

Νέο Σχέδιο Παραχώρησης δικαιώματος ανέγερσης νέας κατοικίας, σε επιπρόσθετο όροφο ή επέκταση κατοικίας ή εντός του τεμαχίου, σε υφιστάμενες οικιστικές αναπτύξεις για σκοπούς στέγασης μελών της οικογένειας.

A/A	ΕΡΩΤΗΜΑ	ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ
1	Τι αφορά το νέο Στεγαστικό Σχέδιο;	Το νέο Στεγαστικό Σχέδιο αφορά στην ανέγερση νέα μονάδας κατοικίας για τις στεγαστικές ανάγκες των μελών της οικογένειας του αιτητή: (i) στον όροφο υφιστάμενης εγκεκριμένης κατοικίας (ii) είτε εντός του κελύφους της υφιστάμενης εγκεκριμένης κατοικίας (π.χ. μέρος υπόστεγου χώρου στάθμευσης), είτε εκτός του κελύφους ως προσθήκη στην υφιστάμενη κατοικία. (iii) εντός του ελεύθερου χώρου του τεμαχίου/ οικοπέδου όπου υφίσταται τέτοια δυνατότητα.
2	Σε ποιες περιοχές εφαρμόζεται το νέο Στεγαστικό Σχέδιο;	Το νέο Στεγαστικό Σχέδιο εφαρμόζεται σε τεμάχια/ οικόπεδα όπου επιτρέπεται από τα Σχέδια Ανάπτυξης η ανέγερση κατοικίας. Ωστόσο, το Σχέδιο δεν εφαρμόζεται: (i) σε διατηρητέες οικοδομές και σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (Π.Ε.Χ.). (ii) στις περιπτώσεις οικιστικών διαμερισμάτων σε υφιστάμενες πολυκατοικίες, και σε κατοικίες μέρος υφιστάμενων ενιαίων οικιστικών αναπτύξεων. (iii) σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περιοχές εκτός Ορίου Ανάπτυξης, όπως αυτές καθορίζονται στα ισχύοντα Σχέδια Ανάπτυξης. (iv) σε τεμάχια/ οικόπεδα που εμπίπτουν σε Τουριστικές Ζώνες, όπως αυτές καθορίζονται στα ισχύοντα Σχέδια Ανάπτυξης. (v) σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές, προστατευόμενα τοπία, περιοχές προστασίας της φύσης και Ελεγχόμενες Περιοχές με βάση τον περί Αρχαιοτήτων Νόμο. (vi) για τη νομιμοποίηση αυθαίρετων κατασκευών που υφίστανται κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας Απόφασης.
3	Τι θεωρείται ως υφιστάμενη κατοικία;	Υφιστάμενη κατοικία θεωρείται η οικοδομή που υφίσταται νόμιμα κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος νέου Στεγαστικού Σχεδίου και διαθέτει όλες τις απαραίτητες άδειες (πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής), και έχουν παραχωρηθεί όλες οι δεσμεύσεις που επιβλήθηκαν με σχετικούς όρους (οδικό δίκτυο, χώρος πρασίνου κ.λπ.).
4	Πόση διάρκεια έχει το νέο Στεγαστικό Σχέδιο;	Το νέο Στεγαστικό Σχέδιο έχει διάρκεια μέχρι τις 31/12/2027, και ως εκ τούτου εφαρμόζεται για όσες αιτήσεις υποβληθούν στην αρμόδια Πολεοδομική Αρχή μέχρι την εν λόγω ημερομηνία.

5	Ποια είναι η αρμόδια Πολεοδομική Αρχή που θα εξετάσει την Πολεοδομική Αίτηση;	Η αρμόδια Πολεοδομική Αρχή, με βάση το εν ισχύ περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Εκχώρηση Εξουσιών) Διάταγμα (Κ.Δ.Π 307/2024), είναι ο Προϊστάμενος του Τομέα Πολεοδομικής Αδειοδότησης των εκάστοτε Επαρχιακών Οργανισμών Αυτοδιοίκησης.
6	Πόσα τετραγωνικά μέτρα δικαιούμαι να ανεγείρω;	Το δομήσιμο εμβαδόν της νέας μονάδας κατοικίας που θα προκύψει από την αξιοποίηση του παρόντος Σχεδίου θα είναι μέχρι τα 150 τ.μ. Κατ' εξαίρεση, για τεμάχια/ οικόπεδα όπου το καθαρό εμβαδόν τους ανέρχεται τουλάχιστον σε 1000 τ.μ, το δομήσιμο εμβαδόν της νέας μονάδας κατοικίας δύναται να αυξάνεται μέχρι τα 180 τ.μ, ανάλογα με τις ανάγκες των μελών της οικογένειας
7	Τι γίνεται όταν δεν υπάρχει δυνατότητα υπόδειξης των αναγκαίων χώρων στάθμευσης για την νέα μονάδα κατοικίας;	Σε περίπτωση που δεν είναι εφικτή η υπόδειξη των αναγκαίων χώρων στάθμευσης για την νέα μονάδα κατοικίας παρέχεται η δυνατότητα ενεργοποίησης του μηχανισμού εξαγοράς των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης με τίμημα εξαγοράς ύψους €2.000, ή χαμηλότερου ποσού, σε περίπτωση που αυτό καθορίζεται σε σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.
8	Πότε θα πρέπει να καταθέσω αίτηση για να εξασφαλίσω άδεια οικοδομής μετά την χορήγηση της Πολεοδομικής άδειας;	Αφού εξασφαλιστεί η Πολεοδομική άδεια θα πρέπει να κατατίθεται αίτηση στην αρμόδια Αρχή για έκδοση άδειας οικοδομής το αργότερο εντός ενός(1) έτους από την ημερομηνία κοινοποίησης της γνωστοποίησης χορήγησης της πολεοδομικής άδειας στον αιτητή, διαφορετικά η πολεοδομική άδεια θα καθίσταται ανενεργός
9	Πόση χρονική διάρκεια θα έχει η Πολεοδομική άδεια που θα χορηγηθεί και θα μπορεί αυτή να παραταθεί;	Η ισχύς της Πολεοδομικής άδειας δεν θα υπερβαίνει τα τρία (3) έτη, και αυτή δεν θα επιδέχεται οποιασδήποτε παράτασης, εκτός αν οι εργασίες βρίσκονται σε ενεργό εκτέλεση και συγκεκριμένα σε στάδιο υλοποίησης που καθιστά την εξουσιοδοτημένη ανάπτυξη μη αναστρέψιμη.
10	Θα μπορώ να μεταβιβάσω την νέα κατοικία στα παιδιά μου ή να την πωλήσω;	Στην πολεοδομική άδεια θα περιλαμβάνεται όρος ότι θα εγγραφεί στον Τίτλο Ιδιοκτησίας περιοριστική σύμβαση που θα προνοεί ότι η νέα μονάδα κατοικίας δεν θα πωληθεί/ μεταβιβασθεί (εκτός αν πρόκειται για κληρονομική διαδοχή) για περίοδο 10 ετών. Ως εκ τούτου δεν θα μπορεί να πωληθεί, ωστόσο θα μπορεί να μεταβιβαστεί στα παιδιά του αιτητή, ως κληρονομική διαδοχή.
11	Εάν έχω επωφεληθεί άλλου Σχεδίου Κινήτρων θα έχω τη δυνατότητα αξιοποίησης και του νέου Στεγαστικού Σχεδίου;	Τέτοια δυνατότητα παρέχεται στις περιπτώσεις που η αξιοποίηση άλλου Κινήτρου ή Σχεδίου δεν αφορούσε την παραχώρηση πρόσθετου συντελεστή δόμησης.
12	Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας είναι δυνατή η αξιοποίηση του νέου Στεγαστικού Σχεδίου χωρίς την υπογραφή του συνιδιοκτήτη;	Σε τέτοιες περιπτώσεις είναι δυνατόν να ενεργοποιηθούν οι πρόνοιες του άρθρου 90 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου και με τη σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Πολεοδομίας να επιτραπεί η εξέταση της αίτησης.