



Αρ. Φακ.: 05.33.018.004
Αρ. Τηλ.: 22 867 620
Αρ. Τηλεομ.: 22 867 755

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
1453 ΛΕΥΚΩΣΙΑ

22 Φεβρουαρίου 2011

ΕΠΕΙΓΟΥΣΑ

Πολεοδομικές Αρχές

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 1 / 2011

Ειδικά Διαδικαστικά Μέτρα για έλεγχο αιτήσεων για Οικιστική, Γραφειακή-Εμπορική Ανάπτυξη.

1. Κατά την περίοδο από την κυκλοφορία και εφαρμογή της Εγκυκλίου 1/2008 το Υπουργείο Εσωτερικών έχει αξιολογήσει την αποτελεσματικότητά της και έχει διαπιστώσει ότι είναι πλέον εφικτή η επέκταση της εφαρμογής των ειδικών διαδικαστικών μέτρων για έλεγχο αιτήσεων σε περισσότερους τύπους οικιστικής ανάπτυξης και σε άλλες κατηγορίες αναπτύξεων, ως ακολούθως, υπό τους καθοριζόμενους όρους, προϋποθέσεις και διαδικασίες:

Τύποι ανάπτυξης σε σχέση με τους οποίους ισχύει η παρούσα Εγκύκλιος

2. Η παρούσα Εγκύκλιος αφορά ειδικά διαδικαστικά μέτρα και πολιτική αναφορικά με την υποβολή και εξέταση αιτήσεων σε **εγκεκριμένα ή σε υπό δημιουργία οικοπέδα**, τα οποία βρίσκονται:

α. Εντός καθορισμένης Οικιστικής ή Τουριστικής Ζώνης, σύμφωνα με την παράγραφο "Άλλες Οικιστικές Αναπτύξεις σε Τουριστικές Ζώνες" της χωροθετικής Τουριστικής Πολιτικής των εκάστοτε ισχυόντων Τοπικών Σχεδίων και της αντίστοιχης Πολιτικής της εκάστοτε ισχύουσας Δήλωσης Πολιτικής, που αφορούν τα ακόλουθα:

- Την ανέγερση κατοικίας (μέχρι και τετρακατοικίας),
- την ανέγερση μέχρι και δώδεκα (12) κατοικιών σε οριζόντια διάταξη, οι οποίες διαθέτουν κύριες εισόδους / εξόδους κατά μήκος δημόσιου δρόμου,
- την ανέγερση μέχρι και είκοσι (20) οικιστικών διαμερισμάτων σε πολυκατοικία.

β. Σε Καθορισμένες Εμπορικές περιοχές Αξόνων, Κέντρων ή Περιοχών των Τοπικών Σχεδίων και σε περιοχές Τοπικών Σχεδίων όπου επιτρέπεται η μεικτή Οικιστική / Γραφειακή Χρήση (Ζώνες ΚΓ) και αφορούν τα ακόλουθα:

Εμπορική ή /και Γραφειακή ανάπτυξη ή/ και Μεικτή Οικιστική με Εμπορική ή /και Γραφειακή ανάπτυξη, συνολικού εμβαδού μέχρι 1000 τ.μ.

** Εμπορική ή /και Γραφειακή ανάπτυξη όπως καθορίζεται από τις Κατηγορίες Χρήσης I και II του Δευτέρου Παραρτήματος του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Γενικού Διατάγματος Ανάπτυξης 2003-2009. Εξαιρούνται ΜΗ εμπορικές / γραφειακές χρήσεις (όπως χρήσεις που αφορούν σε κέντρα παιχνιδιών, λούνα-παρκ, συνεργεία μηχανοκίνητων οχημάτων, εστιατόρια, πλυντήρια, σνακ μπαρ, καφετέριες ή καφεενεία ή άλλα υποστατικά όπου καταναλώνονται οινοπνευματώδη ποτά, καταστήματα πώλησης έτοιμων φαγητών ή/ και φαγητών που ψήνονται στα υποστατικά, καταστήματα πώλησης ζώων ή πτηνών).*

3. Νοείται ότι ως "υπό δημιουργία οικόπεδο" θεωρείται το οικόπεδο, σε σχέση με το οποίο, υπάρχει σε ισχύ πολεοδομική άδεια και άδεια διαίρεσης, έχουν εγκριθεί τα υψόμετρα των δρόμων από την αρμόδια, με βάση τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο, Αρχή, έχει τοποθετηθεί η λίνια και για τα οποία προσκομίζεται εμβαδομέτρηση υπογραμμένη από κατάλληλο πρόσωπο. Διευκρινίζεται ότι, στις πιο πάνω περιπτώσεις περιλαμβάνεται και υπό δημιουργία οικόπεδο για το οποίο ενώ οι εργασίες έχουν υλοποιηθεί με βάση τις σχετικές άδειες, η ισχύς αυτών έχει λήξει. Ειδικότερα σε περιπτώσεις που η άδεια διαίρεσης έχει λήξει θα πρέπει να δηλώνεται ότι έχει κατασκευαστεί πεζοδρόμιο (έχει τοποθετηθεί η λίνια) σύμφωνα με τη σχετική άδεια διαίρεσης.

Περιοχές Εφαρμογής

4. Η παρούσα Εγκύκλιος αφορά αιτήσεις για τους τύπους ανάπτυξης που περιγράφονται πιο πάνω, σε οικόπεδα ή σε υπό δημιουργία οικόπεδα που βρίσκονται μέσα σε καθορισμένη Οικιστική, Τουριστική Ζώνη ή ζώνη στην οποία επιτρέπεται εμπορική-γραφειακή ανάπτυξη (όπως αναφέρεται στην παράγραφο 3 πιο πάνω).

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

Τρόπος υποβολής της αίτησης

6. Τα σχέδια και έγγραφα αίτησης που θα εξετάζεται με βάση την παρούσα Εγκύκλιο θα υποβάλλονται στην Πολεοδομική Αρχή καταχωρημένα σε ειδικό φάκελο που θα διατίθεται δωρεάν από τις Πολεοδομικές Αρχές.

Διαδικασία ελέγχου

7. Για τις ανωτέρω αιτήσεις η βεβαίωση λήψης της αίτησης θα εκδίδεται και παραδίδεται στο πρόσωπο που υποβάλλει την αίτηση μετά το πέρας της υποβολής της.

8. 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 θα βαρύνει αποκλειστικά το μελετητή του έργου.

9. Η Πολεοδομική Αρχή έχει την εξουσία να διενεργεί πλήρη και σε βάθος έλεγχο αίτησης σε δειγματοληπτική βάση ή σε περίπτωση που προκαταρκτικά διαπιστωθεί ότι

οποιοδήποτε από τα στοιχεία που υποβάλλονται είναι λανθασμένο ή ανακριβές, 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 με την αίτηση υποβλήθηκαν λανθασμένα ή ανακριβή στοιχεία, θα γίνονται οι ακόλουθες ενέργειες:

- (α) Η αίτηση θα μελετάται με τη συνήθη διαδικασία και δεν θα ακολουθούνται οι ειδικές διαδικαστικές ρυθμίσεις που περιγράφονται στην παρούσα Εγκύκλιο.
- (β) 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 μελετούνται και εξετάζονται με τη συνήθη διαδικασία και όχι με τις ειδικές ρυθμίσεις που καθορίζονται με την παρούσα Εγκύκλιο.
- (γ) 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 (β) πιο πάνω και θα αναφέρει το συγκεκριμένο Μελετητή στο ΕΤΕΚ.
- (δ) Το ΕΤΕΚ έχει την ευθύνη να εξετάζει την αναφορά της Πολεοδομικής Αρχής, με βάση τη Νομοθεσία περί Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου, να λαμβάνει τα αναγκαία μέτρα και να ενημερώνει σχετικά το Υπουργείο Εσωτερικών και την Πολεοδομική Αρχή.

Περίοδος ολοκλήρωσης της μελέτης και λήψης πολεοδομικής απόφασης

11. Στις περιπτώσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της παρούσας Εγκυκλίου, η Πολεοδομική Αρχή, θα καταλήγει σε πολεοδομική απόφαση και θα τη δημοσιοποιεί εντός περιόδου 30 εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης και θα ενημερώνει άμεσα τον αιτητή για την απόφασή της.

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

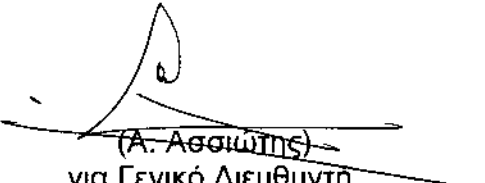
13. Η Πολεοδομική Αρχή θα τηρεί ξεχωριστό μητρώο για τις αιτήσεις στις οποίες αναφέρεται η παρούσα Εγκύκλιος, ώστε να είναι εφικτή η αξιολόγηση της εφαρμογής της.

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, νοούμενου ότι ο μελετητής αυτοβούλως υποβάλει τις πληροφορίες και αποδεικτικά στοιχεία που καθορίζονται στην Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών με αρ. 1/2011.

Ημερομηνία εφαρμογής των προνοιών της Εγκυκλίου

15. Η παρούσα Εγκύκλιος τίθεται σε εφαρμογή από τις 14 Μαρτίου 2011 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.

16. Η παρούσα Εγκύκλιος αντικαθιστά την Εγκύκλιο 1/2008, η οποία θα θεωρείται ως μη ισχύουσα από την ανωτέρω ημερομηνία εφαρμογής.



(Α. Ασιώτης)
για Γενικό Διευθυντή
Υπουργείου Εσωτερικών

Κοιν.: Πρόεδρο Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Εσωτερικών
Επίτροπο Διοίκησης
Πρόεδρο Ένωση Δήμων Κύπρου
Πρόεδρο Ένωσης Κοινοτήτων Κύπρου
Πρόεδρο Συμβουλίου Μελέτης Παρεκκλίσεων
Επάρχους
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 Παγκύπριας Οργάνωσης Ελεύθερων Επαγγελματιών Μελετητών
Αρχιτεκτόνων και Πολιτικών Μηχανικών (ΠΟΕΕΜ)
Πρόεδρο Συνδέσμου Επιχειρηματιών Ανάπτυξης Γης και Οικοδομών
Πρόεδρο Συνδέσμου Εργολάβων Οικοδομών Κύπρου – Ομοσπονδία Συνδέσμων
Εργολάβων Οικοδομών Κύπρου
Πρόεδρο Συνδέσμου Επιστημόνων Εκτιμητών και Συμβούλων Ακινήτων Κύπρου
Πρόεδρο Κυπριακού Συνδέσμου Ιδιοκτητών Ακινήτων