



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας



Ενημέρωση Οικοδομικών Αρχών για την Έκδοση Πιστοποιητικών και τον Αναγκαστικό Εκσυγχρονισμό

Άντρη Πατσαλοσαββή
Υπουργείο Εσωτερικών

Βάσος Γιαζός
Τμήμα Κτηματολογίου και
Χωρομετρίας

Ιστορική Αναδρομή

2004

- Είσπραξη 180 εκ. σε μεταβιβαστικά τέλη
- 120,000 τίτλοι ιδιοκτησίας εκκρεμούν για έκδοση

2009

- Είσπραξη 480 εκ. σε μεταβιβαστικά τέλη
- 100,000 τίτλοι ιδιοκτησίας εκκρεμούν για έκδοση
- Χαρτογράφηση του προβλήματος - Εντοπίστηκαν οικοδομές με πωλητήρια έγγραφα

Σήμερα

- 28,000 τίτλοι ιδιοκτησίας εκκρεμούν για έκδοση



Νομοθετικές Ρυθμίσεις

2011

- Αναγνώριση του προβλήματος της μη έκδοσης τίτλων ιδιοκτησίας.
- Γίνονται οι πρώτες πρωτοποριακές τροποποιήσεις των σχετικών Νομοθεσιών για την επίλυση του προβλήματος.
- Τροποποίηση του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.
- Τροποποίηση του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ.96.
- Τροποποίηση του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224.



Νομοθετικές Ρυθμίσεις

Τροποποίηση του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου (Ν.47(Ι)/2011)

- Πιστοποιητικό με Σημειώσεις – εργασίες επουσιώδους σημασίας (Άρθρο 10Β)
- Πιστοποιητικό Μη Εξουσιοδοτημένων Εργασιών – εργασίες ουσιώδους σημασίας (Άρθρο 10Γ)
- Προσωρινές Διατάξεις (Άρθρο 10Δ)
- Αυτεπάγγελτη έκδοση Πιστοποιητικού από τις Οικοδομικές Αρχές (Άρθρα 10–10Δ)
- Ταυτόχρονη έκδοση Άδειας Οικοδομής και Άδειας Διαίρεσης της οικοδομής – περιπτώσεις οικοδομών που αποτελούνται από περισσότερες της μίας μονάδας



Νομοθετικές Ρυθμίσεις

Κατά το 2015 - Πλαίσιο Μνημονίου Συναντίληψης

- Το Υπουργείο Εσωτερικών προώθησε νέες τροποποιήσεις για την αντιμετώπιση του προβλήματος,
- το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας εντόπισε όλες τις «προβληματικές» αναπτύξεις σε παγκύπρια βάση και ενεργοποίησε τις διαδικασίες για τον Αναγκαστικό Εκσυγχρονισμό και την έκδοση των τίτλων ιδιοκτησίας.



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

Νομοθετικές Ρυθμίσεις

Τροποποίηση περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου (Ν.19(Ι)/2016)

- Ρυθμίσεις για Επικίνδυνες Οικοδομές και Οικοδομές που χρήζουν επισκευής
- Ποινικά Αδικήματα και Ποινές (Άρθρο 20)
- Επιβολή Διοικητικού Προστίμου σε ιδιοκτήτη, μελετητή και επιβλέποντα μηχανικό (Άρθρα 21-23)
- Αυτεπάγγελτη έκδοση Άδειας Διαίρεσης από τις Οικοδομικές Αρχές για οικοδομές που ανεγέρθηκαν πριν το 2011 (Άρθρο 3) – έπειτα από σχετική πληροφόρηση από τον Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας. Σε περίπτωση άρνησης της καταβολής των σχετικών δικαιωμάτων από τον ιδιοκτήτη, τα οφειλόμενα δικαιώματα καταβάλλονται πριν την εγγραφή και μεταβίβαση της μονάδας



Νομοθετικές Ρυθμίσεις

Διάταγμα για τις Μη Εξουσιοδοτημένες Εργασίες (ΚΔΠ181/2016)

Πεδίο εφαρμογής : 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.

Αυτοτελής και άνετη κάρπωση : ικανοποιητική αυτοτελή λειτουργία και εξυπηρέτηση της οικοδομής ή της μονάδας ή του οικοπέδου (Άρθρο 10Δ).

Ικανοποιητική πρόσβαση : σημαίνει την εν μέρει κατασκευή του οδικού δικτύου όπου δυνατόν να υπολείπονται οι πλάκες πεζοδρομίου ή/και η στρώση ασφάλτου.



Νομοθετικές Ρυθμίσεις

Διάταγμα για τις Μη Εξουσιοδοτημένες Εργασίες (ΚΔΠ181/2016) (συν.)

Επεμβάσεις: Επέμβαση σε ξένη ακίνητη ιδιοκτησία (ιδιωτική, δημόσια, κρατική)

Οικοδομική Αρχή εκδίδει Πιστοποιητικό Μη Εξουσιοδοτημένων Εργασιών

Πυρασφάλεια: Μη τήρηση όρων που έχουν τεθεί από την Πυροσβεστική Υπηρεσία

Οικοδομική Αρχή εκδίδει Πιστοποιητικό Μη Εξουσιοδοτημένων Εργασιών

Αλλαγή χρήσης ή Θέματα Δημόσιας Υγείας

Οικοδομική Αρχή εκδίδει Πιστοποιητικό Μη Εξουσιοδοτημένων Εργασιών

Μη υποβολή Πιστοποιητικού Συμπλήρωσης Εργασιών

Οικοδομική Αρχή εκδίδει Πιστοποιητικό Μη Εξουσιοδοτημένων Εργασιών



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

Νομοθετικές Ρυθμίσεις

Διάταγμα για τις Μη Εξουσιοδοτημένες Εργασίες (ΚΔΠ181/2016) (συν.)

Έργα Υποδομής: Μη κατασκευή οδού, πεζοδρομίου, πεζόδρομου, πλατείας και μη διαμόρφωση/τοπιοτέχνηση χώρου πρασίνου.

Σε περίπτωση οικοδομής που αποτελείται από περισσότερες της μιας μονάδες/τεμάχια και η άνετη και αυτοτελής κάρπωση και η ικανοποιητική πρόσβαση εξασφαλίζονται:

- Οικοδομική Αρχή → εκδίδει Πιστοποιητικό με Σημειώσεις
- 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



Νομοθετικές Ρυθμίσεις

Διάταγμα για τις Μη Εξουσιοδοτημένες Εργασίες (ΚΔΠ181/2016) (συν.)

Υπέρβαση Συντελεστών: Υπέρβαση συντελεστή δόμησης/κάλυψης για οικοδομές που χρησιμοποιούνται ως κατοικίες.

Σε περίπτωση που η υπέρβαση αφορά μέχρι και **2% του συνολικού επιτρεπόμενου εμβαδού ή 15 τετραγωνικά μέτρα ανά αδειοδοτημένη μονάδα** οποιαδήποτε αύξηση είναι μεγαλύτερη:

Οικοδομική Αρχή εκδίδει Πιστοποιητικό με Σημειώσεις

«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»



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

Νομοθετικές Ρυθμίσεις

Διάταγμα για τις Μη Εξουσιοδοτημένες Εργασίες (ΚΔΠ181/2016) (συν.)

Εργασίες Ουσιώδους Σημασίας: Μη τήρηση ελάχιστων αποστάσεων από τα σύνορα ή/και διαφοροποίηση στο ύψος περίφραξης ή στηθαίου.

Σε περίπτωση που εξασφαλίζεται η ασφάλεια και η λειτουργικότητα της οικοδομής και δεν επηρεάζονται οι ανέσεις τρίτων:

Οικοδομική Αρχή δεν εκδίδει Πιστοποιητικό και ενημερώνει ανάλογα τον Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

Νομοθετικές Ρυθμίσεις

Διάταγμα για τις Μη Εξουσιοδοτημένες Εργασίες (ΚΔΠ181/2016) (συν.)

Μη αδειοδοτημένες επιπρόσθετες μονάδες, ή αύξηση του αριθμού των ορόφων ή διαφορετική χωροθέτηση της οικοδομής από τα εγκεκριμένα σχέδια ή μη τήρηση όρων της πολεοδομικής άδειας για διατηρητέες οικοδομές ή αρχαία μνημεία:

Οικοδομική Αρχή δεν εκδίδει Πιστοποιητικό και ενημερώνει ανάλογα τον Διευθυντή Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

Στις περιπτώσεις έκδοσης Πιστοποιητικού Μη Εξουσιοδοτημένων Εργασιών, η Οικοδομική Αρχή εφαρμόζει άμεσα τις διατάξεις που προβλέπονται στα άρθρα 20, 21 και 28 του Νόμου



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

Σημερινή Κατάσταση

Αρ Αναπτύξεων	Αρ. Τίτλων	Έγιναν Σχέδια	Ετοιμάζονται προτάσεις	Στις Αρμόδιες Αρχές	Για Έκδοση Τίτλων
1600	28000	1200	500	500	100



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

Σημερινή Κατάσταση

Κατά την ετοιμασία των προτάσεων προς τις Οικοδομικές Αρχές, το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας διαπίστωσε τις ακόλουθες παρατυπίες:

Είδος προβλήματος	Σύνολο
Μη κατασκευή χώρου πρασίνου	3%
Μη κατασκευή δημόσιου δρόμου	3%
Επιλέον κτήρια σε σχέση με την άδεια οικοδομής	2%
Μεγάλη διαφορά με την άδεια	5%
Επέμβαση σε γειτονικό τεμάχιο	7%
Δεν έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής	9%
Σύνολο	29%



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

Διαδικασία Αναγκαστικού Εκσυγχρονισμού (1/2)

- Έναρξη διαδικασίας είτε αυτεπάγγελα από το Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας είτε κατόπιν αιτήματος.
- Επίδοση σχετικής ειδοποίησης προς τον εγγεγραμμένο ιδιοκτήτη.
- Άνοιγμα σχετικής αίτησης.
- Εξασφάλιση διαθέσιμων αδειών, σχεδίων και εγγράφων από τις Αρμόδιες Αρχές.
- Χωρομετρική εργασία για την αποτύπωση της επιτόπου κατάστασης.
- Αντίκριση των αδειοδοτημένων σχεδίων με την επιτόπου κατάσταση και επισήμανση τυχόν διαφορών.



Διαδικασία Αναγκαστικού Εκσυγχρονισμού (2/2)

- Ετοιμασία πρότασης διαίρεσης προς τις Αρμόδιες Αρχές με βάση στοιχεία τα οποία υπάρχουν στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (πωλητήρια έγγραφα, συμφωνίες αντιπαροχής, διανομές κτλ.).
- Έκδοση σχετικής άδειας από την Αρμόδια Αρχή.
- Κτηματολογικός Έλεγχος (δημιουργία νέων εγγραφών, αντίκριση εμπραγμάτων βαρών, αντικατάσταση υποθηκών κτλ).
- Εκτιμήσεις σε αξίες 1.1.2013.
- Έκδοση Τίτλων Ιδιοκτησίας.



Διαδικασία Αναγκαστικού Εκσυγχρονισμού:

Δείγμα παρουσίασης παρατυπιών

ΤΜΗΜΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΧΩΡΟΜΕΤΡΙΑΣ ΚΛΑΔΟΣ ΧΩΡΟΜΕΤΡΙΑΣ

ΙΣΟΓΕΙΟ

Αρ. Φακέλου

Επί του τεμαχίου :

Αριθμός Κτηματικού Σχεδίου

Δήμος / Κοινότητα

Ενορία :

Τμήμα : 16

X : Επέμβαση-περιτέιχσμα του τεμαχίου 397 στο τεμάχιο 468



Πιστοποιητικό με σημειώσεις:

- α : Απο ακάλυπτη βεράντα έγινε καλυμμένη με πέργολα
- β : Απο ακάλυπτη αυλή έγινε καλυμμένη με πέργολα
- γ : Απο ακάλυπτη βεράντα έγινε αυλή
- δ : Απο ακάλυπτο μέρος πισίνας έγινε καλυμμένο
- ε : Απο ακάλυπτο μέρος χώρου στάθμευσης έγινε καλυμμένο
- ζ : Απο ακάλυπτη αυλή έγινε καλυμμένη με πέργολα
- η : Απο ακάλυπτος χώρος στάθμευσης έγινε καλυμμένος με πέργολα
- θ : Απο ακάλυπτη αυλή έγινε καλυμμένη με πέργολα
- κ : Απο ακάλυπτη αυλή έγινε καλυμμένη με πέργολα
- λ : Απο ακάλυπτη βεράντα έγινε καλυμμένη με πέργολα
- ξ : Απο ακάλυπτη αυλή έγινε καλυμμένη με πέργολα

Κλίμακα 1 : 1000

Αρ. Σελ. Χωρομ. Σημειώσεων : 2

Χωρομετρική Βάση Δεδομένων

Ημερομηνία Χωρομέτρησης : 16/05/16

Αρ. Ειδικού Σχεδίου

Αρ. Σελ. Ειδικού Σχεδίου : 2

Δείγμα παρουσίασης παρατυπιών

X : Επέμβαση-περιτείχιμα του τεμαχίου

Τμήμα : 16



Πιστοποιητικό με σημειώσεις:

- α : Απο ακάλυπτη βεράντα έγινε καλυμμένη με πέργολα
- β : Απο ακάλυπτη αυλή έγινε καλυμμένη με πέργολα
- γ : Απο ακάλυπτη βεράντα έγινε αυλή
- δ : Απο ακάλυπτο μέρος πισίνας έγινε καλυμμένο
- ε : Απο ακάλυπτο μέρος χώρου στάθμευσης έγινε καλυμμένο
- ζ : Απο ακάλυπτη αυλή έγινε καλυμμένη με πέργολα
- η : Απο ακάλυπτος χώρος στάθμευσης έγινε καλυμμένος με πέργολα
- θ : Απο ακάλυπτη αυλή έγινε καλυμμένη με πέργολα
- κ : Απο ακάλυπτη αυλή έγινε καλυμμένη με πέργολα
- λ : Απο ακάλυπτη βεράντα έγινε καλυμμένη με πέργολα
- ξ : Απο ακάλυπτη αυλή έγινε καλυμμένη με πέργολα

Κλίμακα 1 : 1000



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

Παραδείγματα Υποθέσεων

Έκδοση Μερικού Πιστοποιητικού (Κάθετος Διαχωρισμός)

Υφιστάμενο Οδικό Δίκτυο

Υπό διαχωρισμό τεμάχιο σε οικόπεδα

Νοούμενου ότι κάποια από τα υπό δημιουργία οικόπεδα εφάπτονται του δημόσιου οδικού δικτύου και μπορούν να έχουν άνετη και αυτοτελή κάρπωση τότε:

Εκδίδεται ανάλογο πιστοποιητικό για τα οικόπεδα και το υπόλοιπο μέρος της ανάπτυξης παραμένει χωράφι (οι χώροι πρασίνου αφαιρούνται)



Παραδείγματα Υποθέσεων

Έκδοση Μερικού Πιστοποιητικού
(Οριζόντιος Διαχωρισμός)

Συμπληρωμένη Μονάδα

Ημιτελής ή δεν ανεγέρθηκε

Πιστοποιητικό εκδίδεται για τη
συμπληρωμένη μονάδα

Για την μονάδα που δεν έχει ολοκληρωθεί,
δεν εκδίδεται Πιστοποιητικό και η εγγραφή
θα περιλαμβάνει μη αξιοποιούμενα
δικαιώματα ανάπτυξης.



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

Ευχαριστούμε για την προσοχή σας



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας