

ΤΥΠΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΑΔΕΙΑΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ

1. Η παρούσα άδεια χορηγείται σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Διαδικασία Υποβολής και Εξέτασης Αίτησης για Έκδοση Άδειας Συγκεκριμένων Οικιστικών Αναπτύξεων) Διατάγματος Κ.Δ.Π. 91/2025, ημερομηνίας 28/03/2025 του Υπουργού Εσωτερικών, με βάση τα στοιχεία που δηλώθηκαν στις Προϋποθέσεις Εφαρμογής της αίτησης, τη Δήλωση Ανάληψης Ευθύνης και στα σχέδια / μελέτες.
2. Για την παρούσα άδεια δεν έχει διενεργηθεί έλεγχος / λεπτομερής έλεγχος από την αρμόδια Αρχή. Σε περίπτωση που εκ των υστέρων προκύψει ότι τα στοιχεία που δηλώθηκαν είναι λανθασμένα ή ανακριβή, ή απαιτείται η υποβολή περαιτέρω στοιχείων, μελετών, δικαιωμάτων, ή προκύπτει σύγκρουση με την Πολεοδομική Άδεια ή Πολεοδομική Βεβαίωση, η Άδεια Οικοδομής παύει αυτόματα να ισχύει.
3. Η άδεια αυτή ισχύει μέχρι τις #licence_expired_date_A1#.
4. Η οικοδομή θα είναι σύμφωνη με τις πρόνοιες του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου και των σχετικών με αυτόν Κανονισμών καθώς και τους περί Βασικών Απαιτήσεων (Προϊόντα Δομικών Κατασκευών) Κανονισμούς του 2003 ή/και τις μεταγενέστερες τροποποιήσεις τους.
5. Σε περίπτωση που έχει εκδοθεί Πολεοδομική Άδεια, θα πρέπει να υλοποιηθούν όλοι οι όροι που έχουν τεθεί από την Πολεοδομική Αρχή. Οι υπό αναφορά όροι αποτελούν συνέχεια και αναπόσπαστο μέρος της παρούσας Άδειας Οικοδομής.
6. Η ανάπτυξη θα γίνει σύμφωνα με τους παρόντες όρους και τα σχέδια που εγκρίθηκαν από την αρμόδια Αρχή. Σε περίπτωση σύγκρουσης ή ασυμβατότητας μεταξύ των σχεδίων που εγκρίνονται με την παρούσα άδεια και των όρων που τίθενται σ' αυτήν, θα υπερισχύουν οι όροι της Άδειας και η υφιστάμενη νομοθεσία.
7. Ο μελετητής έχει την πλήρη και αποκλειστική ευθύνη για την ορθότητα των πληροφοριών και των στοιχείων που περιέχονται στην αίτηση, τις Προϋποθέσεις Εφαρμογής, τη Δήλωση Ανάληψης Ευθύνης, τα στοιχεία των ιδιοκτητών/ εξουσιοδοτημένων αντιπροσώπων της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, τα οποία έχουν δηλωθεί στο έντυπο της αίτησης, το Έντυπο Υπογραφών καθώς και στα σχέδια / μελέτες, που έχουν υποβληθεί και εγκριθεί.
8. Η πλήρης και αποκλειστική ευθύνη για τη συμβατότητα των στατικών υπολογισμών και σχεδίων (στατική μελέτη), καθώς και των ηλεκτρομηχανολογικών σχεδίων και μελετών με τα αρχιτεκτονικά σχέδια ανήκει στον μελετητή που ετοίμασε την μελέτη και την υπογράφει. Νοείται ότι, σε περίπτωση που τα στοιχεία που δηλώθηκαν είναι λανθασμένα, η άδεια παύει αυτόματα να ισχύει.
9. Ο μελετητής έχει την πλήρη και αποκλειστική ευθύνη για την τήρηση της σχετικής νομοθεσίας σχετικά με τον αριθμό και τη λειτουργικότητα των χώρων στάθμευσης και τη συμβατότητα αυτών, όπως καθορίζονται στο αρχιτεκτονικό σχέδιο, με την ισχύουσα νομοθεσία. Νοείται ότι, σε περίπτωση που τα στοιχεία που δηλώθηκαν είναι λανθασμένα, η άδεια παύει αυτόματα να ισχύει.

10. Ο επιβλέπων μηχανικός οφείλει να ενημερώσει την αρμόδια Αρχή μέσω του συστήματος Ιππόδαμος για την προβλεπόμενη ημερομηνία ολοκλήρωσης του ξυλότυπου θεμελίωσης της οικοδομής τουλάχιστον πέντε (5) εργάσιμες ημέρες πριν από αυτή, επισυνάπτοντας φωτογραφικό υλικό. Η αρμόδια Αρχή διαθέτει δύο (2) εργάσιμες ημέρες από την ημερομηνία αποστολής της σχετικής ειδοποίησης οικοδομικών εργασιών στο σύστημα Ιππόδαμος, για να επιβεβαιώσει τη σωστή τοποθέτηση του κτιρίου στο τεμάχιο.
11. Η παρούσα Άδεια Οικοδομής δεν μπορεί να υλοποιηθεί εκτός εάν ο αιτητής ικανοποιήσει την αρμόδια Αρχή ότι έχει κατάλληλα διορίσει Επιβλέποντα Μηχανικό για την επίβλεψη του προς εκτέλεση Έργου. Νοείται ότι ο Επιβλέπων Μηχανικός έχει υποχρέωση μεταξύ άλλων την επιβεβαίωση επί του εδάφους των εγκεκριμένων αποστάσεων της οικοδομής από τα σύνορα του τεμαχίου. Η πιο πάνω επιβεβαίωση θα πρέπει να γίνεται με τρόπο που να ικανοποιεί την αρμόδια Αρχή ή εκπρόσωπο του.
12. Η ανάπτυξη να ανεγερθεί με τρόπο ώστε να μην επηρεαστούν τα δικαιώματα τρίτων, δικαίωμα διάβασης συνιδιοκτησίας, κεκτημένα δικαιώματα φωτισμού, αερισμού, ηλεκτροδότησης παραπλήσιων οικοπέδων και τεμαχίων, εκτός αν χορηγηθεί νόμιμος διακανονισμός μεταξύ των ενδιαφερόμενων μερών.
13. Η οικοδομή δε θα τεθεί σε άλλη χρήση από αυτή που καθορίζεται στα σχέδια χωρίς τη σχετική άδεια.
14. Κατά τη διάρκεια των εργασιών ο κάτοχος της αδείας από κοινού με τον εργολάβο έχουν υποχρέωση:
- α) Να πάρουν όλα τα μέτρα για να μην δημιουργηθεί ενόχληση ή κίνδυνος για όσους χρησιμοποιούν παραπλήσιους δρόμους ή διπλανά τεμάχια και οικοδομές, επίσης να ληφθούν τα αναγκαία μέτρα ώστε να αποφευχθούν τυχόν ζημιές σε κτίρια που συνορεύουν με το εργοτάξιο.
- β) Να μην τοποθετούνται μηχανήματα ή υλικά σε δρόμους ή διαβάσεις, που να εμποδίζουν την ελεύθερη κυκλοφορία.
- γ) Να λάβουν αναγκαία μέτρα για τους εργαζομένους στο εργοτάξιο και τους διερχομένους πλησίον του.
- δ) Να απομακρυνθούν τα οικοδομικά υπολείμματα και άχρηστα υλικά, από το εργοτάξιο, δρόμους και διπλανά τεμάχια που έχουν εναποτεθεί κατά τη διάρκεια των εργασιών.
- ε) Να διατηρούν υγιεινές συνθήκες στο εργοτάξιο.
15. Πριν την έναρξη των οικοδομικών εργασιών να πληρωθούν τα δικαιώματα υδατοπρομήθειας. Δεν θα εκδοθεί πιστοποιητικό έγκρισης της άδειας οικοδομής εάν δεν υποβληθεί βεβαίωση εξόφλησης των δικαιωμάτων ή απόδειξη είσπραξης των δικαιωμάτων υδατοπρομήθειας από το τοπικό Συμβούλιο/Τμήμα Υδατοπρομήθειας.
16. Για εξασφάλιση του απαιτούμενου από τη Νομοθεσία Πιστοποιητικού Τελικής Έγκρισης, εντός εικοσιμίας (21) ημερών από τη συμπλήρωση της εργασίας ή του θέματος, για τις/το οποίες/ο εκδόθηκε η παρούσα άδεια, θα πρέπει όπως υποβληθεί από τον επιβλέποντα Μηχανικό, Πιστοποιητικό Συμπλήρωσης Έργου δυνάμει του άρθρου 10 (2) του Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου.

17. Η ανάπτυξη δεν μπορεί να χρησιμοποιείται / κατέχεται από οποιοδήποτε εκτός εάν και μέχρις ότου εκδοθεί Πιστοποιητικό Έγκρισης από την αρμόδια Αρχή.
18. Με την παρούσα άδεια οικοδομής δεν εγκρίνεται οποιαδήποτε διαίρεση της ακίνητης ιδιοκτησίας.
19. Δεν θα εκδοθεί πιστοποιητικό έγκρισης της παρούσας άδειας οικοδομής εάν δεν εκδοθεί τέτοιο για τον Διαχωρισμό Γης (σε περίπτωση υπό δημιουργία οικοπέδου).
20. Να τηρηθούν όλοι οι όροι και οι απαιτήσεις που αναφέρονται στο **Παράρτημα 3** που επισυνάπτεται, του Τμήματος Επιθεώρησης Εργασίας (<https://www.mlsi.gov.cy/mlsi/dli/dliup.nsf>) που αφορούν θέματα ασφάλειας και υγείας κατά την κατασκευή, χρήση και συντήρηση της οικοδομής.
21. Κατά την ανέγερση της οικοδομής να λαμβάνονται τα αναγκαία προστατευτικά και άλλα μέτρα για:
- (α) αποτροπή οποιασδήποτε οχληρίας ή/και ρύπανσης εις βάρος του δημόσιου χώρου και των παρακείμενων ιδιωτικών ιδιοκτησιών
 - (β) επαρκή περιφράξη και σηματοδότηση, έτσι ώστε να διασφαλίζεται η άνετη και ασφαλής διακίνηση πεζών και οχημάτων,
 - (γ) να περιφραχθεί με κατάλληλα υλικά και να λαμβάνονται όλα τα δέοντα μέτρα για τη μείωση της σκόνης, την προστασία και την ασφάλεια των περιοίκων και των γειτονικών περιουσιών από οποιαδήποτε πιθανή βλάβη ή οχληρία.
22. Δεν θα αρχίσουν οποιοσδήποτε κατασκευαστικές εργασίες για την υλοποίηση της παρούσας άδειας, εάν δεν γίνει προηγουμένως οριοθέτηση από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ή από αρμόδιο εγγεγραμμένο στο ΕΤΕΚ Τοπογράφο Μηχανικό και τοποθετηθούν τα κράσπεδα που να καθορίζουν τα σύνορα των υπό δημιουργία οικοπέδων, που θα προκύψουν από τον διαχωρισμό του τεμαχίου για το οποίο εκδόθηκε η άδεια διαχωρισμού γης.
23. Μετά το πέρας των οικοδομικών εργασιών, ο ιδιοκτήτης οφείλει να μετακινήσει οποιαδήποτε άχρηστα οικοδομικά υλικά, χώματα και ακαθαρσίες τα οποία παραμένουν πάνω ή γύρω από το υποστατικό ή πάνω στη γη που συνορεύει ή πάνω στο δρόμο ή πεζόδρομο μπροστά από το υποστατικό.
24. Κανένα τμήμα της οικοδομής ή ασκέπαστη βεράντα σε ύψος μεγαλύτερο από 1.20μ. να βρίσκεται σε απόσταση μικρότερη των 3.00μ. από τα γειτονικά σύνορα και το/τους Δημόσιο/ους δρόμο/ους.
25. Κανένα μέρος ή προεξοχή της προτεινόμενης οικοδομής/ προσθήκης να μην προεξέχει σε όμορα τεμάχια.
26. Οι χώροι στάθμευσης πρέπει να διαμορφωθούν κατάλληλα και να σηματοδοτηθούν σύμφωνα με τις υποδείξεις της αρμόδιας αρχής και να χρησιμοποιούνται αποκλειστικά και μόνιμα ως χώροι στάθμευσης για τις ανάγκες της οικοδομής.

27. Να αφεθεί είσοδος/έξοδος οχημάτων μόνο στη θέση και με το πλάτος που δείχνεται στα εγκριμένα σχέδια.
28. Η κλίση της ράμπας προς τον υπόγειο χώρο στάθμευσης να μη υπερβαίνει τα 20%.
29. Η απόσταση μεταξύ της κύριας και της βοηθητικής οικοδομής να μην είναι πιο μικρή από 1.50μ.
30. Το ύψος των περιτειχισμάτων επί του οδικού συνόρου και σε απόσταση τριών μέτρων από αυτό να μην υπερβαίνει το 1.20 μ από τη γραμμή του συνεχόμενου εδάφους. Στα υπόλοιπα τμήματα του περιτειχίσματος το ύψος του δεν θα πρέπει να υπερβαίνει τα 2.10μ από τη γραμμή του συνεχόμενου εδάφους.
31. Το ύψος του υπόστεγου χώρου στάθμευσης/ γκαράζ να μην υπερβαίνει τα 3.50μ από το μέσο επίπεδο του συνεχόμενου εδάφους.
32. Να τηρούνται οι απαιτήσεις του εκάστοτε ισχύοντος Παραρτήματος III του Κανονισμού 61HA του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου (Προσβασιμότητα και Ασφάλεια στη χρήση των οικοδομών).
33. Όπου υπάρχει κίνδυνος πτώσης, να τοποθετηθεί προστατευτικό στηθαίο/κιγκλίδωμα με καθαρό ύψος 1,10μ. Σε περίπτωση ένταξης κιγκλιδώματος, θα πρέπει όπως αποφεύγεται οποιοδήποτε σχήμα ή διάταξη των μεταλλικών στοιχείων που μπορεί να χρησιμοποιηθεί σαν κλίμακα από παιδιά και να προκαλέσει τη πτώση τους στο κενό (π.χ. οριζόντιοι ράβδοι) καθώς και οποιαδήποτε άλλη διάταξη ακατάλληλη των ράβδων που μπορεί να προκαλέσει εγκλωβισμό μελών. Συστήνεται σε τέτοια περίπτωση κιγκλίδωμα με κάθετες ράβδους σε απόσταση 8 - 10 εκ. μεταξύ τους.
34. Η εγκατάσταση του φωτοβολταϊκού συστήματος θα πρέπει να πληροί τις πρόνοιες των Κανονισμών 376/2019, 181/2024 και του εκάστοτε ισχύοντος Διατάγματος του περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων (Απαιτήσεις Ελάχιστης Ενεργειακής Απόδοσης) ΚΔΠ 121/2020 (όπου εφαρμόζεται) καθώς και της Εντολής 1/2024 ή/και όπως αυτή τροποποιείται.
35. Να γίνει εγκατάσταση σταθμού επαναφόρτισης ηλεκτρικού οχήματος, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Νόμου Ν. 155(Ι)/2020 Παρ.9(Δ) υποπαρ.(3),για κατοικίες με περισσότερους των 2 χώρων στάθμευσης.
36. Στην οικοδομή θα περιλαμβάνονται συστήματα με μηχανολογικό και άλλο εξοπλισμό από σταθερά μέρη για αξιοποίηση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (ΑΠΕ) για κάλυψη ποσοστού των συνολικών ενεργειακών αναγκών της ανάπτυξης.
37. Η οικοδομή να πληρεί τις ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης κτιρίου σύμφωνα με τον περί Ρύθμισης Οδών και Οικοδομών(Τροποποιητικό)Νόμο Ν.101(Ι)2006.
38. Σκυβαλαποθήκη:
- (α) Θα πρέπει να κατασκευαστεί κατάλληλη και επαρκής σκυβαλαποθήκη, από μόνιμα

οικοδομικά υλικά. Η εσωτερική της επιφάνεια θα πρέπει να επενδυθεί με κατάλληλα υλικά σε όλες τις πλευρές για να μπορεί να πλένεται και να καθαρίζεται εύκολα και αποτελεσματικά.

(β) Θα πρέπει να έχει εμβαδόν που να ικανοποιεί πλήρως της ανάγκες της οικοδομής σε σκυβαλοδοχεία. Σε αναπτύξεις μέχρι και δέκα (10) μονάδες να υπάρχει ένα (1) κινητό σκυβαλοδοχείο, σε περιπτώσεις αναπτύξεων άνω των έντεκα (11) μονάδων να υπάρχουν δύο (2) κινητά σκυβαλοδοχεία.

(γ) Θα πρέπει να διαθέτει πόρτες με ανοίγματα για εξαερισμό, οι οποίες θα πρέπει να εφοδιαστούν εσωτερικά με πυκνό διχτυωτό πλέγμα για την παρεμπόδιση της εισόδου εντόμων.”

39. Δημόσιο Πεζοδρόμιο:

(α) Το πεζοδρόμιο να κατασκευαστεί σύμφωνα με τις υποδείξεις και υπό την επίβλεψη της Τοπικής Αρχής. Κατά την έκδοση του Πιστοποιητικού Έγκρισης θα πρέπει να προσκομιστεί βεβαίωση στον οικείο ΕΟΑ για την κατασκευή του πεζοδρομίου προς ικανοποίηση της Τοπικής Αρχής.

(β) Με το πέρας της υλοποίησης της ανάπτυξης, το πεζοδρόμιο να διαμορφωθεί/επιδιορθωθεί κατάλληλα και με κατάλληλες εισόδους/εξόδους οχημάτων, σύμφωνα με τις υποδείξεις και προς πλήρη ικανοποίηση της Τοπικής Αρχής. Κατά την έκδοση του πιστοποιητικού έγκρισης θα πρέπει να προσκομιστεί βεβαίωση της Τοπικής Αρχής στον οικείο ΕΟΑ ότι η κατασκευή του πεζοδρομίου έχει γίνει προς ικανοποίησή της.

(γ) Οποιαδήποτε ζημιά θα προξενηθεί στα πεζοδρόμια ή στο οδόστρωμα των δημοσίων δρόμων, θα αποκατασταθεί από τον αιτητή με την αποπεράτωση της οικοδομής.

40. Λύματα:

(α) Όλα τα λύματα της οικοδομής να διοχετεύονται κατάλληλα στο κεντρικό αποχετευτικό σύστημα.

(β) Να γίνουν διευθετήσεις ώστε να υπάρχουν διαθέσιμα μέσα και εγκαταστάσεις για τη μεταφορά και διοχέτευση των λυμάτων της οικοδομής στον Δημόσιο οχετό σύμφωνα με τις οδηγίες του Τμήματος Αποχέτευσης του οικείου ΕΟΑ.

(γ) για την εξέταση έκδοσης πιστοποιητικού έγκρισης να εξασφαλιστεί το πιστοποιητικό επιθεώρησης ιδιωτικής υπονόμου οικοδομής για την σύνδεση της οικοδομής με το Κεντρικό Αποχετευτικό Σύστημα.

41. Τα αποχωρητήρια που στερούνται άμεσου αερισμού να διαθέτουν αυτόματο μηχανικό εξαερισμό τόσης δυναμικότητας ώστε να ανανεώνει τον αέρα τους 2.5 φορές την ώρα στη διάρκεια που χρησιμοποιούνται και να συνεχίζει να ανανεώνει τον αέρα μετά τη χρήση των χώρων αυτών, σε τόσο χρονικό διάστημα ώστε να γίνεται η ανανέωση του αέρα μια φορά τουλάχιστον.

42. Οι αποχετεύσεις της προτεινόμενης ανάπτυξης να διοχετεύονται κατάλληλα στο υφιστάμενο αποχετευτικό σύστημα.

43. Αμέσως μετά την οριοθέτηση της ανάπτυξης ή την έναρξη κατασκευαστικών εργασιών, ο αιτητής θα πρέπει να υποβάλει αίτηση στην ΑΗΚ για ηλεκτροδότηση της ανάπτυξης, συμπληρώνοντας τα σχετικά έντυπα αίτησης ηλεκτροδότησης, τα οποία βρίσκονται στην ιστοσελίδα της ΑΗΚ, <http://www.eac.com.cy> και υποβάλλοντας μαζί όλα τα απαιτούμενα πιστοποιητικά.
44. Η υδροδότηση της ανάπτυξης θα γίνεται από το δίκτυο υδατοπρομήθειας για την περιοχή.
45. Συμμόρφωση του ανελκυστήρα με τις πρόνοιες των περί των Βασικών Απαιτήσεων (Ανελκυστήρες και Κατασκευαστικά Στοιχεία Ασφάλειας Ανελκυστήρων) Κανονισμών του 2016 (Κ.Δ.Π. 309/2016, 4.11.2016). Ο ανελκυστήρας πρέπει να φέρει σήμανση CE, να συνοδεύεται από οδηγίες χρήσης και συντήρησης στην ελληνική, καθώς και από τη Δήλωση ΕΕ Συμμόρφωσης που εκδίδει ο Εγκαταστάτης του ανελκυστήρα.
46. Λεβητοστάσια: (όπου εφαρμόζεται)
- Η κατασκευή να είναι σύμφωνα με τα **Παραρτήματα** της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας που επισυνάπτονται:
- (α) Πυροπροστασία σε λεβητοστάσια με καυστήρα πετρελαίου.
- (β) Πυροπροστασία σε λεβητοστάσια με καυστήρα υγραερίου.
47. Να τηρηθούν όλοι οι όροι / προϋποθέσεις που τίθενται από τα Τμήματα/Υπηρεσίες, τα οποία αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας άδειας. Τα Τμήματα/Υπηρεσίες έχουν την αποκλειστική ευθύνη για τους όρους και τις προϋποθέσεις που αυτά/ές θέτουν.
48. Κολυμβητική Δεξαμενή: (όπου εφαρμόζεται)
- (α) Να χωροθετηθεί σε απόσταση τουλάχιστον 1.50 μ. από το/α κοινό/α σύνορο/α με γειτονικά τεμάχια και 3.00 μ. από το οδικό σύνορο. Κατά μήκος της περιφράξης, εντός των ανωτέρω αποστάσεων, θα πρέπει να διαμορφωθεί περιμετρική δεντροφύτευση για τη διασφάλιση της άνεσης των γειτονικών ιδιοκτησιών.
- (β) Σε περίπτωση ιδιωτικής κολυμβητικής δεξαμενής, πρέπει να γίνει συμμόρφωση με τους τυπικούς όρους του Υγειονομείου.
- (γ) Σε περίπτωση δημόσιας κολυμβητικής δεξαμενής, ο μελετητής φέρει την πλήρη ευθύνη για την εξασφάλιση των απόψεων από το οικείο Υγειονομείο και την πλήρη εφαρμογή τους.
49. Η παρούσα άδεια εκδίδεται με βάση το περιεχόμενο της Εγκυκλίου του Υπουργού Εσωτερικών, με αρ. ΥΠΕΣ Γ.Ε. 057, ημερ. 14/11/2024, χωρίς τη διενέργεια οποιασδήποτε διαβούλευσης με την Πυροσβεστική Υπηρεσία, με την υποβολή του συνημμένου Έντυπου Αυτοελέγχου (check list), το οποίο αποτελεί τη Μελέτη Πυροπροστασίας και Πυρασφάλειας, η οποία έχει ετοιμαστεί και υποβληθεί με ευθύνη του μελετητή. Να τηρούνται πιστά όλοι οι τυποποιημένοι όροι της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας στις περιπτώσεις πολυκατοικιών ή και προκατασκευασμένης μεταλλικής ή ξύλινης κατασκευής.
50. Όροι Πυροσβεστικής Υπηρεσίας για προκατασκευασμένες οικοδομές:
- (α) Δομική Πυροπροστασία:
- Τα φέροντα δομικά στοιχεία της οικοδομής (κολώνες, δοκοί, πατώματα) καθώς και τα

κλιμακοστάσια οφείλουν να έχουν αντοχή στην πυρκαγιά για περίοδο τουλάχιστον ½ ώρας. Σε περίπτωση που θα χρησιμοποιηθεί πυράντοχη βαφή για την πυροπροστασία των μεταλλικών κολώνων και δοκών, η εφαρμογή της θα πρέπει να γίνεται σύμφωνα με το Ευρωπαϊκό Πρότυπο EN 13381-8:2013.

(β) Κουζίνα – Υγραέριο:

Σε περίπτωση χρήσης μαγειρικής συσκευής υγραερίου ο κύλινδρος να τοποθετηθεί έξω από το κτίριο, σ' ανοικτό χώρο και η παροχή υγραερίου προς τη συσκευή να γίνει με σωλήνα κατάλληλο για παροχή υγραερίου.

(γ) Τζάκι:

Το τζάκι και η καπνοδόχος να διαχωριστούν εξολοκλήρου από την υπόλοιπη οικοδομή με πυράντοχα υλικά 2 ωρών. Το κτίσιμο / εγκατάσταση του τζακιού και της καπνοδόχου να γίνει σύμφωνα με τις προδιαγραφές των κατασκευαστών.

(δ) Ανιχνευτές πυρκαγιάς με σύστημα συναγερμού:

Μέσα σ' όλους τους χώρους της κατοικίας εκτός από τα αποχωρητήρια να τοποθετηθούν αυτοδύναμες μονάδες ανίχνευσης καπνού και ήχησης συναγερμού με ενσωματωμένο συσσωρευτή.

51. Πριν την έναρξη των οικοδομικών εργασιών θα πρέπει να εξασφαλισθούν οι απόψεις του Τμήματος Αποχέτευσης λυμάτων του ΕΟΑ σχετικά με τη θέση της δημόσιας αποχέτευσης.

52. Διευθετήσεις για συντήρηση των δομικών στοιχείων των εγκαταστάσεων και του εξοπλισμού:

(α) Πρέπει να προβλεφθούν επαρκείς διευθετήσεις και μέτρα, περιλαμβανομένων ασφαλών προσβάσεων και θέσεων εργασίας, καθώς και παροχής του απαραίτητου εξοπλισμού και διευκολύνσεων, για την τακτική και έκτακτη συντήρηση των δομικών στοιχείων, των εγκαταστάσεων και του εξοπλισμού της ανάπτυξης, περιλαμβανομένων μεταξύ άλλων της συντήρησης των όψεων, της οροφής ή/και στέγης, του καθαρισμού των υαλοπινάκων, της συντήρησης των ανελκυστήρων και των συσκευών κλιματισμού.

(β) Οι διευθετήσεις και τα μέτρα αυτά μπορεί να περιλαμβάνουν την πρόβλεψη και εγκατάσταση κατάλληλων κλιμάκων, εξεδρών εργασίας και κιγκλιδωμάτων, την εγκατάσταση κατάλληλων αγκυρίων ή μηχανισμών στήριξης εξοπλισμού ασφαλείας, καθώς και την εγκατάσταση καταλλήλων ρευματοδοτών για την εκτέλεση των εν λόγω εργασιών.

53. Εκσκαφές:

(α) Σε κάθε περίπτωση διενέργειας εκσκαφών θα πρέπει να λαμβάνονται έγκαιρα και αποτελεσματικά όλα τα απαραίτητα μέτρα για διασφάλιση της ευστάθειας των παρειών της εκσκαφής και αποτροπή οποιασδήποτε διολίσθησης εδάφους ή πρόκλησης οποιωνδήποτε επιπτώσεων στο/α παρακείμενο/α τεμάχιο/α ή/και οικοδομές καθώς και στο δημόσιο δρόμο. Νοείται ότι σε κάθε περίπτωση το ύψος του τοίχου αντιστήριξης που κατασκευάζεται θα είναι 0.30μ τουλάχιστον πάνω από τη στάθμη του υφιστάμενου/φυσικού εδάφους του/των παρακείμενου/νων τεμαχίου/ων ή/και δρόμου και το συνολικό ύψος του στηθαίου τουλάχιστον 1,10μ.

(β) Τα προσωρινά κενά που δημιουργούνται από τις διάφορες εκσκαφές θα πρέπει να καλύπτονται ή/και να προστατεύονται αποτελεσματικά, έτσι ώστε να παρέχεται απόλυτη προστασία και ασφάλεια έναντι πτώσης ή οποιουδήποτε άλλου κινδύνου.

(γ) Ο Εργολήπτης της Οικοδομής έχει πλήρη ευθύνη για την ασφαλή στερέωση/σύνδεση/προσάρτηση όλων των δομικών και άλλων πρόσθετων στοιχείων στην οικοδομή όπως π.χ. υαλοπέτασμα, πορτοπαράθυρα, επενδύσεις, πινακίδες και εγκαταστάσεις υδροδότησης.

54. Για την εκρίζωση ή υλοτομία των δέντρων που βρίσκονται στο τεμάχιο να τηρηθούν οι πρόνοιες του Περί Δασών Νόμου του 2012 (Ν.25(Ι)/2012).
55. Απαγορεύεται η εγκατάσταση, προσθήκη ή προσάρτηση οποιωνδήποτε στοιχείων στις όψεις ή στην οροφή της οικοδομής, χωρίς την έγκριση της αρμόδιας Αρχής. Σε περίπτωση ένταξης στην οικοδομή εγκαταστάσεων υδροδότησης, των αεροσυμπιεστών κλιματισμού (κομπρεσσόρων) και άλλων πρόσθετων στοιχείων, θα πρέπει να γίνεται διακριτικά, χωρίς να επηρεάζεται αρνητικά η μορφή της οικοδομής ή οι ανέσεις τρίτων προσώπων.
56. Απαγορεύεται η έκθεση διαφημιστικών πινακίδων χωρίς Άδεια από την Αρμόδια Αρχή.
57. Ανεξάρτητα από ότι αναφέρεται στους Τεχνικούς Όρους, όλες οι κατασκευές που αφορούν το οδικό δίκτυο συμπεριλαμβανομένων των δρόμων, πεζοδρομίων και των οχετών να είναι απαραίτητα σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Πρότυπα. Όπου οι τεχνικοί όροι συγκρούονται με τα Ευρωπαϊκά Πρότυπα υπερισχύουν οι πρόνοιες των Ευρωπαϊκών Προτύπων.

ΤΥΠΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΑΔΙΑΣ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΥ

1. Η παρούσα άδεια χορηγείται σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Διαδικασία Υποβολής και Εξέτασης Αίτησης για Έκδοση Άδειας Συγκεκριμένων Οικιστικών Αναπτύξεων) Διατάγματος Κ.Δ.Π. 91/2025, ημερομηνίας 28/03/2025 του Υπουργού Εσωτερικών, με βάση τα στοιχεία που δηλώθηκαν στις Προϋποθέσεις Εφαρμογής της αίτησης, την Υπεύθυνη Δήλωση και στα σχέδια / μελέτες.
2. Για την παρούσα άδεια δεν έχει διενεργηθεί έλεγχος / λεπτομερής έλεγχος από την αρμόδια Αρχή. Σε περίπτωση που εκ των υστέρων προκύψει ότι τα στοιχεία που δηλώθηκαν είναι λανθασμένα ή ανακριβή, ή απαιτείται η υποβολή περαιτέρω στοιχείων, μελετών, δικαιωμάτων, η Άδεια παύει αυτόματα να ισχύει.
3. Ο μελετητής έχει την πλήρη και αποκλειστική ευθύνη για την ορθότητα των πληροφοριών και των στοιχείων που περιέχονται στην αίτηση, τις Προϋποθέσεις Εφαρμογής, τη Δήλωση Ανάληψης Ευθύνης, τα στοιχεία των ιδιοκτητών/ εξουσιοδοτημένων αντιπροσώπων της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, τα οποία έχουν δηλωθεί στο έντυπο της αίτησης, το Έντυπο Υπογραφών καθώς και στα σχέδια / μελέτες, που έχουν υποβληθεί και εγκριθεί.
4. Ο διαχωρισμός να γίνει σύμφωνα με τον κατάλογο τίτλων και τα εγκεκριμένα σχέδια της άδειας οικοδομής. Νοείται ότι η πλήρης και αποκλειστική ευθύνη για τη συμβατότητα του πίνακα/καταλόγου διαχωρισμού των μονάδων με τα εγκεκριμένα αρχιτεκτονικά σχέδια, καθώς και τα σχέδια του διαχωρισμού ανήκει στον μελετητή που ετοίμασε την μελέτη και την υπογράφει. Σε περίπτωση που τα στοιχεία που δηλώθηκαν είναι λανθασμένα, η άδεια παύει αυτόματα να ισχύει.
5. Η άδεια αυτή ισχύει μέχρι τις #licence_expired_date_A2#.
6. Οριζόντιος διαχωρισμός: (όπου εφαρμόζεται)

(α) Η οικοδομή θα διαιρεθεί σε μονάδες όπως φαίνεται στα σχέδια και η καθεμιά θα έχει αδιανέμητο μερίδιο στο τεμάχιο στα φέροντα μέλη της οικοδομής, στο κλιμακοστάσιο, στην οροφή, στις αποχετεύσεις/ διοχετεύσεις, στο λεβητοστάσιο, όπως αυτά δείχνουν με χρώμα στα εγκεκριμένα σχέδια.

(β) Με τις μονάδες να εγγραφεί αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης του μέρους που δείχνεται με χρώμα στα σχέδια και του αντίστοιχου χώρου στάθμευσης.
7. Κάθετος διαχωρισμός: (όπου εφαρμόζεται)

(α) Το οικόπεδο να διαιρεθεί σε νέα τμήματα όπως δείχνεται στα εγκεκριμένα σχέδια, το καθένα από τα οποία θα περιλαμβάνει και την αντίστοιχη οικοδομή.

(β) Οι ιδιοκτήτες της κάθε μονάδας θα έχουν αδιανέμητο μερίδιο στους μεσότοιχους και στα κοινά στατικά στοιχεία και στο κλιμακοστάσιο της οικοδομής, όπου αυτά υπάρχουν.
8. Η διαίρεση της ακίνητης ιδιοκτησίας να εκτελεστεί ακριβώς όπως δείχνεται στα εγκεκριμένα σχέδια.
9. Η άδεια διαχωρισμού θα τίθεται σε ισχύ μόνο εφόσον ανεγερθεί η οικοδομή και εκδοθεί το σχετικό Πιστοποιητικό Τελικής Έγκρισης.

10. Δε θα εκδοθεί Πιστοποιητικό Τελικής Έγκρισης για το διαχωρισμό προτού εκδοθεί τέτοιο για την οικοδομή.
11. Ο διαχωρισμός θα διέπεται γενικά από τις πρόνοιες του Άρθρου 38 Α μέχρι ΛΓ του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224. και όπως αυτός τροποποιείται.
12. Η εγγραφή των μονάδων να διέπεται από το Μέρος 11Α του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμος Κεφ. 224 (αναγκαστικά περάσματα).
13. Αν κατά την οριοθέτηση του διαχωρισμού από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας διαπιστωθεί ότι η επιτόπου κατάσταση δεν συμφωνεί απόλυτα με τα εγκριμένα σχέδια ή και δεν μπορούν να εκτελεσθούν όροι της άδειας αυτής, το θέμα να επαναφερθεί στην Πολεοδομική Αρχή για ενδεχόμενη τροποποίηση του εγκριμένου σχεδίου ή και των όρων και ακολούθως να επαναφερθεί στην αρμόδια/ Τοπική Αρχή για έκδοση τροποποιητικής Άδειας Διαίρεσης.
14. Να διοριστεί αρμόδιος χωρομέτρης για την εξασφάλιση Πιστοποιητικού Τελικής Έγκρισης.
15. Εντός εικοσιμίας (21) ημερών από τη συμπλήρωση της εργασίας ή του θέματος, για τις/το οποίες/ο εκδόθηκε η παρούσα άδεια, οφείλετε να ενημερώσετε την αρμόδια Αρχή προς τούτο, υποβάλλοντας Πιστοποιητικό Συμπλήρωσης Έργου από τον επιβλέποντα Μηχανικό, για την έκδοση Πιστοποιητικού Έγκρισης.
16. Για την έκδοση Πιστοποιητικού Εγκρίσεως για τη παρούσα άδεια διαίρεσης οικοδομών απαιτείται η ορθή συμπλήρωση και υποβολή Γνωστοποίησης Συμπλήρωσης Εργασιών (Έντυπο 5), Πιστοποιητικού Συμπλήρωσης Έργου (Έντυπο 6) ή και Έκθεση Επιβλέποντα Μηχανικού (Έντυπο 6.1) ανάλογα, Διαβεβαίωση του Αρμόδιου Χωρομέτρη της ανάπτυξης ότι η περίφραξη του συγκροτήματος δεν επεμβαίνει σε γειτονικά τεμάχια, δρόμους, πεζόδρομους, χώρους πρασίνου και άλλα και ότι ο διαχωρισμός έχει συμπληρωθεί σύμφωνα με τα εγκριμένα σχέδια και όρους της παρούσας άδειας. Πέραν αυτών θα πρέπει να μας υποβληθούν σε έντυπη μορφή και ηλεκτρονικά όπου εφαρμόζεται, τα σχέδια και έγγραφα που καθορίζονται στην Εγκύκλιο του Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών (ΥΠΕΣ Γ.Ε. 36) ημερομηνίας 05/02/2024.
17. Προς όφελος κάθε μιας από τις μονάδες να γραφτεί αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης (όπου εφαρμόζονται):
 - (α) του ακάλυπτου μέρους του τεμαχίου
 - (β) στους χώρους στάθμευσης,
 - (γ) αποθήκες
 - (δ) roof gardenόπως αυτά δείχνονται με αντίστοιχο χρώμα στα σχέδια.
18. Τα τεμάχια στα οποία αφορά η ανάπτυξη να ενοποιηθούν και να εγγραφούν σε ένα τίτλο ιδιοκτησίας (όπου εφαρμόζεται).

19. Κάθε μια από τις μονάδες να εγγραφεί ξεχωριστά και να φέρει μαζί της αδιανέμητο μερίδιο σε ολόκληρο το τεμάχιο.