



Αρ. Φακ.: 5.33.018/7
Αρ. Τηλ. : 22 867 620
Αρ. Φαξ : 22 867 755

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
1453 ΛΕΥΚΩΣΙΑ

1 Σεπτεμβρίου 2006

ΕΠΕΙΓΟΥΣΑ – ΜΕ ΤΟ ΤΗΛΕΟΜΟΙΟΤΥΠΟ

Πολεοδομικές Αρχές

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 3/2006 Περίοδος ισχύος πολεοδομικών αδειών

Όπως είναι γνωστό, η περίοδος ισχύος των πολεοδομικών αδειών καθορίζεται με βάση το άρθρο 28 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, από το οποίο προκύπτει ότι η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό, κατά την κρίση της, να προσαρμόσει τη διάρκεια ισχύος της πολεοδομικής άδειας, ανάλογα με τα συγκεκριμένα χαρακτηριστικά και τις απαιτήσεις της ανάπτυξης για την οποία χορηγείται η πολεοδομική άδεια ή την ανάγκη πολεοδομικής ρύθμισης της περιοχής στην οποία βρίσκεται η ανάπτυξη.

2. Το Υπουργείο Εσωτερικών, έχει διαπιστώσει ότι μέχρι σήμερα δεν έχουν αξιοποιηθεί επαρκώς οι δυνατότητες που παρέχονται στη Νομοθεσία προς όφελος της γενικότερης ανάπτυξης, της ποιότητας και ταχύτητας παροχής υπηρεσιών στους πολίτες και στους επενδυτές, ενώ ταυτόχρονα η πρακτική που έχει δημιουργηθεί διαχρονικά σε ότι αφορά το συγκεκριμένο θέμα φαίνεται ότι δυσχεραίνει περισσότερο παρά διευκολύνει τις διαδικασίες άσκησης πολεοδομικού ελέγχου. Επιπρόσθετα, οι Πολεοδομικές Αρχές αλλά και οι αιτητές συχνά ταλαιπωρούνται από διαδικασίες υποβολής και εξέτασης νέας αίτησης για πολεοδομική άδεια σε περιπτώσεις που η άδεια αυτή λήγει προτού γίνει δυνατή η έκδοση άδειας οικοδομής, είτε λόγω του μεγάλου χρόνου που απαιτείται για την ολοκλήρωση του οικοδομικού ελέγχου, είτε λόγω της καθυστέρησης του αιτητή να υποβάλει την αίτηση για άδεια οικοδομής, είτε για άλλους λόγους. Σε πολλές από τις περιπτώσεις αυτές προκύπτουν επιπρόσθετες περιπλοκές από τη ρητή πρόνοια της νομοθεσίας η οποία προνοεί ότι η παράταση χορηγηθείσας πολεοδομικής άδειας είναι δυνατή μόνο όταν η ανάπτυξη βρίσκεται (νόμιμα) σε ενεργό εκτέλεση.

3. Οι ανωτέρω περιπτώσεις αποτελούν σημαντικό παράγοντα σπατάλης του χρόνου των πολεοδομικών αρχών, είναι συχνές και δημιουργούν σοβαρότατα προβλήματα στην υλοποίηση έργων ανάπτυξης κατά τρόπο νόμιμο και ορθολογικό. Λόγω των σημαντικών καθυστερήσεων που παρατηρούνται τους τελευταίους μήνες στην ολοκλήρωση των διαδικασιών άσκησης οικοδομικού ελέγχου από ορισμένες Οικοδομικές Αρχές, οι περιπτώσεις αυτές έχουν πυκνώσει σημαντικά και επιβαρύνουν περαιτέρω την κατάσταση που αντιμετωπίζουν οι Πολεοδομικές Αρχές.

4. Οι ανωτέρω διαπιστώσεις, όπως και η γενικότερη προσπάθεια του Υπουργείου Εσωτερικών να επιταχύνει σημαντικά την ταχύτητα διεκπεραίωσης του πολεοδομικού ελέγχου και επίλυσης των προβλημάτων που ταλαιπωρούν την οικοδομική βιομηχανία του τόπου, έχουν οδηγήσει στο συμπέρασμα πως μέχρι τη ρύθμιση των θεμάτων αυτών με την τροποποίηση της νομοθεσίας, είναι

αναγκαίο να αξιοποιηθούν με μέτρο και ιδιαίτερη προσοχή οι δεδομένες δυνατότητες που προκύπτουν από την ισχύουσα Νομοθεσία. Στο πλαίσιο αυτό εμπίπτουν τα ακόλουθα μέτρα, τα οποία άπτονται του θέματος την περίοδο ισχύος πολεοδομικής άδειας, και τα οποία παρακαλώ όπως αρχίσουν να εφαρμόζονται άμεσα από τη λήψη της παρούσας Εγκυκλίου:

- (α) Σε περίπτωση χορηγηθείσας πολεοδομικής άδειας της οποίας επίκειται η λήξη, η Πολεοδομική Αρχή θα αποδέχεται αίτηση για την τροποποίηση του όρου που τυπικά περιλαμβάνεται σε όλες τις πολεοδομικές άδειες και αφορά την περίοδο ισχύος της άδειας. Συγκεκριμένα, η Πολεοδομική Αρχή θα εγκρίνει επέκταση της περιόδου ισχύος της άδειας για ένα έτος ή και για επιπρόσθετο χρονικό διάστημα, αν αυτό καταστεί αναγκαίο, υπό την προϋπόθεση ότι προσκομίζεται βεβαίωση από την Οικοδομική Αρχή ότι έχει υποβληθεί αίτηση για άδεια οικοδομής και η μη ολοκλήρωση της μελέτης της δεν οφείλεται στον αιτητή.
- (β) Σε νέες πολεοδομικές άδειες θα τίθεται νέος όρος με βάση τον οποίο η περίοδος ισχύος της άδειας θα επεκτείνεται κατά ένα έτος σε περίπτωση που η αίτηση για άδεια οικοδομής υποβάλλεται στην οικοδομική αρχή μέσα σε περίοδο 6 μηνών από την ημερομηνία χορήγησης της πολεοδομικής άδειας και οποιαδήποτε καθυστέρηση στην εξέταση της δεν οφείλεται στον αιτητή.
- (γ) Σε περίπτωση λήξης της περιόδου ισχύος πολεοδομικής άδειας και υποβολής νέας αίτησης για την ανάπτυξη που προβλεπόταν στην λήξασα άδεια, η Πολεοδομική Αρχή θα διενεργεί ταχύ και συνοπτικό έλεγχο, εκτός της συνήθους διαδικασίας και σειράς εξέτασης των εκκρεμουσών αιτήσεων, και θα χορηγεί τη νέα πολεοδομική άδεια, νοουμένου ότι θα διασφαλίζεται ότι η ανάπτυξη δεν έχει διαφοροποιηθεί σε σύγκριση με την ανάπτυξη που αδειοδοτήθηκε προηγουμένως και δεν έχει διαφοροποιηθεί ουσιαστικά το πολεοδομικό και αναπτυξιακό καθεστώς που ισχύει στην ιδιοκτησία της ανάπτυξης. Βεβαίωση για τις ανωτέρω δύο προϋποθέσεις θα επισυνάπτεται στην αίτηση από τον αιτητή, ώστε να διευκολύνεται η Πολεοδομική Αρχή στην επισήμανση των ανωτέρω περιπτώσεων.

(Α. Ασιώτης)
για Γενικό Διευθυντή
Υπουργείου Εσωτερικών

Κοιν.:

Πρόεδρο Επιστημονικού Τεχνικού
Επιμελητηρίου Κύπρου
Πρόεδρο Συνδέσμου Πολιτικών Μηχανικών
και Αρχιτεκτόνων Κύπρου
Πρόεδρο Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Κύπρου
Πρόεδρο Συλλόγου Πολιτικών Μηχανικών
Κύπρου
Πρόεδρο Συνδέσμου Πολεοδόμων Κύπρου
Πρόεδρο ΠΟΕΕΜ
Πρόεδρο Συνδέσμου Επιχειρηματιών
Ανάπτυξης Γης

Με την παράκληση για ενημέρωση των μελών αναφορικά με την παρούσα, η οποία είναι δυνατό να αποσταλεί και με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο, αν ζητηθεί.