



**Δημόσια Διαδικτυακή Διαβούλευση**

**Προτάσεις ΕΤΕΚ για:  
Απλοποίηση  
του πλαισίου Αδειοδότησης  
&  
Ενίσχυση του Ελέγχου  
της Ανάπτυξης**

**για Χαμηλού Ρίσκου  
Οικοδομές**

**Κωνσταντίνος Κωνσταντή  
01 Φεβρουαρίου 2024**

## Πλαίσιο Αδειοδότησης και Ελέγχου της Ανάπτυξης - Υφιστάμενη Κατάσταση

- **Μεγάλες Καθυστερήσεις** στην αδειοδότηση αναπτύξεων
- **Ανομοιόμορφη εφαρμογή** πολεοδομικής νομοθεσίας – ανομοιόμορφη απόδοση ερμηνείας πολεοδομικών κανονισμών - ανάγκη ανάπτυξης απλών και εύχρηστων εγχειριδίων
- **Μεγάλος Αριθμός Διαβουλευτών**
- **Απουσία Αποτελεσματικού Ελέγχου** της Οικοδομικής Ανάπτυξης – παντελής απουσία εποπτείας κατά την υλοποίηση έργων από τρίτο μέρος



## Αδειοδότηση χαμηλού ρίσκου αναπτύξεων

-Μείωση Καθυστερήσεων και Αποτελεσματικός Έλεγχος της ανάπτυξης

### ΣΤΟΧΟΙ:

- Επανασχεδιασμός (**re-engineering**) και επιτάχυνση διαδικασιών
- Απλοποίηση απαιτήσεων
- Αξιοποίηση επιτελικού ελέγχου και δειγματοληπτικής εξέτασης στη βάση ρίσκου και ελέγχου ποιότητας
- Πλήρης αξιοποίηση της τεχνολογίας (υποβολή και εξέταση ΟΛΩΝ των αιτήσεων ηλεκτρονικά, αυτοματοποίηση)
- Δημιουργία Μητρώου Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτηρίων
- Ανακατανομή πόρων σε:
  - επιτόπου έλεγχο οικοδομών, και
  - εξέταση πολύπλοκων αιτήσεων αυξημένου ρίσκου
  - εξέταση αιτήσεων για μεγάλες αναπτύξεις





Οικοδομές χαμηλού  
ρίσκου:

1. Αυτοέλεγχος & επιτελικός έλεγχος ουσιαστών πολεοδομικών χαρακτηριστικών &
2. Δειγματοληπτικός έλεγχος σε % αιτήσεων

➤ Οι μελέτες και τα σχέδια για την προτεινόμενη ανάπτυξη θα εκπονούνται και θα υποβάλλονται κανονικά

ΤΡΙΠΤΥΧΟ  
ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ

2. Έμφαση ελέγχου σε αιτήσεις για σύνθετες αναπτύξεις με μεγαλύτερο ρίσκο

3. Επιτόπου έλεγχος οικοδομών από τοπική αρχή (+αξιοποίηση ιδιωτών ελεγκτών δόμησης)

## Πιθανό Πεδίο Εφαρμογής- Υπό συζήτηση

### Οικιστικές αναπτύξεις χαμηλού ρίσκου:

- μέχρι τετρακατοικία,
  - μέχρι 12 κατοικίες εν σειρά και
  - μέχρι 20 διαμερίσματα σε πολυκατοικία μέχρι 4 ορόφων,  
σε εγγεγραμμένο ή υπό δημιουργία οικόπεδο.
- & προσθηκομετατροπές που εμπίπτουν στο εν λόγω πλαίσιο



# Προτεινόμενη Διαδικασία για Πολεοδομικές Αιτήσεις

Όπου απαιτείται:

- Ολοκλήρωση Διαβουλεύσεων (ηλεκτρονικά μέσω ΙΠΠΟΔΑΜΟΥ) ή/ και
- Εξασφάλιση διακριτικής ευχέρειας ή/και
- Ευχέρεια Προκαταρκτικής Συνάντηση με Πολεοδομική Αρχή

Ηλεκτρονική Υποβολή Αίτησης (πλήρης αίτηση / σχέδια, έγγραφα, τέλη) μέσω ΙΠΠΟΔΑΜΟΥ

Αυτόματη εξέταση  
πληρότητας

Αυτόματη έκδοση βεβαίωσης παραλαβής

Διαδικασία fast track



Έλεγχος  
ουσιωδών  
πολεοδομικών  
χαρ/ικών

Δειγματοληπτικός  
Έλεγχος (20%)

Εκπνοή προθεσμίας  
ανταπόκρισης Πολ. Αρχής  
(20 εργάσιμες ημέρες)

Αυτόματη έκδοση Βεβαίωσης Πολεοδομικής Βεβαιότητας  
μέρος της οποίας αποτελούν τα σχέδια που υποβλήθηκαν



Απαιτούνται  
διευκρινίσεις-  
περαιτέρω στοιχεία

Παραβιάζονται  
βασικές πρόνοιες  
της πολεοδομικής  
νομοθεσίας

Έξοδος  
από fast  
track  
διαδικασία  
(Εξέταση ως  
αιτήσεις που  
εμπίπτουν  
στην ΝΠΑ)

Απόρριψη  
Αίτησης











## Διαδικασία άσκησης Διακριτικής ευχέρειας:

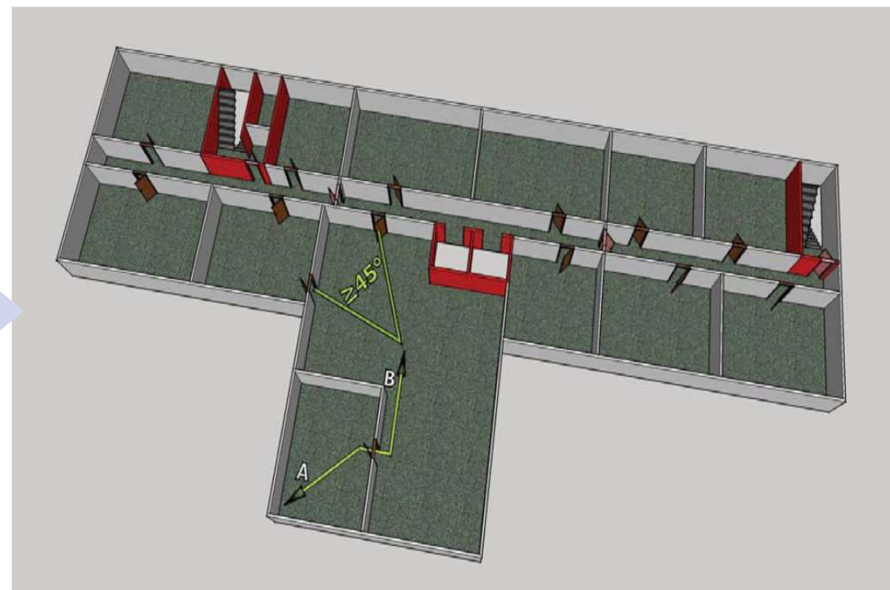
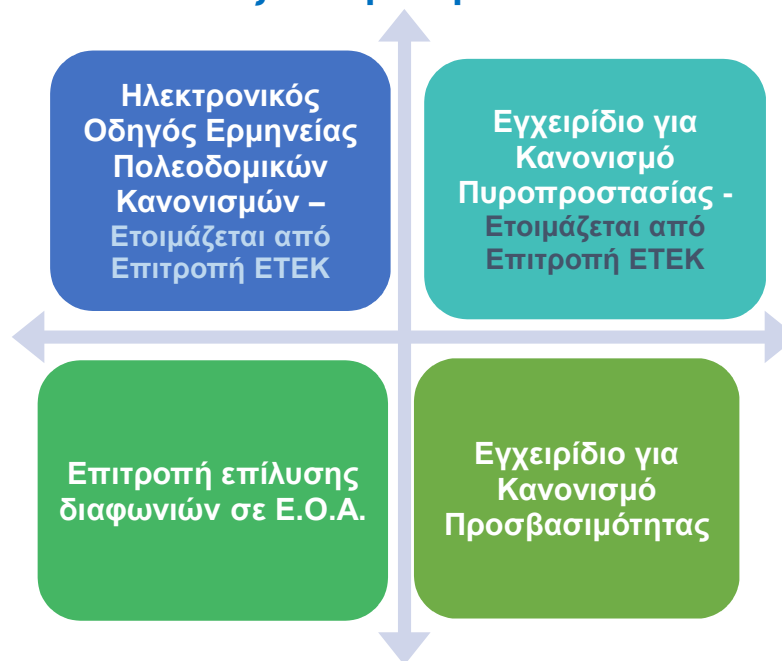
1. Τυποποιημένη **Ηλεκτρονική Υποβολή αιτήματος για άσκηση της διακριτικής ευχέρειας** μέσω ΙΠΠΟΔΑΜΟΥ
2. **Ηλεκτρονικός χειρισμός/ τυποποιημένη απάντηση αρμόδιας αρχής** εντός 10 ημερών από την υποβολή
3. **Κατάθεση απόφασης για διακριτική ευχέρεια αρμόδιας αρχής** κατά την υποβολή πολεοδομικής αίτησης σε ΙΠΠΟΔΑΜΟ.

### Υποστηρικτικά:

- Κατευθυντήριες γραμμές για άσκηση διακριτικής ευχέρειας
- Απλοποίηση παραμέτρων διακριτικής ευχέρειας ώστε να αφορούν περιπτώσεις με αντίκτυπο σε αστικό περιβάλλον, γειτονικές ιδιοκτησίες κοκ (όχι για μικρές τροποποιήσεις).

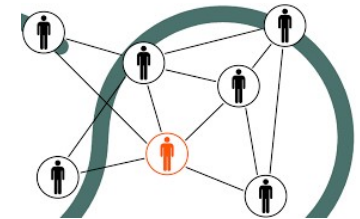
## Επιμόρφωση και Συνεχής Κατάρτιση Μελετητών & Λειτουργών:

- **Υποχρεωτική παρακολούθηση σεμιναρίων** από μελετητές που θα υποβάλλουν αιτήσεις και Λειτουργούς που θα εξετάζουν αιτήσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του πλαισίου.
- Δημιουργία εργαλείων & **Ηλεκτρονικών Οδηγών** για διασφάλιση **ομοιόμορφης προσέγγισης** στην:
  - απόδοση της ερμηνείας προνοιών της νομοθεσίας
  - ετοιμασία μελετών
  - εξέταση αιτήσεων



## Άλλα Υποστηρικτικά:

- Μηχανογράφηση Διαβουλεύσεων μέσω του ΙΠΠΟΔΑΜΟΥ

An infographic titled "#DigitalSingleMarket DIGITISING EU INDUSTRY". It features a vertical banner on the left with the title and the European Union flag. The main content is organized into several sections:

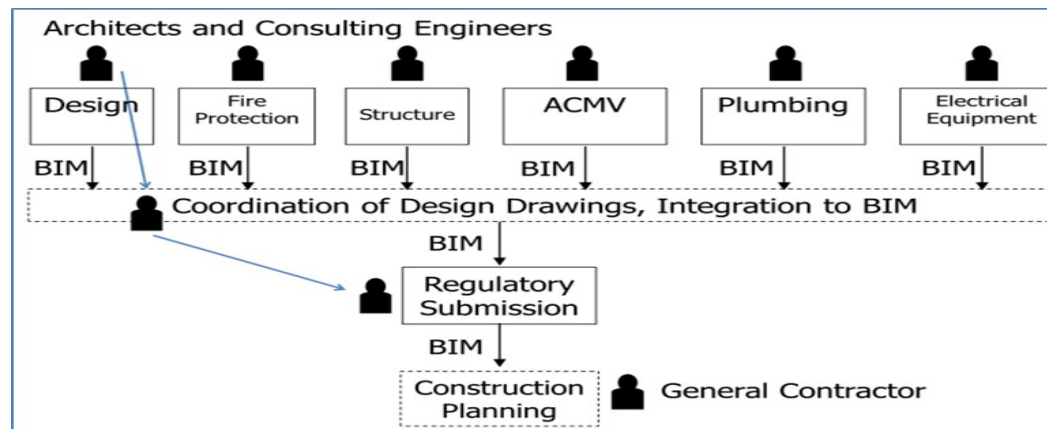
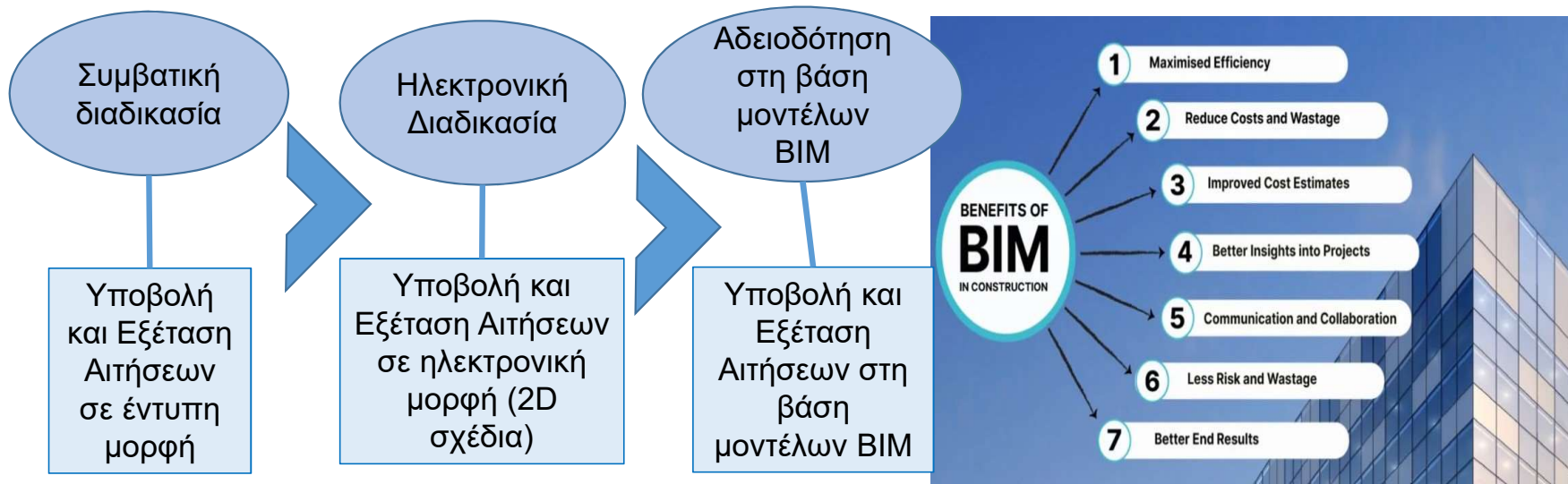
- Why do we need this?** with four sub-points: "For a smooth transition to a smart economy", "To prepare the next generation of products & services", "To boost innovation capacity across industry", and "To increase EU GDP by €1.10bn/year".
- European Industrial Strengths** with icons for Manufacturing, Electronics for automotive & aerospace, Electronics for security & energy, Robotics, Telecom equipment, Business & professional software, and Laser & sensor technologies. A note states: "They can all benefit from Digital opportunities".
- World-class Research & Technology institutions** with an icon of a person at a computer.
- Traditional sectors & SMEs** with icons for Construction, Food & beverage, Textiles, Publishing & printing, and Craft industries. A red arrow points to the Construction icon.
- Digitising European Industry** with a sub-heading "To facilitate coordination of European, national & regional initiatives such as Industrie 4.0 (DE), Smart Industry (NL) (SK), Industrie du Futur (FR)".
- Mainstreaming digital innovation across all sectors:** "Setting up a pan-European network of Digital Innovation Hubs".
- Strengthening leadership in digital technologies:** "Public-Private Partnerships", "Industrial platforms", "Large scale pilots & test beds".
- Preparing People for the digital age: Skills & Training** and **Regulatory framework:** "Free flow of data & data ownership", "Safety & liability of autonomous systems & internet of Things".
- Challenges & opportunities of the Internet of Things**, **CLOUD** (European Cloud Initiative in a data-driven economy: "European Open Science Cloud", "European Data Infrastructure", "Widening access & building trust", "High Performance Computing", "Quantum"), **STANDARDS** (Fast development in 5 priority areas: "5G", "Cloud Computing", "Internet of Things", "Data Technologies", "Cybersecurity"), and **DIGITAL PUBLIC SERVICES** (eGovernment Action Plan: "New Digital Single Gateway", "eJustice Portal", "'Once-only' principle in Administrations", "Cross-border Health services", "eProcurement & 'Once-only' in public procurement").

- Αξίζει να σημειωθεί πως βασικές πτυχές ευρωπαϊκού έργου που στοχεύει στην προώθηση του ψηφιακού μετασχηματισμού του κατασκευαστικού τομέα είναι:
- η ψηφιοποίηση των συστημάτων κατασκευής σε όλα τα κράτη μέλη και
- η διευκόλυνση της ευρύτερης υιοθέτησης του Building Information Modelling (BIM) στην E.E.



Digitalisation of Construction SMEs

- Στόχος όπως **ΟΛΕΣ** οι αιτήσεις για την αδειοδότηση προτεινόμενων αναπτύξεων **υποβάλλονται και τυγχάνουν διαχείρισης ηλεκτρονικά** και όπως εντός των επόμενων ετών υποβάλλονται και εξετάζονται **στη βάση μοντέλων BIM**.







➤ Στόχος επίσης η δημιουργία Μητρώου **Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτηρίων**

- Μείωση της γραφειοκρατίας
- Άμεση λήψη δεδομένων
- Διασύνδεση συστημάτων – καταχώρηση δεδομένων 1 φορά
- Εκσυγχρονισμός διαδικασιών
- Ποιοτικότερη εξυπηρέτηση του πολίτη
- Στρατηγικοί σχεδιασμοί για το κτηριακό απόθεμα της **Κύπρου** στη **βάση των αναγκών που υπάρχουν**



## Άλλα Υποστηρικτικά:

- Επανασχεδιασμός, κωδικοποίηση και περιορισμός αχρείαστων εξωτερικών διαβουλεύσεων
- Καθολική εφαρμογή προνοιών Εντολής 1/2017 παγκύπρια

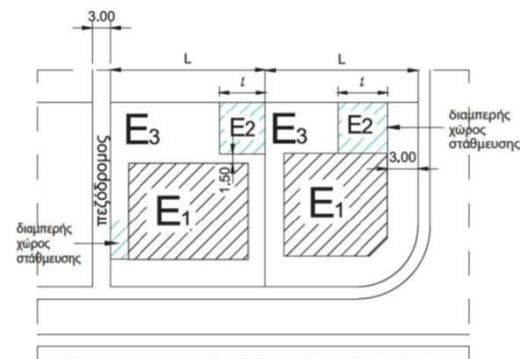
Π.χ.:

### Βοηθητικές Οικοδομές και Χρήσεις

ΒΟΗΘΗΤΙΚΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ ΣΤΟ ΚΟΙΝΟ ΣΥΝΟΡΟ

Σε μήκος επαφής με κοινό σύνορο  $l \leq 35\%$  του μήκους του αντίστοιχου συνόρου  $L$ .

Διαφέρει στη Δήλωση Πολιτικής!





# Προτεινόμενη Διαδικασία για Αιτήσεις για Άδεια Οικοδομής

Ηλεκτρονική Υποβολή Αίτησης (πλήρης αίτηση /μελέτες, σχέδια, έγγραφα, τέλη) μέσω ΙΠΠΟΔΑΜΟΥ

Αυτόματη εξέταση  
πληρότητας

Αυτόματη έκδοση βεβαίωσης παραλαβής

Διαδικασία fast track



Επιτελικός  
Έλεγχος

Δειγματοληπτικός  
Έλεγχος (20%)

Εκπνοή προθεσμίας  
ανταπόκρισης Οικ. Αρχής  
(20 εργάσιμες ημέρες)

Αυτόματη έκδοση Βεβαίωσης Πληρότητας Οικοδομικής Αίτησης,  
μέρος της οποίας αποτελούν τα σχέδια και οι μελέτες που υποβλήθηκαν



Απαιτούνται  
διευκρινίσεις-  
περαιτέρω στοιχεία

Ουσιώδεις ελλείψεις /  
παραβίαση  
ουσιωδών προνοιών  
της κείμενης  
νομοθεσίας

Έξοδος  
από fast  
track  
διαδικασία  
(Εξέταση ως  
αιτήσεις που  
εμπίπτουν  
στην ΝΠΑ)

Απόρριψη  
Αίτησης

# Απλοποίηση της Μεθοδολογίας Υπολογισμού Τελών για Άδεια Οικοδομής

- Απαραίτητη η αναθεώρηση και **απλοποίηση** της μεθοδολογίας υπολογισμού των τελών για άδεια οικοδομής

ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ  
**ΕΚΔΟΣΗ ΑΔΕΙΑΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ/ΟΙΚΙΑΣ**  
**ΕΚΤΙΜΗΤΗ ΔΑΠΑΝΗ ΓΙΑ ΣΚΟΠΟΥΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ**

Περιοχή: **Κοκκινότριβα**  
Επαρχία: **Λευκωσία**  
Κατηγορία: **Α**

Συνολικό Εμβαδόν Οικίας: **285m<sup>2</sup>**

	Τιμή/μ <sup>2</sup>	Αναλυτικό Ποσό (€)
(i) Εμβαδόν μεταξύ 1-200 m <sup>2</sup>	200	€0.68
(ii) Πρόσθετο εμβαδόν μεταξύ 201-300 m <sup>2</sup>	85	€1.37
(iii) Πρόσθετο εμβαδόν μεταξύ 301-400 m <sup>2</sup>	0	€2.05
(iv) Πρόσθετο εμβαδόν μεταξύ 400-600 m <sup>2</sup>	0	€2.56
(v) Πρόσθετο εμβαδόν πέραν των 600 m <sup>2</sup>	0	€5.13
<b>Σύνολο (m<sup>2</sup>):</b>	<b>285(m<sup>2</sup>)</b>	<b>Σύνολο (€): €252.45</b>

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	Ποσότητα	Τιμή Μονάδος	Δαπάνη
<b>A. Έργα που αφορούν τη κατασκευή τοίχων, αναρτήρας, περιφράξεις, περιφράξεις ή άλλων κατασκευών που περιλαμβάνει η ή για άλλες κατασκευές (όπως αετώματα, βεράντες, χώροι αποθήκευσης, μονάδες κλπ.):</b>			
<b>1. Περιφράξη</b>			
(i) Κάγκελο	10 m	€35.00/m	€343.00
(ii) Τοιχαρά περιφράξης	30 m	€50.00/m	€1.505.00
(iii) Τοιχαρά περιφράξης	34 m	€50.00/m	€1.715.00
(iv) Τοιχαρά περιφράξης	26 m	€50.00/m	€1.305.00
<b>2. Καγκελόθυρες</b>			
(i) Καγκελόθυρες	3 τεμ.	€250.00/τεμ.	€750.00
<b>3. Τοίχος Αναστήριξης</b>			
(i) Δεν υπάρχει τοίχος αναστήριξης	0 m	€0.00/m	€0.00
(ii) Δεν υπάρχει τοίχος αναστήριξης	0 m	€0.00/m	€0.00
<b>4. Ακάλυπτη Βεράντα</b>			
(i) Ακάλυπτη βεράντα	14 m <sup>2</sup>	€100.00/m <sup>2</sup>	€1.360.00
<b>5. Βαθμίδες (σκαλιά)</b>			
(i) Δεν υπάρχουν βαθμίδες (σκαλιά)	0 τεμ.	€0.00/m <sup>2</sup> /τεμ.	€0.00
<b>6. Ράμπες/Πλακόστρωτο</b>			
(i) Ράμπες/Πλακόστρωτο	20 m <sup>2</sup>	€50.00/m <sup>2</sup>	€975.00
<b>7. Τσιμέντιωμα</b>			
(i) Δεν υπάρχει τσιμέντιωμα	0 m <sup>2</sup>	€0.00/m <sup>2</sup>	€0.00
<b>8. Πέργολα / Κιάσκι</b>			
(i) Δεν υπάρχει Πέργολα/Κιάσκι	0 m <sup>2</sup>	€0.00/m <sup>2</sup>	€0.00
(ii) Δεν υπάρχει Πέργολα/Κιάσκι	0 m <sup>2</sup>	€0.00/m <sup>2</sup>	€0.00
<b>9. Ψηφιαρά</b>			
(i) Ψηφιαρά	1 τεμ.	€1.700.00/τεμ.	€1.700.00
<b>10. Σκυβαλοποθήκη</b>			
(i) Σκυβαλοποθήκη	1 τεμ.	€495.00/τεμ.	€495.00

<b>11. Μεταλλική Σκάλα</b>			
(i) Δεν υπάρχει Μεταλλική Σκάλα	0 τεμ.	€0.00/τεμ.	€0.00
<b>ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ</b>			
	Ποσότητα	Τιμή Μονάδος	Δαπάνη
<b>12. Συντριβάνι</b>			
(i) Δεν υπάρχει Συντριβάνι	0 τεμ.	€0.00/τεμ.	€0.00
<b>13. Δεξαμενή Νερού</b>			
(iii) Δεν υπάρχει Δεξαμενή Νερού	0 m <sup>3</sup>	€0.00/m <sup>3</sup>	€0.00
(iii) Δεν υπάρχει Δεξαμενή Νερού	0 m <sup>3</sup>	€0.00/m <sup>3</sup>	€0.00
<i>Σημείωση: Το ελάχιστο δικαίωμα είναι €34.17. Σε περίπτωση μικρότερου ποσού κατά τον υπολογισμό, υιοθετείται το ελάχιστο δικαίωμα.</i>			
<b>ΣΥΝΟΛΟ Α.</b>	<b>€10,168.00</b>	<b>1.50%</b>	<b>€152.52</b>
<b>B. Τοποθέτηση αερίων, κήπων, ανθώνες, κλπ.</b>			
(i) Αυλή	237 m <sup>2</sup>	€35.00/m <sup>2</sup>	€8.295.00
-	0 m <sup>2</sup>	€0.00/m <sup>2</sup>	€0.00
-	0 m <sup>2</sup>	€0.00/m <sup>2</sup>	€0.00
<i>Σημείωση: Το ελάχιστο δικαίωμα είναι €51.26. Σε περίπτωση μικρότερου ποσού κατά τον υπολογισμό, υιοθετείται το ελάχιστο δικαίωμα.</i>			
<b>ΣΥΝΟΛΟ Β.</b>	<b>€8,295.00</b>	<b>2.00%</b>	<b>€165.90</b>
<b>F. Κατασκευή κολυμβητικής δεξαμενής:</b>			
(iii) Δεν υπάρχει Κολυμβητική Δεξαμενή	0 m <sup>3</sup>	€0.00/m <sup>3</sup>	€0.00
-	0 m <sup>2</sup>	€0.00/m <sup>2</sup>	€0.00
<i>Σημείωση 1: Το ελάχιστο δικαίωμα είναι €85.43. Σε περίπτωση μικρότερου ποσού κατά τον υπολογισμό, υιοθετείται το ελάχιστο δικαίωμα.</i>			
<i>Σημείωση 2: Να υπολογιστεί είτε σε κυβικά (i) είτε σε τετραγωνικά (iv).</i>			
<b>ΣΥΝΟΛΟ Γ.</b>	<b>€0.00</b>	<b>3.00%</b>	<b>€0.00</b>

Τελικό Πληρωτέο Ποσό Δικαιωμάτων: **€570.87**

ΕΤΟΙΜΑΣΤΗΚΕ ΑΠΟ (Αιτητή/Μελετητή):  
**ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΗ - ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΑΣ**

**Σημειώσεις:**

1. Το εμβαδόν οσίας σημαίνει το εμβαδόν καλυμμένων χώρων, δηλαδή το εμβαδόν δόμησης χωρίς τις αποκαθίστες εξαρτήσεις που απορρέουν από την περί Πολυκοδομίας και Χωροταξίας νομοθεσία.
2. Εντυπο υπολογισμού θα πρέπει να υποβληθεί ξεχωριστά για κάθε μονάδα.
3. Υπ. Ποσό σημαίνει το υπολογισμο ποσό, το συνολικό ποσό δηλαδή επί της εκτιμημένη δαπάνη.





## Ενίσχυση του ελέγχου της οικοδομικής ανάπτυξης

### ➤ Επιτόπου έλεγχος στα υπό ανέγερση έργα

- σε **καθορισμένα στάδια** υλοποίησης του έργου
- από **ανεξάρτητο τρίτο μέρος από:**
  - Αρχές αδειοδότησης (με αξιοποίηση πόρων που εξοικονομήθηκαν)
  - Διαπιστευμένους Ελεγκτές Δόμησης



με στόχο την καταστολή της παρανομίας και της αυθαίρετης δόμησης!





## Ελεγκτές Δόμησης

- **Ηλεκτρονικό Μητρώο Ελεγκτών Δόμησης**
- Δυνατότητα εγγραφής βάσει **ελάχιστων απαιτούμενων προσόντων** (π.χ. πείρα, κατοχή ασφάλισης επαγγελματικής ευθύνης κ.α.).
- **Ασυμβίβαστο** να ενεργεί ως Ελεγκτής Δόμησης ο εργολήπτης, ο ιδιοκτήτης και ο επιβλέπων μηχανικός του έργου.
- Επιτόπιος Έλεγχος σε **καθορισμένα στάδια**, ανάλογα με την κατηγορία ανάπτυξης.
- **Κατ' ελάχιστον δύο επιτόπιοι έλεγχοι από διαφορετικούς Ελεγκτές Δόμησης.**
- Αυτοψία και έλεγχος εφαρμογής μελετών αδειών.





## Υιοθέτηση του θεσμού Ελεγκτών Δόμησης- βασικές παράμετροι:

- Εισαγωγή ρυθμίσεων για διασφάλιση εύρυθμης λειτουργίας συστήματος Ελεγκτών Δόμησης και αποφυγή καθυστερήσεων.

Π.χ:

- **Ηλεκτρονική διαδικασία** (μέσω του ΙΠΠΟΔΑΜΟΥ)
- Καθορισμένα χρονοδιαγράμματα για ενημέρωση της αναμενόμενης ημερομηνίας ολοκλήρωσης του κάθε σταδίου.
- Αυτόματη κλήρωση Ελεγκτή Δόμησης
- Χρονοδιάγραμμα αποδοχής διορισμού από Ελεγκτή Δόμησης & διενέργεια ελέγχου.
- Επιτόπιος έλεγχος από διαφορετικό Ελεγκτή σε κάθε στάδιο στην παρουσία του/της Επιβλέποντα Μηχανικού
- Τυποποιημένα έντυπα για Πόρισμα Ελέγχου (ομοιόμορφη προσέγγιση & διασφάλιση πληρότητας).
- Αυτόματη ενημέρωση αρμόδιας αρχής, Επιβλέποντα Μηχανικού και ιδιοκτήτη.
- Ευχέρεια ένστασης κατά πορίσματος Ελεγκτή και καθορισμένη διαδικασία εξέτασης.
- Ποινές/Πρόστιμα για ιδιοκτήτες και κυρώσεις και πειθαρχικός έλεγχος για επιβλέποντες μηχανικούς σε περίπτωση διαπίστωσης αυθαίρετων κατασκευών.



## Επανασχεδιασμός του πλαισίου αδειοδότησης και ενίσχυση του ελέγχου της ανάπτυξης

Διαβούλευση με αρμόδια τμήματα του κράτους με στόχο συντονισμένη προσπάθεια για επανασχεδιασμό.



**Απαραίτητη και η συμβολή των μελών του ΕΤΕΚ!**



Ευχαριστώ!

Σχόλια / Εισηγήσεις...