



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Γραφείο Γενικού Διευθυντή

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΥΠΕΣ Γ.Ε. 16

Αρ. Φακ. 05.13.022
05.33.001.001

13 Σεπτεμβρίου 2021

Προς Πολεοδομικές Αρχές,

Αξιολόγηση πολεοδομικών αιτήσεων σε ενιαίες οικιστικές αναπτύξεις, με εφαρμογή των προνοιών του άρθρου 90 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου (Ν.90/1972)

Μετά από οδηγίες της αρμόδιας Υπουργικής Επιτροπής για εξέταση Ιεραρχικών Προσφυγών, που υποβάλλονται με βάση το άρθρο 31 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου (Ν.90/1972), τα Τμήματα Πολεοδομίας και Οικήσεως και Κτηματολογίου και Χωρομετρίας αξιολόγησαν τρόπους αντιμετώπισης των δυσχερειών που προέκυψαν λόγω της αυστηρότητας στην εφαρμογή του ισχύοντος νομικού πλαισίου και των σχετικών διευκρινίσεων, που περιέχονται σε επιστολή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας με αρ. φακ. Κ.Χ.Τ. 5.19.1.2 και ημερομηνία 03.01.2019, που αφορούν στην ανάγκη εξασφάλισης των υπογραφών όλων των συνιδιοκτητών σε περιπτώσεις αιτήσεων για χορήγηση πολεοδομικής άδειας για προσθήκες/ μετατροπές σε ενιαίες οικιστικές αναπτύξεις.

2. Αναγνωρίζοντας τόσο τα προβλήματα που προκύπτουν στις προαναφερόμενες περιπτώσεις, σε σχέση με την αδειοδότηση αλλά και τον εκσυγχρονισμό της εγγραφής αναπτύξεων, όσο και την ανάγκη διαφύλαξης των ανέσεων καθώς και των ιδιοκτησιακών/αναπτυξιακών δικαιωμάτων των συνιδιοκτητών, προωθείται η τροποποίηση του σχετικού νομικού πλαισίου και συγκεκριμένα του άρθρου 90(1)(γ) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου (Ν.90/1972) και του άρθρου 38Δ του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου (Κεφ.224).

3. Με την παρούσα Εγκύκλιο και μέχρι την προαναφερόμενη τροποποίηση του σχετικού νομικού πλαισίου, οι Πολεοδομικές Αρχές είναι δυνατόν να αξιολογούν αιτήσεις σε κοινόκτητα τμήματα σε περιπτώσεις ενιαίων οικιστικών αναπτύξεων, με εφαρμογή των προνοιών του άρθρου 90(1)(γ), με τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) Η αίτηση αφορά ή και συμπεριλαμβάνει ανάπτυξη σε περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία, η οποία παραχωρήθηκε σε μονάδα για αποκλειστική χρήση, και υπογράφεται από τον εγγεγραμμένο ιδιοκτήτη ή δικαιούχο της μονάδας προς όφελος της οποίας είναι εγγεγραμμένο το αποκλειστικό δικαίωμα, χωρίς την προσκόμιση συγκατάθεσης ή έγκρισης των συνιδιοκτητών στην κοινόκτητη οικοδομή.

- (β) Ανεξάρτητα από τις διατάξεις του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου (Κεφ.224) και από τις διατάξεις οποιουδήποτε άλλου νόμου, ο κύριος κάθε μονάδας μπορεί να προβεί σε μετατροπές, προσθήκες ή επιδιορθώσεις και στο χώρο που έχει χαρακτηριστεί ως περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία, που παραχωρήθηκε στη μονάδα αυτή για αποκλειστική χρήση, η οποία περιγράφεται ειδικά στην εγγραφή της μονάδας, νοουμένου ότι έχει παραχωρηθεί σχετική άδεια από την αρμόδια Πολεοδομική Αρχή.
- (γ) Πριν από την χορήγηση πολεοδομικής άδειας με βάση το άρθρο 90(1)(γ) του Ν.90/1972, η Πολεοδομική Αρχή θα διασφαλίζει ότι η προτεινόμενη ανάπτυξη δεν επηρεάζει με οποιονδήποτε τρόπο τις ανέσεις και τα αναπτυξιακά δικαιώματα των συνιδιοκτητών και συνάδει με τις πρόνοιες του οικείου Σχεδίου Ανάπτυξης και των Κανονισμών.
- (δ) Όσον αφορά τη χρήση επιπρόσθετου Συντελεστή Δόμησης για σκοπούς ανάπτυξης επί περιορισμένης κοινόκτητης ιδιοκτησίας (αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης), αυτός αφορά μόνο Συντελεστή Δόμησης ο οποίος προέρχεται από την αξιοποίηση Πολεοδομικών Κινήτρων/ Μέτρων/ Σχεδίων με βάση σχετικές αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου και όχι τον Συντελεστή Δόμησης που απορρέει από τυχόν μελλοντική αναβάθμιση της Πολεοδομικής Ζώνης της ακίνητης ιδιοκτησίας, ο οποίος ανήκει εξ αδιαιρέτου σε όλους τους κυρίους των μονάδων, και για την αξιοποίηση του οποίου απαιτείται η συγκατάθεση του 100% των συνιδιοκτητών.

4. Η παρούσα Εγκύκλιος τίθεται σε άμεση εφαρμογή.

Δρ. Κώστας Κωνσταντίνου
Γενικός Διευθυντής