

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, 72(Ι) ΤΟΥ 1998, 59(Ι) ΚΑΙ 142(Ι) ΤΟΥ 1999, 241(Ι) ΤΟΥ 2002, 29(Ι) ΤΟΥ 2005,
135(Ι) ΤΟΥ 2006, 11(Ι) ΤΟΥ 2007, 46(Ι), 76(Ι), 130(Ι) ΚΑΙ 164(Ι) ΤΟΥ 2011, 33(Ι), 110(Ι) ΚΑΙ
150(1) ΤΟΥ 2012, 20(Ι) ΚΑΙ 65(Ι) ΤΟΥ 2013, 120(Ι) ΤΟΥ 2014, 39(Ι) ΚΑΙ 134(1) ΤΟΥ 2015,
24(Ι) ΤΟΥ 2016, 142(Ι) ΤΟΥ 2018, 16(Ι) ΤΟΥ 2019 και 75(Ι) ΤΟΥ 2021)

Διάταγμα με βάση το άρθρο 22

Ο Υπουργός Εσωτερικών, ασκώντας τις εξουσίες που παρέχονται σε αυτόν με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 22 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, εκδίδει το ακόλουθο Διάταγμα:

1. Το Διάταγμα αυτό θα αναφέρεται ως το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Οικιστική Ανάπτυξη σε Οικόπεδα και Υπό Δημιουργία Οικόπεδα) Ειδικό Διάταγμα Ανάπτυξης του 2024.
2. Το Διάταγμα αυτό εφαρμόζεται σε κάθε οικόπεδο και υπό δημιουργία οικόπεδο, το οποίο βρίσκεται σε Οικιστική ή Τουριστική Ζώνη ή Ζώνη Κατοικίας και Γραφείων ή Ζώνη Παραθεριστικής Κατοικίας, ή και σε άλλες περιοχές που επιτρέπεται η οικιστική ανάπτυξη, στα όρια των Σχεδίων Ανάπτυξης.
3. Εκτός αν από το κείμενο προκύπτει διαφορετική έννοια, οι όροι που χρησιμοποιούνται στο παρόν Διάταγμα έχουν την έννοια που τους απέδωσε ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος, τα ισχύοντα ανά περίπτωση Σχέδια Ανάπτυξης, όπως αυτά εκάστοτε τροποποιούνται ή αντικαθίστανται, και το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Γενικό Διάταγμα Ανάπτυξης και ο ενικός περιλαμβάνει και τον πληθυντικό. Νοείται ότι, για τους σκοπούς του παρόντος Διατάγματος ο όρος «Νόμος» σημαίνει τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο του 1972 μέχρι 2021, όπως εκάστοτε τροποποιείται.
4. (1) Επιπρόσθετα από τις αναπτύξεις που επιτρέπονται από το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Γενικό Διάταγμα Ανάπτυξης, σε κάθε οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο που εμπίπτει στις διατάξεις του παρόντος Διατάγματος, θα επιτρέπεται μόνο με την έκδοση Βεβαίωσης από την Πολεοδομική Αρχή, σύμφωνα με τη διαδικασία που καταγράφεται στην παράγραφο 4(2), η ανέγερση, επέκταση, βελτίωση ή μετατροπή οικιστικής ανάπτυξης μέχρι δύο μονάδων κατοικίας είτε σε ενιαία οικοδομή είτε σε ανεξάρτητες οικοδομές, καθώς και βοηθητικών οικοδομών σε σχέση με αυτή, νοουμένου ότι ικανοποιούνται όλες οι ακόλουθες προϋποθέσεις:
 - (α) το οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο δεν επηρεάζεται από οποιοδήποτε σχέδιο διάνοιξης ή συνέχισης οδικού δικτύου,
 - (β) ο αριθμός των μονάδων κατοικίας σε κάθε οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο δεν υπερβαίνει σε καμία περίπτωση τις δύο,
 - (γ) η οικοδομή ικανοποιεί όλες τις βασικές πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης που ισχύει για την περιοχή της ανάπτυξης, καθώς και τις σχετικές πρόνοιες οποιουδήποτε Κανονισμού, Διατάγματος ή Εντολής εκδίδεται, σύμφωνα με το Νόμο,
 - (δ) δεν ζητείται άσκηση διακριτικής ευχέρειας της Πολεοδομικής Αρχής σε σχέση με υπέρβαση του ύψους ή/και αριθμού ορόφων που καθορίζεται στην πολεοδομική ζώνη, υπέρβαση στο ύψος των περιτοιχισμάτων, μείωση αποστάσεων από τα σύνορα, ή άλλη απόκλιση από κανονιστικές διατάξεις,
 - (ε) το οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο δεν εμπίπτει σε Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ),
 - (ζ) στο οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο δεν υφίσταται οικοδομή για την οποία έχει εκδοθεί Διάταγμα Διατήρησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 38 του Νόμου,
 - (η) η πρόσβαση της ανάπτυξης δεν είναι από υπεραστικό δρόμο ή δρόμο πρωταρχικής σημασίας,
 - (θ) στον τίτλο ιδιοκτησίας δεν καταγράφεται ότι το οικόπεδο/ υπό δημιουργία οικόπεδο επηρεάζεται από δικαίωμα προς όφελος τρίτων ή δουλεία από καλώδια, σωλήνες, κ.λπ.,
- (2) Για αναπτύξεις που επιτρέπονται με βάση το παρόν Ειδικό Διάταγμα, για σκοπούς τήρησης των προνοιών του Διατάγματος και ανάληψης ευθύνης των υποβαλλόμενων στοιχείων αποκλειστικά από τον μελετητή, θα υποβάλλεται από τον μελετητή στην Πολεοδομική Αρχή, συμπληρωμένο το Έντυπο Υπεύθυνη Δήλωση Μελετητή/ Βεβαίωση Πολεοδομικής Αρχής, που επισυνάπτεται. Το Έντυπο μαζί με τα υπόλοιπα απαιτούμενα στοιχεία (ως αναφέρονται στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι του Εντύπου), θα υποβάλλεται και θα τυγχάνει ηλεκτρονικής διαχείρισης μέσω του πληροφοριακού συστήματος «ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ». Αφού γίνει έλεγχος ότι η υποβαλλόμενη Δήλωση εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του Διατάγματος, καθώς και επιτελικός έλεγχος των βασικών πτυχών της προτεινόμενης ανάπτυξης (συντελεστής δόμησης/ ποσοστό κάλυψης, αριθμός ορόφων/ ύψος, αποστάσεις από τα σύνορα, χώροι στάθμευσης, βοηθητικές οικοδομές), για τις οποίες την ευθύνη ορθότητας έχει ο μελετητής, η Πολεοδομική Αρχή εντός διαστήματος 20 εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία υποβολής, θα εκδίδει τη Βεβαίωση, ή θα απορρίπτει την αίτηση για έκδοση Βεβαίωσης σε περίπτωση που διαπιστώσει ότι η αίτηση δεν εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του Ειδικού Διατάγματος, ή δεν τηρούνται οι πρόνοιες που αφορούν τις βασικές πτυχές της ανάπτυξης. Σε περίπτωση που η Πολεοδομική Αρχή δεν εκδώσει τη Βεβαίωση εντός 20 εργάσιμων ημερών, τότε θα εκδίδεται αυτόματα μέσω του πληροφοριακού συστήματος «ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ», Βεβαίωση από την Πολεοδομική Αρχή, ότι η πολεοδομική άδεια θεωρείται δοσμένη, με ευθύνη του μελετητή, σε περίπτωση που τα υποβαλλόμενα σχέδια και στοιχεία δεν είναι ορθά. Το Έντυπο Υπεύθυνης Δήλωσης μαζί με τη Βεβαίωση της

Πολυεοδομικής Αρχής που εκδίδεται ως αναφέρεται πιο πάνω, θα υποβάλλεται ακολούθως στην αρμόδια Αρχή (μαζί με όλα τα απαιτούμενα σχέδια/έγγραφα/στοιχεία), για σκοπούς έκδοσης άδειας οικοδομής.

- (3) Δεν επιτρέπεται οποιαδήποτε ανάπτυξη σύμφωνα με το παρόν Διάταγμα, σε περίπτωση κατά την οποία:
- (α) αυτή είναι κατά παράβαση όρου που επιβλήθηκε σε άδεια που χορηγήθηκε από την Πολυεοδομική Αρχή,
 - (β) στο οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο υφίσταται μη νόμιμη οικοδομή (εκτός αν προτείνεται για νομιμοποίηση με την αίτηση),
 - (γ) στο οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο υφίσταται ή έχει εγκριθεί άλλη, μη οικιστική ανάπτυξη,
 - (δ) προνοείται αλλαγή χρήσης υφιστάμενης οικοδομής από μη οικιστική σε οικιστική,
 - (ε) απαιτείται ή συνεπάγεται για την εκτέλεσή της η διαμόρφωση, διάνοιξη ή ουσιώδης διαπλάτυνση προσπέλασης σε υπεραστική οδό ή αρτηρία πρωταρχικής σημασίας.
- (4) Σε περίπτωση που ζητείται άσκηση διακριτικής ευχέρειας (παρ. 4(1)(δ) πιο πάνω) ή σε άλλες ειδικές περιπτώσεις που αναφέρονται στο Έντυπο Υπεύθυνη Δήλωση Μελετητή/ Βεβαίωση Πολυεοδομικής Αρχής, θα υποβάλλεται αίτηση για χορήγηση πολυεοδομικής άδειας με τη διαδικασία της πολυεοδομικής βεβαιότητας, με βάση την Εντολή 2/2020 (τροποποίηση 2024).
5. Κάθε 6 μήνες, η Πολυεοδομική Αρχή θα διεξάγει δειγματοληπτικούς ελέγχους στις αιτήσεις που υποβάλλονται, σε ποσοστό της τάξης του 10%, και θα ενημερώνει σχετικά το ΕΤΕΚ και το Υπουργείο Εσωτερικών για τα αποτελέσματα του δειγματοληπτικού ελέγχου. Σε περίπτωση που στα πλαίσια ελέγχου της Πολυεοδομικής Αρχής, ή κατά την εξέταση της αίτησης για έκδοση άδειας οικοδομής από την αρμόδια Αρχή, ή σε οποιαδήποτε μεταγενέστερη φάση, διαπιστωθεί ότι έχουν δηλωθεί λανθασμένα στοιχεία που αφορούν ουσιώδη θέματα, η αναφερόμενη στην παράγραφο 4(2) πιο πάνω Βεβαίωση θα ανακαλείται και θα ενημερώνεται σχετικά το ΕΤΕΚ για επιβολή των προβλεπόμενων, με βάση τη σχετική Νομοθεσία, και σύμφωνα με την κατατεθείσα Βεβαίωση επαγγελματικής ασφάλισης, ποινών, καθώς και η αρμόδια Αρχή.
6. (1) Εάν, η Πολυεοδομική Αρχή κρίνει σκόπιμο να μην εκτελεστεί οποιαδήποτε ανάπτυξη που ορίζεται στο παρόν Διάταγμα σε οποιαδήποτε συγκεκριμένη περιοχή ή να μην εκτελεστεί οποιαδήποτε συγκεκριμένη ανάπτυξη, εκτός αν χορηγηθεί πολυεοδομική άδεια κατόπιν υποβολής αίτησης για το σκοπό αυτό, τότε η Πολυεοδομική Αρχή μπορεί να εκδώσει Εντολή ώστε η διαδικασία εξασφάλισης Βεβαίωσης που χορηγείται σύμφωνα με την παράγραφο 4 του παρόντος Διατάγματος να μην εφαρμόζεται αναφορικά με την περιοχή αυτή ή την ανάπτυξη αυτή.
- (2) Για Εντολή που εκδίδεται από την Πολυεοδομική Αρχή σύμφωνα με την υποπαράγραφο (1) πιο πάνω, θα ισχύουν οι διατάξεις των υποπαραγράφων (2) και (3) της παραγράφου 4 του περί Πολυεοδομίας και Χωροταξίας Γενικού (Βασικού) Διατάγματος Ανάπτυξης.
7. Το παρόν Διάταγμα τίθεται σε ισχύ από τις 2/10/2024, ημερομηνία κατά την οποία τίθεται σε ισχύ και η τροποποιημένη Εντολή 2/2020.

Έγινε στις 27.09.2024.

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΙΩΑΝΝΟΥ,
Υπουργός Εσωτερικών.

(Υ.Ε. 05.33.001.004)

ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ ΜΕΛΕΤΗΤΗ/ ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΡΧΗΣ

[ΒΑΣΕΙ ΤΩΝ ΠΡΟΝΟΙΩΝ ΤΟΥ ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ (ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΚΑΙ ΥΠΟ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ) ΕΙΔΙΚΟΥ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΟΥ 2024]

Αρ. Καταχώρησης Αίτησης:.....
(Συμπληρώνεται από το σύστημα ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ)

ΜΕΡΟΣ Α: Συμπληρώνεται από τον μελετητή.

(Επισυνάπτονται σχέδια και απαιτούμενα στοιχεία, ως αναφέρονται στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι).

1. Γενικά στοιχεία της αίτησης

Το παρόν Έντυπο κατατίθεται δεδομένου ότι η ανάπτυξη εμπίπτει σε μία από τις ακόλουθες κατηγορίες

(Σημειώστε ✓ όπου ισχύει):

- α. Η αίτηση αφορά ανέγερση κατοικίας ή 2 μονάδων κατοικίας σε εγγεγραμμένο οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο, σε Οικιστική ή Τουριστική Ζώνη ή Ζώνη Κατοικίας και Γραφείων ή Ζώνη Παραθεριστικής Κατοικίας, ή και σε άλλες περιοχές που επιτρέπεται η οικιστική ανάπτυξη, στα όρια των Σχεδίων Ανάπτυξης.
- β. Η αίτηση αφορά προσθήκες/ μετατροπές σε κατοικία ή σε 2 μονάδες κατοικίας, σε εγγεγραμμένο οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο, σε Οικιστική ή Τουριστική Ζώνη ή Ζώνη Κατοικίας και Γραφείων ή Ζώνη Παραθεριστικής Κατοικίας, ή και σε άλλες περιοχές που επιτρέπεται η οικιστική ανάπτυξη, στα όρια των Σχεδίων Ανάπτυξης.

2. Προϋποθέσεις Εφαρμογής:

Επιβεβαιώνεται ότι τηρούνται τα ακόλουθα:

- (α) Η πρόσβαση της ανάπτυξης **δεν** είναι από υπεραστική οδό ή από δρόμο πρωταρχικής σημασίας.
- (β) Στον τίτλο ιδιοκτησίας **δεν** καταγράφεται ότι το οικόπεδο/ υπό δημιουργία οικόπεδο επηρεάζεται από δικαίωμα προς όφελος τρίτων ή δουλεία από καλώδια, σωλήνες, κλπ.
- (γ) Το οικόπεδο **δεν** επηρεάζεται από διάνοιξη ή και διεύρυνση οδικού δικτύου.
- (δ) Το οικόπεδο/ υπό δημιουργία οικόπεδο **δεν** εμπίπτει σε καθορισμένη Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ).
- (ε) Στο οικόπεδο/ υπό δημιουργία οικόπεδο **δεν** υφίσταται διατηρητέα οικοδομή.
- (ζ) Η αίτηση **δεν** αφορά τεμάχιο που στον τίτλο ιδιοκτησίας αναγράφεται η περιγραφή "Τόπος" αντί οικόπεδο.
- (η) Ο αριθμός των μονάδων κατοικίας σε κάθε οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο **δεν** υπερβαίνει σε καμία περίπτωση τις δύο.
- (θ) Η αιτούμενη ανάπτυξη **δεν** είναι κατά παράβαση όρου που επιβλήθηκε σε άδεια που χορηγήθηκε από την Πολεοδομική Αρχή.
- (ι) Στο οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο **δεν** υφίσταται μη νόμιμη οικοδομή (εκτός αν προτείνεται για νομιμοποίηση με την αίτηση).
- (κ) Στο οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο **δεν** υφίσταται ή έχει εγκριθεί άλλη, μη οικιστική ανάπτυξη.
- (λ) **Δεν** προνοείται αλλαγή χρήσης υφιστάμενης οικοδομής από μη οικιστική σε οικιστική
- (μ) **Δεν** απαιτείται ή συνεπάγεται για την εκτέλεσή της η διαμόρφωση, διάνοιξη ή ουσιώδης διαπλάτυνση προσπέλασης σε υπεραστική οδό ή αρτηρία πρωταρχικής σημασίας.
- (ν) Η οικοδομή ικανοποιεί όλες τις βασικές πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης που ισχύει για την περιοχή της ανάπτυξης, καθώς και τις σχετικές πρόνοιες οποιουδήποτε Κανονισμού, Διατάγματος ή Εντολής εκδίδεται, σύμφωνα με το Νόμο.

Σε περίπτωση που δεν τηρείται μία εκ των πιο πάνω προϋποθέσεων (α)-(ν), θα πρέπει να υποβληθεί κανονική αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας με τη συμβατική διαδικασία.

Επιβεβαιώνεται ότι τηρούνται τα ακόλουθα:

- (α) **Δεν** ζητείται άσκηση διακριτικής ευχέρειας της Πολεοδομικής Αρχής σε σχέση με υπέρβαση του ύψους ή/και αριθμού ορόφων που καθορίζεται στην πολεοδομική ζώνη, υπέρβαση στο ύψος των περιτοιχισμάτων, μείωση αποστάσεων από τα σύνορα, ή άλλη απόκλιση από κανονιστικές διατάξεις.
- (β) Το οικόπεδο/ υπό δημιουργία οικόπεδο **δεν** βρίσκεται σε πυρήνα χωριού του

- Παραρτήματος Ζ της Δήλωσης Πολιτικής για την Ύπαιθρο.
- (γ) Το οικόπεδο/υπό δημιουργία οικόπεδο **δεν** εμπίπτει σε Ελεγχόμενη από το Τμήμα Αρχαιοτήτων Περιοχή, ή σε αυτό περιλαμβάνεται η ένδειξη ΑΜ.
- (δ) Το οικόπεδο/ υπό δημιουργία οικόπεδο **δεν** εμπίπτει σε περιοχή όπου καθορίζονται Ειδικές Πρόνοιες στο Σχέδιο Ανάπτυξης (όπως περιοχές πέριξ αεροδιαδρόμων, περιοχές με ασταθή εδάφη, κ.ά.). Η εφαρμογή Ειδικής Πρόνοιας αποτελεί ευθύνη του μελετητή, και πρέπει να ελέγχεται από τον ίδιο πριν την υποβολή της αίτησης.
- (ε) Το οικόπεδο/ υπό δημιουργία οικόπεδο **δεν** βρίσκεται εντός της Νεκρής Ζώνης.
- (ζ) Το οικόπεδο/ υπό δημιουργία οικόπεδο **δεν** βρίσκεται εντός Περιοχής NATURA 2000.
- (η) Το οικόπεδο/ υπό δημιουργία οικόπεδο **δεν** βρίσκεται εντός Κυρίαρχων Περιοχών Βάσεων Ακρωτηρίου και Δεκέλειας.

Σε περίπτωση που δεν τηρείται μία εκ των πιο πάνω προϋποθέσεων (α)-(η), θα πρέπει να υποβληθεί αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας με τη διαδικασία της πολεοδομικής βεβαιότητας, με βάση την Εντολή 2/2020 (τροποποίηση 2024).

3. Πολεοδομικά Χαρακτηριστικά οικοπέδου/ υπό δημιουργία οικοπέδου

- α. Το εμβαδόν του οικοπέδου, όπως αναφέρεται στον τίτλο ιδιοκτησίας είναι:.....τ.μ.
- β. Το εμβαδόν του υπό δημιουργία οικοπέδου με αρ: Φ/Σχ.:
- Πολεοδομική άδεια με αρ. ημερ. :..... είναι:τ.μ.
- γ. Το οικόπεδο/ υπό δημιουργία οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχή του Τοπικού Σχεδίου:.....
/του Σχεδίου Περιοχής:.....
...../της Δήλωσης Πολιτικής:.....
- δ. Το οικόπεδο/υπό δημιουργία οικόπεδο εμπίπτει στην Πολεοδομική Ζώνη:.....

Σημείωση: Διευκρινίζεται ότι οι σχετικές άδειες διαίρεσης για το υπό δημιουργία οικόπεδο πρέπει να βρίσκονται σε ισχύ. Σε περίπτωση που η άδεια διαίρεσης έχει λήξει, αλλά οι κατασκευές έχουν συμπληρωθεί με βάση την άδεια και βρίσκονται στο τελικό στάδιο κατασκευής (έχει τουλάχιστον τοποθετηθεί η λίνια), μπορεί να υποβληθεί έντυπο Βεβαίωσης, νοουμένου ότι τα πιο πάνω επιβεβαιώνονται με γραπτή βεβαίωση του διορισμένου επιβλέποντα μηχανικού.

4. Επιτελικός Έλεγχος Βασικών Πτυχών της Ανάπτυξης:

- α) Συντελεστής Δόμησης/ Ποσοστό Κάλυψης
β) Αριθμός Ορόφων/ Ύψος
γ) Αποστάσεις από σύνορα τεμαχίου
δ) Χώροι Στάθμευσης
ε) Βοηθητικές Οικοδομές

Όπως σημειώνονται στο υποβαλλόμενο σύμφωνα με το ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι χωροταξικό διάγραμμα δόμησης.

Σημείωση: Όπου υπάρχουν υφιστάμενες οικοδομές θα πρέπει στην αίτηση να επισυνάπτονται οι εγκριμένες κατόψεις τους και η εμβαδομέτρησή τους. Στις υφιστάμενες οικοδομές που φαίνονται στα σχέδια αναγράφεται ο αριθμός της άδειας (να υποβάλλονται αντίγραφα των εγκριμένων σχεδίων της πολεοδομικής άδειας ή της άδειας οικοδομής), σε διαφορετική περίπτωση να υποβάλλονται και σχέδια υφιστάμενων οικοδομών στα οποία σημειώνονται ευκρινώς τα υφιστάμενα μη αδειούχα υποστατικά για χορήγηση νέας άδειας, όπως και οι νέες προτεινόμενες επεκτάσεις ή τροποποιήσεις.

α) Συντελεστής Δόμησης/ Ποσοστό Κάλυψης

Η προτεινόμενη ανάπτυξη δεν υπερβαίνει τον επιτρεπόμενο Συντελεστή Δόμησης και το Ποσοστό Κάλυψης που προνοεί η Πολεοδομική Ζώνη στην οποία εμπίπτει στο τεμάχιο, όπως αυτά υπολογίζονται σύμφωνα με τις σχετικές πρόνοιες (Παραρτήματα Τοπικών Σχεδίων, Εντολές Υπουργού Εσωτερικών, Πρόνοιες Δήλωσης Πολιτικής):

β) Αριθμός Ορόφων/ Ύψος Οικοδομών

Η προτεινόμενη οικοδομή, τηρεί το επιτρεπόμενο ύψος/ αριθμό ορόφων που προνοεί η Πολεοδομική Ζώνη στην οποία εμπίπτει το τεμάχιο, και δηλώνονται στα σχέδια τα υφιστάμενα και προτεινόμενα υψόμετρα του τεμαχίου και της αιτούμενης ανάπτυξης:

Το ύψος των περιτοιχισμάτων, τοίχων αντιστήριξης, επιχωματώσεων, βοηθητικών οικοδομών, κ.λπ. τηρεί το αντίστοιχο επιτρεπόμενο σύμφωνα με τις σχετικές πρόνοιες (Παραρτήματα Τοπικών Σχεδίων, Εντολές Υπουργού Εσωτερικών, Πρόνοιες Δήλωσης Πολιτικής):

γ) Αποστάσεις

Τηρούνται οι σχετικές πρόνοιες (Παραρτήματα Τοπικών Σχεδίων, Εντολές Υπουργού Εσωτερικών, Πρόνοιες Δήλωσης Πολιτικής) για επιτρεπόμενες αποστάσεις από τα σύνορα του τεμαχίου (κύρια οικοδομή, βοηθητική οικοδομή, στέγαστρα, αρχιτεκτονικές προεξοχές, πρόβολοι, κ.λπ.):

δ) Χώροι στάθμευσης

Η προτεινόμενη ανάπτυξη τηρεί στις σχετικές πρόνοιες (Παραρτήματα Τοπικών Σχεδίων, Εντολές Υπουργού Εσωτερικών, Πρόνοιες Δήλωσης Πολιτικής) όσον αφορά τους απαιτούμενους χώρους στάθμευσης:

ε) Βοηθητικές Οικοδομές

Η βοηθητική οικοδομή τηρεί τις σχετικές πρόνοιες (Παραρτήματα Τοπικών Σχεδίων, Εντολές Υπουργού Εσωτερικών, Πρόνοιες Δήλωσης Πολιτικής) όσον αφορά, την απόσταση από την κύρια οικοδομή, το ύψος της βοηθητικής οικοδομής (υφιστάμενα και προτεινόμενα υψόμετρα δηλώνονται στα σχέδια), το μήκος επαφής της βοηθητικής οικοδομής (συμπεριλαμβανομένου του ισόγειου στεγασμένου χώρου στάθμευσης) με το κοινό σύνορο με άλλο τεμάχιο, το ποσοστό κάλυψης επί του εμβαδού του τεμαχίου και το εμβαδόν της σε σχέση με το εμβαδόν της κύριας οικοδομής:

Τηρούνται οι υπόλοιπες πρόνοιες της Νομοθεσίας και των Σχεδίων Ανάπτυξης (Παραρτήματα Τοπικών Σχεδίων, Εντολές Υπουργού Εσωτερικών, Πρόνοιες Δήλωσης Πολιτικής) όσον αφορά τις κανονιστικές παραμέτρους της προτεινόμενης ανάπτυξης (Υπόγειο, Σοφίτα, κ.λπ).

5. Υπεύθυνη Δήλωση

Δηλώνω υπεύθυνα, εν γνώσει των συνεπειών του Νόμου, ότι όλα τα στοιχεία που περιέχονται στο παρόν έντυπο και στο συνημμένο Χωροταξικό Διάγραμμα Δόμησης, είναι αληθή και ορθά και αντιλαμβάνομαι ότι:

α) Σε περίπτωση που σε δειγματοληπτικό έλεγχο της Πολεοδομικής Αρχής ή κατά την εξέταση της αίτησης για έκδοση άδειας οικοδομής από την αρμόδια Αρχή, ή σε μεταγενέστερη φάση, διαπιστωθεί ότι έχουν δηλωθεί λανθασμένα στοιχεία που αφορούν ουσιώδη θέματα (όπως αναφέρονται πιο πάνω), η παρούσα Βεβαίωση θα ανακαλείται και θα ενημερώνεται σχετικά το ΕΤΕΚ για επιβολή των προβλεπόμενων, με βάση τη σχετική Νομοθεσία, και σύμφωνα με την υποβληθείσα βεβαίωση επαγγελματικής ασφάλισης, ποινών.

β) Το παρόν έντυπο δεν περιορίζει τις πρόνοιες του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, Κανονισμών και Σχεδίων Ανάπτυξης.

Όνοματεπώνυμο Μελετητή:.....

Αριθμός Μητρώου ΕΤΕΚ:

Αριθμός «Εξουσιοδότησης Εντολέα» * προς Μελετητή:.....

Ασφάλεια Επαγγελματικής Ευθύνης : Αριθμός.....

Ασφαλιστική Εταιρεία:.....

Υπογραφή:.....

Ημερομηνία:.....

**Κανονισμός 4(2) των περί Δεοντολογίας των Μελών του ΕΤΕΚ Κανονισμών*

ΜΕΡΟΣ Β: Συμπληρώνεται από την Πολεοδομική Αρχή.

1. Βεβαιώνεται ότι, σύμφωνα με τα στοιχεία που υποβλήθηκαν και έχουν συμπληρωθεί από τον μελετητή στο παρόν έντυπο και στα Παραρτήματά του, καθώς και στα υποβαλλόμενα σχέδια, για το σύνολο των οποίων η ευθύνη για την ορθότητα βαρύνει αποκλειστικά τον μελετητή, τηρούνται οι πρόνοιες του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Οικιστική Ανάπτυξη σε Οικόπεδα και Υπό Δημιουργία Οικόπεδα) Ειδικού Διατάγματος Ανάπτυξης του 2024, και ως εκ τούτου η **πολεοδομική άδεια θεωρείται δοσμένη**.

Σε περίπτωση που στα πλαίσια δειγματοληπτικού ελέγχου της Πολεοδομικής Αρχής ή κατά την εξέταση της αίτησης για έκδοση άδειας οικοδομής από την αρμόδια Αρχή, ή σε μεταγενέστερη φάση, διαπιστωθεί ότι έχουν δηλωθεί λανθασμένα στοιχεία, η παρούσα Βεβαίωση θα ανακαλείται και θα ενημερώνεται σχετικά το ΕΤΕΚ και η αρμόδια Αρχή.

2. (α) Η παρούσα **δεν** εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Οικιστική Ανάπτυξη σε Οικόπεδα και Υπό Δημιουργία Οικόπεδα) Ειδικού Διατάγματος Ανάπτυξης του 2024, και συνεπώς η πολεοδομική άδεια δεν θεωρείται δοσμένη, και θα πρέπει να υποβληθεί με τη διαδικασία της Εντολής 2/2020, ή με τη συνήθη διαδικασία.

(β) Για την παρούσα έχει διενεργηθεί επιτελικός έλεγχος των βασικών πτυχών της προτεινόμενης ανάπτυξης, για τις οποίες την ευθύνη ορθότητας έχει ο μελετητής, και έχει διαπιστωθεί ότι αυτές δεν τηρούνται. Συνεπώς η πολεοδομική άδεια δεν θεωρείται δοσμένη, και θα πρέπει να υποβληθεί εκ νέου αίτηση.

3. Έχει εκδοθεί Αυτόματη Βεβαίωση, εφόσον έχουν παρέλθει οι 20 εργάσιμες ημέρες από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης, και η πολεοδομική άδεια θεωρείται δοσμένη, με την ευθύνη του μελετητή για την ορθότητα των σχεδίων και στοιχείων που υποβλήθηκαν.

Σε περίπτωση που στα πλαίσια δειγματοληπτικού ελέγχου της Πολεοδομικής Αρχής ή κατά την εξέταση της αίτησης για έκδοση άδειας οικοδομής από την αρμόδια Αρχή, ή σε μεταγενέστερη φάση, διαπιστωθεί ότι έχουν δηλωθεί λανθασμένα στοιχεία, η παρούσα Βεβαίωση θα ανακαλείται και θα ενημερώνεται σχετικά το ΕΤΕΚ και η αρμόδια Αρχή.

Υπογραφή.....

για ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΡΧΗ

Ημερομηνία.....

Σφραγίδα:.....

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι**Απαιτούμενα Υποβαλλόμενα Έγγραφα και Σχέδια**

Μαζί με το παρόν έντυπο Υπεύθυνης Δήλωσης Μελετητή/ Βεβαίωσης Πολεοδομικής Αρχής, θα υποβάλλονται στις Πολεοδομικές Αρχές υποχρεωτικά και τα ακόλουθα στοιχεία:

(α) Αντίγραφο Πιστοποιητικού εγγραφής της προς ανάπτυξη ιδιοκτησίας που να αποτυπώνει το πραγματικό καθεστώς κατά το χρόνο υποβολής της αίτησης. Σε περίπτωση που τα ιδιοκτησιακά στοιχεία θα είναι διαθέσιμα από το πληροφοριακό σύστημα, δεν θα απαιτείται η υποβολή πιστοποιητικού εγγραφής ακίνητης ιδιοκτησίας.

(β) Ανεπίσημο κτηματικό σχέδιο της προς ανάπτυξη ιδιοκτησίας που να αποτυπώνει το πραγματικό καθεστώς κατά το χρόνο υποβολής της αίτησης στη μεγαλύτερη διαθέσιμη κλίμακα και το οποίο δείχνει τη χωροθέτηση της αιτούμενης ανάπτυξης, το οποίο μπορεί να εκτυπωθεί από τη διαδικτυακή πύλη του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

Νοείται ότι, πρόσθετα στοιχεία δυνατό να απαιτηθούν από την Πολεοδομική Αρχή κατά το στάδιο της μελέτης του παρόντος εντύπου.

(γ) Βεβαίωση από το ΕΤΕΚ για Επαγγελματική Ασφάλιση του μελετητή του έργου, για διασφάλιση της ανάληψης ευθύνης των υποβαλλόμενων στοιχείων.

δ) Πιστοποιητικό Παρακολούθησης Εκπαιδευτικού Σεμιναρίου (ΕΤΕΚ) που αφορά τις Κανονιστικές Διατάξεις της Πολεοδομικής Νομοθεσίας.

(ε) Χωροταξικό Διάγραμμα Δόμησης, το οποίο θα περιλαμβάνει:

- Χωροταξικό σχέδιο - Κάτοψη Ισογείου, στο οποίο να σημειώνονται οι αποστάσεις των οικοδομών μεταξύ τους και από τα σύνορα του υπό ανάπτυξη τεμαχίου, να υποδεικνύονται οι απαιτούμενοι χώροι στάθμευσης, καθώς επίσης και το εμβαδόν των αντίστοιχων τμημάτων γης για κάθε μονάδα (για πέραν της μίας κατοικίας). Επίσης να σημειώνονται υψόμετρα του υφιστάμενου/ προτεινόμενου εδάφους, τόσο του υπό ανάπτυξη τεμαχίου όσο και των παρακείμενων ιδιοκτησιών και δρόμων. Τονίζεται ότι σε περιπτώσεις όπου υπάρχουν υψομετρικές διαφορές ίσες ή μεγαλύτερες των δύο μέτρων εντός του τεμαχίου της ανάπτυξης, θα πρέπει υποχρεωτικά να υποβάλλεται τοπογραφική και υψομετρική αποτύπωση, και σε περίπτωση που η κλίση του οικοπέδου είναι μεγαλύτερη του 5%, να υποβάλλεται επιπρόσθετο σχέδιο Α3 με αναλυτικά υψόμετρα, τομές, σχέδιο περιφράξης.
- Κατόψεις, όψεις
- 2 αντιπροσωπευτικές τομές όπου θα δείχνεται η γραμμή του φυσικού εδάφους και τα υψόμετρα των δρόμων
- Εμβαδογράμματα για κάθε επίπεδο της οικοδομής, με διακρίτο καθορισμό των επιφανειών οι οποίες συνυπολογίζονται ή εξαιρούνται του εμβαδού που προκύπτει από τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης και το ποσοστό κάλυψης
- Εμβαδομέτρηση για το υπό δημιουργία οικόπεδο
- Φωτογραφίες του υπό ανάπτυξη τεμαχίου στις οποίες φαίνονται και οι γειτονικές ιδιοκτησίες

Σημείωση: Έντυπο Αυτοελέγχου Κανονιστικών Προνοιών της Πολεοδομικής Νομοθεσίας για σκοπούς αυτοελέγχου του μελετητή, βρίσκεται αναρτημένο στην ιστοσελίδα του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.