

Εγκύκλιος προς τα μέλη του ΕΤΕΚ

Εφαρμογή Νέου Πλαισίου Αδειοδότησης της Ανάπτυξης – Υποβολή και Εξέταση Αιτήσεων για Πολεοδομική και Οικοδομική Αδειοδότηση

Με την εφαρμογή του νέου πλαισίου αδειοδότησης της ανάπτυξης στις 01.10.2020 για μέχρι δύο μονάδες κατοικίας σε εγγεγραμμένο ή υπό δημιουργία οικόπεδο και την επέκτασή του σε πιο σύνθετες αναπτύξεις στις 15.09.2022, οι διαδικασίες για την υποβολή και εξέταση των αιτήσεων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του νέου πλαισίου έχουν σε μεγάλο βαθμό απλοποιηθεί, ενώ πλέον η υποβολή των υπό αναφορά αιτήσεων γίνεται αποκλειστικά σε ηλεκτρονική μορφή.

Λαμβάνοντας υπόψη ότι το νέο πλαίσιο αδειοδότησης απαιτεί την τήρηση απλοποιημένων μεν αλλά νέων δε διαδικασιών και απαιτήσεων και πως είναι αναμενόμενο στο αρχικό στάδιο μετάβασης να προκύψουν σημεία που χρήζουν προσοχής ή και διευκρίνισης, το Επιμελητήριο βρίσκεται σε συνεχή επικοινωνία με μέλη του και τις αδειοδοτούσες αρχές για σκοπούς βελτίωσης της εφαρμογής του νέου πλαισίου, ενώ έχει προβεί και στη διοργάνωση [σειράς σχετικών σεμιναρίων](#).

Στο πλαίσιο αυτό, το ΕΤΕΚ έχει λάβει ενημέρωση από αδειοδοτούσες αρχές για σημεία τα οποία παρατηρήθηκε ότι χρήζουν προσοχής κατά την ετοιμασία και υποβολή αιτήσεων που εμπίπτουν στο νέο πλαίσιο αδειοδότησης. Συναφώς, θεωρήθηκε χρήσιμο όπως το Επιμελητήριο ενημερώσει τα μέλη του για τα σημεία τα οποία έχει παρατηρηθεί πως αποτελούν συχνά λόγους απόρριψης των αιτήσεων.

- Ελλιπείς αιτήσεις – μη πλήρης συμπλήρωση της ηλεκτρονικής αίτησης Ε.Α.15 (για πολεοδομικές αιτήσεις που υποβάλλονται προς τα Επαρχιακά Γραφεία του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως) / του έντυπου αίτησης (ΓΕΝ1-EA1) προς Δήμους-Πολεοδομικές Αρχές) ή και του Έντυπου Πολεοδομικής Βεβαιότητας και της Υπεύθυνης Δήλωσης.
- Απουσία υπογραφών από όλους τους συνιδιοκτήτες στο Έντυπο Υπογραφής Ιδιοκτητών (όσον αφορά πολεοδομικές αιτήσεις προς τα Επαρχιακά Γραφεία του ΤΠΟ) / στο έντυπο της αίτησης (EA1) όσον αφορά πολεοδομικές αιτήσεις προς τους Δήμους-Πολεοδομικές Αρχές και στο έντυπο της αίτησης για εξασφάλιση άδειας οικοδομής.
- Απουσία υπογραφών των μελετητών από τα υποβληθείσα σχέδια.
- Μη προσκόμιση έγκυρης Βεβαίωσης Ασφάλισης έναντι Επαγγελματικής Ευθύνης που εκδίδεται από το ΕΤΕΚ.
- Μη ένδειξη/απουσία των υφιστάμενων και προτεινόμενων υψομέτρων στα υποβληθείσα σχέδια ή και μη ένδειξη της γραμμής του φυσικού συνεχόμενου εδάφους στις τομές.
- Μη υποβολή όλων των σχεδίων (σχεδιαγραμμάτων) που απαιτούνται για την εκάστοτε ανάπτυξη.
- Υποβολή κτηματικού σχεδίου σε άλλη κλίμακα από αυτή του Τίτλου Ιδιοκτησίας.
- Μη υποβολή συγκατάθεσης ενυπόθηκου δανειστή σε περίπτωση υποθήκης του τεμαχίου που αφορά στην αίτηση.

Επιπρόσθετα, σημειώνεται ότι καταβάλλεται προσπάθεια για αντιμετώπιση ζητημάτων όπου έχει παρατηρηθεί η ύπαρξη ανομοιομορφίας σε ότι αφορά την εξέταση αιτήσεων για σκοπούς αδειοδότησης προτεινόμενων αναπτύξεων, ιδιαίτερα σε ότι αφορά τα απαιτούμενα υποβαλλόμενα έγγραφα/ στοιχεία και την απόδοση της ερμηνείας προνοιών κανονιστικών εγγράφων που διέπουν το σχεδιασμό αναπτύξεων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του νέου πλαισίου, όπως για παράδειγμα αριθμού προνοιών της Εντολής 1/2017. Στο πλαίσιο αυτό, το Επιμελητήριο έχει θέσει επίσης την ανάγκη κατάργησης των προνοιών της Δήλωσης Πολιτικής που σχετίζονται με πολεοδομικές παραμέτρους (π.χ. επιτρεπόμενες αποστάσεις για εξώστες, στέγαστρα υπό μορφή προβόλου μπροστά από εισόδους οικοδομών, εξώστες κ.α.) οι οποίες διαφέρουν από τις αντίστοιχες πρόνοιες της Εντολής 1/2017, ώστε οι πρόνοιες της Εντολής 1/2017 να εφαρμόζονται καθολικά, ήτοι σε όλες τις περιοχές της Κύπρου, με γνώμονα την ύπαρξη μιας ομοιόμορφης προσέγγισης σε ότι αφορά τις εν λόγω απαιτήσεις.

10 Νοεμβρίου 2022