



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Γραφείο Γενικού Διευθυντή

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΥΠΕΣ Γ.Ε. 1

21 Σεπτεμβρίου 2020

Αρ. Φακ.

05.13.022

05.33.018.00θ

**Ειδικά διαδικαστικά μέτρα για έλεγχο των αιτήσεων για οικιστική ανάπτυξη  
- Πολεοδομική Βεβαιότητα**

Η παρούσα Εγκύκλιος ρυθμίζει τα ειδικά διαδικαστικά μέτρα που θα πρέπει να ακολουθούν οι Πολεοδομικές Αρχές, στο πλαίσιο εξέτασης αιτήσεων που αφορούν τη νέα διαδικασία εξασφάλισης Πολεοδομικής Βεβαιότητας. Σε πρώτο στάδιο, η Εγκύκλιος αυτή θα εφαρμοστεί σύμφωνα με την Εντολή 2/2020 του Υπουργού Εσωτερικών, σε αναπτύξεις που αφορούν οικιστική ανάπτυξη μέχρι δύο μονάδων κατοικίας, σε εγγεγραμμένο οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο. Ακολούθως, και αφού αξιολογηθεί η αποτελεσματικότητα της διαδικασίας αυτής, θα διερευνηθεί το ενδεχόμενο επέκτασης του πεδίου εφαρμογής της σχετικής Εντολής, ώστε να καλυφθούν περισσότεροι τύποι ανάπτυξης.

**2. Τύποι ανάπτυξης για τους οποίους ισχύει η παρούσα Εγκύκλιος:**

Η Εγκύκλιος αυτή ισχύει για τους τύπους ανάπτυξης που καταγράφονται στην Εντολή 2/2020 του Υπουργού Εσωτερικών, δηλαδή ανέγερση κατοικίας ή δύο μονάδων κατοικιών και προσθήκες μετατροπές σε κατοικία ή σε δύο μονάδες κατοικίας, σε εγγεγραμμένο οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο (σχετική επεξήγηση στην Εντολή), που εμπίπτουν σε Οικιστική ή Τουριστική Ζώνη ή Ζώνη Κατοικίας και Γραφείων, των Τοπικών Σχεδίων ή των Σχεδίων Περιοχής, ή σε Οικιστική ή Τουριστική Ζώνη της Δήλωσης Πολιτικής. Για αναπτύξεις που εμπίπτουν στην αναφερόμενη πιο πάνω κατηγορία οικιστικής ανάπτυξης, δεν θα εφαρμόζονται οι πρόνοιες της Εγκυκλίου 1/2011, αλλά οι πρόνοιες της παρούσας.

Σημειώνεται, πως η παρούσα Εγκύκλιος δεν έχει εφαρμογή σε καθορισμένες Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ) και σε περιπτώσεις οικοδομών, που έχουν κηρυχθεί ως διατηρητέες, με βάση το άρθρο 38 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.

**3. Τρόπος υποβολής της αίτησης**

Τα σχέδια και τα έγγραφα αίτησης, που θα εξετάζεται με βάση την παρούσα Εγκύκλιο και σύμφωνα με την Εντολή 2/2020, θα υποβάλλονται καταχωρημένα σε ειδικό φάκελο, που θα διατίθεται δωρεάν από τις Πολεοδομικές Αρχές και το Επιστημονικό Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου (ΕΤΕΚ). Επιπλέον, για τις αιτήσεις που εμπίπτουν σε περιοχές όπου Πολεοδομική Αρχή είναι ο οικείος Επαρχιακός Λειτουργός του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, θα είναι δυνατή η ηλεκτρονική υποβολή τους.

#### 4. Διαδικασία ελέγχου- Υποβαλλόμενα στοιχεία

Η Πολεοδομική Αρχή, στις περιπτώσεις εφαρμογής της Εγκυκλίου, θα διενεργεί έλεγχο των βασικών πτυχών της προτεινόμενης ανάπτυξης με βάση τις πρόνοιες του οικείου Σχεδίου Ανάπτυξης. Η ευθύνη για την ακρίβεια των στοιχείων, που περιλαμβάνονται στην Υπεύθυνη Δήλωση (Έντυπο Πολεοδομικής Βεβαιότητας) και στο υποβαλλόμενο Χωροταξικό Διάγραμμα Δόμησης, θα βαρύνει τον μελετητή του έργου.

Για διασφάλιση της ανάληψης ευθύνης των υποβαλλόμενων στοιχείων από το μελετητή του έργου, θα υποβάλλεται υποχρεωτικά, ως απαραίτητο στοιχείο για το χειρισμό της αίτησης, σύμφωνα με τον Κανονισμό 3(2)(δ), των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Αιτήσεις και Ιεραρχικές Προσφυγές) Κανονισμών του 2016 (Κ.Δ.Π. 62/2016), βεβαίωση του ΕΤΕΚ για ασφάλιση επαγγελματικής ευθύνης του μελετητή.

Η Πολεοδομική Αρχή έχει την εξουσία να διενεργεί πλήρη έλεγχο της αίτησης σε περίπτωση που διαπιστωθεί, ότι οποιοδήποτε από τα στοιχεία που υποβάλλονται είναι λανθασμένο ή ανακριβές. Σε ένα τέτοιο ενδεχόμενο:

- (α) Σε περίπτωση που διαπιστώνονται ουσιώδεις ανακρίβειες / λάθη (π.χ. συντελεστής δόμησης, ποσοστό κάλυψης, ύψος κύριας και βοηθητικής οικοδομής, αποστάσεις από σύνορα, επιχωματώσεις, κλπ), 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 ίδιου φαινομένου από το συγκεκριμένο 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) Καμία αίτηση που εξετάζεται με τη διαδικασία της Πολεοδομικής Βεβαιότητας δεν θα παραλαμβάνεται από μελετητή, ο οποίος διαπιστώθηκε, ότι είχε επανειλημμένα δηλώσει λανθασμένα στοιχεία σε αιτήσεις που υποβλήθηκαν με τη διαδικασία αυτή, ως αναφέρεται πιο πάνω.
- (δ) 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.
- (ε) 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.λ.π.), η Πολεοδομική Αρχή δύναται να υποβάλει τεκμηριωμένη καταγγελία στο Πειθαρχικό Συμβούλιο του ΕΤΕΚ, συμπληρώνοντας το Έντυπο Καταγγελίας, σύμφωνα με τους περί Δεοντολογίας των Μελών του Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κανονισμούς, και ενημερώνοντας τον αιτητή και την Ασφαλιστική Εταιρεία του μελετητή, όταν κρίνει ότι συντρέχουν λόγοι όπως π.χ. επανάληψη της υποβολής λανθασμένων στοιχείων από συγκεκριμένο μελετητή. Επιπλέον, στις περιπτώσεις αυτές, η Πολεοδομική Αρχή θα ενημερώνει σχετικά τον ιδιοκτήτη και η πολεοδομική άδεια θα παύει να ισχύει. Σχετικός τυπικός όρος για το ενδεχόμενο τέτοιου τερματισμού της ισχύος της άδειας τίθεται στη χορηγηθείσα πολεοδομική άδεια.

#### 5. Περίοδος ολοκλήρωσης της μελέτης και λήψης πολεοδομικής απόφασης

Στις περιπτώσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της παρούσας Εγκυκλίου, η Πολεοδομική Αρχή θα καταλήγει σε απόφαση επί της αίτησης εντός περιόδου

**20 εργάσιμων ημερών** από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης. Σε περιοχές όπου αρμόδια Πολεοδομική Αρχή είναι ο οικείος Επαρχιακός Λειτουργός του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, η αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας μπορεί να υποβληθεί μέχρι και τις 31 Δεκεμβρίου 2021, σε έντυπη ή και σε ηλεκτρονική μορφή. Από την 1 Ιανουαρίου 2022, όλες οι αιτήσεις σε όλες τις Πολεοδομικές Αρχές θα υποβάλλονται **υποχρεωτικά μόνο σε ηλεκτρονική μορφή**. Στις περιπτώσεις ηλεκτρονικής υποβολής της αίτησης, η Πολεοδομική Αρχή θα καταλήγει σε απόφαση επί της αίτησης εντός περιόδου **10 εργάσιμων ημερών**.

#### 6. Όροι που τίθενται σε Πολεοδομικές Άδειες

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 θα περιλαμβάνει 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, κ.λπ.), 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)

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).

Επιπρόσθετα θα περιλαμβάνονται και οι ακόλουθες Σημειώσεις:

Σημειώσεις:

- α) Η παρούσα πολεοδομική άδεια χορηγείται σύμφωνα με τις πρόνοιες της Εντολής 2/2020 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, κλπ), η Πολεοδομική Αρχή έχει την εξουσία να ενημερώνει, ανάλογα με την περίπτωση και την επανάληψη του φαινομένου από τον ίδιο μελετητή, 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).

### 7. Άλλες πρόνοιες

Η Πολεοδομική Αρχή θα τηρεί ξεχωριστό Μητρώο για τις αιτήσεις στις οποίες εφαρμόζεται η παρούσα Εγκύκλιος, ώστε να είναι εφικτή η αξιολόγηση της εφαρμογής της.

### 8. Ημερομηνία Εφαρμογής της Εγκυκλίου

Η παρούσα Εγκύκλιος τίθεται σε εφαρμογή από 1 Οκτωβρίου 2020, ημερομηνία που τίθεται σε εφαρμογή η Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών με αρ. 2/2020, και αναμένεται ότι μέχρι την ημερομηνία αυτή θα γίνουν όλες οι αναγκαίες διευθετήσεις και ρυθμίσεις στις Πολεοδομικές Αρχές, ώστε η εφαρμογή της να μην συναντήσει οποιαδήποτε προβλήματα. Επισυνάπτονται για το σκοπό αυτό τα δύο Διατάγματα, που έχουν δημοσιευθεί στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας στις 21 Αυγούστου 2020 (Ε.Ε. Παρ. III(I), Αρ. 5342, 21.8.2020), με τίτλο, το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Οικιστική Ανάπτυξη σε Οικόπεδα και Υπό Δημιουργία Οικόπεδα) Ειδικό (Καταργητικό) Διάταγμα Ανάπτυξης του 2020 (ΚΔΠ 386/2020) και το Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Εκχώρηση Εξουσιών) Τροποποιητικό Διάταγμα του 2020.

### 9. Κοινοποίηση της Εγκυκλίου

Η Εγκύκλιος θα είναι αναρτημένη στον ιστότοπο του Υπουργείου Εσωτερικών, του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, καθώς και των Επαρχιακών Διοικήσεων. Περαιτέρω, καλούνται οι υπόλοιπες Πολεοδομικές και Οικοδομικές Αρχές, όπως αναρτήσουν την παρούσα εγκύκλιο στους ιστοτόπους τους, για σκοπούς πληροφόρησης του κοινού.



Δρ. Κώστας Κωνσταντίνου  
Γενικός Διευθυντής