

## Ο ΠΕΡΙ ΡΥΘΜΙΣΕΩΣ ΟΔΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΝΟΜΟΣ

(Νόμοι 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), 61(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 10Γ

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,  
61(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(I) του 2017,  
143(I) του 2017,  
143(I) του 2018,  
17(I) του 2019,  
52(I) του 2021

Συνοπτικός Τίτλος	1. Το παρόν Διάταγμα θα αναφέρεται ως το περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Εργασίες Ουσιώδους Σημασίας για Οικιστικές Αναπτύξεις), Διάταγμα του 2022.
Ερμηνεία	<p>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·</p> <p>«εργασίες ουσιώδους σημασίας» σημαίνει τις εργασίες που δεν είναι σύμφωνες με την άδεια που εκδόθηκε με βάση το άρθρο 3 του Νόμου, κατόπιν αίτησης του κατόχου της άδειας ή οποιουδήποτε προσώπου έχει συμφέρον στην οικοδομή ή στο διαχωρισμό, ή αυτεπάγγελα·</p> <p>«ιδιοκτήτης» έχει την έννοια που αποδίδεται στο άρθρο 9Α του Νόμου·</p> <p>«ικανοποιητική πρόσβαση» σημαίνει την εν μέρει κατασκευή του οδικού δικτύου όπου δυνατόν να υπολείπονται οι πλάκες πεζοδρομίου ή/και η στρώση ασφάλτου·</p> <p>«Νόμος» σημαίνει τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται.</p> <p>(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.</p>
Πεδίο εφαρμογής	<p>3. Το παρόν Διάταγμα εφαρμόζεται σε οικιστικές αναπτύξεις που αφορούν έργα τα οποία έχουν ουσιαστικά συμπληρωθεί και των οποίων επιμέρους μονάδα/τεμάχιο κατέχεται ή δύναται να κατέχεται αυτοτελώς και να τυγχάνει άνετης κάρπωσης ως μονάδα/τεμάχιο, μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου 2014·</p> <p>Νοείται ότι, για αναπτύξεις οι οποίες δεν χρησιμοποιούνται για οικιστικούς σκοπούς, εφαρμόζονται οι πρόνοιες του Διατάγματος ΚΔΠ 334/2011·</p> <p>Νοείται περαιτέρω ότι, σε περίπτωση που η αρμόδια αρχή κρίνει ότι έχουν πραγματοποιηθεί εργασίες ουσιώδους σημασίας σε οικιστικές αναπτύξεις, οι οποίες δεν καλύπτονται από το παρόν Διάταγμα, είναι δυνατό να εκδώσει πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών.</p>
Σκοπός του παρόντος Διατάγματος	4. Σκοπός του παρόντος Διατάγματος είναι ο καθορισμός των περιπτώσεων για τις οποίες η αρμόδια Αρχή δυνατό να εκδώσει Πιστοποιητικό μη Εξουσιοδοτημένων Εργασιών.
Επεμβάσεις	<p>5. Σε περίπτωση επέμβασης έργου/μονάδας σε ξένη ακίνητη ιδιοκτησία, στο οδικό δίκτυο, στη ρυμοτομία, σε πεζόδρομο, στο χώρο πρασίνου, στη Ζώνη Προστασίας της παραλίας, σε Κρατική Γη, η αρμόδια αρχή, εκδίδει πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών.</p> <p>Νοείται ότι, πιστοποιητικό σύμφωνα με το άρθρο 10 του Νόμου, δύναται να εκδοθεί σε περίπτωση ξεχωριστών μονάδων του ίδιου έργου για τις οποίες δεν ισχύει η επέμβαση.</p>
Έργα υποδομής	<p>6. Για τις εργασίες οι οποίες αφορούν έργα υποδομής και περιγράφονται πιο κάτω:</p> <p>(α) μη κατασκευή οδού (περιλαμβανομένων όλων των εργασιών του οδικού δικτύου)·</p> <p>(β) μη κατασκευή πεζοδρομίου/ πεζόδρομου/ πλατείας κτλ·</p> <p>(γ) μη διαμόρφωση/ τοπιοτέχνηση χώρου πρασίνου·</p> <p>η αρμόδια αρχή, εκδίδει πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών:</p>

Νοείται ότι, η αρμόδια αρχή προβαίνει άμεσα στη λήψη όλων των απαραίτητων προληπτικών μέτρων για την ασφάλεια των πολιτών (π.χ. κατάλληλη σήμανση, προστασία φρεατίων, κτλ.) και στην ολοκλήρωση των υπολειπόμενων εργασιών.

Νοείται περαιτέρω, ότι σε περίπτωση αιτήματος των ιδιοκτητών/αγοραστών ή οποιουδήποτε άλλου προσώπου έχει συμφέρον στην οικοδομή, για έκδοση πιστοποιητικού σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 του Νόμου, η αρμόδια αρχή δύναται να προβαίνει σε κοστολόγηση των υπολειπόμενων εργασιών, το κόστος των οποίων θα κατανέμεται τηρώντας την αρχή της αναλογικότητας ώστε με την πληρωμή του αντίστοιχου ποσού να εκδίδεται για τη συγκεκριμένη μονάδα, πιστοποιητικό σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 του Νόμου.

Πυρασφάλεια

7. Σε περίπτωση μη τήρησης όρων που έχουν τεθεί από την Πυροσβεστική Υπηρεσία, η αρμόδια αρχή εκδίδει πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών.

Αλλαγή χρήσης ή  
Θέματα Δημόσιας  
Υγείας

8. Σε περίπτωση αλλαγής χρήσης του κτιρίου ή μη τήρηση όρων της άδειας που επηρεάζουν ουσιωδώς τη Δημόσια Υγεία, η αρμόδια αρχή εκδίδει πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών.

Άλλες εργασίες  
ουσιώδους  
σημασίας σε  
οικοδομή

9. Για οικοδομή για την οποία δεν έχουν τηρηθεί οι ελάχιστες αποστάσεις από τα σύνορα ή/και υπάρχει διαφοροποίηση στο ύψος περίφραξης ή στηθαιού, η αρμόδια αρχή εκδίδει πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών:

Νοείται ότι, σε περίπτωση που εξασφαλίζεται η ασφάλεια και η λειτουργικότητα της οικοδομής και δεν επηρεάζονται οι ανέσεις τρίτων, η αρμόδια αρχή εκδίδει πιστοποιητικό σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10B του Νόμου:

Νοείται περαιτέρω ότι στην περίπτωση που έχουν ανεγερθεί επιπρόσθετες μη αδειοδοτημένες μονάδες ή/και όροφοι, και υπάρχουν αδιάθετοι συντελεστές που μπορούν να καλύψουν αυτές, τότε θα εκδίδεται πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών.

Νοείται έτι περαιτέρω ότι, για τις περιπτώσεις μη αδειοδοτημένων επιπρόσθετων μονάδων, ή/και ορόφων και δεν υπάρχουν αδιάθετοι συντελεστές που μπορούν να καλύψουν αυτές ή σε περίπτωση διαφορετικής χωροθέτησης της οικοδομής από τα εγκριμένα σχέδια ή μη τήρησης όρων της πολεοδομικής άδειας για διατηρητέες οικοδομές ή αρχαία μνημεία, η αρμόδια αρχή δεν εκδίδει πιστοποιητικό σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 10, 10B και 10Γ του Νόμου και ενημερώνει σχετικά τον Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

Υπέρβαση  
συντελεστή  
δόμησης/κάλυψης  
για οικοδομές που  
χρησιμοποιούνται  
ως κατοικίες

10. Σε περίπτωση υπέρβασης του συντελεστή δόμησης/κάλυψης του τεμαχίου, η αρμόδια αρχή εκδίδει πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών:

Νοείται ότι, σε περίπτωση που η υπέρβαση αφορά μέχρι και 2% του συνολικού επιτρεπόμενου εμβαδού ή 15 τετραγωνικά μέτρα ανά αδειοδοτημένη μονάδα οποιαδήποτε αύξηση είναι μεγαλύτερη, η αρμόδια αρχή εκδίδει πιστοποιητικό σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10B του Νόμου:

Νοείται περαιτέρω ότι, η υπέρβαση συντελεστή δεν λαμβάνεται υπόψη για σκοπούς καθορισμού του ποσοστού συνιδιοκτησίας στις περιπτώσεις κοινόκτητων οικοδομών και δεν προστίθεται αθροιστικά σε οποιαδήποτε άλλα κίνητρα ή μέτρα που προβλέπουν υπέρβαση συντελεστή.

Πιστοποιητικό  
Συμπλήρωσης  
Εργασιών

11. Για τις περιπτώσεις οικιστικών αναπτύξεων που έχουν αδειοδοτηθεί μετά την εφαρμογή του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικού) Νόμου του 1999 (Ν.81/99) και για τις οποίες δεν έχει υποβληθεί από τον επιβλέποντα μηχανικό, πιστοποιητικό με το οποίο να βεβαιώνεται η συμπλήρωση της εργασίας όπως προβλέπεται στο εδάφιο (3) του άρθρου 10 του Νόμου, η αρμόδια αρχή εκδίδει πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών:

Νοείται ότι, η αρμόδια αρχή εφαρμόζει παράλληλα τις διατάξεις που προβλέπονται στο άρθρο 23 του Νόμου.

Ειδικές Διατάξεις

11. (1) Για τις περιπτώσεις έκδοσης πιστοποιητικού μη εξουσιοδοτημένων εργασιών σύμφωνα με τις παραγράφους 4, 6, 7, 8, και 9 καθώς και για την παράγραφο 5 του παρόντος διατάγματος, η αρμόδια αρχή εφαρμόζει άμεσα τις διατάξεις που προβλέπονται στα άρθρα 20, 21 και 28 του Νόμου.

(2) Σε περίπτωση που οι ουσιώδεις εργασίες που περιγράφονται στο παρόν Διάταγμα δεν αφορούν το σύνολο των μονάδων/τεμαχίων, πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών εκδίδεται μόνο για τις μονάδες/τεμάχια που επηρεάζονται.

Αντικατάσταση

12. Το παρόν Διάταγμα αντικαθιστά το περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Εργασίες Ουσιώδους Σημασίας για Οικιστικές Αναπτύξεις), Διάταγμα του 2016 (ΚΔΠ 181/2016) το οποίο και καταργείται.

Έναρξη ισχύος

13. Το παρόν Διάταγμα τίθεται σε ισχύ από την ημέρα δημοσίευσής του στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας.

-----  
Έγινε στις ..... 2022

ΝΙΚΟΣ ΝΟΥΡΗΣ  
Υπουργός Εσωτερικών

ΠΡΟΣΧΕΔΙΟ