



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Γραφείο Γενικού Διευθυντή

ΕΤΕΚ		
Αρ. Φακ.	31.2.2022, 6.1	
Α/Α	136031	
ΗΜΕΡΑ ΛΗΨΕΩΣ		
26 SEP 2022		
ΕΝΕΡΓΕΙΑ	ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ	ΣΧΟΛΙΟ
ΑΥΤΑ	κλ/α	
	υπ/α/α/α/α	

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΥΠΕΣ Γ.Ε. 25

Αρ. Φακ. 05.33.018.008.001

05.13.022

14 Σεπτεμβρίου 2022

Κατάλογος Αποδεκτών,

Επέκταση της Νέας Πολιτικής Αδειοδότησης της Ανάπτυξης

Ειδικά διαδικαστικά μέτρα εξέτασης των αιτήσεων και έκδοση Αδειας Οικοδομής, για συγκεκριμένες αναπτύξεις

Η παρούσα Εγκύκλιος ρυθμίζει τα ειδικά διαδικαστικά μέτρα, που θα πρέπει να ακολουθούν οι Οικοδομικές Αρχές¹ στο πλαίσιο εξέτασης αιτήσεων, που αφορούν τη νέα διαδικασία έκδοσης Αδειας Οικοδομής, σύμφωνα με τον Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Διαδικασία Υποβολής και Εξέτασης Αίτησης για Έκδοση Αδειας συγκεκριμένων Αναπτύξεων) Διάταγμα του 2022 (ΚΔΠ 357/2022), το οποίο τίθεται σε εφαρμογή στις 15 Σεπτεμβρίου 2022. Το εν λόγω Διάταγμα έχει δημοσιευθεί στην Επίσημη Εφημερίδα της Κυπριακής Δημοκρατίας, στις 9 Σεπτεμβρίου 2022, (Ε.Ε. Παρ. ΙΙΙ(Ι), Αρ.5738, 9.9.2022), και επισυνάπτεται ως Παράρτημα Ι για εύκολη αναφορά.

2. Τύποι ανάπτυξης για τους οποίους ισχύει η παρούσα Εγκύκλιος

Η παρούσα Εγκύκλιος ισχύει για τους τύπους ανάπτυξης, που καταγράφονται στο Διάταγμα του Υπουργού Εσωτερικών με αριθμό ΚΔΠ 357/2022, δηλαδή σε αναπτύξεις που προτείνονται σε εγγεγραμμένο οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο και αφορούν:

- (α) Οικιστική ανάπτυξη τριών (3) ή τεσσάρων (4) μονάδων κατοικίας, μέχρι δώδεκα (12) κατοικιών εν σειρά, μέχρι είκοσι (20) διαμερισμάτων σε πολυκατοικία, καθώς και προσθήκες/μετατροπές στις πιο πάνω αναπτύξεις και προσθήκες/μετατροπές σε αναπτύξεις μέχρι διπλοκατοικία, σε περιοχές Ανάπτυξης των Τοπικών Σχεδίων, των Σχεδίων Περιοχής, ή της Δήλωσης Πολιτικής, που εμπίπτουν σε Οικιστική ή Τουριστική Ζώνη ή Ζώνη Κατοικίας και Γραφείων, ή σε οποιαδήποτε άλλη Ζώνη των Σχεδίων Ανάπτυξης όπου επιτρέπεται η οικιστική ανάπτυξη, και
- (β) Εμπορική ή/και Γραφειακή ή/και Μεικτή Οικιστική με Εμπορική ή/και Γραφειακή ανάπτυξη, συνολικού ωφέλιμου εμβαδού μέχρι 1.000τ.μ., σε περιοχές ανάπτυξης των Τοπικών Σχεδίων και των Σχεδίων Περιοχής, που εμπίπτουν στις καθορισμένες Εμπορικές Ζώνες και Αξονες, Κέντρα ή Περιοχές, καθώς και σε περιοχές, όπου επιτρέπεται μεικτή Οικιστική/ Γραφειακή ανάπτυξη (Ζώνες ΚΓ).

Η Εγκύκλιος αυτή δεν έχει εφαρμογή σε καθορισμένες Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ), και στις περιπτώσεις οικοδομών, που έχουν κηρυχθεί ως διατηρητέες με βάση το άρθρο 38 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, καθώς και ιδιοκτησίες στα όρια των Βρετανικών Βάσεων.

¹ Οικοδομικές Αρχές: οι αρμόδιες Αρχές όπως αυτές καθορίζονται στον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο.

3. Τρόπος υποβολής της αίτησης

- (α) Η αίτηση για Άδεια Οικοδομής, συνοδευόμενη από τα απαραίτητα έγγραφα και σχέδια, όπως αυτά περιγράφονται στο Παράρτημα Ι του Διατάγματος ΚΔΠ 357/2022, θα υποβάλλεται στις Οικοδομικές Αρχές αποκλειστικά σε ηλεκτρονική μορφή.
- (β) Σε περίπτωση που η αίτηση αφορά οικοδομή, που αποτελείται από αριθμό μονάδων, οι οποίες μπορούν να λειτουργήσουν αυτοτελώς, θα υποβάλλεται στην Οικοδομική Αρχή, ταυτόχρονα με την αίτηση για Άδεια Οικοδομής και αίτηση για Άδεια Διαίρεσης της οικοδομής στις-επιμέρους μονάδες. Η εν λόγω πρόνοια εφαρμόζεται και στην περίπτωση προσθήκης μονάδας σε υφιστάμενη αδειοδοτημένη οικοδομή, όταν το τελικό σύνολο των μονάδων δεν ξεπερνά το μέγιστο αριθμό μονάδων, που καθορίζεται στο πεδίο εφαρμογής του εν λόγω Διατάγματος, για κάθε κατηγορία ανάπτυξης.

4. Διαδικασία ελέγχου – Υποβαλλόμενα στοιχεία

- (α) Η Οικοδομική Αρχή, κατά την υποβολή της αίτησης, θα διενεργεί ταχύ και συνοπτικό έλεγχο πληρότητας της αίτησης και σε περίπτωση μη πλήρους αίτησης, η Οικοδομική Αρχή απέχει από την παραλαβή της αίτησης.
- (β) Η ευθύνη για την ορθότητα και την ακρίβεια των στοιχείων, που περιλαμβάνονται στην αίτηση για έκδοση Άδειας (Οικοδομής ή/και Διαίρεσης), θα βαρύνει τον μελετητή του έργου.
- (γ) Για διασφάλιση της ανάληψης ευθύνης των υποβαλλόμενων στοιχείων από τον μελετητή του έργου, θα υποβάλλεται υποχρεωτικά, ως απαραίτητο στοιχείο για το χειρισμό της αίτησης, σύμφωνα με το Διάταγμα ΚΔΠ 357/2022, βεβαίωση του ΕΤΕΚ για ασφάλιση επαγγελματικής ευθύνης του μελετητή. Η υποχρέωση για ασφάλιση επαγγελματικής ευθύνης αφορά τον Αρχιτέκτονα και τον Πολιτικό Μηχανικό του έργου.
- (δ) Κατά την εξέταση αίτησης, σε περίπτωση που διαπιστωθούν από την Οικοδομική Αρχή ουσιώδεις ανακρίβειες/λάθη ή απαιτείται να υποβληθούν περαιτέρω έγγραφα/έντυπα/σχέδια/μελέτες, η αίτηση δε θα εγκρίνεται και θα ενημερώνεται σχετικά ο ιδιοκτήτης (σε περίπτωση που έχει δηλωθεί ως αντιπρόσωπος του ο μελετητής).
- (ε) Σε περίπτωση που τα λανθασμένα/ανακριβή στοιχεία είναι επουσιώδη, η Οικοδομική Αρχή θα ενημερώνει τον μελετητή, ώστε να προσκομίσει τα απαραίτητα τροποποιημένα στοιχεία εντός τριών (3) εργάσιμων ημερών, ή σε περίπτωση που η ανακρίβεια είναι πολύ επουσιώδης θα τίθεται σχετικός όρος στην Άδεια Οικοδομής.
- (στ) Σε περίπτωση επανάληψης του ίδιου φαινομένου υποβολής αίτησης, με ουσιώδεις ανακρίβειες/λάθη από το συγκεκριμένο μελετητή, η Οικοδομική Αρχή υποβάλλει τεκμηριωμένη καταγγελία στο Πειθαρχικό Συμβούλιο του ΕΤΕΚ, συμπληρώνοντας το Έντυπο Καταγγελίας, σύμφωνα με τους περί Δεοντολογίας των Μελών του Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κανονισμούς, ώστε να προωθείται η λήψη των προβλεπόμενων μέτρων με βάση τη σχετική Νομοθεσία του ΕΤΕΚ. Σε τέτοια περίπτωση, η Οικοδομική Αρχή ενημερώνει κατάλληλα τον αιτητή και την Ασφαλιστική Εταιρεία του μελετητή.
- (ζ) Καμία αίτηση που εξετάζεται με την παρούσα διαδικασία δεν θα παραλαμβάνεται από μελετητή, ο οποίος διαπιστώθηκε ότι είχε επανειλημμένα δηλώσει λανθασμένα στοιχεία σε αιτήσεις που υποβλήθηκαν με τη διαδικασία αυτή.
- (η) Το ΕΤΕΚ έχει την ευθύνη να εξετάζει την παραπομπή του από την Οικοδομική Αρχή, να λαμβάνει τα αναγκαία μέτρα και ακολούθως να ενημερώνει σχετικά το Υπουργείο Εσωτερικών και την Οικοδομική Αρχή.
- (θ) Η διαδικασία υποβολής τεκμηριωμένης καταγγελίας στο Πειθαρχικό Συμβούλιο του ΕΤΕΚ από την Οικοδομική Αρχή, ισχύει και κατά την περίπτωση που διαπιστωθεί ότι έχουν δηλωθεί λανθασμένα στοιχεία, που αφορούν ουσιώδη θέματα και αφότου εκδοθεί η άδεια. Στην περίπτωση αυτή, η Οικοδομική Αρχή θα ενημερώνει επίσης τον αιτητή και την Ασφαλιστική Εταιρεία του μελετητή και η εκδοθείσα άδεια θα παύει να ισχύει. Σχετικός τυπικός όρος για το ενδεχόμενο τέτοιου τερματισμού της ισχύος της άδειας θα τίθεται στη χορηγηθείσα άδεια.

5. Περίοδος ολοκλήρωσης μελέτης και έκδοση Άδειας

Με την υποβολή της αίτησης για Άδεια Οικοδομής (ή αίτησης για άδεια οικοδομής και αίτησης για τη διαίρεση της οικοδομής στις επιμέρους μονάδες), η Οικοδομική Αρχή θα ολοκληρώνει την εξέταση της αίτησης και θα ενημερώνει τον αιτητή με την απόφασή της, εντός συγκεκριμένου χρονικού περιθωρίου, ανάλογα με την κατηγορία στην οποία εμπίπτει η ανάπτυξη, ως ακολούθως:

- (α) για περιπτώσεις αιτήσεων που αφορούν τρεις (3) μέχρι τέσσερις (4) οικιστικές μονάδες ή δώδεκα (12) οικιστικές μονάδες σε σειρά, καθώς και προσθήκες/ μετατροπές στις πιο πάνω αναπτύξεις και προσθήκες/ μετατροπές σε αναπτύξεις μέχρι διπλοκατοικία, **εντός είκοσι (20) εργάσιμων ημερών** από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης σε ηλεκτρονική μορφή,
- (β) για περιπτώσεις αιτήσεων που αφορούν μέχρι είκοσι (20) οικιστικές μονάδες σε πολυκατοικία και προσθήκες / μετατροπές στις πιο πάνω αναπτύξεις, ή εμπορική ή γραφειακή ή μεικτή εμπορική / γραφειακή / οικιστική ανάπτυξη συνολικού ωφέλιμου εμβαδού μέχρι 1000 τ.μ., **εντός σαράντα (40) εργάσιμων ημερών** από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης σε ηλεκτρονική μορφή.

Ως πρώτη εργάσιμη μέρα θα θεωρείται η αμέσως επόμενη εργάσιμη μέρα, από την ημέρα υποβολής της αίτησης.

Σημειώνεται επίσης, ότι σε περίπτωση που τα σχέδια της αίτησης για Άδεια, διαφέρουν από τα σχέδια της χορηγηθείσας Πολεοδομικής Άδειας στο πλαίσιο της άσκησης διακριτικής ευχέρειας εκ μέρους της Οικοδομικής Αρχής, με βάση τις κατηγορίες που περιλαμβάνονται στο Διάταγμα ΚΔΠ 309/2019, το χρονικό περιθώριο των είκοσι (20) και σαράντα (40) εργάσιμων ημερών για την εξέταση της αίτησης, δεν θα εφαρμόζεται.

6. Διαβούλευση με άλλες Αρχές και Όροι που τίθενται στις Άδειες

- (α) Οι διαβουλεύσεις με άλλες Αρχές θα πρέπει να πραγματοποιούνται από τον μελετητή του έργου, και να υποβάλλονται ηλεκτρονικά μαζί με την αίτηση για Άδεια Οικοδομής. Νοείται, ότι εάν ο μελετητής δεν υποβάλει όλες τις απαιτούμενες Διαβουλεύσεις, η αίτηση δε θα θεωρείται πλήρως συμπληρωμένη και ως εκ τούτου, η Οικοδομική Αρχή δύναται να απέχει από την παραλαβή της. Οι απαιτούμενες Διαβουλεύσεις με τις αντίστοιχες Αρχές/Υπηρεσίες για κάθε κατηγορία ανάπτυξης, θα πρέπει να διεξάγονται σύμφωνα με τον Πίνακα που βρίσκεται αναρτημένος στη σελίδα του Υπουργείου Εσωτερικών, με τίτλο «Έκδοση Άδειας Οικοδομής - Διαβούλευση με Κυβερνητικά Τμήματα και Υπηρεσίες».
- (β) Σε περίπτωση που η Οικοδομική Αρχή κρίνει ότι λόγω των ειδικών περιστάσεων της ανάπτυξης απαιτείται διαβούλευση με άλλες Αρχές/Υπηρεσίες, ή εάν λόγω τροποποιήσεων των σχεδίων απαιτείται εκ νέου διαβούλευση με Αρχές/Υπηρεσίες, με τις οποίες έχει ήδη διεξαχθεί διαβούλευση, τότε το χρονικό περιθώριο των είκοσι (20) και σαράντα (40) εργάσιμων ημερών για την εξέταση της αίτησης δε θα εφαρμόζεται και θα ενημερώνεται κατάλληλα ο αιτητής.
- (γ) Για συγκεκριμένες περιπτώσεις αναπτύξεων, το Τμήμα Επιθεώρησης Εργασίας και η Πυροσβεστική Υπηρεσία, ετοίμασαν τυποποιημένους όρους, οι οποίοι θα επισυνάπτονται στην Άδεια Οικοδομής, και ως εκ τούτου δεν απαιτείται η εκ των προτέρων διεξαγωγή διαβούλευσης από τον μελετητή. Οι εν λόγω τυποποιημένοι όροι διαβιβάστηκαν από το Υπουργείο Εσωτερικών προς τις αρμόδιες Οικοδομικές Αρχές στις 15 Οκτωβρίου 2020.
- (δ) Σημειώνεται, ότι οι τυποποιημένοι όροι αφορούν το χειρισμό τυπικών υποθέσεων για διευκόλυνση των Οικοδομικών Αρχών και σε καμία περίπτωση δεν περιορίζουν τη διακριτική ευχέρεια της Οικοδομικής Αρχής να αποφασίζει ελεύθερα ως προς το να επιβάλει μέρος του συνόλου των τυποποιημένων όρων ή άλλους όρους αναλόγως περίπτωσης.

7. Δικαιώματα

- (α) Ο υπολογισμός των δικαιωμάτων και η καταβολή του ποσού στην Οικοδομική Αρχή θα γίνεται σύμφωνα με τον Κανονισμό 62 των περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμών. Για σκοπούς υπολογισμού των Δικαιωμάτων, θα χρησιμοποιείται η Εκτίμηση Δαπάνης που επισυνάπτεται

στο Παράρτημα II. Στην εν λόγω Εκτίμηση Δαπάνης έχουν περιληφθεί δυο νέες κατηγορίες που αφορούν τους υποσταθμούς ΑΗΚ και τους ανελκυστήρες.

(β) Τα δικαιώματα της Άδειας θα υπολογίζονται από τον μελετητή με βάση το ηλεκτρονικό εργαλείο που θα αναρτηθεί στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Εσωτερικών.

8. Στατιστικά Στοιχεία

Για σκοπούς παρακολούθησης της διαδικασίας, το Υπουργείο Εσωτερικών θα συλλέγει μέσω του ηλεκτρονικού συστήματος τα απαραίτητα στοιχεία για την έκδοση των αδειών, τα οποία θα δημοσιεύει για σκοπούς διαφάνειας.

9. Γενικό Τροποποιητικό Διάταγμα Ανάπτυξης (ΚΔΠ 298/2022)

Ανεξάρτητα των όσων αναφέρονται πιο πάνω, επιθυμώ να σας ενημερώσω, ότι το Υπουργείο Εσωτερικών έχει επίσης προχωρήσει στην έκδοση του Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Γενικού (Τροποποιητικού) Διατάγματος Ανάπτυξης του 2022 (ΚΔΠ 298/2022), ώστε η πολεοδομική άδεια για διαχωρισμό οικοδομών μαζί με την αντίστοιχη γη (κάθετος διαχωρισμός) να θεωρείται δοσμένη, χωρίς την προϋπόθεση έκδοσης προηγουμένως Πιστοποιητικών Έγκρισης για τις οικοδομές. Το εν λόγω Διάταγμα δημοσιεύθηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Κυπριακής Δημοκρατίας, στις 22 Ιουλίου 2022, με αρ.5726, και επισυνάπτεται ως Παράρτημα III, για ενημέρωση και εφαρμογή.



Δρ. Κώστας Κωνσταντίνου
Γενικός Διευθυντής

Κοιν.: Πρόεδρο Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Εσωτερικών
Επίτροπο Διοικήσεως και Προστασίας Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων
Πρόεδρο Ένωσης Δήμων Κύπρου
Πρόεδρο Ένωσης Κοινοτήτων Κύπρου
Πρόεδρο Συμβουλίου Μελέτης Παρεκκλίσεων
✓ Πρόεδρο ΕΤΕΚ
Πρόεδρο Συνδέσμου Πολιτικών Μηχανικών και Αρχιτεκτόνων Κύπρου
Πρόεδρο Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Κύπρου
Πρόεδρο Συλλόγου Πολιτικών Μηχανικών Κύπρου
Πρόεδρο Συνδέσμου Πολεοδόμων Κύπρου
Πρόεδρο Παγκύπριας Οργάνωσης Ελεύθερων Επαγγελματιών Μελετητών Αρχιτεκτόνων και Πολιτικών Μηχανικών (ΠΟΕΕΜ)
Πρόεδρο Συνδέσμου Επιχειρηματιών Ανάπτυξης Γης και Οικοδομών
Πρόεδρο Συνδέσμου Εργολάβων Οικοδομών Κύπρου – Ομοσπονδία Συνδέσμων Εργολάβων Οικοδομών Κύπρου
Πρόεδρο Συνδέσμων Επιστημόνων Εκτιμητών και Συμβούλων Ακινήτων Κύπρου
Πρόεδρο Κυπριακού Συνδέσμου Ιδιοκτητών Ακινήτων
Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

Κατάλογος Αποδεκτών

1. Δήμαρχο Λευκωσίας
2. Δήμαρχο Λεμεσού
3. Δήμαρχο Πάφου
4. Δήμαρχο Λάρνακας
5. Δήμαρχο Λακατάμειας
6. Δήμαρχο Λατσιών
7. Δήμαρχο Έγκωμης
8. Δήμαρχο Ιδαλίου
9. Δήμαρχο Τσερίου
10. Δήμαρχο Γερίου
11. Δήμαρχο Αγίου Δομετίου
12. Δήμαρχο Στροβόλου
13. Δήμαρχο Αγλαντιζιάς
14. Δήμαρχο Αγίου Αθανασίου
15. Δήμαρχο Κάτω Πολεμιδιών
16. Δήμαρχο Γερμασόγειας
17. Δήμαρχο Ύψωνα
18. Δήμαρχο Μέσα Γειτονιάς
19. Δήμαρχο Αραδίππου
20. Δήμαρχο Αθηένου
21. Δήμαρχο Λευκάρων
22. Δήμαρχο Λιβαδιών
23. Δήμαρχο Δρομολαξιάς – Μενεού
24. Δήμαρχο Παραλιμνίου
25. Δήμαρχο Αγίας Νάπας
26. Δήμαρχο Δερύνειας
27. Δήμαρχο Σωτήρας
28. Δήμαρχο Πόλης Χρυσοχούς
29. Δήμαρχο Γεροσκήπτου
30. Δήμαρχο Πέγειας
31. Πρόεδρο Κοινοτικού Συμβούλιο Αγίου Τύχωνα
32. Έπαρχο Λεμεσού
33. Έπαρχο Λάρνακας
34. Έπαρχο Πάφου
35. Έπαρχο Αμμοχώστου
36. Αν. Έπαρχο Λευκωσίας

Ε.Ε. Παρ. III(Ι)
Αρ. 5738, 9.9.2022
Αριθμός 357

Κ.Δ.Π. 357/2022

Ο ΠΕΡΙ ΡΥΘΜΙΣΕΩΣ ΟΔΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΝΟΜΟΣ

(ΝΟΜΟΙ 14 ΤΟΥ 1959, 67 ΤΟΥ 1963, 6 ΚΑΙ 65 ΤΟΥ 1964, 12 ΚΑΙ 38 ΤΟΥ 1969, 13 ΚΑΙ 28 ΤΟΥ 1974, 24 ΤΟΥ 1978, 25 ΤΟΥ 1979, 80 ΤΟΥ 1982, 15 ΤΟΥ 1983, 9, 115 ΚΑΙ 199 ΤΟΥ 1986, 53, 87 ΚΑΙ 316 ΤΟΥ 1987, 108 ΚΑΙ 243 ΤΟΥ 1988, 122 ΤΟΥ 1990, 97(Ι) ΤΟΥ 1992, 45(Ι) ΤΟΥ 1994, 14(Ι) ΚΑΙ 52(Ι) ΤΟΥ 1996, 37(Ι) ΚΑΙ 72(Ι) ΤΟΥ 1997, 71(Ι) ΤΟΥ 1998, 35(Ι), 81(Ι) ΚΑΙ 81(Ι) ΤΟΥ 1999, 57(Ι), 66(Ι), 73(Ι), 126(Ι) ΚΑΙ 157(Ι) ΤΟΥ 2000, 26(Ι), 33(Ι) ΚΑΙ 202(Ι) ΤΟΥ 2002, 101(Ι) ΤΟΥ 2006, 21(Ι) ΚΑΙ 32(Ι) ΤΟΥ 2008, 47(Ι), 77(Ι), 131(Ι) ΚΑΙ 152(Ι) ΤΟΥ 2011, 34(Ι) ΚΑΙ 149(Ι) ΤΟΥ 2012, 66(Ι) ΤΟΥ 2013, 40(Ι) ΤΟΥ 2015, 19(Ι) ΤΟΥ 2016, 111(Ι) ΚΑΙ 143(Ι) ΤΟΥ 2017, 143(Ι) ΤΟΥ 2018, 17(Ι) ΤΟΥ 2019 ΚΑΙ 53(Ι) ΤΟΥ 2021)

Διάταγμα με βάση το άρθρο 3Α(1)(α)

Ο Υπουργός Εσωτερικών, ασκώντας τις εξουσίες που του παρέχονται με βάση το άρθρο 3Α(1)(α) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται, εκδίδει το ακόλουθο διάταγμα:

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
37(Ι) του 1997
72(Ι) του 1997
71(Ι) του 1998
35(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(I) του 2017 143(I) του 2018 17(I) του 2019 53(I) του 2021. Συντοπτικός τίτλος.	1. Το παρόν Διάταγμα θα αναφέρεται ως το περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Διαδικασία Υποβολής και Εξέτασης Αίτησης για Έκδοση Άδειας συγκεκριμένων Αναπτύξεων) Διάταγμα του 2022.
Ερμηνεία.	2.(1) Στο παρόν Διάταγμα, εκτός αν από το κείμενο προκύπτει διαφορετική έννοια- «αρμόδια αρχή» έχει τη έννοια που αποδίδεται στο άρθρο 2 του Νόμου· «Νόμος» σημαίνει τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται· (2) Οποιοδήποτε άλλοι όροι περιέχονται στο παρόν Διάταγμα και δεν τυγχάνουν καθορισμού σε αυτό έχουν την έννοια που αποδίδεται στους όρους αυτούς από το Νόμο.
Πεδίο εφαρμογής.	3. Το παρόν Διάταγμα αναφέρεται στην διαδικασία υποβολής και εξέτασης αίτησης για έκδοση άδειας, περιλαμβανομένου του χρονικού περιθωρίου για την ολοκλήρωση της εξέτασης, για αναπτύξεις που προτείνονται σε εγγεγραμμένο οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο και αφορούν: (α) Οικιστική ανάπτυξη τριών (3) ή τεσσάρων (4) μονάδων κατοικίας, μέχρι δώδεκα (12) κατοικιών εν σειρά, μέχρι είκοσι (20) διαμερισμάτων σε πολυκατοικία, καθώς και προσθήκες/ μετατροπές στις πιο πάνω αναπτύξεις και προσθήκες/ μετατροπές σε αναπτύξεις μέχρι διπλοκατοικία, σε περιοχές Ανάπτυξης των Τοπικών Σχεδίων, των Σχεδίων Περιοχής, ή της Δήλωσης Πολιτικής, που εμπίπτουν σε Οικιστική ή Τουριστική Ζώνη ή Ζώνη Κατοικίας και Γραφείων, ή σε οποιαδήποτε άλλη Ζώνη των Σχεδίων Ανάπτυξης όπου επιτρέπεται η οικιστική ανάπτυξη, με εξαίρεση τις καθορισμένες Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ), και τις περιπτώσεις οικοδομών που έχουν κηρυχθεί ως διατηρητέες με βάση το άρθρο 38 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, καθώς και ιδιοκτησίες στα όρια των Βρετανικών Βάσεων. (β) Εμπορική ή/και Γραφειακή ή/και Μικτή Οικιστική με Εμπορική ή/και Γραφειακή ανάπτυξη, συνολικού ωφέλιμου εμβαδού μέχρι 1000 τ.μ., σε περιοχές Ανάπτυξης των Τοπικών Σχεδίων και των Σχεδίων Περιοχής, που εμπίπτουν στις καθορισμένες Εμπορικές Ζώνες και Άξονες, Κέντρα ή Περιοχές, καθώς και σε περιοχές όπου επιτρέπεται μικτή Οικιστική/ Γραφειακή ανάπτυξη (Ζώνες ΚΓ), με εξαίρεση τις καθορισμένες Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ), και τις περιπτώσεις οικοδομών που έχουν κηρυχθεί ως διατηρητέες με βάση το άρθρο 38 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, καθώς και ιδιοκτησίες στα όρια των Βρετανικών Βάσεων. Νοείται ότι, της έκδοσης άδειας οικοδομής για τις συγκεκριμένες αναπτύξεις, προηγείται η χορήγηση πολεοδομικής άδειας η οποία εκδίδεται με βάση την ειδική διαδικασία της πολεοδομικής βεβαίωσης.
Σκοπός του παρόντος Διατάγματος.	4. Σκοπός του παρόντος Διατάγματος είναι η απλοποίηση και η επιτάχυνση της διαδικασίας υποβολής και εξέτασης αίτησης για έκδοση άδειας, περιλαμβανομένου του χρονικού περιθωρίου για την ολοκλήρωση της εξέτασης, των αναπτύξεων που περιλαμβάνονται στο πεδίο εφαρμογής του παρόντος διατάγματος.
Υποβολή αίτησης.	5. Από την 15 ^η Σεπτεμβρίου 2022, η αίτηση για άδεια οικοδομής (ή άδεια οικοδομής και άδεια διαίρεσης) υποβάλλεται στην αρμόδια Αρχή αποκλειστικά σε ηλεκτρονική μορφή.
Απαιτούμενα έγγραφα για υποβολή αίτησης.	6. Η αίτηση που υποβάλλεται στην αρμόδια Αρχή για έκδοση άδειας οικοδομής για τις συγκεκριμένες αναπτύξεις, περιλαμβάνει όλα τα απαραίτητα έγγραφα που αναφέρονται στον κατάλογο που επισυνάπτεται του παρόντος Διατάγματος, ως Παράρτημα και στον οποίο περιλαμβάνονται μεταξύ άλλων τα εξής: (α) Βεβαίωση του Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου (ΕΤΕΚ) για την Ασφάλιση Επαγγελματικής Ευθύνης των μελετητών. (β) Τις απαιτούμενες διαβουλεύσεις με τα αντίστοιχα Τμήματα/Υπηρεσίες αναλόγως της ανάπτυξης σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και σχετική εγκύκλιο που θα διαβιβαστεί από το Υπουργείο Εσωτερικών. (γ) Την ανάλυση υπολογισμού των δικαιωμάτων της άδειας οικοδομής (ή της άδειας οικοδομής και της άδειας για τη διαίρεση της οικοδομής) για την ανάπτυξη, η οποία διενεργείται από τον μελετητή, σύμφωνα με τους περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμούς και με σχετική εγκύκλιο που θα διαβιβαστεί από το Υπουργείο Εσωτερικών. Νοείται ότι, η παράγραφος (α) πιο πάνω, θα ισχύει μέχρι την πλήρη εφαρμογή του άρθρου 2 του Νόμου, η οποία καθορίζεται με γνωστοποίηση του Υπουργού Εσωτερικών που δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας. Νοείται περαιτέρω ότι, για σκοπούς διαφάνειας και διευκόλυνσης του πολίτη το ΕΤΕΚ δύναται με τη συγκατάθεση του μελετητή, να δημοσιεύει κατάλογο ο οποίος περιλαμβάνει τα πρόσωπα τα οποία κατέχουν την πιο πάνω βεβαίωση.

Διαδικασία
ελέγχου.

7.(α) Κατά την υποβολή της αίτησης για άδεια οικοδομής (ή της αίτησης για άδεια οικοδομής και της αίτησης για τη διαίρεση της οικοδομής), η αρμόδια Αρχή διενεργεί ταχύ και συνοπτικό έλεγχο πληρότητας των υποβαλλόμενων εγγράφων σύμφωνα με το Παράρτημα του παρόντος Διατάγματος.

Νοείται ότι, σε περίπτωση που κατά τον έλεγχο πληρότητας, αίτηση διαπιστωθεί ως μη πλήρης σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Διατάγματος, η αρμόδια Αρχή απέχει από την παραλαβή της εν λόγω αίτησης.

(β) Κατά την εξέταση αίτησης, σε περίπτωση που διαπιστωθούν από την αρμόδια Αρχή ουσιαστικές ανακρίβειες/ λάθη ή απαιτείται να υποβληθούν περαιτέρω έγγραφα/ έντυπα/ σχέδια/ μελέτες, η αίτηση θα απορρίπτεται και θα ενημερώνεται σχετικά ο ιδιοκτήτης (σε περίπτωση που έχει δηλωθεί ως αντιπρόσωπός του ο μελετητής).

Νοείται ότι, σε περίπτωση που τα λανθασμένα/ ανακριβή στοιχεία είναι επουσιώδη, θα ενημερώνεται ο μελετητής ώστε να προσκομίσει τα απαραίτητα τροποποιημένα στοιχεία σε 3 εργάσιμες ημέρες, ή σε περίπτωση που η ανακρίβεια είναι πολύ επουσιώδης θα τίθεται σχετικός όρος στην άδεια οικοδομής.

(γ) Σε περίπτωση επανάληψης του ίδιου φαινομένου υποβολής αίτησης με ουσιαστικές ανακρίβειες/ λάθη από τον συγκεκριμένο μελετητή, η αρμόδια Αρχή θα ενημερώνει σχετικά το ΕΤΕΚ, ώστε να προωθείται η λήψη των προβλεπόμενων μέτρων με βάση τη σχετική Νομοθεσία του ΕΤΕΚ και σύμφωνα με την υποβληθείσα βεβαίωση επαγγελματικής ευθύνης του μελετητή.

(δ) Αίτηση από μελετητή η οποία εξετάζεται με την παρούσα διαδικασία δεν θα παραλαμβάνεται αν διαπιστώθηκε ότι είχε επανειλημμένα δηλώσει λανθασμένα στοιχεία σε αιτήσεις που υποβλήθηκαν με τη διαδικασία αυτή.

(ε) Το ΕΤΕΚ έχει την ευθύνη να εξετάζει την αναφορά της αρμόδιας Αρχής, να λαμβάνει τα αναγκαία μέτρα και ακολούθως να ενημερώνει σχετικά το Υπουργείο Εσωτερικών και την αρμόδια Αρχή.

(στ) Σε περίπτωση που μετά την έκδοση άδειας, διαπιστωθεί ότι έχουν δηλωθεί λανθασμένα στοιχεία που αφορούν ουσιαστικά θέματα, η αρμόδια Αρχή δύναται να υποβάλει τεκμηριωμένη καταγγελία στο Πειθαρχικό Συμβούλιο του ΕΤΕΚ, συμπληρώνοντας το Έντυπο Καταγγελίας σύμφωνα με τους περί Δεοντολογίας των Μελών του Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κανονισμούς, και ενημερώνοντας τον αιτητή και την Ασφαλιστική Εταιρεία του μελετητή, όταν κρίνει ότι συντρέχουν λόγοι όπως π.χ. επανάληψη της υποβολής λανθασμένων στοιχείων από συγκεκριμένο μελετητή. Επιπλέον, στις περιπτώσεις αυτές, η αρμόδια Αρχή θα ενημερώνει σχετικά τον ιδιοκτήτη και η άδεια θα παύει να ισχύει. Σχετικός τυπικός όρος για το ενδεχόμενο τέτοιου τερματισμού της ισχύος της άδειας τίθεται στην εκδοθείσα άδεια.

Χρονικό
περιθώριο
ολοκλήρωσης της
εξέτασης.

8. Η αρμόδια Αρχή με την υποβολή αίτησης για άδεια οικοδομής (ή αίτησης για άδεια οικοδομής και αίτησης για τη διαίρεση της οικοδομής στις επιμέρους μονάδες) θα ολοκληρώνει την εξέταση της αίτησης και θα ενημερώνει τον αιτητή με την απόφασή της, για τις περιπτώσεις αναπτύξεων:

(α) από τριών (3) μέχρι τεσσάρων (4) οικιστικών μονάδων ή δώδεκα (12) οικιστικών μονάδων σε σειρά, καθώς και προσθηκών/ μετατροπών στις πιο πάνω αναπτύξεις και προσθηκών/ μετατροπών σε αναπτύξεις μέχρι διπλοκατοικία, εντός είκοσι (20) εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης σε ηλεκτρονική μορφή.

(β) μέχρι είκοσι (20) οικιστικών μονάδων σε πολυκατοικία και προσθηκών/ μετατροπών στις πιο πάνω αναπτύξεις, ή εμπορική ή γραφειακή ή μικτή εμπορική / γραφειακή / οικιστική ανάπτυξη συνολικού ωφέλιμου εμβαδού μέχρι 1000 τ.μ., εντός σαράντα (40) εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης σε ηλεκτρονική μορφή.

Νοείται ότι, σε περίπτωση που η αίτηση αφορά ανάπτυξη για την οποία απαιτείται να εξασκηθεί διακριτική ευχέρεια από την αρμόδια Αρχή, σύμφωνα με το περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Προϋποθέσεις Έκδοσης Άδειας δυνάμει του άρθρου 4(2)(στ) Διάταγμα του 2019 (ΚΔΠ 309/2019), η αρμόδια Αρχή δεν δεσμεύεται από τα χρονικά περιθώρια που καθορίζονται στο παρόν άρθρο.

Όροι άδειας
οικοδομής.

9. Η αρμόδια Αρχή επιβάλλει όρους στην άδεια (οικοδομής ή/και διαίρεσης) σύμφωνα με το άρθρο 9 του Νόμου. Τυπικοί Όροι για τις συγκεκριμένες αναπτύξεις, περιλαμβάνονται σε σχετική εγκύκλιο του Υπουργού Εσωτερικών χωρίς αυτό να περιορίζει την ευχέρεια της αρμόδιας αρχής να επιβάλλει επιπρόσθετους όρους σε περίπτωση που αυτό απαιτείται από τη χωροθέτηση της ανάπτυξης, κ.α.

Ευθύνη
Μελετητών.

10. Μελετητής ο οποίος έχει διοριστεί για έργα που περιλαμβάνονται στο πεδίο εφαρμογής του παρόντος Διατάγματος, φέρει την πλήρη ευθύνη για την ορθότητα και την ακρίβεια των στοιχείων που περιλαμβάνονται στην αίτηση για έκδοση άδειας (οικοδομής ή/και διαίρεσης).

Στατιστικά Στοιχεία και Δημοσίευση.	11. Οι αρμόδιες Αρχές συνεργάζονται με το Υπουργείο Εσωτερικών με στόχο την παρακολούθηση της εφαρμογής του παρόντος Διατάγματος, όπου το Υπουργείο Εσωτερικών, δύναται για σκοπούς διαφάνειας, να δημοσιεύει τις όποιες πληροφορίες συλλέγονται και αφορούν την παρούσα διαδικασία.
Πιστοποιητικό Έγκρισης.	12. Με την αποπεράτωση των εργασιών ο αιτητής υποχρεούται σύμφωνα με το άρθρο 10 του Νόμου, να υποβάλει στην αρμόδια Αρχή αίτηση για την έκδοση Πιστοποιητικού Έγκρισης (ή/και Πιστοποιητικό Έγκρισης της Άδειας Διάρθρωσης), η οποία θα συνοδεύεται από Πιστοποιητικό Συμπλήρωσης Εργασιών που εκδίδεται από τον Μελετητή.
Έναρξη ισχύος.	13. Το παρόν Διάταγμα τίθεται σε ισχύ την 15η Σεπτεμβρίου 2022.

Έγινε στις 6 Σεπτεμβρίου 2022.

ΝΙΚΟΣ ΝΟΥΡΗΣ,
Υπουργός Εσωτερικών.

ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΕΓΓΡΑΦΑ ΠΟΥ ΥΠΟΒΑΛΛΟΝΤΑΙ ΜΑΖΙ ΜΕ ΤΗΝ ΑΙΤΗΣΗ ΓΙΑ ΑΔΕΙΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΜΕΧΡΙ ΤΕΣΣΕΡΙΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ, Ή ΔΩΔΕΚΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ ΣΕ ΣΕΙΡΑ, Ή ΕΙΚΟΣΙ ΟΙΚΙΣΤΙΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ ΣΕ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ, Ή ΕΜΠΟΡΙΚΗ Ή ΓΡΑΦΕΙΑΚΗ ΜΕΙΚΤΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ / ΓΡΑΦΕΙΑΚΗ / ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΩΦΕΛΙΜΟΥ ΕΜΒΑΔΟΥ ΜΕΧΡΙ 1000 Τ.Μ. ΣΕ ΣΥΜΒΑΤΙΚΟΥ ΜΕΓΕΘΟΥΣ ΟΙΚΟΠΕΔΑ

ΕΓΓΡΑΦΑ

1. Έντυπο Αίτησης πλήρως συμπληρωμένο
Έντυπο 1 – Υπογράφεται από όλους τους συνιδιοκτήτες.
Σε περίπτωση εταιρείας, η αίτηση μπορεί να υπογραφεί από εξουσιοδοτημένο άτομο της εταιρείας και να περιλαμβάνει τη σφραγίδα της εταιρείας.
2. Αντίγραφο Πολεοδομικής Άδειας
3. Εκσυγχρονισμένος Τίτλος Ιδιοκτησίας (Δεν εφαρμόζεται για τις περιοχές όπου αρμόδια Αρχή είναι ο εκάστοτε Έπαρχος)
Ημερομηνία έκδοσης τίτλου κατά τους τελευταίους έξι μήνες.
4. Κτηματικό Σχέδιο
Τοπογραφικό σχέδιο το οποίο εξασφαλίζεται από την διαδικτυακή πύλη «ΑΡΙΑΔΝΗ».
5. Αρχιτεκτονικά Σχέδια
Να φέρουν την σφραγίδα και υπογραφή του Εξουσιοδοτημένου Μελετητή.
6. Έντυπο Υπεύθυνης Δήλωσης των Μελετητών του Έργου
Έντυπο 3
7. Έγγραφα Ανάθεσης και Ανάληψης της Μελέτης και Επίβλεψης Έργου
Αφορά τον Αρχιτέκτονα και τον Πολιτικό Μηχανικό του έργου.
8. Βεβαίωση ΕΤΕΚ για Ασφάλιση έναντι Επαγγελματικής Ευθύνης
Αφορά τον Αρχιτέκτονα και τον Πολιτικό Μηχανικό του έργου.
9. Άλλες Βεβαιώσεις ΕΤΕΚ
Για όλους τους Μελετητές. Έντυπο Εξουσιοδότησης Εντολέα σε Εγγεγραμμένους Μηχανικούς για Παροχή Υπηρεσιών και Έντυπο Έγγραφης Βεβαίωσης δυνάμει του άρθρου 8Α.
Σε περίπτωση που η ηλεκτρολογική μελέτη εκπονήθηκε από πρόσωπο που συμπεριλαμβάνεται στον ειδικό κατάλογο Ανώτερων Τεχνικών Ηλεκτρολογίας, αντί βεβαίωση του ΕΤΕΚ, θα πρέπει να υποβάλλεται Ειδική Εξουσιοδότηση από το Τμήμα Ηλεκτρομηχανολογικών Υπηρεσιών.
10. Βεβαίωση Εξόφλησης Μελετητή
Η βεβαίωση εκδίδεται από τους Μελετητές του Έργου και αφορά την εξόφληση του συμφωνημένου ποσού μέχρι το στάδιο της υποβολής αίτησης για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας και της υποβολής αίτησης για έκδοση Άδειας Οικοδομής.

11. Στατική και Αντισεισμική Μελέτη – Στατικά / Κατασκευαστικά Σχέδια

Περιλαμβάνει κατασκευαστικά σχέδια για θεμέλια, πλάκες, μικρές βοηθητικές οικοδομές, κατάλογοι υποστυλιδμάτων, δοκών, τοίχων αντιστήριξης, περιτοιχισμάτων, σχέδια κατασκευαστικών λεπτομερειών (π.χ. ξύλινες στέγες, περιτοιχίσματα, περιφράξεις, κολυμβητικές δεξαμενές, στέγαστρα, πέργολες, κ.α.).

Η Στατική και Αντισεισμική Μελέτη εκπονείται με βάση το πακέτο των Ευρωκωδίκων και τα αντίστοιχα Εθνικά Προσαρτήματα. – Υπογραμμένη από τον Πολιτικό Μηχανικό του έργου.

12. Μελέτη Ηλεκτρολογικής Εγκατάστασης

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

13. Έγγραφο Ενεργειακής Απόδοσης

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

14. Υπολογισμός Δικαιωμάτων της Άδειας

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και σχετική εγκύκλιο που θα διαβιβαστεί από το Υπουργείο Εσωτερικών.

15. Απόψεις Τμημάτων/Υπηρεσιών κατόπιν διαβούλευσης

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και σχετική εγκύκλιο που θα διαβιβαστεί από το Υπουργείο Εσωτερικών.

16. Μελέτη Μηχανολογικής Εγκατάστασης (όπου εφαρμόζεται)

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

17. Γεωλογική Μελέτη (όπου εφαρμόζεται)

Η ευθύνη και τα καθήκοντα του επιβλέποντος μηχανικού αρχίζουν από την έναρξη των εργασιών για υλοποίηση της σχετικής άδειας, περιλαμβανομένων και οποιωνδήποτε προκαταρκτικών εργασιών προετοιμασίας καθώς και της επιβεβαίωσης των εδαφολογικών δεδομένων της μελέτης για σκοπούς θεμελίωσης. Ο επιβλέπων μηχανικός δύναται, εάν το κρίνει αναγκαίο, να απαιτήσει από τον ιδιοκτήτη να αναθέσει σε ειδικούς τη διεξαγωγή εδαφομηχανικής έρευνας.

Για τις περιοχές που καλύπτονται από χάρτες γεωλογικής καταλληλότητας ο μελετητής λαμβάνει υπόψη όλα τα δεδομένα που περιλαμβάνονται στους χάρτες και προβαίνει στις ανάλογες ενέργειες.

18. Πιστοποιητικό Εγγραφής Εταιρείας και πρόσφατο Πιστοποιητικό Διευθυντών Εταιρείας (όπου εφαρμόζεται)

Σε περίπτωση που η αίτηση αφορά εταιρεία.

19. Συγκατάθεση Ενυπόθηκου Δανειστή (όπου εφαρμόζεται)

Σε περίπτωση που το ακίνητο είναι υποθηκευμένο σε χρηματοπιστωτικό ίδρυμα.

20. Βεβαίωση Πληρωμής Δικαιωμάτων Υδατοπρομήθειας (όπου εφαρμόζεται)

Σε περίπτωση αίτησης για Άδειας Οικοδομής σε Κοινότητα.

21. Αποχετευτικά Σχέδια (όπου εφαρμόζεται)
Σε περίπτωση αίτησης για Άδειας Οικοδομής σε περιοχές εκτός ορίου Συμβουλίου Αποχετεύσεων.
22. Αίτηση για άδεια διαίρεσης (όπου εφαρμόζεται).
23. Υπεύθυνη Δήλωση Μελετητών (όπου εφαρμόζεται)
Σε περίπτωση αίτησης για Άδειας Οικοδομής για προσθήκη ορόφου χρειάζεται έγγραφη βεβαίωση του Πολιτικού Μηχανικού του Έργου για την φέρουσα ικανότητα της υφιστάμενης οικοδομής.
Σε περίπτωση αίτησης για Άδειας Οικοδομής για προσθηκομετατροπές χρειάζεται έγγραφη βεβαίωση του Πολιτικού Μηχανικού του Έργου κατά πόσο επηρεάζεται ο στατικός φορέας της Οικοδομής.
24. Εμβαδογράμματα

ΕΓΓΡΑΦΑ ΠΑ ΑΔΕΙΑ ΔΙΑΙΡΕΣΗΣ (όπου εφαρμόζεται)

1. Έντυπο Αίτησης πλήρως συμπληρωμένο
Έντυπο 2 – Υπογράφεται από όλους τους συνιδιοκτήτες.
Σε περίπτωση εταιρείας, η αίτηση μπορεί να υπογραφεί από εξουσιοδοτημένο άτομο της εταιρείας και να περιλαμβάνει τη σφραγίδα της εταιρείας.
2. Σχέδια
Σχέδια όλων των επιπέδων / σταθμών της οικοδομής στα οποία να είναι χρωματισμένο με διαφορετικό χρώμα, κάθε τμήμα που θα διαχωριστεί (οικιστικές μονάδες, κοινόχρηστοι/ κοινόκτητοι χώροι, αποκλειστικά δικαιώματα. Συγκεκριμένα η κάθε μονάδα για την οποία θα εκδοθεί ξεχωριστός τίτλος ιδιοκτησίας θα πρέπει να υποδεικνύεται με διαφορετικό χρώμα ή γραμμοσκίαση.
Οι κοινόκτητοι και κοινόχρηστοι χώροι να δείχνονται με κίτρινο χρώμα (διάδρομοι πρόσβασης, κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες, φωταγωγοί, κ.α.). Τα αποκλειστικά δικαιώματα χρήσης π.χ. χώροι στάθμευσης, αποθήκες κ.α., θα πρέπει να έχουν την ίδια απόχρωση με το διαμέρισμα στο οποίο αντιστοιχούν αλλά και κάποιο άλλο χαρακτηριστικό που να τα κάνει να ξεχωρίζουν καθώς αυτά δεν αποτελούν μέρος του τίτλου ιδιοκτησίας. Τα δικαιώματα πρόσβασης και τοποθέτησης καλωδίων για τους υποσταθμούς της ΑΗΚ δείχνονται με μπλε χρώμα.
3. Αναλυτικός Κατάλογος Εμβαδών και Περιγραφής του Διαχωρισμού
Περιλαμβάνει περιγραφή του διαχωρισμού και το εμβαδόν κάθε οικιστικής μονάδας για την οποία θα εκδοθεί ξεχωριστός τίτλος ιδιοκτησίας και τα αποκλειστικά δικαιώματα που αντιστοιχούν στην κάθε μονάδα (αποθήκη, χώρος στάθμευσης κ.α.). Περιλαμβάνει επίσης, περιγραφή των κοινόχρηστων και κοινόκτητων χώρων.
Υπογράφεται από όλους τους συνιδιοκτήτες.
4. Υπολογισμός Δικαιωμάτων της Άδειας
Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία

ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΑΔΕΙΑΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ (Η/ΚΑΙ ΔΙΑΙΡΕΣΗΣ)

Τα Δικαιώματα άδειας οικοδομής (ή/και διαίρεσης) καταβάλλονται στην αρμόδια Αρχή με την αίτηση για άδεια και υπολογίζονται από τον μελετητή σύμφωνα και με την εκτίμηση δαπάνης όπως πιο κάτω.

Για σκοπούς ομοιόμορφης εφαρμογής και διευκόλυνσης των μελετητών, το Υπουργείο Εσωτερικών ετοίμασε ηλεκτρονικό εργαλείο για τον υπολογισμό των δικαιωμάτων, τα αποτελέσματα των οποίων θα εκτυπωθούν και θα παραδοθούν στην αρμόδια Αρχή με την υποβολή της αίτησης. Το ηλεκτρονικό εργαλείο υπολογισμού των δικαιωμάτων για τις συγκεκριμένες αναπτύξεις είναι διαθέσιμο στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Εσωτερικών.

Οι τιμές που χρησιμοποιούνται στον υπολογισμό πιο κάτω, αντικαθιστούν τις τιμές της Ενότητας Α, που περιλαμβάνονται στην Εγκύκλιο του Υπουργείου Εσωτερικών για το θέμα, τον Απρίλιο του 2010.

Εκτίμηση Δαπάνης για Σκοπούς Υπολογισμού Δικαιωμάτων για την
Έκδοση Άδειας Οικοδομής

Περιγραφή	Τιμή Μονάδος
Α. Εργασίες που αφορούν τη κατασκευή τοίχου, αναχώματος, περιτειχίσματος, περιφράγματος ή άλλων κατασκευών που περικλείουν γη, ή για άλλες κατασκευές (όπως ακάλυπτες βεράντες, χώροι στάθμευσης, μονάδες κλπ.)	
1. Περίφραξη	
i. Συρματόπλεγμα μέχρι 1,20 μ. ύψος	€30/τρέχ.μ.
ii. Συρματόπλεγμα 2,10 μ. ύψος	€35/τρέχ.μ.
iii. Τοιχαράκι περίφραξης	€50/τρέχ.μ.
iv. Ξύλινη περίφραξη	€50/τρέχ.μ.
v. Κάγκελο	€35/τρέχ.μ.
2. Καγκελόθυρες	€250/τεμάχιο
3. Τοίχος Αντιστήριξης	
i. Μέχρι 2,00 μ. ύψος	€170/τρέχ.μ.
i. Μέχρι 4,00 μ. ύψος	€370/τρέχ.μ.
4. Ακάλυπτη βεράντα	€100/τετρ.μ.
5. Βαθμίδες (σκαλιά)	€70/μ. ή €70/τεμάχιο
6. Ράμπα / Πλακόστρωτο	€50/τετρ.μ.
7. Τσιμέντωμα	€25/τετρ.μ.
8. Πέργολα / Κιόσκι	€75/τετρ.μ.
9. Ψησταριά / Φούρνος	€1700/τεμάχιο
10. Σκυβαλαποθήκη	€495/τεμάχιο
11. Μεταλλική Σκάλα ύψους 3,00 μ.	€1240/τεμάχιο
12. Σιντριβάνι	€745/τεμάχιο

13. Δεξαμενή Νερού

- | | |
|----------------------------|------------|
| ι. από οπλισμένο σκυρόδεμα | €160/κυβ.μ |
| ιι. χωμάτινη | €25/κυβ.μ |

B. Τοπιότєχνιση αυλών, κήπων, ανθώνες, κλπ.	€35/τετρ.μ
---	------------

Γ. Κατασκευή κολυμβητικής δεξαμενής

- | | |
|----------------------------|---------------------------|
| ι. από οπλισμένο σκυρόδεμα | €620/τετρ.μ. |
| ιι. προκατασκευασμένη | €245/κυβ.μ (€420/τετρ.μ.) |

Δ. Υποσταθοί ΑΗΚ	€480/τετρ.μ
------------------	-------------

Ε. Ανελκυστήρας

- | | |
|--------------------------------------|----------------|
| ι. ιδιωτικός | €25000/τεμάχιο |
| ιι. ιδιωτικών κατοικιών (αναπηρικός) | €22300/τεμάχιο |

Ε.Ε. Παρ. ΙΙΙ(Ι)
Αρ. 5726, 22.7.2022

Κ.Δ.Π. 298/2022

Αριθμός 298

Ο ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΝΟΜΟΣ
ΝΟΜΟΙ 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) ΚΑΙ 142(Ι) ΤΟΥ 1999, 241(Ι) ΤΟΥ 2002, 29(Ι) ΤΟΥ 2005, 135(Ι) ΤΟΥ 2006, 11(Ι) ΤΟΥ 2007,
46(Ι), 76(Ι), 130(Ι) ΚΑΙ 164(Ι) ΤΟΥ 2011, 33(Ι), 110(Ι) ΚΑΙ 150(Ι) ΤΟΥ 2012, 20(Ι) ΚΑΙ 65(Ι) ΤΟΥ 2013, 120(Ι) ΤΟΥ 2014,
39(Ι) ΚΑΙ 134(Ι) ΤΟΥ 2015, 24(Ι) ΤΟΥ 2016, 142(Ι) ΤΟΥ 2018, 16(Ι) ΤΟΥ 2019 ΚΑΙ 75(Ι) ΤΟΥ 2021)

Διάταγμα με βάση το άρθρο 22

Ο Υπουργός Εσωτερικών, ασκώντας τις εξουσίες που παρέχονται σε αυτόν με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 22 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, τροποποιεί το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Γενικό Διάταγμα Ανάπτυξης 2003-2019 ως ακολούθως:

1. Το παρόν Διάταγμα θα αναφέρεται ως το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Γενικό (Τροποποιητικό) Διάταγμα Ανάπτυξης του 2022 και θα διαβάζεται μαζί με το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Γενικό Διάταγμα Ανάπτυξης 2003-2019 (που στο εξής θα αναφέρεται ως το «βασικό Γενικό Διάταγμα»).
2. Το κείμενο της Κατηγορίας ΙΙ του Πρώτου Παραρτήματος του βασικού Γενικού Διατάγματος, αντικαθίσταται με το εξής κείμενο:

Ανάπτυξη μέσα στην περίμετρο οικοπέδου ή υπό δημιουργία οικόπεδου που περιλαμβάνει τον διαχωρισμό οικοδομών μαζί με την αντίστοιχη γη, ανεξαρτήτως αριθμού, νοουμένου ότι ικανοποιούνται οι πιο κάτω προϋποθέσεις:

- (α) Το οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο περιλαμβάνει αποκλειστικά οικιστικές αναπτύξεις.
- (β) Το οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο δεν επηρεάζεται από οποιοδήποτε σχέδιο διεύρυνσης ή διάνοιξης ή συνέχισης του οδικού δικτύου.
- (γ) Με τον διαχωρισμό του οικόπεδου ή του υπό δημιουργία οικόπεδου δεν δημιουργούνται περισσότερα τμήματα από όσα οι οικιστικές μονάδες.

Έγινε στις 22 Ιουλίου 2022.

ΝΙΚΟΣ ΝΟΥΡΗΣ,
Υπουργός Εσωτερικών.

(Υ.Ε. 05.33.018.008.001)