



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

Χάρτης του Πολίτη για το Πολεοδομικό Σύστημα



**Χάρτης του Πολίτη
για το
Πολεοδομικό Σύστημα**

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ	5
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	7
Το περιεχόμενο του Χάρτη του Πολίτη.....	7
Το Πολεοδομικό Σύστημα.....	8
ΠΡΩΤΟ ΜΕΡΟΣ - ΤΑ ΣΧΕΔΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	9
Τύποι Σχεδίων Ανάπτυξης.....	9
Περιεχόμενα των Σχεδίων Ανάπτυξης	10
Εκπόνηση, Αναθεώρηση και Τροποποίηση Σχεδίων Ανάπτυξης	10
ΔΕΥΤΕΡΟ ΜΕΡΟΣ - ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	17
Γενικά	17
Πολεοδομική Άδεια και Ανάπτυξη	17
Πληροφορίες για Πολεοδομικές Ζώνες και Σχέδια Ανάπτυξης.....	18
Διαβουλεύσεις και συμβουλές πριν την υποβολή αίτησης	19
Προκαταρκτικές απόψεις.....	19
Υποβολή αίτησης	20
Μελέτη αίτησης	22
Ταχεία μελέτη πολεοδομικής αίτησης	24
Γνωστοποίηση της πολεοδομικής απόφασης.....	25
Παρακολούθηση μελέτης πολεοδομικής αίτησης και αποτελέσματα	
Πολεοδομικών Αρχών	26
Τροποποίηση Πολεοδομικής Άδειας, έγκριση επιφυλαχθέντων θεμάτων .	27
Επιβολή πολεοδομικού ελέγχου	27
Μητρώο αιτήσεων	27
Γενικές πληροφορίες για τη λειτουργία των Γραφείων	
των Πολεοδομικών Αρχών	28
Συναίνεση για οικοδομικές εργασίες σε διατηρητέες οικοδομές.....	29
Αίτηση για κήρυξη διατηρητέας οικοδομής.....	30
Κήρυξη προστατευόμενων δέντρων.....	31
ΤΡΙΤΟ ΜΕΡΟΣ - ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΠΑΡΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΠΟΨΕΩΝ ΑΠΟ ΤΡΙΤΟΥΣ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΠΡΟΤΙΘΕΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ	32

ΤΕΤΑΡΤΟ ΜΕΡΟΣ - ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ ΚΑΤΑ ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ ΤΩΝ ΠΡΟΝΟΙΩΝ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	34
ΠΕΜΠΤΟ ΜΕΡΟΣ - ΙΕΡΑΡΧΙΚΕΣ ΠΡΟΣΦΥΓΕΣ	37
ΕΚΤΟ ΜΕΡΟΣ - ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΕΙΣ	40
ΕΒΔΟΜΟ ΜΕΡΟΣ - ΠΑΡΑΠΟΝΑ ΣΤΟΝ ΕΠΙΤΡΟΠΟ ΔΙΟΙΚΗΣΕΩΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΦΥΓΕΣ ΣΤΟ ΑΝΩΤΑΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ	41
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ	42
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 - ΟΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ	42
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2 - Η ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ.....	45
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3 - ΔΗΜΟΣΙΕΥΜΕΝΑ ΣΧΕΔΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ.....	50
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4 - ΕΝΤΥΠΑ ΑΙΤΗΣΕΩΝ ΠΟΥ ΔΙΑΤΙΘΕΝΤΑΙ ΣΤΑ ΓΡΑΦΕΙΑ ΤΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	51
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 5 - ΑΛΛΕΣ ΑΡΧΕΣ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ	53
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 6 - ΧΡΟΝΙΚΕΣ ΠΡΟΘΕΣΜΙΕΣ.....	54

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Ο Χάρτης του Πολίτη για το Πολεοδομικό Σύστημα δημοσιεύτηκε για πρώτη φορά το 2000. Ο Χάρτης απευθύνεται στο κοινό και αποσκοπεί στον καθορισμό του επιπέδου των υπηρεσιών τις οποίες το Υπουργείο Εσωτερικών και ειδικότερα, το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως αναλαμβάνουν να παράσχουν, στο πλαίσιο των διεργασιών και μηχανισμών του Πολεοδομικού Συστήματος. Τονίζεται ότι το επίπεδο υπηρεσιών και οι χρονικές προθεσμίες που καθορίζονται στον Χάρτη, δεσμεύουν μόνο τις Πολεοδομικές Αρχές που υπάγονται διοικητικά στο Υπουργείο Εσωτερικών.

Το πλήρες κείμενο του Χάρτη του Πολίτη για το Πολεοδομικό Σύστημα είναι καταχωρημένο στην ιστοσελίδα με την ηλεκτρονική διεύθυνση www.moi.gov.cy/trh του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, καθώς και στην ιστοσελίδα με την ηλεκτρονική διεύθυνση www.moi.gov.cy του Υπουργείου Εσωτερικών. Ο Χάρτης του Πολίτη που είναι αναρτημένος στις πιο πάνω ιστοσελίδες, ενημερώνεται μηνιαία, και σε αυτόν ενσωματώνονται όλες οι τελευταίες τροποποιήσεις σχετικά με την πολεοδομική νομοθεσία, ή οποιοσδήποτε άλλες εξελίξεις αφορούν το πολεοδομικό σύστημα.

Ο Χάρτης του Πολίτη για το Πολεοδομικό Σύστημα αποσκοπεί στα ακόλουθα:

- να παράσχει τις αναγκαίες πληροφορίες σχετικά με το πολεοδομικό σύστημα,
- να επεξηγήσει τρόπους συμμετοχής του πολίτη στη διαμόρφωση των Σχεδίων Ανάπτυξης,
- να εξηγήσει τις μεθόδους με τις οποίες οι πολίτες είναι δυνατόν να συμβάλουν στη λήψη των πιο καλά στοιχειοθετημένων και ορθότερων πολεοδομικών αποφάσεων σε διάφορα επίπεδα,
- να προδιαγράψει, με τη μεγαλύτερη δυνατή σαφήνεια, τα επίπεδα ποιότητας στις υπηρεσίες που παρέχουν φορείς της Κυβέρνησης, σε σχέση με θέματα πολεοδομίας,

Ο Χάρτης του Πολίτη θεμελιώνεται σε πέντε βασικές αρχές, οι οποίες εφαρμόζονται σε όλες τις δημόσιες υπηρεσίες, και αφορούν τα ακόλουθα:

- την καταγραφή σαφών πληροφοριών σε σχέση με τις υπηρεσίες που παρέχονται,

- τον καθορισμό του επιπέδου ποιότητας των υπηρεσιών που πρέπει να αναμένονται από το κοινό, και τις σχετικές χρονικές προθεσμίες,
- την αναμενόμενη συμπεριφορά των Λειτουργών των Δημόσιων Υπηρεσιών,
- τη δυνατότητα παροχής συμβουλών και διευκρινίσεων στο κοινό,
- την επιδίωξη παροχής των υπηρεσιών, αποδοτικά και οικονομικά.

Ο Χάρτης του Πολίτη έχει ως κύριο σκοπό να καλύψει τα ενδιαφέροντα και τις ανάγκες του μεγαλύτερου ποσοστού των πολιτών που χρειάζεται να εξυπηρετηθούν από το πολεοδομικό σύστημα. Τα επίπεδα ποιότητας των υπηρεσιών που πρέπει να αναμένει κάθε πολίτης καταγράφονται σε διάφορα σημεία του Χάρτη. Μερικά από τα πιο σημαντικά αφορούν τα ακόλουθα:

- τη διασφάλιση της μέγιστης και ευρύτερης δυνατής δημοσιοποίησης της διαδικασίας τροποποίησης των Σχεδίων Ανάπτυξης, κατά τρόπο ενεργητικό που θα ενθαρρύνει τη διατύπωση απόψεων από το κοινό,
- την παροχή των αναγκαίων πληροφοριών και διευκρινίσεων πριν την υποβολή αιτήσεων για χορήγηση πολεοδομικής άδειας, και κατά το στάδιο μελέτης της πολεοδομικής αίτησης,
- την επιδίωξη λήψης πολεοδομικής απόφασης σε σχέση με το μεγαλύτερο ποσοστό των αιτήσεων μέσα σε περίοδο μέχρι τριών μηνών από την υποβολή τους,
- τον καθορισμό προτύπων παροχής υπηρεσιών και τη δημοσιοποίηση του βαθμού επίτευξης των προτύπων αυτών,
- τη δυνατότητα υποβολής Προσφυγής κατά πολεοδομικής απόφασης.

Αρκετά από τα επίπεδα ποιότητας υπηρεσιών που καθορίζονται στον Χάρτη του Πολίτη δεν προκύπτουν από την Πολεοδομική Νομοθεσία, και τυπικά οι Αρχές που εμπλέκονται δεν είναι υποχρεωμένες να τα παράσχουν. Εντούτοις, το Υπουργείο Εσωτερικών, το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως και τα Επαρχιακά Γραφεία του Τμήματος, δεσμεύονται να επιτύχουν τα επίπεδα αυτά και να παράσχουν υπηρεσίες με τις επιδιωκόμενες ποιότητες.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το περιεχόμενο του χάρτη του Πολίτη

Η προαγωγή και ο έλεγχος της ανάπτυξης σε όλες τις περιοχές της Κύπρου, περιλαμβανομένων τόσο των αστικών περιοχών όσο και των περιοχών της υπαίθρου, εξασφαλίζονται με την εφαρμογή των δημοσιευμένων Σχεδίων Ανάπτυξης. Στο **Πρώτο Μέρος** του Χάρτη του Πολίτη επεξηγείται το περιεχόμενο και οι σκοποί των Σχεδίων Ανάπτυξης, τα σχετικά επίπεδα υπηρεσιών που πρέπει να αναμένουν οι πολίτες, και οι τρόποι με τους οποίους είναι δυνατόν να συμμετέχει στη διαδικασία εκπόνησης και τροποποίησης των Σχεδίων, ο κάθε πολίτης.

Για την υλοποίηση οποιασδήποτε ανάπτυξης, είναι απαραίτητη εκ των προτέρων η χορήγηση πολεοδομικής άδειας από την αρμόδια Πολεοδομική Αρχή, εκτός των περιπτώσεων που περιγράφονται στα Γενικά Διατάγματα Ανάπτυξης, για τις οποίες η Πολεοδομική Άδεια θεωρείται δοσμένη. Η σχετική απόφαση λαμβάνεται με βάση τις πρόνοιες του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης, εκτός αν υπάρχουν συγκεκριμένοι και πειστικοί λόγοι για να ληφθούν υπόψη και άλλοι ουσιώδεις παράγοντες. Στο **Δεύτερο** και **Τρίτο Μέρος** του Χάρτη του Πολίτη προσδιορίζονται τα επίπεδα ποιότητας και ταχύτητας που πρέπει να αναμένει κάθε πολίτης κατά τη μελέτη της αίτησής του από την Πολεοδομική Αρχή, ή κατά τη μελέτη αίτησης σε σχέση με την οποία έχει συγκεκριμένο συμφέρον ή άμεσο ενδιαφέρον.

Σε ορισμένες περιπτώσεις είναι αναγκαίο να μελετηθεί αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση των προνοιών Σχεδίου Ανάπτυξης, εφόσον πληρούνται συγκεκριμένα κριτήρια και αρχές, με βάση τους ισχύοντες Κανονισμούς. Στο **Τέταρτο Μέρος** του Χάρτη του Πολίτη καθορίζονται τα επίπεδα ποιότητας στην παροχή υπηρεσιών σε σχέση με τη συγκεκριμένη διαδικασία υποβολής τέτοιας αίτησης.

Σε αριθμό καθορισμένων περιπτώσεων, όταν ο πολίτης θεωρήσει ότι η απόφαση της Πολεοδομικής Αρχής σε πολεοδομική του αίτηση δεν είναι σύμφωνη με τις πρόνοιες του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης, είναι δυνατή η υποβολή Ιεραρχικής Προσφυγής στον Υπουργό Εσωτερικών, ή παραπόνου στον Επίτροπο Διοικήσεως, ή και Προσφυγής στο Ανώτατο Δικαστήριο. Στο **Πέμπτο**, **Έκτο** και **Έβδομο Μέρος** του Χάρτη του Πολίτη, καθορίζεται το επίπεδο των υπηρεσιών που πρέπει να αναμένει ο πολίτης κατά την εξέταση των προσφυγών ή παραπόνων του από τα αρμόδια όργανα, όπως και αναφορικά με την υποβολή απαιτήσε-

ων για αποζημιώσεις, που θεωρεί ότι προκύπτουν λόγω συγκεκριμένης πολεοδομικής απόφασης.

Ο Χάρτης του Πολίτη παρέχει επίσης πληροφόρηση στον πολίτη αναφορικά με διάφορα χρήσιμα στοιχεία. Στα **Παραρτήματα** του Χάρτη περιλαμβάνονται πληροφορίες αναφορικά με τις καθορισμένες Πολεοδομικές Αρχές, την πολεοδομική νομοθεσία, τα ισχύοντα Σχέδια Ανάπτυξης, κ.ο.κ.

Το Πολεοδομικό Σύστημα

Μέσα από τις διεργασίες και τους μηχανισμούς του πολεοδομικού συστήματος, διασφαλίζεται ότι η κάθε χρήση γης ή η κάθε οικοδομή χωροθετείται ορθολογικά μέσα στον χώρο, στην πόλη ή στην ύπαιθρο, και αποφεύγονται λανθασμένες επιλογές και χωροθετήσεις που δημιουργούν αρνητικές επιπτώσεις. Το σύστημα αποσκοπεί στον ορθολογικό προγραμματισμό και σχεδιασμό της χωροθέτησης όλων των απαραίτητων αναπτύξεων και άλλων λειτουργιών και χρήσεων: νέες οικιστικές αναπτύξεις, βιομηχανίες, εμπορικές αναπτύξεις, γραφεία, σχολεία, χώροι αναψυχής/ ψυχαγωγίας, τουριστικές διευκολύνσεις διαφόρων τύπων, δρόμοι, κτηνοτροφικά υποστατικά, κ.ά.

Ταυτόχρονα, το πολεοδομικό σύστημα εγγυάται για την προστασία του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος μιας, διαιρεμένης με τη βία, πατρίδας. Διασφαλίζει ότι η ανάπτυξη είναι πράγματι βιώσιμη, και ότι οι πολεοδομικές αποφάσεις που λαμβάνονται, δεν εξαντλούν τη δυνατότητα του περιβάλλοντος του νησιού μας να στηρίξει τη ζωή των μελλοντικών πολιτών.

Το πολεοδομικό σύστημα δεν υποκαθιστά τον μηχανισμό αξιολόγησης αιτήσεων και έκδοσης αδειών οικοδομής, όπως καθορίζονται στην περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νομοθεσία. Το πολεοδομικό σύστημα αποσκοπεί κύρια στον έλεγχο του βαθμού και του τρόπου με τον οποίο χρησιμοποιείται η γη και οι οικοδομές, ώστε να διασφαλίζεται το δημόσιο συμφέρον, με τον καλύτερο δυνατό τρόπο σε κάθε περίπτωση.

ΠΡΩΤΟ ΜΕΡΟΣ

ΤΑ ΣΧΕΔΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Τύποι Σχεδίων Ανάπτυξης

Η προαγωγή και ο έλεγχος της ανάπτυξης σε όλες τις περιοχές της Κύπρου, περιλαμβανομένων των αστικών περιοχών και των περιοχών της υπαίθρου, εξασφαλίζονται με την εφαρμογή των δημοσιευμένων Σχεδίων Ανάπτυξης.

Στον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο, καθορίζονται στην παρούσα φάση οι ακόλουθοι τέσσερεις τύποι Σχεδίων Ανάπτυξης.

- Το **Σχέδιο για τη Νήσο**, που αποτελεί έγγραφο προγραμματισμού της κοινωνικο-οικονομικής ανάπτυξης ολόκληρου του κρατικού χώρου, και για την εκπόνηση του αρμόδιος είναι ο **Υπουργός Οικονομικών**. Μέχρι σήμερα δεν έχει εφαρμοσθεί Σχέδιο για τη Νήσο, λόγω της έκρυθμης κατάστασης που προέκυψε από την τουρκική εισβολή και κατοχή.
- Τα **Τοπικά Σχέδια**, που αποτελούν Σχέδια που περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, ένα ευρύ φάσμα προνοιών και μέτρων πολιτικής που αναφέρεται σε μεγάλη ποικιλία τύπων ανάπτυξης, δικτύων υποδομής, προτύπων, επιτρεπόμενων μεγεθών και έντασης της ανάπτυξης. Τα Τοπικά Σχέδια κατά κανόνα αφορούν ευρείες γεωγραφικές περιοχές που λειτουργούν ως ενιαία σύνολα στον χώρο. Μέχρι σήμερα, έχουν δημοσιευθεί τα Τοπικά Σχέδια των τεσσάρων μεγάλων αστικών συγκροτημάτων, καθώς και άλλα Σχέδια για τις περισσότερες περιοχές των Δήμων της ελεύθερης Κύπρου (Λεύκαρα, Αγία Νάπα, Αθένου, κ.ά.).
- Τα **Σχέδια Περιοχής**, που περιλαμβάνουν μέτρα πολιτικής και πρόνοιες σημαντικά λεπτομερέστερες από εκείνες που περιέχονται στα Τοπικά Σχέδια, και κατά κανόνα αφορούν γεωγραφικές περιοχές μικρότερες σε έκταση. Μέχρι σήμερα έχουν δημοσιευθεί δύο Σχέδια Περιοχής (κέντρου Λεμεσού και παλαιού πυρήνα Στροβόλου).

Για τα Τοπικά Σχέδια και τα Σχέδια Περιοχής αρμόδια Πολεοδομική Αρχή είναι ο **Υπουργός Εσωτερικών**, ο οποίος έχει εκχωρήσει ορισμένες από τις σχετικές εξουσίες του στο **Πολεοδομικό Συμβούλιο**.

- Η **Δήλωση Πολιτικής**, που αφορά όλη την κρατική επικράτεια, με εξαίρεση τις περιοχές όπου ισχύουν Τοπικά Σχέδια ή Σχέδια Περιοχής, τις Βρετανικές

Βάσεις και το κατεχόμενο τμήμα της Κύπρου. Ο **Υπουργός Εσωτερικών** διατηρεί όλες τις εξουσίες που καθορίζονται στον Νόμο σε σχέση με τη Δήλωση Πολιτικής.

Με στόχο τη βελτίωση και εκσυγχρονισμό του πολεοδομικού συστήματος, αυτό βρίσκεται υπό διαρκή αξιολόγηση. Στην παρούσα φάση εξετάζονται τροποποιήσεις στην πολεοδομική νομοθεσία, που περιλαμβάνουν σύσταση Κεντρικού Πολεοδομικού Συμβουλίου για την ετοιμασία του Σχεδίου για τη Νήσο, την κατάργηση της Δήλωσης Πολιτικής για την Ύπαιθρο και την εκπόνηση Περιφερειακών Χωροταξικών Σχεδίων από Περιφερειακά Πολεοδομικά Συμβούλια, την εκπόνηση Τοπικών Σχεδίων και Σχεδίων Περιοχής από τις Πολεοδομικές Αρχές σε τοπικό επίπεδο, ή από Πολεοδομικά Συμβούλια συμπλεγματοποιημένων Τοπικών Αρχών, κ.ά.

Περιεχόμενο των Σχεδίων Ανάπτυξης

Όλα τα Σχέδια Ανάπτυξης περιέχουν δύο μέρη. Το πρώτο μέρος αφορά το γραπτό κείμενο, όπου καθορίζονται τα γενικά και ειδικά μέτρα πολιτικής που ισχύουν στην περιοχή που καλύπτουν, ενώ το δεύτερο μέρος περιλαμβάνει αριθμό σχεδίων και χαρτών. Στα σχέδια αυτά καθορίζονται οι ισχύουσες Πολεοδομικές Ζώνες και οι χρήσεις γης που επιτρέπονται σε κάθε τμήμα της περιοχής του Σχεδίου, σχέδια χάραξης δρόμων πρωταρχικής σημασίας ή και βασικού οδικού δικτύου, σχέδια δικτύων ποδηλατοδρόμων, σχέδιο χρήσης γης για τις κεντρικές περιοχές του Σχεδίου, κ.ά.

Στη Δήλωση Πολιτικής περιλαμβάνονται, ως αναπόσπαστο μέρος της, τα Σχέδια Πολεοδομικών Ζωνών ή Ορίων Ανάπτυξης ή Ορίων Υδατοπρομήθειας για όλες τις κοινότητες της υπαίθρου, όπως και άλλα σχέδια ή έγγραφα, που αφορούν προστατευόμενες περιοχές ή τοπία, περιοχές εξαιρετικής φυσικής καλλονής, λατομικές ζώνες, κ.ά.

Εκπόνηση, αναθεώρηση και τροποποίηση σχεδίων ανάπτυξης

Για την εκπόνηση και αρχική δημοσίευση, την αναθεώρηση και την τροποποίηση των Τοπικών Σχεδίων και των Σχεδίων Περιοχής, η Νομοθεσία προνοεί για την ακόλουθη επαναλαμβανόμενη διαδικασία:

- Για τα Τοπικά Σχέδια και Σχέδια Περιοχής υποβάλλονται απόψεις και εισηγήσεις από οποιοδήποτε πρόσωπο, σώμα ή Αρχή, σε ειδικό έντυπο, κατόπιν πρόσκλησης από τον Υπουργό Εσωτερικών. Διενεργούνται, επίσης, δημόσιες ακροάσεις, όπου είναι δυνατόν να κατατεθούν απόψεις όπως το Πολεοδομικό Συμβούλιο κρίνει αναγκαίο για κάθε Σχέδιο Ανάπτυξης. Παράλληλα, τα Σχέδια μελετούνται στο Κοινό Συμβούλιο στο οποίο οι Τοπικές Αρχές και οι φορείς που μετέχουν σε αυτό, υποβάλλουν τις προτάσεις τους. Το Υπουργείο Εσωτερικών έχει συστήσει όπως οι προτάσεις αυτές υποβάλλονται μετά από δημόσια διαβούλευση όπου οι πολίτες ενημερώνονται σχετικά και καταθέτουν τις δικές τους εισηγήσεις. Μετά την εκπόνηση, αν απαιτηθεί, Στρατηγικής Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον, το Σχέδιο καταλήγει στο Πολεοδομικό Συμβούλιο, το οποίο, αφού αποφασίσει σχετικά, το υποβάλλει στον Υπουργό Εσωτερικών για έγκριση και δημοσίευση.
- Η Δήλωση Πολιτικής εκπονείται, τροποποιείται και δημοσιεύεται από τον Υπουργό Εσωτερικών, μετά την υποβολή εισηγήσεων από την Κεντρική και τις Επαρχιακές Συμβουλευτικές Επιτροπές. Η καθορισμένη διαδικασία περιλαμβάνει την ενεργό συμμετοχή και συμβολή των Τοπικών Αρχών σε όλα τα στάδια μελέτης ή και εξέτασης ενστάσεων.
- Από την ημερομηνία δημοσίευσης της γνωστοποίησης για εκπόνηση Σχεδίου Ανάπτυξης, και για περίοδο τεσσάρων (4) μηνών για τα Τοπικά Σχέδια και Σχέδια Περιοχής, και οκτώ (8) μηνών για τη Δήλωση Πολιτικής, υπάρχει η δυνατότητα υποβολής ένστασης με βάση τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο. Εντός της αναφερόμενης καθορισμένης προθεσμίας για κάθε τύπο Σχεδίου Ανάπτυξης, κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί να υποβάλει αιτιολογημένη ένσταση στον Υπουργό Εσωτερικών, συμπληρώνοντας σχετικό ειδικό έντυπο, και επισυνάπτοντας όλα τα απαιτούμενα δικαιολογητικά.
- Μετά το πέρας της τετράμηνης (για τα Τοπικά Σχέδια και Σχέδια Περιοχής), ή της οκτάμηνης περιόδου (για τη Δήλωση Πολιτικής), οι ενστάσεις εξετάζονται όσο τον δυνατόν πιο γρήγορα, μέσα από μια πολυσυμμετοχική διαδικασία που καθορίζεται από τον Υπουργό Εσωτερικών, και στην οποία εμπλέκονται Κυβερνητικά Τμήματα και Υπηρεσίες και οι Τοπικές Αρχές, σε τοπικό και κεντρικό επίπεδο. Για τα Τοπικά Σχέδια, στη διαδικασία συμμετέχει και το Πολεοδομικό Συμβούλιο.
- Όλα τα όργανα που συμμετέχουν στη διαδικασία αξιολόγησης των ενστάσεων υποβάλλουν στον Υπουργό Εσωτερικών εισηγήσεις αναφορικά με τις ενστάσεις. Ο Υπουργός υποβάλλει, ακολούθως, στο Υπουργικό Συμβούλιο τις δικές του εισηγήσεις για την έγκριση του εξεταζόμενου Σχεδίου Ανάπτυξης.

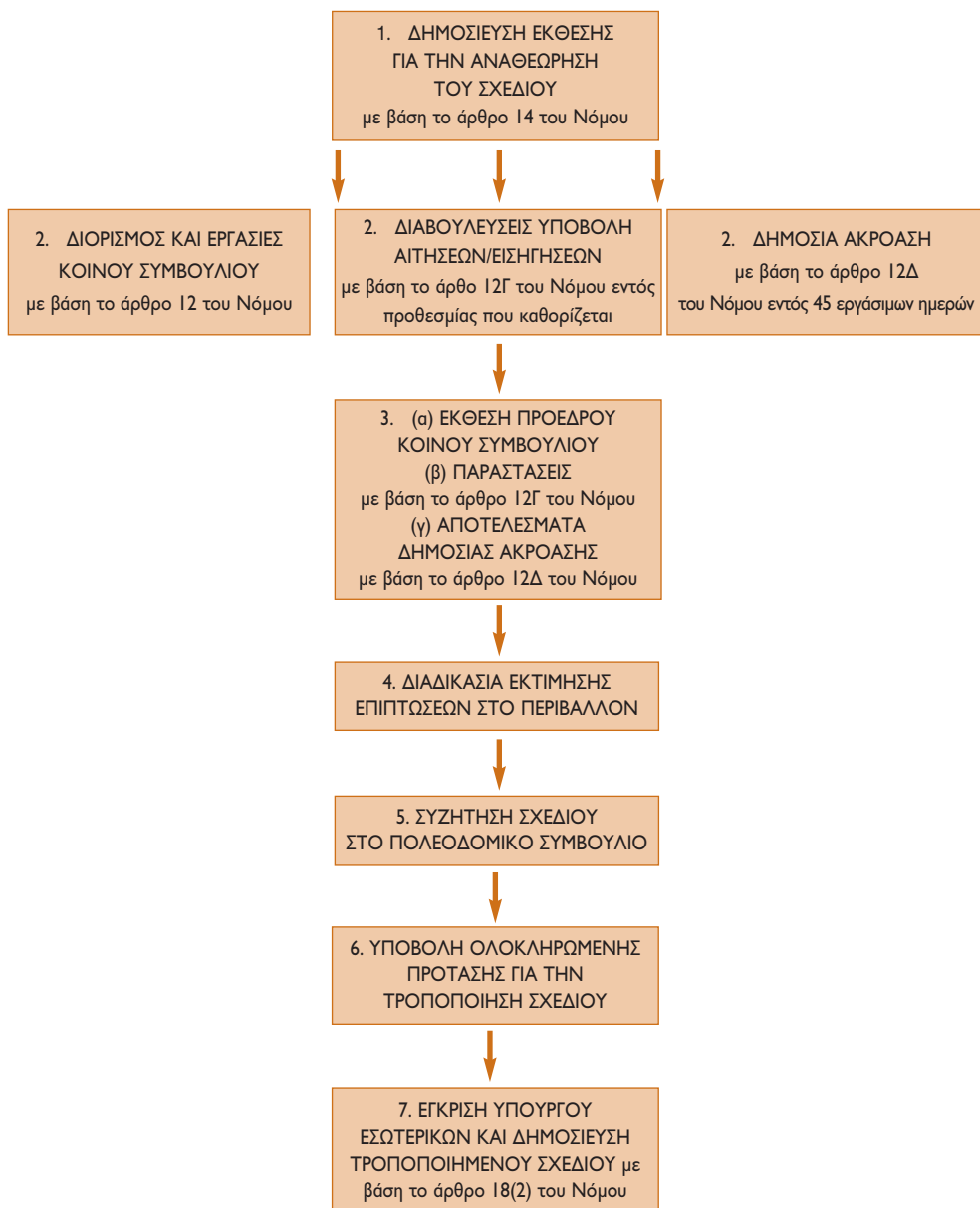
Κάθε Τοπικό Σχέδιο και Σχέδιο Περιοχής μπορεί να τροποποιηθεί, αν αυτό κριθεί αναγκαίο, κατά χρονικά διαστήματα που δεν υπερβαίνουν τα πέντε χρόνια από την ημερομηνία της έγκρισής του μετά την εξέταση των ενστάσεων, ή τα επτά από την ημερομηνία αναθεώρησής του. Η Δήλωση Πολιτικής μπορεί να τροποποιηθεί, αν αυτό κριθεί αναγκαίο, κατά χρονικά διαστήματα που δεν υπερβαίνουν τα πέντε χρόνια.

Στις διαδικασίες εκπόνησης, αναθεώρησης και τροποποίησης των Σχεδίων Ανάπτυξης εμπλέκονται πολλοί φορείς, ορισμένοι από τους οποίους δεν αποτελούν μέρος του Υπουργείου Εσωτερικών.

Στα Διαγράμματα 1 μέχρι 4 στις επόμενες σελίδες, φαίνεται η διαδικασία που ακολουθείται για την αναθεώρηση και τροποποίηση των Τοπικών Σχεδίων και Σχεδίων Περιοχής και της Δήλωσης Πολιτικής για την Ύπαιθρο, καθώς και για τη μελέτη των ενστάσεων κατά των Σχεδίων αυτών.

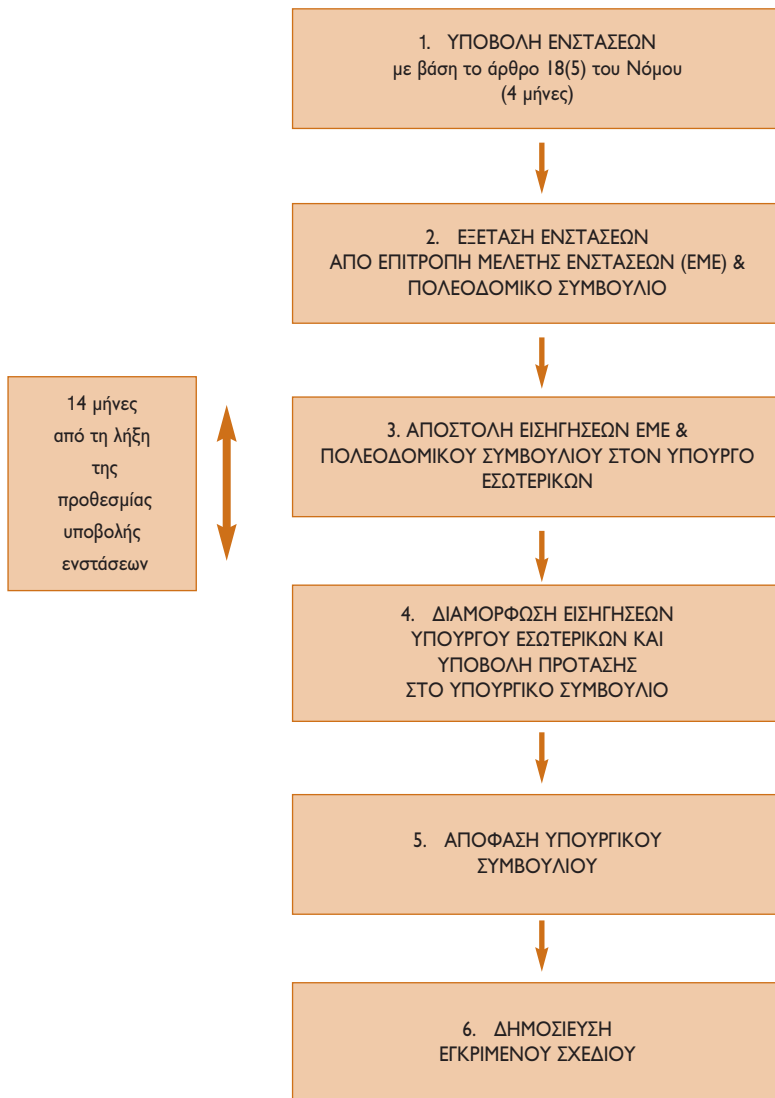
- Το Υπουργείο Εσωτερικών και το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως θα καταβάλουν κάθε δυνατή προσπάθεια, ώστε να διασφαλίζεται η έγκαιρη και επαρκής πληροφόρηση του κοινού για τη δημοσίευση εκπόνησης και τροποποίησης Σχεδίου Ανάπτυξης, όπως και σε σχέση με τη δυνατότητα υποβολής ενστάσεων.
- Για τον σκοπό αυτό, θα δημοσιεύεται σχετική γνωστοποίηση σε δύο καθημερινές εφημερίδες, παγκύπριας κυκλοφορίας, για πέντε ημέρες και θα αναρτάται σχετική γνωστοποίηση στα Γραφεία της οικείας Πολεοδομικής Αρχής, της οικείας Επαρχιακής Διοίκησης, και του Δήμου/ Κοινοτικού Συμβουλίου στο οποίο αφορά η τροποποίηση.
- Σε όλα τα πιο πάνω Γραφεία θα διατίθενται στο κοινό έντυπα, για την υποβολή εισηγήσεων και απόψεων, ή ένστασης, σε διαφορετικό στάδιο της διαδικασίας. Τα έντυπα αυτά είναι, επίσης, καταχωρημένα στις ιστοσελίδες του Υπουργείου Εσωτερικών και του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.
- Η ολοκλήρωση της διαδικασίας μελέτης των ενστάσεων και η υποβολή των εισηγήσεων του Υπουργού Εσωτερικών στο Υπουργικό Συμβούλιο, για τροποποίηση του δημοσιευμένου Τοπικού Σχεδίου ή Σχεδίου Περιοχής, καθορίζεται στον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο, ως οι 14 μήνες από τη λήξη της προθεσμίας υποβολής ενστάσεων.
- Η ολοκλήρωση της διαδικασίας μελέτης των ενστάσεων και η υποβολή των εισηγήσεων του Υπουργού Εσωτερικών στο Υπουργικό Συμβούλιο για τροποποίηση των πολεοδομικών ζωνών στις περιοχές όπου εφαρμόζεται η Δήλωση Πολιτικής, θα επιδιώκεται εντός 18 μηνών από τη δημοσίευση της αναθεώρησης.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 1 ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ / ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΠΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ & ΣΧΕΔΙΩΝ ΠΕΡΙΟΧΗΣ



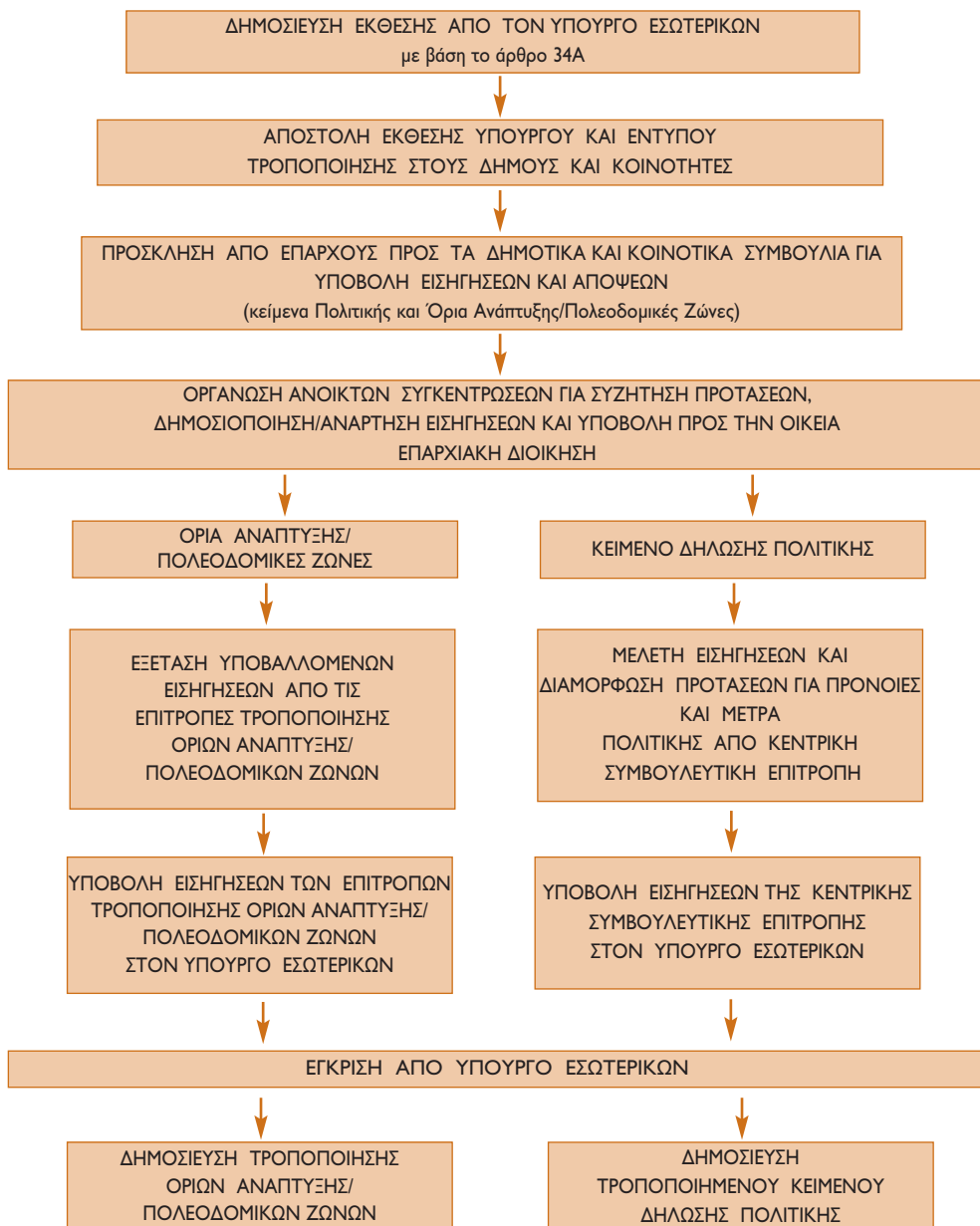
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2

ΕΞΕΤΑΣΗ ΕΝΣΤΑΣΕΩΝ ΠΟΥ ΥΠΟΒΑΛΛΟΝΤΑΙ ΚΑΤΑ ΤΩΝ ΠΡΟΝΟΙΩΝ ΤΩΝ ΤΟΠΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ & ΣΧΕΔΙΩΝ ΠΕΡΙΟΧΗΣ



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3

ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ/ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΔΗΛΩΣΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΑΙΘΡΟ



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4 ΕΝΣΤΑΣΕΙΣ

ΥΠΟΒΟΛΗ ΕΝΣΤΑΣΕΩΝ ΠΡΟΣ ΤΟΝ ΥΠΟΥΡΓΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ με βάση το άρθρο 34Α (9) του Νόμου (8 μήνες)



ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗ ΚΑΙ ΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ ΕΝΣΤΑΣΕΩΝ ΑΠΟ ΤΟ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΑΠΟΣΤΟΛΗ ΣΤΟ ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ



ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΕΝΤΥΠΟΥ ΜΕΛΕΤΗΣ ΤΗΣ ΕΝΣΤΑΣΗΣ ΑΠΟ ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ



ΑΠΟΣΤΟΛΗ ΕΝΤΥΠΟΥ ΚΑΙ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟΥ ΕΝΣΤΑΣΗΣ ΠΡΟΣ ΟΙΚΕΙΟ ΕΠΑΡΧΟ ΚΑΙ ΟΙΚΕΙΟ ΔΗΜΑΡΧΟ Ή ΠΡΟΕΔΡΟ ΚΟΙΝΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ



ΕΞΕΤΑΣΗ ΕΝΣΤΑΣΕΩΝ ΑΠΟ ΕΠΙΤΡΟΠΕΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΕΝΣΤΑΣΕΩΝ (ΕΜΕ)



ΑΠΟΣΤΟΛΗ ΕΙΣΗΓΗΣΕΩΝ ΕΜΕ ΣΤΟΝ ΥΠΟΥΡΓΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ



ΣΧΟΛΙΑ ΚΑΙ ΕΙΣΗΓΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ (εξαιρετικές περιπτώσεις και εντός ενός μηνός από το ανωτέρο βήμα)



ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΕΙΣΗΓΗΣΕΩΝ ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΒΟΛΗ ΠΡΟΤΑΣΗΣ ΣΤΟ ΥΠΟΥΡΓΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ



ΑΠΟΦΑΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ



ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΩΝ ΟΡΙΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ / ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΖΩΝΩΝ

ΔΕΥΤΕΡΟ ΜΕΡΟΣ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Γενικά

Ο πολεοδομικός έλεγχος της ανάπτυξης αποσκοπεί στα ακόλουθα:

- στην ορθολογική χωροθέτηση αναπτύξεων διαφόρων τύπων, ώστε να διασφαλίζεται η συνεχής κοινωνικο-οικονομική ανάπτυξη του τόπου, η δημόσια υγεία, οι ανέσεις ζωής και εργασίας του πληθυσμού, και η ποιότητα του δομημένου και φυσικού περιβάλλοντος,
- στη χορήγηση πολεοδομικών αδειών ή εγκρίσεων, με τους κατάλληλους όρους, ή χωρίς όρους,
- στην απαγόρευση της υλοποίησης αναπτύξεων που κρίνεται ότι θα επιβαρύνουν τις πιο πάνω ποιότητες,
- στη διασφάλιση της εφαρμογής των κανόνων και προτύπων που προκύπτουν από το πολεοδομικό σύστημα, όπως και των όρων των αδειών που χορηγούνται και την επιβολή της εφαρμογής τους, όταν διαπιστωθεί μη συμμόρφωση με αυτούς και
- στην παροχή συμβουλών στους πολίτες, ώστε να διασφαλίζεται η ομαλή λειτουργία του πολεοδομικού συστήματος και η έγκαιρη και έγκυρη πληροφόρηση του πολίτη αναφορικά με τις αναπτυξιακές του πρωτοβουλίες.

Πολεοδομική Άδεια και Ανάπτυξη

Η εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας είναι πάντοτε αναγκαία πριν την έναρξη οποιασδήποτε ανάπτυξης. Σύμφωνα με τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο, η ανάπτυξη ορίζεται ως:

«Η εκτέλεση οικοδομικών, μηχανικών, μεταλλευτικών ή άλλων εργασιών εντός, επί, πάνω και κάτω από ακίνητη ιδιοκτησία, ή η εκτέλεση οποιασδήποτε ουσιώδους μεταβολής στη χρήση οικοδομής ή άλλης ιδιοκτησίας».

Σε περίπτωση που υπάρχει αβεβαιότητα για το αν απαιτείται η εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας για κάποιο τύπο ανάπτυξης, είναι δυνατόν να υποβληθεί στην Πολεοδομική Αρχή αίτηση για καθορισμό.

Η Πολεοδομική Αρχή θα ανταποκρίνεται σε σχέση με αίτηση για καθορισμό μέσα σε περίοδο που δεν θα υπερβαίνει τις **21 εργάσιμες ημέρες** από την υποβολή σχετικής αίτησης.

Για ορισμένους τύπους ανάπτυξης που καθορίζονται στο **Γενικό** και στα **Ειδικά Διατάγματα Ανάπτυξης**, δεν απαιτείται η υποβολή αίτησης για εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας, αφού αυτή θεωρείται δοσμένη. Σημειώνεται, όμως, ότι η εξασφάλιση άδειας οικοδομής πριν την έναρξη οποιασδήποτε κατασκευής συνεχίζει να είναι αναγκαία με βάση τις πρόνοιες της σχετικής περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νομοθεσίας. Σε άλλες περιπτώσεις, που καθορίζονται σε ισχύουσες Εντολές του Υπουργού Εσωτερικών, είναι αναγκαία η παροχή **έγκρισης** από την Πολεοδομική Αρχή. Σε αυτές τις περιπτώσεις, ο αιτητής υποβάλλει την αίτηση κατευθείαν στην αρμόδια Αρχή, η οποία έχει την υποχρέωση να ζητήσει την έγκριση από την Πολεοδομική Αρχή.

Η Πολεοδομική Αρχή θα ανταποκρίνεται σε αίτημα της αρμόδιας Αρχής για χορήγηση έγκρισης σε σχέση με αίτηση, μέσα σε χρονική περίοδο **30 εργάσιμων ημερών** από την παραλαβή του αιτήματος.

Πληροφορίες για Πολεοδομικές Ζώνες και Σχέδια Ανάπτυξης

Στα Γραφεία των Πολεοδομικών Αρχών και στις Επαρχειακές Διοικήσεις, είναι αναρτημένα και διαθέσιμα προς επιθεώρηση από κάθε πολίτη, οι Χάρτες και τα Σχέδια που αποτελούν μέρος όλων των δημοσιευμένων Σχεδίων Ανάπτυξης, όπως και τα λεπτομερή σχέδια Πολεοδομικών Ζωνών, καθώς και οι χαράξεις δρόμων πρωταρχικής σημασίας. Διατίθενται, επίσης, για ενημέρωση και τα κείμενα των Σχεδίων Ανάπτυξης. Αντίστοιχες πληροφορίες υπάρχουν στα Γραφεία όλων των Δήμων και των Κοινοτικών Συμβουλίων, για τις οικείες περιοχές τους.

Το κοινό μπορεί να προμηθευτεί τα τεύχη των Σχεδίων Ανάπτυξης από το Τυπογραφείο της Κυπριακής Δημοκρατίας. Τα Σχέδια Ανάπτυξης είναι, επίσης, καταχωρημένα στην ιστοσελίδα με την ηλεκτρονική διεύθυνση www.moi.gov.cy/trp του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

Το προσωπικό των Πολεοδομικών Αρχών είναι σε θέση να παρουσιάσει τα Σχέδια σε ενδιαφερόμενους πολίτες, να παράσχει αναγκαίες πληροφορίες, ή και να υποδείξει από που είναι δυνατόν να εξασφαλισθούν λεπτομερέστερες πληροφορίες.

Το προσωπικό των Πολεοδομικών Αρχών δεν δίνει πληροφορίες τέτοιου είδους, τηλεφωνικά.

Διαβουλεύσεις και συμβουλές πριν την υποβολή αίτησης

Συχνά είναι χρήσιμο να γίνεται ανταλλαγή απόψεων και μια ανεπίσημη συζήτηση με τους αρμόδιους Λειτουργούς της Πολεοδομικής Αρχής πριν την υποβολή της αίτησης, ιδιαίτερα σε περιπτώσεις σύνθετων αναπτύξεων. Το προσωπικό των Πολεοδομικών Αρχών είναι σε θέση να συζητήσει προκαταρκτικά με τους ενδιαφερόμενους, χωρίς ωστόσο να προκαταλαμβάνεται η απόφαση της Πολεοδομικής Αρχής, που θα ληφθεί με βάση τα δεδομένα της αίτησης και της περιοχής, αν και εφόσον υποβληθεί η αίτηση. Σε ορισμένες περιπτώσεις, όταν απαιτείται έρευνα επιτόπου της κατάστασης ή σχεδιασμός οδικών δικτύων, ή διαβούλευση, αυτή δεν είναι δυνατόν να γίνει άμεσα.

Κάθε ενδιαφερόμενος είναι δυνατόν να συζητήσει με Λειτουργό της Πολεοδομικής Αρχής, προκαταρκτικά και ανεπίσημα, θέματα που σχετίζονται με αίτηση που προτίθεται να υποβάλει. Η προσωπική συνάντηση θα διευθετείται μέσα σε περίοδο **5 εργάσιμων ημερών** από τη διατύπωση σχετικής επιθυμίας.

Προκαταρκτικές απόψεις

Κάθε ιδιοκτήτης ακίνητης ιδιοκτησίας είναι δυνατόν να ζητήσει, με επιστολή προς την Πολεοδομική Αρχή, προκαταρκτικές απόψεις αναφορικά με προτιθέμενη ανάπτυξη, με βάση συγκεκριμένα δικαιολογητικά, και αφού καταβληθούν τα απαιτούμενα δικαιώματα. Οι απόψεις της Αρχής, θα είναι πλήρεις και ενημερωτικές, στον βαθμό που η πρόθεση του ιδιοκτήτη είναι επαρκώς σαφής. Οι προκαταρκτικές απόψεις δεν υποκαθιστούν την πολεοδομική άδεια και δεν δεσμεύουν την

απόφαση της Πολεοδομικής Αρχής, σε σχέση με αίτηση που θα υποβληθεί μεταγενέστερα.

Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να διατυπώσει προκαταρκτικές απόψεις αναφορικά με το είδος και την ένταση της ανάπτυξης που μπορεί να επιτραπεί στη συγκεκριμένη ιδιοκτησία, την πολιτική του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης που εφαρμόζεται, τις δεσμεύσεις που θα επιβληθούν στην ιδιοκτησία σε σχέση με δίκτυα υποδομής, τα έγγραφα που πρέπει να υποβληθούν με την αίτηση, τις διαβουλεύσεις που θα γίνουν με άλλες αρμόδιες υπηρεσίες και τμήματα κατά το στάδιο εξέτασης της πολεοδομικής αίτησης, κ.ο.κ.

Η Πολεοδομική Αρχή θα διατυπώνει εγγράφως προκαταρκτικές απόψεις σε περίοδο **30 εργάσιμων ημερών** από την παραλαβή σχετικής αίτησης, εφόσον η αίτηση δεν αφορά σύνθετη ανάπτυξη. Σε περίπτωση που θα απαιτηθεί κατά το στάδιο εξέτασης της πολεοδομικής αίτησης οποιαδήποτε διαβούλευση με άλλα αρμόδια τμήματα και υπηρεσίες, αυτό θα καταγράφεται στη διατύπωση των προκαταρκτικών απόψεων.

Υποβολή αίτησης

Οι αιτήσεις για χορήγηση πολεοδομικής άδειας υποβάλλονται από τον ιδιοκτήτη ή εξουσιοδοτημένο αντιπρόσωπό του, στην οικεία Πολεοδομική Αρχή, ανάλογα με την περιοχή όπου βρίσκεται η ακίνητη ιδιοκτησία της ανάπτυξης. Η αίτηση, που πρέπει να υπογράφεται από όλους τους συνιδιοκτήτες της ιδιοκτησίας, υποβάλλεται σε τρία (3) αντίγραφα, και αποτελείται από το κατάλληλο έντυπο ΕΑ, συμπληρωμένο και υπογεγραμμένο όπως και τα σχέδια, έγγραφα και άλλα στοιχεία (τίτλος ιδιοκτησίας, αποδεικτικά δημοσιεύσεων, κ.ο.κ.), που καθορίζονται ως αναγκαία, ανάλογα με την περίπτωση.

Κατάλογος των Πολεοδομικών Αρχών, μαζί με τις διευθύνσεις τους, υπάρχει στο Παράρτημα 1 του Χάρτη, ενώ οι τύποι των εντύπων ΕΑ που διατίθενται καταγράφονται στο Παράρτημα 4.

Ως μέρος της αίτησης, θεωρείται και ο Κατάλογος Επιβεβαίωσης των περιεχομένων της αίτησης. Αυτός συμπληρώνεται και υπογράφεται από τον μελετητή του έργου για το οποίο υποβάλλεται η αίτηση, ώστε να υποβοηθούνται όλοι οι εμπλεκόμενοι να διαπιστώσουν κατά πόσο η αίτηση είναι πλήρης και έγκυρη.

Αιτήσεις υποβάλλονται στο Γραφείο Εξυπηρέτησης Κοινού της Πολεοδομικής Αρχής, που στελεκώνεται από εξειδικευμένο προσωπικό, και ταυτόχρονα καταβάλλονται τα δικαιώματα που καθορίζονται ανάλογα με τον τύπο και το μέγεθος της ανάπτυξης. Σε περίπτωση που διαπιστωθεί, μεταγενέστερα, ότι τα δικαιώματα που καταβλήθηκαν ήταν λιγότερα από τα αναγκαία, τότε είναι δυνατόν να κληθεί ο αιτητής να καταβάλει τα επιπρόσθετα δικαιώματα. Η Πολεοδομική Αρχή εκδίδει απόδειξη για τα καταβληθέντα δικαιώματα.

Η Πολεοδομική Αρχή θα αποστέλλει στον αιτητή ή στον εξουσιοδοτημένο αντιπρόσωπό του, Γνωστοποίηση Λήψης της αίτησης, μέσα σε περίοδο **7 εργάσιμων ημερών** από την υποβολή της. Με τη Γνωστοποίηση θα ενημερώνεται ο αιτητής και για οποιεσδήποτε ενδεχόμενες ελλείψεις της αίτησης, ώστε να μεριμνήσει για την επαρκή συμπλήρωση της. Στη Γνωστοποίηση θα καταγράφεται, επίσης, τηλέφωνο επικοινωνίας για παροχή πληροφοριών σχετικά με την αίτηση.

Κατά την παραλαβή της αίτησης, η Πολεοδομική Αρχή θα επιβεβαιώνει την πληρότητα και εγκυρότητά της αντιπαραβάλλοντας τα περιεχόμενα της αίτησης με τον Κατάλογο Επιβεβαίωσης. Αιτήσεις που δεν είναι πλήρεις δεν θα παραλαμβάνονται από την Πολεοδομική Αρχή. Σε περίπτωση που ο αιτητής επιμένει να υποβάλει αίτηση που δεν είναι πλήρης, τότε θα αναλαμβάνει την ευθύνη της πιθανής άρνησης χορήγησης άδειας.

Ο αιτητής φέρει πάντοτε την ευθύνη για την ακρίβεια και ορθότητα των στοιχείων που περιέχονται στην αίτηση που υποβάλλει στην Πολεοδομική Αρχή. Οποιοσδήποτε ανακρίβειες ή λανθασμένα στοιχεία, δημιουργούν αναπόφευκτα περιπλοκές, σύγχυση και καθυστερήσεις, και είναι δυνατόν να έχουν ως αποτέλεσμα την άρνηση χορήγησης της άδειας, ή ακόμα και την ανάκληση άδειας που χορηγήθηκε με βάση τα ψευδή στοιχεία.

Μελέτη αίτησης

Η Πολεοδομική Αρχή αξιολογεί την ανάπτυξη για την οποία υποβάλλεται αίτηση σύμφωνα με τις πρόνοιες του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης, και λαμβάνει υπόψη κάθε άλλο ουσιώδη, ως προς την αίτηση, παράγοντα. Σε πολλές περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή δεν έχει οποιαδήποτε περιθώρια άσκησης διακριτικής ευχέρειας και για τον λόγο αυτό είναι υποχρεωμένη να αρνηθεί τη χορήγηση άδειας σε περίπτωση που δεν εφαρμόζονται πιστά οι βασικές πρόνοιες του Σχεδίου.

Το προσωπικό της Πολεοδομικής Αρχής θα καταβάλλει κάθε δυνατή προσπάθεια ώστε να ενημερώνει τον αιτητή ή τον εξουσιοδοτημένο αντιπρόσωπό του, για οποιεσδήποτε ελλείψεις ή προβλήματα της αίτησης με τον απλούστερο και γρηγορότερο δυνατό τρόπο (προσωπικό τηλεφώνημα, μήνυμα με τηλέτυπο, ηλεκτρονικό ταχυδρομείο, κ.ο.κ.). Σε περίπτωση που δεν υπάρχει ανταπόκριση από τον αιτητή ή τον εξουσιοδοτημένο αντιπρόσωπό του, σε λογικό και καθορισμένο χρονικό διάστημα, η ενημέρωση θα γίνεται εγγράφως, ώστε να καταγράφονται επίσημα οι λόγοι της όποιας καθυστέρησης ή της απόφασης της Πολεοδομικής Αρχής, και θα τίθενται συγκεκριμένα και χρονικά όρια για ανταπόκριση.

Σύμφωνα με τους σχετικούς Κανονισμούς, η Πολεοδομική Αρχή πρέπει να καταλήξει σε απόφαση, αναφορικά με κάθε αίτηση, σε περίοδο τριών μηνών από την υποβολή της. Παρόλα αυτά, είναι πιθανόν να μη γίνει κατορθωτό να τηρηθεί η προθεσμία των τριών μηνών, για διάφορους λόγους που δεν οφείλονται στην αποδοτικότητα της Πολεοδομικής Αρχής, αλλά στην ανάγκη επίλυσης διαφόρων σημαντικών προβλημάτων σε σχέση με την ανάπτυξη, ή για συλλογή πληροφοριών που είναι απαραίτητες για τη λήψη της απόφασης. Σε τέτοια περίπτωση, ζητείται από τον αιτητή να υπογράψει έγκριση παράτασης προθεσμίας του χρόνου μελέτης της αίτησης.

Για τη συλλογή όλων των δεδομένων που είναι αναγκαία για τη λήψη απόφασης από την Πολεοδομική Αρχή, πραγματοποιούνται πολύ συχνά διαβουλεύσεις με άλλες Αρχές, Τμήματα ή φορείς. Η ολοκλήρωση των διαβουλεύσεων αποτελεί συχνά αιτία καθυστερήσεων στη λήψη της πολεοδομικής απόφασης, ιδίως όταν οι απόψεις ορισμένων φορέων έχουν μεγάλη σημασία για την απόφαση.

Η Πολεοδομική Αρχή θα καταβάλλει κάθε προσπάθεια ώστε ποσοστό 70-80% των αιτήσεων που υποβάλλονται να αποφασίζονται μέσα στην καθορισμένη προθεσμία των τριών μηνών.

Σε περίπτωση που δεν είναι δυνατόν να τηρηθεί η προθεσμία, θα ζητείται η έγγραφη συγκατάθεση του αιτητή για λογική παράταση της περιόδου λήψης απόφασης αναφορικά με την αίτηση, και θα επεξηγούνται οι συγκεκριμένοι λόγοι για την καθυστέρηση.

Η Πολεοδομική Αρχή θα καταβάλλει κάθε προσπάθεια ώστε να συγκεντρώνονται όλες οι αναγκαίες διαβουλεύσεις μέσα στην καθορισμένη χρονική προθεσμία.

Συχνά, είναι αναγκαίο να συζητηθούν ορισμένα θέματα μεταξύ του αρμόδιου Λειτουργού της Πολεοδομικής Αρχής και του αιτητή ή του μελετητή του έργου. Η σχετική ειδοποίηση θα γίνεται με τον ταχύτερο δυνατό τρόπο, η δε αμεσότητα ανταπόκρισης θα συμβάλει οπωσδήποτε στην ταχεία ολοκλήρωση της μελέτης της αίτησης.

Σε περίπτωση που η Πολεοδομική Αρχή διαπιστώσει ότι η αιτηθείσα πολεοδομική άδεια είναι δυνατόν να χορηγηθεί, αφού γίνουν επουσιώδεις τροποποιήσεις στα σχέδια που υποβλήθηκαν, θα ειδοποιείται σχετικά ο μελετητής του έργου. Σε περίπτωση που ο μελετητής δεν ανταποκριθεί σε λογικό χρονικό διάστημα, η Πολεοδομική Αρχή θα αποφασίζει σε σχέση με την αίτηση, λαμβάνοντας υπόψη τα στοιχεία που περιέχονται σε αυτή.

Ο αιτητής και ο μελετητής του έργου, για το οποίο υποβάλλεται αίτηση, φέρουν ακεραία την ευθύνη για τη συμβατότητα της ανάπτυξης με τις πρόνοιες του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης. Οι πολλαπλές αποκλίσεις από τις πρόνοιες του Σχεδίου, οι υπερβάσεις των επιτρεπόμενων συντελεστών ανάπτυξης, η μη ικανοποίηση των καθοριζόμενων προτύπων και μεγεθών, δημιουργούν αναπόφευκτα τις προϋποθέσεις άρνησης χορήγησης της άδειας. Σε τέτοιες περιπτώσεις, η ευθύνη δεν βαρύνει την Πολεοδομική Αρχή.

Σε ορισμένες περιπτώσεις, που καθορίζονται στο Σχέδιο Ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή καταλήγει σε πολεοδομική απόφαση, ασκώντας την κρίση της σε σχέση με τα δεδομένα της ανάπτυξης και τις επιπτώσεις στον χώρο. Σε τέτοιες περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή θα εξηγήσει τους λόγους λήψης της όποιας

απόφασης της. Ο αιτητής είναι δυνατόν να αμφισβητήσει τους λόγους που παραθέτει η Πολεοδομική Αρχή, με την υποβολή Ιεραρχικής Προσφυγής, ή την ορθότητα των διαδικασιών που ακολουθήθηκαν και τη νομιμότητα της απόφασης, με υποβολή Προσφυγής στο Ανώτατο Δικαστήριο. Και στις δύο περιπτώσεις ο αιτητής θα παραθέτει τεκμηριωμένα τους λόγους υποστήριξης των διαβημάτων του.

Για τους τύπους ανάπτυξης, που καθορίζονται στη Νομοθεσία, με κριτήριο τις επιβαρύνσεις που δημιουργούν στο φυσικό ή στο δομημένο περιβάλλον ή στις ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών και χρήσεων, είναι αναγκαία η δημοσίευση σχετικής γνωστοποίησης στον ημερήσιο τύπο, ή ακόμα και η ανάρτηση ειδικής πινακίδας στον χώρο της ανάπτυξης, ώστε να διασφαλισθεί η ενημέρωση όσων επηρεάζονται από τη συγκεκριμένη ανάπτυξη. Σε ορισμένες περιπτώσεις είναι δυνατόν να αποσταλούν από την Πολεοδομική Αρχή σχετικές επιστολές σε περιοίκους.

Οι διευθετήσεις αυτές αποσκοπούν στην έγκυρη και έγκαιρη ενημέρωση κάθε ενδιαφερομένου, και στην παροχή δυνατότητας για υποβολή παραστάσεων προς την Πολεοδομική Αρχή, ώστε αυτή να αποφασίσει σχετικά με την αίτηση λαμβάνοντας υπόψη όλα τα αναγκαία δεδομένα.

Ταχεία μελέτη πολεοδομικής αίτησης

Η επιτάχυνση και απλοποίηση της διαδικασίας πολεοδομικού ελέγχου αποτελεί στόχο ψηλής προτεραιότητας του Υπουργείου Εσωτερικών. Για επίτευξη του πιο πάνω στόχου, για συγκεκριμένους τύπους οικιστικής ανάπτυξης σε εγκριμένα ή σε υπό δημιουργία οικόπεδα εντός καθορισμένης Οικιστικής ή Τουριστικής Ζώνης, ισχύουν ειδικά διαδικαστικά μέτρα για ταχύ και συνοπτικό έλεγχο της ανάπτυξης, με βάση σχετική Εγκύκλιο και Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.

Οι τύποι ανάπτυξης για τους οποίους ισχύουν τα νέα διαδικαστικά μέτρα αφορούν την ανέγερση κατοικίας (μέχρι και τετρακατοικίας), την ανέγερση μέχρι και οκτώ κατοικιών σε οριζόντια διάταξη, και την ανέγερση μέχρι και δέκα οικιστικών μονάδων σε πολυκατοικία. Η πολεοδομική αίτηση υποβάλλεται σε ειδικό φάκελο που διατίθεται δωρεάν στις Πολεοδομικές Αρχές, και σε αυτή περιλαμβάνεται Έντυπο Αυτοελέγχου που συμπληρώνεται από τον μελετητή.

Η Πολεοδομική Αρχή, εφόσον η αίτηση είναι ορθά συμπληρωμένη και δεν διαπιστωθεί ότι περιέχει οποιαδήποτε λανθασμένα ή ανακριβή στοιχεία, έχει υποχρέωση να ολοκληρώσει την εξέταση και να προχωρήσει σε λήψη απόφασης εντός περιόδου **30 εργάσιμων ημερών** από την υποβολή της πολεοδομικής αίτησης.

Γνωστοποίηση της πολεοδομικής απόφασης

Σε όλες τις περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή αποστέλλει στον αιτητή ή στον εξουσιοδοτημένο αντιπρόσωπό του, στην ταχυδρομική διεύθυνση που καταγράφεται στο έντυπο της αίτησης, έγγραφη Γνωστοποίηση της πολεοδομικής απόφασης.

Σε όλες τις Γνωστοποιήσεις επεξηγείται η δυνατότητα υποβολής Ιεραρχικής Προσφυγής κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις, σε περίπτωση που ο αιτητής θεωρεί ότι η πολεοδομική απόφαση είναι λανθασμένη ή επηρεάζει ουσιωδώς τα συμφέροντα του.

Η πολεοδομική άδεια που χορηγείται από την Πολεοδομική Αρχή ισχύει για την καθορισμένη από τον Νόμο χρονική περίοδο των τριών ετών από την ημερομηνία χορήγησης της, εκτός αν καθορίζεται άλλη περίοδος στην άδεια, όπως προκύπτει από τις ειδικές συνθήκες της ανάπτυξης και με βάση εγκυκλίους του Υπουργού Εσωτερικών.

Η περίοδος ισχύος της πολεοδομικής άδειας είναι δυνατόν να παρατηρηθεί για διαστήματα που δεν υπερβαίνουν τον ένα χρόνο, σε περίπτωση που υποβληθεί σχετική αίτηση μέσα στην προθεσμία που καθορίζεται από τον Νόμο. Κατά κανόνα, η παράταση της ισχύος πολεοδομικής άδειας, χορηγείται για ένα ή περισσότερα χρόνια, σε περίπτωση που έχει υποβληθεί αίτηση για άδεια οικοδομής ένα χρόνο πριν τη λήξη της πολεοδομικής άδειας, και η καθυστέρηση στην έκδοση της οικοδομικής άδειας δεν οφείλεται στον αιτητή. Έστω και αν αυτές οι προϋποθέσεις δεν ισχύουν, παράταση της ισχύος πολεοδομικής άδειας είναι δυνατόν να χορηγηθεί αν δεν έχουν διαφοροποιηθεί οι πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης που ίσχυαν κατά τη χορήγηση της άδειας.

Η Πολεοδομική Αρχή θα αποστέλλει στον αιτητή τη Γνωστοποίηση της απόφασης αναφορικά με την αίτηση του και θα επεξηγεί με κάθε δυνατή σαφήνεια και τρόπο καταληπτό στον αιτητή, τους λόγους για τους οποίους λήφθηκε η απόφαση, ιδίως όταν αυτή αφορά άρνηση χορήγησης της άδειας.

Οι όροι που θα τίθενται στην πολεοδομική άδεια θα σχετίζονται με την ανάπτυξη για την οποία χορηγείται η άδεια, θα είναι εφαρμόσιμοι και υλοποιήσιμοι, και θα είναι κατανοητοί στον αιτητή.

Παρακολούθηση μελέτης πολεοδομικής αίτησης και αποτελέσματα Πολεοδομικών Αρχών

Η πρόσβαση σε πληροφορίες του λογισμικού προγράμματος παρακολούθησης, για οποιαδήποτε αίτηση υποβλήθηκε μετά τις 29/10/2007, είναι δυνατόν να γίνει από το διαδικτυακό χώρο στην ακόλουθη ηλεκτρονική διεύθυνση www.publicaccess.tph.moi.gov.cy. Η εγκατάσταση του νέου μηχανογραφμένου συστήματος έγινε στις 5/11/2007, με στόχο την επίτευξη από το Υπουργείο Εσωτερικών ουσιαστικής διαφάνειας στην εξέταση πολεοδομικών αιτήσεων.

Απαραίτητη προϋπόθεση είναι ο χρήστης (αιτητής ή μελετητής) να καταχωρήσει τον αριθμό ταυτότητας του στα πεδία «χρήστης» και «κωδικός πρόσβασης». Η πρόσβαση μέσα από το σύστημα, επιτρέπεται μόνο σε καθορισμένους χρήστες, οι οποίοι μπορούν να καταχωρούν και να έχουν πρόσβαση σε βασικές πληροφορίες για αιτήσεις μόνο για το συγκεκριμένο γραφείο στο οποίο εργάζονται, και να τροποποιούν μόνο αιτήσεις τις οποίες οι ίδιοι έχουν καταχωρήσει, χωρίς να απαιτείται η εγκατάσταση εξειδικευμένου λογισμικού.

Η πρόσβαση στο σύστημα και σε βασικές πληροφορίες για αιτήσεις που υποβάλλει κάθε μελετητής ή ο ιδιοκτήτης της ανάπτυξης, επιτρέπεται, μέχρι σήμερα, μόνο στους πιο πάνω χρήστες. Μελετάται εντούτοις, για σκοπούς διαφάνειας, η τροποποίηση του συστήματος, ώστε κάθε ενδιαφερόμενος να έχει ελεύθερη πρόσβαση σε επιλεγμένες πληροφορίες για όλες τις αιτήσεις που καταχωρούνται στο σύστημα.

Τα μηνιαία αποτελέσματα των έξι Πολεοδομικών Αρχών (Κατάσταση Αιτήσεων για Χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας) που υπάγονται διοικητικά στο Υπουργείο Εσωτερικών καταχωρούνται στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Εσωτερικών με την ηλεκτρονική διεύθυνση www.moi.gov.cy.

Τροποποίηση Πολεοδομικής Άδειας, έγκριση επιφυλαχθέντων θεμάτων

Η πολεοδομική άδεια είναι δυνατόν να περιέχει όρους που απαιτούν την υποβολή επιπρόσθετων στοιχείων ή σχεδίων στην Πολεοδομική Αρχή προς έγκριση (επιφυλαχθέντα θέματα). Η Πολεοδομική Αρχή θα ελέγχει τέτοια στοιχεία ή σχέδια, ως αυτά να αποτελούσαν συνήθη αίτηση.

Ο αιτητής είναι δυνατόν να υποβάλει αίτηση για έγκριση τροποποίησης των σχεδίων για τα οποία χορηγήθηκε πολεοδομική άδεια, ή των όρων που τέθηκαν σε άδεια, και τέτοια αίτηση θα ελέγχεται ως να αποτελεί νέα αίτηση.

Σε περίπτωση, που ανάπτυξη υλοποιηθεί διαφορετικά από τα σχέδια για τα οποία χορηγήθηκε η πολεοδομική άδεια, ή χωρίς να εφαρμοσθούν οι τεθέντες όροι, τότε η ανάπτυξη θεωρείται ότι υλοποιήθηκε χωρίς πολεοδομική άδεια, και ο αιτητής φέρει ακέραιη την ευθύνη για τις κυρώσεις που θα επιβληθούν.

Επιβολή πολεοδομικού ελέγχου

Σε περίπτωση, που ανάπτυξη αρχίσει να υλοποιείται ή υλοποιήθηκε χωρίς την εκ των προτέρων εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας, ή σε περίπτωση, που υλοποιηθεί χωρίς να εφαρμοσθούν οι όροι που τίθενται σε πολεοδομική άδεια, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιδώσει **Ειδοποίηση Επιβολής** στον ιδιοκτήτη και τον κάτοχο της ακίνητης ιδιοκτησίας.

Η Ειδοποίηση Επιβολής προσδιορίζει τον τρόπο συμμόρφωσης του ιδιοκτήτη ή κατόχου, προς τις υποχρεώσεις που προκύπτουν από τον Νόμο, όπως και την περίοδο που καθορίζεται προς συμμόρφωση. Σε περίπτωση, που δεν υπάρξει συμμόρφωση στην καθοριζόμενη προθεσμία, τότε η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν, μεταξύ άλλων, να προχωρήσει στην επιδίκαση δικαστικού προστίμου και στη λήψη δικαστικών μέτρων.

Το άτομο στο οποίο επιδόθηκε Ειδοποίηση Επιβολής έχει το δικαίωμα υποβολής Ιεραρχικής Προσφυγής, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις που καθορίζονται συγκεκριμένα στον Νόμο.

Μητρώο αιτήσεων

Η Πολεοδομική Αρχή διατηρεί **Μητρώο Καταχώρησης Πολεοδομικών Αιτήσεων** για πολεοδομικές αιτήσεις, όπως καθορίζεται σε σχετική Εντολή του

Υπουργού Εσωτερικών. Το Μητρώο διατίθεται προς επιθεώρηση από το κοινό κατά τις συνήθεις ώρες εργασίας, και σε αυτό καταχωρούνται η συνοπτική περιγραφή της ανάπτυξης και η απόφαση της Πολεοδομικής Αρχής, οι όροι που τέθηκαν σε πολεοδομική άδεια, ή οι λόγοι άρνησης χορήγησης της άδειας. Αντίγραφο της απόφασης για οποιαδήποτε αίτηση είναι δυνατόν να παρασχεθεί, αφού καταβληθεί το καθορισμένο αντίτιμο.

Η Πολεοδομική Αρχή θα καταχωρεί στο Μητρώο Καταχώρησης Πολεοδομικών Αιτήσεων, αντίγραφο κάθε αίτησης που υποβάλλεται, μέσα σε **3 εργάσιμες ημέρες** από την παραλαβή της.

Στο Μητρώο Καταχώρησης Πολεοδομικών Αιτήσεων θα καταχωρείται η απόφαση της Πολεοδομικής Αρχής μέσα σε **3 εργάσιμες ημέρες** από την αποστολή της σχετικής γνωστοποίησης στον αιτητή.

Γενικές πληροφορίες για τη λειτουργία των Γραφείων των Πολεοδομικών Αρχών

Το Γραφείο Εξυπηρέτησης Κοινού, που λειτουργεί σε κάθε Πολεοδομική Αρχή, θα παρέχει τις συνήθεις υπηρεσίες στο κοινό, κατά τις εργάσιμες ώρες και ημέρες, όπως αυτές ανακοινώνονται από την εκάστοτε ισχύουσα Εγκύκλιο του Υπουργού Εσωτερικών.

Στο Γραφείο Εξυπηρέτησης Κοινού, θα διατίθενται όλα τα έντυπα αιτήσεων ΕΑ που αφορούν το πολεοδομικό σύστημα και οποιαδήποτε πληροφοριακά δελτία, και θα αναρτώνται όλες οι γνωστοποιήσεις που αφορούν πράξεις σε σχέση με το πολεοδομικό σύστημα, κατά τρόπο που θα διευκολύνει την απρόσκοπτη ενημέρωση του κοινού.

Στο Γραφείο Εξυπηρέτησης Κοινού, θα είναι αναρτημένα τα σχέδια των δημοσιευμένων Σχεδίων Ανάπτυξης, ή θα καθοδηγούνται οι ενδιαφερόμενοι σε χώρους που είναι δυνατόν να επιθεωρήσουν τέτοια σχέδια.

Το κοινό θα έχει ελεύθερη πρόσβαση στο Γραφείο Εξυπηρέτησης Κοινού και στους χώρους όπου είναι διαθέσιμα προς επιθεώρηση σχέδια και άλλα έγγραφα. Στους υπόλοιπους χώρους των Γραφείων της Πολεοδομικής Αρχής δεν θα επιτρέπεται η πρόσβαση στο κοινό, χωρίς προηγούμενη συνεννόηση με τους αρμόδιους Λειτουργούς.

Προσωπικές συναντήσεις με τους αρμόδιους Λειτουργούς της Πολεοδομικής

Αρχής, θα διευθετούνται μετά από σχετική συνεννόηση μέσα σε πέντε εργάσιμες ημέρες από τη διατύπωση σχετικού αιτήματος.

Στα Γραφεία της Πολεοδομικής Αρχής δεν διατίθενται προς πώληση οποιαδήποτε Σχέδια Ανάπτυξης, χάρτες ή σχέδια.

Το προσωπικό των Πολεοδομικών Αρχών είναι οργανωμένο σε ομάδες που έχουν την ευθύνη συγκεκριμένων γεωγραφικών περιοχών. Η οργάνωση αυτή απεικονίζεται σε σχετικό διάγραμμα που είναι τοποθετημένο στο Γραφείο Εξυπηρέτησης Κοινού.

Είναι πάντοτε χρήσιμο να ζητούνται οι απόψεις των Λειτουργών που είναι αρμόδιοι για τη συγκεκριμένη περιοχή όπου βρίσκεται η κάθε ιδιοκτησία.

Συναίνεση για οικοδομικές εργασίες σε διατηρητέες οικοδομές

Πριν την πραγματοποίηση οποιασδήποτε οικοδομικής εργασίας ή αλλαγής χρήσης σε οικοδομή που έχει κηρυχθεί διατηρητέα, είναι αναγκαία, πέραν της εξασφάλισης πολεοδομικής και οικοδομικής άδειας, η εξασφάλιση συναίνεσης από τον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως (ή τον Δήμο Λευκωσίας για τη συγκεκριμένη διοικητική περιοχή).

Οι αιτήσεις για τη χορήγηση συναίνεσης και πολεοδομικής άδειας είναι ενοποιημένες σε μια αίτηση, η οποία υποβάλλεται μαζί με όλα τα αναγκαία δικαιολογητικά στο οικείο Επαρχιακό Γραφείο Πολεοδομίας και Οικήσεως, ή στον οικείο Δήμο (Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου), και στη συνέχεια αποστέλλεται στον Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως (εκτός της περίπτωσης του Δήμου Λευκωσίας) για μελέτη της αίτησης και εξασφάλιση της συναίνεσης. Στις περιπτώσεις αιτήσεων σε ιδιοκτησίες εντός των διοικητικών ορίων των Δήμων Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου, η συναίνεση χορηγείται από τον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, ενώ στην περίπτωση αιτήσεων σε ιδιοκτησίες εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Λευκωσίας (Πολεοδομική Αρχή), η συναίνεση χορηγείται από τον Δήμο. Μετά τη χορήγηση της συναίνεσης, είναι αναγκαία η εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας και άδειας οικοδομής. Σε όλες τις περιπτώσεις, εξαιρουμένων ιδιοκτησιών που εμπίπτουν στα διοικητικά όρια των Δήμων Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου, η συναίνεση χορηγείται ταυτόχρονα με την Πολεοδομική Άδεια.

Η συναίνεση αποτελεί αναγκαία προϋπόθεση για την υποβολή αίτησης για την παροχή των οικονομικών κινήτρων σε ιδιοκτήτες διατηρητέων οικοδομών. Τα χρηματοδοτικά κίνητρα παρέχονται από τον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδο-

μίας και Οικήσεως, κατόπιν αίτησης του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη, με τη συμπλήρωση Ειδικού Εντύπου. Μετά την ολοκλήρωση των εργασιών σε διατηρητέα οικοδομή για την οποία εξασφαλίσθηκαν χρηματοδοτικά κίνητρα, ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως εκδίδει, κατόπιν σχετικής αίτησης του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη, τα Πιστοποιητικά που απαιτούνται για διάφορες φορολογικές και άλλες απαλλαγές.

Η χορήγηση συναίνεσης καθιστά αρκετές φορές αναγκαία τη διαβούλευση μεταξύ των αρμόδιων Λειτουργιών του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και του μελετητή του έργου. Το προσωπικό του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως είναι πάντοτε διαθέσιμο για συζήτηση όσων θεμάτων προκύπτουν, με τη διευθέτηση συνάντησης μετά από τηλεφωνική επικοινωνία.

Η Πολεοδομική Αρχή (Διευθυντής Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως) θα διεκπεραιώνει τις αναγκαίες διαβουλεύσεις με κάθε δυνατή ταχύτητα και θα ολοκληρώνει την αίτηση για συναίνεση σε **4 μήνες** από την υποβολή σχετικής αίτησης, νοουμένου ότι όλα τα στοιχεία είναι ορθά και δεν θα απαιτηθεί τροποποίηση των σχεδίων, ή δεν υπάρχουν άλλα πολεοδομικά προβλήματα (θέμα ικανοποιητικής προσπέλασης, παρεμβάσεις σε άλλες ιδιοκτησίες, κ.ο.κ.).

Το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως θα διεκπεραιώνει αιτήσεις για την παραχώρηση των διατιθέμενων κινήτρων σε περίοδο **3 μηνών**, με εξαίρεση αιτήσεις σε σχέση με τη μεταφορά του συντελεστή δόμησης.

Αίτηση για κήρυξη διατηρητέας οικοδομής

Κάθε ιδιοκτήτης ακινήτου είναι δυνατόν να υποβάλει σε ειδικό έντυπο, αίτηση για κήρυξη ιδιοκτησίας ως διατηρητέας, ώστε να καταστεί δυνατή η αξιοποίηση της δέσμης χρηματοδοτικών και άλλων κινήτρων που παρέχονται από την Κυβέρνηση. Οι αιτήσεις υποβάλλονται στον αρμόδιο Κλάδο στα Κεντρικά Γραφεία του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως. Επίσης, το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως είναι δυνατόν να υποβάλει αυτεπάγγελα πρόταση στον Υπουργό Εσωτερικών για κήρυξη οικοδομών ως διατηρητέων.

Το έντυπο της αίτησης και τα αναγκαία δικαιολογητικά μελετούνται από τους αρμόδιους Λειτουργούς, οι οποίοι υποβάλλουν σχετική πρόταση στον Υπουργό Εσωτερικών. Ο Υπουργός Εσωτερικών δημοσιεύει Διάταγμα Διατήρησης κάθε τρεις ή τέσσερεις μήνες περίπου.

Στο Γραφείο Εξυπηρέτησης Κοινού των Πολεοδομικών Αρχών διατίθενται όλα τα ενημερωτικά δελτία που αφορούν τη διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς, τη σχετική πολιτική της Κυβέρνησης, τα χρηματοδοτικά και άλλα κίνητρα, τις αναγκαίες διαδικασίες, κ.ο.κ.

Το Υπουργείο Εσωτερικών και το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως θα μεριμνήσουν ώστε να δημοσιεύεται Διάταγμα Διατήρησης σε διαστήματα που δεν θα υπερβαίνουν τους **4 μήνες**.

Οι ιδιοκτήτες που υπέβαλαν αίτηση για κήρυξη οικοδομής ως διατηρητέας, ενημερώνονται εντός **30 εργάσιμων ημερών** για την προώθηση της αίτησης, και ειδοποιούνται σχετικά εντός **60 εργάσιμων ημερών** από τη δημοσίευση σχετικού Διατάγματος.

Το Διάταγμα θα αναρτάται στα Κεντρικά Γραφεία του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, στα Γραφεία των Πολεοδομικών Αρχών και Επαρχιακών Διοικήσεων, και στα Γραφεία των Δήμων ή Κοινοτικών Συμβουλίων.

Ενστάσεις κατά του Διατάγματος είναι δυνατόν να υποβληθούν εντός **60 εργάσιμων ημερών** από τη δημοσίευση του, και να εξετασθούν σύμφωνα με την καθορισθείσα διαδικασία

Κήρυξη προστατευόμενων δέντρων

Οποιοσδήποτε ιδιοκτήτης ή Τοπική Αρχή έχουν τη δυνατότητα να υποβάλουν αίτηση για την κήρυξη δέντρων ή συστάδων δέντρων ως προστατευόμενων. Το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως μπορεί, επίσης, να αναλάβει σχετική πρωτοβουλία αυτεπάγγελα.

Για την κήρυξη προστατευόμενων δέντρων ή συστάδων δέντρων ως προστατευόμενων, ετοιμάζεται τεκμηριωμένη εισήγηση προς τον Υπουργό Εσωτερικών, ο οποίος δημοσιεύει σχετικό Διάταγμα Προστασίας Δέντρων. Για την πραγματοποίηση οποιασδήποτε επέμβασης σε δέντρο που περιλαμβάνεται σε τέτοιο Διάταγμα, απαιτείται η χορήγηση σχετικής συναίνεσης, από τον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, ύστερα από υποβολή σχετικής αίτησης, χωρίς την υποχρέωση εξασφάλισης πολεοδομικής ή οικοδομικής άδειας, εκτός αν η εν λόγω επέμβαση συνδέεται με ανάπτυξη για την οποία απαιτείται η εξασφάλιση τέτοιων αδειών.

Οι υποχρεώσεις και τα επίπεδα ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών που καταγράφονται σε σχέση με διατηρητέες οικοδομές πιο πάνω, ισχύουν και για ο,τιδήποτε έχει σχέση με προστατευόμενα δέντρα.

ΤΡΙΤΟ ΜΕΡΟΣ

ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΠΑΡΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΠΟΨΕΩΝ ΑΠΟ ΤΡΙΤΟΥΣ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΠΡΟΤΙΘΕΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ

Σε ορισμένες περιπτώσεις που καθορίζονται στη Νομοθεσία, η Πολεοδομική Αρχή έχει υποχρέωση να βεβαιωθεί ότι έχει δημοσιοποιηθεί επαρκώς η υποβολή αίτησης για χορήγηση πολεοδομικής άδειας. Ο σκοπός των σχετικών διαδικασιών είναι η διασφάλιση της έγκαιρης και έγκυρης ενημέρωσης του κοινού, και ειδικά όσων ενδέχεται να επηρεάζονται από συγκεκριμένη προτιθέμενη ανάπτυξη, ώστε να είναι δυνατή η υποβολή απόψεων και παραστάσεων προς την Πολεοδομική Αρχή, προτού αυτή καταλήξει σε απόφαση.

Με βάση την πληροφόρηση αυτή, το κοινό προσκαλείται να υποβάλει γραπτώς οποιεσδήποτε απόψεις, παραστάσεις ή αντιρρήσεις σε σχέση με την πολεοδομική αίτηση που εξετάζεται, μέσα στην περίοδο που καθορίζεται, συνήθως, στη σχετική γνωστοποίηση.

Επιπρόσθετα, η Πολεοδομική Αρχή τηρεί ενημερωμένο Μητρώο Καταχώρησης Πολεοδομικών Αιτήσεων, στο οποίο περιλαμβάνονται οι πολεοδομικές αποφάσεις, και που μπορεί να επιθεωρηθεί από κάθε ενδιαφερόμενο, όπως περιγράφεται στο Δεύτερο Μέρος πιο πάνω.

Ιδιαίτερη σημασία στην έγκαιρη και επαρκή ενημέρωση του κοινού σε σχέση με αιτήσεις, αποδίδεται στις περιπτώσεις αιτήσεων για χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση των προνοιών του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης. Σε τέτοιες περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή βεβαιώνεται ότι αναρτάται σχετική γνωστοποίηση στον χώρο της προτεινόμενης ανάπτυξης, ενώ συχνά αποστέλλει προσωπικές επιστολές σε περιοίκους, με πρόσκληση για υποβολή των απόψεων τους.

Η Πολεοδομική Αρχή λαμβάνει σοβαρά υπόψη τις αντιδράσεις ή αντιρρήσεις που βασίζονται σε συγκεκριμένα βάσιμα επιχειρήματα, χωρίς αυτό να σημαίνει ότι αρνείται τη χορήγηση άδειας λόγω των αντιδράσεων αυτών. Παρόλα αυτά, συχνά καταγράφονται στις απόψεις τρίτων μερών, πολεοδομικές και χωροταξικές πτυχές της ανάπτυξης, που πρέπει να συνυπολογισθούν στη λήψη της σχετικής απόφασης (π.χ. επιπτώσεις στην κυκλοφοριακή επιβάρυνση ή στο τοπικό περιβάλλον,

ή σε συγκεκριμένες ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών). Σύμφωνα με τη Νομοθεσία, η Πολεοδομική Αρχή δεν είναι δυνατόν να λάβει υπόψη απόψεις που αφορούν αποκλειστικά τις αξίες της γης, τις οικογενειακές ή προσωπικές συνθήκες κάποιου αιτητή, ή θέματα ηθικής.

Η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει επαρκώς υπόψη τις απόψεις, παραστάσεις ή αντιρρήσεις που υποβάλλονται από το κοινό ή οργανωμένα σύνολα σε σχέση με πολεοδομική αίτηση.

Σε κάθε πρόσωπο που διατυπώνει εγγράφως απόψεις σε σχέση με αίτηση για ανάπτυξη, θα αποστέλλεται βεβαίωση παραλαβής, ενώ μετά τη λήψη της απόφασης από την Πολεοδομική Αρχή, θα αποστέλλεται σύντομη σχετική πληροφόρηση.

Στις περιπτώσεις αιτήσεων για χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση των προνοιών Σχεδίου Ανάπτυξης, το κοινό ή οργανωμένα σύνολα είναι δυνατόν να υποβάλουν τις απόψεις τους στην Πολεοδομική Αρχή μέσα στο καθορισμένο διάστημα, και η Πολεοδομική Αρχή έχει υποχρέωση να πληροφορήσει σχετικά το Συμβούλιο Μελέτης Παρεκκλίσεων. Σε περίπτωση, που διενεργηθεί Δημόσια Ακρόαση για την εξέταση της αίτησης, άτομα ή οργανωμένα σύνολα μπορούν να παραστούν και παρακολουθήσουν, χωρίς δικαίωμα παρέμβασης, ή μπορούν να ζητήσουν εκ των προτέρων από το Συμβούλιο Μελέτης Παρεκκλίσεων, να επιτρέψει την ενεργό συμμετοχή τους στη διαδικασία.

ΤΕΤΑΡΤΟ ΜΕΡΟΣ

ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ ΚΑΤΑ ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ ΤΩΝ ΠΡΟΝΟΙΩΝ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Σε ορισμένες περιπτώσεις προκύπτει η ανάγκη αξιολόγησης αίτησης για χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση των προνοιών του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης. Οι περιπτώσεις αυτές αποτελούν την εξαίρεση στον κανόνα, και η χρήση αυτής της δυνατότητας πρέπει να αιτιολογείται πλήρως.

Η αξιολόγηση αιτήσεων μέσα σε αυτή τη διαδικασία ρυθμίζεται από τους σχετικούς Κανονισμούς, όπου περιέχονται πρόνοιες που αφορούν:

- στη δημιουργία πενταμελούς Συμβουλίου Μελέτης Παρεκκλίσεων για την αξιολόγηση αιτήσεων και διαμόρφωση εισηγήσεων προς το Υπουργικό Συμβούλιο,
- στη διαδικασία που πρέπει να ακολουθείται για την υποβολή αίτησης σε ειδικό έντυπο, τη δημοσιοποίηση και την εξέταση της,
- στα δικαιώματα που καταβάλλονται και τα δικαιολογητικά που απαιτούνται προς υποστήριξη της αίτησης,
- στις περιπτώσεις διενέργειας δημόσιας ακρόασης σε σχέση με αιτούμενη ανάπτυξη,
- στα κριτήρια και τις αρχές αξιολόγησης των αιτήσεων και αιτιολόγησης των αποφάσεων,
- στα αντισταθμιστικά μέτρα που επιβάλλονται σε περίπτωση χορήγησης πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση,
- στον τρόπο δημοσιοποίησης των αποφάσεων του Υπουργικού Συμβουλίου σε σχέση με χορηγηθείσες πολεοδομικές άδειες κατά παρέκκλιση, στην τήρηση σχετικού Μητρώου, κ.ο.κ.

Η αίτηση για κατά παρέκκλιση χορήγηση πολεοδομικής άδειας, υποβάλλεται σε ειδικό έντυπο, με τα απαραίτητα συνοδευτικά έγγραφα, ταυτόχρονα με την υποβολή κανονικής πολεοδομικής αίτησης.

Η χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση αποτελεί μία κατ' εξαίρεση αντιμετώπιση αναπτυξιακών προτάσεων, και για τον λόγο αυτό η διαδικασία που ακολουθείται είναι διαφανής, και αποσκοπεί στην καλύτερη δυνατή και έγκαιρη ενημέρωση όλων όσων μπορεί να επηρεάζονται άμεσα ή έμμεσα από την απόφαση να χορηγηθεί τέτοια άδεια. Η διαδικασία διευκολύνει την υποβολή παραστάσεων από άτομα, φορείς ή οργανωμένα σύνολα, ενώ στην πλέον ανοικτή μορφή της, η δημόσια ακρόαση δημιουργεί τις προϋποθέσεις δημόσιου διαλόγου αναφορικά με αναπτύξεις μεγάλης σημασίας ή δημόσιου ενδιαφέροντος. Επιπρόσθετα, αποδίδεται ιδιαίτερα μεγάλη έμφαση στην αιτιολόγηση των αποφάσεων, οι οποίες δημοσιοποιούνται κατά τρόπο που να αποτρέπει το ενδεχόμενο λανθασμένων αποφάσεων, ή υπερβολικά συχνής χρήσης της κατ' εξαίρεση διαδικασίας.

Η Πολεοδομική Αρχή θα βεβαιώνεται ότι το κοινό, και ειδικά τα άτομα και τα οργανωμένα σύνολα που είναι πιθανόν να επηρεάζονται από την ενδεχόμενη χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση των προνοιών Σχεδίου Ανάπτυξης, πληροφορούνται έγκαιρα, έγκυρα και επαρκώς για την υποβολή της αίτησης.

Η Πολεοδομική Αρχή θα διασφαλίζει συνθήκες που θα διευκολύνουν τη διατύπωση απόψεων από επηρεαζόμενους πολίτες ή σύνολα σε σχέση με αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση, και θα περιλαμβάνει σχετικές αναφορές στην Έκθεση που θα υποβάλλει στο Συμβούλιο Μελέτης Παρεκκλίσεων.

Σε περίπτωση διενέργειας δημόσιας ακρόασης, το Συμβούλιο Μελέτης Παρεκκλίσεων θα επιτρέπει τη διατύπωση αντιρρήσεων και αμφισβητήσεων κατά της προτεινόμενης ανάπτυξης, κατά τρόπο δίκαιο και ισότιμο.

Το Συμβούλιο Μελέτης Παρεκκλίσεων θα αιτιολογεί επαρκώς τις εισηγήσεις που υποβάλλει προς το Υπουργικό Συμβούλιο, θα δημοσιοποιεί τις σχετικές αποφάσεις μέσα σε περίοδο **15 εργάσιμων ημερών** από τη λήψη τους, και θα τηρεί Μητρώο Καταχώρησης Πολεοδομικών Αιτήσεων και των σχετικών αποφάσεων, κατά τρόπο που θα καθιστά δυνατή την επιθεώρηση του, από κάθε ενδιαφερόμενο.

Η διαδικασία μελέτης αιτήσεων για χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση είναι χρονοβόρα, ιδιαίτερα σε περιπτώσεις αναπτύξεων που είναι σύνθετες ή αμφιλεγόμενες. Για τον λόγο αυτό, δεν είναι δυνατόν να προσδιορισθούν χρονικές περίοδοι για την ολοκλήρωση των αναγκαίων διαδικασιών, ωστόσο θα καταβάλλεται κάθε προσπάθεια για επίσπευση όλων των φάσεων της μελέτης των αιτήσεων.

ΠΕΜΠΤΟ ΜΕΡΟΣ

ΙΕΡΑΡΧΙΚΕΣ ΠΡΟΣΦΥΓΕΣ

Η δυνατότητα υποβολής Ιεραρχικής Προσφυγής εναντίον απόφασης της Πολεοδομικής Αρχής διασφαλίζει το δικαίωμα του πολίτη για συστηματική και ολοκληρωμένη επανεξέταση της αίτησης του, ή εξέταση της Ειδοποίησης Επιβολής που του επιδόθηκε, από όργανο διαφορετικό από εκείνο που έλαβε την αρχική απόφαση.

Ιεραρχική Προσφυγή υποβάλλεται, με την κατάθεση στο Υπουργικό Συμβούλιο συμπληρωμένου ειδικού εντύπου, αφού υποβληθεί με όλα τα αναγκαία δικαιολογητικά στο Υπουργείο Εσωτερικών, και αφού καταβληθούν τα απαιτούμενα δικαιώματα, μέσα σε περίοδο **30 ημερών** από την ημερομηνία γνωστοποίησης της απόφασης της Πολεοδομικής Αρχής, στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- άρνηση χορήγησης πολεοδομικής άδειας ή έγκρισης,
- χορήγηση πολεοδομικής άδειας ή έγκρισης, με όρους που κατά την άποψη του αιτητή είναι επαχθείς ή αχρείαστοι,
- μη λήψη απόφασης σε σχέση με αίτηση και μη γνωστοποίηση της απόφασης στον αιτητή, στην καθορισμένη χρονική περίοδο,
- επίδοση Ειδοποίησης Επιβολής, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις που καθορίζονται στον Νόμο, ή
- άρνηση χορήγησης πιστοποιητικού έναρξης εργασιών.

Ιεραρχικές Προσφυγές που υποβάλλονται εκπρόθεσμα, ή δεν αιτιολογούνται επαρκώς, είναι πολύ πιθανόν ότι θα απορρίπτονται χωρίς να εξετασθούν.

Το Υπουργικό Συμβούλιο εξετάζει την Ιεραρχική Προσφυγή με βάση τις πρόνοιες του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης, τις πολεοδομικές και χωροταξικές πολιτικές που ενδέχεται να περιέχονται σε άλλα έγγραφα, και άλλους ουσιώδεις παράγοντες που σχετίζονται με την ανάπτυξη και αποφασίζει τελεσίδικα.

Σε περίπτωση που η απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου δεν είναι ικανοποιητική για τον αιτητή, τότε αυτός έχει τη δυνατότητα καταχώρησης Προσφυγής στο Ανώτατο Δικαστήριο, το οποίο αποφασίζει αναφορικά με τη νομιμότητα των πολεοδομικών αποφάσεων. Το Ανώτατο Δικαστήριο δεν εξετάζει την ορθότητα

της κρίσης της Πολεοδομικής Αρχής ή του Υπουργικού Συμβουλίου, στο επίπεδο των πολεοδομικών παραμέτρων που λήφθηκαν υπόψη.

Η εξέταση Ιεραρχικής Προσφυγής αποτελεί διαδικασία σχετικά χρονοβόρα και δαπανηρή. Για τον λόγο αυτό, η υποβολή Ιεραρχικής Προσφυγής πρέπει να θεωρείται ως η τελευταία επιλογή από τον αιτητή. Πριν ληφθεί πολεοδομική απόφαση που είναι πιθανόν, να προσβληθεί με Προσφυγή, είναι πάντοτε χρήσιμο να εξαντλείται η δυνατότητα συζήτησης του προβλήματος με τους αρμόδιους Λειτουργούς της Πολεοδομικής Αρχής, ώστε να διαπιστωθεί κατά πόσο υπάρχει η δυνατότητα κατάληξης σε αμοιβαία ικανοποιητική διευθέτηση.

Σημαντικό ποσοστό των Ιεραρχικών Προσφυγών που υποβάλλονται, δεν γίνεται αποδεκτό, αφού κατά κανόνα οι Πολεοδομικές Αρχές τεκμηριώνουν τις αποφάσεις τους επαρκώς, με βάση τις πρόνοιες των δημοσιευμένων Σχεδίων Ανάπτυξης, και το Υπουργικό Συμβούλιο εξετάζει την Ιεραρχική Προσφυγή στο πλαίσιο των ιδίων προνοιών.

Δεν υπάρχει καθορισμένη χρονική περίοδος για την ολοκλήρωση της διαδικασίας εξέτασης Ιεραρχικής Προσφυγής, εφόσον σε αυτή εμπλέκονται διάφοροι φορείς. Για τον λόγο αυτό, είναι συνήθως δύσκολο να προσδιορισθεί με ακρίβεια τέτοια περίοδος.

Οι Πολεοδομικές Αρχές που υπάγονται στο Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως και το Υπουργείο Εσωτερικών θα καταβάλλουν κάθε δυνατή προσπάθεια ώστε να επιτυγχάνονται οι ακόλουθοι στόχοι:

- Η Ιεραρχική Προσφυγή θα αποστέλλεται από το Υπουργείο Εσωτερικών, όπου κατατίθεται, στην Πολεοδομική Αρχή για την ετοιμασία Έκθεσης Γεγονότων, μέσα σε **10 εργάσιμες ημέρες** από την υποβολή της.
- Η Πολεοδομική Αρχή θα ετοιμάζει και αποστέλλει την Έκθεση Γεγονότων, σε περίοδο **2 μηνών** από την παραλαβή της Προσφυγής.
- Άλλοι διαβουλευτές (Διευθυντής Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, Δήμοι και Επαρχιακές Διοικήσεις) θα αποστέλλουν στο Υπουργείο Εσωτερικών τις απόψεις τους σε περίοδο **1 μηνός** από την παραλαβή της Έκθεσης Γεγονότων.
- Το Υπουργείο Εσωτερικών θα υποβάλλει ολοκληρωμένη Έκθεση στην αρμόδια Υπουργική Επιτροπή, μέσα σε **1 μήνα** από την παραλαβή του συνόλου των εκθέσεων.

- Το Υπουργείο Εσωτερικών θα γνωστοποιεί στον αιτητή και στην Πολεοδομική Αρχή την απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, σε **15 εργάσιμες ημέρες** από τη λήψη της απόφασης.

ΕΚΤΟ ΜΕΡΟΣ

ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΕΙΣ

Σε περίπτωση που αιτητής θεωρεί ότι η οικονομική αξία ακίνητης ιδιοκτησίας μειώνεται ουσιωδώς ως αποτέλεσμα πολεοδομικής απόφασης, στην οποία καταλήγει η Πολεοδομική Αρχή κατά την εξέταση σχετικής αίτησης, η Νομοθεσία προνοεί για επίδοση, από τον αιτητή στην Πολεοδομική Αρχή, Ειδοποίησης Απαίτησης για Αποζημίωση, μέσα σε διάστημα **6 μηνών** από τη γνωστοποίηση της πολεοδομικής απόφασης. Ο αιτητής πρέπει να αποδείξει τεκμηριωμένα τον ουσιώδη επηρεασμό της αξίας της ιδιοκτησίας του.

Η Πολεοδομική Αρχή ετοιμάζει έκθεση σχετικά με την απαίτηση για αποζημίωση και την υποβάλλει στον Υπουργό Εσωτερικών, ο οποίος αφού συμβουλευθεί τον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, αποστέλλει την Ειδοποίηση στο αρμόδιο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, για την εκτίμηση της καταβλητέας αποζημίωσης. Στο πέρας της διαδικασίας, ο Υπουργός Εσωτερικών αποφασίζει σχετικά με την απαίτηση για αποζημίωση.

Σε περίπτωση, που ο αιτητής διαφωνεί με την απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών, ή διαφωνεί σε σχέση με το ύψος της καταβλητέας αποζημίωσης, τότε είναι δυνατόν να προσφύγει στο Ανώτατο Δικαστήριο, το οποίο αποφασίζει σχετικά.

ΕΒΔΟΜΟ ΜΕΡΟΣ

ΠΑΡΑΠΟΝΑ ΣΤΟΝ ΕΠΙΤΡΟΠΟ ΔΙΟΙΚΗΣΕΩΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΦΥΓΕΣ ΣΤΟ ΑΝΩΤΑΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ

Σε ορισμένες περιπτώσεις, ο χειρισμός συγκεκριμένης αίτησης από την Πολεοδομική Αρχή, ή ο τρόπος με τον οποίο έχει καταλήξει στην απόφαση της, είναι δυνατόν να μην ικανοποιήσουν τον αιτητή. Σε άλλες περιπτώσεις, τρίτα μέρη ή οργανωμένα σύνολα είναι δυνατόν να αισθάνονται ότι οι παραστάσεις και απόψεις τους σε σχέση με αίτηση για ανάπτυξη, ή η ένσταση τους σε σχέση με πρόνοια δημοσιευμένου Σχεδίου Ανάπτυξης, δεν λήφθηκαν υπόψη στον βαθμό που θα έπρεπε.

Με βάση τις πρόνοιες του περί Επιτρόπου Διοικήσεως Νόμου, ο Επίτροπος διερευνά παράπονα τα οποία υποβάλλονται **μέσα σε 12 μήνες** αφότου ο ενδιαφερόμενος έλαβε γνώση των ενεργειών ή παραλείψεων για τις οποίες προσφεύγει στον Επίτροπο.

Το Υπουργείο Εσωτερικών και το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, θα διερευνούν κάθε παράπονο που υποβάλλεται σε σχέση με τον τρόπο εξυπηρέτησης από το Πολεοδομικό Σύστημα, και θα απαντούν στον Επίτροπο Διοικήσεως σε περίοδο **30 εργάσιμων ημερών**. Σε περίπτωση που απαιτείται διερεύνηση σε μεγαλύτερο βάθος, ο Επίτροπος θα ενημερώνεται σχετικά εντός του πιο πάνω χρονικού διαστήματος.

Κάθε πολίτης, έχει το δικαίωμα Προσφυγής στο Ανώτατο Δικαστήριο, μέσα στις καθορισμένες από τον Νόμο προθεσμίες. Η Προσφυγή στο Ανώτατο Δικαστήριο αποσκοπεί ουσιαστικά στον έλεγχο της νομιμότητας της σχετικής διοικητικής πράξης, και κατά κανόνα, οι αποφάσεις του Δικαστηρίου δεν υπεισέρχονται στον έλεγχο των επιστημονικών ή τεχνικών πτυχών της προσβαλλόμενης απόφασης.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1

ΟΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Διατάγματος Εκχώρησης Εξουσιών, ο Υπουργός Εσωτερικών έχει εκχωρήσει εξουσίες άσκησης πολεοδομικού ελέγχου της ανάπτυξης στους ακόλουθους:

(α) Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

Διεύθυνση: Λεωφόρος Διαγόρου 27, 1097 Λευκωσία
Τηλέφωνο: 22408101
Τηλεομοιότυπο: 22677570
Ηλεκτρονική Διεύθυνση: central@tph.moi.gov.cy

**(β) Δημοτικό Συμβούλιο Λευκωσίας
(διοικητικά όρια Δήμου Λευκωσίας)**

Διεύθυνση: Λεωφόρος Κωνσταντίνου Παλαιολόγου 23,
1015 Λευκωσία
Τηλέφωνο: 22797000
Τηλεομοιότυπο: 22663363
Ηλεκτρονική Διεύθυνση: municipality@nicosia.org.cy

**(γ) Δημοτικό Συμβούλιο Λεμεσού
(διοικητικά όρια Δήμου Λεμεσού)**

Διεύθυνση: Αρχιεπισκόπου Κυπριανού 23, Τ.Κ. 50089,
3600 Λεμεσός
Τηλέφωνο: 25884300
Τηλεομοιότυπο: 25365497
Ηλεκτρονική Διεύθυνση: limasol.municipal@cytanet.com.cy

**(δ) Δημοτικό Συμβούλιο Λάρνακας
(διοικητικά όρια Δήμου Λάρνακας)**

Διεύθυνση: Λεωφόρος Αθηνών, 6023 Λάρνακα
 Τηλέφωνο: 24653333
 Τηλεομοιότυπο: 24653384
 Ηλεκτρονική Διεύθυνση: technicalservices@larnaka.com

**(ε) Δημοτικό Συμβούλιο Πάφου
(διοικητικά όρια Δήμου Πάφου)**

Διεύθυνση: 25ης Μαρτίου 26, 8047 Πάφος
 Τηλέφωνο: 26822270
 Τηλεομοιότυπο: 26934762
 Ηλεκτρονική Διεύθυνση: technical.services@pafos.org.cy

**(στ) Πολεοδομικές Αρχές στο Επαρχιακό Γραφείο Λευκωσίας Τμήματος
Πολεοδομίας και Οικήσεως**

Διεύθυνση: Γωνία Καλλιμάχου και Βυζαντίου, 1454 Λευκωσία
 Τηλέφωνο: 22401900
 Τηλεομοιότυπο: 22668607
 Ηλεκτρονική Διεύθυνση: dcley@tph.moi.gov.cy

**(ζ) Πολεοδομική Αρχή στο Επαρχιακό Γραφείο Λεμεσού Τμήματος
Πολεοδομίας και Οικήσεως**

Διεύθυνση: Γωνία Ανεξαρτησίας και Αθηνών, Ακίνητα Μητρόπολης,
 Τ.Κ. 50421,
 3604 Λεμεσός
 Τηλέφωνο: 25803130
 Τηλεομοιότυπο: 25305494
 Ηλεκτρονική Διεύθυνση: dclem@tph.moi.gov.cy

(η) Πολεοδομική Αρχή στο Επαρχιακό Γραφείο Λάρνακας Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

Διεύθυνση: Λεωφόρος Στρατηγού Τιμάγια 104, 6051 Λάρνακα,
Τ.Θ. 40611, 6306 Λάρνακα
Τηλέφωνο: 24821130
Τηλεομοιότυπο: 24304416
Ηλεκτρονική Διεύθυνση: dclar@tph.moi.gov.cy

(θ) Πολεοδομικές Αρχές στο Επαρχιακό Γραφείο Πάφου Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

Διεύθυνση: Λεωφόρος Νεόφυτου Νικολαΐδη, Νέα Κυβερνητικά Κτίρια,
Μπλοκ Δ
Τηλέφωνο: 26811581
Τηλεομοιότυπο: 26306281
Ηλεκτρονική Διεύθυνση: dcpaf@tph.moi.gov.cy

Διεύθυνση: Κινύρα 1, 8011 Πάφος
Τηλέφωνο: 26821683
Τηλεομοιότυπο: 263821697

(ι) Πολεοδομική Αρχή στο Επαρχιακό Γραφείο Αμμοχώστου Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

Διεύθυνση: Λεμεσού και Γρίβα Διγενή, Μέγαρο Καραγιώργη,
Τ.Κ. 42144, 6531 Λάρνακα
Τηλέφωνο: 24821944
Τηλεομοιότυπο: 24304421
Ηλεκτρονική Διεύθυνση: dcamx@tph.moi.gov.cy

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2

Η ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος και Τροποποιητικοί Νόμοι

1. Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος 90 του 1972
2. Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικός) Νόμος 56 του 1982
3. Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικός) Νόμος 7 του 1990
4. Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικός) Νόμος 28 του 1991
5. Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικός) Νόμος 91(Ι) του 1992
6. Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικός) Νόμος 55(Ι) του 1993
7. Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικός) Νόμος 72(Ι) του 1998
8. Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικός) Νόμος 59(Ι) του 1999
9. Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικός) Νόμος 142 (Ι) του 1999
10. Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικός) Νόμος 241(Ι) του 2002
11. Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικός) Νόμος 29(Ι) του 2005
12. Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικός) Νόμος 135(Ι) του 2006
13. Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικός) Νόμος 11(Ι) του 2007

Οι Κανονισμοί

1. Οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Πολεοδομικό Συμβούλιο) Κανονισμοί του 1973
ΚΔΠ 163/73
2. Οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Πολεοδομικό Συμβούλιο) (Τροποποιητικοί) Κανονισμοί του 2003
ΚΔΠ 884/2003
3. Οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τέλος Βελτιώσεως) Κανονισμοί του 1976
ΚΔΠ 119/76
4. Οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Αιτήσεις και Ιεραρχικές Προσφυγές) Κανονισμοί του 1990
ΚΔΠ 55/90
5. Οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Αποζημίωση) Κανονισμοί του 1990
ΚΔΠ 56/90
6. Οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Διατάγματα Προστασίας Δέντρων) Κανονισμοί του 1996
ΚΔΠ 52/96
7. Οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Διατάγματα Διατηρήσεως) Κανονισμοί του 1999
ΚΔΠ 129/99
8. Οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις) βασικοί Κανονισμοί του 1999
ΚΔΠ 309/99
9. Οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις) (Τροποποιητικοί) Κανονισμοί του 2005
ΚΔΠ 120/2005
10. Οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Δικαιώματα) Κανονισμοί του 2005
ΚΔΠ 119/2005
11. Οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Ατυχήματα Σχετιζόμενα με Επικίνδυνες Ουσίες) Κανονισμοί του 2003 και 2008
ΚΔΠ 399/2008

Τα Διατάγματα

1. Το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Γενικό Διάταγμα Ανάπτυξης του 2003 και 2006
ΚΔΠ 859/2003 και ΚΔΠ 341/2006
2. Το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Κυβερνητικές Κτηνοτροφικές Περιοχές) Ειδικό Διάταγμα Ανάπτυξης του 1990
ΚΔΠ 358/90
3. Το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Κυβερνητικές Βιομηχανικές Περιοχές) Ειδικό Διάταγμα Ανάπτυξης του 1990
ΚΔΠ 359/90
4. Το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Χωριά) Ειδικό Διάταγμα Ανάπτυξης του 1996
ΚΔΠ 54/96
5. Το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Οικιστική Ανάπτυξη σε Οικόπεδα) Ειδικό Διάταγμα Ανάπτυξης του 2002
ΚΔΠ 70/2002
6. Το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Υφιστάμενες Μονάδες Αιγοπροβατοτροφίας) Ειδικό Διάταγμα Ανάπτυξης του 2005
ΚΔΠ 420/2005
7. Το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Υφιστάμενο Θερμοκήπιο) Ειδικό Διάταγμα Ανάπτυξης του 2006
ΚΔΠ 351/2006
8. Το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Ανέγερση Νέου Θερμοκηπίου) Ειδικό Διάταγμα Ανάπτυξης του 2006
ΚΔΠ 352/2006
9. Το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Εκκώρση Εξουσιών) Διάταγμα Ανάπτυξης του 2007
ΚΔΠ 454/2007

Οι εντολές Υπουργού Εσωτερικών

1. 1/1994 & τροποποίηση Ικανοποιητική Προσπέλαση
2. 1/1996 & τροποποίηση Εξαγορά Χώρων Στάθμευσης
3. 1/2000 Κώδικας Διεξαγωγής Δημόσιας Ακρόασης (με βάση τον Κανονισμό 16(2) των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις) Κανονισμών του 1999)
4. 1/2001 Εξαγορά Υποχρεωτικής Κατασκευής Παραλιακού Πεζοδρόμου
5. 1/2003 Φοιτητικές Εστίες
6. 1/2005 Προκατασκευασμένες και Ξύλινες Προκατασκευασμένες Οικοδομές
7. 2/2005 Μητρώο Καταχώρησης Αιτήσεων
8. 1/2006 & τροποποίηση Υποσταθμοί Μέσης και Ψηλής Τάσης (με εμβαδόν πέραν των 30 τ.μ.)
9. 2/2006 Μονάδες Παραγωγής Ενέργειας από Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας
10. 3/2006 Σταθμοί Ραδιοεπικοινωνίας
11. 1/2007 Ίση Μεταχείριση Παροχών Ηλεκτρονικών Επικοινωνιών
12. 2/2007 Κώδικας Διεξαγωγής Δημόσιας Ακρόασης στα Πλαίσια Εξέτασης Αίτησης για Χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας για τη Δημιουργία Γηπέδων Γκολφ

-
13. 1/2008 Απαραίτητες Πληροφορίες και Αποδεικτικά Στοιχεία που Απαιτούνται για τον Χειρισμό Αιτήσεων
 14. 2/2008 Ειδικές Επιτροπές Άσκησης Αισθητικού Ελέγχου
 15. 3/2008 Εξαγορά Ανοικτού Δημόσιου Χώρου
 16. 4/2008 Διαδικασία διεξαγωγής Δημόσιας Ακρόασης στα πλαίσια εκπόνησης ή τροποποίησης Τοπικού Σχεδίου ή Σχεδίου Περιοχής

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3

ΔΗΜΟΣΙΕΥΜΕΝΑ ΣΧΕΔΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

1. **ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ, 2009**
2. **ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΜΕΣΟΥ, 2003** (εγκρίθηκε το 2006)
3. **ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΑΡΝΑΚΑΣ, 2003** (εγκρίθηκε το 2006)
4. **ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΠΑΦΟΥ, 2003** (εγκρίθηκε το 2006)
5. **ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΔΕΡΥΝΕΙΑΣ, 2000** (εγκρίθηκε το 2003)
6. **ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΘΗΝΟΥ, 2001** (εγκρίθηκε το 2003)
7. **ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΑΡΩΝ, 2003** (εγκρίθηκε το 2009)
8. **ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΓΙΑΣ ΝΑΠΑΣ, 2004** (εγκρίθηκε το 2008)
9. **ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΠΑΡΑΛΙΜΝΙΟΥ, 2007** (εγκρίθηκε το 2009)
10. **ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΛΕΜΕΣΟΥ, 2002** (εγκρίθηκε το 2006)
11. **ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΑΛΑΙΟΥ ΠΥΡΗΝΑ ΣΤΡΟΒΟΛΟΥ, 2006**
(εγκρίθηκε το 2008)
12. **ΔΗΛΩΣΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ, 1996** (εγκρίθηκε το 1999, 2000, 2003 και 2007)
13. **ΔΗΛΩΣΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΟΛΗ ΧΡΥΣΟΧΟΥΣ, 2003**
(εγκρίθηκε το 2007)

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4

ΕΝΤΥΠΑ ΑΙΤΗΣΕΩΝ ΠΟΥ ΔΙΑΤΙΘΕΝΤΑΙ ΣΤΑ ΓΡΑΦΕΙΑ ΤΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

Βασικά έντυπα

- Ε.Α.1 Ανάπτυξη για οικοδομικούς σκοπούς
- Ε.Α.2 Διαίρεση γης σε οικόπεδα ή κατασκευή δρόμου
- Ε.Α.3 Χορήγηση προνομίου μεταλλείου ή λατομείου
- Ε.Α.4 Ανάπτυξη από Κυβερνητικά Τμήματα
- Ε.Α.5 Αλλαγή χρήσης ακίνητης ιδιοκτησίας
- Ε.Α.6 Παράταση προσωρινής πολεοδομικής άδειας
- Ε.Α.7 Αίτηση για χορήγηση αντιγράφου καταχώρησης στο Μητρώο
- Ε.Α.9 Αίτηση για καθορισμό αν απαιτείται πολεοδομική άδεια
- Ε.Α.10 Χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση
- Ε.Σ.1 Συναίνεση για οικοδομικές εργασίες και μετατροπές σε διατηρητέα οικοδομή
- Ε.Α.Χ.Σ. Αίτηση για παροχή κινήτρων για δημιουργία χώρων στάθμευσης για δημόσια χρήση

Άλλα έντυπα

1. Ειδοποίηση Απαίτησης για Αποζημίωση με βάση το άρθρο 67 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου
2. Ειδοποίηση σύμφωνα με τον Κανονισμό 12(1) των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις) Κανονισμών
3. Ειδοποίηση σύμφωνα με τον Κανονισμό 12(2) των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις) Κανονισμών
4. Εκδήλωση Ενδιαφέροντος για το Σχέδιο Παροχής Χορηγιών προς Μικρές και Μεσαίες Επιχειρήσεις που σχετίζονται με τον Αγροτουρισμό
5. Κήρυξη Οικοδομής ως Διατηρητέας
6. Έκδοση Πιστοποιητικού με βάση τον Νόμο 240(Ι) του 2002
7. Παροχή Επιχορηγήσεων Διατηρητέων Οικοδομών
8. Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης με βάση τα άρθρα 4(1), 5 και 14(1) του Νόμου 240(Ι) του 2002
9. Πρόσθετες Πληροφορίες για Βιομηχανική και / ή Αποθηκευτική Ανάπτυξη
10. Έντυπο υποβολής ένστασης κατά των προνοιών Σχεδίου Ανάπτυξης
11. Έντυπο υποβολής απόψεων και εισηγήσεων με βάση το άρθρο 12Γ του Νόμου

Άλλες εκδόσεις του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

1. Οδηγός Ερμηνείας Πολεοδομικών Κανονισμών, Μάρτιος 2002
2. The Citizen's Charter and the Planning System, Nicosia, 2000

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 5

ΆΛΛΕΣ ΑΡΧΕΣ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ

- 1. Υπουργείο Εσωτερικών**
Διεύθυνση: Δημοσθένη Σεβέρη, 1454 Λευκωσία
Τηλέφωνο: 22867800
Τηλεομοιότυπο: 22671465
Ηλεκτρονική Διεύθυνση: info@moi.gov.cy
- 2. Επίτροπος Διοικήσεως**
Διεύθυνση: Διαγόρου 2, 1097 Λευκωσία
Τηλέφωνο: 22405500
Τηλεομοιότυπο: 22672881
Ηλεκτρονική Διεύθυνση: ombudsman@ombudsman.gov.cy
- 3. Ένωση Δήμων Κύπρου**
Διεύθυνση: Ρήγαινας 78, 1010 Λευκωσία
Τηλέφωνο: 22445170
Τηλεομοιότυπο: 22677230
Ηλεκτρονική Διεύθυνση: endek@cytanet.com.cy
- 4. Ένωση Κοινοτήτων Κύπρου**
Διεύθυνση: Κυβερνητική Κατοικία αρ. 52, Τ.Θ. 25466, 1310 Λευκωσία
Τηλέφωνο: 22672576
Τηλεομοιότυπο: 22666405
Ηλεκτρονική Διεύθυνση: cuc@cytanet.com.cy
- 5. Επιστημονικό Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου**
Διεύθυνση: Θησέως και Κερβέρου 8, 1096 Λευκωσία, Τ.Θ. 21826,
1513 Λευκωσία
Τηλέφωνο: 22877644
Τηλεομοιότυπο: 22730373
Ηλεκτρονική Διεύθυνση: cyprus@etek.org.cy

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 6

ΧΡΟΝΙΚΕΣ ΠΡΟΘΕΣΜΙΕΣ

Πολεοδομικός έλεγχος της ανάπτυξης

Αίτηση για καθορισμό	Είκοσι μία (21) ημέρες από την υποβολή σχετικής αίτησης
Πολεοδομική έγκριση για τη χορήγηση άδειας οικοδομής	Τριάντα (30) ημέρες από την παραλαβή του αιτήματος από την Πολεοδομική Αρχή
Διευθέτηση προσωπικής συνάντησης με Λειτουργό της Πολεοδομικής Αρχής	Πέντε (5) ημέρες από τη διατύπωση σχετικού αιτήματος
Προκαταρκτικές απόψεις	Τριάντα (30) ημέρες από την παραλαβή σχετικής αίτησης
Αποστολή γνωστοποίησης λήψης αίτησης	Επτά (7) ημέρες από την παραλαβή της αίτησης
Λήψη πολεοδομικής απόφασης	Τρεις (3) μήνες από την υποβολή της αίτησης (για ποσοστό 70-80% των υποβαλλόμενων αιτήσεων)
Λήψη πολεοδομικής απόφασης με τα νέα διαδικαστικά μέτρα για οικιστική ανάπτυξη (ταχεία μελέτη)	Τριάντα (30) ημέρες από την υποβολή της αίτησης
Καταχώρηση αίτησης στο Μητρώο	Τρεις (3) ημέρες από την ημερομηνία παραλαβής της αίτησης
Καταχώρηση πολεοδομικής απόφασης στο Μητρώο	Τρεις (3) ημέρες από την ημερομηνία αποστολής της γνωστοποίησης απόφασης στον αιτητή

Διατήρηση αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και συναινέσεις

Αποστολή αίτησης για συναίνεση στον Διευθυντή (περιλαμβανομένων των απόψεων της Π.Α. για τους Δήμους Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου)	Ένας (1) μήνας από την παραλαβή της αίτησης
Λήψη πολεοδομικής απόφασης και εξασφάλιση συναίνεσης από Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και Δήμο Λευκωσίας	Τέσσερις (4) μήνες από την παραλαβή της αίτησης
Αιτήσεις για την παροχή κινήτρων (εξαιρουμένης της μεταφοράς συντελεστή δόμησης)	Τρεις (3) μήνες από την παραλαβή σχετικής αίτησης
Ενημέρωση ιδιοκτητών σε σχέση με την κήρυξη ιδιοκτησίας τους ως διατηρητέας οικοδομής	Εξήντα (60) ημέρες από τη δημοσίευση του Διατάγματος

Ιεραρχικές προσφυγές

Αποστολή Ιεραρχικής Προσφυγής από το Υπουργείο Εσωτερικών στην Π.Α.	Δέκα (10) ημέρες από την υποβολή της Προσφυγής
Αποστολή Έκθεσης Γεγονότων της Π.Α.	Δύο (2) μήνες από την παραλαβή της Προσφυγής από το Υπουργείο Εσωτερικών
Αποστολή απόψεων διαβουλευτών προς το Υπουργείο Εσωτερικών	Ένας (1) μήνας από την παραλαβή της Έκθεσης Γεγονότων

Ετοιμασία Σημειώματος από το Υπουργείο Εσωτερικών προς την Υπουργική Επιτροπή	Ένας (1) μήνας από τη συγκέντρωση όλων των αναγκαίων Εκθέσεων
Γνωστοποίηση αποφάσεων για Ιεραρχικές Προσφυγές	Δεκαπέντε (15) ημέρες από τη λήψη σχετικής απόφασης

Παράπονα στον Επίτροπο Διοικήσεως

Εξέταση παραπόνου αναφορικά με το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως	Ένας (1) μήνας από την παραλαβή του παραπόνου
--	---

Πολεοδομικός σχεδιασμός

Υποβολή ενστάσεων κατά δημοσιευμένων Σχεδίων Ανάπτυξης	Τέσσερις (4) μήνες από την ημερομηνία δημοσίευσης Τοπικού Σχεδίου ή Σχεδίου Περιοχής
	Οκτώ (8) μήνες από την ημερομηνία δημοσίευσης Δήλωσης Πολιτικής
Ολοκλήρωση της διαδικασίας μελέτης των ενστάσεων και τροποποίηση του Σχεδίου Ανάπτυξης	Δεκατέσσερις (14) μήνες από τη λήξη της προθεσμίας υποβολής ενστάσεων για Τοπικό Σχέδιο ή Σχέδιο Περιοχής
	Δεκαοκτώ (18) μήνες από τη δημοσίευση Δήλωσης Πολιτικής



ISBN SET 9963-38-902-5
Γ.Τ.Π. 359/2009–1.000 ISBN 978-9963-38-709-10
Εκδόθηκε από το Γραφείο Τύπου και Πληροφοριών
Εκτύπωση: Κώνος Λτδ