

Ε.Ε.Παρ.ΙΙΙ(Ι)  
Αρ. 5947, 23.5.2025  
Αριθμός 141

Κ.Δ.Π. 141/2025

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 Εγκατάστασης Φωτοβολταϊκών) Ειδικό Διάταγμα Ανάπτυξης του 2025.

Εφαρμογή.

2. Το Διάταγμα αυτό εφαρμόζεται σε κάθε τεμάχιο γης στο οποίο ανεγείρεται εγκατάσταση Φωτοβολταϊκών δυναμικότητας μέχρι 100KW.

Ερμηνεία.

3. 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.

4. -(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 Εγκατάστασης Φωτοβολταϊκών, νοούμενου ότι ισχύουν τα ακόλουθα:

(α) Το τεμάχιο εμπίπτει εντός Γεωργικών Ζωνών ή Κτηνοτροφικών Ζωνών/ Περιοχών ή περιοχών Αναδασμού.

(β) Το τεμάχιο εμπίπτει εκτός,

(i) περιβάλλοντα χώρου κηρυγμένης Διατηρητέας Οικοδομής ή κηρυγμένου Αρχαίου Μνημείου, Ελεγχόμενων Περιοχών σύμφωνα με τον περί Αρχαιοτήτων Νόμο, Ζωνών Προστασίας Αρχαιολογικού Χώρου, τεμάχια για τα οποία έχει δημοσιευτεί Διάταγμα Προστασίας Δέντρου, Ειδική Ζώνη Αερολιμένα, περιβάλλοντα χώρο ελικοδρομίου, περιβάλλοντα χώρο στρατιωτικής εγκατάστασης, έργου ή περιοχής του Υπουργείου Άμυνας,

(ii) περιοχών Αποκλεισμού σύμφωνα με την παράγραφο 3.6 και τον Πίνακα 2 της Εντολής 1/2024 του Υπουργού Εσωτερικών «Πλαίσιο Αδειοδότησης για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (Κείμενο) και (Χάρτες)» ή όπως αυτή τροποποιηθεί ή αντικατασταθεί.

- (γ) Η Εγκατάσταση Φωτοβολταϊκών δεν επηρεάζει τη διαμόρφωση, διάνοιξη ή διαπλάτυνση υπεραστικής οδού, αυτοκινητόδρομου ή αρτηρίας πρωταρχικής σημασίας.
- (δ) Η Εγκατάσταση Φωτοβολταϊκών χρησιμοποιείται για παροχή ηλεκτρισμού δυναμικότητας μέχρι 100KW για δραστηριότητες οι οποίες σχετίζονται με γεωργική ή/ και κτηνοτροφική παραγωγή στο ίδιο ή όμορο τεμάχιο και για ίδια κατανάλωση μόνο.
- (ε) Η Εγκατάσταση Φωτοβολταϊκών αφορά επαγγελματίες γεωργούς, που είναι εγγεγραμμένοι στο Μητρώο του περί της Δημιουργίας Μητρώου Αγροτών και Γεωργικών Εκμεταλλεύσεων Νόμου.
- (στ) Η Εγκατάσταση Φωτοβολταϊκών δεν βρίσκεται πάνω στο κέλυφος δομής η οποία έχει κηρυχθεί ως διατηρητέα Οικοδομή ή ως Αρχαίο Μνημείο.
- (ζ) Η Εγκατάσταση Φωτοβολταϊκών δεν αλλοιώνει την τοπογραφία ή/ και τα υψόμετρα του φυσικού εδάφους, και οι κατασκευές εντάσσονται στο περιβάλλον.
- (η) 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, νοуμένου 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, νοуμένου 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.
- (θ) Κανένα στοιχείο της Εγκατάστασης Φωτοβολταϊκών απέχει απόσταση μικρότερη των 3,00μ. από οποιοδήποτε όριο της ιδιοκτησίας, διασφαλίζοντας την οδική ασφάλεια και χωρίς επηρεασμό της ορατότητας.

(2) 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 του Νόμου, πριν την έκδοση άδειας οικοδομής, σύμφωνα με τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο.

ΚΕΦ.96  
14 του 1959  
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.

5. -(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.

6. 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)