



Δημόσια Διαβούλευση

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

για Χαμηλού Ρίσκου Οικοδομές

Κωνσταντίνος Κωνσταντή
19.03.2024 (ΛΕΥΚΩΣΙΑ), 20.03.2024 (ΛΕΜΕΣΟΣ),
22.03.2024 (ΑΜΜΟΧΩΣΤΟΣ-ΛΑΡΝΑΚΑ), 27.03.2024 (ΠΑΦΟΣ)

Πλαίσιο Αδειοδότησης και Ελέγχου της Ανάπτυξης - Υφιστάμενη Κατάσταση

- **Μεγάλες Καθυστερήσεις** στην αδειοδότηση αναπτύξεων
- **Ανομοιόμορφη εφαρμογή** πολεοδομικής νομοθεσίας - 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
- Προβλήματα στην έκδοση Πιστοποιητικών Τελικής Έγκρισης – αδυναμία ιδιοκτητών να εξασφαλίσουν Τίτλο Ιδιοκτησίας



01.07.2024: Μείωση των αρχών αδειοδότησης (από 46 σε 5!)

- Η μεταρρύθμιση της τοπικής αυτοδιοίκησης πρέπει να ιδωθεί ως μια πρώτης τάξης ευκαιρία για τον επανασχεδιασμό των υφιστάμενων διαδικασιών αδειοδότησης



Διαβούλευση – Προτάσεις ΕΤΕΚ για επανασχεδιασμό του πλαισίου αδειοδότησης και ελέγχου της ανάπτυξης

- Η διαβούλευση πραγματοποιείται σε **συνέχεια προηγούμενων επαφών με τα μέλη του ΕΤΕΚ** (π.χ. επαρχιακές συναντήσεις με μέλη (2022)) κατά τις οποίες συζητήθηκαν θέματα που απασχολούν τους μελετητές, περιλαμβανομένου των προβλημάτων που παρατηρούνται στην αδειοδότηση αναπτύξεων και της ανάγκης προώθησης ενεργειών για την αντιμετώπισή τους
- **Αναγκαία η συνεισφορά και οι απόψεις των μελών του ΕΤΕΚ στις πολιτικές και τις δράσεις που προωθεί το Επιμελητήριο καθώς και για τις παρεμβάσεις στις οποίες προβαίνει.**



Αδειοδότηση χαμηλού ρίσκου αναπτύξεων

-Μείωση Καθυστερήσεων και Αποτελεσματικός Έλεγχος της ανάπτυξης

ΣΤΟΧΟΙ:

- Επανασχεδιασμός (**re-engineering**) και επιτάχυνση διαδικασιών (καταγραφή προβλημάτων & εξεύρεση λύσεων)
- 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 Συνάντησης 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



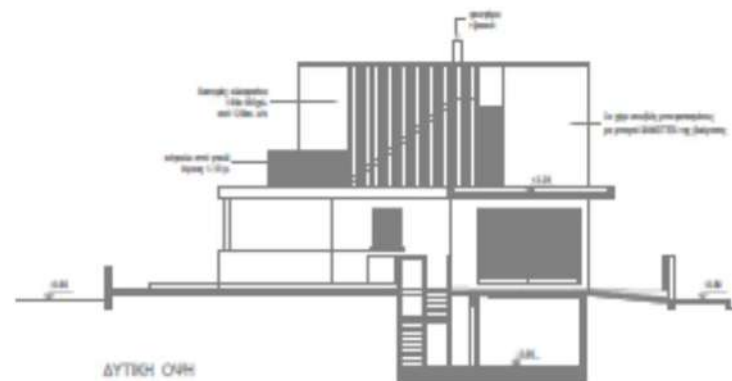
Απαιτούνται
διευκρινίσεις-
περαιτέρω στοιχεία

Παραβιάζονται
βασικές πρόνοιες
της πολεοδομικής
νομοθεσίας

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

Απόρριψη
Αίτησης

-



Δειγματοληπτικός Έλεγχος Πολεοδομικών Αιτήσεων:

- Ποσοστό των αιτήσεων (π.χ. 20%) που θα εμπίπτουν στο πλαίσιο θα τυγχάνουν δειγματοληπτικού ελέγχου.
- Αν κατά τον επιτελικό έλεγχο κριθεί απαραίτητο από αδειοδοτούσα αρχή → η αίτηση εξετάζεται ενδελεχώς.





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).

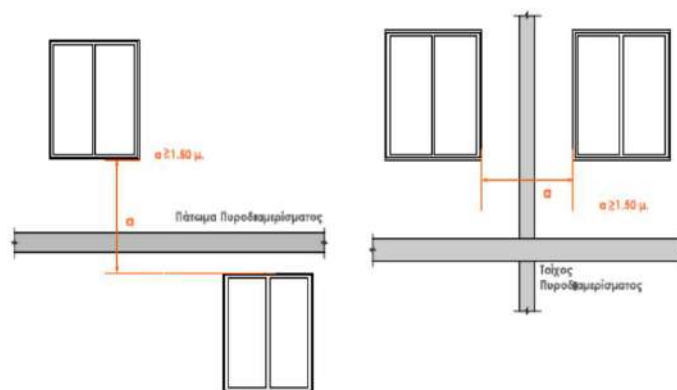
Αδειοδότηση εργασιών αποκατάστασης σε διατηρητέες οικοδομές:

- Η αρμοδιότητα αδειοδότησης εργασιών αποκατάστασης σε διατηρητέες οικοδομές παραμένει στο Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως.
- Ανάγκη να γίνει ανά στάδιο **επαναξιολόγηση** της διαδικασίας αδειοδότησης για την αποκατάσταση διατηρητέων οικοδομών με στόχο την **επιτάχυνση και απλοποίησή της**.
- Το ΕΤΕΚ έχει ήδη καταθέσει εισηγήσεις για επιτάχυνση της διαδικασίας, όπως:
 - Την ένταξη επιπρόσθετων εργαλείων, όπως της προκαθορισμένης συνάντησης με λειτουργούς, προς ενίσχυση της ταχύτητας και αποτελεσματικότητας της διαδικασίας.
 - τη **ψηφιοποίηση της διαδικασίας αδειοδότησης** και η ένταξή της στον ΙΠΠΟΔΑΜΟ
 - τη συνεργασία ΕΤΕΚ-ΤΠΟ για διοργάνωση επιμορφωτικών σεμιναρίων για ιδιώτες μελετητές και λειτουργούς του ΤΠΟ.
 - την υποστήριξη του Τμήματος Διατήρησης με επαρκή στελέχωση και διάθεση απαιτούμενου εξοπλισμού για την αύξηση της αποδοτικότητάς του και την επίτευξη των πιο πάνω στόχων.
 - την **απλοποίηση των διαδικασιών για μεταφορά συντελεστή δόμησης**.



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
- **Σύσταση Επιτροπής επίλυσης διαφωνιών** (εκπρόσωπος ΤΠΟ, ΕΤΕΚ, Ε.Ο.Α.)



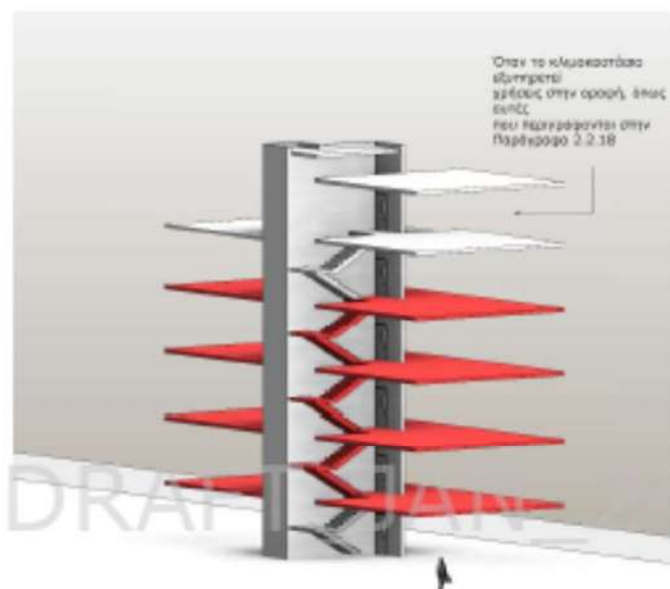


Επιμόρφωση και Συνεχής Κατάρτιση Μελετητών & Λειτουργών:

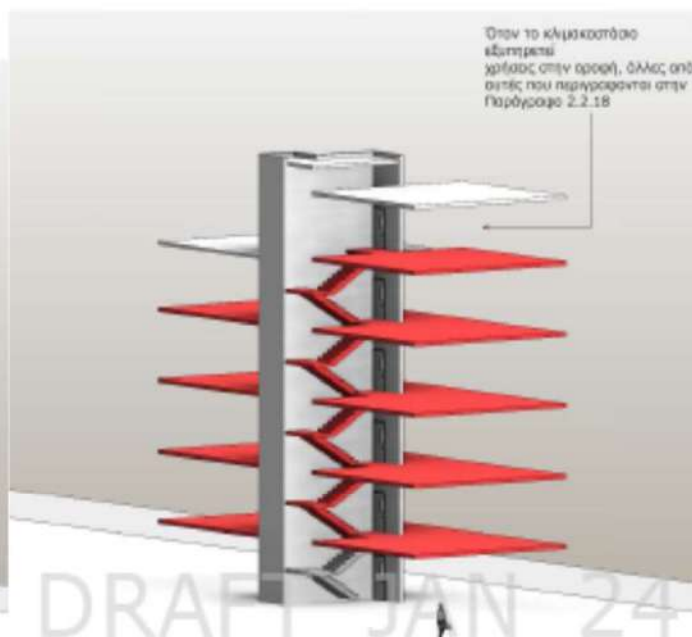
- Επικαιροποίηση & Ψηφιοποίηση Οδηγού Ερμηνείας Πολεοδομικών Κανονισμών &
- Ηλεκτρονικός Οδηγός Πολεοδομικής Νομοθεσίας

Κλιμακοστάσια

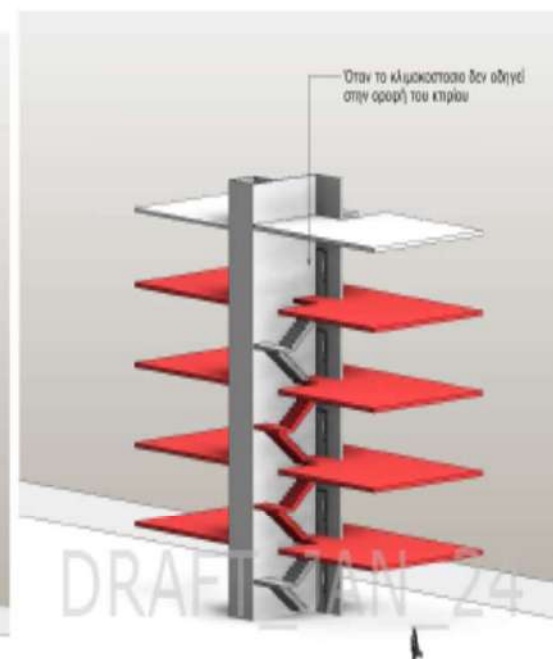
Το εμβαδό των κλιμακοστασίων υπολογίζεται ως ακολούθως:



Σχέδιο 24



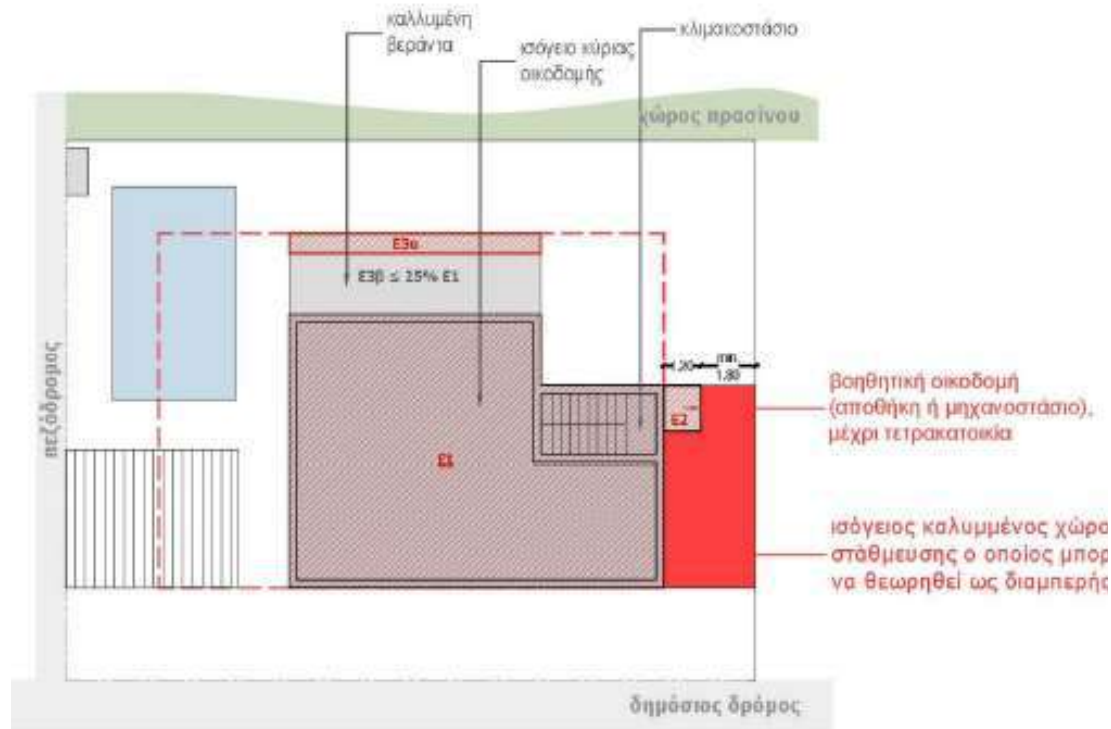
Σχέδιο 25



Σχέδιο 26

Επιμόρφωση και Συνεχής Κατάρτιση Μελετητών & Λειτουργών:

- Επικαιροποίηση & Ψηφιοποίηση Οδηγού Ερμηνείας Πολεοδομικών Κανονισμών &
- Ηλεκτρονικός Οδηγός Πολεοδομικής Νομοθεσίας



Σχέδιο 33

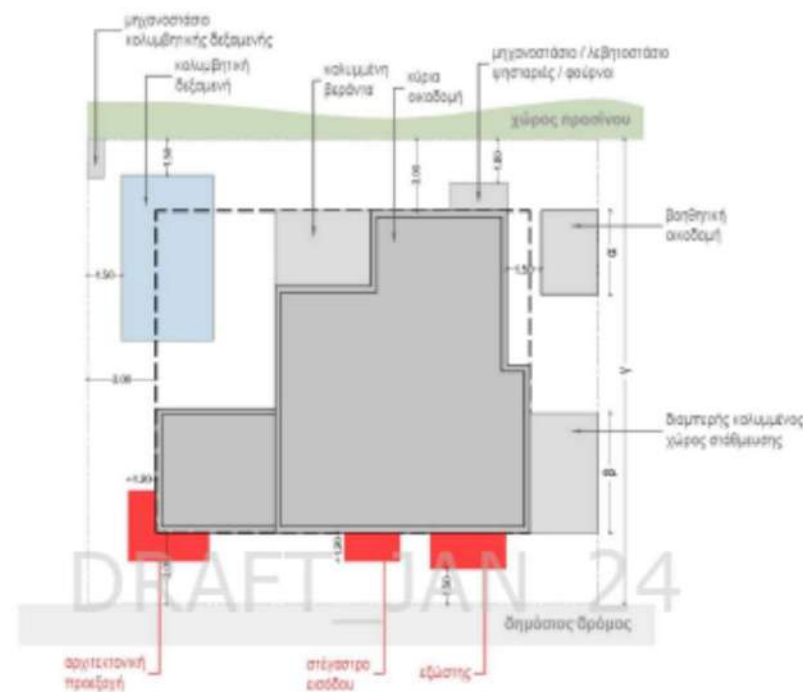
Επιμόρφωση και Συνεχής Κατάρτιση Μελετητών & Λειτουργών:

- Επικαιροποίηση & Ψηφιοποίηση Οδηγού Ερμηνείας Πολεοδομικών Κανονισμών &
- Ηλεκτρονικός Οδηγός Πολεοδομικής Νομοθεσίας

Εξώστες και Καλυμμένες Βεράντες



Σχέδιο 20



Σχέδιο 35

- 

[illegible]

Επιμόρφωση και Συνεχής Κατάρτιση Μελετητών & Λειτουργών:

- Καθοδηγητικά Εγχειρίδια για τον Κανονισμό Πυροπροστασίας (ΚΔΠ 400/2020)

ΒΗΜΑ 3 ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΑΡΙΘΜΟΥ ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΩΝ

ΕΡΜΗΝΕΙΣ ΟΡΩΝ

Πραγματική Απόσταση Απροστάτευτης Όδευσης Διαφυγής: Σημαίνει την οριζόντια απόσταση που πρέπει να διανύσει ένα άτομο από οποιοδήποτε σημείο του ορόφου μέχρι το πλησιέστερο παρακείμενο κλιμακοστάσιο ή εξωτερική έξοδο, λαμβάνοντας υπόψη τα ενδιάμεσα χωρίσματα, τους τοίχους και την διαρρύθμιση του χώρου και των επίπλων.

ΑΝΑΓΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΕΠΙΠΡΟΣΘΕΤΟΥ ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟΥ

- Εάν οι πιο πάνω προϋποθέσεις, όπως η μέγιστη πραγματική απόσταση απροστάτευτης όδευσης διαφυγής προς το κλιμακοστάσιο, ο θεωρητικός πληθυσμός ανά όροφο και το ύψος, βάθος και εμβαδόν του κτηρίου δεν ικανοποιούνται τότε υπάρχει ανάγκη για κατασκευή επιπρόσθετου κλιμακοστασίου στο υπό μελέτη κτήριο.



→ Πραγματική Απόσταση

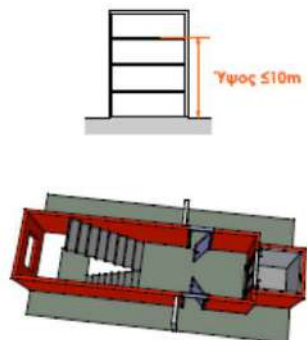
Σχεδιαστική απεικόνιση της Πραγματικής Απόστασης Απροστάτευτης Όδευσης Διαφυγής.

Επιμόρφωση και Συνεχής Κατάρτιση Μελετητών & Λειτουργών:

- Καθοδηγητικά Εγχειρίδια για τον Κανονισμό Πυροπροστασίας (ΚΔΠ 400/2020)

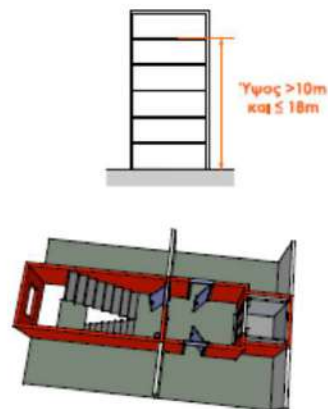
ΒΗΜΑ 4 ΤΥΠΟΣ ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΩΝ ΑΝΑΛΟΓΑ ΜΕ ΤΟ ΥΨΟΣ ΚΑΙ ΤΟ ΒΑΘΟΣ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ

ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ 3ου ΒΑΘΜΟΥ



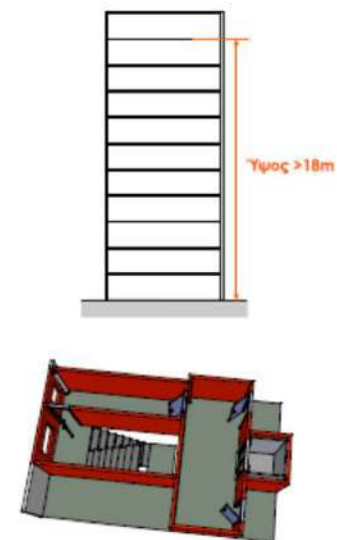
Κλιμακοστάσιο 3ου Βαθμού για υπέργειους ορόφους και 2ου Βαθμού για υπόγειο (εάν υπάρχει).

ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ 2ου ΒΑΘΜΟΥ



Κλιμακοστάσιο 2ου Βαθμού για υπέργειους ορόφους και 1ου Βαθμού για υπόγειο (εάν υπάρχει).

ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ 1ου ΒΑΘΜΟΥ



Κλιμακοστάσιο 1ου Βαθμού για υπέργειους ορόφους και υπόγειο (εάν υπάρχει).

Επιμόρφωση και Συνεχής Κατάρτιση Μελετητών & Λειτουργών:

➤ Καθοδηγητικά Εγχειρίδια για τον Κανονισμό Πυροπροστασίας (ΚΔΠ 400/2020)

ΒΗΜΑ 5 ΟΔΕΥΣΕΙΣ ΔΙΑΦΥΓΗΣ

ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ / ΚΤΗΡΙΟ ΜΕ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΠΥΡΚΑΓΙΑΣ ΚΚΠ-Α ΚΑΙ ΚΚΠ-Β

Ισχύει για μονώροφες και πολυώροφες οικοδομές:

- Μία έξοδος: **30 μέτρα (20 μέτρα)**.
- Με καταιονητήρες: **55 μέτρα (36.50 μέτρα)** αντίστοιχα.
- Πολλαπλές εξοδοί: **55 μέτρα (36.50 μέτρα)**.
- Με καταιονητήρες: **80 μέτρα (53 μέτρα)** αντίστοιχα.

ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ / ΚΤΗΡΙΟ ΜΕ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΠΥΡΚΑΓΙΑΣ ΚΚΠ-Γ ΚΑΙ ΚΚΠ-Δ

- Μία έξοδος σε μονώροφη οικοδομή: **15 μέτρα (10 μέτρα)**. Με καταιονητήρες: **30 μέτρα και (20 μέτρα)** αντίστοιχα.
- Μία έξοδος σε πολυώροφη οικοδομή: **12 μέτρα (8 μέτρα)**. Με καταιονητήρες: **25 μέτρα και (16.50 μέτρα)** αντίστοιχα.
- Πολλαπλές εξοδοί σε μονώροφη οικοδομή: **30 μέτρα (20 μέτρα)**. Με καταιονητήρες: **55 μέτρα και (36.50 μέτρα)** αντίστοιχα.
- Πολλαπλές εξοδοί σε πολυώροφη οικοδομή: **25 μέτρα (16.50 μέτρα)**. Με καταιονητήρες: **50 μέτρα και (33 μέτρα)** αντίστοιχα.

ΑΠΟΣΤΑΣΕΙΣ ΟΔΕΥΣΗΣ ΔΙΑΦΥΓΗΣ

Οι αποστάσεις (**Πραγματική** και **Άμεση** - στην παρένθεση) για τις διάφορες χρήσεις και τύπους οικοδομής / κτηρίου. Η Άμεση απόσταση είναι στα 2/3 της Πραγματικής.

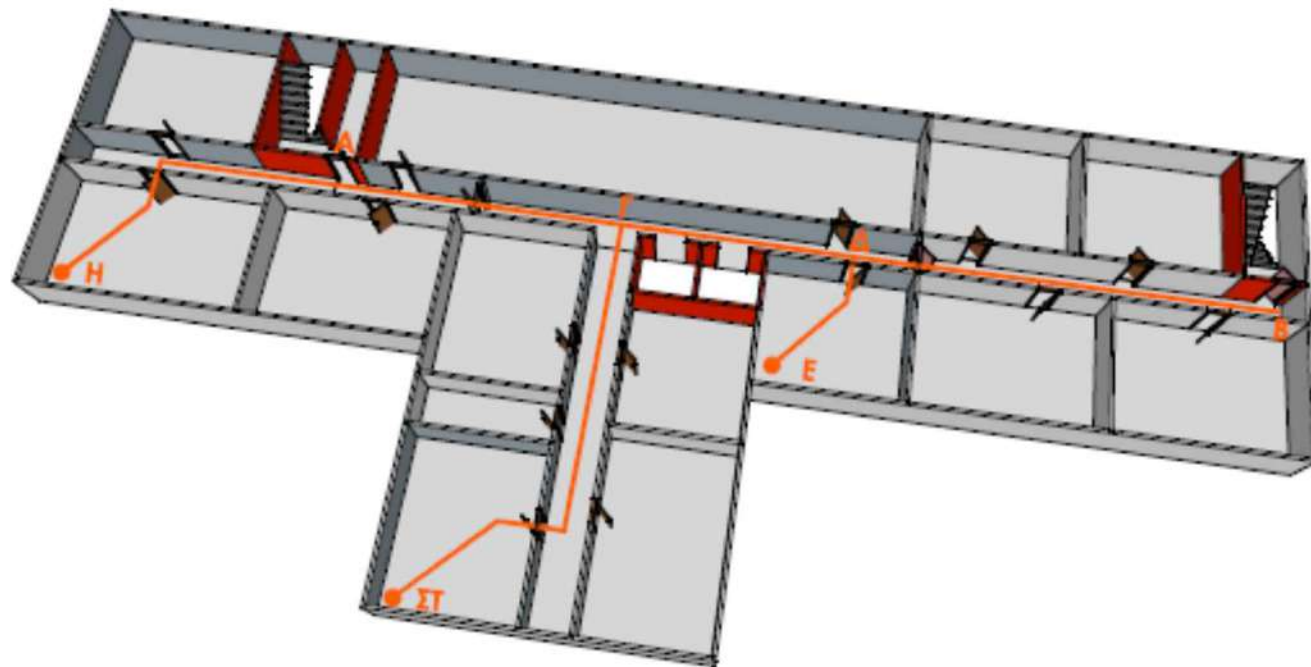


Σχεδιαστική απεικόνιση της Πραγματικής και Άμεσης Απόστασης Απροσάταυτης Όδεσης Διαφυγής

Επιμόρφωση και Συνεχής Κατάρτιση Μελετητών & Λειτουργών:

- Καθοδηγητικά Εγχειρίδια για τον Κανονισμό Πυροπροστασίας (ΚΔΠ 400/2020)

ΜΟΝΕΣ ΚΑΙ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΕΣ ΕΞΟΔΟΙ ΚΑΙ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΔΙΑΦΥΓΗΣ



Επιμόρφωση και Συνεχής Κατάρτιση Μελετητών & Λειτουργών:

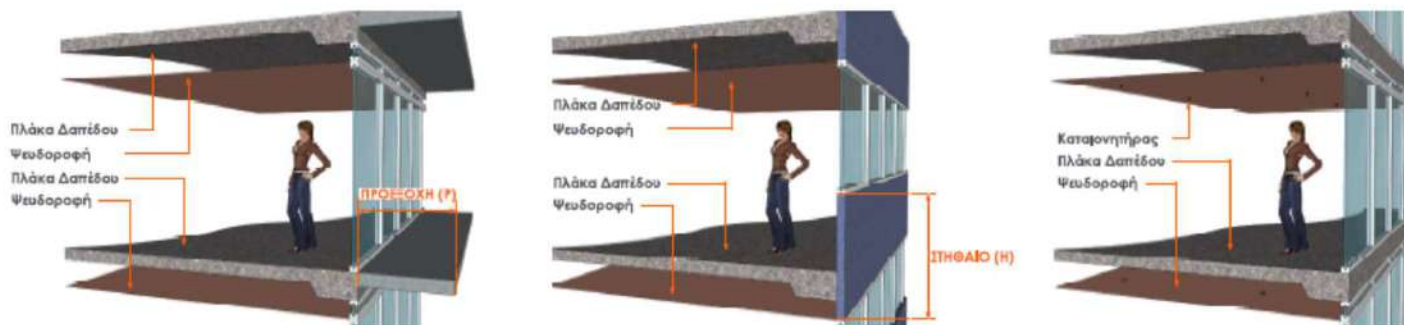
➤ Καθοδηγητικά Εγχειρίδια για τον Κανονισμό Πυροπροστασίας (ΚΔΠ 400/2020)

ΒΗΜΑ 8 ΠΥΡΟΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΣΤΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ



ΠΡΟΝΟΙΑ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ

- Αποδεκτοί συνδυασμοί του ύψους του στηθαίου (H) και της προεξοχής της πλάκας δαπέδου (P) προς εξασφάλιση των πυροδιαμερισμάτων για αποφυγή εξωτερικής κάθετης εξάπλωσης της πυρκαγιάς. Σε περίπτωση κάλυψης ολόκληρης της οικοδομής με σύστημα πυρόσβεσης τύπου καταίονισμού νερού, απαιτείται μόνο πυροφραγμός στο επίπεδο της πλάκας.

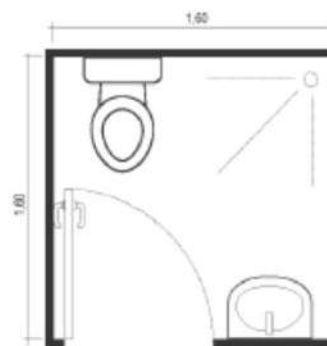
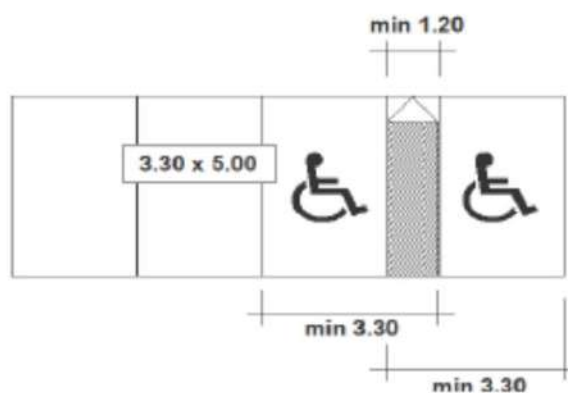


Διάγραμμα 13: Στηθαίο, προεξοχή και καταφονητήρες.

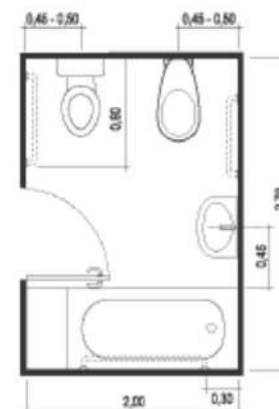
ΠΡΟΕΞΟΧΗ - P (ΜΕΤΡΑ)	ΥΨΟΣ ΣΤΗΘΑΙΟΥ - H (ΜΕΤΡΑ)	ΚΑΛΥΨΗ ΟΛΟΚΛΗΡΗΣ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ / ΚΤΗΡΪΟΥ ΜΕ ΣΥΣΤΗΜΑ ΠΥΡΟΣΒΕΣΗΣ ΤΥΠΟΥ ΚΑΤΑΙΟΝΙΣΜΟΥ ΝΕΡΟΥ
0.0	1.5	Πυροφραγμός μόνο στο επίπεδο της πλάκας
0.5	1.0	
0.8	1.5	
1.1	0.0	

Επιμόρφωση και Συνεχής Κατάρτιση Μελετητών & Λειτουργών:

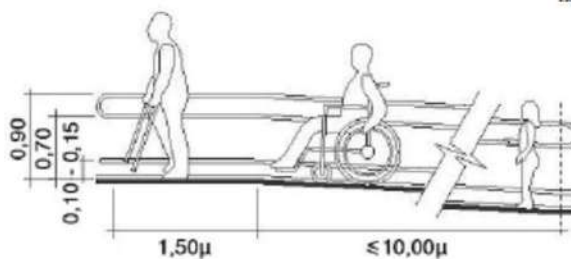
- Καθοδηγητικό Εγχειρίδιο για τον Κανονισμό Προσβασιμότητας και Ασφάλειας στη Χρήση



Σχήμα 94 - Παράδειγμα χώρου υγιεινής διαστάσεων 1,60X1,60μ με πρόβλεψη για ισόπεδο ντους, ο οποίος απαιτείται για διαμερίσματα μενολύτεια των 50τμ .

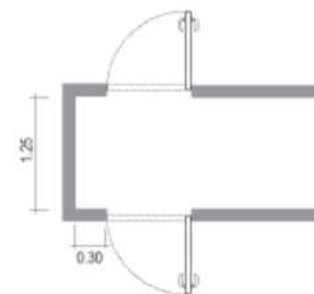


Σχήμα 95 – Παράδειγμα χώρου μπάνιου εμβαδού 5,4τμ με δυνατότητα χρήσης από άτομα με αναπηρία.



Σχήμα 37- Πλάγια όψη ράμπας

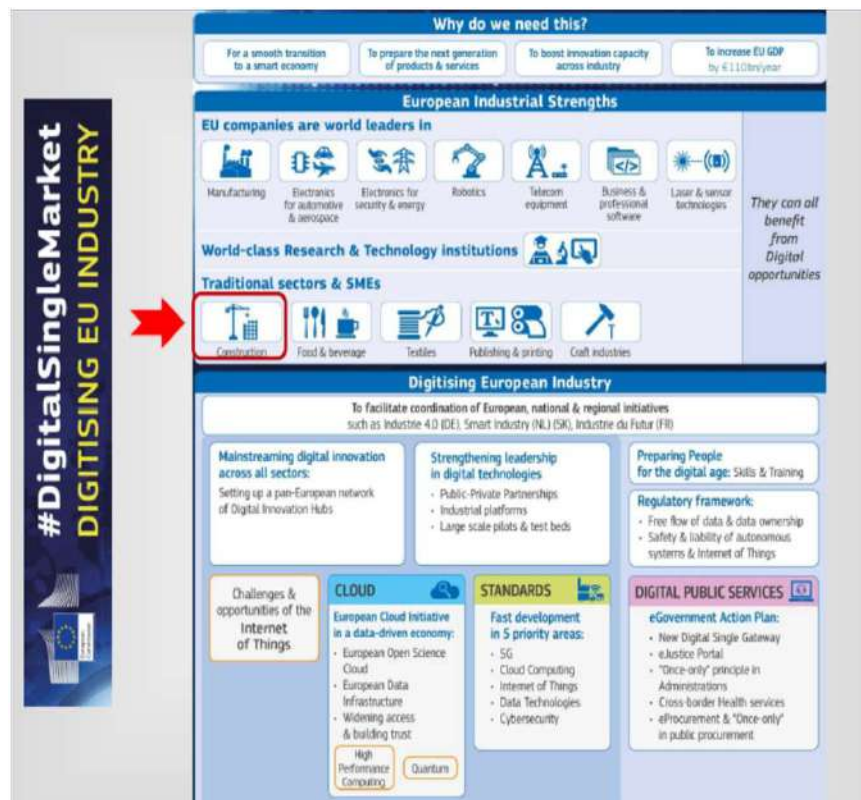
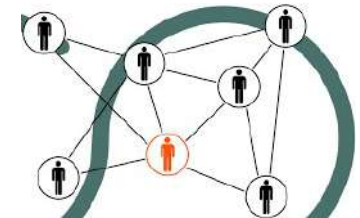
- Κάθε 10μ απαιτείται πλατύσκαλο μήκους 1,5μ
- Χειρολισθήρες διπλού ύψους 0,70μ και 0,90μ
- Μεταλλική ράβδος σε ύψος 0,10-0,15μ (ή κτιστό περίζωμα)



Σχήμα 93 - Διάδρομος πλάτους 1,25μ σε οικιακό κτήριο.

Άλλα Υποστηρικτικά:

- Μηχανογράφηση Διαβουλεύσεων μέσω του ΙΠΠΟΔΑΜΟΥ

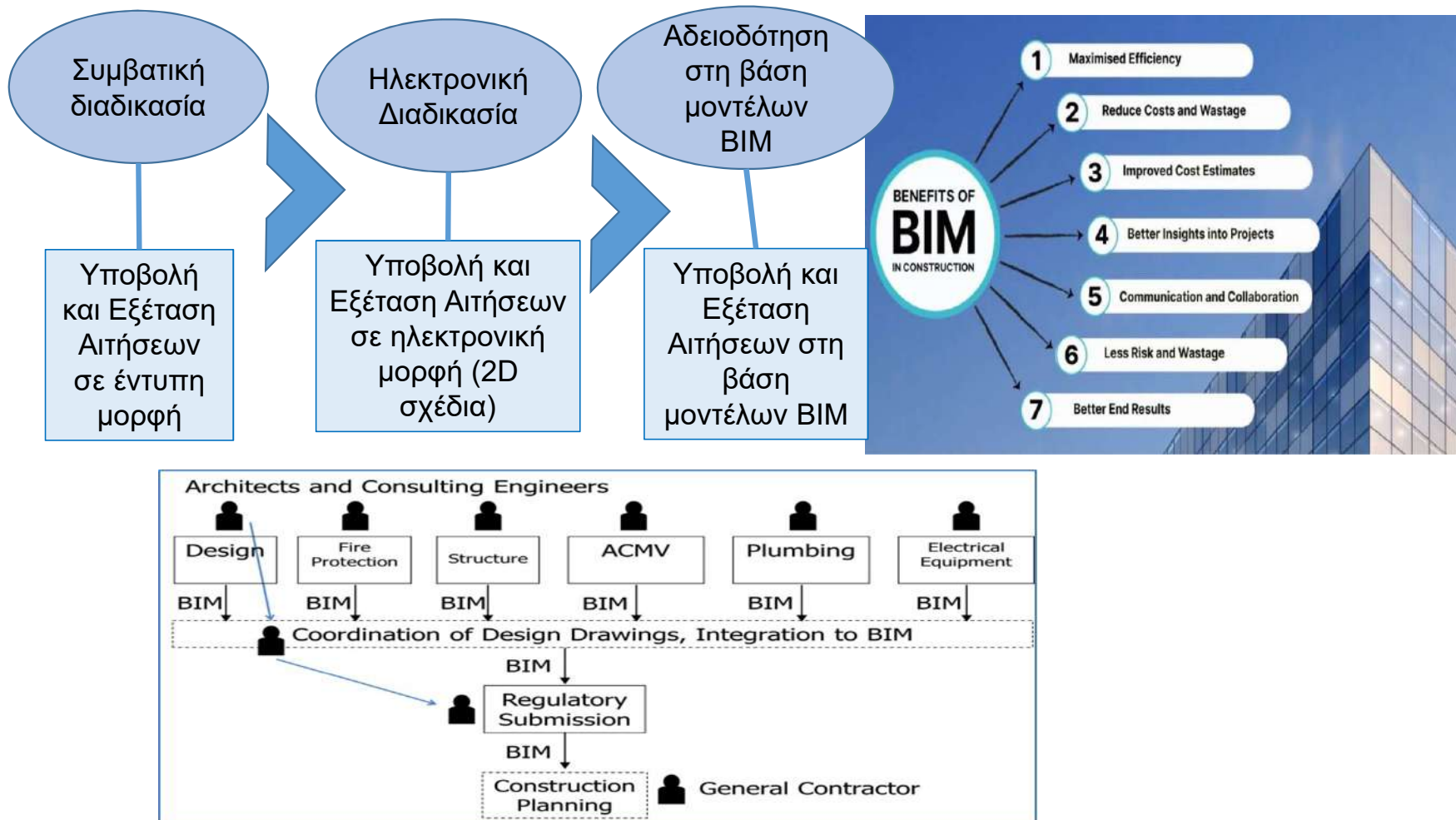


- Αξίζει να σημειωθεί πως βασικές πτυχές ευρωπαϊκού έργου που στοχεύει στην προώθηση του ψηφιακού μετασχηματισμού του κατασκευαστικού τομέα είναι:
- η ψηφιοποίηση των συστημάτων κατασκευής σε όλα τα κράτη μέλη και
- η διευκόλυνση της ευρύτερης υιοθέτησης του Building Information Modelling (BIM) στην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



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**.



Άλλα Υποστηρικτικά:

- Επανασχεδιασμός, κωδικοποίηση και περιορισμός αχρειάστων εξωτερικών διαβουλεύσεων

- Καθολική εφαρμογή προνοιών Εντολής 1/2017 παγκύπρια

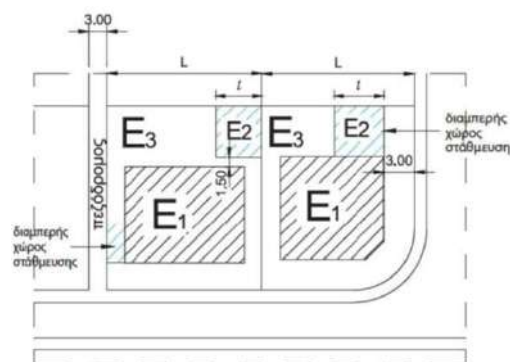
Π.χ.:

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!



- Εφαρμογή του προτεινόμενης ρύθμισης για την αδειοδότηση χαμηλού ρίσκου οικοδομών αρχικά πιλοτικά για εντοπισμό και αντιμετώπιση τυχόν προβλημάτων

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 ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΔΑΠΑΝΗΣ ΓΙΑ ΣΚΟΠΟΥΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ			
Περιοχή:	Κοκκινότριβη		
Επαρχία:	Λευκωσία		
Κατηγορία:	Δ		
Συνολικό Εμβαδόν Οικίας:	285m ²		
		Τιμή/μ ²	Αναλυτικό Ποσό (€)
(i). Εμβαδόν μεταξύ 1-200 m ²	200	€0.68	€136.00
(ii). Πρόσθετο εμβαδόν μεταξύ 201-300 m ²	85	€1.37	€116.45
(iii). Πρόσθετο εμβαδόν μεταξύ 301-400 m ²	0	€2.05	€0.00
(iv). Πρόσθετο εμβαδόν μεταξύ 400-600 m ²	0	€2.56	€0.00
(v). Πρόσθετο εμβαδόν πέραν των 600 m ²	0	€3.13	€0.00
Σύνολο (m ²):	285(m ²)	Σύνολο (€):	€252.45
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ			
Α. Έργα που αφορούν τη κατασκευή τοίχων, αναχωμάτων, περιφράξεως, περιφράξεως ή άλλων κατασκευών που περιλαμβάνει η ή για άλλες κατασκευές (όπως αερίστες βεράντες, χώροι αποθήκευσης, μονάδες κλπ.):			
1. Περιφράξη			
(i). Κάγκελο	10 m	€35.00/m	€343.00
(ii). Τοιχαράκι περιφράξης	30 m	€50.00/m	€1.505.00
(iii). Τοιχαράκι περιφράξης	34 m	€50.00/m	€1.715.00
(iv). Τοιχαράκι περιφράξης	26 m	€50.00/m	€1.305.00
2. Καγκελόθυρες			
(i). Καγκελόθυρες	3 τεμ.	€250.00/τεμ.	€750.00
3. Τοίχος Αναστήριξης			
(ii). Δεν υπάρχει τοίχος αναστήριξης	0 m	€0.00/m	€0.00
(iii). Δεν υπάρχει τοίχος αναστήριξης	0 m	€0.00/m	€0.00
4. Ακάλυπτη Βεράντα			
(i). Ακάλυπτη βεράντα	14 m ²	€100.00/m ²	€1.380.00
5. Βαθμίδες (σκαλιά)			
(ii). Δεν υπάρχουν Βαθμίδες (σκαλιά)	0 τεμ.	€0.00/μήτρ.	€0.00
6. Ράμπες/Πλακόστρωτο			
(i). Ράμπες/Πλακόστρωτο	20 m ²	€50.00/m ²	€975.00
7. Τσιμέντιωμα			
(ii). Δεν υπάρχει Τσιμέντιωμα	0 m ²	€0.00/m ²	€0.00
8. Πέργολα / Κιάσκι			
(iii). Δεν υπάρχει Πέργολα/Κιάσκι	0 m ²	€0.00/m ²	€0.00
-	0 m ²	€0.00/m ²	€0.00
9. Ψηφιαρά			
(i). Ψηφιαρά	1 τεμ.	€1.700.00/τεμ.	€1.700.00
10. Σκυβαλοθήκη			
(i). Σκυβαλοθήκη	1 τεμ.	€495.00/τεμ.	€495.00

11. Μεταλλική Σκάλα				
(ii). Δεν υπάρχει Μεταλλική Σκάλα	0 τεμ.	€0.00/τεμ.	€0.00	
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ				
	Ποσότητα	Τιμή Μονάδος	Δαπάνη	
12. Συντριβάνι				
(ii). Δεν υπάρχει Συντριβάνι	0 τεμ.	€0.00/τεμ.	€0.00	
13. Δεξαμενή Νερού				
(iii). Δεν υπάρχει Δεξαμενή Νερού	0 m ³	€0.00/m ³	€0.00	
(iv). Δεν υπάρχει Δεξαμενή Νερού	0 m ³	€0.00/m ³	€0.00	
Σημείωση: Το ελάχιστο δικαίωμα είναι €34.17. Σε περίπτωση μικρότερου ποσού κατά τον υπολογισμό, υποθέτουμε το ελάχιστο δικαίωμα.				
ΣΥΝΟΛΟ Α.		€10,168.00	1.50%	€152.52
Β. Τσιμεντοχύτερη οδό, κήπων, ανθώνες, κλπ.				
(i). Αιχμή	237 m ²	€35.00/m ²	€8,295.00	
-	0 m ²	€0.00/m ²	€0.00	
-	0 m ²	€0.00/m ²	€0.00	
Σημείωση: Το ελάχιστο δικαίωμα είναι €51.26. Σε περίπτωση μικρότερου ποσού κατά τον υπολογισμό, υποθέτουμε το ελάχιστο δικαίωμα.				
ΣΥΝΟΛΟ Β.		€8,295.00	2.00%	€165.90
Γ. Κατασκευή καλυμμένης δεξαμενής				
(ii). Δεν υπάρχει Καλυμμένη Δεξαμενή	0 m ³	€0.00/m ³	€0.00	
-	0 m ³	€0.00/m ³	€0.00	
Σημείωση 1: Το ελάχιστο δικαίωμα είναι €80.43. Σε περίπτωση μικρότερου ποσού κατά τον υπολογισμό, υποθέτουμε το ελάχιστο δικαίωμα.				
Σημείωση 2: Να υπολογιστεί είτε σε κυβικά (β) είτε σε τετραγωνικά (iv).				
ΣΥΝΟΛΟ Γ.		€0.00	3.00%	€0.00

Τελικό Πληρωτέο Ποσό Δικαιωμάτων: **€570.87**

ΕΤΟΙΜΑΣΤΗΚΕ ΑΠΟ (Αιτητής/Μελετητής):

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΗ - ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΑΣ

Σημειώσεις

- Το εμβαδόν οικίας σημαίνει το εμβαδόν καλυμμένων χώρων, δηλαδή το εμβαδόν δόμησης χωρίς τις αποκαθήμενες εξαρτήσεις που απορρίπτονται από την περί Πολυκατοικίας και Χωροταξίας νομοθεσία.
- Έντυπο υπολογισμού θα πρέπει να υποβληθεί ξεχωριστά για κάθε μονάδα.
- Υπ. Ποσό σημαίνει το υπολογισμένο ποσό, το συνολικό ποσό δηλαδή επί της εκτιμώμενης δαπάνης.

[illegible]



Διαδικασίες Αδειοδότησης και Μεταρρύθμιση της Τοπικής Αυτοδιοίκησης

Ταυτόχρονα, κρίσιμης σημασίας για να λειτουργήσουν αποτελεσματικά οι διαδικασίες αδειοδότησης είναι επίσης η **ορθή στελέχωση** των νέων Επαρχιακών Οργανισμών Αυτοδιοίκησης.

Ειδικότερα, θα πρέπει να διασφαλιστεί:

- **ένα σωστό επαγγελματικό περιβάλλον στο οποίο θα δραστηριοποιούνται οι Λειτουργοί των νέων Οργανισμών**, το οποίο θα **παρέχει τα απαραίτητα μέσα και εφόδια** για την εύρυθμη λειτουργία των Οργανισμών
- **μέγιστη αξιοποίηση της τεχνολογίας**
- **ορθή στελέχωση, ώστε οι νέοι Οργανισμοί να είναι αποτελεσματικοί και να λειτουργούν με τη δέουσα ταχύτητα**
- **ορθή εταιρική διακυβέρνηση**
- δημιουργία **κρίσιμης μάζας** και απόκτηση **εξειδίκευσης, ψηφιοποίηση** και επενδύσεις για **ηλεκτρονική διακυβέρνηση**.
- ενδυνάμωση του **τεχνοκρατικού** χαρακτήρα των επαρχιακών οργανισμών, γενικά και σε ότι αφορά τον έλεγχο της ανάπτυξης ειδικά.

Διαδικασίες Αδειοδότησης και Μεταρρύθμιση της Τοπικής Αυτοδιοίκησης

Ακόμη θα πρέπει να διασφαλιστεί η **προώθηση μέτρων για τη σημαντική μείωση των εκκρεμών αιτήσεων ώστε να μην κληρονομηθεί ένας μεγάλος όγκος εργασίας στους νεοσύστατους Οργανισμούς κατά την έναρξη της λειτουργίας τους.**

Π.χ. μέσω:

- της ενδυνάμωσης του προσωπικού που διαχειρίζεται υφιστάμενες αιτήσεις, είτε μέσω της αγοράς υπηρεσιών από μελετητές και μελετητικά γραφεία του ιδιωτικού τομέα που δραστηριοποιούνται στον τομέα της μελέτης και του σχεδιασμού προτεινόμενων αναπτύξεων ή μέσω της αξιοποίησης συνταξιούχων, τέως Λειτουργών αδειοδοτούσων αρχών.
- Της ομαδοποίησης των αιτήσεων σε διάφορες κατηγορίες ανάλογα του τύπου ανάπτυξης ή και της πολυπλοκότητας των αιτήσεων
- της απλοποίησης των υφιστάμενων διαδικασιών εξέτασης αιτήσεων, ειδικά για αιτήσεις που αφορούν αναπτύξεις χαμηλού ρίσκου, με στόχο την επίσπευση της εξέτασής τους.



Ηλεκτρονική Υποβολή και διαχείριση αιτήσεων

Απαραίτητη επίσης η προώθηση ενεργειών ώστε:

- από την 01.06.2024 και πριν την έναρξη της λειτουργίας των Ε.Ο.Α., **ΟΛΕΣ** οι αιτήσεις (για αδειοδότηση, έκδοση Πιστοποιητικού Τελικής Έγκρισης κλπ.) θα πρέπει να υποβάλλονται και να τυγχάνουν διαχείρισης **ηλεκτρονικά**, μέσω του ΙΠΠΟΔΑΜΟΥ.



Επικοινωνία Μελετητών-Λειτουργών Αδειοδοτούσων Αρχών

Ταυτόχρονα και οπωσδήποτε πριν από την έναρξη της λειτουργίας των Ε.Ο.Α., επιδίωξη του ΕΤΕΚ είναι όπως βελτιωθεί η υφιστάμενη κατάσταση σε ότι αφορά την **επικοινωνία μεταξύ μελετητών και Λειτουργών Αδειοδοτούσων Αρχών/ άλλων Υπηρεσιών** για θέματα που σχετίζονται με την αδειοδότηση αναπτύξεων.



Ενίσχυση του ελέγχου της οικοδομικής ανάπτυξης

➤ Επιτόπου έλεγχος στα υπό ανέγερση έργα

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



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...