

Ο ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΝΟΜΟΣ

ΝΟΜΟΙ 90 ΤΟΥ 1972, 56 ΤΟΥ 1982, 7 ΤΟΥ 1990, 28 ΤΟΥ 1991,
91(I) ΤΟΥ 2002, 29(I) ΤΟΥ 2005, 135(I) ΤΟΥ 2006, 11(I) ΤΟΥ 2007, 46(I) ΤΟΥ 2011,
76(I) ΤΟΥ 2011, 130(I) ΤΟΥ 2011, 164(I) ΤΟΥ 2011, 339(I) ΤΟΥ 2012, 110 (I) ΤΟΥ 2012,
150(I) ΤΟΥ 2012, 20(I) ΤΟΥ 2013, 65(I) ΤΟΥ 2013, 120(I) ΤΟΥ 2014, 29(I) ΤΟΥ 2015,
39(I) ΤΟΥ 2015, 134(I) ΤΟΥ 2015, 24(I) ΤΟΥ 2016, 142(I) ΤΟΥ 2018, 16(I) ΤΟΥ 2019, 75(I)/2021

ΕΝΤΟΛΗ 1/2022

σύμφωνα με το άρθρο 6 του Νόμου

Πληροφορίες και αποδεικτικά στοιχεία που απαιτούνται για τον χειρισμό αιτήσεων που υποβάλλονται με την ειδική διαδικασία της Πολεοδομικής Βεβαιότητας για Οικιστική Ανάπτυξη 3 ή 4 μονάδων κατοικίας, μέχρι 12 κατοικιών εν σειρά, μέχρι 20 διαμερισμάτων σε πολυκατοικία και Εμπορική ή/και Γραφειακή ή/ και Μεικτή Οικιστική με Εμπορική ή/και Γραφειακή ανάπτυξη συνολικού ωφέλιμου εμβαδού μέχρι 1000 τ.μ., σε εγγεγραμμένο οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Ο Υπουργός Εσωτερικών, στα πλαίσια αξιολόγησης της αποτελεσματικότητας του Νέου Πλαισίου Αδειοδότησης της ανάπτυξης και της ειδικής διαδικασίας της Πολεοδομικής Βεβαιότητας, που τέθηκε σε εφαρμογή στις 1/10/2020, με την έκδοση της Εντολής 2/2020 για μέχρι 2 μονάδες κατοικίας, με δυνατότητα ηλεκτρονικής υποβολής αιτήσεων, αποφάσισε όπως επεκτείνει το πεδίο εφαρμογής της διαδικασίας Πολεοδομικής Βεβαιότητας σε μεγαλύτερης κλίμακας αναπτύξεις, ώστε να διασφαλίζεται η απλοποίηση της διαδικασίας αδειοδότησης καθώς και η ταχύρρυθμη διεκπεραίωση των σχετικών αιτήσεων από τις Πολεοδομικές Αρχές.

1.2 Περαιτέρω, και δεδομένου ότι βασικός στόχος του Υπουργείου Εσωτερικών είναι η ηλεκτρονική υποβολή και διαχείριση όλων των πολεοδομικών αιτήσεων, από τις 28/6/2022 έχει τεθεί σε εφαρμογή το ολοκληρωμένο μηχανογραφημένο σύστημα ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ για τις αιτήσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της Εντολής 2/2020, και αφορούν τις Πολεοδομικές Αρχές που υπάγονται στο Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως (5 Επαρχιακά Γραφεία Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως). Μέσω του συστήματος ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ οι αιτήσεις στο πεδίο εφαρμογής της Εντολής 2/2020 και της παρούσας Εντολής τυγχάνουν χειρισμού από τις Πολεοδομικές Αρχές ηλεκτρονικά, και η απάντηση των Αρχών αποστέλλεται στον αιτητή μέσω του συστήματος, με χρήση ηλεκτρονικής υπογραφής. Για τις Πολεοδομικές Αρχές των 4 μεγάλων αστικών συγκροτημάτων (Δήμοι Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου), θα συνεχισθεί για ορισμένο χρονικό διάστημα η χρήση της παλαιάς πλατφόρμας που τέθηκε σε λειτουργία στις 1/10/2020.

1.3 Συνεπώς, σύμφωνα με τα ανωτέρω, από τις 15/9/2022, ημερομηνία που τίθεται σε εφαρμογή η παρούσα Εντολή, για αναπτύξεις που προτείνονται σε εγγεγραμμένο οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο και αφορούν:

α) Οικιστική ανάπτυξη μέχρι 3 ή 4 μονάδων κατοικίας, μέχρι 12 κατοικιών εν σειρά, μέχρι 20 διαμερισμάτων σε πολυκατοικία, καθώς και προσθήκες/ μετατροπές στις πιο πάνω αναπτύξεις, 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. Εξαιρούνται αιτήσεις σε

τεμάχια στις καθορισμένες Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ) και στα όρια των Βρετανικών Βάσεων, καθώς και οι περιπτώσεις οικοδομών που έχουν κηρυχθεί ως διατηρητέες με βάση το άρθρο 38 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.

β) Εμπορική ή/και Γραφειακή ή/ και Μεικτή 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 μεικτή Οικιστική/ Γραφειακή ανάπτυξη (Ζώνες ΚΓ). Εξαιρούνται αιτήσεις σε τεμάχια στις καθορισμένες Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ) και στα όρια των Βρετανικών Βάσεων, καθώς και οι περιπτώσεις οικοδομών που έχουν κηρυχθεί ως διατηρητέες με βάση το άρθρο 38 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου,

επιπρόσθετα των στοιχείων που απαιτούνται σύμφωνα με την παράγραφο 3(2) των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Αιτήσεις και Ιεραρχικές Προσφυγές) Κανονισμών και που περιέχονται στον κατάλογο απαιτούμενων υποβαλλόμενων στοιχείων του συνημμένου Παραρτήματος Ι, με την αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας θα υποβάλλεται υποχρεωτικά, ανάλογα με την κατηγορία ανάπτυξης που αναφέρεται πιο πάνω, το αντίστοιχο Έντυπο Πολεοδομικής Βεβαιότητας, που επισυνάπτεται στην παρούσα Εντολή, δεόντως συμπληρωμένο και υπογραμμένο.

2. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΛΕΓΧΟΥ- ΥΠΟΒΑΛΛΟΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

2.1 Η Πολεοδομική Αρχή, στις περιπτώσεις εφαρμογής της παρούσας Εντολής, θα διενεργεί ταχύ έλεγχο χωρίς λεπτομερείς μετρήσεις, και η ευθύνη για την ακρίβεια των στοιχείων που περιλαμβάνονται στην Υπεύθυνη Δήλωση (Έντυπο Πολεοδομικής Βεβαιότητας) και στο υποβαλλόμενο Χωροταξικό Διάγραμμα Δόμησης θα βαρύνει αποκλειστικά τον μελετητή του έργου.

2.2 Για διασφάλιση της ανάληψης ευθύνης των υποβαλλόμενων στοιχείων από τον μελετητή του έργου, θα υποβάλλεται υποχρεωτικά, ως απαραίτητο στοιχείο για τον χειρισμό της αίτησης, σύμφωνα με τον Κανονισμό 3(2)(δ), των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Αιτήσεις και Ιεραρχικές Προσφυγές) Κανονισμών βεβαίωση από το ΕΤΕΚ για ασφάλιση επαγγελματικής ευθύνης του μελετητή.

2.3 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να διενεργεί πλήρη έλεγχο της αίτησης σε περίπτωση που προκαταρκτικά διαπιστωθεί ότι οποιοδήποτε από τα στοιχεία που υποβάλλονται είναι λανθασμένο ή ανακριβές, νοούμενου ότι η άσκηση της εξουσίας αυτής δεν θα καταστρατηγεί τον στόχο υιοθέτησης της παρούσας πολιτικής, που είναι η απλοποίηση και διευκόλυνση της διαδικασίας αδειοδότησης αναπτύξεων και η ανάληψη της ευθύνης από τους μελετητές.

2.4 Σε περίπτωση που διαπιστωθεί από την Πολεοδομική Αρχή ότι με την αίτηση υποβλήθηκαν λανθασμένα ή ανακριβή στοιχεία, θα γίνονται οι ακόλουθες ενέργειες:

(α) Σε περίπτωση που τα λανθασμένα/ ανακριβή στοιχεία είναι επουσιώδη, θα ενημερώνεται ο μελετητής ώστε να προσκομίσει τα απαραίτητα τροποποιημένα σχέδια σε 3 εργάσιμες ημέρες, ή σε περίπτωση που η ανακρίβεια είναι πολύ επουσιώδης θα τίθεται σχετικός όρος στην πολεοδομική άδεια. Σε περίπτωση που διαπιστώνονται ουσιώδεις ανακρίβειες/ λάθη (π.χ. συντελεστής δόμησης, ποσοστό κάλυψης, ύψος κύριας και βοηθητικής οικοδομής, αποστάσεις από σύνορα, επιχωματώσεις, κ.λπ.), η αίτηση θα απορρίπτεται και θα ενημερώνεται σχετικά ο ιδιοκτήτης (σε περίπτωση που έχει δηλωθεί ως αντιπρόσωπός του ο μελετητής).

(β) Σε περίπτωση επανάληψης του φαινομένου υποβολής αίτησης με ανακριβή ή λανθασμένα στοιχεία που αφορούν ουσιώδη θέματα (ως αναφέρονται πιο πάνω), από τον ίδιο μελετητή, η

Πολεοδομική 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.

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

(δ) Σε περίπτωση που μετά τη χορήγηση της πολεοδομικής άδειας, διαπιστωθεί ότι έχουν δηλωθεί λανθασμένα στοιχεία που αφορούν τα προαναφερθέντα ουσιώδη θέματα, η Πολεοδομική Αρχή θα ενημερώνει το ΕΤΕΚ, για την επιβολή των προβλεπόμενων με βάση τη Νομοθεσία του ΕΤΕΚ και σύμφωνα με την υποβληθείσα βεβαίωση επαγγελματικής ευθύνης του μελετητή, ποινών και η πολεοδομική άδεια θα παύει να ισχύει. Στις περιπτώσεις αυτές, η Πολεοδομική Αρχή θα ενημερώνει επίσης σχετικά τον ιδιοκτήτη. Σχετικός τυπικός όρος για το ενδεχόμενο τερματισμού της ισχύος της άδειας σε περίπτωση διαπίστωσης δήλωσης λανθασμένων στοιχείων θα τίθεται στη χορηγηθείσα πολεοδομική άδεια.

3. ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗΣ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ – ΛΗΨΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

3.1 Στις περιπτώσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της παρούσας Εντολής, η Πολεοδομική Αρχή θα καταλήγει σε απόφαση επί της αίτησης εντός περιόδου 30 εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία που καθίσταται επιτυχής η καταχώρηση της αίτησης στο μηχανογραφικό σύστημα ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ, και καταβάλλονται τα απαιτούμενα δικαιώματα.

4. ΟΡΟΙ ΠΟΥ ΤΙΘΕΝΤΑΙ ΣΕ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΑΔΕΙΕΣ

4.1 Για σκοπούς διασφάλισης των ανέσεων των παρακείμενων ιδιοκτησιών από τυχόν χορήγηση πολεοδομικής άδειας η οποία στηρίζεται αποκλειστικά σε πληροφορίες που περιέχονται στην ανωτέρω Υπεύθυνη Δήλωση (Έντυπο Πολεοδομικής Βεβαιότητας) και στο Χωροταξικό Διάγραμμα Δόμησης που υποβάλλει ο μελετητής του έργου, οι οποίες ενδέχεται να είναι λανθασμένες, και μπορεί να αφορούν το ύψος της οικοδομής, επιχωματώσεις, βεράντες, κ.λπ., η Πολεοδομική Αρχή απαρέγκλιτα θα θέτει στις πολεοδομικές άδειες που θα χορηγούνται με την αναφερόμενη πιο πάνω διαδικασία, και τους ακόλουθους όρους:

(α) Η ανάπτυξη που εξουσιοδοτείται με την παρούσα πολεοδομική άδεια δεν θα υπερβαίνει τα καθοριζόμενα από τις ισχύουσες, κατά τον χρόνο χορήγησης της άδειας, πολεοδομικές ζώνες ανώτατα επιτρεπόμενα μεγέθη σε σχέση με τον συντελεστή δόμησης, τον αριθμό ορόφων και το ύψος της οικοδομής. Επισημαίνεται ότι στον υπολογισμό των πιο πάνω μεγεθών λαμβάνονται υπόψη και οι οποιοσδήποτε υφιστάμενες ή εγκριμένες οικοδομές.

(β) Η ορθότητα των πληροφοριών και των στοιχείων που περιέχονται στην Υπεύθυνη Δήλωση (Έντυπο Πολεοδομικής Βεβαιότητας) και στο Χωροταξικό Διάγραμμα Δόμησης που έχει υποβληθεί και εγκριθεί με την παρούσα πολεοδομική άδεια, αποτελεί αποκλειστική ευθύνη του μελετητή.

(γ) Σε περίπτωση σύγκρουσης ή ασυμβατότητας μεταξύ των σχεδίων που εγκρίνονται με την παρούσα πολεοδομική άδεια και των όρων που τίθενται σε αυτήν, θα υπερισχύουν οι όροι της άδειας.

(δ) Δεν έχει διενεργηθεί λεπτομερής έλεγχος της αίτησης (εμβαδομετρήσεις, χώροι στάθμευσης, κλπ.), και σε περίπτωση που εκ των υστέρων προκύψει ότι τα στοιχεία που δηλώθηκαν είναι λανθασμένα ή ανακριβή, και προκύπτει σύγκρουση με πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης και των σχετικών Εντολών του Υπουργού Εσωτερικών που αφορούν ουσιώδη θέματα (π.χ. συντελεστής

δόμησης, ποσοστό κάλυψης, ύψος κύριας και βοηθητικής οικοδομής, αποστάσεις από σύνορα, επιχωματώσεις, κλπ.), η πολεοδομική άδεια παύει αυτόματα να ισχύει.

(ε) Δεν θα εκδοθεί πιστοποιητικό έγκρισης της οικοδομής που εγκρίνεται με την παρούσα πολεοδομική άδεια αν προηγουμένως δεν εγκριθεί τέτοιο για το υπό δημιουργία οικόπεδο.
(-όπου εφαρμόζεται)

Επιπρόσθετα θα περιλαμβάνονται και οι ακόλουθες Σημειώσεις:


Σημειώσεις:

α) Η παρούσα πολεοδομική άδεια χορηγείται σύμφωνα με τις πρόνοιες της Εντολής 1/2022 του Υπουργού Εσωτερικών με βάση τα στοιχεία που δηλώθηκαν στην Υπεύθυνη Δήλωση (Έντυπο Πολεοδομικής Βεβαιότητας) και στο Χωροταξικό Διάγραμμα Δόμησης που υποβλήθηκε.

β) Σε περίπτωση που μετά τη χορήγηση της πολεοδομικής άδειας, διαπιστωθεί ότι έχουν δηλωθεί λανθασμένα στοιχεία που αφορούν ουσιώδη θέματα (π.χ. συντελεστής δόμησης, ποσοστό κάλυψης, ύψος κύριας και βοηθητικής οικοδομής, αποστάσεις από σύνορα, επιχωματώσεις, κ.λπ.), η Πολεοδομική Αρχή έχει την εξουσία να ενημερώνει, το ΕΤΕΚ για την επιβολή των προβλεπόμενων με βάση την σχετική Νομοθεσία, και σύμφωνα με την υποβληθείσα βεβαίωση επαγγελματικής ευθύνης του μελετητή, ποινών. Στις περιπτώσεις αυτές, η Πολεοδομική Αρχή θα ενημερώνει επίσης σχετικά τον ιδιοκτήτη και η ισχύς της χορηγηθείσας πολεοδομικής άδειας θα τερματίζεται αυτόματα (σχετικός ο όρος με αρ. (...) της πολεοδομικής άδειας).

4.2 Θα τίθενται επίσης οι τυπικοί όροι πολεοδομικών αδειών που αφορούν βασικά θέματα, όπως: ύψος κύριας οικοδομής, ακάλυπτης βεράντας, επιχωμάτωσης από τις ελάχιστες αποστάσεις, ύψος βοηθητικής οικοδομής, χώροι στάθμευσης, καθώς και άλλοι αναγκαίοι όροι ανάλογα με την περίπτωση (π.χ. σχετικός όρος αν η ανάπτυξη περιλαμβάνει κολυμβητική δεξαμενή, ειδικοί όροι για εμπορικές αναπτύξεις, κ.λπ.).

5. Η παρούσα Εντολή τίθεται σε εφαρμογή από 15/09/2022.


Νίκος Νουρής
Υπουργός Εσωτερικών

Έγινε στις 15 Σεπτεμβρίου 2022
(Υ.Ε. 05.33.001.005.001)