



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
Γραφείο Γενικού Διευθυντή

Αρ. Φακ.: 05.13.022
05.33.036.001.003
05.33.036.001.001

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΥΠΕΣ Γ.Ε. 072

31 Μαρτίου, 2025

Διευθυντές Αδειοδότησης
Επαρχιακών Οργανισμών Αυτοδιοίκησης

Νέα διαδικασία οικοδομικής αδειοδότησης οικιστικών αναπτύξεων

Αναφέρομαι στο πιο πάνω θέμα και επιθυμώ να σας ενημερώσω ότι, σύμφωνα με τον σχεδιασμό του Υπουργείου Εσωτερικών για την απλοποίηση της διαδικασίας αδειοδότησης της ανάπτυξης, όπως αυτός ανακοινώθηκε από τον Υπουργό Εσωτερικών στις 5 Δεκεμβρίου 2024, τίθεται σε εφαρμογή από τις 31 Μαρτίου 2025 το περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Διαδικασία Υποβολής και Εξέτασης Αίτησης για Έκδοση Άδειας Συγκεκριμένων Οικιστικών Αναπτύξεων) Διάταγμα του 2025, Κ.Δ.Π. 91/2025, το οποίο έχει δημοσιευτεί στην Επίσημη Εφημερίδα της Κυπριακής Δημοκρατίας στις 28 Μαρτίου 2025, (Ε.Ε. Παρ. III(I), Αρ. 5935, 28.3.2025), και επισυνάπτεται ως **Παράρτημα Α** για εύκολη αναφορά.

2. Σκοπός

Με το εν λόγω Διάταγμα, επιδιώκεται η ενίσχυση της αποτελεσματικότητας στην οικοδομική ανάπτυξη με την απλοποίηση και επιτάχυνση της διαδικασίας υποβολής και εξέτασης αιτήσεων για την έκδοση άδειας συγκεκριμένων οικιστικών αναπτύξεων – σύμφωνα με το πεδίο εφαρμογής του Διατάγματος – μέσω της ανάληψης ευθύνης από τους μελετητές και της ενίσχυσης του ελέγχου της οικοδομικής δραστηριότητας. Επιπλέον, το Διάταγμα προβλέπει συγκεκριμένο χρονικό περιθώριο για την ολοκλήρωση της εξέτασης τέτοιων αιτήσεων, μετά την παρέλευση του οποίου η άδεια θα εκδίδεται αυτόματα σε περίπτωση μη λήψης απόφασης από την αρμόδια Αρχή.

3. Πεδίο εφαρμογής

Η παρούσα διαδικασία αφορά αιτήσεις για έκδοση άδειας οικοδομής (ή άδειας οικοδομής και άδειας διαίρεσης), για **οικιστικές αναπτύξεις σε οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο** που εμπίπτει εντός Οικιστικής ή Τουριστικής Ζώνης ή Ζώνης Κατοικίας και Γραφείων ή άλλων περιοχών όπου επιτρέπεται η οικιστική ανάπτυξη στα όρια των Σχεδίων Ανάπτυξης, οι οποίες αφορούν **τρεις (3) ή τέσσερις (4) μονάδες κατοικίας, μέχρι δώδεκα (12) κατοικίες σε σειρά ή μέχρι είκοσι (20) διαμερίσματα σε αμιγώς οικιστική πολυκατοικία, μέχρι τεσσάρων (4) ορόφων (μη συμπεριλαμβανομένου του υπόστεγου χώρου στάθμευσης), νοουμένου ότι το ύψος**

του πατώματος του τελευταίου ορόφου δεν υπερβαίνει τα 15 μ. και με μέχρι ένα (1) υπόγειο εμβαδού μέχρι 600 τ.μ.

Περαιτέρω, εφαρμόζεται για αιτήσεις που αφορούν προσθήκες/μετατροπές στις πιο πάνω αναπτύξεις εφόσον το τελικό σύνολο των μονάδων δεν υπερβαίνει τους περιορισμούς που τίθενται ανάλογα με την κατηγορία ανάπτυξης.

Για προτεινόμενες αναπτύξεις που δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της παρούσας διαδικασίας, απαιτείται η υποβολή αίτησης μέσω της συνήθους διαδικασίας.

4. Υποβολή αίτησης

Η αίτηση για άδεια οικοδομής (ή για άδεια οικοδομής και άδεια διαίρεσης) υποβάλλεται ηλεκτρονικά μέσω του πληροφοριακού συστήματος «ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ» και συνοδεύεται από όλα τα υποχρεωτικά επισυναπτόμενα έγγραφα που απαιτούνται κατά την υποβολή.

Διευκρινίζεται ότι, **ο μελετητής εξασφαλίζει εκ των προτέρων όλες τις απαιτούμενες διαβουλεύσεις** από τα αρμόδια Τμήματα, Υπηρεσίες ή Αρχές, οι οποίες και κατατίθενται μαζί με την αίτηση. Εάν, κατά τη μελέτη της αίτησης, απαιτηθεί επιπρόσθετη διαβούλευση λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της ανάπτυξης, αυτή διενεργείται από την αρμόδια Αρχή.

5. Εξέταση αιτήσεων

Η αρμόδια Αρχή, διεξάγει πλήρη έλεγχο συγκεκριμένων αιτήσεων, δειγματοληπτικά, σε ποσοστό **τουλάχιστον 15%** του συνόλου των αδειών οικοδομής που εκδόθηκαν το προηγούμενο έτος για τους συγκεκριμένους τύπους αναπτύξεων και ενημερώνει σχετικά το Υπουργείο Εσωτερικών και το Επιστημονικό Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου (ΕΤΕΚ) για τα αποτελέσματα του ελέγχου.

Κατά την εξέταση αίτησης, σε περίπτωση που διαπιστωθούν από την αρμόδια Αρχή ουσιώδεις ανακρίβειες, λάθη ή ελλείψεις, η αίτηση θα απορρίπτεται και θα ενημερώνεται σχετικά ο αιτητής για τους λόγους απόρριψης. Σε περίπτωση επανάληψης του ίδιου φαινομένου από συγκεκριμένο μελετητή, η αρμόδια Αρχή προβαίνει σε καταγγελία στο ΕΤΕΚ, με κοινοποίηση στο Υπουργείο Εσωτερικών, για τη διερεύνηση μέσω πειθαρχικής διαδικασίας και τη λήψη μέτρων.

6. Χρονικό περιθώριο ολοκλήρωσης της εξέτασης/Αυτόματη έκδοση άδειας

Η αρμόδια Αρχή ολοκληρώνει την εξέταση της αίτησης και εκδίδει την άδεια (οικοδομής ή οικοδομής και διαίρεσης) εντός **σαράντα (40) εργάσιμων ημερών** από την ημερομηνία υποβολής της. Εάν η άδεια (οικοδομής ή οικοδομής και διαίρεσης) δεν εκδοθεί ή η αίτηση δεν απορριφθεί εντός της προθεσμίας αυτής, η άδεια (οικοδομής ή οικοδομής και διαίρεσης) εκδίδεται **αυτόματα** μέσω του συστήματος «ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ» και την ευθύνη για την ορθότητα των υποβαλλόμενων στοιχείων φέρει ο μελετητής.

Σε περίπτωση που κατά την κρίση της αρμόδιας Αρχής, απαιτείται **επιπλέον χρόνος** για την εξέταση της αίτησης **λόγω διενέργειας διαβουλεύσεων**, ενημερώνει τον αιτητή και τον μελετητή μέσω του συστήματος «ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ» έως τη 40ή εργάσιμη ημέρα, εξηγώντας τους λόγους της καθυστέρησης. Παράλληλα, γνωστοποιεί ότι η απόφαση για έγκριση ή απόρριψη θα ληφθεί εντός **εξήντα (60) εργάσιμων ημερών** από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης. Εάν και αυτή η προθεσμία παρέλθει χωρίς να ληφθεί απόφαση, η άδεια εκδίδεται **αυτόματα** μέσω του συστήματος, με τον μελετητή να φέρει την ευθύνη για την ακρίβεια των υποβαλλόμενων στοιχείων.

7. Όροι

Η αρμόδια Αρχή επιβάλλει όρους στην άδεια (οικοδομής ή οικοδομής και διαίρεσης) σύμφωνα με το άρθρο 9 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου. Για τις περιπτώσεις όπου η άδεια θα εκδίδεται αυτόματα μέσω του πληροφοριακού συστήματος «ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ», θα επιβάλλονται αυτόματα οι τυπικοί όροι που περιλαμβάνονται στο **Παράρτημα Β** της παρούσας Εγκυκλίου.

8. Ανάκληση άδειας

Σε περίπτωση που μετά τη χορήγηση άδειας, διαπιστωθεί ότι έχουν δηλωθεί **λανθασμένα στοιχεία που αφορούν ουσιώδη θέματα**, η άδεια **παύει αυτόματα να ισχύει** και η αρμόδια Αρχή ενημερώνει σχετικά τον ιδιοκτήτη. Επιπλέον, προβαίνει σε καταγγελία των εμπλεκόμενων μελετητών στο ΕΤΕΚ, με κοινοποίηση στο Υπουργείο Εσωτερικών, για τη διερεύνηση μέσω πειθαρχικής διαδικασίας και τη λήψη μέτρων.

Περαιτέρω, στις περιπτώσεις αυτές και εφόσον έχει ξεκινήσει η υλοποίηση του έργου, η αρμόδια Αρχή προβαίνει στη λήψη μέτρων σύμφωνα με τις διατάξεις του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, ως να πρόκειται για ανέγερση οικοδομής χωρίς να έχει προηγουμένως εξασφαλιστεί άδεια όπως απαιτείται από το άρθρο 3 του Νόμου.

9. Έλεγχος των ανεγειρόμενων οικοδομών επί τόπου

Ο εξουσιοδοτημένος από τον αιτητή επιβλέπων μηχανικός κάθε έργου, οφείλει να ενημερώνει την αρμόδια Αρχή, ηλεκτρονικά μέσω του συστήματος «ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ» και επισυνάπτοντας φωτογραφικό υλικό, **τουλάχιστον πέντε (5) εργάσιμες ημέρες πριν από τα ακόλουθα καθορισμένα στάδια υλοποίησης του έργου:**

(α) την ολοκλήρωση του **ξυλότυπου θεμελίωσης** της οικοδομής, και

(β) την ολοκλήρωση του **φέροντος οργανισμού** της οικοδομής.

Η αρμόδια Αρχή, **εντός δύο (2) εργάσιμων ημερών** από την ημερομηνία ενημέρωσης του συστήματος από τον επιβλέποντα μηχανικό, προβαίνει στη διενέργεια δειγματοληπτικών ελέγχων επί τόπου σε εργοτάξια σε ποσοστό **τουλάχιστον 25%** των αναπτύξεων για τις οποίες εκδίδεται άδεια οικοδομής με την παρούσα διαδικασία, κατά τα προαναφερόμενα στάδια υλοποίησης του έργου. Σημειώνεται ότι για τον πρώτο χρόνο εφαρμογής της διαδικασίας, το ελάχιστο ποσοστό 25% θα αφορά τις άδειες οι οποίες εκδόθηκαν τον προηγούμενο χρόνο για τους συγκεκριμένους τύπους αναπτύξεων. Κατευθυντήριες γραμμές για τη διεξαγωγή του επιτόπιου ελέγχου στο εργοτάξιο επισυνάπτονται στην παρούσα ως **Παράρτημα Γ**.

Για τη διενέργεια των επιτόπιων ελέγχων στις ανεγειρόμενες οικοδομές, η αρμόδια Αρχή δύναται, αν το επιθυμεί, να συνεργάζεται με ιδιώτες μελετητές – μέλη του ΕΤΕΚ. Το ΕΤΕΚ, στο πλαίσιο της νομοθετικής ρύθμισης που επεξεργάζεται το Υπουργείο Εσωτερικών για την εισαγωγή του θεσμού του ελεγκτή δόμησης, έχει προβεί στον καθορισμό των ελάχιστων κριτηρίων που θα πρέπει να πληρούν οι ενδιαφερόμενοι για την διενέργεια τέτοιων ελέγχων και θα τηρεί ειδικό κατάλογο κατάλληλα διαπιστευμένων προσώπων. Ως εκ τούτου, συστήνεται όπως προβείτε σε συντονισμό με το ΕΤΕΚ για τις σχετικές διευθετήσεις.

Σε περίπτωση που στο πλαίσιο του δειγματοληπτικού ελέγχου ή σε οποιαδήποτε μεταγενέστερη φάση, διαπιστωθεί από την αρμόδια Αρχή ότι έχουν εκτελεστεί εργασίες κατά παράβαση των διατάξεων του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου και των σχετικών Κανονισμών, ο μηχανικός της αρμόδιας Αρχής, δύναται αν το κρίνει σκόπιμο να διατάξει διακοπή των εργασιών σύμφωνα με τον Κανονισμό 611(7).

Περαιτέρω, όπου εντοπίζεται τέτοια παράβαση, η αρμόδια Αρχή προβαίνει άμεσα στη λήψη μέτρων με βάση τις διατάξεις του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου ή/και σε καταγγελία στο ΕΤΕΚ, με κοινοποίηση στο Υπουργείο Εσωτερικών, για τη διερεύνηση μέσω πειθαρχικής διαδικασίας και τη λήψη μέτρων.

10. Έλεγχος κατά την αποπεράτωση

Με την αποπεράτωση του έργου, ο επιβλέπων μηχανικός εκδίδει το Πιστοποιητικό Συμπλήρωσης Εργασιών και το υποβάλλει στην αρμόδια Αρχή, συνοδευόμενο από τα σχέδια του έργου όπως κατασκευάστηκε (as built), στις περιπτώσεις όπου έχουν εκτελεστεί εργασίες που αποκλίνουν από την άδεια αλλά δεν απαιτούν την έκδοση νέας άδειας, σύμφωνα με το άρθρο 3 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου.

11. Πιστοποιητικό Έγκρισης

Η αρμόδια Αρχή προβαίνει σε επιτόπιο έλεγχο εντός **σαράντα (40) ημερολογιακών ημερών** από την ημερομηνία υποβολής αίτησης για Πιστοποιητικό Έγκρισης, προκειμένου να διαπιστώσει τη συμμόρφωση με τις πρόνοιες της εκδοθείσας άδειας και τους σχετικούς όρους.

12. Απόσυρση προηγούμενων αιτήσεων

Το ΕΤΕΚ θα καλέσει τους μελετητές που επιθυμούν να αποσύρουν προηγούμενες αιτήσεις, οι οποίες εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της παρούσας διαδικασίας και δεν έχουν εξεταστεί από τους ΕΟΑ, ώστε να τις υποβάλουν εκ νέου στο πλαίσιο της νέας διαδικασίας. Σε περίπτωση που κατά την πρώτη υποβολή της αίτησης είχαν καταβληθεί τα σχετικά δικαιώματα, αυτά θα επιστρέφονται κατά την απόσυρσή της.

13. Επίσημη ενημέρωση

Για σκοπούς ενημέρωσης των πολιτών, παρακαλείστε όπως προβείτε σε επίσημη ανακοίνωση για την παρούσα διαδικασία. Αντίστοιχα, το ΕΤΕΚ θα προβεί σε σχετική ενημέρωση των μελετητών.

14. Εφαρμογή του Διατάγματος

Στο πλαίσιο εφαρμογής της νέας διαδικασίας, σας διαβιβάζεται η παρούσα Εγκύκλιος για ενημέρωση και πιστή εφαρμογή του Διατάγματος από τις 31 Μαρτίου 2025.



Δρ Ελίκκος Ηλία
Γενικός Διευθυντής

- Κοιν.: - Πρόεδρους Επαρχιακών Οργανισμών Αυτοδιοίκησης
 - Γενικούς Διευθυντές Επαρχιακών Οργανισμών Αυτοδιοίκησης
 - Πρόεδρο Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου
 - Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως
 - Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας