

ΚΥΠΡΙΑΚΗ



ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Αρ. Φακ.: 5.33.018/7  
Αρ. Τηλ.: 22 867 620  
Αρ. Φαξ: 22 867 755

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ  
1453 ΛΕΥΚΩΣΙΑ

31 Ιουλίου 2006

**ΚΑΤΕΠΕΙΓΟΥΣΑ  
ΜΕ ΤΟ ΤΗΛΕΦΩΝΟ ΤΥΠΟ**

**ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 1/2006**

Πολεοδομικές Αρχές,

Το τελευταίο χρονικό διάστημα, το Υπουργείο Εσωτερικών έχει αξιολογήσει την αποτελεσματικότητα του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Οικιστική Ανάπτυξη σε Οικόπεδο) Ειδικού Διατάγματος Ανάπτυξης και έχει διαπιστώσει τη μέτρια αποδοτικότητα του σε ότι αφορά την επίτευξη των στόχων που τέθηκαν με τη δημοσίευση του το 2002. Επιπρόσθετα, το Υπουργείο Εσωτερικών έχει συζητήσει εκτενώς τους λόγους για το ανωτέρω αποτέλεσμα με το Επιστημονικό Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου και τα οργανωμένα σύνολα των επιστημόνων μηχανικών.

2. Ως αποτέλεσμα της ανωτέρω διαδικασίας και επειδή ο στόχος της επιτάχυνσης και απλοποίησης της διαδικασίας πολεοδομικού ελέγχου συνεχίζει να αποτελεί ψηλή προτεραιότητα για το Υπουργείο Εσωτερικών, αποφασίσθηκε όπως, παράλληλα με τη συνέχιση της ισχύος του Διατάγματος, υιοθετηθούν και εφαρμοσθούν πάνω σε δοκιμαστική βάση ειδικά διαδικαστικά μέτρα και πολιτική αναφορικά με την υποβολή και εξέταση αιτήσεων που αφορούν την ανέγερση κατοικίας (μέχρι και τετρακατοικίας) σε εγκεκριμένο οικόπεδο ή σε υπό δημιουργία οικόπεδο, το οποίο βρίσκεται εντός καθορισμένης Οικιστικής Ζώνης των περιοχών που περιγράφονται πιο κάτω.

3. Νοείται ότι ως υπό δημιουργία οικόπεδα θεωρούνται τα οικόπεδα σε σχέση με τα οποία υπάρχει σε ισχύ πολεοδομική άδεια και άδεια διαχωρισμού, ο διαχωρισμός βρίσκεται σε προχωρημένο στάδιο κατασκευής και το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας έχει εμβαδομετρήσει τα υπό δημιουργία οικόπεδα.

**Περιοχές Εφαρμογής**

4. Η παρούσα εγκύκλιος θα αφορά τις αιτήσεις για τον τύπο ανάπτυξης που περιγράφεται πιο πάνω, σε κενά οικόπεδα ή σε υπό δημιουργία κενά οικόπεδα που βρίσκονται μέσα σε καθορισμένη Οικιστική Ζώνη στις περιοχές των Τοπικών Σχεδίων Λευκωσίας και Λάρνακας και στις διοικητικές περιοχές Κοκκινότριμιθιάς, Παλιομετόχου, Ακακίου, Περιστερώνας, Αστρομερίτη, Πέρα Χωρίου Νήσου, Ιδαλίου, Αγίου Τριμιθιάς, Πάνω και Κάτω Δευτεράς, Ψημολόφου, Τσερίου, Δρομολαξιάς,

Μενεού, Κιτίου, Περβολιών, Τερσεφάνου, Αλεθρικού, Ορόκλινης, Λειβαδιών, Πύλας, Παραλιμνίου, Δερύνειας, Αγίας Νάπας και κοινοτήτων της Ελεύθερης Επαρχίας Αμμοχώστου.

5. Η παρούσα εγκύκλιος δεν έχει εφαρμογή σε καθορισμένες Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα και σε περιπτώσεις οικοδομών που έχουν κυρηχθεί ως διατηρητέες με βάση το άρθρο 38 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.

#### Υποβαλλόμενα έγγραφα και σχέδια

6. Επιπρόσθετα προς τα σχέδια και έγγραφα που καθορίζονται στους περι Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Αιτήσεις και Ιεραρχικές Προσφυγές) Κανονισμούς, για αιτήσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της παρούσας Εγκυκλίου θα υποβάλλονται στις Πολεοδομικές Αρχές τα ακόλουθα στοιχεία:

- (i) Υπεύθυνη Δήλωση - έντυπο αυτοελέγχου, υπογραμμένο από το μελετητή, στο οποίο θα καταγράφονται με ακρίβεια όλα τα χαρακτηριστικά και δεδομένα της αίτησης, κατά τον τύπο που έχει αποφασισθεί σε συνεργασία με το Επιστημονικό Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου.
- (ii) Εμβαδόγραμμα για κάθε επίπεδο της οικοδομής, με διακριτό καθορισμό των επιφανειών που κατά την εκτίμηση του μελετητή συνυπολογίζονται ή εξαιρούνται του εμβαδού που προκύπτει από τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης και του ποσοστού κάλυψης, κατά το πρότυπο που έχει καθορισθεί σε συνεργασία με το Επιστημονικό Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου. Η Πολεοδομική Αρχή δεν θα εμβαδομετρά εκ νέου τα σχέδια, αλλά θα εξετάζει κατά πόσο οι ανωτέρω εκτιμήσεις του μελετητή, αναφορικά με τη συμπερίληψη ή την εξαίρεση των εμβαδών στο συντελεστή δόμησης και το ποσοστό κάλυψης είναι ορθές.
- (iii) Τοπογραφική υψομετρική αποτύπωση ανά 1 μέτρο του οικοπέδου, των εφαπτόμενων δρόμων και των εφαπτόμενων ιδιοκτησιών, όπου είναι εφικτό.
- (iv) Όλα τα υφιστάμενα και προτεινόμενα υψόμετρα σε όλα τα σχέδια.
- (v) Δύο τομές σε διαφορετικές κατευθύνσεις, στις οποίες θα δείχνεται η γραμμή του φυσικού εδάφους και οι δρόμοι που εφάπτονται στο οικοπέδο.

7. Τα σχέδια και έγγραφα της αίτησης θα υποβάλλονται καταχωρημένα σε ειδικό φάκελο που θα διατίθεται δωρεάν προς τους μελετητές από το Επιστημονικό Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου ή την Πολεοδομική Αρχή.

#### Διαδικασία ελέγχου

8. Για τις ανωτέρω αιτήσεις η βεβαίωση λήψης της αίτησης θα εκδίδεται και παραδίδεται στον υποβάλλοντα την αίτηση μετά το πέρας της υποβολής της και η Πολεοδομική Αρχή θα διενεργεί ειδικό, ταχύ και συνοπτικό έλεγχο και η ευθύνη για την ακρίβεια των στοιχείων που περιλαμβάνονται στην Υπεύθυνη Δήλωση - έντυπο αυτοελέγχου, τις οποίες η Πολεοδομική Αρχή θα αποδέχεται ως ακριβείς, θα βαρύνει αποκλειστικά το μελετητή του έργου.

9. Η Πολεοδομική Αρχή έχει την εξουσία να διενεργεί τον συνήθη πλήρη έλεγχο αίτησης σε δειγματοληπτική βάση ή σε περίπτωση που εκ πρώτης όψεως

διαπιστωθεί η δήλωση λανθασμένων στοιχείων, νοουμένου ότι η άσκηση της εξουσίας αυτής δεν θα καταστρατηγεί το στόχο υιοθέτησης της παρούσας πολιτικής.

10. Σε περίπτωση που από τον ανωτέρω έλεγχο διαπιστωθεί από την Πολεοδομική Αρχή ότι για την αίτηση υποβλήθηκαν λανθασμένα ή ανακριβή στοιχεία, θα γίνονται οι ακόλουθες ενέργειες:

- (i) Η αίτηση θα μελετάται με τη μέχρι σήμερα συνήθη διαδικασία και δεν θα ακολουθείται η ταχεία διαδικασία που περιγράφεται στην παρούσα εγκύκλιο.
- (ii) Σε περίπτωση επανάληψης του φαινομένου υποβολής αίτησης με ανακριβή ή λανθασμένα στοιχεία από συγκεκριμένο μελετητή, η Πολεοδομική Αρχή έχει την ευχέρεια να αποφασίσει ότι στο μέλλον όλες οι αιτήσεις που υποβάλλονται από το συγκεκριμένο μελετητή, θα αξιολογούνται με τη συνήθη, μέχρι σήμερα, διαδικασία και όχι με την ταχεία διαδικασία.
- (iii) Η Πολεοδομική Αρχή θα ενημερώνει το Υπουργείο Εσωτερικών και το Επιστημονικό Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου για τις ανωτέρω περιπτώσεις και τους λόγους που αιτιολογούν τη λήψη του μέτρου που περιγράφεται στο (ii) πιο πάνω και το ΕΤΕΚ θα έχει την ευθύνη να τις αξιολογεί με βάση τη Νομοθεσία περί Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου και να λαμβάνει τα αναγκαία μέτρα.

#### Δέσμευση Πολεοδομικής Αρχής αναφορικά με το χρόνο λήψης πολεοδομικής απόφασης

11. Στις περιπτώσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της παρούσας εγκυκλίου, η Πολεοδομική Αρχή θα καταλήγει σε πολεοδομική απόφαση εντός περιόδου 30 εργασίμων ημερών από την υποβολή της αίτησης και θα ενημερώνει άμεσα τον αιτητή.

#### Όροι που τίθενται σε πολεοδομικές άδειες

12. Για την αποτελεσματική προστασία των ανέσεων παρακείμενων ιδιοκτησιών από το ενδεχόμενο χορήγησης πολεοδομικής άδειας που θα στηρίζεται αποκλειστικά σε πληροφορίες που περιέχονται στην ανωτέρω Υπεύθυνη Δήλωση και ενδέχεται να είναι λανθασμένες, οι οποίες μπορεί να αφορούν για παράδειγμα το ύψος της οικοδομής, επιχωματώσεις, βεράντες, κ.ο.κ., η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να θέτει σχετικούς όρους στην πολεοδομική άδεια, μεταξύ των οποίων θα περιλαμβάνεται και όρος που θα αναφέρει ρητά ότι σε περίπτωση σύγκρουσης ή ασυμβατότητας μεταξύ των σχεδίων της άδειας και των όρων που τίθενται σε αυτή θα υπερισχύουν οι όροι της άδειας.

#### Άλλες πρόνοιες

13. Η Πολεοδομική Αρχή θα τηρεί ξεχωριστό μητρώο για τις αιτήσεις στις οποίες αναφέρεται η παρούσα Εγκύκλιος, ώστε να είναι εφικτή η εύκολη αξιολόγηση της εφαρμογής της.

14. Οι πρόνοιες της παρούσας εγκυκλίου θα ισχύουν και για αιτήσεις που έχουν ήδη υποβληθεί και εμπίπτουν στις περιοχές και περιπτώσεις που καθορίζονται με την παρούσα, νοουμένου ότι συμπληρωθούν με τα επιπρόσθετα στοιχεία που περιγράφονται στις παραγράφους 6 και 7 πιο πάνω, με ευθύνη του αιτητή.

Ημερομηνία εφαρμογής των προνοιών της Εγκυκλίου

15. Η παρούσα Εγκύκλιος τίθεται σε εφαρμογή από την 1<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2006 και αναμένεται ότι μέχρι την ημερομηνία αυτή θα γίνουν όλες οι αναγκαίες διευθετήσεις και ρυθμίσεις ώστε η εφαρμογή της να μη συναντήσει οποιαδήποτε διαδικαστικά εμπόδια ή προβλήματα.

Α. ΑΣΣΙΩΤΗΣ

(Α. Ασσιώτης)  
για Γενικό Διευθυντή  
Υπουργείου Εσωτερικών

Κοιν.: Πρόεδρο Επιστημονικού  
Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου,  
Πρόεδρο Συνδέσμου Πολιτικών Μηχανικών  
και Αρχιτεκτόνων Κύπρου,  
Πρόεδρο Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Κύπρου,  
Πρόεδρο Συλλόγου Πολιτικών Μηχανικών Κύπρου,  
Πρόεδρο Συνδέσμου Πολεοδόμων Κύπρου,  
Πρόεδρο ΠΟΕΕΜ,  
Πρόεδρο Συνδέσμου  
Επιχειρηματιών Ανάπτυξης Γης.