



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
Γραφείο Γενικού Διευθυντή

ΕΤΕΚ		
Αρ. Φακ. 31.2, 31.21, 6.3		
Α/Α 210901		
ΗΜΕΡ. ΛΗΨΕΩΣ		
21 SEP 2023		
ΕΝΕΡΓΕΙΑ	ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ	ΣΧΟΛΙΟ
	ΧΥ/ΜΒ/ΔΜ	
Παρα: (ΔΕΙΠΟΘΗΚΕ)		

Αρ. Φακ: 05.33.001.005.001

13 Σεπτεμβρίου 2023

Πρόεδρο Ένωσης Δήμων
Πρόεδρο Ένωσης Κοινοτήτων Κύπρου
Πρόεδρο Συμβουλίου Μελέτης Παρεκκλίσεων
Πρόεδρο Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου
Πρόεδρο Πολεοδομικού Συμβουλίου
Πολεοδομικές Αρχές
Οικοδομικές Αρχές

Εντολή 1/2023 του Υπουργού Εσωτερικών, σύμφωνα με το άρθρο 6 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου του 1972 έως 2021

Ο Υπουργός Εσωτερικών, εκδίδει την Εντολή 1/2023, η οποία ακυρώνει την Εντολή 1/2005, με σκοπό τον καθορισμό ενιαίας πολιτικής και ομοιόμορφης πρακτικής αναφορικά με την Εξαγορά Ανοικτών Δημόσιων Χώρων και παρακαλώ όπως μεριμνήσετε για την άμεση εφαρμογή της.

Δρ Ελίκκος Ηλία
Γενικός Διευθυντής

ΛΜ/ΜΚΜ
05.33.001005.001_20230913



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΥΠΟΥΡΓΟΥ

Ο ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΝΟΜΟΣ

{Νόμοι, 90 του 1972, 56 του 1982, 7 του 1990, 28 του 1991, 91(I) του 1992, 55(I) του 1993, 72(I) του 1998, 59(I) του 1999, 142(I) του 1999, 241(I) του 2002, 29(I) του 2005, 135(I) του 2006, 11(I) του 2007, 46(I) του 2011, 76(I) του 2011, 130(I) του 2011, 164(I) του 2011, 33(I) του 2012, 110(I) του 2012, 150(I) του 2012, 20(I) του 2013, 65(I) του 2013, 120(I) του 2014, 29(I) του 2015, 39(I) του 2015, 134(I) του 2015, 24(I) του 2016, 142(I) του 2018, 16(I) του 2019 και 75(I) του 2021}

Εντολή με βάση το άρθρο 6

ΕΝΤΟΛΗ 1/2023
ΕΞΑΓΟΡΑ ΑΝΟΙΚΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΧΩΡΩΝ

1. ΓΕΝΙΚΑ

1.1 Ο Υπουργός Εσωτερικών, ασκώντας τις εξουσίες που παρέχονται σε αυτόν με βάση το άρθρο 6 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, εκδίδει την παρούσα Εντολή με σκοπό τον καθορισμό ενιαίας πολιτικής και την εφαρμογή ομοιόμορφης πρακτικής σε ότι αφορά τις περιπτώσεις, τους όρους, τις προϋποθέσεις, τον μηχανισμό και τις διαδικασίες που θα ακολουθούνται στις περιπτώσεις εξαγοράς του ποσοστού τεμαχίου/ων που κατά κανόνα απαιτείται να παραχωρηθεί για σκοπούς ανοικτού δημόσιου χώρου (περιλαμβανομένης και της διαμόρφωσης του) ή εξαγοράς μόνο της υποχρέωσης διαμόρφωσης του.

1.2 Η Εντολή αποτελείται από τρία μέρη. Το Πρώτο Μέρος αφορά την εξαγορά του ποσοστού υπό ανάπτυξη τεμαχίου/ων που κατά κανόνα απαιτείται για σκοπούς ανοικτού δημόσιου χώρου (περιλαμβανομένης και της διαμόρφωσης αυτού), το Δεύτερο Μέρος αφορά μόνο την εξαγορά της υποχρέωσης διαμόρφωσης ανοικτού δημόσιου χώρου και το Τρίτο Μέρος αφορά το Ειδικό Ταμείο Εξαγοράς Ανοικτών Δημόσιων Χώρων ή/και της διαμόρφωσης αυτών.

2. ΠΡΩΤΟ ΜΕΡΟΣ

2.1 Εξαγορά ανοικτών δημόσιων χώρων περιλαμβανομένης και της διαμόρφωσης τους.

2.1.1 Η δυνατότητα εξαγοράς, σε εξαιρετικές περιπτώσεις, του ποσοστού του τεμαχίου, το οποίο καθορίζεται στα Σχέδια Ανάπτυξης για σκοπούς ανοικτού δημόσιου χώρου, διασφαλίζεται με βάση τις πρόνοιες των Γενικών Προνοιών Πολιτικής των Σχεδίων Ανάπτυξης και η εφαρμογή της αποσκοπεί στην αποφυγή της δημιουργίας υπερβολικά μεγάλου αριθμού, μικρού εμβαδού ανοικτών δημόσιων χώρων, στο βαθμό που αυτό δεν δικαιολογείται για την επίτευξη συγκεκριμένων πολεοδομικών στόχων και στη διασφάλιση ανοικτών δημόσιων χώρων ικανοποιητικού μεγέθους σε κατάλληλες θέσεις.

2.1.2 Η δημιουργία ανοικτών δημόσιων χώρων ικανοποιητικού μεγέθους συμβάλλει στην ορθολογική λειτουργική και πολεοδομική οργάνωση των Περιοχών Ανάπτυξης και διευκολύνει την αποτελεσματική αξιοποίηση και διαχείριση τέτοιων χώρων από τις Τοπικές Αρχές. Γενικά θεωρείται ότι ο θεσμός της εξαγοράς ανοικτών δημόσιων χώρων θα συμβάλει έμμεσα, αλλά καθοριστικά, στην αναβάθμιση των ανέσεων και της ποιότητας ζωής του πληθυσμού.

2.2 ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΗΣ ΕΞΑΓΟΡΑΣ

2.2.1 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να αποφασίσει την εφαρμογή του θεσμού της εξαγοράς του ανοικτού δημόσιου χώρου που αναλογεί σε ανάπτυξη, αφού εξασφαλίσει τη σύμφωνη γνώμη του ιδιοκτήτη ή κατόπιν αιτήματος του ιδιοκτήτη και αφού εξασφαλίσει τις απόψεις της οικείας Τοπικής Αρχής (αν οι δύο Αρχές είναι διαφορετικές).

2.2.2 Για τη λήψη τέτοιας απόφασης η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τις ανάγκες της περιοχής της ανάπτυξης, σε δημόσιους ανοικτούς χώρους. Η εφαρμογή του θεσμού δεν πρέπει να επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις ή την ποιότητα ζωής στην εν λόγω περιοχή.

2.2.3 Σημειώνεται ότι η Πολεοδομική Αρχή θα αποφασίζει κατά την κρίση της και ανάλογα με τις ανάγκες της κάθε περιοχής πότε θεωρείται μικρής κλίμακας, μη αξιοποιήσιμος, ανοικτός δημόσιος χώρος, ο οποίος είναι δυνατό να προκύψει από ιδιοκτησία προς ανάπτυξη, οπότε θα μπορεί να εφαρμοσθεί ο θεσμός της εξαγοράς του (τηρουμένων όλων των άλλων προϋποθέσεων).

2.3 Μηχανισμός Εξαγοράς

2.3.1 Μετά από σχετική πρωτοβουλία ή με τη σύμφωνη γνώμη του ιδιοκτήτη τεμαχίου για το οποίο έχει υποβληθεί αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να μην απαιτήσει την παραχώρηση ποσοστού του τεμαχίου για να χρησιμοποιηθεί ως ανοικτός δημόσιος χώρος, σύμφωνα με όσα καθορίζονται στις αντίστοιχες παραγράφους των Γενικών Προνοιών Πολιτικής των δημοσιευμένων Σχεδίων Ανάπτυξης και να αποδεχθεί την καταβολή του αναλογούντος χρηματικού ποσού σε Ειδικό Ταμείο Εξαγοράς της οικείας Αρμόδιας Αρχής (όπως αυτή ορίζεται στον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο), αντί

της παραχώρησης του αναγκαίου ποσοστού γης.

2.3.2 Η απόφαση της Πολεοδομικής Αρχής σε σχέση με το θέμα θα καταγράφεται ως όρος στην πολεοδομική άδεια που θα χορηγείται και θα κατοχυρώνεται με την υπογραφή Συμφωνίας μεταξύ του Υπουργού Εσωτερικών ή Αρχής, στην οποία έχουν εκχωρηθεί οι σχετικές εξουσίες και του ιδιοκτήτη του τεμαχίου, σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου. Η Συμφωνία στην οποία θα περιλαμβάνεται το ποσό της εξαγοράς, καθώς και το ποσό της διαμόρφωσης/τοπιοτέχνησης όπου αυτό απαιτείται, θα υπογράφεται πριν τη χορήγηση της αιτούμενης πολεοδομικής άδειας.

2.3.3 Η Πολεοδομική Αρχή θα ζητά από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας τον καθορισμό της εκτίμησης της αγοραίας αξίας της γης (χωρίς να περιλαμβάνεται το κόστος διαμόρφωσης/τοπιοτέχνησης), για την οποία έχει αποφασισθεί η εφαρμογή της εξαγοράς.

2.3.4 Ο ιδιοκτήτης του τεμαχίου/ων για το οποίο έχει υποβληθεί αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας και σε σχέση με τα οποία η Πολεοδομική Αρχή έχει αποφασίσει να εφαρμόσει το θεσμό της εξαγοράς του ανοικτού δημόσιου χώρου, θα πρέπει να καταβάλει στην οικεία Αρμόδια Αρχή το ποσό που θα καθορισθεί για την εξαγορά κατά την έκδοση της Άδειας Οικοδομής/Διαχωρισμού με βάση τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο.

2.4 Τίμημα εξαγοράς ανοικτών δημόσιων χώρων

2.4.1 Το τίμημα εξαγοράς που θα καταβάλλεται στο Ειδικό Ταμείο Εξαγοράς της οικείας Αρμόδιας Αρχής θα υπολογίζεται από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και θα ισούται με τη συνολική αγοραία αξία της έκτασης γης που θα έπρεπε να είχε παραχωρηθεί στο δημόσιο για σκοπούς ανοικτού δημόσιου χώρου αν εφαρμόζονταν οι σχετικές πρόνοιες του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης, σύμφωνα με τους «Πίνακες Αξιών ανά τ.μ. της εκάστοτε σε ισχύ γενικής εκτίμησης» του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, μη περιλαμβανομένου του κόστους διαμόρφωσης/τοπιοτέχνησης που ενδεχομένως θα απαιτείτο.

2.4.2 Η Πολεοδομική Αρχή, είναι δυνατόν κατά την κρίση της να μην απαιτήσει επιπρόσθετα την καταβολή κόστους διαμόρφωσης/τοπιοτέχνησης, όπως για παράδειγμα σε μικρούς χώρους κάτω των 100 τ.μ., σε χώρους όπου υφίσταται ικανοποιητική φυσική βλάστηση. Στις υπόλοιπες περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή θα υπολογίζει επιπλέον κόστος 10% του κόστους της εξαγοράς.

2.5 Χωροθέτηση των ανοικτών δημόσιων χώρων που θα αποκτούνται με τους πόρους του Ειδικού Ταμείου

2.5.1 Οι χώροι που θα αποκτούνται με τη δαπάνη πόρων από το Ειδικό Ταμείο

Εξαγοράς θα επιλέγονται από την Αρμόδια Αρχή, με βάση την πολιτική και τις προτεραιότητες που θα καθορίζονται στα ισχύον Σχέδιο Ανάπτυξης, αφού ληφθούν επίσης υπόψη οι σχετικές ανάγκες της τοπικής κοινότητας και η περιοχή από την οποία προέρχονται οι πόροι του Ταμείου. Γενικά καθορίζεται πως οι χώροι αυτοί πρέπει να είναι κατάλληλοι και ικανοποιητικοί από άποψη μεγέθους, σχήματος, χωροθέτησης και γεωμορφολογικών χαρακτηριστικών.

2.5.2 Η Αρμόδια Αρχή θα διαβουλευτεί με την οικεία Πολεοδομική Αρχή (αν οι δύο Αρχές είναι διαφορετικές) για την επιλογή των χώρων που πρόκειται να αποκτηθούν με τους πόρους του Ειδικού Ταμείου και θα εξασφαλίζεται η συναίνεση του Υπουργού Εσωτερικών.

2.5.3 Οι αναφερόμενοι ανοικτοί χώροι θα παραχωρούνται και θα εγγράφονται στο όνομα της Κυπριακής Δημοκρατίας. Όταν η οικεία Τοπική Αρχή κρίνει σκόπιμο ή όταν ο βαθμός ανάπτυξης της περιοχής καθιστά τη διαμόρφωση τους αναγκαία, θα ετοιμάζει λεπτομερή σχέδια τα οποία θα υποβάλλει για έγκριση στην Πολεοδομική Αρχή.

3. ΔΕΥΤΕΡΟ ΜΕΡΟΣ

3.1. Εξαγορά της υποχρέωσης διαμόρφωσης ανοικτού δημόσιου χώρου

3.1.1 Αρκετοί ανοικτοί δημόσιοι χώροι διαμορφώνονται στο στάδιο υλοποίησης των αναπτύξεων (πολλές φορές σε περιοχές όπου η ανάπτυξη γενικά είναι περιορισμένη) με αποτέλεσμα να μην εξυπηρετούν τον σκοπό για τον οποίο δημιουργούνται/ διαμορφώνονται, και με την πάροδο του χρόνου να εγκαταλείπονται και καταστρέφονται. Κατά συνέπεια, το κόστος συντήρησης τους το οποίο επωμίζονται οι Τοπικές Αρχές είναι δυσανάλογα μεγάλο σε σχέση με την απόδοση των χώρων.

3.2 Περιπτώσεις εφαρμογής της εξαγοράς

3.2.1 Η εξαγορά της υποχρέωσης διαμόρφωσης ανοικτών δημόσιων χώρων είναι δυνατό να γίνεται σε όλες τις περιπτώσεις, **εκτός από τις ακόλουθες:**

- α) Μεγάλες Οικιστικές Αναπτύξεις που περιλαμβάνουν πέραν των 25 οικιστικών μονάδων.
- β) Μεγάλες αυτοτελείς αναπτύξεις, όπως, Τουριστικές, Αθλητικές, Εξειδικευμένες Αναπτύξεις, Ενοποιημένες Αναπτύξεις Μεγάλων και Σύνθετων Χρήσεων, και άλλες παρόμοιες.
- γ) Αναπτύξεις γηπέδων γκολφ.
- δ) Αναπτύξεις οποιουδήποτε μεγέθους και χρήσης σε ανεπτυγμένες περιοχές, όπου ο ανοικτός δημόσιος χώρος θα αξιοποιείται άμεσα από το

κοινό.

ε) Αναπτύξεις που θα χρησιμοποιούνται από το κοινό (Δημόσιες Οικοδομές και Χρήσεις), όπως εστιατόρια, αίθουσες δεξιώσεων, σχολεία κτλ.

στ) Όπου αναφέρεται στα οικεία κεφάλαια των Σχεδίων Ανάπτυξης ότι διαμόρφωση του ανοικτού δημόσιου χώρου θα γίνει με την υλοποίηση της ανάπτυξης.

3.3 Μηχανισμός Εξαγοράς

3.3.1 Μετά από σχετική πρωτοβουλία/εισήγηση της Πολεοδομικής Αρχής, ή της Τοπικής Αρχής, ή κατόπιν αιτήματος του ιδιοκτήτη τεμαχίου για το οποίο έχει υποβληθεί αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να μην απαιτήσει την διαμόρφωση του ανοικτού δημόσιου χώρου και να αποδεχθεί την καταβολή του αναλογούντος χρηματικού ποσού στο Ειδικό Ταμείο Εξαγοράς της οικείας Αρμόδιας Αρχής.

3.3.2 Η απόφαση της Πολεοδομικής Αρχής σε σχέση με το θέμα θα καταγράφεται ως όρος στην πολεοδομική άδεια. Ο ιδιοκτήτης του τεμαχίου για το οποίο η Πολεοδομική Αρχή έχει αποφασίσει να εφαρμόσει το θεσμό της εξαγοράς της υποχρέωσης διαμόρφωσης ανοικτού δημόσιου χώρου, θα πρέπει να καταβάλει στην οικεία Αρμόδια Αρχή το ποσό που θα καθοριστεί από την ίδια την Αρμόδια Αρχή, για την εξαγορά της υποχρέωσης διαμόρφωσης ανοικτού δημόσιου χώρου κατά την έκδοση της Άδειας Οικοδομής/Διαχωρισμού με βάση τον περί Ρυθμίσεως Οδών και οικοδομών Νόμο.

3.4 Διαδικασία διαμόρφωσης

3.4.1 Ο ανοικτός δημόσιος χώρος θα παραχωρείται και θα εγγράφεται στο όνομα της Κυπριακής Δημοκρατίας. Όταν η οικεία Τοπική Αρχή κρίνει τούτο σκόπιμο ή όταν ο βαθμός ανάπτυξης της περιοχής καθιστά τη διαμόρφωση του χώρου αναγκαία, θα ετοιμάζει λεπτομερή σχέδια διαμόρφωσης τα οποία θα υποβάλλει για έγκριση στην Πολεοδομική Αρχή.

4. ΤΡΙΤΟ ΜΕΡΟΣ

4.1 Ειδικό Ταμείο Εξαγοράς ανοικτών δημόσιων χώρων ή/και της υποχρέωσης διαμόρφωσης τους

4.1.1 Για την εφαρμογή του θεσμού της εξαγοράς ανοικτών δημόσιων χώρων ή/και της υποχρέωσης διαμόρφωσης τους, η οικεία Αρμόδια Αρχή θα καθιδρύσει Ειδικό Ταμείο Εξαγοράς ανοικτών δημόσιων χώρων, στο οποίο θα κατατίθενται οι πόροι που θα προκύπτουν από την εφαρμογή της εξαγοράς, αλλά και από άλλες πηγές, όπως περιγράφεται στη συνέχεια της παρούσας Εντολής.

4.1.2 Τα έσοδα του Ειδικού Ταμείου Εξαγοράς είναι δυνατό να προέρχονται από τις ακόλουθες πηγές:

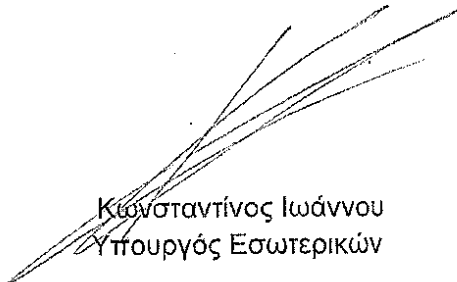
- (α) Τα χρηματικά ποσά που θα καταβάλλονται για την εξαγορά ανοικτών δημόσιων χώρων και της εξαγοράς της υποχρέωσης διαμόρφωσης τους, σύμφωνα με την παράγραφο 2.3 της Εντολής.
- (β) Τα χρηματικά ποσά που θα καταβάλλονται για την εξαγορά της υποχρέωσης διαμόρφωσης ανοικτών δημόσιων χώρων, σύμφωνα με την παράγραφο 3.3 της Εντολής.
- (γ) Τυχόν χορηγίες, δωρεές ή δανειοδοτήσεις από την Κυβέρνηση ή από άλλες πηγές για σκοπούς δημιουργίας ανοικτών δημόσιων χώρων.
- (δ) Τους πόρους που θα προκύπτουν από τη διαχείριση της λειτουργίας διευκολύνσεων που ενδεχομένως υπάρχουν σε ανοικτούς δημόσιους χώρους.

4.1.3 Οι πόροι του Ειδικού Ταμείου Εξαγοράς δεν θα κατακρατούνται σε ανενεργό κατάσταση, αλλά θα χρησιμοποιούνται αποκλειστικά και ενεργά για τη χρηματοδότηση της δαπάνης αγοράς ή / και απαλλοτρίωσης κατάλληλων χώρων, οι οποίοι θα χρησιμοποιούνται ως ανοικτοί δημόσιοι χώροι προς όφελος της τοπικής κοινότητας, ή / και για τη διαμόρφωση / τοπιοτέχνηση όσων χώρων αποκτηθούν με τους πόρους του Ειδικού Ταμείου Εξαγοράς ή / και άλλων χώρων που παραχωρήθηκαν ή παραχωρούνται στο δημόσιο για σκοπούς ανοικτού δημόσιου χώρου. Οι πόροι του Ειδικού Ταμείου Εξαγοράς μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τη δημιουργία/κατασκευή ανοικτών χώρων σε τεμάχια γης που ανήκουν στην οικεία Τοπική Αρχή ανεξάρτητα πότε και πώς αποκτήθηκαν/εκμισθώθηκαν σ' αυτήν.

4.1.4 Η οικεία Αρμόδια Αρχή θα διαχειρίζεται το Ειδικό Ταμείο Εξαγοράς.

4.1.5 Το Ειδικό Ταμείο Εξαγοράς θα ελέγχεται από το Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας.

5. Με την παρούσα ακυρώνεται η Εντολή 1/2015.



Κωνσταντίνος Ιωάννου
Υπουργός Εσωτερικών

6 Σεπτεμβρίου, 2023

(Υ.Ε.05.33.001.005.001)