεοδομική Αρχή, χωρίς ωστόσο να καθίστανται δεσμευτικές. Η Πολεοδομική Αρχή για άσκηση της διακριτικής της ευχέρειας θα τεκμηριώνει την απόφαση της, ως οι πρόνοιες του περί των Γενικών Αρχών του Διοικητικού Δικαίου Νόμου, λαμβάνοντας υπόψη την *Κατευθυντήρια Οδηγία* (Μάιος 2023), χωρίς ωστόσο να απαιτείται η σύμφωνη γνώμη οποιασδήποτε άλλης Αρχής.

3. ΑΙΤΗΣΕΙΣ ΜΕ ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΜΕΓΙΣΤΟΥ ΑΡΙΘΜΟΥ ΟΡΟΦΩΝ ΠΕΡΑΝ ΤΩΝ ΔΥΟ

- 3.1. Με βάση την παράγραφο 4.6 του *Διευκρινιστικού Πλαισίου Γενικών Αρχών και Προϋποθέσεων για Ανέγερση Ψηλών Κτιρίων*, που αφορά στις περιπτώσεις άσκησης διακριτικής ευχέρειας για έγκριση οικοδομών με υπέρβαση πέραν των δύο ορόφων από τον επιτρεπόμενο, η

Πολεοδομική Αρχή, σε συνεννόηση με την Τοπική Αρχή, που γνωρίζει τις ανάγκες της φιλοξενούσας περιοχής, εφαρμόζει αντισταθμιστικό όφελος για υλοποίηση έργων κοινής ωφέλειας στην εγγύς περιοχή, ανάλογα με την περίπτωση και την κλίμακα της ανάπτυξης. Η πρακτική που ακολουθήθηκε μέχρι σήμερα, είναι η υποχρέωση υλοποίησης του αντισταθμίματος να τίθεται ως όρος στη χορηγηθείσα Πολεοδομική Άδεια, ώστε να διευθετηθεί στα πλαίσια έκδοσης της άδειας οικοδομής.

- 3.2. Η απαίτηση για απόδοση αντισταθμίματος, παρόλο που δεν περιέχεται στα Σχέδια Ανάπτυξης, και στο παρελθόν είχε αμφισβητηθεί από επενδυτές, κρίθηκε ότι είναι δυνατό να επιβληθεί εφόσον με την υπέρβαση του αριθμού ορόφων πέραν των δύο, δηλαδή πέραν της συνήθους αύξησης 1-2 ορόφων για ευθυγράμμιση με δεδομένα της περιοχής και λόγω εφαρμογής κινήτρων, η άσκηση διακριτικής ευχέρειας για μεγαλύτερο αριθμό ορόφων θα έπρεπε να συνοδεύεται με «ανταπόδοση» στη φιλοξενούσα περιοχή, με υλοποίηση έργων προς όφελος του συνόλου της περιοχής. Συνεπώς, η απόδοση αντισταθμίματος εφαρμόζεται ανάλογα με την περίπτωση και την κλίμακα της ανάπτυξης, και αφορά τοπιοτέχνηση ανοικτών χώρων και άλλες υποδομές για βελτίωση των συνθηκών στην άμεσα περιβάλλουσα περιοχή της ανάπτυξης, όπως αναβάθμιση οδικού δικτύου, κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης, κ.ά.
- 3.3. Είναι σαφές ότι τα αντισταθμιστικά μέτρα τα οποία διαλαμβάνουν καταβολή χρηματικού ποσού εφαρμόζονται κυρίως σε περιπτώσεις που το ύψος του απαιτούμενου αντισταθμίματος έχει υπολογισθεί από το κράτος στα πλαίσια διαβούλευσης για την προτεινόμενη ανάπτυξη, για υλοποίηση συγκεκριμένων έργων ή δράσεων, όπως για παράδειγμα από το Τμήμα Δημοσίων Έργων για υλοποίηση συγκεκριμένων οδικών ρυθμίσεων, από το Τμήμα Αρχαιοτήτων για ανασκαφική έρευνα, από το Τμήμα Περιβάλλοντος για περιοδικό έλεγχο περιβαλλοντικά ευαίσθητης περιοχής, κ.ά.

Συνεπώς, ο κάθε Επαρχιακός Οργανισμός Αυτοδιοίκησης, σε συνεργασία με τις Τοπικές Αρχές που μετέχουν στο Συμβούλιο, θα πρέπει να καταρτίσει πρόγραμμα έργων, αφού ενημερώσει τις Τοπικές Αρχές που μετέχουν στο Συμβούλιο για υποβολή εισηγήσεων, ώστε όταν η Πολεοδομική Αρχή διαβουλεύεται με την Τοπική Αρχή σε περιπτώσεις ψηλών κτιρίων, να υπάρχει κατάλογος βελτιωτικών έργων λόγω των αναγνωρισμένων αναγκών των φιλοξενουσών περιοχών, στη βάση ορθολογικού πολεοδομικού προγραμματισμού, ώστε να τίθεται σχετικός όρος στην πολεοδομική άδεια, για υλοποίηση στο στάδιο έκδοσης της άδειας οικοδομής.

- 3.4. Ανεξάρτητα του πιο πάνω, και δεδομένης της επιθυμίας των Τοπικών Αρχών για διαχείριση των θεμάτων που εμπíπτουν στη διοικητική τους περιοχή, κρίνεται ότι οι πέντε Επαρχιακοί Οργανισμοί Αυτοδιοίκησης σε συνεργασία με τις Τοπικές Αρχές που μετέχουν στο Συμβούλιο, θα πρέπει μετά από μεταξύ τους διαβούλευση να αποφασίσουν τη βέλτιστη *Μέθοδο Υπολογισμού Αντισταθμίματος*, που θα πρέπει να αποσταλεί για αξιολόγηση και έγκριση στο Υπουργείο Εσωτερικών, ώστε να υπάρχει συνέπεια και ορθολογική αντιμετώπιση όλων των περιπτώσεων παγκύπρια.
- 3.5. Μέχρι την ετοιμασία της Μεθόδου Υπολογισμού Αντισταθμίματος και την έγκρισή της από το Υπουργείο Εσωτερικών, παρακαλούνται οι Πολεοδομικές Αρχές και οι Επαρχιακοί Οργανισμοί Αυτοδιοίκησης να τηρούν τις διαδικασίες της παραγράφου 3.3.

4. Η παρούσα Εγκύκλιος τίθεται σε άμεση εφαρμογή.



Δρ Ελίκκος Ηλία
Γενικός Διευθυντής