

ΝΕΑ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΒΕΒΑΙΩΣΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΡΧΗΣ

(ΕΙΔΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΟΥ 2024 ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΕΝΤΟΛΗ 2/2020)

Η νέα διαδικασία της Βεβαίωσης της Πολεοδομικής Αρχής, θα τεθεί σε εφαρμογή στις 2/10/2024, μετά τη δημοσίευση στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, στις 27/09/2024 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Οικιστική Ανάπτυξη σε Οικόπεδα και Υπό Δημιουργία Οικόπεδα) Ειδικού Διατάγματος Ανάπτυξης του 2024 (Κ.Δ.Π. 322/2024).

Η νέα διαδικασία της Βεβαίωσης, η οποία αποτελεί μετεξέλιξη της διαδικασίας της Πολεοδομικής Βεβαιότητας που εφαρμόζεται από την 1/10/2020, με βάση την Εντολή 2/2020, είχε συζητηθεί από το 2022 με τους Επαρχιακούς Λειτουργούς του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως σε συνεδρίες υπό τον συντονισμό του Διευθυντή του Τμήματος, και ακολούθως με το ΕΤΕΚ, και αποτελεί το πρώτο Μέτρο από τη δέσμη των 22 Μέτρων Απλοποίησης της Αδειοδότησης που εγκρίθηκαν από τον Υπουργό Εσωτερικών τον Οκτώβριο 2023. Από τις 2/10/2024, παράλληλα τροποποιείται και το πεδίο εφαρμογής της Εντολής 2/2020.

Σύμφωνα με τις πρόνοιες του προαναφερόμενου Ειδικού Διατάγματος, για απλές αιτήσεις οικιστικής ανάπτυξης σε οικόπεδα ή υπό δημιουργία οικόπεδα, οι οποίες αφορούν μέχρι δύο κατοικίες, και για τις οποίες δεν ζητείται άσκηση διακριτικής ευχέρειας από την Πολεοδομική Αρχή, και δεν χωροθετούνται σε περιοχές με ειδικά χαρακτηριστικά (π.χ. Νεκρή Ζώνη), θα εκδίδεται μόνο Βεβαίωση της Πολεοδομικής Αρχής, με ανάληψη ευθύνης των υποβαλλόμενων στοιχείων αποκλειστικά από τον μελετητή. Οι αιτήσεις αυτές, έχουν αφαιρεθεί από το πεδίο εφαρμογής της Εντολής 2/2020, η οποία, όπως έχει τροποποιηθεί, εξακολουθεί να ισχύει μόνο για τις αιτήσεις για τις οποίες ζητείται άσκηση διακριτικής ευχέρειας ή αφορούν οικόπεδα σε περιοχές με ειδικά χαρακτηριστικά.

Για τη διαδικασία της Βεβαίωσης έχει εισαχθεί νέα λειτουργία στο πληροφοριακό σύστημα ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ (έντυπο ΕΠΒ), η οποία έχει διαμορφωθεί ώστε να είναι εξαιρετικά απλή για τον εξωτερικό και εσωτερικό χρήστη. Επισημαίνεται ότι, ικανοποιείται για πρώτη φορά και το αίτημα του ΕΤΕΚ για ψηφιοποίηση του εντύπου υπεύθυνης Δήλωσης Μελετητή και συμπλήρωσή του ηλεκτρονικά στο σύστημα, ώστε να είναι πιο ευχερής η χρήση του.

Για τη νέα διαδικασία, δεν απαιτείται έλεγχος υπογραφών ιδιοκτητών, ενώ στο σύστημα ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ το έντυπο θα υποβάλλεται χωρίς έλεγχο πληρότητας και θα παραλαμβάνεται απευθείας και χωρίς έλεγχο των απαιτούμενων υποβαλλόμενων από τον μελετητή εγγράφων/σχεδίων (αντίγραφα τίτλου ιδιοκτησίας, χωρομετρικού σχεδίου, βεβαίωση ασφάλισης επαγγελματικής ευθύνης, πιστοποιητικό παρακολούθησης εκπαιδευτικού σεμιναρίου ΕΤΕΚ, αρχιτεκτονικά σχέδια), με την καταβολή ποσού δικαιωμάτων 60 ευρώ, ως η αίτηση για καθορισμό. Μετά την παραλαβή της αίτησης, θα γίνεται σύντομος έλεγχος για επιβεβαίωση ότι, η υποβαλλόμενη αίτηση εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του Ειδικού Διατάγματος, καθώς

και έλεγχος ότι ο υπεύθυνος μελετητής έχει προβεί στον επιτελικό έλεγχο των βασικών πτυχών της ανάπτυξης (συντελεστής δόμησης/ ποσοστό κάλυψης, κ.α.), και έχει αναλάβει την ευθύνη ορθότητας. Ακολούθως θα εκδίδεται η Βεβαίωση, ή η αίτηση θα απορρίπτεται σε περίπτωση που δεν πληροί τα πιο πάνω.

Επισημαίνεται επίσης ότι, στο σύστημα ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ, για τη νέα λειτουργία της Βεβαίωσης, έχει δημιουργηθεί κατόπιν εισήγησης του ΕΤΕΚ, πρόνοια αυτόματης έκδοσης Βεβαίωσης από το σύστημα, σε περίπτωση που η εξέταση της αίτησης από την Πολεοδομική Αρχή δεν ολοκληρωθεί εντός 20 εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία υποβολής.

Τέλος αναφέρεται ότι, κατά την εφαρμογή της διαδικασίας της Βεβαίωσης, θα διεξάγονται δειγματοληπτικοί έλεγχοι ανά εξάμηνο από τις Πολεοδομικές Αρχές, σε ποσοστό της τάξης του 10%, και θα ενημερώνεται σχετικά το ΕΤΕΚ και το Υπουργείο Εσωτερικών.

Αναμένεται ότι, η νέα διαδικασία της Βεβαίωσης της Πολεοδομικής Αρχής, θα αποφορτίσει τις Πολεοδομικές Αρχές, όσον αφορά την εξέταση αιτήσεων για απλές αιτήσεις οικιστικών αναπτύξεων σε οικόπεδα/ υπό δημιουργία οικόπεδα, για τις οποίες η πολεοδομική άδεια θεωρείται πλέον δοσμένη με την έκδοση της Βεβαίωσης.

ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

Λευκωσία, 30/09/2024