

Ε.Ε.Παρ.ΙΙΙ(Ι)
Αρ. 5947, 23.5.2025
Αριθμός 139

Κ.Δ.Π. 139/2025

Ο ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΝΟΜΟΣ

Διάταγμα με βάση το άρθρο 22

Ο Υπουργός Εσωτερικών, ασκώντας τις εξουσίες που του παρέχονται με βάση το άρθρο 22 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, εκδίδει το ακόλουθο Διάταγμα.

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

Συνοπτικός
τίτλος.

1. Το Διάταγμα αυτό θα αναφέρεται ως το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Ανέγερση Θερμοκηπίου) Ειδικό Διάταγμα Ανάπτυξης του 2025 και αντικαθιστά το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Υφιστάμενο Θερμοκήπιο) Ειδικό Διάταγμα Ανάπτυξης του 2012 και το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Ανέγερση Νέου Θερμοκηπίου) Ειδικό Διάταγμα Ανάπτυξης του 2012.

Εφαρμογή.

2. Το Διάταγμα αυτό εφαρμόζεται σε κάθε τεμάχιο γης στο οποίο υποβάλλεται αίτηση για άδεια οικοδομής για την ανέγερση νέου θερμοκηπίου και σε κάθε τεμάχιο γης στο οποίο υφίσταται και λειτουργεί θερμοκήπιο κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Διατάγματος, ή/ και για προσθήκες/ τροποποιήσεις σε υφιστάμενο θερμοκήπιο.

3. Το παρόν Διάταγμα δεν εφαρμόζεται για αποθηκευτική χρήση, νοείται ότι είναι δυνατή η χρήση περιορισμένου εμβαδού του θερμοκηπίου ως χώρος φύλαξης προϊόντων πριν την διανομή στην αγορά.

Ερμηνεία.

4. Εκτός αν από το κείμενο προκύπτει διαφορετική έννοια, οι όροι που χρησιμοποιούνται στο Διάταγμα αυτό έχουν την έννοια που τους απέδωσε ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος και το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Γενικό Διάταγμα Ανάπτυξης ή οποιοδήποτε άλλο διάταγμα το τροποποιεί ή το υποκαθιστά.

Επιτρεπόμενη
Ανάπτυξη.

5. -(1) Επιπρόσθετα από τις αναπτύξεις που επιτρέπονται από το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Γενικό Διάταγμα Ανάπτυξης, σε κάθε ιδιοκτησία που εμπίπτει στις διατάξεις του Διατάγματος αυτού θεωρείται ότι έχει χορηγηθεί άδεια από την Πολεοδομική Αρχή για την ανέγερση νέου θερμοκηπίου ή για θερμοκήπιο το οποίο υφίσταται και λειτουργεί κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Διατάγματος, νοούμενου ότι ισχύουν τα ακόλουθα:

(α) Το θερμοκήπιο χρησιμοποιείται για σκοπούς παραγωγής γεωργικών/ανθοκομικών προϊόντων και σαλιγκαροτροφίας μόνο.

(β) Το θερμοκήπιο αφορά επαγγελματίες γεωργούς, που είναι εγγεγραμμένοι στο Μητρώο του περί της Δημιουργίας Μητρώου Αγροτών και Γεωργικών Εκμεταλλεύσεων Νόμου.

- (γ) Το τεμάχιο βρίσκεται σε Γεωργική Ζώνη, Κτηνοτροφική Ζώνη ή Περιοχή, περιοχή Αναδασμού και σε Ζώνη Προστασίας νοουμένου ότι απέχει επαρκή απόσταση από το αντικείμενο προστασίας.
- (i) Σε περίπτωση που το τεμάχιο γης εμπίπτει στο Δίκτυο Natura 2000, ο αιτητής θα πρέπει να διαβουλευτεί με το Τμήμα Περιβάλλοντος πριν από την υποβολή αίτησης για έκδοση άδειας οικοδομής και οι απόψεις του Τμήματος Περιβάλλοντος να ενσωματώνονται στον σχεδιασμό, και να επισυνάπτονται στην αίτηση για άδεια οικοδομής.
 - (ii) Σε περίπτωση επηρεασμού του τεμαχίου γης από υδατόρεμα, ο αιτητής να διαβουλευτεί με το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων πριν την υποβολή αίτησης για έκδοση άδειας οικοδομής και οι απόψεις του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων να ενσωματώνονται στον σχεδιασμό, και να επισυνάπτονται στην αίτηση για άδεια οικοδομής.
- (δ) Το θερμοκήπιο δεν επηρεάζει τη διαμόρφωση, διάνοιξη ή διαπλάτυνση υπεραστικής οδού, αυτοκινητόδρομου ή αρτηρίας πρωταρχικής σημασίας.
- (ε) Με την ανέγερση του θερμοκηπίου δεν αλλοιώνεται η τοπογραφία ή/ και τα υψόμετρα του φυσικού εδάφους.
- (στ) Το θερμοκήπιο εντάσσεται στο περιβάλλον.
- (ζ) Το τεμάχιο διαθέτει ικανοποιητική προσπέλαση, η οποία για σκοπούς του παρόντος Διατάγματος είναι δυνατό να αφορά:
- (i) Εγγεγραμμένο μονοπάτι το οποίο χρησιμοποιείται απρόσκοπτα και άνετα από οχήματα.
 - (ii) Δικαίωμα διόδου, ανεξαρτήτως μήκους, νοουμένου ότι καταλήγει σε αποδεκτή μορφή προσπέλασης.
 - (iii) Δίοδο, ανεξαρτήτως μήκους, που περιλαμβάνεται σε ιδιωτική συμφωνία, κατάλληλα χαρτοσημασμένη, η οποία συνοδεύει την αίτηση για έκδοση άδειας οικοδομής. Σε τέτοια περίπτωση η περίοδος ισχύος της άδειας οικοδομής θα είναι ίδια με την περίοδο ισχύος της συμφωνίας. Σε περίπτωση λήξης ή ακύρωσης της συμφωνίας τότε θα πρέπει να υποβληθεί νέα αίτηση με εναλλακτική πρόταση προσπέλασης.
 - (iv) Διανοιγμένο δρόμο εκτός της περιοχής Τοπικού Σχεδίου, νοουμένου ότι:
 - (α) διανοίχθηκε με σκοπό τη δημόσια χρήση του,
 - (β) χρησιμοποιείται απρόσκοπτα και άνετα από οχήματα, και
 - (γ) έχουν εξασφαλιστεί οι συγκαταθέσεις των επηρεαζόμενων ιδιοκτητών και έχει κατατεθεί αίτηση της οικείας Τοπικής Αρχής στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας για εγγραφή του ως δημόσιου δρόμου ή βρίσκεται σε εξέλιξη διαδικασία απαλλοτρίωσης των επηρεαζόμενων ιδιοκτησιών, ή των ιδιοκτησιών για τις οποίες δεν έχουν εξασφαλιστεί οι αναγκαίες συγκαταθέσεις.
 - (v) Δρόμο σε περιοχή Αναδασμού, νοουμένου ότι η εφαρμογή του σχεδίου έχει προχωρήσει σε στάδιο το οποίο διασφαλίζει την εγγραφή του δρόμου ως δημόσιου, ο δε δρόμος έχει κατασκευαστεί σε στάδιο που να μπορεί να χρησιμοποιείται απρόσκοπτα και άνετα από οχήματα.
 - (vi) Δασικό δρόμο για τον οποίο έχει εξασφαλιστεί άδεια από το Τμήμα Δασών.
- (η) Το θερμοκήπιο απέχει τουλάχιστον 15,00μ. από το όριο αυτοκινητόδρομου, 5,00μ. από το όριο δρόμου πρωταρχικής σημασίας ή υπεραστικής οδού και 1,50μ. από το όριο άλλου οδικού συνόρου, διασφαλίζοντας την οδική ασφάλεια και χωρίς επηρεασμό της ορατότητας, καθώς και 1,50μ. από τα υπόλοιπα σύνορα.
- (2) Στις περιπτώσεις που η κατασκευή του θερμοκηπίου τηρεί τις ακόλουθες προδιαγραφές το εμβαδόν της κατασκευής δεν θα λαμβάνεται υπόψη για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης:
- (α) Ο σκελετός του θερμοκηπίου είναι κατασκευασμένος από ελαφρύ υλικό (π.χ. ξύλο ή ελαφριού τύπου μέταλλο).
 - (β) Η κάλυψη του είναι από:
 - (i) μαλακό υλικό π.χ. φύλλο πολυαιθυλενίου ή πλεκτό πολυπροπυλενίου (δίκτυο),
 - (ii) σκληρό υλικό π.χ. πλάκες πολυκαρπονικού ή πλάκες PVC.
 - (iii) το πάτωμα είναι το φυσικό έδαφος ή υλικό εδαφοκάλυψης όπως φύλλο πολυαιθυλενίου ή πλεκτό πολυπροπυλενίου (δίχτυ) ή μπετόν μόνο για περίπτωση υδροπονικής καλλιέργειας
- (3) Σε ανάπτυξη που εξουσιοδοτείται με το παρόν Διάταγμα δεν είναι αναγκαία η έγκριση της Πολεοδομικής Αρχής σχετικά με όλα τα θέματα που αναφέρονται στο εδάφιο 4(α) του άρθρου 22

ΚΕΦ. 96 του Νόμου, πριν την έκδοση άδειας οικοδομής, σύμφωνα με τον περί Ρυθμίσεως Οδών και
 14 του 1959 Οικοδομών Νόμο.
 67 του 1963
 6 του 1964
 65 του 1964
 12 του 1969
 38 του 1969
 13 του 1974
 28 του 1974
 24 του 1978
 25 του 1979
 80 του 1982
 15 του 1983
 9 του 1986
 115 του 1986
 199 του 1986
 53 του 1987
 87 του 1987
 316 του 1987
 108 του 1988
 243 του 1988
 122 του 1990
 97(Ι) του 1992
 45(Ι) του 1994
 14(Ι) του 1996
 52(Ι) του 1996
 ΑΝΑΚ.5062
 37(Ι) του 1997
 72(Ι) του 1997
 71(Ι) του 1998
 35(Ι) του 1999
 61(Ι) του 1999
 81(Ι) του 1999
 57(Ι) του 2000
 66(Ι) του 2000
 73(Ι) του 2000
 126(Ι) του 2000
 157(Ι) του 2000
 26(Ι) του 2002
 33(Ι) του 2002
 202(Ι) του 2002
 101(Ι) του 2006
 21(Ι) του 2008
 32(Ι) του 2008
 47(Ι) του 2011
 77(Ι) του 2011
 131(Ι) του 2011
 152(Ι) του 2011
 34(Ι) του 2012
 149(Ι) του 2012
 66(Ι) του 2013
 40(Ι) του 2015
 19(Ι) του 2016
 111(Ι) του 2017
 143(Ι) του 2017
 143(Ι) του 2018
 17(Ι) του 2019
 53(Ι) του 2021
 132(Ι) του 2022
 60(Ι) του 2023
 89(Ι) του 2024
 113(Ι) του 2024
 145(Ι) του 2024
 3(Ι) του 2025
 44(Ι) του 2025.

Εντολές που
περιορίζουν την
επιτρεπόμενη
ανάπτυξη.

6. -(1) Αν η Πολεοδομική Αρχή κρίνει σκόπιμο να μην εκτελεστεί οποιαδήποτε ανάπτυξη που ορίζεται στο Διάταγμα αυτό σε συγκεκριμένη περιοχή ή να μην εκτελεστεί οποιαδήποτε συγκεκριμένη ανάπτυξη, εκτός αν χορηγηθεί πολεοδομική άδεια κατόπιν υποβολής σχετικής αίτησης, τότε η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να εκδώσει Εντολή όπως η άδεια που χορηγείται με βάση τη παράγραφο 4 του Διατάγματος αυτού μην εφαρμόζεται αναφορικά με την περιοχή ή την ανάπτυξη αυτή.

(2) Για εντολή που εκδίδεται από την Πολεοδομική Αρχή, σύμφωνα με την υποπαράγραφο (1) πιο πάνω, θα ισχύουν οι υποπαραγράφοι (2), (3) και (4) της παραγράφου 4 του ισχύοντος περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Γενικού Διατάγματος Ανάπτυξης.

7. Δεν επιτρέπεται οποιαδήποτε ανάπτυξη, σύμφωνα με το παρόν διάταγμα κατά παράβαση όρου που επιβάλλεται σε άδεια που χορηγείται από Πολεοδομική Αρχή ή και των προνοιών του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης.

Έγινε στις 20 Μαΐου 2025.

(Υ.Ε. 05.33.001.004)