

ΚΥΠΡΙΑΚΗ



ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΚΕΝ/Α(Γ)

12/11/98

Αρ. Φακ. 136/92/2
Αρ. Τηλ. : 302008
Αρ. Τέλεφαξ: 02-453465
XXXXX 671465

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
1453 ΛΕΥΚΩΣΙΑ

9 Νοεμβρίου 1998

Διευθυντή Τμήματος
Πολεοδομίας και Οικήσεως,

Επάρχους,

Δημάρχους Λευκωσίας,
Λεμεσού,
Λάρνακας και
Πάφου,

Επαρχιακούς Λειτουργούς
Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως,

Πρόεδρο Ένωσης Δήμων,

Πρόεδρο Ένωσης Κοινοτήτων,

Πρόεδρο ΕΤΕΚ,

{ Κ. Χρ. Κλωρίδου
Κ. ΣΤ. Παυδανικοπούλου

Παρ. τα κοινογραφία.

Παυδανικοπούλου

12/11

να κοινογραφία
το προσκομίσω
το κείμενο

Διάρκεια ισχύος πολεοδομικής άδειας
- Άρθρο 28(1)

Διαβιβάζεται για ενημέρωση/κατάλληλη ενέργεια αντίγραφο της εγκυκλίου του Υπουργού Εσωτερικών με αρ. 1/98 ημερ. 28.9.98, σχετικά με το πιο πάνω θέμα.

M. Kolytta

(Μ. Κολέττα)
για Γενικό Διευθυντή
Υπουργείου Εσωτερικών

ΜΚ/ΦΧ
(MALVO.2)

Ο ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΝΟΜΟΣ
(ΝΟΜΟΙ 90 ΤΟΥ 1972, 56 ΤΟΥ 1982, 7 ΤΟΥ 1990, 28 ΤΟΥ 1991,
91(Ι) ΤΟΥ 1992, 55(Ι) ΤΟΥ 1993, ΚΑΙ 72(Ι) ΤΟΥ 1998)

Εγκύκλιος 1/98
(Υ.Ε.136/92/2)

Ημερ. 28 Σεπτεμβρίου, 1998

Άρθρο 28(1) - Διάρκεια Ισχύος Πολεοδομικής Άδειας

Σχετικά με το πιο πάνω θέμα έχει παρατηρηθεί ότι:

- (α) Σε αρκετές περιπτώσεις η ισχύς πολεοδομικών αδειών (3 χρόνια) λήγει χωρίς να καταστεί δυνατή η έναρξη εργασιών για λόγους που δεν οφείλονται σε υπαιτιότητα των δικαιουμένων,
- (β) Η αρμόδια Πολεοδομική Αρχή, σύμφωνα με σχετική Γνωμάτευση του Γενικού Εισαγγελέα της Δημοκρατίας (αρ. Γ.Ε.17(Α)/1946/16, ημερ. 26.4.96), δεν μπορεί, σε περιπτώσεις όπως η πιο πάνω, να εκδώσει πιστοποιητικό έναρξης εργασιών για να παραταθεί η ισχύς της πολεοδομικής άδειας αλλά ούτε και να τροποποιήσει την χρονική διάρκεια της πολεοδομικής άδειας με βάση την επιφύλαξη του άρθρου 28(1) του Νόμου (Γνωμάτευση με αρ. Γ.Ε.17(Α)/1946/16, ημερ. 19.11.96 του Γενικού Εισαγγελέα της Δημοκρατίας),
- (γ) Ως συνέπεια αυτής της αδυναμίας της πολεοδομικής νομοθεσίας προκαλείται αδιέξοδος σε βάρος των δικαιουμένων, με αποτέλεσμα να παρουσιάζεται η "Πολεοδομική Αρχή" ως άδικη,
- (δ) Σε πολλές άλλες, επίσης, περιπτώσεις, η ισχύς της πολεοδομικής άδειας λήγει χωρίς να καταστεί δυνατή η συμπλήρωση της ανάπτυξης για την οποία χορηγήθηκε η άδεια, είτε λόγω του μεγέθους της, είτε γιατί απαιτούνται για την εκτέλεση της, εκτός από την πολεοδομική και οικοδομική άδεια και άλλες άδειες ή εγκρίσεις, με αποτέλεσμα να δημιουργείται η ανάγκη για την χορήγηση, μετά την πάροδο των τριών χρόνων, πιστοποιητικών έναρξης εργασιών πάνω σε ετήσια βάση, μέχρι τη συμπλήρωση της ανάπτυξης, πράγμα το οποίο συμβάλλει σημαντικά στην αύξηση των διοικητικών κόστων των Πολεοδομικών Υπηρεσιών και στη δημιουργία καθυστέρησης στην μελέτη πολεοδομικών απήσεων.

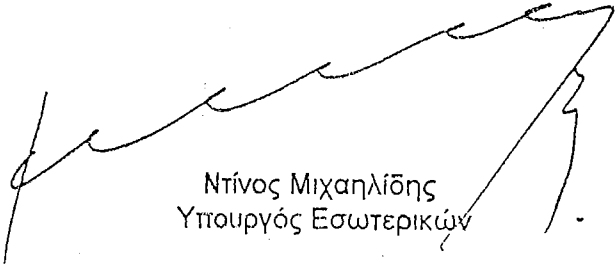
Για όλους τους πιο πάνω λόγους, για μερική θεραπεία της προαναφερθείσας κατάστασης και σύμφωνα με την επιφύλαξη του άρθρου 28(1) του Νόμου, γίνεται εισήγηση όπως η χορηγούμενη πολεοδομική άδεια, για τις αναπτύξεις που καθορίζονται πιο κάτω, έχει διάρκεια ισχύος 5 έτη ή 4 έτη, ανάλογα με την περίπτωση: *

- (ι) Διαχωρισμός γης σε οικόπεδα (5 έτη)

* Η εισήγηση δεν περιλαμβάνει την χορήγηση πολεοδομικής άδειας με διάρκεια ισχύος μακροτέρου χρονικού διαστήματος των τριών χρόνων και στις περιπτώσεις επεκτάσεων ή τροποποιήσεων σε υφιστάμενες αναπτύξεις των κατηγοριών που περιγράφονται.

- (ii) Ξενοδοχείο, τουριστικό χωριό, τουριστικές επαύλεις, οργανωμένα διαμερίσματα (5 έτη),
- (iii) Οικοδομικό συγκρότημα εμπορικής ανάπτυξης (γραφεία, καταστήματα και παρόμοιες χρήσεις) με ωφέλιμο εμβαδό της τάξης των 2,000 τ.μ. ή και μεγαλύτερο (5 έτη),
- (iv) Κτηνοτροφική μονάδα (5 έτη),
- (v) Βιομηχανία αυξημένου βαθμού οχληρίας (5 έτη),
- (vi) Όλες οι αναπτύξεις που αναφέρονται στις "Κατηγορίες Ανάπτυξης με αρ. 19 μέχρι 24" του Δεύτερου Παραρτήματος του Διατάγματος Έκχώρησης Εξουσιών (Κ.Δ.Π.53/96), για τις οποίες Πολεοδομική Αρχή είναι ο Διευθυντής (5 έτη),
- (vii) Οικοδομικό συγκρότημα εμπορικής ανάπτυξης (όπως το ΙΙΙ πιο πάνω), με ωφέλιμο εμβαδό της τάξης των 1000 μέχρι 2000 τ.μ. (4 έτη),
- (viii) Βιομηχανική και αποθηκευτική ανάπτυξη (4 έτη)
- (ix) Πρατήριο πετρελαιοειδών (4 έτη)
- (x) Ενιαίες οικιστικές αναπτύξεις και πολυκατοικίες με 10 ή και περισσότερες μονάδες (4-5 έτη), ανάλογα με το μέγεθος και τη διακριτική ευχέρεια της Πολεοδομικής Αρχής,
- (xi) Άλλες αναπτύξεις, που δεν καθορίζονται πιο πάνω, για τις οποίες σύμφωνα με τις υφιστάμενες διοικητικές διαδικασίες απαιτείται επιπρόσθετα της οικοδομικής άδειας και άλλη άδεια ή έγκριση (π.χ. άδεια του Κ.Ο.Τ., έγκριση του Τμήματος Αρχαιοτήτων, κλπ.), καθώς και για αναπτύξεις για τις οποίες γίνεται επιφύλαξη θεμάτων σε πολεοδομική άδεια, (4-5 έτη), ανάλογα με την περίπτωση και τη διακριτική ευχέρεια της Πολεοδομικής Αρχής.

2. Για τη διαμόρφωση της εισήγησης αυτής έχει ληφθεί δεόντως υπόψη η Γνωμάτευση του Γενικού Εισαγγελέα της Δημοκρατίας με αρ. Γ.Ε.17(Α)/46/17, ημερ. 25.6.97, καθώς και η εμπειρία που έχει αποκτηθεί από την ως τώρα εφαρμογή του Νόμου περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας. Εφαρμογή της εισήγησης αυτής, η οποία αποτελεί ένα προσωρινό μέτρο μέχρι της τροποποίησης του άρθρου 28(1) του Νόμου, θα δώσει ικανοποιητική λύση στα προαναφερθέντα προβλήματα, θα βοηθήσει σημαντικά σε ομοιόμορφη αντιμετώπιση του θέματος και θα συμβάλει σε καλύτερη και αποτελεσματικότερη εξυπηρέτηση των πολιτών.


Ντίνος Μιχαηλίδης
Υπουργός Εσωτερικών

- Κοιν.: - Δήμους Λευκωσίας, Λεμεσού,)
 - Λάρνακας και Πάφου,)
 - Διευθυντή)
 - Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως,) Πολεοδομικές Αρχές
 - Επαρχιακό Λειτουργό)
 - Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως)
 - Λευκωσίας, Λεμεσού, Αμμοχώστου,)
 - Λάρνακας και Πάφου,)
- Επάρχους,)
- Γραμματέα Ένωσης Δήμων) Σε σχέση με την εφαρμογή
 (με παράκληση για ενημέρωση των Δήμων,) της επιφύλαξης του άρθρου
 εκτός εκείνων που είναι Πολεοδομικές Αρχές) 5(1) του περί Ρυθμίσεως Οδών
 και εκείνων στους οποίους δεν εφαρμόζεται) και Οικοδομών Νόμου
 ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος) (Νόμος 97(1)/92).
- Γραμματέα Ένωσης Κοινοτήτων,)
 (Με παράκληση για ενημέρωση των)
 Κοινοτήτων),)
- Πρόεδρο ΕΤΕΚ,)
- Αρμόδιους Λειτουργούς) με αντίγραφο της Εγκυκλίου.
 του Υπουργείου Εσωτερικών.)