

Διευκόλυνση Έργων Στρατηγικής Ανάπτυξης: Κατευθυντήριες Γραμμές

Οδηγός

Υποβολής Αίτησης για Χαρακτηρισμό Ανάπτυξης ως Έργο Στρατηγικής Ανάπτυξης και ένταξη στη διαδικασία αδειοδότησης σύμφωνα με τον περί της Διευκόλυνσης Έργων Στρατηγικής Ανάπτυξης Νόμο του 2023



Κυπριακή Δημοκρατία



Λευκωσία, Φεβρουάριος 2025

έκδοση V1_06/2024: αρχική έκδοση

έκδοση V2_02/2025: τροποποιημένο έγγραφο μετά από έγκριση των Κ.Δ.Π. 424/2024, Κ.Δ.Π. 425/2024, Κ.Δ.Π. 426/2024

Περιεχόμενα

Περιεχόμενα	i
Πρόλογος.....	iii
Συνοπτική Περιγραφή	iv
Εισαγωγή.....	1
1. Διευκόλυνση Έργων Στρατηγικής Ανάπτυξης.....	1
2. Βασικές Μεταρρυθμίσεις – Δράσεις.....	2
3. Οφέλη Φορέα/ Αιτητή.....	2
4. Υλοποίηση Ανάπτυξης.....	3
Χαρακτηρισμός Ανάπτυξης ως Έργο Στρατηγικής Ανάπτυξης	4
1. Επιλέξιμα Πρόσωπα	4
2. Κριτήρια για Χαρακτηρισμό Ανάπτυξης ως Έργο Στρατηγικής Ανάπτυξης.....	4
3. Υποβολή Αίτησης Χαρακτηρισμού	6
4. Πρώτη Δόση Τέλους Διαχείρισης.....	7
5. Έλεγχος Πληρότητας από Υπεύθυνο Έργου	7
6. Έκθεση προς Υπουργό Εσωτερικών	7
7. Εισήγηση Υπουργού Εσωτερικών.....	8
8. Απόφαση Υπουργικού Συμβουλίου	8
Κατάλογος Αδειοδότησης Έργου Στρατηγικής Ανάπτυξης.....	9
1. Ετοιμασία Καταλόγου Αδειοδότησης από Υπεύθυνο Έργου.....	9
2. Δεύτερη Δόση Τέλους Διαχείρισης	9
Γενικές Πρόνοιες Αδειοδότησης	10
1. Βασικές πληροφορίες.....	10
2. Υποβολή Αίτησης Αδειοδότησης.....	10
3. Έλεγχος Πληρότητας Αίτησης Αδειοδότησης.....	10
4. Έκδοση Απόφασης/ Διατύπωση Τελικών Απόψεων	10
Πολεοδομική Αδειοδότηση & Περιβαλλοντική Γνωμοδότηση	11
1. Βασικές Πληροφορίες	11
2. Υποβολή Αίτησης για Πολεοδομική Άδεια	11
3. Διαβουλεύσεις με Αρμόδιες Διοικητικές Αρχές	12
4. Περιβαλλοντική Γνωμοδότηση	12
5. Χορήγηση ή Απόρριψη Αίτησης για Πολεοδομική Άδεια.....	13

6. Πολεοδομική Άδεια κατά Παρέκκλιση	13
Οικοδομική Αδειοδότηση	15
1. Βασικές Πληροφορίες	15
2. Υποβολή Αίτησης για Άδεια Οικοδομής.....	15
3. Διαβουλεύσεις με Αρμόδιες Διοικητικές Αρχές	15
4. Απόφαση Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως	16
Ενημέρωση – Πληροφορίες	17
1. Ενημέρωση και Διαφάνεια.....	17
2. Πληροφορίες	17
3. Αιτήσεις/ Άλλα Έγγραφα	17

Πρόλογος

Η δημιουργία ενός ευνοϊκού επιχειρηματικού περιβάλλοντος αποτελεί στόχο της Κυπριακής Δημοκρατίας. Η προσέλκυση και η διατήρηση εγχώριων και ξένων επενδύσεων συμβάλλει στον οικονομικό μετασχηματισμό, ενισχύοντας την ανάπτυξη και την ανταγωνιστικότητα του ιδιωτικού τομέα. Επιπρόσθετα, οι αναπτύξεις σε στρατηγικούς τομείς αναμένεται να έχουν μακροπρόθεσμο οικονομικό αντίκτυπο, διαφοροποιώντας και ενισχύοντας το αναπτυξιακό μοντέλο της κυπριακής οικονομίας.

Μέρος της γενικότερης πολιτικής της Κυπριακής Δημοκρατίας αποτελεί η εισαγωγή μηχανισμού για χαρακτηρισμό μιας ανάπτυξης ως Έργο Στρατηγικής Ανάπτυξης και η ένταξή του σε ταχεία διαδικασία αδειοδότησης, με σκοπό αυτό να υλοποιηθεί και να λειτουργήσει το συντομότερο δυνατό. Με την εφαρμογή του **περί της Διευκόλυνσης των Έργων Στρατηγικής Ανάπτυξης Νόμου του 2023**, ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, ως ο Προϊστάμενος του Τομέα Στρατηγικών Αναπτύξεων, δρα ως κεντρικό όργανο για τη διευκόλυνση της αδειοδότησης και λειτουργίας των έργων στρατηγικής ανάπτυξης, και καθορίζεται ως η Αρμόδια Αρχή τόσο για την πολεοδομική όσο και για την οικοδομική αδειοδότησή της.

Η προώθηση αναπτύξεων που συμβάλλουν στη βιώσιμη ανάπτυξη της οικονομίας και που αφορούν σε παραγωγική οικονομική δραστηριότητα, δημιουργεί άμεσο όφελος στην τοπική κοινωνία και στην ευρύτερη περιοχή στην οποία αναπτύσσονται, καθώς δημιουργούνται οι προοπτικές για νέες και ποιοτικές θέσεις εργασίας σε στρατηγικούς τομείς. Επιπρόσθετα, επιτυγχάνεται ορθολογική πολεοδομική ανάπτυξη και οικονομική ενίσχυση των εν λόγω περιοχών.

Κυριάκος Κούνδουρος
Διευθυντής Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

Ιούνιος 2024

Συνοπτική Περιγραφή

Ο παρών Οδηγός σκοπεύει στην ενημέρωση του Αιτητή σχετικά με τη μεταρρύθμιση που εφαρμόζεται από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως για την ταχεία αδειοδότηση αναπτύξεων, σε συνεργασία με όλες τις αρμόδιες -στην διαδικασία αδειοδότησης και διαβούλευσης- διοικητικές αρχές. Η μεταρρύθμιση αφορά στη διευκόλυνση στην αδειοδότηση και λειτουργία έργων στρατηγικής ανάπτυξης, σύμφωνα με τον περί της Διευκόλυνσης των Έργων Στρατηγικής Ανάπτυξης Νόμο του 2023 (Ν. 84(Ι)/2023).

Στην [Εισαγωγή](#) του Οδηγού για τον Αιτητή καταγράφονται γενικές πληροφορίες και δράσεις που υλοποιούνται για την εφαρμογή του Νόμου και την επίτευξη του σκοπού του.

Στο Κεφάλαιο [Χαρακτηρισμός Ανάπτυξης ως Έργο Στρατηγικής Ανάπτυξης](#) καταγράφεται, λεπτομερώς, η διαδικασία που ακολουθείται για τον χαρακτηρισμό μιας ανάπτυξης ως έργο στρατηγικής ανάπτυξης, τα κριτήρια που οφείλει να πληροί τόσο ο αιτητής όσο και η ανάπτυξη, καθώς επίσης ο τρόπος αξιολόγησης και η λήψη απόφασης από το Υπουργικό Συμβούλιο.

Το Κεφάλαιο [Κατάλογος Αδειοδότησης Έργου Στρατηγικής Ανάπτυξης](#) αναφέρεται στη διαδικασία συντονισμού και καταγραφής όλων των απαιτούμενων αδειών για την αδειοδότηση και λειτουργία του έργου στρατηγικής ανάπτυξης, ενώ στα επόμενα Κεφάλαια αναλύεται η διαδικασία αδειοδότησης του έργου στρατηγικής ανάπτυξης, ανάλογα με την περίπτωση.

Συγκεκριμένα, στο Κεφάλαιο [Γενικές Πρόνοιες Αδειοδότησης](#) αναφέρεται η γενική διαδικασία που ακολουθείται για έκδοση οποιασδήποτε άδειας αδειοδότησης απαιτηθεί για την υλοποίηση και λειτουργία του έργου στρατηγικής ανάπτυξης, εξαιρουμένης της διαδικασίας χορήγησης Πολεοδομικής Άδειας και έκδοσης Άδειας Οικοδομής, οι οποίες αναλύονται στα Κεφάλαια [Πολεοδομική Αδειοδότηση & Περιβαλλοντική Γνωμοδότηση](#), και [Οικοδομική Αδειοδότηση](#), αντίστοιχα.

Σημειώνεται ότι, η διαδικασία της Περιβαλλοντικής Γνωμοδότησης από την Περιβαλλοντική Αρχή, συμπεριλαμβάνεται στο Κεφάλαιο Πολεοδομική Αδειοδότηση, καθώς αυτή διενεργείται κατά το στάδιο εξέτασης της αίτησης για πολεοδομική άδεια από τον Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

Επιπρόσθετα, ο Οδηγός για τον Αιτητή συμπεριλαμβάνει σειρά από Παραρτήματα, για την πληρέστερη ενημέρωση του ενδιαφερόμενου φορέα. Συγκεκριμένα, το [Παράρτημα Α](#) αφορά σε δείγμα του εντύπου αίτησης για χαρακτηρισμό ανάπτυξης ως έργο στρατηγικής ανάπτυξης, το [Παράρτημα Β](#) περιλαμβάνει διαγράμματα των διαδικασιών που ορίζει ο Νόμος και που περιγράφονται στον παρών Οδηγό, ενώ το [Παράρτημα Γ](#) αποτελεί τον Οδηγό Χρήσης Εξωτερικού Χρήστη για την υποβολή της αίτησης «ΣΑ1 – Χαρακτηρισμός Ανάπτυξης ως Έργο Στρατηγικής Ανάπτυξης», μέσω του Πληροφοριακού Συστήματος «Ιππόδαμος».

Εισαγωγή

1. Διευκόλυνση Έργων Στρατηγικής Ανάπτυξης

- 1.1. Στόχος της Κυπριακής Δημοκρατίας είναι η προσέλκυση, η στήριξη και η αμεσότερη προώθηση αναπτύξεων που θα συμβάλουν θετικά στη βιώσιμη ανάπτυξη της οικονομίας της χώρας. Για την επίτευξη του στόχου, θεσπίζεται μηχανισμός με τον οποίο ώριμα έργα δύναται αδειοδοτηθούν και να αναπτυχθούν με ταχύρρυθμη διαδικασία, συμβάλλοντας άμεσα στην ενίσχυση της κυπριακής οικονομίας μέσω επενδύσεων κεφαλαίου ή/και δημιουργίας νέων θέσεων εργασίας, από αναπτύξεις που εντάσσονται σε στρατηγικούς τομείς.
- 1.2. Ο **περί της Διευκόλυνσης της Έργων Στρατηγικής Ανάπτυξης Νόμος του 2023 (Ν. 84(I)/2023)** τέθηκε σε εφαρμογή την 1^η Δεκεμβρίου 2023. Σύμφωνα με τον Νόμο, ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ορίζεται ως ο Προϊστάμενος του Τομέα Στρατηγικών Αναπτύξεων, με αρμοδιότητα, μεταξύ άλλων, στον συντονισμό τόσο της διαδικασίας χαρακτηρισμού μιας ανάπτυξης ως έργο στρατηγικής ανάπτυξης, όσο και της διαδικασίας αδειοδότησης και λειτουργίας της, καθώς επίσης στην πολεοδομική και οικοδομική αδειοδότησή της.
- 1.3. Ο Φορέας που επιθυμεί η ανάπτυξή του να χαρακτηριστεί ως έργο στρατηγικής ανάπτυξης και να αδειοδοτηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου, υποβάλλει σχετική αίτηση στον Προϊστάμενο του Τομέα Στρατηγικών Αναπτύξεων, μέσω του Πληροφοριακού Συστήματος «Ιππόδαμος»¹ του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως. Η αίτηση αξιολογείται στη βάση κριτηρίων που καθορίζονται γενικά στον Νόμο και εξειδικεύονται στους **περί της Διευκόλυνσης των Έργων Στρατηγικής Ανάπτυξης (Κριτήρια για Χαρακτηρισμό Ανάπτυξης ως Έργου Στρατηγικής Ανάπτυξης) Κανονισμούς του 2024 (Κ.Δ.Π. 424/2024)**².
- 1.4. Έπειτα, βάση της Έκθεσης του Υπεύθυνου Έργου που υποβάλλεται στον Υπουργό Εσωτερικών -μέσω του Προϊστάμενου του Τομέα Στρατηγικών Αναπτύξεων-, ο Υπουργός Εσωτερικών υποβάλλει πλήρως αιτιολογημένη εισήγηση στο Υπουργικό Συμβούλιο για έγκριση ή απόρριψη αίτησης χαρακτηρισμού ανάπτυξης ως έργο στρατηγικής ανάπτυξης.
- 1.5. Σε περίπτωση που η ανάπτυξη χαρακτηριστεί ως έργο στρατηγικής ανάπτυξης, αυτή εντάσσεται στην ταχύρρυθμη διαδικασία αδειοδότησης. Νοείται ότι, ο χαρακτηρισμός της ανάπτυξης ως έργο στρατηγικής ανάπτυξης δεν αποτελεί εγγύηση για τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας, αφού η αίτηση για πολεοδομική άδεια μελετάται σύμφωνα με το πολεοδομικό καθεστώς της περιοχής. Η διαδικασία αδειοδότησης διαρκεί, κατά το μέγιστο, 12 μήνες. Σημειώνεται ότι, στην εν λόγω προθεσμία δεν περιλαμβάνονται τα χρονικά

¹ Ο σύνδεσμος της Ηλεκτρονικής Πύλης «Ιππόδαμος» είναι ο εξής: <https://hippodamus.tph.moi.gov.cy>

² Περισσότερες πληροφορίες τόσο για τη διαδικασία υποβολής της ηλεκτρονικής αίτησης όσο και για τα κριτήρια χαρακτηρισμού, περιλαμβάνονται στο Κεφάλαιο «Χαρακτηρισμός Ανάπτυξης ως Έργο Στρατηγικής Ανάπτυξης» του παρόντος Οδηγού για τον Αιτητή.

διαστήματα κατά τα οποία αναμένεται από τον αιτητή να υποβάλει επιπλέον στοιχεία ή έγγραφα ή τροποποιητικά σχέδια, τα οποία κρίνονται απαραίτητα από τη διοικητική αρχή για να θεωρείται η αίτηση πλήρης.

- 1.6. Σε περίπτωση που η αίτηση χαρακτηρισμού απορριφθεί, η ανάπτυξη δύναται να αδειοδοτηθεί με τη σύνηθη διαδικασία πολεοδομικής και οικοδομικής αδειοδότησης.

2. Βασικές Μεταρρυθμίσεις – Δράσεις

- 2.1. Η απλοποίηση και διευκόλυνση της διαδικασίας αδειοδότησης των έργων στρατηγικής ανάπτυξης, καθώς επίσης η μείωση της γραφειοκρατίας, επιτυγχάνεται μέσω των εξής δράσεων:

2.1.1. Η σύσταση του Τομέα Στρατηγικών Αναπτύξεων στο Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως συμβάλλει στην αδειοδότηση έργων στρατηγικής ανάπτυξης σε ένα κεντρικό επίπεδο, αποφεύγοντας την πληθώρα διαφορετικών πολεοδομικών και οικοδομικών αρχών και μειώνοντας τον χρόνο εξέτασης των αιτήσεων. Με τη ρύθμιση αυτή, Ενιαία Αρχή Αδειοδότησης, για έργα στρατηγικής ανάπτυξης, καθορίζεται ο Προϊστάμενος του Τομέα Στρατηγικών Αναπτύξεων, δηλαδή ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

2.1.2. Ο Υπεύθυνος Έργου, ο οποίος διορίζεται για κάθε ανάπτυξη που χαρακτηρίζεται ως έργο στρατηγικής ανάπτυξης, συμβάλλει στον συντονισμό και στην έγκαιρη έκδοση των αδειών αδειοδότησης και λειτουργίας του έργου στρατηγικής ανάπτυξης.

2.1.3. Όλες οι απαραίτητες διαβουλεύσεις διεξάγονται σε στενά χρονικά περιθώρια, κατά τα οποία δύναται να διευθετούνται συνεδρίες με όλους τους εμπλεκόμενους, υπό την προεδρία του Προϊστάμενου του Τομέα Στρατηγικών Αναπτύξεων και στην παρουσία του Υπεύθυνου Έργου, κατά τις οποίες οι απόψεις που εκφράζονται είναι δεσμευτικές. Επιπρόσθετα, το Τμήμα Περιβάλλοντος αναλαμβάνει αποκλειστικά τη διαβούλευση και γνωμοδότηση για όλα τα περιβαλλοντικά θέματα.

2.1.4. Μέσω των διατάξεων του Νόμου, καθορίζονται δεσμευτικά χρονοδιαγράμματα για την έκδοση των απαιτούμενων αδειών, υποβολής απόψεων και γνωμοδοτήσεων διοικητικών αρχών.

3. Οφέλη Φορέα/ Αιτητή

- 3.1. Με την ένταξη στην ταχεία αδειοδότηση, διασφαλίζεται η αδειοδότηση του έργου στρατηγικής ανάπτυξης, κατά το μέγιστο, εντός χρονικού διαστήματος 12 μηνών, από το οποίο εξαιρούνται ενδεχόμενα χρονικά διαστήματα κατά τα οποία αναμένεται από τον αιτητή να υποβάλει επιπλέον στοιχεία ή έγγραφα ή τροποποιητικά σχέδια. Ως εκ τούτου, ο αιτητής μπορεί να υλοποιήσει την ανάπτυξή του σε συντομότερο χρονικό διάστημα. Επιπρόσθετα, ο αιτητής αποκτά ένα άτομο επικοινωνίας, τον Υπεύθυνο Έργου, για όλες τις υπηρεσίες του δημόσιου και ευρύτερου δημόσιου τομέα. Παράλληλα, ο Υπεύθυνος Έργου, παρέχει οποιαδήποτε αναγκαία συνδρομή και καθοδήγηση για την δέουσα ετοιμασία και την ορθή υποβολή των αιτήσεων αδειοδότησης από τον αιτητή.

4. Υλοποίηση Ανάπτυξης

- 4.1. Μέσω των διατάξεων του Νόμου και της δευτερογενούς νομοθεσίας, διασφαλίζεται η οικονομική δέσμευση από τον αιτητή για την υλοποίηση της ανάπτυξης, προς αποφυγή του διοικητικού κόστους διαχείρισης της αδειοδότησης αναπτύξεων οι οποίες δεν θα μπορούν να υλοποιηθούν, αφού δεν έχουν εξασφαλίσει, εκ των προτέρων, τους απαραίτητους πόρους.

Χαρακτηρισμός Ανάπτυξης ως Έργο Στρατηγικής Ανάπτυξης

1. Επιλέξιμα Πρόσωπα

- 1.1. Αίτηση χαρακτηρισμού ανάπτυξης ως έργο στρατηγικής ανάπτυξης μπορεί να υποβληθεί από οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, με εξαίρεση:
 - 1.1.1. Οικονομικούς φορείς³ και οντότητες Γενικής Κυβέρνησης⁴.
 - 1.1.2. Οποιοδήποτε φορέα ο οποίος είναι σε διαδικασία πτώχευσης ή κηρύχθηκε σε πτώχευση, ή είναι σε διαδικασία εκκαθάρισης, ή τις υποθέσεις του διαχειρίζεται το δικαστήριο ή έχει συνάψει διακανονισμό με πιστωτές ή έχει αναστείλει επιχειρηματικές δραστηριότητες, κ.λπ.
 - 1.1.3. Οποιοδήποτε φορέα ο οποίος αποτελεί αντικείμενο διαδικασίας για κήρυξη σε πτώχευση ή για διάταγμα αναγκαστικής εκκαθάρισης ή διαχείρισης από το δικαστήριο ή διευθέτησης με πιστωτές, κ.λπ.
 - 1.1.4. Οποιοδήποτε φορέα ο οποίος καταδικάστηκε για αδίκημα που αφορά στην επαγγελματική του συμπεριφορά ή δεν εκπληρώνει τις υποχρεώσεις του αναφορικά με την πληρωμή εισφορών κοινωνικών ασφαλίσεων ή/και άλλων φόρων.
- 1.2. Στο άρθρο 7 του Νόμου καθορίζονται λεπτομερώς οι σχετικές διατάξεις και οι πρόνοιες που οφείλει να πληροί το φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ώστε αυτό να αποτελεί επιλέξιμο πρόσωπο.
- 1.3. Για την επαλήθευση και έλεγχο των πιο πάνω, ο αιτητής υποχρεούται όπως επισυνάψει συγκεκριμένα έγγραφα κατά την υποβολή της αίτησης για χαρακτηρισμό ανάπτυξης ως έργο στρατηγικής ανάπτυξης, ενώ, σε περίπτωση που αυτό κριθεί αναγκαίο κατά το στάδιο μελέτης της αίτησης, ο Προϊστάμενος του Τομέα Στρατηγικών Αναπτύξεων, μέσω του Υπεύθυνου Έργου, δύναται να απαιτήσει την υποβολή συμπληρωματικών στοιχείων.
- 1.4. Ο αιτητής -και ενδεχόμενες συνδεδεμένες εταιρείες/ μέτοχοι- υποβάλλεται σε έλεγχο δέουσας επιμέλειας, σύμφωνα με τη διαδικασία που ορίζεται από τον Υπουργό Εσωτερικών.

2. Κριτήρια για Χαρακτηρισμό Ανάπτυξης ως Έργο Στρατηγικής Ανάπτυξης

- 2.1. Για να χαρακτηριστεί μια ανάπτυξη ως έργο στρατηγικής ανάπτυξης, αυτή οφείλει να αφορά παραγωγική οικονομική δραστηριότητα, καθώς και να συμβάλλει ουσιαστικά στη βιώσιμη ανάπτυξη της οικονομίας. Τα αντικειμενικά κριτήρια, βάση των οποίων υλοποιείται η

³ Σύμφωνα με τον περί της Δημοσιονομικής Ευθύνης και του Δημοσιονομικού Πλαισίου Νόμο του 2014 (20(Ι)/2014), «οικονομικός φορέας» σημαίνει τα υπουργεία, τα τμήματα, τους φορείς συνταγματικών εξουσιών και υπηρεσιών και τα ανεξάρτητα γραφεία, που περιλαμβάνονται στον Προϋπολογισμό της Δημοκρατίας.

⁴ Σύμφωνα με τον περί της Δημοσιονομικής Ευθύνης και του Δημοσιονομικού Πλαισίου Νόμο του 2014 (20(Ι)/2014), «οντότητα Γενικής Κυβέρνησης» σημαίνει ταμείο, Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου που περιλαμβάνεται στην Κεντρική Κυβέρνηση ή άλλη οντότητα, η οποία περιλαμβάνεται στη Γενική Κυβέρνηση, εκτός από τους οικονομικούς φορείς και τις Αρχές Τοπικής Αυτοδιοίκησης.

αξιολόγηση, καθορίζονται γενικά στο άρθρο 8 του Νόμου και εξειδικεύονται στους περί της Διευκόλυνσης των Έργων Στρατηγικής Ανάπτυξης (Κριτήρια για Χαρακτηρισμό Ανάπτυξης ως Έργου Στρατηγικής Ανάπτυξης) Κανονισμούς του 2024 (Κ.Δ.Π. 424/2024).

2.2. **Στρατηγικοί Τομείς:** Η ανάπτυξη δύναται να χαρακτηριστεί ως έργο στρατηγικής ανάπτυξης, νοουμένου ότι αυτή εμπίπτει σε έναν -τουλάχιστον- από τους στρατηγικούς τομείς της υγείας και της κοινωνικής μέριμνας, της εκπαίδευσης, του πολιτισμού, του αθλητισμού, του περιβάλλοντος, της αγροτικής ανάπτυξης, της βιομηχανίας, του τουρισμού, της ενέργειας, της ναυτιλίας, της έρευνας και ανάπτυξης και της τεχνολογίας.

2.3. **Αντικειμενικά κριτήρια:**

2.3.1. **Καθορισμός ελάχιστου ποσού επένδυσης τα €25.000.000**, ποσό το οποίο σχετίζεται μόνο με το τμήμα της ανάπτυξης που δύναται να χαρακτηριστεί ως έργο στρατηγικής ανάπτυξης. Το 75% τουλάχιστον του ποσού επένδυσης οφείλει όπως προέρχεται από πρωτογενή κεφάλαια, ήτοι νέα, ρευστά, διαθέσιμα κεφάλαια, που συνδέονται άμεσα με το έργο, τα οποία προέρχονται από τα αδιανέμητα κέρδη της εταιρείας, από δανειακό κεφάλαιο, από χρηματοδότηση της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή από την έκδοση μετοχών για την υλοποίηση του έργου, ή/και εξωτερικά κεφάλαια, τα οποία εισέρχονται στη Δημοκρατία από εξωτερικό ως εισροή στον λογαριασμό κεφαλαίου, ή

2.3.2. **Δημιουργία τουλάχιστον ογδόντα (80) νέων θέσεων εργασίας**, οι οποίες σχετίζονται μόνο με το τμήμα της ανάπτυξης που δύναται να χαρακτηριστεί ως έργο στρατηγικής ανάπτυξης, ή

2.3.3. **Καθορισμός ελάχιστου ποσού επένδυσης τα €15.000.000 και δημιουργία τριάντα (30) νέων μόνιμων θέσεων εργασίας**, τα οποία σχετίζονται μόνο με το τμήμα της ανάπτυξης που δύναται να χαρακτηριστεί ως έργο στρατηγικής ανάπτυξης. Το 75% τουλάχιστον του ποσού επένδυσης προέρχεται από (i) πρωτογενή κεφάλαια, ήτοι νέα, ρευστά, διαθέσιμα κεφάλαια, που συνδέονται άμεσα με το έργο, τα οποία προέρχονται από τα αδιανέμητα κέρδη της εταιρείας, από δανειακό κεφάλαιο, από χρηματοδότηση της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή από την έκδοση μετοχών για την υλοποίηση του έργου, ή/και (ii) εξωτερικά κεφάλαια τα οποία εισέρχονται στη Δημοκρατία από το εξωτερικό ως εισροή στον λογαριασμό κεφαλαίου, ή

2.3.4. **Επένδυση εταιρείας οροσήμου (anchor company)**, δηλαδή αποτελεί γνωστή πολυεθνική διεθνούς φήμης που αναπτύσσει επιχειρηματική δραστηριότητα στη Δημοκρατία και είναι εγγεγραμμένη σε σχετικές διεθνείς λίστες (όπως FORBES 2000, NASDAQ 500 και FTSE 350).

2.4. **Μικτή ανάπτυξη:** σε περίπτωση μικτής ανάπτυξης, το ποσό επένδυσης κεφαλαίου ή/και ο αριθμός νέων μόνιμων θέσεων εργασίας αφορούν μόνο το τμήμα της ανάπτυξης που δύναται να χαρακτηριστεί ως έργο στρατηγικής ανάπτυξης.

2.5. **Εξαιρέσεις:** Από τον χαρακτηρισμό ως έργα στρατηγικής ανάπτυξης εξαιρούνται αναπτύξεις που αφορούν στα ακόλουθα: • αμιγή ανάπτυξη ακινήτων, • αμιγείς χρηματοοικονομικές

δραστηριότητες, • ηθικά αμφιλεγόμενες αναπτύξεις ή απαγορευμένες από την εκάστοτε εν ισχύ νομοθεσία, • αναπτύξεις οι οποίες αυξάνουν τον περιβαλλοντικό αντίκτυπο και στον μεγαλύτερο βαθμό του ο αντίκτυπος αυτό δεν μετριάζεται ή αποζημιώνεται. Επιπρόσθετα, εξαιρούνται αναπτύξεις που σχετίζονται με τις ακόλουθες δραστηριότητες: • εμπορία χρηματοοικονομικών εργαλείων, • έρευνα στην ανθρώπινη κλωνοποίηση, • χρήση ζωντανών ζώων για πειραματικούς και επιστημονικούς σκοπούς, για την οποία δεν είναι εγγυημένη η συμμόρφωση με την Ευρωπαϊκή Σύμβαση για την προστασία των σπονδυλωτών ζώων που χρησιμοποιούνται για πειραματικούς ή άλλους επιστημονικούς σκοπούς, • παραγωγή όπλων, πυρομαχικών και στρατιωτικού, αστυνομικού και άλλου εξοπλισμού, καθώς και δημιουργία υποδομών, που έχουν ως αποτέλεσμα τον περιορισμό των ατομικών ελευθεριών και δικαιωμάτων ή παραβιάζουν τα ανθρώπινα δικαιώματα.

3. Υποβολή Αίτησης Χαρακτηρισμού

3.1. Η αίτηση για χαρακτηρισμό ανάπτυξης ως έργο στρατηγικής ανάπτυξης υποβάλλεται μόνο ηλεκτρονικά, μέσω του Πληροφοριακού Συστήματος «Ιππόδαμος» του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και αφορά, συγκεκριμένα, στην ηλεκτρονική αίτηση **«ΣΑ1 – Χαρακτηρισμός Ανάπτυξης ως Έργο Στρατηγικής Ανάπτυξης»**.

3.2. Η ηλεκτρονική αίτηση μπορεί να υποβληθεί μόνο από ταυτοποιημένους χρήστες της Κυβερνητικής Πύλης **«Gov.cy»**. Ο απευθείας σύνδεσμος της Ηλεκτρονικής Πύλης «Ιππόδαμος» είναι ο <https://hippodamus.tph.moi.gov.cy>, ενώ η πρόσβαση είναι εφικτή και από την ιστοσελίδα του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, μέσω της καρτέλας **«ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ – Ηλεκτρονική Πύλη»**

(<https://www.moi.gov.cy/moi/tph/tph.nsf/home/home?OpenForm>).

3.3. Δείγμα εντύπου ηλεκτρονικής αίτησης επισυνάπτεται στο **Παράρτημα Α: Δείγμα Εντύπου Αίτησης**. Στο **Παράρτημα Γ: Οδηγός Χρήσης Εξωτερικού Χρήστη για την υποβολή της αίτησης «ΣΑ1 – Χαρακτηρισμός Ανάπτυξης ως Έργο Στρατηγικής Ανάπτυξης»** καταγράφεται λεπτομερώς η διαδικασία που ακολουθείται για την υποβολή αίτησης χαρακτηρισμού ανάπτυξης ως έργο στρατηγικής ανάπτυξης. Οι ενδιαφερόμενοι φορείς προτρέπονται όπως μελετήσουν τις πρόνοιες του παρόντος Οδηγού και των Παραρτημάτων του, προτού προχωρήσουν σε υποβολή ηλεκτρονικής αίτησης.

3.4. Στο άρθρο 6 του Νόμου καταγράφονται τα απαιτούμενα έγγραφα και στοιχεία που πρέπει να υποβληθούν μαζί με την αίτηση για χαρακτηρισμό ανάπτυξης ως έργο στρατηγικής ανάπτυξης. Συνοπτικά, αναφέρονται τα εξής:

3.4.1. Επιχειρησιακό σχέδιο (business plan).

3.4.2. Προκαταρκτική έκθεση αναφορικά με τα ιδιοκτησιακά και πολεοδομικά χαρακτηριστικά, συμπεριλαμβανομένης Γενικής Χωροταξικής Μελέτης.

3.4.3. Ανάλυση δομής και πηγών χρηματοδότησης.

- 3.4.4. Κάθε πρόσθετο στοιχείο από το οποίο προκύπτει ότι πληρούνται τα κριτήρια χαρακτηρισμού (στρατηγικός τομέας, ύψος επένδυσης, αριθμός νέων θέσεων εργασίας, εταιρεία οροσήμου).
- 3.4.5. Προκαταρκτική ανάλυση του κόστους και της οικονομικής βιωσιμότητας της ανάπτυξης ή/και τεχνοοικονομική μελέτη βιωσιμότητας.
- 3.5. Τόσο στο οικείο άρθρο του Νόμου όσο και στα Παραρτήματα Α και Γ του παρόντος Οδηγού, αναφέρονται επακριβώς όλα τα έγγραφα που επισυνάπτονται κατά την ηλεκτρονική υποβολή της αίτησης χαρακτηρισμού ανάπτυξης ως έργο στρατηγικής ανάπτυξης, ανά περίπτωση.
- 3.6. Για να καταστεί δυνατή η υποβολή της αίτησης, ο αιτητής οφείλει να αποδεχθεί την Υπεύθυνη Δήλωση. Σε αντίθετη περίπτωση, η αίτηση δεν δύναται να υποβληθεί. Με την Υπεύθυνη Δήλωση παρέχεται, μεταξύ άλλων, συγκατάθεση για επαλήθευση και έλεγχο των στοιχείων της αίτησης, για τη διεξαγωγή της δέουσας επιμέλειας, καθώς επίσης συναίνεση για τη δημοσίευση στοιχείων της ανάπτυξης και της εξέλιξης στην υλοποίησή της.

4. Πρώτη Δόση Τέλους Διαχείρισης

- 4.1. Σύμφωνα με τον Νόμο, η πρώτη δόση του τέλους διαχείρισης ανέρχεται στις €10.000,00 και καταβάλλεται με την υποβολή αίτησης χαρακτηρισμού ανάπτυξης ως έργου στρατηγικής ανάπτυξης, ηλεκτρονικά, στον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.
- 4.2. Η πρώτη δόση του τέλους διαχείρισης είναι μη επιστρεπτέα.

5. Έλεγχος Πληρότητας από Υπεύθυνο Έργου

- 5.1. Από τη στιγμή που (α) υποβάλλεται η αίτηση και (β) καταβάλλεται η πρώτη δόση του τέλους διαχείρισης, ο Υπεύθυνος Έργου αναλαμβάνει τον έλεγχο πληρότητάς της, τον οποίο ολοκληρώνει εντός προθεσμίας 5 εργάσιμων ημερών.
- 5.2. Κατά το στάδιο αυτό, εάν προκύψει ανάγκη για εξασφάλιση περαιτέρω διευκρινίσεων ή/ και συμπληρωματικών πληροφοριών σχετικά με το περιεχόμενο της αίτησης ή/ και των στοιχείων/ εγγράφων που περιλήφθηκαν σε αυτή, ο Υπεύθυνος Έργου δύναται να ζητήσει από το άτομο επικοινωνίας που δηλώνεται σχετικά στην Αίτηση διευκρινίσεις, μέσω ηλεκτρονικού μηνύματος στο Πληροφοριακό Σύστημα «Ιππόδαμος».
- 5.3. Ο αιτητής οφείλει να υποβάλει, μέσω του Πληροφοριακού Συστήματος «Ιππόδαμος», τα πρόσθετα έγγραφα, εντός της προθεσμίας που αναγράφεται στο ηλεκτρονικό μήνυμα του Υπεύθυνου Έργου. Νοείται ότι, το χρονικό διάστημα κατά το οποίο αναμένεται από τον αιτητή η υποβολή επιπρόσθετων στοιχείων ή εγγράφων, διευκρινίσεων, κ.λπ., δεν περιλαμβάνεται στην καθορισμένη προθεσμία των 5 εργάσιμων ημερών για ολοκλήρωση του ελέγχου πληρότητας από τον Υπεύθυνο Έργου.

6. Έκθεση προς Υπουργό Εσωτερικών

- 6.1. Με την ολοκλήρωση του ελέγχου πληρότητας και την παραλαβή του ολοκληρωμένου φακέλου της αίτησης, ο Υπεύθυνος Έργου προβαίνει σε μελέτη και αξιολόγηση της αίτησης,

καθώς και στη δέουσα επιμέλεια. Εντός προθεσμίας 10 εργάσιμων ημερών, ετοιμάζεται η σχετική Έκθεση και υποβάλλεται, μέσω του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, στον Υπουργό Εσωτερικών.

6.2. Η Έκθεση περιλαμβάνει, τουλάχιστον, τα εξής δεδομένα:

6.2.1. Αποτελέσματα της διενεργηθείσας δέουσας επιμέλειας, ώστε να διαφανεί κατά πόσο ο αιτητής αποτελεί επιλέξιμο πρόσωπο σύμφωνα με το άρθρο 7.

6.2.2. Έλεγχος της χρήσης, του κόστους και της οικονομικής βιωσιμότητας της ανάπτυξης ή/και της τεχνοοικονομικής μελέτης βιωσιμότητας, ώστε να διαφανεί κατά πόσο η ανάπτυξη πληροί τα κριτήρια χαρακτηρισμού ανάπτυξης ως έργου στρατηγικής ανάπτυξης, σύμφωνα με το άρθρο 8 και τους σχετικούς Κανονισμούς.

6.2.3. Προκαταρκτική μελέτη πολεοδομικών και χωροταξικών δεδομένων, ώστε να διαφανεί κατά πόσο η ανάπτυξη είναι συμβατή με το νομικό/ χωροταξικό θεσμικό πλαίσιο.

7. Εισήγηση Υπουργού Εσωτερικών

7.1. Ο Υπουργός Εσωτερικών, αφού μελετήσει την Έκθεση του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, υποβάλλει σχετική Πρόταση στο Υπουργικό Συμβούλιο, με την, πλήρως αιτιολογημένη, εισήγησή του.

8. Απόφαση Υπουργικού Συμβουλίου

8.1. Το Υπουργικό Συμβούλιο αποφασίζει κατά πόσο η ανάπτυξη αποτελεί έργο στρατηγικής ανάπτυξης και η Απόφαση κοινοποιείται στον αιτητή μέσω του Πληροφοριακού Συστήματος «Ιππόδαμος», ενώ παράλληλα δημοσιεύεται, για σκοπούς διαφάνειας, στην ιστοσελίδα του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

8.2. Σε περίπτωση που η Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου είναι θετική, η ανάπτυξη χαρακτηρίζεται ως έργο στρατηγικής ανάπτυξης και εντάσσεται στη διαδικασία ταχείας αδειοδότησης. Ο Υπεύθυνος Έργου επικοινωνεί με τον αιτητή για περαιτέρω καθοδήγηση για υποβολή των επόμενων αιτήσεων αδειοδότησης.

8.3. Σε περίπτωση που η Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου είναι αρνητική, η ανάπτυξη δεν εντάσσεται στη διαδικασία ταχείας αδειοδότησης, ωστόσο δύναται για αυτή να υποβληθούν οι απαιτούμενες αιτήσεις με τη σύνηθη διαδικασία.

Κατάλογος Αδειοδότησης Έργου Στρατηγικής Ανάπτυξης

1. Ετοιμασία Καταλόγου Αδειοδότησης από Υπεύθυνο Έργου

- 1.1. Αμέσως μετά τον χαρακτηρισμό της ανάπτυξης ως έργο στρατηγικής ανάπτυξης, ο Υπεύθυνος Έργου, σε συνεργασία με όλες τις αρμόδιες διοικητικές αρχές, ετοιμάζει τον Κατάλογο για την αδειοδότηση του έργου στρατηγικής ανάπτυξης.
- 1.2. Στον Κατάλογο καθορίζονται οι διοικητικές αρχές οι οποίες έχουν αρμοδιότητα στη διαδικασία αδειοδότησης και διαβούλευσης, καθώς επίσης τα χρονοδιαγράμματα τόσο της χορήγησης των απαιτούμενων αδειών από τις διοικητικές αρχές όσο και τα χρονοδιαγράμματα για την υποβολή επιπρόσθετων στοιχείων από τον αιτητή.
- 1.3. Επιπρόσθετα, καθορίζονται όλες οι απαιτούμενες μελέτες για την αίτηση αδειοδότησης, συμπεριλαμβανομένης, σε περίπτωση που απαιτείται, Μελέτης Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον και Μελέτης Ειδικής Οικολογικής Αξιολόγησης, των οποίων το εύρος και το περιεχόμενο καθορίζεται από το Τμήμα Περιβάλλοντος, κατά το στάδιο αυτό.
- 1.4. Ο Αιτητής προβαίνει στην εκπόνηση και ετοιμασία όλων των απαιτούμενων μελετών, ώστε να υποβληθούν, ως απαιτείται από την καθορισμένη διαδικασία, στις αρμόδιες διοικητικές αρχές.

2. Δεύτερη Δόση Τέλους Διαχείρισης

- 2.1. Στους **περί της Διευκόλυνσης των Έργων Στρατηγικής Ανάπτυξης (Τέλος Διαχείρισης Έργου Στρατηγικής Ανάπτυξης) Κανονισμούς του 2024 (Κ.Δ.Π. 425/2024)** καθορίζεται το ύψος της δεύτερης δόσης του τέλους διαχείρισης, ανάλογα με τα χαρακτηριστικά του έργου στρατηγικής ανάπτυξης. Η δεύτερη δόση του τέλους διαχείρισης καταβάλλεται στον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, ηλεκτρονικά, με την υποβολή της πρώτης αίτησης που υποβάλλεται στο πλαίσιο της διαδικασίας αδειοδότησης έργου στρατηγικής ανάπτυξης. Η πρώτη αίτηση δύναται να αφορά είτε σε αίτηση για τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας είτε σε αίτηση για τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση είτε σε αίτηση για τη χορήγηση άδειας οικοδομής είτε σε οποιαδήποτε άλλη αίτηση απαιτηθεί, αναλόγως του έργου στρατηγικής ανάπτυξης.
- 2.2. Σημειώνεται ότι, το τέλος διαχείρισης καταβάλλεται επιπροσθέτως οποιωνδήποτε απαιτούμενων τελών ή/και δικαιωμάτων τα οποία απαιτούνται από τις αρμόδιες διοικητικές αρχές και τα οποία προβλέπονται στην εκάστοτε εν ισχύ νομοθεσία για την αδειοδότηση του έργου στρατηγικής ανάπτυξης.

Γενικές Πρόνοιες Αδειοδότησης

1. Βασικές πληροφορίες

- 1.1. Η διαδικασία που αναλύεται στο παρόν Κεφάλαιο⁵, αφορά σε οποιαδήποτε αίτηση αδειοδότησης απαιτείται για την υλοποίηση και λειτουργία ενός έργου στρατηγικής ανάπτυξης, εξαιρουμένης της διαδικασίας χορήγησης πολεοδομικής άδειας και έκδοσης άδειας οικοδομής, η οποία αναλύεται σε ξεχωριστά Κεφάλαια του παρόντος Οδηγού για τον Αιτητή.
- 1.2. Ο Υπεύθυνος Έργου συμβουλεύει κατάλληλα τον αιτητή, σε περίπτωση που μπορεί να υποβληθεί αίτηση αδειοδότησης ή διαβούλευσης σε πέραν της μίας διοικητικής αρχής, για σκοπούς παράλληλης εξέτασης και επίσπευσης της διαδικασίας αδειοδότησης. Παρόλο που στο κείμενο του Οδηγού για τον Αιτητή γίνεται αναφορά σε μία αίτηση αδειοδότησης προς μία διοικητική αρχή, η περιγραφή που καταγράφεται εφαρμόζεται, ανάλογα με την περίπτωση, ως εξής:
 - (α) μια αίτηση αδειοδότησης σε μια διοικητική αρχή,
 - (β) μια αίτηση αδειοδότησης σε πέραν της μίας διοικητικής αρχής, ή/και
 - (γ) πέραν της μίας αίτησης αδειοδότησης σε πέραν της μίας διοικητικής αρχής.

2. Υποβολή Αίτησης Αδειοδότησης

- 2.1. Ο Αιτητής υποβάλλει την αίτηση αδειοδότησης, μαζί με όλα τα συνημμένα, και καταβάλλει τα απαιτούμενα τέλη ή/και δικαιώματα στην αρμόδια διοικητική αρχή, τα οποία προβλέπονται στην εκάστοτε εν ισχύ οικεία νομοθεσία. Νοείται ότι, τα απαιτούμενα τέλη ή/και δικαιώματα για κάθε αίτηση αδειοδότησης καταβάλλονται ανεξάρτητα από την δεύτερη δόση του τέλους διαχείρισης που καθορίζεται σύμφωνα με τον Νόμο.

3. Έλεγχος Πληρότητας Αίτησης Αδειοδότησης

- 3.1. Ο Υπεύθυνος Έργου, σε συνεργασία με την αρμόδια διοικητική αρχή, ελέγχει την πληρότητα της αίτησης και ενημερώνει ανάλογα τον αιτητή σε περίπτωση που απαιτείται η υποβολή επιπρόσθετων στοιχείων ή/και εγγράφων.

4. Έκδοση Απόφασης/ Διατύπωση Τελικών Απόψεων

- 4.1. Ο Υπεύθυνος Έργου, αφού παραλάβει τις επιπρόσθετες πληροφορίες ή τις απαραίτητες διευκρινίσεις από τον αιτητή, τα διαβιβάζει στην αρμόδια διοικητική αρχή. Από τη στιγμή που η αίτηση κριθεί πλήρης, η διοικητική αρχή εξετάζει την αίτηση αδειοδότησης και οφείλει να εκδώσει την απόφασή της ή να διατυπώσει και να κοινοποιήσει τις τελικές της απόψεις, εντός της προθεσμίας που καθορίζεται στον Κατάλογο Αδειοδότησης του έργου στρατηγικής ανάπτυξης.

⁵ Σχετικά Άρθρα 12 και 13 του περί της Διευκόλυνσης των Έργων Στρατηγικής Ανάπτυξης Νόμου του 2023.

Πολοδομική Αδειοδότηση & Περιβαλλοντική Γνωμοδότηση

1. Βασικές Πληροφορίες

- 1.1. Η εξέταση αιτήσεων χορήγησης πολοδομικής άδειας για έργο στρατηγικής ανάπτυξης διενεργείται βάση του περί Πολοδομίας και Χωροταξίας Νόμου του 1971 (Ν.90/1972) και της πολοδομικής νομοθεσίας, ως αυτά εφαρμόζονται για τον έλεγχο της οποιασδήποτε ανάπτυξης, λαμβάνοντας υπόψη τις πρόνοιες του οικείου Σχεδίου Ανάπτυξης και οποιουδήποτε άλλου ουσιώδη παράγοντα.
- 1.2. Ο χαρακτηρισμός της ανάπτυξης ως έργο στρατηγικής ανάπτυξης δεν αποτελεί εγγύηση για τη χορήγηση πολοδομικής άδειας, αφού η αίτηση για πολοδομική άδεια μελετάται σύμφωνα με το πολοδομικό καθεστώς που βρίσκεται σε ισχύ στη συγκεκριμένη περιοχή.
- 1.3. Ο περί της Διευκόλυνσης των Έργων Στρατηγικής Ανάπτυξης Νόμος του 2023 καθορίζει τα χρονοδιαγράμματα και τις διαδικασίες που ακολουθούνται, με σκοπό την επίσπευση της αδειοδότησης και λειτουργίας της ανάπτυξης που χαρακτηρίζεται ως έργο στρατηγικής ανάπτυξης. Συγκεκριμένα, για την επίσπευση της διαδικασίας της πολοδομικής αδειοδότησης, θεσπίζονται στενά χρονοδιαγράμματα και καθορίζονται ενδεχόμενες συνεδρίες με τους διαβουλευτές για υποβολή τελικών απόψεων, ενώ, μέσω του Νόμου, ο Διευθυντής του Τμήματος Πολοδομίας και Οικήσεως καθορίζεται ως η αρμόδια αρχή για τη χορήγηση της πολοδομικής άδειας⁶.

2. Υποβολή Αίτησης για Πολοδομική Άδεια

- 2.1. Η αίτηση για χορήγηση πολοδομικής άδειας υποβάλλεται στον Διευθυντή του Τμήματος Πολοδομίας και Οικήσεως, μέσω του Πληροφοριακού Συστήματος «Ιππόδαμος» του Τμήματος Πολοδομίας και Οικήσεως⁷. Η αίτηση υποβάλλεται από φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ή εξουσιοδοτημένο αντιπρόσωπό του, μετά από εγγραφή στην υπηρεσία «CY Login».
- 2.2. Σημειώνεται ότι, η αίτηση και τα στοιχεία που απαιτούνται παραμένουν τα ίδια με κάθε άλλη αίτηση για πολοδομική άδεια, ωστόσο, κατά την υποβολή της αίτησης, ο αιτητής δηλώνει κατά πόσο η ανάπτυξη αφορά έργο στρατηγικής ανάπτυξης, ώστε αυτό να προωθηθεί στον Τομέα Στρατηγικών Αναπτύξεων για περαιτέρω χειρισμό και εξέταση.
- 2.3. Νοείται ότι, σε περίπτωση που για το έργο στρατηγικής ανάπτυξης απαιτείται πολοδομική άδεια κατά παρέκκλιση των προνοιών του οικείου Σχεδίου Ανάπτυξης, κατά την υποβολή της αίτησης για πολοδομική άδεια δηλώνεται κατά πόσο αυτή αφορά, επιπρόσθετα, σε αίτηση για χορήγηση πολοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση, στο σχετικό πεδίο.

⁶ Σχετικά Άρθρα 16 και 17 του περί της Διευκόλυνσης των Έργων Στρατηγικής Ανάπτυξης Νόμου του 2023.

⁷ Ο σύνδεσμος της Ηλεκτρονικής Πύλης «Ιππόδαμος» είναι ο εξής: <https://hippodamus.tph.moi.gov.cy>

- 2.4. Σε περίπτωση που η αίτηση για πολεοδομική άδεια υποβλήθηκε πριν τον χαρακτηρισμό ανάπτυξης ως έργο στρατηγικής ανάπτυξης, με τον χαρακτηρισμό ως έργο στρατηγικής ανάπτυξης, η διαδικασία εξέτασης της εν λόγω αίτησης εντάσσεται στην ταχεία διαδικασία αδειοδότησης και δεν απαιτείται η υποβολή νέας αίτησης για χορήγηση πολεοδομικής άδειας.

3. Διαβουλεύσεις με Αρμόδιες Διοικητικές Αρχές

- 3.1. Ο Υπεύθυνος Έργου, στο πλαίσιο διαβούλευσης, προωθεί την αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας ή πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση σε όλες τις αρμόδιες διοικητικές αρχές που καθορίζονται ως Διαβουλευτές, με βάση τον Κατάλογο Αδειοδότησης.
- 3.2. Η διοικητική αρχή εξετάζει προκαταρκτικά την αίτηση, ως προς το ότι περιλαμβάνει τα απαραίτητα δικαιολογητικά, εντός 5 εργάσιμων ημερών. Σε περίπτωση ελλιπούς αίτησης, ενημερώνεται σχετικά ο Υπεύθυνος Έργου, ο οποίος επικοινωνεί με τον αιτητή για υποβολή οποιονδήποτε επιπρόσθετων πληροφοριών ή απαραίτητων συμπληρωματικών διευκρινίσεων.
- 3.3. Ο Υπεύθυνος Έργου, αφού παραλάβει τις επιπρόσθετες πληροφορίες ή τις απαραίτητες συμπληρωματικές διευκρινίσεις από τον αιτητή, τα διαβιβάζει στην αρμόδια διοικητική αρχή. Από τη στιγμή που η αίτηση κριθεί πλήρης, η διοικητική αρχή εξετάζει την αίτηση και οφείλει να ενημερώσει τον Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως για τις τελικές της απόψεις, εντός 15 εργάσιμων ημερών.
- 3.4. Σε περίπτωση που απαιτείται η διενέργεια ευρείας συνεδρίασης για συζήτηση των προϋποθέσεων χορήγησης πολεοδομικής άδειας, παρουσία των διαβουλευτών και του αιτητή -ή εξουσιοδοτημένου αντιπροσώπου του- αυτή συγκαλείται εντός 10 εργάσιμων ημερών από την υποβολή των τελικών απόψεων από τις διοικητικές αρχές.
- 3.5. Ο αιτητής προβαίνει σε αναθεώρηση της πρότασής του, σε περίπτωση που αυτό απαιτείται, σύμφωνα με τις παρατηρήσεις και απόψεις των διοικητικών αρχών, και υποβάλλει στον Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως την αναθεωρημένη πρόταση. Οι διοικητικές αρχές ενημερώνουν τον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, εντός 15 εργάσιμων ημερών, για τις τελικές τους απόψεις, νοουμένου ότι αυτές προκύπτουν από τον αναθεωρημένο σχεδιασμό ή από επιπλέον στοιχεία.

4. Περιβαλλοντική Γνωμοδότηση

- 4.1. Σε περίπτωση που, λόγω του τύπου του έργου στρατηγικής ανάπτυξης ή της περιοχής όπου αυτό χωροθετείται, απαιτείται η εκπόνηση και κατάθεση Μελέτης Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον, καθώς και Μελέτης Ειδικής Οικολογικής Αξιολόγησης, εάν αφορά σε έργο που ενδέχεται να επηρεάσει περιοχή του Δικτύου Φύση 2000, ο αιτητής ενημερώνεται από τον Υπεύθυνο Έργου κατά το αρχικό στάδιο ετοιμασίας του Καταλόγου Αδειοδότησης.
- 4.2. Το περιεχόμενο των μελετών απαιτείται όπως συνάδει με τις διατάξεις του περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμου και ειδικότερα με τις διατάξεις για δημόσια διαβούλευση και δημόσια παρουσίαση εκ μέρους του αιτητή, καθώς

επίσης με τις διατάξεις του περί Προστασίας και Διαχείρισης της Φύσης και της Άγριας Ζωής Νόμου, όπου αυτό εφαρμόζεται.

- 4.3. Ως εκ τούτου, με την υποβολή των απαιτούμενων Μελετών και την καταβολή των τελών στο Τμήμα Περιβάλλοντος, ο Διευθυντής του Τμήματος Περιβάλλοντος δύναται να ζητήσει, ανάλογα με την περίπτωση, τις εξειδικευμένες γνώσεις των αρμοδίων υπηρεσιών ή/και τις απόψεις των τοπικών αρχών, οργανωμένων συνόλων, μη κυβερνητικών οργανισμών, κ.λπ. Οι αρμόδιες αρχές ενημερώνουν, εντός 5 εργάσιμων ημερών, για τυχόν απαιτούμενες συμπληρωματικές πληροφορίες, και υποβάλλουν τις ζητηθείσες εξειδικευμένες γνώσεις ή/και απόψεις τους εντός 15 εργάσιμων ημερών.
- 4.4. Ο Διευθυντής του Τμήματος Περιβάλλοντος, αφού λάβει υπόψη του τις εισηγήσεις και οποιεσδήποτε απόψεις ή/και παραστάσεις, προχωρεί σε αξιολόγηση και ετοιμάζει σχετική γνωμοδότηση, πλήρως αιτιολογημένη, σε χρονικό περιθώριο που δεν υπερβαίνει τον 1 μήνα και, σε περίπτωση που το έργο επηρεάζει περιοχή του Δικτύου Φύση 200, σε χρονικό περιθώριο που δεν υπερβαίνει τους 2 μήνες.

5. Χορήγηση ή Απόρριψη Αίτησης για Πολεοδομική Άδεια

- 5.1. Με την παραλαβή της γνωμοδότησης της Περιβαλλοντικής Αρχής, όπου αυτό εφαρμόζεται, και των τελικών απόψεων των αρμόδιων Διοικητικών Αρχών, ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως προβαίνει στις εξής ενέργειες, ανάλογα με την περίπτωση:
- 5.1.1. Αποφασίζει, εντός δεκαπέντε (15) εργάσιμων ημερών, για τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας, με όρους⁸ ή χωρίς, ή για την απόρριψη της αίτησης για χορήγηση πολεοδομικής άδειας.
- 5.1.2. Σε περίπτωση που η γνωμοδότηση της Περιβαλλοντικής Αρχής αφορά έργο το οποίο κατέδειξε αρνητικές επιπτώσεις στην περιοχή του Δικτύου Φύση 2000 και είναι αρνητική, μέσω του Υπευθύνου Έργου, ειδοποιεί τον αιτητή ότι δεν δύναται να εκδοθεί άδεια και αυτός, εάν το επιθυμεί, δύναται να διαφοροποιήσει το έργο, ώστε να εξλειφθούν οι αρνητικές και μη αναστρέψιμες επιπτώσεις στην περιοχή του Δικτύου Φύση 2000.

6. Πολεοδομική Άδεια κατά Παρέκκλιση

- 6.1. Σε περίπτωση που απαιτείται πολεοδομική άδεια κατά παρέκκλιση των προνοιών του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης, με την παραλαβή της γνωμοδότησης της Περιβαλλοντικής Αρχής, όπου αυτό εφαρμόζεται, και των τελικών απόψεων των αρμόδιων Διοικητικών Αρχών, ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως αποστέλλει εμπεριστατωμένη έκθεση στο Συμβούλιο Μελέτης Παρεκκλίσεων.

⁸ Σε περίπτωση που, κατά τη γνωμάτευση της Περιβαλλοντικής Αρχής, ο Διευθυντής του Τμήματος Περιβάλλοντος καθορίσει ουσιώδεις όρους, η τήρηση των οποίων διασφαλίζει την εξάλειψη ή μείωση των επιπτώσεων που η εκτέλεση ή λειτουργία του έργου δυνατό να επιφέρει στο περιβάλλον, αυτοί συμπεριλαμβάνονται στην χορηγηθείσα Πολεοδομική Άδεια, προς εφαρμογή από τον αιτητή.

- 6.2. Η μελέτη της αίτησης για χορήγηση πολεοδομικής άδειας από το Συμβούλιο Μελέτης Παρεκκλίσεων και η υποβολή της έκθεσης προς το Υπουργικό Συμβούλιο ολοκληρώνεται εντός προθεσμίας 3 μηνών ή, σε περίπτωση που απαιτείται η διεξαγωγή δημόσιας ακρόασης, εντός προθεσμίας 4 μηνών. Σημειώνεται ότι, στην περίπτωση αυτή αυξάνονται αντίστοιχα οι 12 μήνες σε 15 ή, σε περίπτωση που απαιτείται η διεξαγωγή δημόσιας ακρόασης, σε 16 μήνες.

Οικοδομική Αδειοδότηση

1. Βασικές Πληροφορίες

- 1.1. Η εξέταση αιτήσεων έκδοσης άδειας οικοδομής για έργο στρατηγικής ανάπτυξης διενεργείται βάση του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, ως αυτός εφαρμόζεται για τον έλεγχο της οποιασδήποτε ανάπτυξης.
- 1.2. Ο περί της Διευκόλυνσης των Έργων Στρατηγικής Ανάπτυξης καθορίζει τα χρονοδιαγράμματα και τις διαδικασίες που ακολουθούνται, με σκοπό την επίσπευση της αδειοδότησης και λειτουργίας της ανάπτυξης που χαρακτηρίζεται ως έργο στρατηγικής ανάπτυξης. Συγκεκριμένα, για την επίσπευση της διαδικασίας της οικοδομικής αδειοδότησης, θεσπίζονται στενά χρονοδιαγράμματα και καθορίζεται η διενέργεια συγκεκριμένων συνεδριών με τους διαβουλευτές για υποβολή τελικών απόψεων, ενώ, μέσω του Νόμου, ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως καθορίζεται ως η αρμόδια αρχή για την έκδοση της άδειας οικοδομής⁹.

2. Υποβολή Αίτησης για Άδεια Οικοδομής

- 2.1. Η αίτηση για έκδοση άδειας οικοδομής υποβάλλεται στον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, μέσω του Πληροφοριακού Συστήματος «Ιππόδαμος» του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως¹⁰. Η αίτηση υποβάλλεται από φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ή εξουσιοδοτημένο αντιπρόσωπό του, μετά από εγγραφή στην υπηρεσία «CY Login».
- 2.2. Σημειώνεται ότι, η αίτηση και τα στοιχεία που απαιτούνται παραμένουν τα ίδια με κάθε άλλη αίτηση για άδεια οικοδομής, ωστόσο, κατά την υποβολή της αίτησης, ο αιτητής δηλώνει κατά πόσο η ανάπτυξη αφορά έργο στρατηγικής ανάπτυξης, ώστε αυτό να προωθηθεί στον Τομέα Στρατηγικών Αναπτύξεων για περαιτέρω χειρισμό και εξέταση.
- 2.3. Σε περίπτωση που η αίτηση για άδεια οικοδομής υποβλήθηκε πριν τον χαρακτηρισμό ανάπτυξης ως έργο στρατηγικής ανάπτυξης, με τον χαρακτηρισμό ως έργο στρατηγικής ανάπτυξης, η διαδικασία εξέτασης της εν λόγω αίτησης εντάσσεται στην ταχεία διαδικασία αδειοδότησης και δεν απαιτείται η υποβολή νέας αίτησης για έκδοση άδειας οικοδομής.

3. Διαβουλεύσεις με Αρμόδιες Διοικητικές Αρχές

- 3.1. Ο Υπεύθυνος Έργου, στο πλαίσιο διαβούλευσης, προωθεί την αίτηση για έκδοση άδειας οικοδομής σε όλες τις αρμόδιες διοικητικές αρχές, με βάση τον Κατάλογο Αδειοδότησης.
- 3.2. Η διοικητική αρχή εξετάζει προκαταρκτικά την αίτηση, ως προς το ότι περιλαμβάνει τα απαραίτητα δικαιολογητικά, εντός 5 εργάσιμων ημερών. Σε περίπτωση ελλιπούς αίτησης, ο

⁹ Σχετικά Άρθρα 16 και 18 του περί της Διευκόλυνσης των Έργων Στρατηγικής Ανάπτυξης Νόμου του 2023.

¹⁰ Ο σύνδεσμος της Ηλεκτρονικής Πύλης «Ιππόδαμος» είναι ο εξής: <https://hippodamus.tph.moi.gov.cy>

Υπεύθυνος Έργου επικοινωνεί με τον αιτητή για υποβολή οποιονδήποτε συμπληρωματικών πληροφοριών ή/και επιπρόσθετων διευκρινίσεων.

- 3.3. Από τη στιγμή που η αίτηση κριθεί πλήρης, η διοικητική αρχή εξετάζει την αίτηση και οφείλει να ενημερώσει τον Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως για τις τελικές της απόψεις, εντός 15 εργάσιμων ημερών.
- 3.4. Σε περίπτωση που, πριν την διαμόρφωση και κοινοποίηση των τελικών απόψεων των διοικητικών αρχών, απαιτείται η διενέργεια ευρείας συνεδρίασης για συζήτηση αναφορικά με τη χορήγηση άδειας οικοδομής, αυτή συγκαλείται από τον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.
- 3.5. Ο αιτητής προβαίνει σε αναθεώρηση της πρότασής του, σε περίπτωση που αυτό απαιτείται, σύμφωνα με τις παρατηρήσεις και απόψεις των διοικητικών αρχών, και υποβάλλει στον Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως την αναθεωρημένη πρόταση.
- 3.6. Σε περίπτωση που απαιτείται, ο Διευθυντής Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως δύναται να συγκαλέσει δεύτερη συνεδρία για συζήτηση των τελικών προϋποθέσεων για τη χορήγηση της άδειας οικοδομής.

4. Απόφαση Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

- 4.1. Με την ολοκλήρωση της διαδικασίας διαβούλευσης, ο Διευθυντής Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως εκδίδει την άδεια οικοδομής ή απορρίπτει την αίτηση, εντός της προθεσμίας που περιλαμβάνεται στον Κατάλογο Αδειοδότησης.

Ενημέρωση – Πληροφορίες

1. Ενημέρωση και Διαφάνεια

- 1.1. Όλα τα στοιχεία της ανάπτυξης και της εξέλιξης στην υλοποίησή της, καθώς και των σχετικών αποφάσεων που εκδίδονται, δύναται να δημοσιεύονται για σκοπούς διαφάνειας, μέσω ανάρτησης σχετικών πληροφοριών σε ειδική ενότητα στην ιστοσελίδα του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως. Σημειώνεται ότι, για τη δημοσίευση πληροφοριών υπάρχει ειδική αναφορά στις διατάξεις του Νόμου [άρθρο 6(4)(στ)(iv)] και οι φορείς ενημερώνονται κατάλληλα κατά το στάδιο υποβολής της αίτησης για χαρακτηρισμό ανάπτυξης ως έργο στρατηγικής ανάπτυξης, αφού απαιτείται σχετική αποδοχή της Υπεύθυνης Δήλωσης.

2. Πληροφορίες

- 2.1. Άλλες σχετικές πληροφορίες περιλαμβάνονται στην ιστοσελίδα του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

3. Αιτήσεις/ Άλλα Έγγραφα

- 3.1. Ο Οδηγός για τον Αιτητή και τα Παραρτήματά του, καθώς επίσης άλλα ενημερωτικά έγγραφα διατίθενται στην ιστοσελίδα του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, στην ειδική ενότητα «Έργα Στρατηγικής Ανάπτυξης/ Strategic Investments». Τα έγγραφα αυτά δύναται να αναθεωρούνται/ εμπλουτίζονται ανά τακτά διαστήματα.

Σημείωση: Ο Οδηγός για τον Αιτητή είναι ενδεικτικός με σκοπό την ενημέρωση και καθοδήγηση φορέων, αιτητών και μελετητών. Σε περίπτωση που υπάρχει διαφορά από τις πρόνοιες του Νόμου, υπερισχύουν οι πρόνοιες του Νόμου.

Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως

Φεβρουάριος 2025