

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗΣ της ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ του ΕΠΑΡΧΙΑΚΟΥ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ

Καταρχάς ο Επαρχιακός Οργανισμός Αυτοδιοίκησης Λευκωσίας χαιρετίζει την ενέργεια του Υπουργείου Εσωτερικών για έκδοση του **περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Διαδικασία Εξέτασης Εκκρεμούσας Αίτησης για έκδοση Άδειας Οικιστικών Αναπτύξεων μέχρι δύο οικιστικών μονάδων) Διατάγματος του 2024**, το οποίο δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Κυπριακής Δημοκρατίας με αρ. 5911, Ε.Ε. Παρ III (I), ημερ. 06/12/2024 (Κ.Δ.Π 411/2024), με στόχο την απλοποίηση της αξιολόγησης συγκεκριμένων αιτήσεων για εξασφάλιση άδειας οικοδομής/διαίρεσης, και την επιτάχυνση των διαδικασιών και μηχανισμών ελέγχου της ανάπτυξης.

Ωστόσο, για σκοπούς ενημέρωσης του κοινού και των μελετητών απαιτείται να διευκρινιστούν και αποσαφηνιστούν τα ακόλουθα:

1. Το προαναφερθέν Διάταγμα αφορά αποκλειστικά και μόνο αιτήσεις/αναπτύξεις που τηρούν ΌΛΕΣ τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- i. Αιτήσεις που υποβλήθηκαν πριν από την 01/07/2024 στις πρώην Οικοδομικές Αρχές (είτε σε έντυπη είτε σε ηλεκτρονική μορφή) και αφορούν την έκδοση άδειας οικοδομής **μέχρι 2 μονάδων κατοικίας**, συμπεριλαμβανομένων και προσθηκών/μετατροπών σε αυτές, καθώς και τις αντίστοιχες άδειες διαίρεσης των δύο οικιστικών μονάδων, νοουμένου ότι αυτές δύναται να λειτουργήσουν αυτοτελώς.
- ii. Οι οικιστικές αναπτύξεις θα πρέπει **να προτείνονται σε εγγεγραμμένο οικόπεδο, το οποίο να αναγράφεται στο Πιστοποιητικό Εγγραφής Ακίνητης Ιδιοκτησίας ή σε «υπό δημιουργία οικόπεδο», δηλαδή σε τεμάχιο για το οποίο έχει εξασφαλιστεί άδεια διαχωρισμού και στο οποίο έχουν τοποθετηθεί τα κράσπεδα και οι δρόμοι βρίσκονται σε τελικό στάδιο επίστρωσης.** Ο σχετικός ορισμός του «υπό δημιουργία οικοπέδου», καταγράφεται λεπτομερώς στην παράγραφο 2, του Διατάγματος.
- iii. Για τις οικιστικές αναπτύξεις **απαιτείται να έχει προηγηθεί η εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας**, με βάση τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο.
- iv. Για τις οικιστικές αναπτύξεις **δεν πρέπει να ζητείται η άσκηση διακριτικής ευχέρειας από την αρμόδια Αρχή**, με βάση το περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών {Προϋποθέσεις Έκδοσης άδειας δυνάμει του άρθρου 4(2) (στ)} Διάταγμα του 2019 (Κ.Δ.Π 309/2019).

2. Για να καταστεί εφικτή η εφαρμογή των προνοιών του νέου Διατάγματος, απαιτείται η υποβολή πλήρως συμπληρωμένου του Εντύπου "Υπεύθυνης Δήλωσης Μελετητή" (Παράρτημα I, του Διατάγματος), η υποβολή όλων των απαιτούμενων συνοδευτικών Εγγράφων, τα οποία καταγράφονται στο Έντυπο και ενδεχομένως να μην είχαν υποβληθεί με την αρχική αίτηση (καταγράφονται ρητώς στην Υπεύθυνη Δήλωση Μελετητή), καθώς και ο υπολογισμός των απαιτούμενων δικαιωμάτων που απαιτείται να καταβληθούν (Παράρτημα II, του Διατάγματος). Δεν απαιτείται η εκ νέου υποβολή τυχόν σχεδίων/εγγράφων, τα οποία έχουν υποβληθεί με την αρχική αίτηση. **Επισημαίνεται ότι, απαραίτητη προϋπόθεση είναι η υποβολή από τον μελετητή "Βεβαίωσης Ασφάλισης έναντι Επαγγελματικής Ευθύνης" του ΕΤΕΚ. Νοείται, ότι, σύμφωνα με τη φιλοσοφία του νέου εκδοθέντος Διατάγματος, τα πιο πάνω υποβάλλονται **για σκοπούς ανάληψης ευθύνης της ορθότητας των στοιχείων που είχαν υποβληθεί με την αρχική αίτηση από τον εκάστοτε μελετητή.****

3. Ακολούθως, η διαχείριση των αιτήσεων από τον ΕΟΑ Λευκωσίας θα γίνεται ως πιο κάτω:

- i. Το Έντυπο της "Υπεύθυνης Δήλωσης Μελετητή" να αποστέλλεται με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο στην ηλεκτρονική διεύθυνση e.nicolaidou@ndlgo.org.cy.
- ii. Το Έντυπο απαιτείται να είναι πλήρως συμπληρωμένο σε όλα του τα πεδία και να συνοδεύεται με όλες τις απαραίτητες Βεβαιώσεις/Πιστοποιητικά. **Σε περίπτωση που το πιο πάνω δεν τηρείται, η αίτηση για έκδοση "Βεβαίωσης Αυτόματης Έκδοσης Άδειας", θα απορρίπτεται αυτόματα, χωρίς**

οποιαδήποτε ενημέρωση του μελετητή/αιτητή, και η αίτηση θα εξετάζεται με τη συνήθη διαδικασία.

- iii. Σε περίπτωση που απαιτείται η καταβολή επιπρόσθετων δικαιωμάτων, θα ειδοποιείται τηλεφωνικώς ο αιτητής και αυτά θα πρέπει να καταβάλλονται εντός 2 εργάσιμων ημερών στα ταμεία του ΕΟΑ, αλλιώς η αίτηση για έκδοση "Βεβαίωσης Αυτόματης Έκδοσης Άδειας", θα απορρίπτεται αυτόματα, χωρίς οποιαδήποτε ενημέρωση του μελετητή/αιτητή, και η αίτηση θα εξετάζεται με τη συνήθη διαδικασία.
 - iv. Σε περίπτωση τήρησης των προϋποθέσεων των παρ. 3 (i), (ii) και (iii) πιο πάνω, ο ΕΟΑ θα διενεργεί αποκλειστικά έλεγχο πληρότητας της εκάστοτε αίτησης, χωρίς οποιονδήποτε έλεγχο των μελετών, σχεδίων ή/και άλλων Πιστοποιητικών, και θα εκδίδει σχετική "Βεβαίωση Αυτόματης Έκδοσης Άδειας", εντός 2 εργάσιμων ημερών, στην οποία θα καταγράφεται ότι η άδεια εκδίδεται αυτόματα από τον ΕΟΑ Λευκωσίας με ευθύνη του μελετητή, θέτοντας τυπικούς όρους υλοποίησης της ανάπτυξης.
4. Στη συνέχεια και σύμφωνα με τις πρόνοιες του Διατάγματος, ο ΕΟΑ Λευκωσίας θα διενεργεί πλήρη έλεγχο σε ποσοστό 15% των αιτήσεων, για τις οποίες έχει εκδοθεί σχετική «Βεβαίωση Αυτόματης Έκδοσης Άδειας Οικοδομής ή Διαίρεσης» και σε περίπτωση που διαπιστωθούν λανθασμένα στοιχεία που αφορούν ουσιώδη θέματα, τότε η άδεια παύει αυτόματα να ισχύει και θα ακολουθείται η διαδικασία που καταγράφεται στην παράγραφο 4 του Διατάγματος.
5. Για σκοπούς αποφυγής οποιονδήποτε προβλημάτων στην ομαλή εφαρμογή της νέας διαδικασίας, ως οι πρόνοιες του εκδοθέντος Διατάγματος, παρακαλείται το κοινό και οι μελετητές να εφαρμόσουν πιστά τις πιο πάνω κατευθυντήριες οδηγίες, με σκοπό την επίτευξη των στόχων της νέας θεσμοθετημένης διαδικασίας για αποφόρτιση του συστήματος αδειοδότησης.
6. Ευχαριστούμε εκ των προτέρων για την κατανόηση και τη συνεργασία.
-