

**Ε.Ε. Παρ. ΙΙΙ(Ι)**  
**Αρ. 5183, 20.9.2019**  
**Αριθμός 309**

**Κ.Δ.Π. 309/2019**

**Ο ΠΕΡΙ ΡΥΘΜΙΣΕΩΣ ΟΔΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΝΟΜΟΣ**

(ΝΟΜΟΙ 14 ΤΟΥ 1959, 67 ΤΟΥ 1963, 6 ΚΑΙ 65 ΤΟΥ 1964, 12 ΤΟΥ 1969, 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 ΚΑΙ 17(Ι) ΤΟΥ 2019)

Διάταγμα με βάση το άρθρο 4(2)(στ)

---

14 του 1959	Ο Υπουργός Εσωτερικών, ασκώντας τις εξουσίες που του παρέχονται με βάση το άρθρο 4(2)(στ)
67 του 1963	του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή
6 του 1964	αντικαθίσταται, εκδίδει το ακόλουθο Διάταγμα:
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(Ι) του 2017  
143(Ι) του 2017  
17(Ι) του 2019.

Συνοπτικός τίτλος.	1. Το παρόν Διάταγμα θα αναφέρεται ως το περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Προϋποθέσεις Έκδοσης Άδειας δυνάμει του άρθρου 4(2)(στ) Διάταγμα του 2019.
Ερμηνεία.	2.(1) Στο παρόν Διάταγμα, εκτός αν από το κείμενο προκύπτει διαφορετική έννοια-  «αρμόδια αρχή» έχει την έννοια που αποδίδεται στο άρθρο 2 του Νόμου.  «Νόμος» σημαίνει τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται.  (2) Οποιοσδήποτε 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 εφαρμόζεται στις περιπτώσεις αιτήσεων για οικιστική ανάπτυξη που δεν είναι σύμφωνες με χορηγηθείσα πολεοδομική άδεια, ή σε περιπτώσεις αιτήσεων για οικιστική ανάπτυξη που δεν είναι σύμφωνες με πολεοδομική άδεια που θεωρείται χορηγηθείσα σύμφωνα με Γενικό ή Ειδικό Διάταγμα Ανάπτυξης που εκδίδεται με βάση τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται, όπου η αρμόδια αρχή είναι δυνατό να εκδίδει άδεια σύμφωνα με το άρθρο 3 του Νόμου, υπό τις προϋποθέσεις του Γενικού ή Ειδικού Διατάγματος Ανάπτυξης και τις προϋποθέσεις της παραγράφου 5 του παρόντος Διατάγματος και νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται ουσιαστικά οι ανέσεις εφαπτόμενων ιδιοκτησιών ή ιδιοκτησιών στην περιοχή της οικοδομής.
Σκοπός του παρόντος Διατάγματος.	4. Σκοπός του παρόντος Διατάγματος είναι η απλοποίηση και η επιτάχυνση του συστήματος ελέγχου της ανάπτυξης μέσω της ενίσχυσης των περιπτώσεων που περιλαμβάνονται στο άρθρο 4(2) του Νόμου, για τις οποίες η αρμόδια αρχή είναι δυνατό να εκδίδει απευθείας άδεια σύμφωνα με το άρθρο 3 του Νόμου χωρίς την προηγούμενη χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας.  5. Οι περιπτώσεις που είναι δυνατόν να εγκριθούν σύμφωνα με την παράγραφο 3 του παρόντος διατάγματος, είναι οι εξής:  (α) Αύξηση του ποσοστού κάλυψης κατά 0,05:1 σε περίπτωση ανάπτυξης σε Οικιστική Ζώνη με ισχύον ποσοστό κάλυψης ίσο ή μικρότερο του 0,35:1, νοουμένου ότι το επιπλέον εμβαδόν προκύπτει από το εμβαδόν καλυμμένων βεραντών και καλυμμένων χώρων στάθμευσης.  (β) Υπέρβαση μέχρι και ένα (1) μέτρο, του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της οικοδομής, όπως αυτό καθορίζεται στο ισχύον Σχέδιο Ανάπτυξης.  (γ) Ανέγερση οικοδομής εντός της ελάχιστης απόστασης από τα σύνορα, συμπεριλαμβανομένου και του οδικού συνόρου, η οποία έχει προκύψει λόγω λανθασμένης χωροθέτησης της οικοδομής κατά το στάδιο ανέγερσης ή η οποία απαιτείται για σκοπούς στατικής ενίσχυσης υφιστάμενης οικοδομής (μέγιστη απόκλιση 50 εκατοστά).  (δ) Κατασκευή ιδιωτικής κολυμβητικής δεξαμενής σε απόσταση μικρότερη των 3 μέτρων και μέχρι 1,5 μέτρα (ελάχιστο όριο) από τα γειτονικά τεμάχια, πεζόδρομο, ή δημόσιο χώρο πρασίνου, με εξαίρεση το οδικό σύνορο.  (ε) Ανέγερση Μηχανοστασίου κολυμβητικής δεξαμενής, που εφάπτεται των συνόρων, με εξαίρεση το οδικό σύνορο.  (στ) Μικρές προσθήκες / μετατροπές στην οικοδομή οι οποίες είναι αναγκαίες για εφαρμογή των μέτρων πρόσβασης και ασφάλειας σε οικοδομές, από άτομα με αναπηρία, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται ουσιαστικά οι ανέσεις και τα δικαιώματα των περίγειων.  (ζ) Κατασκευή ελαφριάς πέργολας – σκιαδίου, περιορισμένου εμβαδού που εφάπτεται των συνόρων του τεμαχίου (εξαιρουμένου του οδικού συνόρου), νοουμένου ότι δεν υπερβαίνει το 25% του κοινού συνόρου και δεν επηρεάζονται οι ανέσεις των παρακείμενων τεμαχίων και η φυσιογνωμία της περιοχής.  (η) Ενοποίηση δύο καταστημάτων νοουμένου ότι το νέο κατάστημα δεν υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο εμβαδόν από το ισχύον Σχέδιο Ανάπτυξης.  (θ) Περιφράξη κενού οικοπέδου, στις περιπτώσεις εγκριμένων οικοπέδων που δεν επηρεάζονται από τη διαμόρφωση, διάνοιξη ή ουσιαστική διαπλάτυνση προσπέλασης σε υπεραστική οδό.

(ι) Αύξηση του ύψους της περίφραξης επί του οδικού συνόρου και σε απόσταση 3,00 μέτρων από αυτό, μέχρι 1,50 μέτρα, ή/και αύξηση του ύψους της περίφραξης μετά τα 3,00 μέτρα από το οδικό σύνορο, μέχρι 2,50 μέτρα, η οποία δικαιολογείται λόγω κλίσης του εδάφους ή άλλης ειδικής περίπτωσης και νοουμένου ότι δεν επηρεάζεται η οδική ασφάλεια και οι ανέσεις και οι συνθήκες αερισμού και φωτισμού παρακείμενων ιδιοκτησιών.

(κ) Περίφραξη τεμαχίου σε Γεωργική Ζώνη με κατασκευή ύψους πέραν του 1,20 μέτρα υπό προϋποθέσεις και που να συνάδει με το γύρω περιβάλλον.

(λ) Αλλαγή της χωροθέτησης των οικοδομών (κύριας και βοηθητικών) στο τεμάχιο, νοουμένου ότι τηρούνται οι ελάχιστες αποστάσεις από τα σύνορα.

(μ) Τροποποίηση/μετατροπή της διαρρύθμισης των χώρων στάθμευσης, ή/και αύξηση του αριθμού των χώρων στάθμευσης νοουμένου ότι τηρούνται τα γεωμετρικά πρότυπα όπως καθορίζονται με βάση τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο και δεν μειώνονται άλλες συναφείς απαιτήσεις ή όροι της πολεοδομικής άδειας.

(ν) Μετατροπή/αναδιάταξη ιδιωτικού χώρου πρασίνου σε περίπτωση πολυκατοικίας, νοουμένου ότι δεν μειώνεται το συνολικό εμβαδόν του.

(ξ) Διαφοροποίηση στη διαμόρφωση /τοπιοτέχνηση του ελεύθερου χώρου του τεμαχίου απ' ότι προέβλεπε το εγκεκριμένο χωροταξικό σχέδιο άδειας, νοουμένου ότι δεν αυξάνονται οι σκληρές επιφάνειες και δεν επέρχεται περαιτέρω σφράγιση του εδάφους.

(ο) Αλλαγή χρήσης υφιστάμενης μονάδας καταστήματος που βρίσκεται σε οικιστική ζώνη Κα, σε μονάδα κατοικίας, νοουμένου ότι ο συνολικός αριθμός των μονάδων κατοικίας στο οικόπεδο δεν θα υπερβαίνει τις τέσσερις και ότι το τεμάχιο δεν επηρεάζεται από σχέδιο διάνοιξης ή συνέχισης του οδικού δικτύου.

Αντικατάσταση.

6. Το παρόν Διάταγμα αντικαθιστά το προηγούμενο σχετικό Διάταγμα του 2012 (Κ.Δ.Π. 406/2012).

Έναρξη ισχύος.

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

Έγινε στις 21 Αυγούστου 2019.

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΠΕΤΡΙΔΗΣ,  
Υπουργός Εσωτερικών.