

## ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΑ ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

### Άσκηση Διακριτικής Ευχέρειας Πολεοδομικών Αρχών για την Ανέγερση Οικοδομών με Υπέρβαση του Ανώτατου Επιτρεπόμενου Αριθμού Ορόφων μέχρι δύο (2) στα Όρια των Τοπικών Σχεδίων

#### **1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

1.1 Στα Τοπικά Σχέδια, πέραν των επιτρεπόμενων χρήσεων, καθορίζονται οι ανώτατοι επιτρεπόμενοι συντελεστές ανάπτυξης και ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων για κάθε επιμέρους περιοχή, και οι παράμετροι αυτοί προσδιορίζουν την ταυτότητα της περιοχής, τη διαχρονική της ανάπτυξη και τη θέση της στο αστικό σύμπλεγμα.

1.2 Τα τελευταία χρόνια έχει παρατηρηθεί αυξανόμενη τάση υποβολής αιτήσεων για ανέγερση οικοδομών με υπέρβαση του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων κατά ένα ή και 2, και συνεπώς έχει προκύψει η ανάγκη ετοιμασίας της παρούσας Κατευθυντήριας Εγκυκλίου του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, ως συντονιστή των Πολεοδομικών Αρχών παγκύπρια με βάση την παράγραφο 11 του Διατάγματος Εκχώρησης Εξουσιών, ώστε η διακριτική ευχέρεια να ασκείται ενιαία, ομοιόμορφα και με συνέπεια από τις Πολεοδομικές Αρχές. Παράλληλα, με την Εγκύκλιο οι αιτητές και επενδυτές γης έχουν την ορθή πληροφόρηση και καθοδήγηση για τις περιοχές όπου οι Πολεοδομικές Αρχές είναι δυνατόν να ασκήσουν τη διακριτική τους ευχέρεια, για να μην προκύπτουν δυσχέρειες κατά τη διαδικασία ελέγχου της ανάπτυξης.

1.3 Αιτήσεις για υπέρβαση του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων κατά ένα ή και 2 εξετάζονται με βάση την παράγραφο 6.2 του Παραρτήματος Β των Τοπικών Σχεδίων, και την παράγραφο 4.1 της Εντολής 1/2017 του Υπουργού Εσωτερικών, οι οποίες επισυνάπτονται για εύκολη αναφορά στο τέλος της Εγκυκλίου, όπου καθορίζονται με σαφήνεια οι περιπτώσεις στις οποίες οι Πολεοδομικές Αρχές είναι δυνατόν να ασκήσουν τη διακριτική τους ευχέρεια για αύξηση του αριθμού ορόφων μέχρι και δύο πέραν του επιτρεπόμενου.

1.4 Οι 20 συνολικά περιπτώσεις δυναμικής άσκησης της διακριτικής ευχέρειας που περιγράφονται στην παράγραφο 4.1 της Εντολής 1/2017 αφορούν περιπτώσεις αιτήσεων για επιθυμητές αναπτύξεις (ενιαία οικιστική ανάπτυξη, δημιουργία Τοπικών Εμπορικών Κέντρων, κ.ά.), περιπτώσεις αιτήσεων όπου λόγω δεσμεύσεων η τήρηση του μέγιστου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων καθίσταται δύσκολη (για επίτευξη προσαρμογής σε υφιστάμενες δεσμεύσεις, όταν προκύπτουν εξ αντικειμένου δυσκολίες λόγω μεγέθους, σχήματος, διαστάσεων ή άλλων χαρακτηριστικών των τεμαχίων), αιτήσεις που υποβάλλονται με εφαρμογή Κινήτρων για επίτευξη άλλων στόχων των Τοπικών Σχεδίων (π.χ. μεταφορά συντελεστή δόμησης από διατηρητέες οικοδομές), κ.ά.

1.5 Είναι σαφές ότι για την άσκηση της διακριτικής ευχέρειας, η πολεοδομική αίτηση όχι μόνο θα πρέπει να εμπίπτει στις περιπτώσεις της παραγράφου 4.1 της Εντολής 1/2017 αλλά ταυτόχρονα η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία να διαθέτει τέτοια πολεοδομικά δεδομένα και χαρακτηριστικά, ώστε η εν λόγω αύξηση να μην επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις περιοίκων, ούτε να αλλοιώνει τη φυσιογνωμία και την ταυτότητα μιας περιοχής, αντιθέτως να συμβάλλει στην ομαλότερη ένταξη της οικοδομής στον χώρο.

1.6 Αν η αίτηση για ανάπτυξη δεν αφορά μία εκ των περιπτώσεων της παραγράφου 4.1 ή σε άλλες σχετικές πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης, τότε η Πολεοδομική Αρχή, σε περίπτωση που θεωρεί ότι συντρέχουν άλλοι πολύ ουσιαστικοί και τεκμηριωμένοι λόγοι για υπέρβαση του αριθμού ορόφων, για να ασκήσει τη διακριτική της ευχέρεια, θα πρέπει να χρησιμοποιήσει την παράγραφο 4.6 *Αύξηση των Επιτρεπόμενων Μεγεθών* της Εντολής 1/2017, και να εξασφαλίσει τη σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας Τοπικής Αρχής (ειδική διακριτική ευχέρεια).

## **2. ΠΛΑΙΣΙΟ ΒΑΣΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΑΣΚΗΣΗΣ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΗΣ ΕΥΧΕΡΕΙΑΣ**

2.1 Η Πολεοδομική Αρχή θα αξιολογεί κάθε πολεοδομική αίτηση για υπέρβαση του αριθμού ορόφων κατά ένα ή δύο, υπό την προϋπόθεση ότι αυτή εμπίπτει σε μία εκ των περιπτώσεων της παραγράφου 4.1 της Εντολής 1/2017 ή σε άλλες σχετικές πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης, και μόνον όταν η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία διαθέτει τα πολεοδομικά δεδομένα και χαρακτηριστικά που περιγράφονται στη συνέχεια, ώστε να διασφαλίζεται η ορθολογική ένταξη της οικοδομής στον χώρο. Τα εν λόγω πολεοδομικά χαρακτηριστικά αφορούν τον χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της περιοχής στην οποία εμπίπτει η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία, το εμβαδόν της, τη θέση της στον πολεοδομικό ιστό της περιοχής σε σχέση με τους κύριους οδικούς άξονες, την τοπογραφία, τον τρόπο που αναπτύχθηκε η περιοχή διαχρονικά, κ.ά.

2.2 Σημειώνεται ότι η Πολεοδομική Αρχή θα πρέπει να επιδεικνύει ιδιαίτερη προσοχή στις περιπτώσεις αιτήσεων για ανέγερση οικοδομής με υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων κατά δύο, και η σύμφωνη γνώμη της θα πρέπει να αφορά μόνο εξαιρετικές περιπτώσεις, για αιτήσεις σε περιοχές που είναι ήδη ανεπτυγμένες με οικοδομές πριν την εφαρμογή του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, όταν ο τότε ισχύων επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων ήταν ψηλότερος, ή σε περιπτώσεις ανεπτυγμένων Εμπορικών Αξόνων κατά μήκος κύριων δρόμων.

2.3 Η άσκηση της διακριτικής ευχέρειας της Πολεοδομικής Αρχής αφορά κατά κανόνα ανάπτυξη σε ιδιοκτησία η οποία παρουσιάζει ένα, ή και περισσότερα από τα ακόλουθα χαρακτηριστικά. Συστήνεται όπως σε κάθε περίπτωση ισχύουν περισσότερα του ενός χαρακτηριστικών, ώστε να ενισχύεται η απόφαση άσκησης διακριτικής ευχέρειας από την Πολεοδομική Αρχή, ενώ στις περιπτώσεις που ισχύει μόνο ένα χαρακτηριστικό, αυτό θα πρέπει απαραίτητα να αφορά τη θέση της ιδιοκτησίας στον αστικό ιστό, όπως για παράδειγμα τεμάχιο κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας, ή άλλου κύριου δρόμου περιφερειακής ή υπερτοπικής σημασίας, όπου η οικοδομή με αύξηση του αριθμού ορόφων θα προσδώσει αστική εικόνα κατά μήκος του δρόμου, χωρίς επηρεασμό ανέσεων άλλων παρακείμενων ιδιοκτησιών.

2.4 Τα απαιτούμενα χαρακτηριστικά της ιδιοκτησίας είναι τα εξής:

- (i) Εφάπτεται σε δρόμο πρωταρχικής σημασίας ή βασικό συλλεκτήριο δρόμο, ή έχει άμεση σχέση με αυτούς.
- (ii) Έχει ικανοποιητικό μέγεθος και τέτοια γεωμετρικά χαρακτηριστικά, ώστε να διασφαλίζεται η άνετη ένταξη της ανάπτυξης χωρίς επιπτώσεις στις πέριξ ιδιοκτησίες, με δυνατότητα αυξημένων αποστάσεων από τα σύνορα.

(iii) Γειτνιάζει με δημόσιες λειτουργίες, ή αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας.

(iv) Εμπίπτει σε περιοχή στην οποία ισχύει εξειδικευμένη χωροθετική πολιτική.

(v) Βρίσκεται σε περιοχή όπου υφίσταται αριθμός οικοδομών με μεγαλύτερο αριθμό ορόφων από τον επιτρεπόμενο, οι οποίες έχουν ήδη καθορίσει τον χαρακτήρα και φυσιογνωμία της περιοχής.

(vi) Είναι άμεσα εφαπτόμενο με οικοδομές με μεγαλύτερο αριθμό ορόφων από τον επιτρεπόμενο, που εγκρίθηκαν πριν την εφαρμογή του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, ή κατά παρέκκλιση των προνοιών του Σχεδίου Ανάπτυξης.

**2.5** Γενικά, θα αποφεύγεται η υπέρβαση του αριθμού ορόφων σε περιοχή που έχει αναπτυχθεί με οικοδομές χαμηλού ύψους και πυκνότητας, ενώ επιπλέον, σε περιπτώσεις νέων περιοχών, οι οποίες δεν έχουν ακόμη αναπτυχθεί, θα αποφεύγεται η δημιουργία δεσμεύσεων που αφορούν υπέρβαση του μέγιστου αριθμού ορόφων, οι οποίες στο μέλλον θα αποτελούν δεδομένο στο οποίο θα καλείται η Πολεοδομική Αρχή να προσαρμοσθεί.

**2.6** Πριν ή τουλάχιστον ταυτόχρονα με την υποβολή της πολεοδομικής αίτησης, θα απαιτείται η επιτόπου ανάρτηση γνωστοποίησης σε περίοπτο και εμφανές σημείο του χώρου της ανάπτυξης, για κατάλληλη ενημέρωση του κοινού και των περιοίκων, ώστε να υπάρχει η δυνατότητα έγκαιρης υποβολής παραστάσεων προς την Πολεοδομική Αρχή. Προς τον σκοπό αυτό θα αποσταλεί σχετική ανακοίνωση στο ΕΤΕΚ, για ενημέρωση των Μελών του.

**2.7** Επιπλέον, η Πολεοδομική Αρχή πρέπει να εξασφαλίζει και να λαμβάνει σοβαρά υπόψη τις απόψεις της Τοπικής Αρχής, σε περιπτώσεις όπου για τη συγκεκριμένη ή την ευρύτερη περιοχή έχουν ήδη εκφραστεί αρνητικές απόψεις από περιοίκους ή οργανωμένα σύνολα, και ιδιαίτερα σε περιπτώσεις παραπόνων σε οικιστικές περιοχές.

**2.8** Σε περίπτωση αίτησης, για την οποία προκύπτει διαφωνία μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής και του μελετητή, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να συμβουλευτεί την Ειδική Επιτροπή Αισθητικού Ελέγχου, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 3.2(β) και (γ), του Παραρτήματος Γ - *Κατευθυντήριες Γραμμές σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος*.

**2.9** Σημειώνεται ότι σε περίπτωση που η Πολεοδομική Αρχή διαπιστώσει αρνητικό επηρεασμό ανέσεων ή αλλοίωση της φυσιογνωμίας μίας περιοχής, από ήδη υφιστάμενες ή εγκριμένες οικοδομές, τυχόν νέες αιτήσεις θα αξιολογούνται με αυστηρότητα, χωρίς οι υφιστάμενες δεσμεύσεις να αποτελούν κριτήριο για εκ νέου άσκηση διακριτικής ευχέρειας, και λαμβάνοντας υπόψη το συσσωρευτικό αποτέλεσμα.

**2.10** Τέλος, και σε σχέση με τη χωροθετική πολιτική των Τοπικών Σχεδίων για διεύθυνση ανάπτυξης από Εμπορική σε Οικιστική Ζώνη, σημειώνεται ότι τυχόν έγκριση υπέρβασης του αριθμού ορόφων στην Εμπορική Ζώνη δεν συνεπάγεται άμεσα την υπέρβαση του αριθμού ορόφων στην Οικιστική Ζώνη, με επιχείρημα την επίτευξη ενιαίας αρχιτεκτονικής μορφής.

**2.11** Η άσκηση της διακριτικής ευχέρειας της Πολεοδομικής Αρχής δεν είναι δυνατή στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (i) Σε τεμάχια που βρίσκονται εντός Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ).
- (ii) Όπου ρητά απαγορεύεται με βάση σχετική πρόνοια του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης.
- (iii) Σε τεμάχια όμορα με το όριο της ΠΕΧ, όπου με βάση τα Σχέδια Ανάπτυξης το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος είναι μικρότερο από αυτό που καθορίζεται για τις υπόλοιπες ιδιοκτησίες στην Πολεοδομική Ζώνη.
- (iv) Σε τεμάχια πλησίον αρχαιολογικών χώρων ή/και μεμονωμένων Αρχαίων Μνημείων, εκτός σε εξαιρετικές περιπτώσεις, και με την εκ των προτέρων εξασφάλιση της σύμφωνης γνώμης του Τμήματος Αρχαιοτήτων.
- (v) Σε τεμάχια εντός ή πλησίον περιβαλλοντικά ευαίσθητων περιοχών (Παράρτημα Γ των Τοπικών Σχεδίων).
- (vi) Σε Πολεοδομικές Ζώνες με χαμηλή δόμηση και πυκνότητα (π.χ. περιοχές όπου επικρατεί ο τύπος της διώροφης οικοδομής), εξαιρουμένων των περιμετρικών τους ορίων, αν τα όρια αυτά εφάπτονται σε κύριο οδικό δίκτυο.
- (vii) Σε ιδιοκτησίες που εφάπτονται σε αδιέξοδο δρόμο ή εξυπηρετούνται από τριτεύον οδικό δίκτυο, ή σε άλλο οδικό δίκτυο περιορισμένου πλάτους.

**2.12** Σημειώνεται ότι η Πολεοδομική Αρχή διαφυλάσσει επίσης το δικαίωμα να ασκήσει διακριτική ευχέρεια για μείωση του επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων, σε συνδυασμό με αύξηση του ποσοστού κάλυψης, όπου αυτό κρίνεται αναγκαίο, όπως σε τεμάχια εντός Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα, εντός περιοχών πλησίον Αρχαίων Μνημείων, ή εντός άλλων περιβαλλοντικά ευαίσθητων περιοχών.

**2.13** Τέλος, τονίζεται η αναγκαιότητα λεπτομερούς καταγραφής της τεκμηρίωσης από την Πολεοδομική Αρχή για την άσκηση της διακριτικής της ευχέρειας, ως απαιτείται από τον περί των Γενικών Αρχών του Διοικητικού Δικαίου Νόμο.

### **3. ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΑΡΧΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ**

**3.1** Η Πολεοδομική Αρχή θα ασκεί τη διακριτική της ευχέρεια για ανέγερση οικοδομών με υπέρβαση του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων, στις περιπτώσεις που περιγράφονται πιο πάνω, και μόνο στις περιπτώσεις όπου:

- (i) Η οικοδομή χαρακτηρίζεται από υψηλή αρχιτεκτονική στάθμη και εντάσσεται ορθά στον περιβάλλοντα χώρο.

(ii) Προτείνεται μείωση του ανώτατου επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης και αύξηση των ανοικτών ελεύθερων χώρων στον ισόγειο ελεύθερο χώρο της οικοδομής, ώστε να διασφαλίζονται ικανοποιητικές οπτικές φυγές και μεγάλοι τοπιοτεχνημένοι χώροι πρασίνου.

(iii) Παρέχονται αυξημένες αποστάσεις από τα σύνορα του τεμαχίου, ιδιαίτερα από τα σύνορα με όμορες ιδιωτικές ιδιοκτησίες, ώστε να αποφεύγεται μεταξύ άλλων η σκίαση και ο δυσμενής επηρεασμός των ανέσεων των γειτονικών ιδιοκτησιών.

**3.2** Σε περιπτώσεις που η Πολεοδομική Αρχή θα ασκήσει τη διακριτική της ευχέρεια, είναι δυνατόν να απαιτήσει ώστε στον σχεδιασμό αφαιρεθεί τυχόν πιλοτή, ή αυτή να βυθισθεί, ώστε να μην αυξάνεται περαιτέρω το ύψος και ο όγκος της οικοδομής. Ανάλογα, είναι δυνατόν να απαιτήσει ώστε στον σχεδιασμό αφαιρεθούν καλυμμένοι χώροι στην οροφή, ή να περιορισθούν σε μέγεθος, ώστε να μην ενισχύεται περαιτέρω η αντίληψη υπέρβασης του αριθμού ορόφων και όγκου της οικοδομής.

**3.3** Η παρούσα Κατευθυντήρια Εγκύκλιος αναγνωρίζει τα αιτήματα που προκύπτουν για πλήρη αξιοποίηση των αναπτυξιακών δικαιωμάτων μιας ιδιοκτησίας που παρέχονται από τις πρόνοιες των Σχεδίων Ανάπτυξης ή από Σχέδια Παροχής Κινήτρων για επίτευξη άλλων στόχων (διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, ανάπτυξη της οικονομίας, κ.ά.). Ωστόσο, ταυτόχρονα αναγνωρίζει ότι το αθροιστικό αποτέλεσμα των κινήτρων αυτών ενδέχεται σε κάποιες περιπτώσεις να μην δύναται να απορροφηθεί χωρίς ουσιαστικές αρνητικές επιπτώσεις στις ανέσεις των περιοίκων και στη φυσιογνωμία του περιβάλλοντα χώρου. Κατά συνέπεια, η αύξηση του αριθμού ορόφων που προτείνεται λόγω αξιοποίησης Σχεδίων Παροχής Κινήτρων ή προνοιών του Σχεδίου Ανάπτυξης δεν πρέπει να θεωρείται δεδομένη, εφόσον σε κάποιες περιπτώσεις ενδέχεται να δημιουργεί συνθήκες δυσμενούς επηρεασμού των περιοίκων, είτε αλλοίωσης της φυσιογνωμίας μίας περιοχής, με επιπτώσεις στην ορθολογική πολεοδομική ρύθμιση των πόλεων και των κοινοτήτων της υπαίθρου, και στην αξιοπιστία και συνέπεια του πολεοδομικού συστήματος.

ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

Λευκωσία, 18/5/2023



ΜΧ- ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΑΡ. ΟΡΟΦΩΝ-18.5-τελικό

# ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡΑΓΡΑΦΟ 2.6 ΤΗΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΑΣ ΕΓΚΥΚΛΙΟΥ ΤΟΥ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ  
ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ, ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ 18/05/2023.

Ο ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

(ΑΡ. ΤΕΜ. .... Φ/ΣΧ ..... ΔΗΜΟΣ/ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ..... ΕΠΑΡΧΙΑ .....)

ΠΡΟΤΙΘΕΤΑΙ ΝΑ ΥΠΟΒΑΛΕΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΙΤΗΣΗ

ΣΤΗΝ ΑΡΜΟΔΙΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΡΧΗ:

Ε.Ο.Α.  
ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ

Ε.Ο.Α.  
ΛΕΜΕΣΟΥ

Ε.Ο.Α.  
ΛΑΡΝΑΚΑΣ

Ε.Ο.Α.  
ΠΑΦΟΥ

Ε.Ο.Α.  
ΑΜΜΟΧΩΣΤΟΥ

ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ  
Τ.Π.Ο.

ΓΙΑ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ/ΩΝ ΜΕ ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΤΟΥ ΑΝΩΤΑΤΟΥ  
ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΟΥ ΑΡΙΘΜΟΥ ΟΡΟΦΩΝ ΚΑΤΑ ΕΝΑ/ΔΥΟ  
ΟΡΟΦΟ/ΟΥΣ.

---

ΠΑΡΑΣΤΑΣΕΙΣ ΜΠΟΡΟΥΝ ΝΑ ΥΠΟΒΛΗΘΟΥΝ

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΠΙΟ ΠΑΝΩ ΑΡΜΟΔΙΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΡΧΗ

**ΕΝΤΟΣ 21 ΗΜΕΡΩΝ** ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΝΑΡΤΗΣΗ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ.

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΝΑΡΤΗΣΗΣ

-----