

# Εγχειρίδιο Πολεοδομικού Ελέγχου

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

ΠΡΩΤΗ ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2025

Πρώτη Έκδοση: Ιούνιος 2024  
Τελευταία Αναθεώρηση: V02 Ιανουάριος 2025

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

<b>ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΟ ΕΓΧΕΙΡΙΔΙΟ.....</b>	<b>10</b>
Στόχος	10
Δομή	11

### **ΜΕΡΟΣ Α..... 13**

<b>1 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ.....</b>	<b>15</b>
1.1 Που αποσκοπεί ο Πολεοδομικός Έλεγχος.....	15
1.2 Πότε απαιτείται Εξασφάλιση Πολεοδομικής Άδειας / Έγκρισης .....	15
<b>2 ΥΠΟΒΟΛΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΛΑΒΗ ΑΙΤΗΣΗΣ.....</b>	<b>18</b>
2.1 Υποβολή Αίτησης.....	18
2.2 Έλεγχος αν απαιτείται Πολεοδομική Άδεια.....	20
2.2.1 Κατεδάφιση Οικοδομών .....	20
2.3 Καθορισμός Πολεοδομικής Αρχής.....	20
2.4 Ποιος μπορεί να υποβάλει αίτηση για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας / Έγκρισης.....	21
2.4.1 Αίτηση που υποβάλλεται από Νομικά Πρόσωπα.....	22
2.4.2 Αίτηση που υποβάλλεται από Κοινοτικά Συμβούλια .....	22
2.4.3 Αιτήσεις σε Τουρκοκυπριακή Γη που δεν έχει απαλλοτριωθεί και για την οποία έχει παραχωρηθεί πιστοποιητικό μίσθωσης.....	23
2.4.4 Αίτηση σε υποθηκευμένη ιδιοκτησία .....	23
2.4.5 Διαδικασία σε περίπτωση που η αίτηση δεν υπογράφεται από όλους τους συνιδιοκτήτες _ άρθρο 90 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου .....	24
2.4.6 Ιδιοκτησιακό Καθεστώς σε Κοινότητες Οικοδομές.....	25
2.4.7 Διαδικασία διαίρεσης γης χωρίς την εξασφάλιση των υπογραφών όλων των εγγεγραμμένων ιδιοκτητών_ άρθρο 91 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου .....	27
2.4.8 Διάγραμμα υποβολής αίτησης σε σχέση με το Ιδιοκτησιακό Καθεστώς του Τεμαχίου.....	28
2.5 Ιδιοκτησία εντός Λευκής Ζώνης .....	29
2.6 Υποβολή Πιστοποιητικού Εξωτερικής Οριοθέτησης.....	29
2.7 Υποβολή Αίτησης Οικοπεδοποίησης .....	30
2.8 Διαδικασία χειρισμού αίτησης στην οποία δεν υποδεικνύεται ικανοποιητική προσπέλαση / κατάλληλη υδατοπρομήθεια .....	30
2.9 Έλεγχος αν απαιτείται Είδοποίηση για την αίτηση .....	32
2.9.1 Είδοποίηση σε περίπτωση αίτησης κατά παρέκκλιση των προνοιών του Σχεδίου Ανάπτυξης με τον Κανονισμό 12(1).....	33
2.9.2 Είδοποίηση σε περίπτωση αίτησης για χωροθέτηση Μονάδων Παραγωγής Ενέργειας από Ανανεώσιμες Πηγές.....	33
2.10 Διαβουλεύσεις με αρμόδιες Αρχές/ Τμήματα/ Υπηρεσίες.....	34
2.10.1 Διαδικασία Εξασφάλισης Απαραίτητων Διαβουλεύσεων από αιτητές/ μελετητές .....	35
2.10.2 Διαβούλευση με Τμήμα Επιθεώρησης Εργασίας .....	36
2.10.3 Διαδικασία διενέργειας επιπρόσθετων διαβουλεύσεων από την Πολεοδομική Αρχή.....	37
2.10.4 Διαβούλευση με τον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.....	37
2.11 Πρόσθετα Έντυπα ανά Τύπο Ανάπτυξης.....	38
2.12 Έλεγχος αν απαιτείται υποβολή συμπληρωματικών μελετών .....	39
2.13 Σχέδια που υποβάλλονται με την αίτηση για Πολεοδομική Άδεια.....	40
2.14 Βεβαίωση Επαγγελματικής Ιδιότητας Μελετητή .....	40
2.15 Καθορισμός Δικαιωμάτων .....	41
2.15.1 Τρόπος υπολογισμού Δικαιωμάτων για αιτήσεις που αφορούν άρση λόγων άρνησης ή έγκριση τροποποιημένων σχεδίων .....	42
2.15.2 Καθορισμός Δικαιωμάτων σε περιπτώσεις υποβολής αίτησης για διαφυλαχθέντα θέματα42	

2.15.3	Τρόπος υπολογισμού δικαιωμάτων για πολεοδομική αίτηση η οποία αφορά διαχωρισμό οικοπέδων .....	42
2.15.4	Ερμηνεία όρων του Πίνακα Δικαιωμάτων .....	43

## **ΜΕΡΟΣ Β .....**

<b>3</b>	<b>ΤΥΠΟΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΙΤΗΣΕΩΝ .....</b>	<b>47</b>
3.1	Αίτηση για καθορισμό αν Απαιτείται Πολεοδομική Άδεια _ EA9.....	47
3.2	Αίτηση για εξασφάλιση των Προκαταρκτικών Απόψεων της Πολεοδομικής Αρχής _EA8 .	48
3.2.1	Απαιτούμενα έγγραφα υποβολής αίτησης για Προκαταρκτικές Απόψεις.....	49
3.2.2	Διαδικασία Εξέτασης Αίτησης για Προκαταρκτικές Απόψεις .....	50
3.3	Αίτηση για Οικοδομική Ανάπτυξη / Αλλαγή Χρήσης _ EA15.....	51
3.3.1	Διαδικασία Εξέτασης Αίτησης EA15.....	53
3.4	Αίτηση για Διαχωρισμό Γης / Κατασκευή Δρόμου _EA2 .....	54
3.4.1	Καθορισμός Επηρεασμού από Δημόσια Υποδομή .....	55
3.4.1.1	Δημόσιες οδεύσεις στο σύνορο οικιστικών – γεωργικών ζωνών.....	55
3.4.2	Δημόσιοι Χώροι Πρασίνου .....	56
3.4.2.1	Δημόσιοι Χώροι Πρασίνου που εμπίπτουν σε δύο Ζώνες Ανάπτυξης .....	56
3.4.3	Χώροι Κοινοτικού Εξοπλισμού.....	57
3.4.3.1	Αξιοποίηση Χώρων Κοινοτικού Εξοπλισμού από τις Τοπικές Αρχές .....	57
3.4.4	Καθορισμός ελάχιστου εμβαδού οικοπέδου.....	58
3.4.5	Χειρισμός αιτήσεων οικοπεδοποίησης σε παραλιακά τεμάχια τα οποία εκτείνονται και εντός της θάλασσας.....	58
3.5	Αίτηση για Χορήγηση Προνομίου Μεταλλείου ή Λατομείου _EA3 .....	59
3.5.1	Απαραίτητα στοιχεία που υποβάλλονται σε περίπτωση αίτησης για Λατομική Μεταλλευτική ανάπτυξη .....	59
3.5.2	Προνόμια Λατομείου σε Κρατική Γη – Διάθεση Κρατικής Γης για μεταλλευτικούς σκοπούς.....	60
3.5.3	Διάθεση κρατικής γης για σκοπούς πρόσβασης προς περιοχή που καλύπτεται από μεταλλευτική μίσθωση / προνόμιο λατομείου’ .....	61
3.5.4	Αρμοδιότητες Τμημάτων που συμμετέχουν στη διαδικασία χορήγησης Πολεοδομικής Άδειας για λατομική/ μεταλλευτική ανάπτυξη .....	61
3.5.5	Κοινοποίηση Απόφασης Πολεοδομικής Αρχής.....	61
3.6	Αίτηση για Αναπτύξεις που Εκτελούνται από Κυβερνητικά Τμήματα και Υπηρεσίες_EA4.....	63
3.6.1	Ενέργειες που προηγούνται της υποβολής του Εντύπου Αίτησης EA4 .....	64
3.6.2	Απόκλιση από τις πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης για αναπτύξεις που διενεργούνται από Κυβερνητικό Τμήμα.....	64
3.6.3	Ιδιοκτησιακό καθεστώς και τύπος πολεοδομικής αίτησης για αναπτύξεις που διενεργούνται από Κυβερνητικά Τμήματα και Υπηρεσίες.....	64
3.6.4	Αιτήση για βιομηχανική ανάπτυξη εντός Κυβερνητικών Βιομηχανικών Περιοχών .....	65
3.6.5	Παραχώρηση ανοικτού δημόσιου χώρου σε αναπτύξεις που αφορούν δημόσιο εκπαιδευτήριο ή οικοδομές για στέγαση υπηρεσιών του κράτους.....	65
3.6.6	Διαδικασία εξέτασης αίτησης για αναπτύξεις από Κυβερνητικά Τμήματα και Υπηρεσίες... ..	66
3.7	Αίτηση για Ανανέωση Προσωρινής Πολεοδομικής Άδειας_EA6 .....	67
3.7.1	Διαδικασία Εξέτασης Αίτησης για ανανέωση Προσωρινής Πολεοδομικής Άδειας .....	67
3.7.2	Ανανέωση προσωρινών πολεοδομικών αδειών για λατομεία .....	67
3.8	Αίτηση για χορήγηση Αντίγραφου Καταχώρησης στο Μητρώο _ EA7 .....	68
3.9	Αίτηση για Έγκριση Παράτασης Ισχύος Πολεοδομικής Άδειας _ EA11 .....	69
3.10	Αίτηση για Επανεκδοση Πολεοδομικής Άδειας.....	71
<b>4</b>	<b>ΑΙΤΗΣΗ ΚΑΤΑ ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ .....</b>	<b>73</b>
4.1	Γνωστοποίηση ενδεχόμενης ανάπτυξης και Διενέργεια Δημόσιας Ακρόασης .....	74
4.2	Εξέταση αίτησης για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας κατά παρέκκλιση .....	74

4.3	Απόκλιση από τις πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης για αναπτύξεις που διενεργούνται από Κυβερνητικό Τμήμα	75
4.4	Χειρισμός αίτησης κατά παρέκκλιση μετά τη λήψη απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου	75
4.4.1	Χαλάρωση με βάση το άρθρο 5Α του περί Προστασίας της Παραλίας Νόμου	77
4.5	Παρακολούθηση Χρονοδιαγραμμάτων και άλλων όρων που τέθηκαν από το Υπουργικό Συμβούλιο	77
4.6	Αίτημα για Τροποποίηση μη Ουσιώδους Πτυχής Αίτησης που χορηγήθηκε κατά Παρέκκλιση _ Κανονισμός 30 των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις) Κανονισμών ..	77
4.7	Επανεκδοση Άδειας που χορηγήθηκε κατά παρέκκλιση των προνοιών του Σχεδίου Ανάπτυξης	78

## **ΜΕΡΟΣ Γ..... 79**

<b>5</b>	<b>ΕΞΕΤΑΣΗ ΑΙΤΗΣΗΣ</b>	<b>81</b>
5.1	Προκαταρκτικός Έλεγχος και Οδηγίες από τον Λειτουργό	81
5.2	Νομοθετικό καθεστώς με το οποίο εξετάζεται Πολεοδομική Αίτηση	82
5.3	Ημερομηνία έναρξης εφαρμογής του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου	83
5.4	Έλεγχος Συντελεστών Ανάπτυξης	84
5.4.1	Δικαιώματα ανάπτυξης τεμαχίων που εμπίπτουν σε Ζώνη Προστασίας της Παραλίας	84
5.4.2	Συντελεστής Δόμησης	84
5.5	Αποστάσεις από τα σύνορα	90
5.5.1	Αποστάσεις Κολυμβητικών Δεξαμενών από τα σύνορα	90
5.6	Τεμάχια που επηρεάζονται από τη διέλευση αργακίων	91
5.7	Χειρισμός Αίτησης εντός περιοχής SEVESO	91
5.8	Εξέταση αίτησης σε τεμάχιο που εμπίπτει εντός των περιοχών των Βρετανικών Βάσεων ...	91
5.9	Εξέταση αίτησης σε σχέση με την προσβασιμότητα της ανάπτυξης από άτομα με αναπηρίες (ΑΜΕΑ)	92
5.10	Ζώνες Γεωλογικής Καταλληλότητας	92
5.11	Μηχανισμός συντονισμού μεταξύ των Αρχών της Δημοκρατίας και της Ειρηνευτικής Δύναμης για ιδιοκτησίες εντός της «νεκρής ζώνης»	94
5.12	Παραστάσεις και απόψεις από τρίτους σε σχέση με προτιθέμενες Αναπτύξεις	95
5.13	Επικοινωνία με αιτητές _ Τροποποίηση Σχεδίων, Υποβολή Επιπρόσθετων Στοιχείων κτλ.	96
<b>6</b>	<b>ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ</b>	<b>98</b>
6.1	Επιβολή Όρων Χορήγησης / Λόγων Άρνησης	98
6.2	Καθορισμός Περιόδου Ισχύος Πολεοδομικής Άδειας	100
6.3	ΠΙΝΑΚΑΣ _ Περίοδος Ισχύος Πολεοδομικής Άδειας ανά Τύπο Ανάπτυξης	101
6.4	Περίοδος Ισχύος σε Πολεοδομικές Εγκρίσεις	103
6.5	Περίοδος Ισχύος για Λατομεία	103
6.6	Συμφωνίες με βάση το Άρθρο 43 του Νόμου	105
6.6.1	Χαρτοσήμανση συμφωνιών με βάση το άρθρο 43 του Νόμου	105
6.7	Γνωστοποίηση Πολεοδομικής Απόφασης	106
6.7.1	Κοινοποίηση σε αρμόδια Τμήματα/Υπηρεσίες της Χορήγησης ή Άρνησης Χορήγησης Πολεοδομικής Άδειας	106

## **ΜΕΡΟΣ Δ..... 107**

<b>7</b>	<b>ΙΕΡΑΡΧΙΚΗ ΠΡΟΣΦΥΓΗ</b>	<b>109</b>
7.1	Υποβολή Ιεραρχικής Προσφυγής	110
7.2	Ποιος μπορεί να υποβάλει Ιεραρχική Προσφυγή	110
7.3	Ετοιμασία Έκθεσης σε σχέση με Ιεραρχικές Προσφυγές	111
7.3.1	Κατευθυντήριες Οδηγίες σε σχέση με την ετοιμασία Έκθεσης για Ιεραρχικές Προσφυγές	112
7.3.2	Μεταφορά αρμοδιοτήτων στους ΕΟΑ και ετοιμασία Έκθεσης Πολεοδομικής Αρχής επί Ιεραρχικής Προσφυγής	113
7.4	Χρονοδιάγραμμα διαδικασίας εξέτασης Ιεραρχικής Προσφυγής	113

7.5	Υλοποίηση απόφασης Αρμόδιας Υπουργικής Επιτροπής μετά από Ιεραρχική Προσφυγή	114
<b>8</b>	<b>ΕΠΙΒΟΛΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ   ΑΝΑΚΛΗΣΗ ΑΔΕΙΑΣ   ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΕΙΣ.....</b>	<b>117</b>
8.1	Επιβολή Πολεοδομικού Ελέγχου.....	117
8.2	Επεμβάσεις σε Κρατική Γη.....	118
8.2.1	Διαγραφή δουλείας από τίτλο ιδιοκτησίας.....	119
8.2.2	Επιβολή Διοικητικού Προστίμου.....	120
8.3	Ανάκληση ή Τροποποίηση Πολεοδομικής Άδειας.....	122
8.3.1	Ανάκληση Άδειας με βάση τις διατάξεις του περί των Γενικών Αρχών του Διοικητικού Δικαίου Νόμου άρθρα 54, 55, και 56.....	123
8.4	Αποζημιώσεις 124	
8.4.1	Απαιτήσεις για αποζημιώσεις που αφορούν τον επηρεασμό τεμαχίων από Πολεοδομικές Άδειες που χορηγήθηκαν για εγκατάσταση εναέριων γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας.....	124
<b>ΜΕΡΟΣ Ε.....</b>		<b>127</b>
<b>9</b>	<b>ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΞΕΤΑΣΗΣ ΑΙΤΗΣΗΣ ΓΙΑ ΣΥΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥΣ ΤΥΠΟΥΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ.....</b>	<b>129</b>
9.1	Ψηλά Κτήρια   Υπέρβαση του αριθμού ορόφων πέραν των δύο από τον επιτρεπόμενο	129
9.1.1	Υποβολή Αίτησης για Προκαταρκτικές Απόψεις και Απαιτούμενα Στοιχεία.....	129
9.1.2	Αρχική Αξιολόγηση από Πολεοδομική Αρχή.....	129
9.1.3	Τελική Αξιολόγηση από Πολεοδομική Αρχή.....	129
9.1.4	Απόφαση Πολεοδομικής Αρχής.....	130
9.1.5	Αίτηση κατά Παρέκκλιση.....	130
9.2	Υπέρβαση του Μέγιστου Αριθμού Ορόφων μέχρι δύο ορόφων πέραν του επιτρεπόμενου	131
9.3	Αυθύπαρκτα Φωτοβολταϊκά Πάρκα.....	133
9.3.1	Ικανοποιητική Προσπέλαση για αναπτύξεις αυθύπαρκτων Φωτοβολταϊκών Πάρκων.....	133
9.4	Κεραίες 134	
9.4.1	Ανανέωση Προσωρινής Άδειας για Σταθμούς Ραδιοεπικοινωνίας.....	135
9.4.2	Δικαιώματα για αναπτύξεις Σταθμών Ραδιοεπικοινωνίας.....	135
9.5	Μεμονωμένη Κατοικία.....	136
9.5.1	Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας εκτός Ορίου Ανάπτυξης στη Δήλωση Πολιτικής.....	136
9.5.1.1	Κριτήρια και στοιχεία που απαιτούνται για ολοκλήρωση μελέτης αίτησης για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας.....	137
9.5.2	Μέγιστο επιτρεπόμενο εμβαδόν κατοικίας.....	138
9.6	Βρεφοκομικοί και Παιδοκομικοί Σταθμοί.....	139
9.7	Πολεοδομική Αδειοδότηση για Έργα του Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΣΑΑ) και της Μονάδας Ευρωπαϊκών Ταμείων.....	140
<b>10</b>	<b>ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΟΜΕΝΑ ΔΕΝΤΡΑ.....</b>	<b>143</b>
10.1	Διατηρητέες Οικοδομές.....	143
10.1.1	Αίτηση για Κήρυξη Διατηρητέα Οικοδομής.....	143
10.2	Κήρυξη Προστατευόμενων δέντρων.....	144
<b>11</b>	<b>ΆΛΛΕΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ.....</b>	<b>146</b>
11.1	Εξασφάλιση της Σύμφωνης Γνώμης του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως 146	
11.1.1	Σε ποιες περιπτώσεις απαιτείται.....	146
11.2	Ειδική Διακριτική Ευχέρεια.....	146
11.3	Απαραίτητα στοιχεία Εκθέσεων των Πολεοδομικών Αρχών για την εξασφάλιση της σύμφωνης γνώμης του Διευθυντή του ΤΠΟ.....	147
11.4	Διατύπωση απόψεων για διάθεση κρατικής γης (ΑΔΧ) [Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας] ή ανταλλαγή Ιδιωτικής γης με Κρατική.....	148

11.5	Διατύπωση απόψεων για κήρυξη μέρους κρατικού δάσους σε δημόσιο δρόμο.....	149
11.6	Χειρισμός Επιστολών/ Παρατηρήσεων Γενικού Ελεγκτή.....	149
11.7	Στοιχεία που είναι δυνατόν να δοθούν σε ιδιώτες.....	150
11.8	Διαδικασία Επιθεώρησης Φακέλου Αίτησης από Νομικούς Συμβούλους.....	151
<b>ΜΕΡΟΣ ΣΤ.....</b>		<b>153</b>
<b>12</b>	<b>ΣΧΕΔΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ .....</b>	<b>155</b>
12.1	Σχέδιο Παροχής Κινήτρων για Ανάκαμψη της Αναπτυξιακής Δραστηριότητας.....	155
<b>12.2</b>	<b>Σχέδιο Πολεοδομικής Αμνηστίας .....</b>	<b>155</b>
12.3	Σχέδιο Στέγασης Εκτοπισθέντων .....	156
12.4	Κίνητρο για παραγωγή Προσιπής Στέγης.....	156
<b>ΜΕΡΟΣ Ζ.....</b>		<b>159</b>
<b>13</b>	<b>ΑΛΛΕΣ ΝΟΜΟΘΗΣΙΕΣ .....</b>	<b>161</b>
13.1	Σχέση του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου με τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο 161	
13.2	Ιδιοκτησιακά Δικαιώματα όπως προκύπτουν από τις διαιρέσεις αναπτύξεων _ ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή, και Εκτίμηση) Νόμος .....	162
13.2.1	Κάθετη Διαίρεση .....	162
13.2.2	Οριζόντια Διαίρεση .....	162
13.2.3	Διαχείριση ανεξάντλητου Συντελεστή Δόμησης.....	163
13.2.4	Διαχείριση επιπρόσθετου συντελεστή ο οποίος προκύπτει από αλλαγή Πολεοδομικής Ζώνης.....	164
13.2.5	Διαχείριση Πολεοδομικών Κινήτρων .....	164
13.2.5.1	Κίνητρα σε κάθετη διαίρεση .....	164
13.2.5.2	Κίνητρα σε οριζόντια διαίρεση.....	164
<b>14</b>	<b>ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΟΡΩΝ.....</b>	<b>166</b>
14.1	ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΟΡΩΝ .....	166
<b>15</b>	<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ .....</b>	<b>169</b>
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1	Κατάλογος Επιβεβαίωσης Πληρότητας Αίτησης .....	171
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1	Α Κατάλογος Επιβεβαίωσης Περιεχομένων Αίτησης για Μεμονωμένη Κατοικία ..	176
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1	Β Κατάλογος Επιβεβαίωσης Περιεχομένων Αίτησης για τις Προκαταρκτικές Απόψεις της Πολεοδομικής Αρχής .....	178
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1	Γ Κατάλογος Επιβεβαίωσης Περιεχομένων Αίτησης για Μεταλλεία/Λατομεία .....	180
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1	Δ Κατάλογος Επιβεβαίωσης Περιεχομένων Αίτησης για Αναπτύξεις που Εκτελούνται από Κυβερνητικά Τμήματα και Υπηρεσίες .....	182
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1	Ε Κατάλογος Επιβεβαίωσης Περιεχομένων Αίτησης Σχέδιο Στέγασης Εκτοπισθέντων.....	184
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2	Πρότυπο Δήλωσης Ενυπόθηκου Δανειστή.....	186
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3	Ειδοποίηση Δυνάμει του εδαφίου (3) του άρθρου 90 του Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου .....	188
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4	Πρότυπη επιστολή προς Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως για έγκριση αίτησης με το άρθρο 90.....	190
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 5	Δήλωση αιτητή/ μελετητή σχετικά με την ύπαρξη Διατάγματος Λευκής Ζώνης σε σχέση με ιδιοκτησία για την οποία υποβάλλεται αίτηση .....	193
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 6	Πρότυπη επιστολή για έγκριση απόκλισης από τις πρόνοιες της Εντολής 1/1994 του Υπουργού Εσωτερικών .....	195
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 7	Πρότυπα Απαντητικών Επιστολών για Αίτηση για Καθορισμό αν Απαιτείται Πολεοδομική Άδεια .....	197

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 8	Πρότυπα Απαντητικών Επιστολών για τις Προκαταρκτικές Απόψεις της Πολεοδομικής Αρχής .....	200
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 9	Πρότυπο Επιστολής Πολεοδομικής Αρχής προς Υπουργό Εσωτερικών για εξασφάλιση της έγκρισης του για ανανέωση προσωρινής άδειας που δεν υποβλήθηκε έγκαιρα .....	209
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 10	Πρότυπο Έκθεσης Πολεοδομικής Αρχής προς ΣΥΜΕΠΑ .....	212
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 11	Πρότυπο Επιστολής προς Υπουργό Εσωτερικών για Επανεκδοση Άδειας που χορηγήθηκε κατά Παρέκκλιση των προνοιών του Σχεδίου Ανάπτυξης .....	219
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 12	Πρότυπο Επιστολής Επικοινωνίας με τους Αιτητές .....	221
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 13	Πρότυπο Συμφωνίας για Εξαγορά Δημόσιου Χώρου Πρασίνου .....	223
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 14	Πρότυπο Έκθεσης Πολεοδομικής Αρχής επί Ιεραρχικής Προσφυγής .....	228
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 15	Πρότυπο Επιστολής Ειδοποίησης Επιβολής .....	231
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 16	Πρότυπο Επιστολής Επιβολής Διοικητικού Προστίμου .....	234
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 17	Πρότυπο Επιστολής προς Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας για λήψη δικαστικών μέτρων για παράλειψη πληρωμής διοικητικού προστίμου .....	237
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 18	Πρότυπο Επιστολής Ανάκλησης ή Τροποποίησης Πολεοδομικής Άδειας .....	240
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 19	Πρότυπο Έκθεσης της Πολεοδομικής Αρχής για Εξασφάλιση της Σύμφωνης Γνώμης του Διευθυντή ΤΠΟ για υπέρβαση στον αριθμό ορόφων πέραν των δύο .....	242
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 20	Πρότυπο Αξιολόγησης του Τομέα Ελέγχου ΤΠΟ για ψηλά κτήρια .....	245
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 21	Γνωστοποίηση Πρόθεσης Υποβολής Αίτησης για Χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας για τη Δημιουργία Φωτοβολταϊκού Πάρκου .....	248
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 22	Δήλωση αιτητή για ανάρτηση Γνωστοποίησης (Φωτοβολταϊκά Πάρκα) .....	250
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 23	Πρότυπο Επιστολής για Εξασφάλιση της Σύμφωνης Γνώμης του Διευθυντή ΤΠΟ ..	252
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 24	Πρότυπο Επιστολής για τις Απόψεις της Πολεοδομικής Αρχής για Διάθεση Κρατικής Γης (ΑΔΧ) .....	255
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 25	Πρότυπο Εντύπου Εξουσιοδότησης Προσώπου για λήψη αντιγράφου Πολεοδομικής Άδειας .....	257



# ΕΙΣΑΓΩΓΗ

## ΣΤΟ ΕΓΧΕΙΡΙΔΙΟ

### Στόχος

---

Με την μεταρρύθμιση της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, και την εκχώρηση, την 1<sup>η</sup> Ιουλίου 2024, της αρμοδιότητας του Υπουργού Εσωτερικών ως Πολεοδομική Αρχή στους πέντε Επαρχιακούς Οργανισμούς Ανάπτυξης (ΕΟΑ) για το μεγαλύτερο φάσμα αναπτύξεων, προκύπτει παράλληλα και η ανάγκη μεταφοράς της συσσωρευμένης γνώσης από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως σε σχέση με τις διαδικασίες που αφορούν τον Πολεοδομικό Έλεγχο, η οποία προέκυψε διαχρονικά μέσα από την εμπειρία, εγκυκλίου, διευκρινίσεις και γνωματεύσεις, και απορρέει πρωταρχικά από την έμπρακτη εφαρμογή του ισχύοντος Θεσμικού Πλαισίου που δέπει τον έλεγχο της ανάπτυξης για δεκαετίες.

Σκοπός του Εγχειριδίου είναι αφενός να καταγράψει με σαφήνεια και να τυποποιήσει τις διαδικασίες που διενεργούνται από τις Πολεοδομικές Αρχές, παραθέτοντας το θεσμικό υπόβαθρο στη βάση του οποίου έχουν θεσπιστεί, και αφετέρου, να καθοδηγήσει το τεχνικό και διοικητικό προσωπικό ώστε να επιτυγχάνεται ταχύτερη, αρτιότερη και κατά το δυνατόν τυποποιημένη διαχείριση των διεργασιών ελέγχου της ανάπτυξης, και να μεταφέρει τη μέχρι σήμερα καλύτερη πρακτική των Πολεοδομικών Αρχών που υπάγονται στο Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως.

Επιπλέον, το Εγχειρίδιο κρίνεται ότι θα συμβάλει στην ενημέρωση των μελετητών για τις διαδικασίες του πολεοδομικού συστήματος με στόχο την υποβολή αιτήσεων όσο το δυνατόν πιο συμπληρωμένων, ώστε να επιταχυνθεί η διαδικασία ελέγχου από τις Πολεοδομικές Αρχές.

Το Εγχειρίδιο δεν αντικαθιστά το ισχύον Νομοθετικό και Κανονιστικό Υπόβαθρο, αλλά λειτουργεί συμπληρωματικά και σε συνέργεια με αυτό, και προορίζεται να λειτουργήσει ως εργαλείο «πλοήγησης» του σύνθετου συστήματος αδειοδότησης, και ως βάση για τη σταδιακή βελτίωση και απλοποίηση του. Το Εγχειρίδιο θα εκσυγχρονίζεται και θα αναθεωρείται σε συνεχή βάση, ώστε σε αυτό να ενσωματώνονται όλες οι σχετικές τροποποιήσεις της πολεοδομικής νομοθεσίας, και ώστε να περιλαμβάνονται σε αυτό απαντήσεις και οδηγίες για επίλυση των θεμάτων που θα αναφύονται, ειδικά κατά την πρώτη κρίσιμη περίοδο της μεταρρύθμισης.

Το Εγχειρίδιο αποτελεί ένα εκ των 22 Μέτρων του Υπουργού Εσωτερικών (Μέτρο αρ. 10) για απλοποίηση και επιτάχυνση του συστήματος αδειοδότησης.

## Δομή

---

Το Εγχειρίδιο αναλύει τις διαδικασίες που διενεργούνται καθημερινά από τις Πολεοδομικές Αρχές παραθέτοντας αρχικά τα στάδια που θα πρέπει να ακολουθούνται για συμπλήρωση των διαφόρων διαδικασιών, με συνδέσμους αναφοράς προς τη σχετική για κάθε περίπτωση Νομοθεσία / Κανονισμό/ Εντολή/ Διάταγμα/ Εγκύκλιο, ενώ περαιτέρω, περιλαμβάνει καταλόγους επιβεβαίωσης και πρότυπα έγγραφα για χρήση από τις Πολεοδομικές Αρχές. Όλοι οι σύνδεσμοι αναφοράς περιλαμβάνονται στην ιστοσελίδα του [Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως](#).

Το [Πρώτο Μέρος](#) του Εγχειριδίου εισάγει τον αναγνώστη στους στόχους του Πολεοδομικού Ελέγχου και την απαίτηση εξασφάλισης Πολεοδομικής Άδειας για τις προγραμματιζόμενες αναπτύξεις ενώ επιπρόσθετα παρουσιάζει τις διαδικασίες προκαταρκτικού ελέγχου και παραλαβής αίτησης, οι οποίες ισχύουν κατά βάση για όλους τους τύπους αιτήσεων, μέχρι και το σημείο που η αίτηση καταχωρείται και παραλαμβάνεται επίσημα, αφού γίνει καταβολή των απαιτούμενων δικαιωμάτων, και ανατίθεται για χειρισμό. Στο μέρος αυτό παρατίθεται η διαδικασία παραλαβής πολεοδομικής αίτησης, ελέγχου της πληρότητας των υποβληθέντων σχεδίων, επιβεβαίωσης ότι η αίτηση υποβάλλεται και υπογράφεται από τον/τους ιδιοκτήτες του τεμαχίου, διενέργειας των απαιτούμενων διαβουλεύσεων από τον αιτητή, του ελέγχου της προσπέλασης και της εξασφάλισης κατάλληλης και συνεχούς υδατοπρομήθειας, και καθορισμού των δικαιωμάτων, και επίσημης καταχώρησης στο σύστημα με την έκδοση της Γνωστοποίησης Λήψης.

Το [Δεύτερο Μέρος](#) του Εγχειριδίου περιγράφει τη διαδικασία ελέγχου ανά τύπο αίτησης, με την παράθεση «διαγραμμάτων ροής» και πληροφοριών που άπτονται συγκεκριμένων θεμάτων που αφορούν τους διαφόρους τύπους αίτησης. Επιπρόσθετα, παρουσιάζεται ο χειρισμός αίτησης για εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης, και περιλαμβάνει κατευθυντήριες οδηγίες για την ετοιμασία έκθεσης προς το Συμβούλιο Παρεκκλίσεων, τη διαδικασία επανέκδοσης άδειας που χορηγήθηκε κατά παρέκκλιση, την παρακολούθηση των χρονοδιαγραμμάτων και άλλων όρων που τέθηκαν από το Υπουργικό Συμβούλιο, κ.ά.

Το [Τρίτο Μέρος](#) του Εγχειριδίου εμβαθύνει στη διαδικασία εξέτασης των επιμέρους παραμέτρων που τυγχάνουν αξιολόγησης από την Πολεοδομική Αρχή και περιλαμβάνουν, αλλά δεν περιορίζονται, στην επιβεβαίωση της χωροθετικής πολιτικής για την προτεινόμενη ανάπτυξη, τον έλεγχο των συντελεστών ανάπτυξης, τον έλεγχο περιβαλλοντικών, γεωλογικών και άλλων παραμέτρων που δυνατόν να συντρέχουν στην περιοχή και πιθανόν να καθορίζουν παραμέτρους του σχεδιασμού κ.α. Στο μέρος αυτό, παρατίθενται τα απαραίτητα εφόδια, βέλτιστες πρακτικές, συχνές παραλήψεις και απαραίτητες διευκρινήσεις ώστε αφενός να ελαχιστοποιείται η πιθανότητα λάθους ή/και παράληψης από το έμπειρο προσωπικό και αφετέρου, να επιτυγχάνεται η ενδελεχής καθοδήγηση του κατά καιρούς νεοεισερχόμενου προσωπικού.

Το **Τέταρτο Μέρος** του Εγχειριδίου αφορά τις διαδικασίες που προβλέπονται από τον Νόμο και έπονται της γνωστοποίησης της απόφασης της Πολεοδομικής Αρχής. Συγκεκριμένα, περιλαμβάνει τη διαδικασία χειρισμού Ιεραρχικών Προσφυγών σε όλα τα στάδια, από την ετοιμασία έκθεσης της Πολεοδομικής Αρχής, μέχρι τον τρόπο υλοποίησης της απόφασης της Υπουργικής Επιτροπής, καθώς και τις διαδικασίες Επιβολής Πολεοδομικού Ελέγχου, Ανάκλησης Άδειας και Αποζημιώσεων.

Στο **Πέμπτο Μέρος** του Εγχειριδίου γίνεται αναφορά στις συγκεκριμένες διαδικασίες που απαιτούνται κατά την εξέταση αιτήσεων για αναπτύξεις συγκεκριμένου τύπου όπως ψηλά κτίρια, αυθύπαρκτα φωτοβολταϊκά πάρκα, κεραιές, πρατήρια πετρελαιοειδών, μεμονωμένες κατοικίες, διατηρητέες οικοδομές κ.α. Περιγράφει επιπλέον τις διαδικασίες που διενεργούνται από τις Πολεοδομικές Αρχές, πέραν, και συμπληρωματικά του ελέγχου της ανάπτυξης όπως τη διαδικασία εξασφάλισης της Σύμφωνης Γνώμης του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, την αποστολή απόψεων σε άλλα Τμήματα/ Υπηρεσίες σε σχέση με τη διάθεση ή/και ανταλλαγή Κρατικής Γης, κ.α.

Το **Έκτο Μέρος** του Εγχειριδίου περιγράφει τα Σχέδια Παροχής Κινήτρων, τους ειδικούς χειρισμούς που απαιτούνται κατά την εξέταση αίτησης για αξιοποίηση τους, καθώς και σχετικό διευκρινιστικό υλικό.

Τέλος, στο **Έβδομο Μέρος** του Εγχειριδίου γίνεται αναφορά σε άλλες νομοθεσίες, πέραν του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, που απαντώνται συχνά κατά την άσκηση των διεργασιών των Πολεοδομικών Αρχών, ενώ παράλληλα περιλαμβάνει ερμηνεία όρων καθώς και διευκρινίσεις σε ερωτήματα που έχουν κατά καιρούς εγερθεί.

Με σκοπό την πλήρη αξιοποίηση του Εγχειριδίου ως ένα εύχρηστο καθοδηγητικό εργαλείο κατά την διεξαγωγή του ελέγχου της ανάπτυξης, έχει υιοθετηθεί ένα σύστημα αναφορών και συνδέσμων όπου, οι αναφορές στο γενικό θεσμικό πλαίσιο παρατίθενται σε **γαλάζια περιγράμματα** στην αρχή κάθε επιμέρους θέματος, ενώ οι αναφορές σε πρότυπα επιστολών, εντύπων και άλλου τυποποιημένου υλικού παρατίθενται ως σύνδεσμοι στα σχετικά Παραρτήματα, σε **κίτρινα περιγράμματα** στο τέλος κάθε επιμέρους τμήματος.

Τέλος, το Εγχειρίδιο θα ενημερώνεται από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως σε συνεχή βάση, ώστε να περιλαμβάνει επικαιροποιημένες οδηγίες, εγκυκλίους, εντολές και διευκρινίσεις, και να αποτελεί εργαλείο πρώτης αναφοράς, και συνεπώς συστήνεται η χρήση του από την ιστοσελίδα του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, όπου αναρτάται η πιο πρόσφατη εκσυγχρονισμένη έκδοση.

# ΜΕΡΟΣ Α

---

1 | ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

2 | ΥΠΟΒΟΛΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΛΑΒΗ ΑΙΤΗΣΗΣ

1

## Πολεοδομικός Έλεγχος

## 1 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

### 1.1 Που αποσκοπεί ο Πολεοδομικός Έλεγχος

Ο πολεοδομικός έλεγχος της ανάπτυξης διενεργείται με βάση τις πρόνοιες του Άρθρου 26 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου και αποσκοπεί στα ακόλουθα:

- Την ορθολογική χωροθέτηση αναπτύξεων διαφόρων τύπων, ώστε να διασφαλίζεται η συνεχής κοινωνικοοικονομική ανάπτυξη του τόπου, η δημόσια υγεία, οι ανέσεις ζωής και εργασίας του πληθυσμού, και η ποιότητα του δομημένου και φυσικού περιβάλλοντος.
- Την απαγόρευση της υλοποίησης αναπτύξεων που κρίνεται ότι θα επιβαρύνουν τις πιο πάνω ποιότητες.
- Τη διασφάλιση της εφαρμογής των κανόνων και προτύπων που προκύπτουν από το πολεοδομικό σύστημα, όπως και των όρων των αδειών που χορηγούνται και την επιβολή της εφαρμογής τους, όταν διαπιστωθεί μη συμμόρφωση με αυτούς.
- Την παροχή συμβουλών στους πολίτες, ώστε να διασφαλίζεται η ομαλή λειτουργία του πολεοδομικού συστήματος και η έγκαιρη και έγκυρη πληροφόρηση του πολίτη αναφορικά με τις αναπτυξιακές του πρωτοβουλίες.

### 1.2 Πότε απαιτείται Εξασφάλιση Πολεοδομικής Άδειας / Έγκρισης

Σύμφωνα με το [Άρθρο 20](#) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο, ανάπτυξη ορίζεται ως:

*«Η εκτέλεση οικοδομικών, μηχανικών, μεταλλευτικών ή άλλων εργασιών εντός, επί, πάνω και κάτω από ακίνητη ιδιοκτησία, ή η εκτέλεση οποιασδήποτε ουσιαστικής μεταβολής στη χρήση οικοδομής ή άλλης ιδιοκτησίας.»*

Κατά την εξέταση Πολεοδομικής Αίτησης, η Πολεοδομική Αρχή αξιολογεί τις προγραμματιζόμενες αναπτύξεις ως προς τη συμβατότητα τους με τα εφαρμοστέα Σχέδια Ανάπτυξης (χωροθέτηση, χρήση, ένταση, αισθητική) και θέτει κατάλληλους όρους με σκοπό τη ρύθμιση της ανάπτυξης. Αντιθέτως, με την Άδεια Οικοδομής εξετάζεται η συμβατότητα των υποβληθείσων μελετών (Αρχιτεκτονικής, Στατικής, Μηχανολογικής, Ηλεκτρολογικής κ.α.), η δυνατότητα απρόσκοπτης διακίνησης ατόμων με αναπηρία, και εξουσιοδοτείται η δυνατότητα έναρξης των κατασκευαστικών εργασιών.

Για ορισμένους τύπους ανάπτυξης που καθορίζονται στο **Γενικό** και στα **Ειδικά Διατάγματα Ανάπτυξης**, δεν απαιτείται η υποβολή αίτησης για εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας, αφού αυτή θεωρείται δοσμένη. Σημειώνεται όμως ότι, η

εξασφάλιση Άδειας Οικοδομής πριν την έναρξη οποιασδήποτε κατασκευής συνεχίζει να είναι αναγκαία με βάση τις πρόνοιες της σχετικής περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νομοθεσίας, με ελάχιστες εξαιρέσεις που περιλαμβάνονται στα σχετικά Διατάγματα Εξαίρεσης.

Σε περίπτωση που υπάρχει αβεβαιότητα για το κατά πόσο απαιτείται η εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας για κάποιο τύπο ανάπτυξης, είναι δυνατό να υποβληθεί στην Πολεοδομική Αρχή [αίτηση για καθορισμό \(EA9\)](#). Επιπρόσθετα, στην περίπτωση που ιδιοκτήτης ακίνητης ιδιοκτησίας επιθυμεί τις απόψεις ή/και διευκρινήσεις της Πολεοδομικής Αρχής σε σχέση με προγραμματιζόμενη ανάπτυξη, και τον τρόπο αντιμετώπισης της από την Πολεοδομική Αρχή σε περίπτωση υποβολής Πολεοδομικής αίτησης, είναι δυνατόν να υποβάλει αίτηση για [προκαταρκτικές απόψεις \(EA8\)](#) της Πολεοδομικής Αρχής με βάση το άρθρο 25(8) του Νόμου, και οι οποίες είναι δεσμευτικές για περίοδο ενός (1) έτους.

Πέραν των πιο πάνω αιτήσεων, και πέραν των αιτήσεων για [οικοδομική ανάπτυξη / αλλαγή χρήσης \(EA15\)](#) και [Διάρθρωση γης ή/και Κατασκευή Δρόμου \(EA2\)](#) είναι δυνατόν να υποβληθεί αίτηση για [Μεταλλευτική / Λατομική Ανάπτυξη \(EA3\)](#), αίτηση για [Έγκριση Ανανέωσης Προσωρινής Πολεοδομικής Άδειας \(EA6\)](#), αίτηση για [Χορήγηση Αντιγράφου Καταχώρησης στο Μητρώο \(EA7\)](#), αίτηση για εξασφάλιση [Πολεοδομικής Άδειας κατά Παρέκκλιση \(EA10\)](#) στην περίπτωση που η επιδιωκόμενη ανάπτυξη δεν συνάδει με τις πρόνοιες του εφαρμοστέου Σχεδίου Ανάπτυξης, αίτηση για [Παράταση Ισχύος Πολεοδομικής Άδειας \(EA11\)](#). Είναι επίσης δυνατή η υποβολή αίτησης για [επανεκδοση λήξασας άδειας](#), στο ίδιο έντυπο αίτησης EA15, η οποία εξετάζεται με ειδική Εγκύκλιο του Υπουργού Εσωτερικών.



# 2

## Υποβολή και Παραλαβή Αίτησης

## 2 ΥΠΟΒΟΛΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΛΑΒΗ ΑΙΤΗΣΗΣ

### 2.1 Υποβολή Αίτησης

Αιτήσεις στην Πολεοδομική Αρχή υποβάλλονται ηλεκτρονικά μέσω του συστήματος «ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ» και συνοδεύονται από όλα τα σχετικά σχέδια και έγγραφα που είναι απαραίτητα για την εξέταση της, ως αυτά καταγράφονται στους αντίστοιχους Καταλόγους Επιβεβαίωσης.

Κατά την παραλαβή της αίτησης γίνεται προκαταρκτικός έλεγχος της πληρότητας των υποβληθέντων εγγράφων βάσει της [Εντολής 1/2008 «Απαραίτητες Πληροφορίες και αποδεικτικά στοιχεία που απαιτούνται για τον χειρισμό αιτήσεων»](#) και συμπληρώνεται ο [Κατάλογος Επιβεβαίωσης Περιεχομένων Αίτησης \(ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1\)](#).

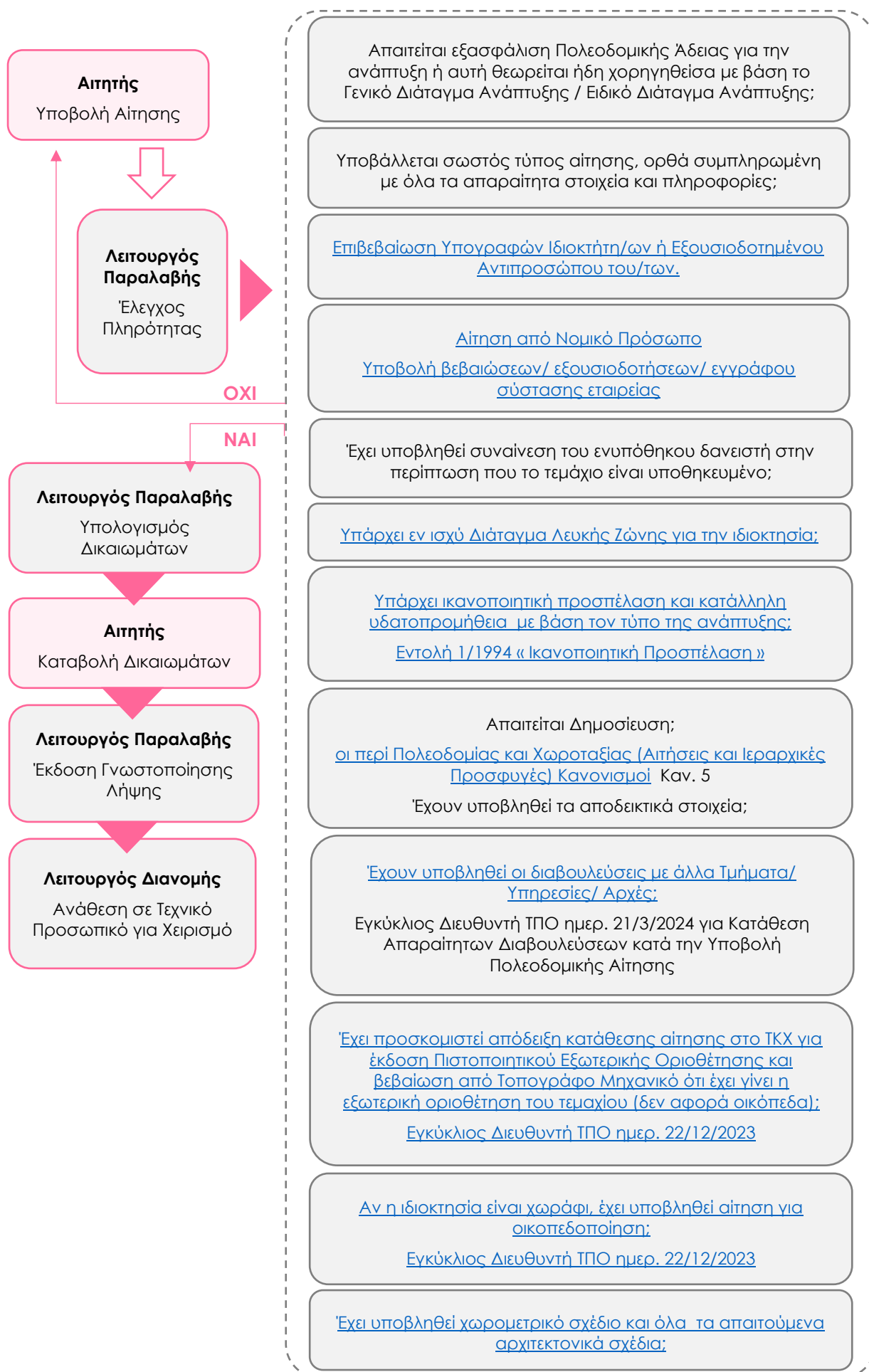
Κατά τον προκαταρκτικό έλεγχο από τον Λειτουργό Παραλαβής εξετάζεται η πληρότητα της αίτησης σε σχέση με:

- (α) την πληρότητα των εγγράφων, σχεδίων και μελετών που απαιτούνται για την εξέταση της αίτησης,
- (β) την υποβολή όλων των απαιτούμενων διαβουλευσεων ως η [Εγκύκλιος επιστολή του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ημερ. 21/3/2024](#), και
- (γ) τις βασικές πολεοδομικές παραμέτρους που πρέπει να πληρούνται ώστε να καταστεί δυνατή η περαιτέρω προώθηση της αίτησης.

Σε περιπτώσεις που η αίτηση δεν έχει υποβληθεί πλήρης, ο Λειτουργός Παραλαβής επικοινωνεί μέσω του συστήματος «ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ» με τον μελετητή που υπέβαλε την αίτηση ώστε να διευθετηθούν οι εκκρεμότητες. Σε περίπτωση που δεν υπάρξει ανταπόκριση του αιτητή εντός της καθορισμένης προθεσμίας, αποστέλνεται μέσω του συστήματος «ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ» ειδοποίηση για άρνηση παραλαβής της αίτησης.

Με την υποβολή όλων των απαιτούμενων σχεδίων, εγγράφων, μελετών, και αφού επιβεβαιωθεί ότι πράγματι για την ανάπτυξη απαιτείται εξασφάλιση άδειας, και η αίτηση έχει υποβληθεί στην αρμόδια Πολεοδομική Αρχή, υπολογίζονται και καταβάλλονται τα δικαιώματα εξέτασης της αίτησης, και εκδίδεται Γνωστοποίηση Λήψης της αίτησης. Ακολούθως, η αίτηση διαβιβάζεται στον Λειτουργό Διανομής, ο οποίος την αναθέτει στον αρμόδιο Λειτουργό της περιοχής. Ο Λειτουργός, αφού μελετήσει συνοπτικά τα υποβληθέντα έγγραφα, αναθέτει την αίτηση στο Τεχνικό προσωπικό για εξέταση, με οδηγίες για τον τρόπο χειρισμού.

Κατάλογος Επιβεβαίωσης Περιεχομένων Αίτησης: [ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1](#)



## 2.2 Έλεγχος αν απαιτείται Πολεοδομική Άδεια

### Θεσμικό Πλαίσιο:

- Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος \_ [Άρθρο 20](#)
- το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας [Γενικό Διάταγμα Ανάπτυξης του 2024](#)
- [Ειδικά Διατάγματα Ανάπτυξης](#)

Κατά τον προκαταρκτικό έλεγχο παραλαβής αίτησης θα πρέπει απαραίτητα να γίνεται έλεγχος κατά πόσον η αιτούμενη ανάπτυξη εμπίπτει στον σχετικό ορισμό με βάση το άρθρο 20 του Νόμου και συνεπώς για την εκτέλεση της απαιτείται εξασφάλιση Πολεοδομικής Άδειας. Επιπρόσθετα, θα πρέπει να ελέγχεται το Γενικό Διάταγμα Ανάπτυξης και τα Ειδικά Διατάγματα Ανάπτυξης, ώστε να επιβεβαιωθεί ότι πράγματι απαιτείται υποβολή πολεοδομικής αίτησης για την ανάπτυξη.

Αιτήσεις για αναπτύξεις ή και ιδιοκτησίες που εμπίπτουν στο Γενικό Διάταγμα Ανάπτυξης ή/ και στα Ειδικά Διατάγματα Ανάπτυξης δεν παραλαμβάνονται από τις Πολεοδομικές Αρχές, εφόσον η Πολεοδομική Άδεια θεωρείται χορηγηθείσα και ο αιτητής θα πρέπει να αποστέίνεται απευθείας για Άδεια Οικοδομής/ Διαίρεσης στην Αρμόδια Αρχή.

### 2.2.1 Κατεδάφιση Οικοδομών

Πολεοδομική αίτηση για Κατεδάφιση Οικοδομής απαιτείται μόνο σε περιπτώσεις που για την ιδιοκτησία έχει δημοσιευθεί Διάταγμα Διατήρησης. Ωστόσο για αιτήσεις που εμπίπτουν σε ιστορικό πυρήνα οικισμού, και εντός Περιοχών Ειδικού Χαρακτήρα, απαιτείται η εξασφάλιση των απόψεων του Κλάδου Διατήρησης του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως. Σε όλες τις άλλες περιπτώσεις απαιτείται μόνο η εξασφάλιση άδειας κατεδάφισης από την Αρμόδια Αρχή.

## 2.3 Καθορισμός Πολεοδομικής Αρχής

### Θεσμικό Πλαίσιο:

- [το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας \(Εκχώρηση Εξουσιών\) Διάταγμα του 2024](#)

Με την υποβολή της αίτησης ο αιτητής επιλέγει με βάση το [Διάταγμα Εκχώρησης Εξουσιών](#) κατά πόσον η αίτηση εμπίπτει στις αρμοδιότητες του Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης (ΕΟΑ) ή στις αρμοδιότητες του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως. Ωστόσο, αν κατά την παραλαβή/ προκαταρκτικό έλεγχο

της αίτησης από τον Λειτουργό Παραλαβής διαπιστωθεί ότι η αίτηση εσφαλμένα έχει υποβληθεί για εξέταση στην συγκεκριμένη Πολεοδομική Αρχή, τότε αποστέλλεται «Άρνηση Παραλαβής Αίτησης», ώστε ακολούθως ο αιτητής να υποβάλει την αίτηση στην Αρμόδια Πολεοδομική Αρχή.

Σημειώνεται ότι, με βάση το πιο πάνω Διάταγμα, σε μεικτές αναπτύξεις που περιλαμβάνουν και ανάπτυξη για την οποία αρμοδιότητα έχει ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, Πολεοδομική Αρχή είναι ο Διευθυντής.

## 2.4 Ποιος μπορεί να υποβάλει αίτηση για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας / Έγκρισης

### Θεσμικό Πλαίσιο:

- οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Αιτήσεις και Ιεραρχικές Προσφυγές) Κανονισμοί \_ [Κανονισμός. 3\(1\)](#)
- ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος – [Άρθρο 2\(1\)](#)
- Γνωμάτευση Νομικής Υπηρεσίας ημερ. 19/12/1996
- Γνωμάτευση Νομικής Υπηρεσίας ημερ. 8/7/1997

Δικαίωμα υποβολής αίτησης για Πολεοδομική Άδεια έχει κάθε ιδιοκτήτης ακίνητης ιδιοκτησίας, είτε είναι φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ή εξουσιοδοτημένος αντιπρόσωπος του σύμφωνα με τον Κανονισμό 3(1) των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Αιτήσεις και Ιεραρχικές Προσφυγές) Κανονισμών. Στο άρθρο 2(1) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, **«ιδιοκτήτης»** σε σχέση με ακίνητη ιδιοκτησία, ορίζεται ως το πρόσωπο το οποίο είναι εγγεγραμμένο ή το οποίο δικαιούται να εγγραφεί ως ιδιοκτήτης. Συνεπώς, στην περίπτωση στην οποία περισσότεροι από ένας ιδιοκτήτες είναι εξ' αδιαιρέτου εγγεγραμμένοι ως ιδιοκτήτες συγκεκριμένου τεμαχίου, ο όρος «ιδιοκτήτης» περιλαμβάνει όλους τους συνιδιοκτήτες καθώς όλοι οι εγγεγραμμένοι ιδιοκτήτες έχουν δικαιώματα σε ολόκληρο το τεμάχιο και κανένας από αυτούς είναι αποκλειστικός ιδιοκτήτης συγκεκριμένου μέρους της ακίνητης ιδιοκτησίας.

Λαμβάνοντας υπόψη τα πιο πάνω, και με σκοπό τη διαφύλαξη των δικαιωμάτων όλων των ιδιοκτητών συγκεκριμένου τεμαχίου, σε περίπτωση που υπάρχουν περισσότεροι από ένας ιδιοκτήτες (φυσικά ή/και νομικά πρόσωπα), η αίτηση **συνυπογράφεται από όλους τους ιδιοκτήτες ή από τον εξουσιοδοτημένο αντιπρόσωπό τους**. Σε αυτή την περίπτωση οι υπογραφές πρέπει να είναι πιστοποιημένες από πιστοποιούντα υπάλληλο ή τον εξουσιοδοτημένο μελετητή ο οποίος προωθεί την αίτηση, οι οποίοι πιστοποιούν ότι οι συνιδιοκτήτες/ αιτητές υπέγραψαν το Έντυπο Αίτησης ΕΑ ενώπιον τους.

Σε περίπτωση αίτησης σε ιδιοκτησία **ανηλικού**, την αίτηση υπογράφουν οι κηδεμόνες/γονείς με εξασφάλιση Διατάγματος από το Οικογενειακό Δικαστήριο.

Σε περίπτωση **αποβιώσαντος** ιδιοκτήτη απαιτείται να υποβληθεί με την αίτηση αντίγραφο του εγγράφου διαχείρισης της περιουσίας, το οποίο εκδίδεται από το Επαρχιακό Δικαστήριο.

Σε περίπτωση ανάπτυξης ακινήτου το οποίο υπόκειται σε **δικαίωμα επικαρπίας**, χρειάζεται η έγγραφη συγκατάθεση του επικαρπωτή, δηλαδή του προσώπου προς όφελος του οποίου είναι το δικαίωμα επικαρπίας.

#### 2.4.1 Αίτηση που υποβάλλεται από Νομικά Πρόσωπα

Σε περίπτωση που η αίτηση υποβάλλεται από νομικό πρόσωπο, υποβάλλονται όλα τα απαιτούμενα εταιρικά έγγραφα/ βεβαιώσεις/ πληρεξούσια, εξουσιοδοτήσεις και υπογράφουν όλοι οι διευθυντές ή εξουσιοδοτημένα για τον σκοπό αυτό φυσικά πρόσωπα. Η αίτηση δεν θα γίνεται αποδεκτή αν δεν συνοδεύεται από όλα τα απαιτούμενα έγγραφα.

##### **Απαιτούμενα έγγραφα:**

1. Αντίγραφο Πιστοποιητικού Σύστασης Εταιρείας από τον Έφορο Εταιρειών
2. Αντίγραφο Πιστοποιητικού Διευθυντών της Εταιρείας
3. Σε περίπτωση που οι Διευθυντές είναι πέραν του ενός, απαιτείται επιστολή στην οποία αναφέρονται τα ονόματα των Διευθυντών που εξουσιοδοτούνται να υπογράφουν αιτήσεις
4. Όλα τα υπογεγραμμένα έγγραφα πρέπει να φέρουν και τη σφραγίδα της Εταιρείας

#### 2.4.2 Αίτηση που υποβάλλεται από Κοινοτικά Συμβούλια

Τεμάχια τα οποία είναι εγγεγραμμένα στο όνομα **Χωρικής Αρχής** ή **Επιτροπής Δημόσιας Υπηρεσίας Κοινότητας**, αποτελούν ιδιοκτησία του οικείου Κοινοτικού Συμβουλίου καθότι με τη θέσπιση του περί Κοινοτήτων Νόμου, όλα τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις οποιασδήποτε αρχής τοπικής διοίκησης, κοινότητας,

περιοχής βελτιώσεως ή συμπλέγματος κοινοτήτων ή χωριών που καταργήθηκαν με τον πιο πάνω Νόμο, περιήλθαν στην ιδιοκτησία του οικείου Κοινοτικού Συμβουλίου.

Σε περίπτωση ιδιοκτησίας επ' ονόματι «**Κατοίκων του Χωριού**», αυτή αφορά «Κοινοτική Ιδιοκτησία» με βάση το άρθρο 19 του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας Νόμου, και μόνο με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου που γνωστοποιείται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, παύει να αποτελεί Κοινοτική Ιδιοκτησία.

Στις πιο πάνω περιπτώσεις, απαιτείται η ενυπόγραφη συναίνεση των 2/3 τουλάχιστον των κατοίκων της Κοινότητας ηλικίας άνω των 18 ετών σύμφωνα με το άρθρο 19(δ) του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου.

### 2.4.3 Αιτήσεις σε Τουρκοκυπριακή Γη που δεν έχει απαλλοτριωθεί και για την οποία έχει παραχωρηθεί πιστοποιητικό μίσθωσης

Στις περιπτώσεις που οι κάτοχοι πιστοποιητικών μίσθωσης επιθυμούν να υποβάλουν αίτηση για ανάπτυξη στο εκμισθωμένο τεμάχιο, οι Επαρχιακές Διοικήσεις, ενεργώντας εκ μέρους του Κηδεμόνα Τ/Κ Περιουσιών, ο οποίος είναι και ο εκμισθωτής με βάση την παρ. 6 του Πιστοποιητικού Μίσθωσης, θα υπογράφουν τα έντυπα αιτήσεων ενώ παράλληλα θα υποβάλλεται και αντίγραφο της **Σύμβασης Μίσθωσης για την Εκμίσθωση/Παραχώρηση Τ/Κ Περιουσιών**. Στις πιο πάνω περιπτώσεις περιλαμβάνονται και οι περιπτώσεις που η αίτηση αφορά προσθήκη κατοικίας στον όροφο υφιστάμενης κατοικίας που βρίσκεται κτισμένη σε Τ/Κ γη.

Είναι ιδιαίτερα σημαντικό κατά την παραλαβή της αίτησης να γίνεται έλεγχος ότι, η προτεινόμενη ανάπτυξη συνάδει με τον σκοπό της μίσθωσης ως αυτός αναγράφεται στη σύμβαση μίσθωσης.

### 2.4.4 Αίτηση σε υποθηκευμένη ιδιοκτησία

Σε περιπτώσεις ιδιοκτησίας για την οποία υποβάλλεται αίτηση για εξασφάλιση Πολεοδομικής Άδειας, η οποία είναι υποθηκευμένη, απαιτείται η υποβολή δήλωσης από τον ενυπόθηκο δανειστή (Τραπεζικό Ίδρυμα) στην οποία να δηλώνεται ότι αυτός δεν φέρει ένσταση για την προτεινόμενη ανάπτυξη.

Πρότυπο Δήλωσης Ενυπόθηκου Δανειστή: [ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2](#)

#### 2.4.5 Διαδικασία σε περίπτωση που η αίτηση δεν υπογράφεται από όλους τους συνιδιοκτήτες \_ άρθρο 90 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου

##### **Θεσμικό Πλαίσιο:**

- ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος \_ [Άρθρο 90](#)
- [Εγκύκλιος 16 - «Ενιαίες Οικιστικές Αναπτύξεις με εφαρμογή του άρθρου 90»](#)
- Οδηγία Διευθυντή ΤΠΟ [«Απαραίτητα στοιχεία Εκθέσεων των Πολεοδομικών Αρχών για την εξασφάλιση της σύμφωνης Γνώμης του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως»](#) ημερ. 20/12/2021

Σε περίπτωση που αίτηση για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας δεν υπογράφεται από όλους τους συνιδιοκτήτες της προς ανάπτυξη ακίνητης ιδιοκτησίας δυνάμει των διατάξεων του Άρθρου 90, ο αιτητής οφείλει να γνωστοποιήσει την αίτηση και το περιεχόμενο της στους υπόλοιπους συνιδιοκτήτες, και εάν η γνωστοποίηση δεν είναι δυνατή, ο αιτητής οφείλει να δημοσιεύσει σχετική [ειδοποίηση](#) στον ημερήσιο τύπο [εδάφιο (3) του άρθρου 90].

Επιπρόσθετα, με βάση το εδάφιο (5) του άρθρου 90 του Νόμου, η Πολεοδομική Αρχή οφείλει προτού χορηγήσει Πολεοδομική Άδεια, ή προτού αρνηθεί τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας, σε περίπτωση που η αίτηση δεν υπογράφεται από όλους τους συνιδιοκτήτες, να ζητά τη σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως. Επισημαίνεται ότι, η διασφάλιση της σύμφωνης γνώμης του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως προ της λήψης απόφασης για την αίτηση, προκύπτει από σαφή πρόνοια του Νόμου, και απαιτείται ανεξάρτητα από το εάν η Πολεοδομική Αρχή διαπιστώσει ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις ή τα νόμιμα ιδιοκτησιακά συμφέροντα των συνιδιοκτητών που δεν συνυπογράφουν την αίτηση, όπως η άνετη, νόμιμη, και εύλογη κάρπωση της αντίστοιχης ιδιοκτησίας τους (εδάφιο (2) του Άρθρου 90 του Νόμου).

Η Πολεοδομική Αρχή, κατά την παραπομπή οποιασδήποτε σχετικής αίτησης στον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως προς διασφάλιση της σύμφωνης γνώμης του, οφείλει να τεκμηριώνει την εισήγηση της ως προς την ανάπτυξη την οποία προτίθεται να εγκρίνει (ή να απορρίψει) υποβάλλοντας στον Διευθυντή πλήρως αιτιολογημένη έκθεση, συνοδευόμενη από όλα τα απαραίτητα στοιχεία/ τεκμήρια. Η επιστολή προς τον Διευθυντή θα πρέπει να περιλαμβάνει τα στοιχεία και απαραίτητα δικαιολογητικά που περιγράφονται στην παρ. 11.3 του Εγχειριδίου [«Απαραίτητα στοιχεία Εκθέσεων των Πολεοδομικών Αρχών για την εξασφάλιση της σύμφωνης Γνώμης του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως»](#), ώστε η εξέταση από τον Διευθυντή να διενεργηθεί με ταχύτητα, χωρίς να απαιτηθεί περαιτέρω πληροφόρηση από την Πολεοδομική Αρχή.

Σημειώνεται ότι, σε περίπτωση που η αίτηση δεν συνυπογράφεται από όλους τους συνιδιοκτήτες, και η Πολεοδομική Αρχή διαπιστώσει ότι η προτεινόμενη ανάπτυξη δεν επιτρέπεται με βάση τις πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης, τότε η Πολεοδομική Αρχή δεν



έχει την υποχρέωση να επιδιώξει την ενεργοποίηση της διαδικασίας του άρθρου 90 και είναι δυνατόν να προχωρεί απευθείας σε απόρριψη της αίτησης.

Ειδοποίηση δυνάμει του εδαφίου (3) του άρθρου 90 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου: [ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3](#)

Πρότυπη επιστολή προς Διευθυντή ΤΠΟ για έγκριση αίτησης με το άρθρο 90: [ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4](#)

#### 2.4.6 Ιδιοκτησιακό Καθεστώς σε Κοινόκτητες Οικοδομές

##### Θεσμικό Πλαίσιο:

- ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος
- [Εγκύκλιος 16 του Υπουργού Εσωτερικών «Ενιαίες Οικιστικές Αναπτύξεις με εφαρμογή του άρθρου 90» ημερ. 13/9/2021](#)

Κάθε **μονάδα κοινόκτητης οικοδομής** (διαμέρισμα, κατάστημα, γραφείο ή άλλο τμήμα που μπορεί να τυγχάνει κάρπωσης ως ξεχωριστή και αυτοτελής μονάδα) ανήκει, κατέχεται και τυγχάνει κάρπωσης χωριστά ως ιδιωτική ιδιοκτησία και εγγράφεται ως τέτοια. Για κάθε μονάδα εκδίδεται ξεχωριστό πιστοποιητικό εγγραφής. Σύμφωνα με το [άρθρο 38 Η](#) του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, η **μονάδα** αποτελείται από τον καλυμμένο χώρο που περικλείεται από τους εξωτερικούς τοίχους της μονάδας, και σε αυτή περιλαμβάνονται οι καλυμμένες και ακάλυπτες βεράντες. Για τον χώρο αυτό ο ιδιοκτήτης έχει την αποκλειστική ιδιοκτησία.

Αντίθετα, η **κοινόκτητη ιδιοκτησία** κοινόκτητης οικοδομής (δηλαδή κάθε τμήμα κοινόκτητης οικοδομής που δεν έχει εγγραφεί ως μονάδα), ανήκει, κατέχεται και τυγχάνει κάρπωσης από όλους τους κύριους μονάδων κατ' εξ' αδαιρέτου ιδανικές μερίδες με καθοριζόμενη αναλογία που προβλέπει ο Νόμος.

Ο κύριος κάθε μονάδας μπορεί να προβεί σε μετατροπές, προσθήκες ή επιδιορθώσεις στο εσωτερικό της μονάδας του οι οποίες περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, τη συνένωση επαπτόμενων μονάδων, την αύξηση έκτασης της μονάδας που του ανήκει αφού συγχωνεύσει σε αυτή τμήμα άλλης επαπτόμενης μονάδας που επίσης του ανήκει, τη σύνδεση με εσωτερική σκάλα κ.λπ., νοουμένου ότι αυτές:

- (i) δεν παραβιάζουν το δικαίωμα του κύριου οποιασδήποτε άλλης μονάδας,
- (ii) δεν επηρεάζουν με οποιοδήποτε τρόπο την κοινόκτητη ιδιοκτησία, και
- (iii) δεν θέτουν σε κίνδυνο την ασφάλεια ή αλλοιώνουν την εξωτερική εμφάνιση της κοινόκτητης οικοδομής.

Συνεπώς, σε κάθε περίπτωση που οι προτεινόμενες τροποποιήσεις/ προσθήκες/ μετατροπές δεν εκτείνονται πέραν των ορίων της εγγεγραμμένης ιδιοκτησίας, ώστε να καλύπτουν ή να παρεμβαίνουν σε μέρος της κοινόκτητης ιδιοκτησίας, δεν απαιτείται η υπογραφή της αίτησης από οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο.

Περαιτέρω, κατά την εξέταση της αίτησης, η Πολεοδομική Αρχή δεν πρέπει να επιτρέψει μετατροπές, προσθήκες ή διαρρυθμίσεις οι οποίες θα επηρεάσουν δυσμενώς τα δικαιώματα ιδιοκτητών των άλλων μονάδων ή θα επηρεάσουν καθ' οιονδήποτε τρόπο την κοινόκτητη ιδιοκτησία, ή θα αλλοιώσουν την εξωτερική εμφάνιση της οικοδομής.

Οι Πολεοδομικές Αρχές είναι δυνατόν να αξιολογούν αιτήσεις σε περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία, ως περιγράφεται στη συνέχεια, σε περιπτώσεις ενιαίων οικιστικών αναπτύξεων, με εφαρμογή των προνοιών του άρθρου 90(1)(γ), με τις ακόλουθες προϋποθέσεις ως η [Εγκύκλιος Υπουργού Εσωτερικών 16 «Ενιαίες Οικιστικές Αναπτύξεις με εφαρμογή του άρθρου 90»](#) ημερομ. 13/9/2021:

1. Πριν από την χορήγηση πολεοδομικής άδειας με βάση το άρθρο 90(1)(γ), η Πολεοδομική Αρχή θα διασφαλίζει ότι η προτεινόμενη ανάπτυξη δεν επηρεάζει με οποιοδήποτε τρόπο τις ανέσεις και τα αναπτυξιακά δικαιώματα των συνιδιοκτητών και συνάδει με τις πρόνοιες του οικείου Σχεδίου Ανάπτυξης και των Κανονισμών.
2. Όσον αφορά τη χρήση Επιπρόσθετου συντελεστή δόμησης για σκοπούς ανάπτυξης επί περιορισμένης κοινόκτητης ιδιοκτησίας (αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης), αυτός αφορά μόνο Συντελεστή δόμησης ο οποίος προέρχεται από την αξιοποίηση Πολεοδομικών Κινήτρων / Μέτρων/ Σχεδίων με βάση σχετικές αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου, και όχι τον συντελεστή δόμησης που απορρέει από τυχόν μελλοντική αναβάθμιση της Πολεοδομικής Ζώνης της ακίνητης ιδιοκτησίας, ο οποίος ανήκει εξ αδιαιρέτου σε όλους τους κύριους των μονάδων, και για την αξιοποίηση του οποίου απαιτείται συγκατάθεση όλων των συνιδιοκτητών.

Σημειώνεται ότι, «**περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία**» με βάση το [άρθρο 38ΣΤ](#) του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Έγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, ορίζεται ο **κοινόχρηστος χώρος στον οποίο έχει αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης ένας εκ των συνιδιοκτητών (άδεια χρήσης).**

#### 2.4.7 Διαδικασία διαιρέσης γης χωρίς την εξασφάλιση των υπογραφών όλων των εγγεγραμμένων ιδιοκτητών\_ άρθρο 91 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου

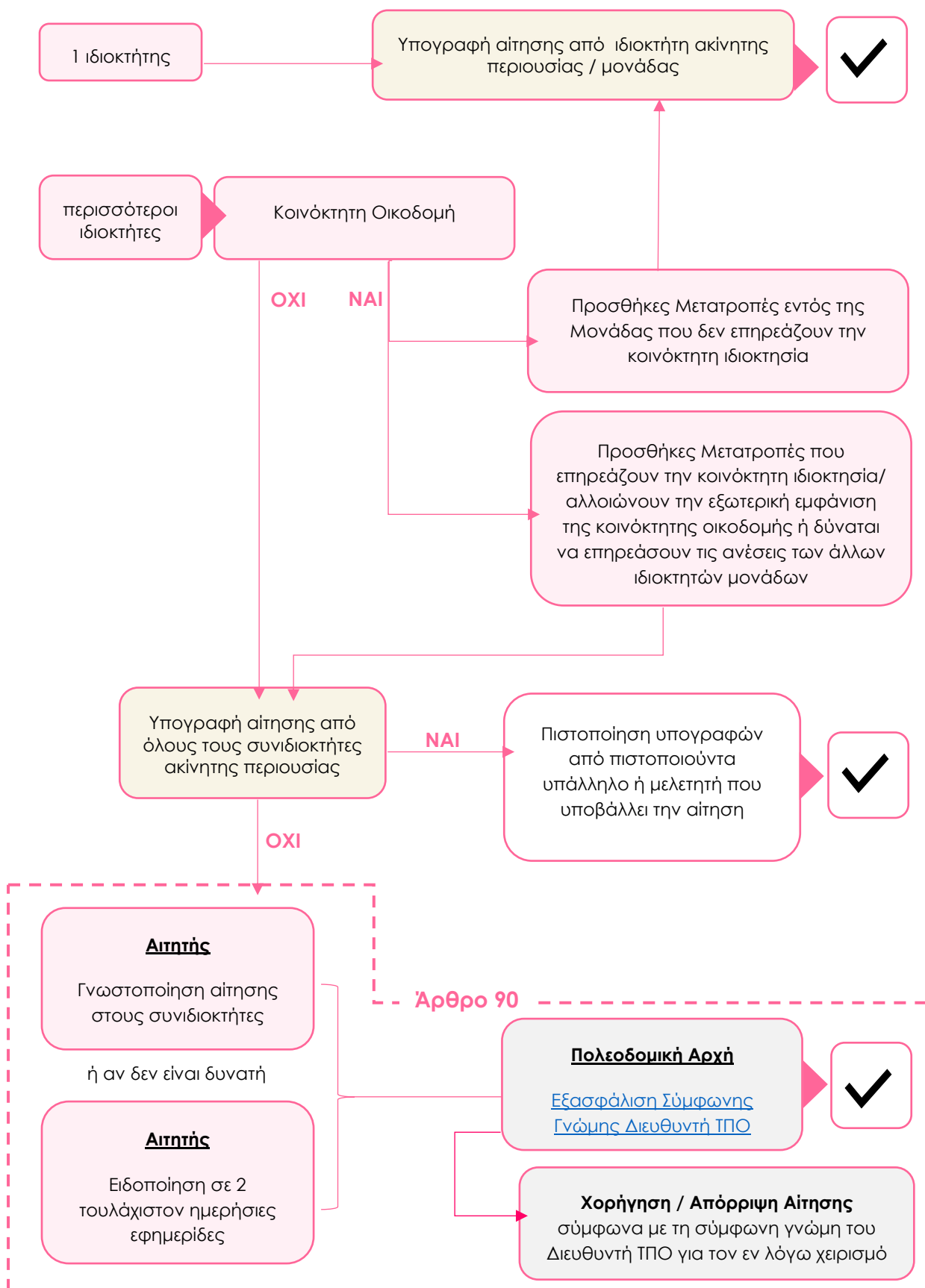
##### **Θεσμικό Πλαίσιο:**

- ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος \_ [Άρθρο 91](#)
- ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος \_ [Άρθρο 29](#)

Σε περιπτώσεις αιτήσεων που αφορούν τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για διαίρεση ακίνητης ιδιοκτησίας, χωρίς την εξασφάλιση των υπογραφών όλων των εγγεγραμμένων ιδιοκτητών, η αίτηση θα πρέπει να προωθηθεί με τις ειδικές διατάξεις του άρθρου 91 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, σε συνάρτηση με τις διατάξεις του εδαφίου (9), του άρθρου 29, του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή, και Εκτίμηση) Νόμου. Σημειώνεται ότι, με την τροποποίηση του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμου, πρέπει να προηγηθεί η υποβολή αίτησης με το άρθρο 29 του εν λόγω Νόμου.

Συγκεκριμένα, εφόσον ο αιτητής είναι εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης ποσοστού πέραν του 25% τουλάχιστον της ακίνητης ιδιοκτησίας, δύναται να υποβάλει σχετική αίτηση με βάση τις ειδικές διατάξεις του άρθρου 29 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, και μετά τη λήψη απόφασης για τη διαίρεση από τον Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, να υποβληθεί αίτηση στην Πολεοδομική Αρχή για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας, νοουμένου ότι η αίτηση υποβληθεί με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 91 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.

## 2.4.8 Διάγραμμα υποβολής αίτησης σε σχέση με το Ιδιοκτησιακό Καθεστώς του Τεμαχίου



## 2.5 Ιδιοκτησία εντός Λευκής Ζώνης

### Θεσμικό Πλαίσιο:

- ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος \_ [Άρθρο 35](#)
- [Διατάγματα Λευκών Ζωνών](#)

Όταν κατά τον προκαταρκτικό έλεγχο αίτησης, διαπιστωθεί ότι η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία εμπίπτει στα όρια περιοχής που ορίστηκε ως Λευκή Ζώνη, με Διάταγμα που δημοσιεύθηκε με βάση το [άρθρο 35](#) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, τότε αποστέλλεται στον αιτητή επιστολή για ενημέρωση του και προσυπογραφή του ότι για την ιδιοκτησία του έχουν εφαρμογή όλα τα εδάφια του προαναφερόμενου άρθρου, καθώς και το περιεχόμενο του Διατάγματος Λευκής Ζώνης που δημοσιεύθηκε από το Υπουργικό Συμβούλιο και βρίσκεται εν ισχύ.

Σημειώνεται ότι, η Πολεοδομική Αρχή δεν μπορεί να αρνηθεί την παραλαβή αίτησης για ιδιοκτησία για την οποία ισχύουν οι διατάξεις του πιο πάνω άρθρου, ωστόσο η εξέταση της αίτησης δύναται να ολοκληρωθεί μόνο κατόπιν άρσης του Διατάγματος.

Δήλωση Αιτητή/ Μελετητή σχετικά με την ύπαρξη Διατάγματος Λευκής Ζώνης σε σχέση με την ιδιοκτησία για την οποία υποβάλλεται αίτηση: [ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 5](#)

## 2.6 Υποβολή Πιστοποιητικού Εξωτερικής Οριοθέτησης

### Θεσμικό Πλαίσιο:

- [Εγκύκλιος Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως για υποβολή Πολεοδομικών Αιτήσεων με προσκόμιση Πιστοποιητικού Εξωτερικής Οριοθέτησης ημερ. 22/12/2023](#)

Με την αίτηση για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας (περιλαμβανομένων και αιτήσεων για διαίρεση γης σε οικόπεδα), θα πρέπει να συνυποβάλλονται απαραίτητα η απόδειξη κατάθεσης αίτησης στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας για έκδοση Πιστοποιητικού Εξωτερικής Οριοθέτησης, καθώς και βεβαίωση από Τοπογράφο Μηχανικό ότι έχει γίνει η εξωτερική οριοθέτηση του τεμαχίου, η οποία να συνοδεύεται από τοπογραφικό σχέδιο ώστε οι αιτήσεις να βασίζονται σε πραγματικά δεδομένα, και να αποφευχθούν μελλοντικά προβλήματα σε όλα τα στάδια αδειοδότησης που δυσχεραίνουν σε μεταγενέστερο στάδιο τη διαδικασία τιτλοποίησης. Τεμάχια τα οποία είναι εγγεγραμμένα ως οικόπεδα θα εξαιρούνται από την πιο πάνω υποχρέωση.

Επισημαίνεται ότι, σε περίπτωση υποβολής αίτησης για λατομική ανάπτυξη, δεν απαιτείται η υποβολή βεβαίωσης για Πιστοποιητικό Εξωτερικής Οριοθέτησης.

Σημειώνεται ότι, μικρά τεμάχια τα οποία στον Τίτλο Ιδιοκτησίας περιγράφονται ως «κατάστημα», «κατάστημα και αυλή», «διώροφη κατοικία και αυλή» θεωρούνται ότι έχουν το καθεστώς οικοπέδου.

## 2.7 Υποβολή Αίτησης Οικοπεδοποίησης

### Θεσμικό Πλαίσιο:

- ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος \_ [Άρθρο 21\(α\)](#)
- [Εγκύκλιος Διευθυντή ΤΠΟ για «Εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας οικοπεδοποίησης τεμαχίων με την υποβολή αίτησης για ανάπτυξη» ημερ. 22/12/2023](#)

Από 1/2/2024, και με βάση τις διατάξεις του άρθρου 21(α) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, από τις οποίες προκύπτει ότι η αίτηση για οικοπεδοποίηση προηγείται της αίτησης για οικοδομική ανάπτυξη, ταυτόχρονα με τις αιτήσεις για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας για ανάπτυξη τεμαχίων, θα απαιτείται και η υποβολή αίτησης για οικοπεδοποίηση, ώστε να καθορίζονται οι δεσμεύσεις στις οποίες υπόκειται η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία, και συνεπακόλουθα να διευκολύνεται η εξέταση της πολεοδομικής αίτησης για ανάπτυξη της ιδιοκτησίας.

## 2.8 Διαδικασία χειρισμού αίτησης στην οποία δεν υποδεικνύεται ικανοποιητική προσπέλαση / κατάλληλη υδατοπρομήθεια

### Θεσμικό Πλαίσιο:

- [Εντολή 1/1994 «ικανοποιητική Προσπέλαση»](#)

Ο μελετητής θα πρέπει απαραίτητα να υποδεικνύει τον τρόπο με τον οποίο διασφαλίζεται κατάλληλη, ικανοποιητική, άνετη και ασφαλής δημόσια προσπέλαση, καθώς και επαρκής κατάλληλη και συνεχής υδατοπρομήθεια για την προτιθέμενη ανάπτυξη, ως απαιτούνται με βάση το Σχέδιο Ανάπτυξης.

Σε περίπτωση που δεν υποδεικνύεται η ικανοποιητική προσπέλαση για τον τύπο της ανάπτυξης ως ορίζεται στην Εντολή 1/1994 «Ικανοποιητική Προσπέλαση» του Υπουργού Εσωτερικών, η αίτηση δεν θα παραλαμβάνεται από την Πολεοδομική Αρχή. Σε περίπτωση που αίτηση παραληφθεί εκ παραδρομής, χωρίς να διαπιστωθεί ότι το τεμάχιο δεν διαθέτει ικανοποιητική προσπέλαση για σκοπούς της προτεινόμενης ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή θα προχωρεί σε λήψη απόφασης χωρίς περαιτέρω ενημέρωση του αιτητή, δεδομένου ότι η προσπέλαση αποτελεί μια εκ των βασικότερων προϋποθέσεων για υποβολή αίτησης για ανάπτυξη.

Πολλές φορές, σε περικλειστα τεμάχια η πρόσβαση γίνεται μέσω **δικαιώματος διαβάσεως**, για το οποίο γίνεται αναφορά επί του τίτλου ιδιοκτησίας. Κατά τον προκαταρκτικό έλεγχο της αίτησης θα πρέπει να επιβεβαιώνεται κατά πόσον αυτά έχουν τα ελάχιστα ενδεικτικά πλάτη ως καθορίζονται πιο κάτω, ώστε να θεωρούνται ικανοποιητική προσπέλαση για την προτεινόμενη ανάπτυξη. Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να θεωρήσει ως ικανοποιητική προσπέλαση και μικρότερο πλάτος για κατοικίες σε περιπτώσεις σε πυρήνες οικισμού, σε τεμάχια που δεν είναι δυνατόν να διαχωριστούν και έχουν ήδη αναπτυχθεί κλπ.

#### Ενδεικτικό πλάτος δικαιώματος διάβασης ανά τύπο ανάπτυξης

2 κατοικίες	3,66 μ.
3 κατοικίες	4,88 μ.
4 κατοικίες (συμπεριλαμβάνονται μικρές πολυκατοικίες μέχρι 4 οικιστικές μονάδες)	6,00 μ.
Κτηνοτροφικά υποστατικά	3,66 μ.
Βιομηχανικά και βιοτεχνικά υποστατικά	6,00 μ.
Φωτοβολταϊκά Πάρκα	3,66 μ. [Εντολή 1/2024]

Νοείται ότι, το δικαίωμα διάβασης θα πρέπει να καταλήγει και να συνδέεται ικανοποιητικά με το υπόλοιπο δημόσιο οδικό δίκτυο της περιοχής, με την προϋπόθεση ότι, το οδικό δίκτυο αυτό, ικανοποιεί τις προϋποθέσεις που τίθενται στην Εντολή 1/1994.

Σε περιπτώσεις που η προσπέλαση για την προτεινόμενη ανάπτυξη δεν πληροί ορισμένες προϋποθέσεις της Εντολής 1/1994, και η Πολεοδομική Αρχή αξιολογεί ότι η αίτηση είναι δυνατόν να εγκριθεί χωρίς να δημιουργούνται αρνητικές επιπτώσεις στις ανέσεις των περιοίκων ή στην κυκλοφορία, είναι δυνατόν να αιτηθεί την έγκριση του Υπουργού Εσωτερικών για εξασφάλιση απόκλισης από τις πρόνοιες της Εντολής.

Πρότυπη Επιστολή Αιτήματος για έγκριση απόκλισης από τις πρόνοιες της Εντολής 1/1994 του Υπουργού Εσωτερικών: [ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 6](#)

## 2.9 Έλεγχος αν απαιτείται Ειδοποίηση για την αίτηση

### Θεσμικό Πλαίσιο:

- οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Αιτήσεις και Ιεραρχικές Προσφυγές) Κανονισμοί \_ [Κανονισμός 5\(3\)](#)

Για τους τύπους ανάπτυξης που καθορίζονται στη Νομοθεσία με κριτήριο τις επιβαρύνσεις που δημιουργούν στο φυσικό ή στο δομημένο περιβάλλον ή στις ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών και χρήσεων, είναι αναγκαία η δημοσίευση σχετικής γνωστοποίησης στον ημερήσιο τύπο, ή ακόμα και η ανάρτηση ειδικής πινακίδας στον χώρο της ανάπτυξης, ώστε να διασφαλισθεί η ενημέρωση όσων επηρεάζονται από την ανάπτυξη. Σε ορισμένες περιπτώσεις είναι δυνατό να αποσταλούν από την Πολεοδομική Αρχή σχετικές επιστολές σε περίοικους.

Οι διευθετήσεις αυτές αποσκοπούν στην έγκυρη και έγκαιρη ενημέρωση κάθε ενδιαφερόμενου, και στην παροχή δυνατότητας για υποβολή παραστάσεων προς την Πολεοδομική Αρχή, ώστε αυτή να αποφασίσει σχετικά με την αίτηση λαμβάνοντας υπόψη όλα τα αναγκαία δεδομένα.

Σε κάποιες περιπτώσεις που καθορίζονται στον [Κανονισμό 5\(3\)](#) των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Αιτήσεις και Ιεραρχικές Προσφυγές) Κανονισμών, λόγω της φύσης της ανάπτυξης, απαιτείται [Ειδοποίηση](#) σε δύο (2) τουλάχιστον ημερήσιες εφημερίδες. Σε αυτές τις περιπτώσεις υποβάλλονται μαζί με την αίτηση τα ακόλουθα:

(α) Δήλωση του προσώπου που υπογράφει την αίτηση ότι έχει γίνει η δημοσίευση.

(β) Αντίγραφα των σχετικών δημοσιεύσεων σε δύο (2) ημερήσιες εφημερίδες, στα οποία να φαίνεται η επωνυμία της εφημερίδας και η ημερομηνία δημοσίευσης.

Σημειώνεται ότι, η Πολεοδομική Αρχή θα πρέπει να βεβαιώνεται ότι έχει τηρηθεί ορθός τρόπος δημοσίευσης, με τον Κανονισμό 12(1) των σχετικών Κανονισμών, και όχι με τον Κανονισμό 5(3) των βασικών Κανονισμών για να μην καταστεί ανάγκη να επαναληφθεί η διαδικασία.



### 2.9.1 Ειδοποίηση σε περίπτωση αίτησης κατά παρέκκλιση των προνοιών του Σχεδίου Ανάπτυξης με τον Κανονισμό 12(1)

#### **Θεσμικό Πλαίσιο:**

- οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις ) Κανονισμοί \_ [Κανονισμός 12\(1\) και 12\(2\)](#)

Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας κατά παρέκκλιση των προνοιών του Σχεδίου Ανάπτυξης, απαιτείται υποβολή των πιο κάτω εγγράφων προς επιβεβαίωση ότι έχει γίνει η απαραίτητη δημοσίευση της αίτησης:

α) Δήλωση του προσώπου που υπογράφει την αίτηση ότι η προβλεπόμενη από τον [Κανονισμό 12\(1\)](#) Γνωστοποίηση/ Ειδοποίηση, έχει δημοσιευθεί στις εφημερίδες κατά τον τύπο που καθορίστηκε από τον Υπουργό Εσωτερικών.

β) Αντίγραφα των σχετικών δημοσιεύσεων σε δύο (2) ημερήσιες εφημερίδες, στα οποία να φαίνεται η επωνυμία της εφημερίδας και η ημερομηνία δημοσίευσης.

γ) Δήλωση σε σχετικό έντυπο ότι η προβλεπόμενη Γνωστοποίηση/ Ειδοποίηση, έχει αναρτηθεί στα γραφεία της οικείας Πολεοδομικής και Τοπικής Αρχής, κατά τον τύπο που καθορίστηκε από τον Υπουργό Εσωτερικών.

Σε περίπτωση που η αίτηση αφορά οποιαδήποτε από τις αναπτύξεις που εμπίπτουν στον [Κανονισμό 12\(2\)](#), και καθορίζονται στο Παράρτημα 1, των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις) Κανονισμών, υποβάλλονται επιπρόσθετα των πιο πάνω τα ακόλουθα:

(α) Δήλωση σε σχετικό έντυπο ότι η προβλεπόμενη Γνωστοποίηση/ Ειδοποίηση έχει αναρτηθεί σε περίοπτο και εμφανές σημείο του χώρου της ανάπτυξης για περίοδο δεκαπέντε (15) ημερών, κατά τον τύπο που καθορίστηκε από τον Υπουργό Εσωτερικών.

(β) Φωτογραφία της ανάρτησης στο τεμάχιο όπου προτείνεται η ανάπτυξη.

### 2.9.2 Ειδοποίηση σε περίπτωσης αίτησης για χωροθέτηση Μονάδων Παραγωγής Ενέργειας από Ανανεώσιμες Πηγές.

Σύμφωνα με την παράγραφο 1.1(γ) του Παραρτήματος 1 της [Εντολής 1/2024](#), ως εκάστοτε τροποποιείται, στις περιπτώσεις υποβολής Πολεοδομικών Αιτήσεων για Χωροθέτηση Μονάδων Παραγωγής Ενέργειας από ΑΠΕ, απαιτείται δημοσίευση Γνωστοποίησης της αίτησης, Ως αποδεικτικά της απαιτούμενης γνωστοποίησης υποβάλλονται τα ακόλουθα:

- α) Αντίγραφα των σχετικών δημοσιεύσεων σε δύο (2) ημερήσιες εφημερίδες, στα οποία να φαίνεται η επωνυμία της εφημερίδας και η ημερομηνία δημοσίευσης.
- β) Δήλωση σε σχετικό έντυπο ότι η προβλεπόμενη Γνωστοποίηση, έχει αναρτηθεί στα γραφεία της Τοπικής Αρχής.
- γ) Φωτογραφία της ανάρτησης στο τεμάχιο όπου προτείνεται η ανάπτυξη.

## 2.10 Διαβουλεύσεις με αρμόδιες Αρχές/ Τμήματα/ Υπηρεσίες

### Θεσμικό Πλαίσιο:

- οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Αιτήσεις και Ιεραρχικές Προσφυγές) Κανονισμοί
- [Εγκύκλιος Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως για Κατάθεση Απαραίτητων Διαβουλεύσεων κατά την Υποβολή Πολεοδομικής αίτησης \(ημερ. 21/03/2024\)](#)

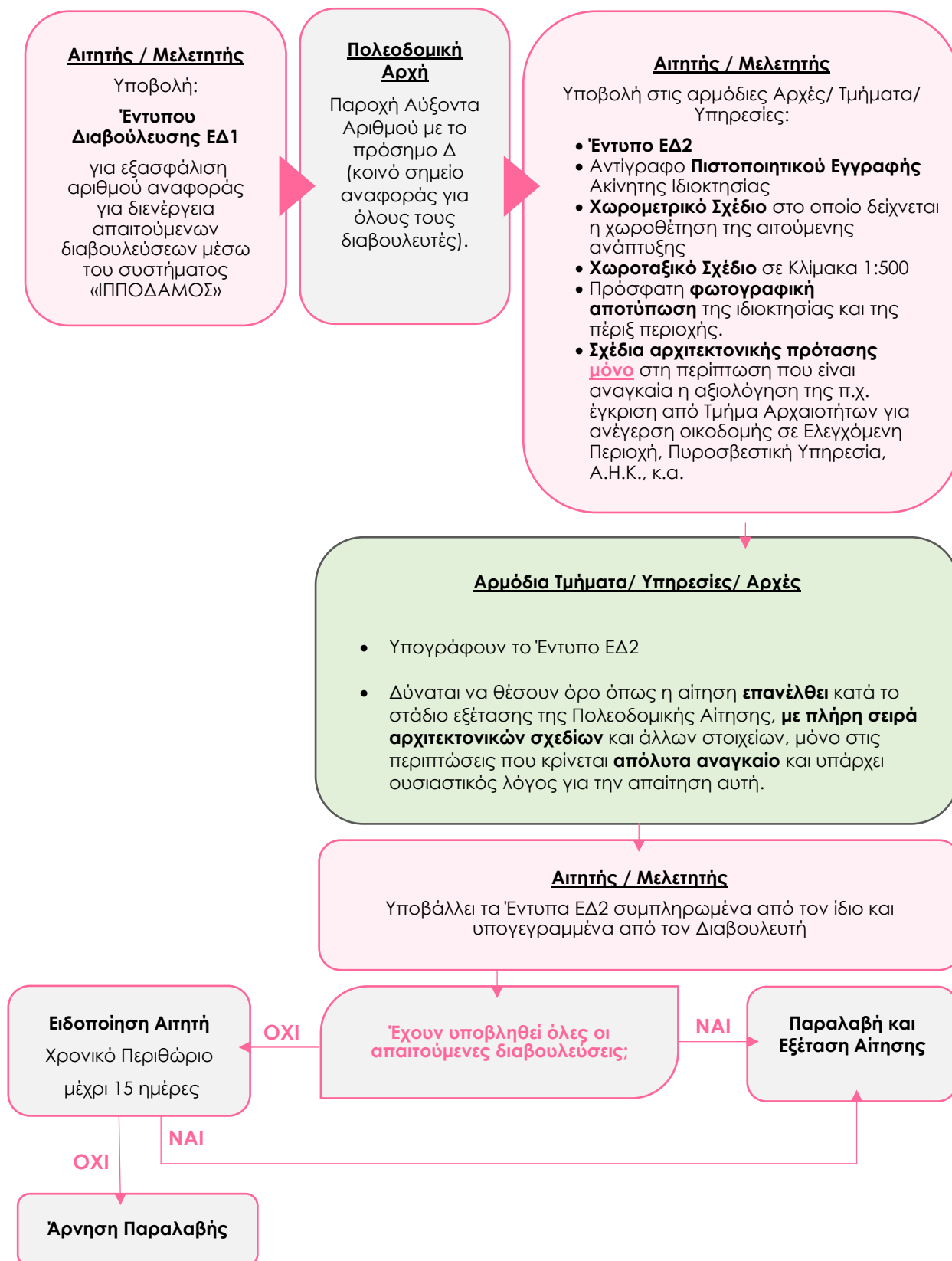
Πολλές φορές η Πολεοδομική Αρχή, στα πλαίσια εξέτασης αίτησης για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας, χρειάζεται να λάβει υπόψη τις απόψεις άλλων Τμημάτων/ Υπηρεσιών μέσω διαβούλευσης μαζί τους. Συγκεκριμένα, για την εξέταση αίτησης απαιτείται διαβούλευση με τις Αρχές / Τμήματα/ Υπηρεσίες που καθορίζονται:

- στον Κανονισμό 7(1) των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Αιτήσεις και Ιεραρχικές Προσφυγές) Κανονισμών,
- με Εντολή του Υπουργού, ανάλογα με το συγκεκριμένο είδος ανάπτυξης,
- στα Σχέδια Ανάπτυξης, ανάλογα με το συγκεκριμένο τύπο ανάπτυξης.

Με σκοπό την επιτάχυνση και απλοποίηση της διαδικασίας εξέτασης, και δεδομένου ότι στον Κανονισμό 7(3) των πιο πάνω αναφερόμενων Κανονισμών προβλέπεται η δημοσίευση Εντολής του Υπουργού Εσωτερικών, ώστε οι απαραίτητες διαβουλεύσεις για την εξέταση πολεοδομικής αίτησης να διεξάγονται από τον αιτητή ή τον μελετητή της ανάπτυξης με εξουσιοδότηση της Πολεοδομικής Αρχής, οι εξασφαλισθείσες απόψεις υποβάλλονται από τον αιτητή στην Πολεοδομική Αρχή κατά την υποβολή Πολεοδομικής Αίτησης. Νοείται ότι, η Πολεοδομική Αρχή διατηρεί το δικαίωμα, να διαβουλευτεί περαιτέρω με τις εν λόγω Αρχές / Τμήματα / Υπηρεσίες αν αυτό κριθεί αναγκαίο.

Οι διαβουλεύσεις με τις αρμόδιες Αρχές/ Τμήματα ή Υπηρεσίες οι οποίες θα διεξάγονται υποχρεωτικά από τον μελετητή της ανάπτυξης, με εξουσιοδότηση της Πολεοδομικής Αρχής αναφέρονται στον Πίνακα της Εγκυκλίου του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ημερ. 21/03/2024.

2.10.1 Διαδικασία Εξασφάλισης Απαραίτητων Διαβουλεύσεων από αιτητές/ μελετητές



### 2.10.2 Διαβούλευση με Τμήμα Επιθεώρησης Εργασίας

Σύμφωνα με τις διατάξεις του περί Ασφάλειας και Υγείας στην Εργασία Νόμου, στις περιπτώσεις που υποβάλλεται αίτηση για ανάπτυξη που πρόκειται να χρησιμοποιηθεί ως χώρος εργασίας, για την εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας ή άδειας οικοδομής, απαιτείται η εξασφάλιση των απόψεων του Διευθυντή Τμήματος Επιθεώρησης Εργασίας (ΤΕΕ), ως προς το κατά πόσον τα κτήρια και εγκαταστάσεις της αιτούμενης ανάπτυξης είναι κατάλληλα για χρήση για τους σκοπούς που προτείνεται στην αίτηση.

Στον [«ΠΙΝΑΚΑ ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΕΩΝ ΜΕ ΤΟ ΤΜΗΜΑ ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΔΕΙΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ»](#) του Τμήματος Επιθεώρησης Εργασίας καθορίζονται οι δύο κατηγορίες αναπτύξεων οι οποίες αφορούν νέες αναπτύξεις αλλά και αιτήσεις για τροποποίηση υφιστάμενων αναπτύξεων που θα χρησιμοποιηθούν ως χώροι εργασίας.

**Κατηγορία Α:** Κατηγορίες αναπτύξεων για τις οποίες οι Αρμόδιες Αρχές ή / και αιτητές / μελετητές μπορούν να εφαρμόσουν τους αντίστοιχους τυποποιημένους όρους του ΤΕΕ, χωρίς να απαιτείται να προηγηθεί διαβούλευση με το ΤΕΕ.

[Παράρτημα 1: Διαχωρισμοί Οικοπέδων](#)

[Παράρτημα 2: Κατεδαφίσεις](#)

[Παράρτημα 3: Πολυκατοικίες και Οικιστικές Μονάδες](#)

[Παράρτημα 4: Μη Βιομηχανικά Υποστατικά](#)

[Παράρτημα 5: Πύργοι - Ιστοί](#)

[Παράρτημα 8: Επιπρόσθετοι Ειδικοί Όροι για Ψηλά Κτήρια](#)

**Κατηγορία Β:** Κατηγορίες αναπτύξεων για τις οποίες απαιτείται να προηγηθεί διαβούλευση της Αρμόδιας Αρχής ή / και του αρμόδιου αιτητή / μελετητή με το ΤΕΕ για να εκφραστούν οι απόψεις και να τεθούν οι σχετικοί όροι του ΤΕΕ.

Αναπτύξεις Κατηγορίας Β:

- Βιομηχανία, αποτεφρωτήρες, ανακύκλωση αποβλήτων
- Κτηνοτροφία και εκκολαπτήρια
- Τηλεοπτικοί/ Ραδιοφωνικοί Σταθμοί και Κέντρα Έρευνας και Ανάπτυξης
- Νοσηλευτήρια, ιατρεία, στέγες ηλικιωμένων / υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας
- Υποδομές (Έργα ΑΠΕ, λιμάνια, μαρίνες, αεροδρόμια, χώροι ελλιμενισμού, υδατοφράκτες, διαχείριση αποβλήτων
- Αναπτύξεις που σχετίζονται με επικίνδυνες ουσίες (ΚΔΠ 76/2017, παρ. 7(1)(α) της ΚΔΠ 62/2016)

Στις περιπτώσεις όπου στην αιτούμενη ανάπτυξη αναμένεται να γίνει χρήση ή και να αποθηκεύονται χημικές ουσίες, εκρηκτικά, υγραέριο ή πετρελαιοειδή, θα πρέπει να συμπληρώνεται και να αποστέλλεται στις αρμόδιες οικοδομικές αρχές το [Έντυπο Διαβούλευσης με το ΤΕΕ](#) μαζί με τα αρχιτεκτονικά σχέδια και τα σχετικά έγγραφα.

### 2.10.3 Διαδικασία διενέργειας επιπρόσθετων διαβουλεύσεων από την Πολεοδομική Αρχή

Στην περίπτωση που κατά την εξέταση της αίτησης διαπιστωθεί ότι θα πρέπει να διεξαχθούν διαβουλεύσεις και με άλλα Τμήματα/ Υπηρεσίες από αυτά που καθορίζονται στον [ΠΙΝΑΚΑ](#) της Εγκυκλίου του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ημερ. 21/3/2024, τότε η Πολεοδομική Αρχή προβαίνει στη διενέργεια περαιτέρω διαβουλεύσεων με αποστολή **επιστολής** στο αρμόδιο Τμήμα/ Υπηρεσία/ Αρχή, **ή μέσω του συστήματος ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ** η οποία συνοδεύεται απαραίτητα από τα στοιχεία του τεμαχίου, Χωρομετρικό Σχέδιο στο οποίο φαίνεται η προτεινόμενη χωροθέτηση της ανάπτυξης, καθώς και άλλα στοιχεία, σχέδια, μελέτες κ.α. που κρίνεται ότι θα πρέπει να αξιολογηθούν ή να ληφθούν υπόψη κατά τη διατύπωση των απόψεων των διαβουλευτών.

Σημειώνεται ότι, τα αρμόδια Τμήματα/ Υπηρεσίες/ Αρχές θα πρέπει να μελετούν τις αιτήσεις και να ανταποκρίνονται σε διάστημα **21 ημερών**, ως προβλέπεται στον Κανονισμό 7(4) των [περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας \(Αιτήσεις και Ιεραρχικές Προσφυγές\) Κανονισμών](#), εξαιρουμένων των αιτήσεων για αναπτύξεις ΑΠΕ, για τις οποίες ο χρόνος ανταπόκρισης δεν πρέπει να υπερβαίνει τις 10 ημέρες, ως καθορίζεται στην Εντολή 1/2024, του Υπουργού Εσωτερικών. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει ανταπόκριση, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να αποστείλει υπενθύμιση ή και να προχωρήσει στη λήψη απόφασης (εξαιρουμένων των περιπτώσεων που με βάση το Σχέδιο Ανάπτυξης ή άλλη νομοθεσία απαιτείται οπωσδήποτε η εξασφάλιση άποψης/σύμφωνης γνώμης, πχ. της Τοπικής Αρχής).

### 2.10.4 Διαβούλευση με τον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

Σε περιπτώσεις που καθορίζονται στα Σχέδια Ανάπτυξης ή σε Διατάγματα/ Κανονισμούς, είναι αναγκαίο η Πολεοδομική Αρχή, πριν τη λήψη απόφασης να εξασφαλίσει τις απόψεις του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως. Στις περιπτώσεις αυτές η Πολεοδομική Αρχή θα πρέπει να περιγράφει εν συντομία τον λόγο για τον οποίο η ανάπτυξη αποστέλλεται για τις απόψεις του Διευθυντή και συνοπτικά τα δεδομένα της ανάπτυξης που πιθανόν να είναι σημαντικά για την αξιολόγηση από τον Διευθυντή.

## 2.11 Πρόσθετα Έντυπα ανά Τύπο Ανάπτυξης

### Μεμονωμένη Κατοικία

Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας εκτός Ορίου Ανάπτυξης, συνυποβάλλονται πρόσθετα έγγραφα/στοιχεία τα οποία καταγράφονται στον Κατάλογο Επιβεβαίωσης Περιεχομένων Αίτησης για Μεμονωμένη Κατοικία ([ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1Α](#)). Τα έγγραφα αυτά αφορούν, μεταξύ άλλων, την υποβολή Πιστοποιητικού Έρευνας Ακίνητης Ιδιοκτησίας από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, αναφορικά με την εγγραφή στο όνομα του αιτητή, ή οποιουδήποτε μέλους της οργανικής του οικογένειας. Περισσότερες πληροφορίες που αφορούν την εξέταση αιτήσεων για την ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας καταγράφονται στην παρ. [9.5](#), του Εγχειριδίου.

Κατάλογος Επιβεβαίωσης Περιεχομένων Αίτησης για Μεμονωμένη Κατοικία: [ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1Α](#)

### Αναπτύξεις για τις οποίες απαιτείται διαβούλευση με το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων

Το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων, για σκοπούς ομοιομορφίας στην αξιολόγηση των πολεοδομικών αιτήσεων και επίστευσης της διαδικασίας διατύπωσης απόψεων σε περιπτώσεις αιτήσεων όπου εντός του τεμαχίου ή εφαπτόμενο σε αυτό υφίσταται φυσικό ή/ και τεχνητό στοιχείο [ποταμός, αργάκι, φράγμα, υδατοδεξαμενή, αγωγός, γεώτρηση, αλυσίδα φρεατίων (chain of wells)], απαιτεί τη συμπλήρωση πρότυπων Εντύπων από τους μελετητές, τα οποία υποβάλλονται από αυτούς στα πλαίσια διαβούλευσης με το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων πριν την υποβολή πολεοδομικής αίτησης.

Έντυπα Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων που αφορούν πολεοδομικές αιτήσεις

- [Έντυπο 1/2019](#) – Πληροφορίες προς το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων για επίστευση διατύπωσης απόψεων στην αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας
- [Έντυπο 3/2019](#) – Βεβαίωση Μελετητή

### Λατομική/ Μεταλλευτική Ανάπτυξη

Για την εξέταση αίτησης για Λατομική/ Μεταλλευτική Ανάπτυξη απαιτείται, επιπρόσθετα των εγγράφων και σχεδίων που περιγράφονται στον [Κατάλογο Επιβεβαίωσης Πληρότητας Αίτησης](#), η υποβολή επιπρόσθετων πληροφοριών/ σχεδίων ως περιγράφονται αναλυτικά στην παράγραφο 3.5.1 του Εγχειριδίου.

Σε περιπτώσεις αιτήσεων για **ανανέωση προσωρινής πολεοδομικής άδειας υφιστάμενων λατομείων**, αποστέλεται στο Τμήμα Περιβάλλοντος το [«Έντυπο Απαιτούμενων Στοιχείων για εξέταση Αίτησης Ανανέωσης Πολεοδομικής Άδειας για](#)

**Λειτουργία Υφιστάμενου Λατομείου** συμπληρωμένο από τον αιτητή. Το έντυπο αυτό αφορά αποκλειστικά ανανεώσεις πολεοδομικής άδειας υφιστάμενων λατομείων και όχι δημιουργία νέων λατομείων, επεκτάσεις υφιστάμενων ή επαναλειτουργία παλαιότερων λατομείων, για τα οποία απαιτείται η υποβολή Έκθεσης Πληροφοριών ή Μελέτη Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον, ανάλογα με το εμβαδόν του λατομείου σύμφωνα με τον περί Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμο.

[Έντυπο Τμήματος Περιβάλλοντος - Απαιτούμενα Στοιχεία για εξέταση Αίτησης Ανανέωσης Πολεοδομικής Αδειας για Λειτουργία Υφιστάμενου Λατομείου](#)

## 2.12 Έλεγχος αν απαιτείται υποβολή συμπληρωματικών μελετών

Κατά τον έλεγχο της πληρότητας κατά την παραλαβή της αίτησης θα πρέπει να γίνεται και προκαταρκτικός έλεγχος ώστε να διαπιστωθεί αν με βάση τον τύπο της ανάπτυξης απαιτούνται επιπρόσθετες μελέτες με βάση τις πρόνοιες του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης, του περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμου ή/και με βάση άλλη νομοθεσία. Ενδεικτικά, δύναται να απαιτείται υποβολή των ακόλουθων συμπληρωματικών μελετών:

- **Μελέτη Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον (ΜΕΕΠ)** για αναπτύξεις που εμπίπτουν στο Πρώτο Παράρτημα του περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμου.
- **Μελέτη Ειδικής Οικολογικής Αξιολόγησης** για αναπτύξεις που εμπίπτουν εντός περιοχών του δικτύου Natura 2000.
- **Έκθεση Πληροφοριών** για αναπτύξεις που εμπίπτουν στο Δεύτερο Παράρτημα του περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμου.
- **Κυκλοφοριακή Μελέτη** ως καθορίζεται στο ισχύον Σχέδιο Ανάπτυξης.
- **Μελέτη Εμπορικών Επιπτώσεων** για εμπορικές αναπτύξεις ως καθορίζεται στο ισχύον Σχέδιο Ανάπτυξης.
- **Τεχνοοικονομική Μελέτη** ως καθορίζεται στο ισχύον Σχέδιο Ανάπτυξης ή σε Σχέδιο Παροχής Κινήτρων.
- **Μελέτη Σκοπιμότητας** ως καθορίζεται στο ισχύον Σχέδιο Ανάπτυξης.
- Τυχόν άλλη μελέτη ως καθορίζεται σε άλλη νομοθεσία σχετική με το αντικείμενο της αίτησης, τις οποίες ο μελετητής θα πρέπει να γνωρίζει (π.χ. μελέτες που απαιτούνται από το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων κ.α.).



### 2.13 Σχέδια που υποβάλλονται με την αίτηση για Πολεοδομική Άδεια

Κατά την υποβολή αίτησης για Πολεοδομική Άδεια απαιτούνται τα ακόλουθα αρχιτεκτονικά σχέδια, τα οποία πρέπει απαραίτητα να είναι σφραγισμένα και υπογεγραμμένα από τον μελετητή του έργου.

- Κτηματικό σχέδιο στο οποίο να δείχνεται η θέση της προτεινόμενης ανάπτυξης.
- Χωροταξικό Σχέδιο το οποίο να είναι απόλυτα σύμφωνο με το κτηματικό σχέδιο, στο οποίο να δείχνονται οι ενδεχόμενοι επηρεασμοί, τα υψόμετρα του φυσικού και του προτεινόμενου εδάφους, οι οικοδομές, η περίφραξη, οι χώροι στάθμευσης, ο τρόπος διαμόρφωσης του ελευθέρου χώρου του τεμαχίου και η θέση των εισόδων/ εξόδων των οχημάτων.
- Κατόψεις, τουλάχιστον δύο τομές (εγκάρσια και διαμήκης), όψεις της ανάπτυξης. Τα σχέδια πρέπει να είναι σωστά συμπληρωμένα με τις απαραίτητες πληροφορίες (διαστάσεις, υψόμετρα φυσικού και διαμορφούμενου εδάφους κτλ.).
- Υψομετρική και φωτογραφική αποτύπωση του τεμαχίου / ανάπτυξης.
- Σε περιπτώσεις **Προσθηκών / Μετατροπών** σε υφιστάμενη οικοδομή στα σχέδια πρέπει να δεικνύονται με διαφορετικά χρώματα οι κατεδαφίσεις και οι προτεινόμενες προσθήκες/ μετατροπές.
- Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας κατά **Παρέκκλιση** των προνοιών του εφαρμοστέου Σχεδίου Ανάπτυξης πριν την 01/07/2024, η Πολεοδομική Αρχή διαφυλάσσει το δικαίωμα να ζητήσει επιπρόσθετα των πιο πάνω, τα αρχιτεκτονικά σχέδια της ανάπτυξης σε μέγεθος A3 (με ανάλογη προσαρμογή της κλίμακας και των αναγκαίων πληροφοριών ώστε αυτά να είναι ευανάγνωστα). Σε περίπτωση υποβολής ηλεκτρονικής αίτησης στο σύστημα «ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ» μετά την 01/07/2024, κατά Παρέκκλιση των προνοιών του Σχεδίου Ανάπτυξης, απαιτείται η επισύναψη των αρχιτεκτονικών σχεδίων σε αρχείο μεγέθους A4.

### 2.14 Βεβαίωση Επαγγελματικής Ιδιότητας Μελετητή

Η υποβολή αιτήσεων γίνεται μέσω εξουσιοδοτημένου από τον ιδιοκτήτη της ακίνητης ιδιοκτησίας μελετητή, και υποβάλλεται αντίγραφο της άδειας άσκησης επαγγέλματος που εκδίδει το ΕΤΕΚ.

Σε περίπτωση που η μελέτη έχει εκπονηθεί από νομικό πρόσωπο, ήτοι από **Εταιρεία Μελετών**, οι μελέτες, τα σχέδια ή άλλα έγγραφα που υποβάλλονται πρέπει να φέρουν την επωνυμία της Εταιρείας Μελετών και τον αριθμό Μητρώου ΕΤΕΚ της εταιρείας, καθώς και το όνομα, τον αριθμό Μητρώου, και τον τίτλο του φυσικού προσώπου που τα ετοίμασε. Επιπρόσθετα, με την υποβολή της αίτησης υποβάλλεται το Πιστοποιητικό Εγγραφής Εταιρείας που εκδίδει το ΕΤΕΚ, καθώς και η Άδεια Άσκησης Επαγγέλματος του φυσικού προσώπου που ετοίμασε τις σχετικές μελέτες/ σχέδια ή άλλα έγγραφα.



Για αιτήσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του [περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας \(Οικιστική Ανάπτυξη σε Οικόπεδα και Υπό Δημιουργία Οικόπεδα\) Ειδικού Διατάγματος Ανάπτυξης του 2024 \(ΚΔΠ 322/2024\)](#), ή και για αιτήσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής ανάλογων μεταγενέστερων Διαταγμάτων, απαιτείται παράλληλα η υποβολή του Πιστοποιητικού Παρακολούθησης Εκπαιδευτικού Σεμιναρίου (ΕΤΕΚ) που αφορά τις Κανονιστικές Διατάξεις της Πολεοδομικής Νομοθεσίας.

Πέραν των εγγεγραμμένων στο ΕΤΕΚ μελετητών και εταιρειών μελετητών, πρόσωπα που είναι εγγεγραμμένα στον ειδικό κατάλογο ως «**Αδειούχοι Τεχνικών Οικοδομών**» και ως «**Αδειούχοι Υπομηχανικοί εξ' επαγγέλματος**», έχουν δικαίωμα άσκησης εργασίας προσήκουσας σε Αρχιτέκτονα ή Πολιτικό Μηχανικό για οικοδομές μέχρι δύο ορόφους και με όγκο μέχρι 25.000 κυβικά πόδια (710 κυβικά μέτρα) για τους Αδειούχους Τεχνικών Οικοδομών και μέχρι 35.000 κυβικά πόδια (990 κυβικά μέτρα) για τους Αδειούχους Μηχανικούς εξ' επαγγέλματος με βάση το άρθρο 25(6) της περί ΕΤΕΚ νομοθεσίας.

Σημειώνεται περαιτέρω ότι, εμβαδογράμματα που συνοδεύουν αιτήσεις για διαίρεση γης σε οικόπεδα δύναται να ετοιμαστούν και να υπογραφούν από Αρχιτέκτονες, Πολιτικούς Μηχανικούς και Τοπογράφους Μηχανικούς.

## 2.15 Καθορισμός Δικαιωμάτων

### Θεσμικό Πλαίσιο:

- [οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας \(Δικαιώματα\) Κανονισμοί του 2013](#)
- [Οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας \(Δικαιώματα\) \(Τροποποιητικοί\) Κανονισμοί του 2015](#)

Αφού η αίτηση εξεταστεί προκαταρκτικά από τον Λειτουργό Παραλαβής για τυχόν ελλείψεις, και αφού διευθετηθούν τυχόν θέματα με τα συνημμένα σχέδια και έγγραφα από τον μελετητή του έργου, ο Λειτουργός Παραλαβής υπολογίζει τα σχετικά δικαιώματα σύμφωνα με [τους περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας \(Δικαιώματα\) Κανονισμούς](#) και τους [περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας \(Δικαιώματα\) \(Τροποποιητικούς\) Κανονισμούς](#) και αυτά καταβάλλονται ηλεκτρονικά από τον αιτητή.

Σε κάποιες περιπτώσεις που περιγράφονται στον Κανονισμό 3(4) είναι δυνατόν να μην καταβληθούν δικαιώματα, ενώ στις περιπτώσεις που κατά την εξέταση της αίτησης διαπιστωθεί ότι είχε εισπραχθεί ποσό μικρότερο του προβλεπόμενου, η Πολεοδομική Αρχή ενημερώνει τον αιτητή, και η απόφαση της δεν κοινοποιείται μέχρι την διευθέτηση του ποσού που εκκρεμεί. Δικαιώματα επιστρέφονται μόνο στις περιπτώσεις που περιγράφονται στον Κανονισμό 3(2) των πιο πάνω Κανονισμών (σχετική είναι και η τροποποίηση της εν λόγω παραγράφου).

Σημειώνεται επιπρόσθετα ότι, σε περιπτώσεις υποβολής αιτήσεων προσθηκών/ μετατροπών, όπου κατά την εξέταση της αίτησης διαπιστωθεί ότι τα νέα σχέδια

διαφέρουν ριζικά από τα αρχικά εγκριμένα, τότε η αίτηση λαμβάνεται ως νέα αίτηση και απαιτείται η καταβολή των δικαιωμάτων όπως καθορίζονται στους σχετικούς Κανονισμούς.

### 2.15.1 Τρόπος υπολογισμού Δικαιωμάτων για αιτήσεις που αφορούν άρση λόγων άρνησης ή έγκριση τροποποιημένων σχεδίων

Για περιπτώσεις υποβολής αίτησης για χορήγηση Πολεοδομικής Έγκρισης, για απαλλαγή όρων, ή μερική τροποποίηση σχεδίων χορηγηθείσας Πολεοδομικής Άδειας, καταβάλλεται το ποσό των €80. Επιπρόσθετα, για υποβολή αίτησης για άρση λόγων άρνησης χορήγησης Πολεοδομικής Άδειας, καταβάλλονται δικαιώματα που αφορούν το 30% των δικαιωμάτων της αντίστοιχης πολεοδομικής αίτησης με ελάχιστο ποσό τα €80 και μέγιστο ποσό τα €800, νοουμένου ότι η αίτηση υποβάλλεται σε χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει τον ένα χρόνο από τη γνωστοποίηση της άρνησης, ως αναφέρεται στους περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Δικαιώματα) Κανονισμούς του 2013.

### 2.15.2 Καθορισμός Δικαιωμάτων σε περιπτώσεις υποβολής αίτησης για διαφυλαχθέντα θέματα

Σε περιπτώσεις που η χορηγηθείσα Πολεοδομική Άδεια περιλαμβάνει όρους που απαιτούν την υποβολή επιπρόσθετων στοιχείων ή σχεδίων στην Πολεοδομική Αρχή προς έγκριση (διαφυλαχθέντα θέματα) δεν καταβάλλονται δικαιώματα, ως αναφέρεται στους [περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας \(Δικαιώματα\) Κανονισμούς](#).

### 2.15.3 Τρόπος υπολογισμού δικαιωμάτων για πολεοδομική αίτηση η οποία αφορά διαχωρισμό οικοπέδων

Με βάση την παρ. 22 του Πίνακα (Κανονισμός 3) των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Δικαιώματα) Κανονισμών του 2013, για αιτήσεις που αφορούν διαίρεση γης, ο καθορισμός των δικαιωμάτων γίνεται ανάλογα με τον αριθμό των προτεινόμενων οικοπέδων, και συγκεκριμένα, για διαχωρισμούς πέραν των πέντε (5) οικοπέδων, το ποσό των δικαιωμάτων ανά οικοπέδο αυξάνεται.

#### **Παράδειγμα:**

Για διαχωρισμό πέντε (5) οικοπέδων ο υπολογισμός των δικαιωμάτων είναι:

$$5 \times 165\text{€} = 825 \text{€}$$

Ενώ για διαχωρισμό επτά οικοπέδων ο υπολογισμός των δικαιωμάτων είναι:

$$7 \times 210\text{€} = 1470 \text{€}$$

Ο πιο πάνω τρόπος υπολογισμού των δικαιωμάτων βασίζεται σε αντικειμενικά κριτήρια, και συγκεκριμένα στο γεγονός ότι, για μεγαλύτερους διαχωρισμούς απαιτείται συγκριτικά εκτενέστερη μελέτη εκ μέρους της Πολεοδομικής Αρχής ώστε να μελετηθεί σε λεπτομέρεια η δημόσια υποδομή η οποία θα επιβληθεί με όρους στην άδεια διαίρεσης.

Σε περιπτώσεις αίτησης για διαχωρισμό **ήδη Εγγεγραμμένων Οικοπέδων** καταβάλλονται δικαιώματα μόνο για κάθε οικόπεδο που προκύπτει **πέραν του αρχικά εγγεγραμμένου**, το οποίο προτίθεται να διαιρεθεί. Για παράδειγμα, σε περίπτωση αίτησης για διαχωρισμό ήδη εγγεγραμμένου οικοπέδου σε δύο οικόπεδα, θα πρέπει να καταβληθεί το αντίστοιχο ποσό που αναλογεί σε ένα οικόπεδο (αφού από τον διαχωρισμό προκύπτει ένα περισσότερο οικόπεδο πέραν του αρχικά εγγεγραμμένου).

#### 2.15.4 Ερμηνεία όρων του Πίνακα Δικαιωμάτων

- **«εμβαδόν»** και **«καλυμμένος χώρος»** του Πίνακα Δικαιωμάτων

Οι πιο πάνω όροι σημαίνουν το συνολικό εμβαδόν των καλυμμένων χώρων της οικοδομής ανεξάρτητα αν αυτοί λογίζονται ή δεν λογίζονται στο συντελεστή δόμησης (δηλ. συμπεριλαμβάνονται όλες οι καλυμμένες βεράντες, χώροι στάθμευσης, υπόστεγα και υπόγεια). Επισημαίνεται ότι, το εμβαδόν των υπόγειων χώρων στάθμευσης δεν συνυπολογίζεται για σκοπούς καθορισμού των απαιτούμενων δικαιωμάτων.



# ΜΕΡΟΣ Β

---

3 | ΤΥΠΟΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΙΤΗΣΕΩΝ

4 | ΑΙΤΗΣΗ ΚΑΤΑ ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ

# 3

---

## Τύποι Πολεοδομικών Αιτήσεων

### 3 ΤΥΠΟΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΙΤΗΣΕΩΝ

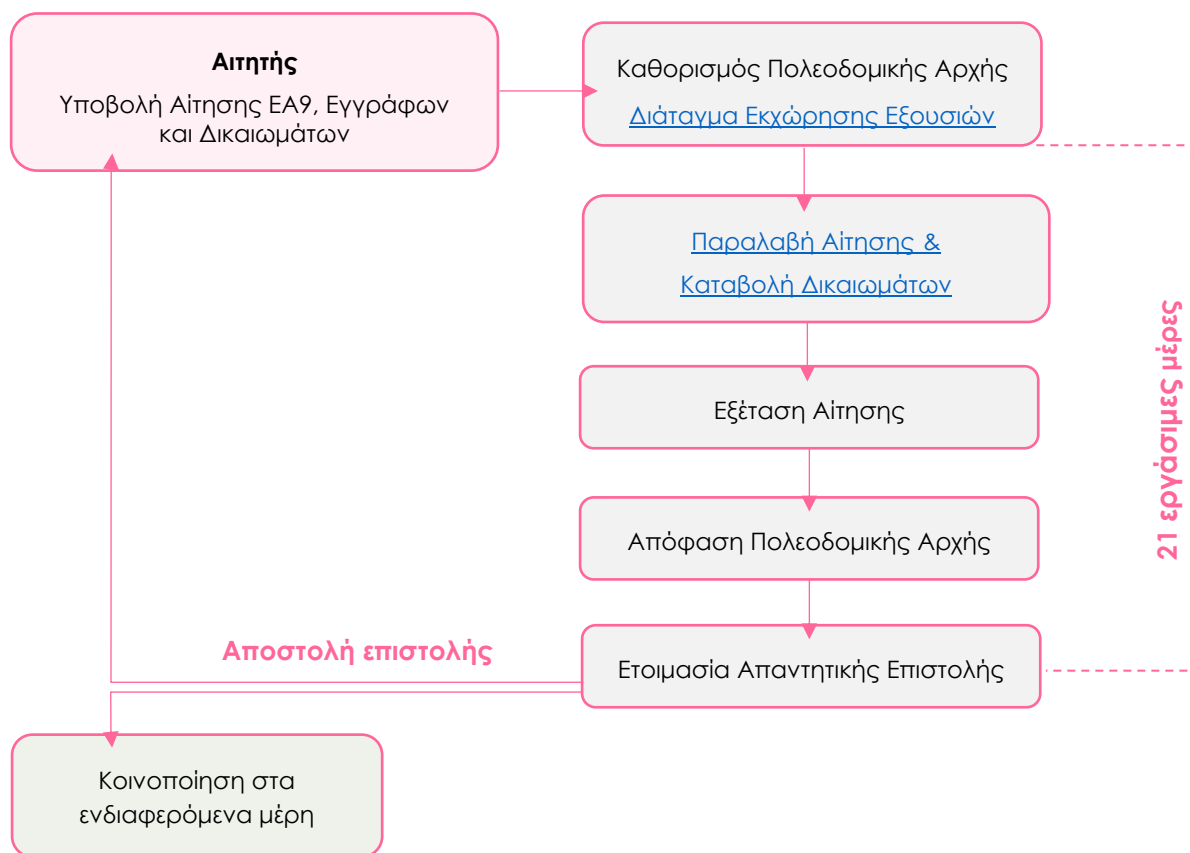
#### 3.1 Αίτηση για καθορισμό αν Απαιτείται Πολεοδομική Άδεια \_ ΕΑ9

##### Θεσμικό Πλαίσιο:

- ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος \_ [Άρθρο 44](#)
- οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Αιτήσεις και Ιεραρχικές Προσφυγές) Κανονισμοί \_ [Καν. 4](#)
- οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Δικαιώματα) Κανονισμοί \_ [Πίνακας 3, παρ. 55](#)
- το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας [Γενικό Διάταγμα Ανάπτυξης](#)

Ιδιοκτήτης ακίνητης ιδιοκτησίας που προτίθεται να εκτελέσει οποιαδήποτε εργασία, ή αλλαγή χρήσης της ιδιοκτησίας του, και επιθυμεί να καθοριστεί από την Πολεοδομική Αρχή κατά πόσο οι εν λόγω εργασίες συνιστούν ανάπτυξη της ακίνητης ιδιοκτησίας και συνεπώς αν απαιτείται η εξασφάλιση Πολεοδομικής Άδειας, δύναται να υποβάλει **αίτηση για καθορισμό** η οποία εξετάζεται με βάση την πιο κάτω διαδικασία.

Πολλές φορές αιτήσεις για καθορισμό αν απαιτείται Πολεοδομική Άδεια υποβάλλονται ως αιτήσεις για τις προκαταρκτικές απόψεις της Πολεοδομικής Αρχής ως η παρ. 3.2 του Εγχειριδίου.



Χρονοδιάγραμμα διεκπεραίωσης : **21 μέρες**  
Πρότυπα Απαντητικής Επιστολής: [ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 7](#)

### 3.2 Αίτηση για εξασφάλιση των Προκαταρκτικών Απόψεων της Πολεοδομικής Αρχής \_ΕΑ8

#### Θεσμικό Πλαίσιο:

- ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος \_ [Άρθρο 25\(8\)](#)
- οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Δικαιώματα) Κανονισμοί \_ [Πίνακας 3, παρ.52](#)
- [Εγκύκλιος Γενικού Διευθυντή Υπουργείου Εσωτερικών 2/2008 «Ερωτήματα για προκαταρκτικές απόψεις με βάση το άρθρο 25\(8\) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου» ημερ. 14/01/2008](#)

Κάθε ιδιοκτήτης ακίνητης ιδιοκτησίας είναι δυνατό να ζητήσει με επιστολή, που συνοδεύεται από τα απαραίτητα έγγραφα, προς την Πολεοδομική Αρχή **προκαταρκτικές απόψεις** αναφορικά με προτιθέμενη ανάπτυξη, με βάση συγκεκριμένα δικαιολογητικά, και αφού καταβληθούν τα απαιτούμενα δικαιώματα. Οι απόψεις της Αρχής, θα είναι πλήρεις και ενημερωτικές, στον βαθμό που η πρόθεση του ιδιοκτήτη είναι επαρκώς σαφής. Οι προκαταρκτικές απόψεις δεν υποκαθιστούν την Πολεοδομική Άδεια αλλά δεσμεύουν την Πολεοδομική Αρχή για χρονική περίοδο ενός έτους. Νοείται ότι, η πιο πάνω αναφερόμενη δέσμευση της Αρχής αίρεται σε περίπτωση σύγκρουσης με τις πρόνοιες του εφαρμοστέου κατά περίπτωση Σχεδίου Ανάπτυξης. Νοείται επίσης ότι η Πολεοδομική Αρχή, αν και εφόσον υποβληθεί πολεοδομική αίτηση, θα λάβει υπόψη της όλα τα συγκεκριμένα δεδομένα της αίτησης, καθώς και άλλα δεδομένα που θα ισχύουν κατά τον χρόνο υποβολής της αίτησης.

Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να διατυπώσει προκαταρκτικές απόψεις αναφορικά με:

- το είδος και την ένταση της ανάπτυξης που μπορεί να επιτραπεί στη συγκεκριμένη ιδιοκτησία,
- την πολιτική του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης που εφαρμόζεται,
- τις δεσμεύσεις που θα επιβληθούν στην ιδιοκτησία σε σχέση με δίκτυα υποδομής,
- τα έγγραφα που πρέπει να υποβληθούν με την αίτηση,
- τις διαβουλεύσεις που θα γίνουν με άλλες αρμόδιες Υπηρεσίες και Τμήματα κατά την υποβολή πολεοδομικής αίτησης

Κατά την εξέταση των ερωτημάτων που τίθενται από τον αιτητή, και για να καταστεί δυνατή η άμεση ανταπόκριση της Πολεοδομικής Αρχής εντός των ορισμένων χρονοδιαγραμμάτων, δεν γίνεται διαβούλευση με άλλα Τμήματα και Υπηρεσίες, ούτε και επιτόπια επίσκεψη εκτός και αν αυτή κρίνεται απόλυτα αναγκαία. Ωστόσο, η απάντηση της Πολεοδομικής Αρχής θα πρέπει να υποδεικνύει με σαφήνεια τα Τμήματα/ Υπηρεσίες/ Αρχές με τις οποίες θα πρέπει να γίνουν διαβουλεύσεις πριν από την υποβολή αίτησης για χορήγηση πολεοδομικής άδειας. Η Πολεοδομική Αρχή πρέπει να



δώσει απάντηση ως η επιφύλαξη του άρθρου 25(8), δηλαδή σε ένα (1) μέχρι τρεις (3) μήνες ανάλογα με το ερώτημα.

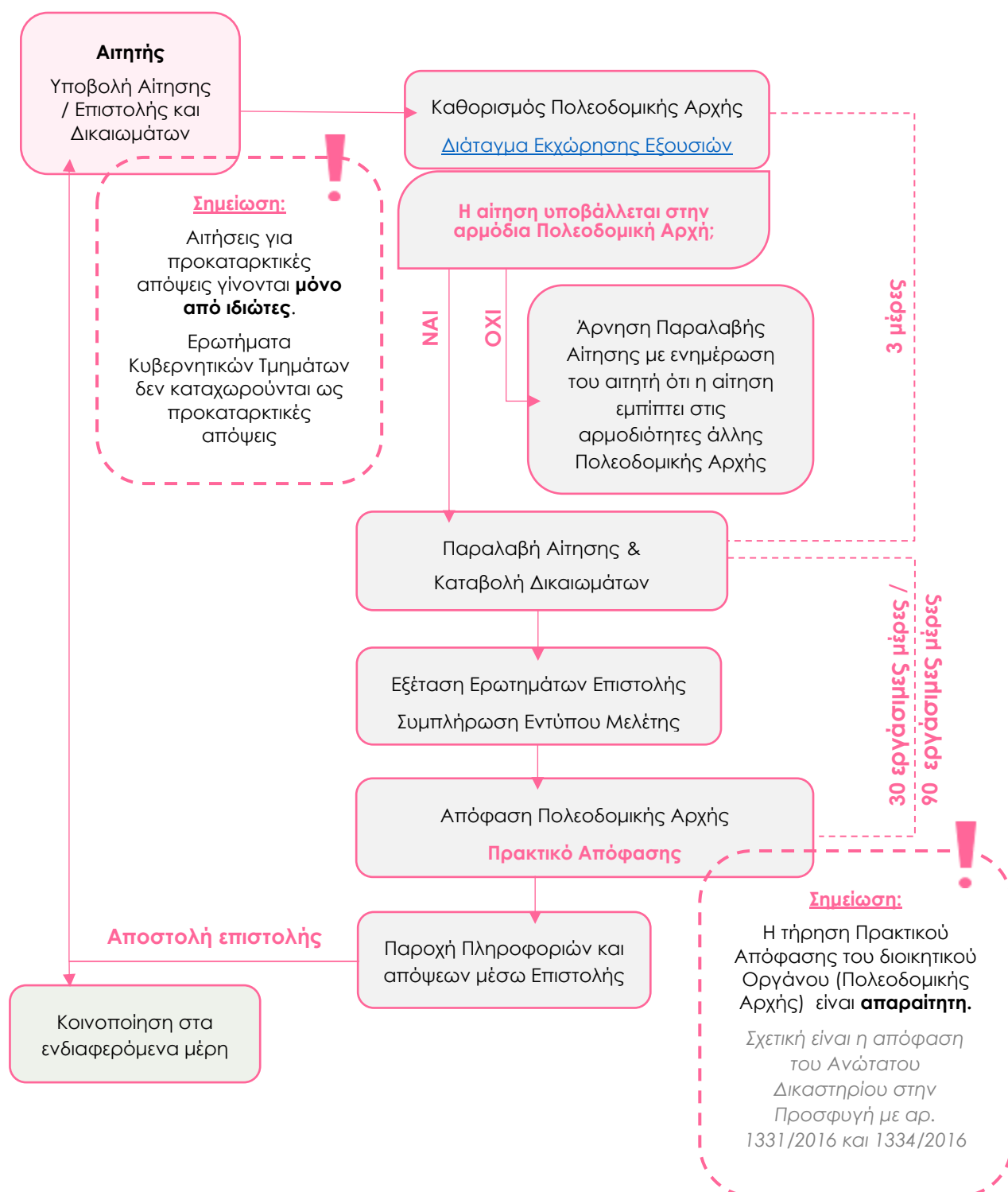
#### 3.2.1 Απαιτούμενα έγγραφα υποβολής αίτησης για Προκαταρκτικές Απόψεις

Για την υποβολή αίτησης για εξασφάλιση των Προκαταρκτικών Απόψεων της Πολεοδομικής Αρχής απαιτείται η υποβολή των ακόλουθων εγγράφων ως η Εγκύκλιος 2/2008 του Υπουργού Εσωτερικών:

- Επιστολή, υπογεγραμμένη από τον ιδιοκτήτη του τεμαχίου, στην οποία να περιγράφεται με σαφήνεια ο τύπος και η κλίμακα της προτεινόμενης ανάπτυξης, ώστε να είναι εφικτό να αντιληφθεί η Πολεοδομική Αρχή της προθέσεις του αιτητή.
- Χωρομετρικό σχέδιο όπου θα σημειώνεται η υπό αναφορά ιδιοκτησία.
- Φωτογραφική αποτύπωση της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας και της εγγύς περιοχής, με σήμανση σε σχέδιο των σημείων και της κατεύθυνσης λήψης των φωτογραφιών.
- Δήλωση αναφορικά με το κατά πόσο στο υπό ανάπτυξη τεμάχιο υφίστανται άλλες νόμιμες ή αυθαίρετες οικοδομές ή χρήσεις.
- Σε περίπτωση που ο αιτητής είναι εταιρεία θα πρέπει να υποβάλλονται τα στοιχεία που αναφέρονται στην παράγραφο [2.4.1](#) πιο κάτω.
- Σε περίπτωση που η ιδιοκτησία τελεί υπό εκποίηση, θα πρέπει να υποβάλλεται επιστολή και να εξουσιοδοτείται ο αιτητής να προβεί σε ενέργειες με Κυβερνητικά Τμήματα.

Κατάλογος Επιβεβαίωσης Περιεχομένων Αίτησης για τις Προκαταρκτικές Απόψεις της Πολεοδομικής Αρχής: [ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1B](#)  
Χρονοδιάγραμμα διεκπεραίωσης : **1 μήνας / 3 μήνες για σύνθετα ερωτήματα**  
Πρότυπα Απαντητικής Επιστολής: [ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 8](#)

## 3.2.2 Διαδικασία Εξέτασης Αίτησης για Προκαταρκτικές Απόψεις



### 3.3 Αίτηση για Οικοδομική Ανάπτυξη / Αλλαγή Χρήσης \_ EA15

#### Θεσμικό Πλαίσιο:

- [ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος](#)
- [οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας \(Αιτήσεις και Ιεραρχικές Προσφυγές\) Κανονισμοί](#)

Η αίτηση EA15, υποβάλλεται για όλους τους τύπους οικοδομικής ανάπτυξης (με εξαίρεση τις αιτήσεις που αφορούν διαχωρισμό γης (EA2) και τις λατομικές / μεταλλευτικές αναπτύξεις για τις οποίες υποβάλλεται η αίτηση EA3). Η αίτηση EA15 εκτός από νέες οικοδομικές αναπτύξεις, αφορά και περιπτώσεις **έγκρισης τροποποιημένων σχεδίων** ή όρων που τέθηκαν σε Πολεοδομική Άδεια που έχει ήδη χορηγηθεί και είναι σε ισχύ κατά τον χρόνο υποβολής της αίτησης. Η αίτηση EA15, υποβάλλεται και σε περιπτώσεις που αφορούν **προσθήκες/ μετατροπές** σε ανάπτυξη η οποία έχει εξασφαλίσει Άδεια Οικοδομής και έχει υλοποιηθεί επιτόπου καθώς και σε περιπτώσεις **άρσης των λόγων άρνησης** χορήγησης Πολεοδομικής Άδειας σε αίτηση που προηγήθηκε. Για τον τρόπο υπολογισμού των δικαιωμάτων για τις πιο πάνω αιτήσεις γίνεται αναφορά στην παρ. 2.15 του Εγχειριδίου.

Επιπρόσθετα των πιο πάνω, σε περιπτώσεις που η χορηγηθείσα Πολεοδομική Άδεια περιλαμβάνει όρους που απαιτούν την υποβολή επιπρόσθετων στοιχείων ή σχεδίων στην Πολεοδομική Αρχή προς έγκριση (**διαφυλαχθέντα θέματα**), αυτά υποβάλλονται στην Πολεοδομική Αρχή για έγκριση με υποβολή της αίτησης EA15. Η Πολεοδομική Αρχή ελέγχει τέτοια στοιχεία ή σχέδια, ως αυτά να αποτελούσαν συνήθη αίτηση, ωστόσο, για διαφυλαχθέντα θέματα δεν καταβάλλονται δικαιώματα (σχετική είναι η παρ. 2.15.2 του Εγχειριδίου).

#### **Η αίτηση EA15 υποβάλλεται στις ακόλουθες περιπτώσεις:**

- Νέα οικοδομική ανάπτυξη.
- Έγκριση θεμάτων που διαφυλάχθηκαν με όρους σε χορηγηθείσα Πολεοδομική Άδεια.
- Απαλλαγή όρων με βάση τους οποίους χορηγήθηκε Πολεοδομική Άδεια
- Άρση λόγων άρνησης.
- Έγκριση τροποποιημένων σχεδίων (σε περίπτωση που η αρχική Πολεοδομική Άδεια είναι σε ισχύ).
- Αλλαγή χρήσης.
- Προσθήκες/ Μετατροπές σε νόμιμα υφιστάμενη ανάπτυξη.

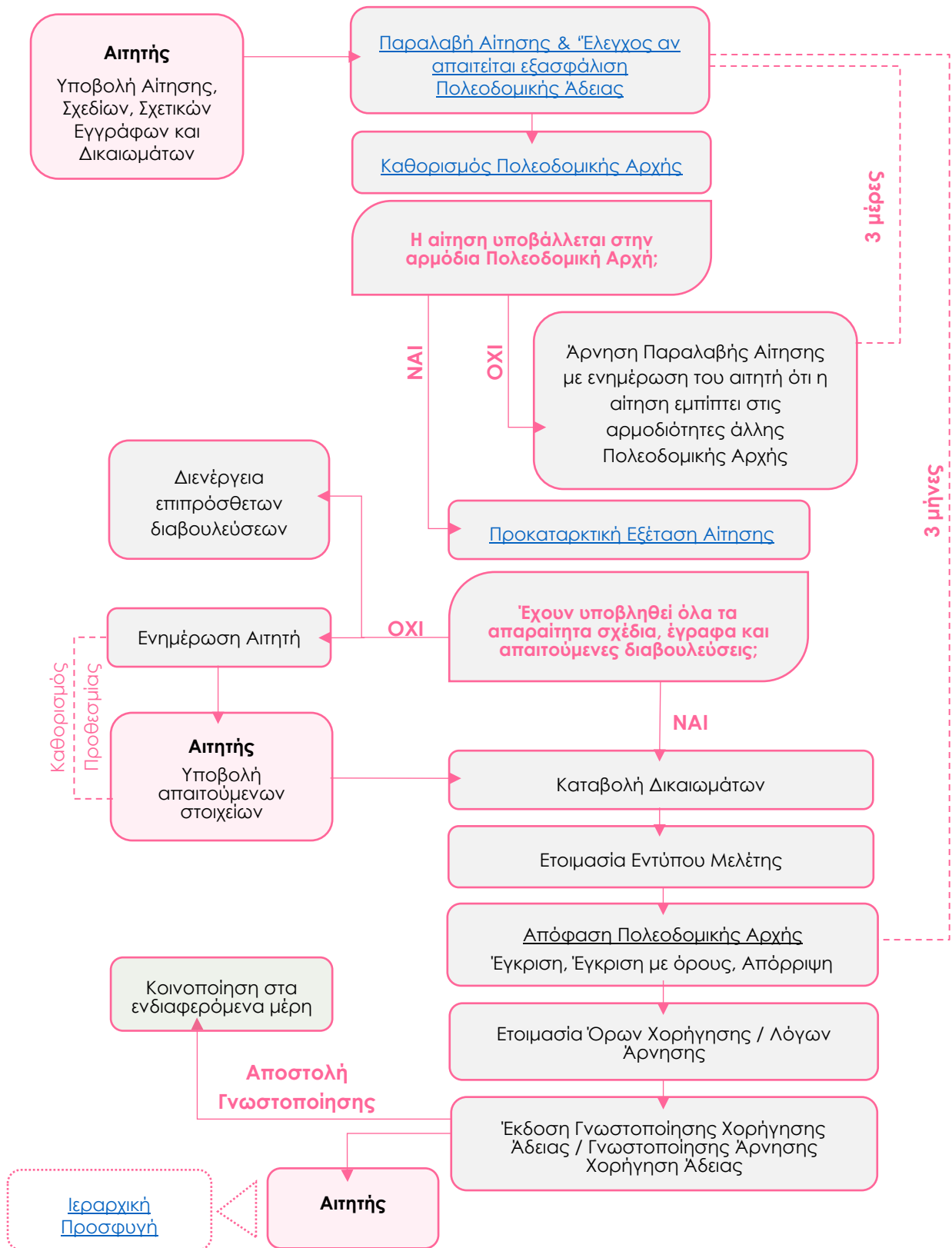
Σημειώνεται ότι, στις περιπτώσεις που η αίτηση αφορά υφιστάμενη οικοδομή η οποία ανεγέρθηκε αφού είχαν εξασφαλιστεί οι κατά Νόμο απαιτούμενες άδειες (Πολυεοδομική Άδεια ή/και Άδεια Οικοδομής), και η προς αδειοδότηση επέκταση αφορά τμήμα πέραν της εγκριμένης οικοδομής, υποβάλλεται αίτηση **για αδειοδότηση της επέκτασης μόνο** (δηλ. η αίτηση δεν περιλαμβάνει το τμήμα που ανεγέρθηκε ήδη με βάση προηγούμενη άδεια, το οποίο δεικνύεται στα υποβληθέντα σχέδια με άλλη σήμανση).

Νέα Πολυεοδομική Άδεια για το σύνολο της ανάπτυξης απαιτείται στις περιπτώσεις κατά τις οποίες:

- (α) Τροποποιείται πλήρως η χρήση της ανάπτυξης.
- (β) Τροποποιείται ουσιαστικά ο σχεδιασμός της ανάπτυξης με τέτοιο τρόπο που να απαιτείται εκ νέου υπολογισμός του Συντελεστή Δόμησης για το σύνολο της ανάπτυξης.
- (γ) Τροποποιείται ουσιαστικά το αρχικό κέλυφος της οικοδομής.
- (δ) Αυξάνεται ουσιαστικά η συχνότητα χρήσης της οικοδομής ως αποτέλεσμα των αλλαγών (ουσιαστική εντατικοποίηση της ανάπτυξης).

Κατάλογος Επιβεβαίωσης Περιεχομένων Αίτησης: [Παράρτημα 1](#)

3.3.1 Διαδικασία Εξέτασης Αίτησης ΕΑ15



### 3.4 Αίτηση για Διαχωρισμό Γης / Κατασκευή Δρόμου \_ΕΑ2

#### Θεσμικό Πλαίσιο:

- ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος \_ ['Άρθρο 21\(α\)](#)
- [οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας \(Αιτήσεις και Ιεραρχικές Προσφυγές\) Κανονισμοί](#)
- οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Δικαιώματα) Κανονισμοί \_ [Πίνακας 3 παρ.22](#)
- [Εγκύκλιος Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως για εξασφάλιση άδειας οικοπεδοποίησης τεμαχίων με την υποβολή αίτησης για ανάπτυξη ημερ. 22/12/2023](#)

Σύμφωνα με το άρθρο 21(α) του Νόμου, επιτρέπεται η έναρξη οποιασδήποτε ανάπτυξης μόνο εφόσον αυτή πρόκειται να πραγματοποιηθεί σε εγκριμένο οικόπεδο ή/και σε υπό δημιουργία οικόπεδο ή/και σε τεμάχιο γης για το οποίο έχει εξασφαλιστεί Πολεοδομική Άδεια ή/και άδεια σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, για τη μετατροπή του σε οικόπεδο ή τη διαίρεση του σε χωριστά οικόπεδα.

Συνεπώς, η αίτηση για οικοπεδοποίηση πρέπει απαραίτητα να προηγείται της αίτησης για οικοδομική ανάπτυξη ώστε, να έχουν καθοριστεί τυχόν δεσμεύσεις επί του τεμαχίου που θα καθορίσουν τα πολεοδομικά δεδομένα με τα οποία θα εξεταστεί.

Στόχος της Πολεοδομικής Αρχής είναι να μελετηθεί σε λεπτομέρεια η δημόσια υποδομή, και να σχεδιαστεί ορθολογικά ο τρόπος ανάπτυξης της περιοχής με ιεράρχηση του οδικού δικτύου, και διασφάλιση του δίκαιου επηρεασμού των πέριξ ιδιοκτησιών.

Αίτηση για Διαχωρισμό Γης απαιτείται στις πιο κάτω περιπτώσεις:

- Μετατροπή τεμαχίου σε οικόπεδα
- Αναπροσαρμογή συνόρων οικοπέδων

Αιτήσεις για κάθετο διαχωρισμό γης και οικοδομών σε τμήματα υποβάλλονται απευθείας στην Αρμόδια Αρχή, νοουμένου ότι ικανοποιούνται οι προϋποθέσεις της Κατηγορίας II, του Πρώτου Παραρτήματος, του [περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Γενικού Διατάγματος Ανάπτυξης του 2024](#).

### 3.4.1 Καθορισμός Επηρεασμού από Δημόσια Υποδομή

Για τον καθορισμό του επηρεασμού του υπό ανάπτυξη τεμαχίου από οδικό δίκτυο, λαμβάνονται υπόψη οι ακόλουθοι παράγοντες:

- Δημοσιευμένα οδικά δίκτυα, Ρυθμιστικά Σχέδια ή Δεσμευτικές Ρυμοτομίες οι οποίες επηρεάζουν το υπό ανάπτυξη τεμάχιο.
- Καθορισμένες Λευκές Ζώνες κατάληψης/διασφάλισης αυτοκινητόδρομου.
- Υφιστάμενες δεσμεύσεις που επιβλήθηκαν στα πλαίσια χορήγησης Πολεοδομικών Αδειών για αναπτύξεις σε παρακείμενα τεμάχια.
- Τυχόν επηρεασμός τεμαχίου από φυσικό στοιχείο (π.χ. αργάκι).
- Ιδιογράμματα για τη μελλοντική διαμόρφωση του οδικού δικτύου της ευρύτερης περιοχής.
- Υψομετρικές διαφορές εντός του υπό ανάπτυξη τεμαχίου και παρακείμενων ιδιοκτησιών.
- Τύπος και ένταση της προτεινόμενης ανάπτυξης.
- Εξασφάλιση προσπέλασης σε περικλειστά τεμάχια.
- Τυχόν εγγεγραμμένο δικαίωμα διάβασης.

#### 3.4.1.1 Δημόσιες οδεύσεις στο σύνορο οικιστικών – γεωργικών ζωνών

##### **Θεσμικό Πλαίσιο:**

- Εγκύκλιος Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως «Δημόσιες Οδεύσεις στο σύνορο οικιστικών – γεωργικών ζωνών» ημερ. 15/7/2008

Σε περιπτώσεις όπου το υπό διαχωρισμό τεμάχιο εφάπτεται Γεωργικής Ζώνης, θα πρέπει, κατά τον καθορισμό του οδικού δικτύου στα πλαίσια εξέτασης πολεοδομικής άδειας για διαχωρισμό, να αποφεύγεται η χωροθέτηση δημόσιου δρόμου στο σύνορο του τεμαχίου με τη Γεωργική Ζώνη, ώστε να μην δημιουργούνται συνθήκες που πιθανόν να προκαταβάλουν τη μελλοντική πολεοδομική ανάπτυξη της γεωργικής περιοχής.

### 3.4.2 Δημόσιοι Χώροι Πρασίνου

#### Θεσμικό Πλαίσιο:

- Γνωμάτευση Γενικού Εισαγγελέα αρ. φак. 11(A)/1944/8 ημερ. 11/11/1992

Η Πολεοδομική Αρχή, κατά την εξέταση αίτησης για διαίρεση γης μεριμνά ώστε ο απαιτούμενος Δημόσιος Χώρος Πρασίνου να χωροθετηθεί στην καταλληλότερη πολεοδομικά θέση, με στόχο την εξυπηρέτηση των αναγκών και την διαφύλαξη των ανέσεων των κατοίκων της πέριξ περιοχής, την ελαχιστοποίηση του κατακερματισμού των χώρων πρασίνου και την ενδυνάμωση των προοπτικών σύνδεσης του με άλλους χώρους πρασίνου ώστε να δημιουργούνται κατά το δυνατόν συμπαγείς εκτάσεις.

Οι χώροι πρασίνου που παραχωρούνται στο δημόσιο από ιδιοκτήτες ακινήτων στα πλαίσια αίτησης για διαίρεση γης, μπορούν να χρησιμοποιηθούν μόνο ως χώροι πρασίνου, αποτελούν κρατική ιδιοκτησία την οποία ωστόσο το Υπουργικό Συμβούλιο δεν δύναται να διαθέτει κατά βούληση σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 18 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου.

Οι δημόσιοι χώροι πρασίνου επιβάλλονται με όρους από τη διοίκηση με βάση τις πρόνοιες της παραγράφου 3 του άρθρου (23) του Συντάγματος, σύμφωνα με τις οποίες, η διοίκηση μπορεί να επιβάλει όρους, δεσμεύσεις ή περιορισμούς στην άσκηση του δικαιώματος της ιδιοκτησίας, «απολύτως απαραίτητους προς το συμφέρον της Πολεοδομίας». Ο όρος για δημιουργία χώρων πρασίνου, αν και επαχθής για τον ιδιοκτήτη, είναι νομικά ισχυρός, γιατί έχει επιβληθεί «χάριν και προς το συμφέρον της Πολεοδομίας» ως ορίζει το άρθρο 23(1) του Συντάγματος. Συνεπώς, οποιαδήποτε χρήση του χώρου αυτού, ξένη προς τη χρήση που προσδιορίστηκε από τον όρο που επιβλήθηκε χάριν της Πολεοδομίας, θέτει τον όρο αυτό εκτός των πλαισίων του άρθρου 23(3) και τον καθιστά νομικά τρωτό.

#### 3.4.2.1 Δημόσιοι Χώροι Πρασίνου που εμπίπτουν σε δύο Ζώνες Ανάπτυξης

Σε περιπτώσεις υπόδειξης του απαιτούμενου δημόσιου χώρου Πρασίνου σε τεμάχια που εμπίπτουν σε περισσότερες από δύο (2) **Ζώνες Ανάπτυξης**, και η Πολεοδομική Αρχή κρίνει πολεοδομικά ορθότερη τη χωροθέτηση του δημόσιου χώρου πρασίνου σε μία από τις δύο ζώνες προς όφελος της περιοχής, δηλαδή σε σημείο που θα εξυπηρετεί τις ανέσεις των κατοίκων της συγκεκριμένης περιοχής και τις προοπτικές σύνδεσης του προς παραχώρηση δημόσιου χώρου πρασίνου με άλλους χώρους πρασίνου, τότε δεν ενδείκνυται η εκτίμηση με βάση τις αξίες γης σε κάθε πολεοδομική ζώνη που αυτός τμηματικά κατανέμεται.



Στις περιπτώσεις που η μία εκ των δύο πολεοδομικών ζωνών εντός των οποίων εμπίπτει το υπό ανάπτυξη τεμάχιο αποτελεί Ζώνη Προστασίας (η οποία δεν αποτελεί Ζώνη Ανάπτυξης), η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέπει την παραχώρηση μέρους του απαιτούμενου ποσοστού του ανοικτού δημόσιου χώρου στη Ζώνη Προστασίας, υπό τις προϋποθέσεις που καταγράφονται στην παράγραφο 3.8, του Παραρτήματος Β, των Τοπικών Σχεδίων και στην παράγραφο 3.3.8, του Κεφαλαίου 3 «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής», της Δήλωσης Πολιτικής.

Σημειώνεται ότι, ο ορισμός Ζώνες Ανάπτυξης αφορά τις καθορισμένες Οικιστικές, Εμπορικές, Τουριστικές, Παραθεριστικές, Βιομηχανικές, Βιοτεχνικές Ζώνες κ.α. Οι Ζώνες Υπαίθρου και οι Ζώνες Προστασίας, δεν αποτελούν Ζώνες Ανάπτυξης.

#### 3.4.3 Χώροι Κοινοτικού Εξοπλισμού

Η απαίτηση παραχώρησης προς το δημόσιο έκτασης γης για να χρησιμοποιηθεί ως ανοικτός δημόσιος χώρος για Κοινοτικό Εξοπλισμό, καθορίζεται στο Κεφάλαιο 3 «Μέτρα Ρύθμισης της Ανάπτυξης (Δρόμοι, Χώροι Πρασίνου, Κατασκευές)», του Παραρτήματος Β των Τοπικών Σχεδίων ή στο Κεφάλαιο 3 «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής», της Δήλωσης Πολιτικής. Για σκοπούς εφαρμογής του πιο πάνω, απαραίτητη είναι η διενέργεια διαβούλευσης με την Τοπική Αρχή. Σε περίπτωση μη ανταπόκρισης εντός του καθορισμένου χρονικού διαστήματος, ως αυτό καθορίζεται στην παρ. 2.10.3, του Εγχειριδίου, ο απαιτούμενος δημόσιος χώρος για Κοινοτικό Εξοπλισμό χωροθετείται κατά προτίμηση ως συνέχεια του απαιτούμενου δημόσιου χώρου πρασίνου, ειδικότερα σε περιπτώσεις κατά τις οποίες το εμβαδόν του είναι μικρό, άρα δεν θα ήταν δυνατή η ανέγερση οικοδομής επαρκούς εμβαδού.

##### 3.4.3.1 Αξιοποίηση Χώρων Κοινοτικού Εξοπλισμού από τις Τοπικές Αρχές

Σε περιπτώσεις ανάπτυξης Χώρων Κοινωνικού Εξοπλισμού από τις Τοπικές Αρχές, για σκοπούς εξασφάλισης χορηγίας/επιδότησης, αντί για τη διαδικασία συνομολόγησης Σύμβασης Μίσθωσης/Άδειας Χρήσης με την Κυπριακή Δημοκρατία, είναι δυνατόν να παραχωρείται από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας σχετική Βεβαίωση, ως εφαρμόζεται και στις περιπτώσεις διαμόρφωσης Δημόσιων Χώρων Πρασίνου με βάση την απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 94.343, ημερ. 8/2/2023.

Σε επιστολή του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως προς το Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών, ημερ. 21/8/2023, γίνεται εισήγηση για καθορισμό διαδικασίας για εξασφάλιση των απόψεων της αρμόδιας Πολεοδομικής Αρχής και του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, ώστε τόσο η συγκεκριμένη χρήση κοινωνικού εξοπλισμού να είναι επιτρεπόμενη στο υπό ανάπτυξη τεμάχιο με βάση τις

πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης, αλλά και για να διασφαλίζεται ότι δεν υπάρχουν άλλες ανάγκες ή προγραμματισμός του κράτους για τον συγκεκριμένο χώρο.

#### 3.4.4 Καθορισμός ελάχιστου εμβαδού οικοπέδου

Στόχος των Σχεδίων Ανάπτυξης είναι η ενθάρρυνση της προσφοράς ποικιλίας μεγεθών οικοπέδων ανά οικοπεδοποίηση, ώστε αυτή να αποτελεί ανάπτυξη προσαρμοσμένη στην τοπογραφία και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής, αποφεύγοντας εκτεταμένες χωματουργικές και κατασκευαστικές εργασίες. Η παράγραφος 3.8.1 της Δήλωσης Πολιτικής, και η παράγραφος 9 του Παραρτήματος Β των Τοπικών Σχεδίων, αφορούν τον τρόπο καθορισμού του ελάχιστου εμβαδού οικοπέδου.

#### 3.4.5 Χειρισμός αιτήσεων οικοπεδοποίησης σε παραλιακά τεμάχια τα οποία εκτείνονται και εντός της θάλασσας

##### **Θεσμικό Πλαίσιο:**

- Επιστολή Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ημερ. 9/8/2019

Σε περιπτώσεις που ιδιωτικά τεμάχια εκτείνονται και εντός της θάλασσας, λόγω πιθανής μετακίνησης της ακτογραμμής από το 1914, έτος κατά το οποίο έγινε η πρώτη αποτύπωση των τεμαχίων, παρόλο που το δικαίωμα χρήσης περιορίζεται, τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα δεν επηρεάζονται και συνεπώς, στην περίπτωση που η Πολεοδομική Αρχή αποφασίσει πως είναι πολεοδομικά αποδεκτό, το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας μπορεί να εγγράψει δημόσιο χώρο πρασίνου στο μέρος του τεμαχίου που έχει διαβρωθεί, και δεν θα ληφθεί υπόψη αν μέρος του χώρου αυτού εμπίπτει εντός της θάλασσας.

### 3.5 Αίτηση για Χορήγηση Προνομίου Μεταλλείου ή Λατομείου \_ΕΑ3

#### Θεσμικό Πλαίσιο:

- ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος
- [οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας \(Αιτήσεις και Ιεραρχικές Προσφυγές\) Κανονισμοί](#)
- οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Δικαιώματα) Κανονισμοί \_ [Πίνακας 3, παρ.14 και 15](#)

#### 3.5.1 Απαραίτητα στοιχεία που υποβάλλονται σε περίπτωση αίτησης για Λατομική Μεταλλευτική ανάπτυξη

Με την αίτηση για εξασφάλιση άδειας για Λατομική/ Μεταλλευτική Ανάπτυξη, πέραν των απαραίτητων εγγράφων και δικαιολογητικών που περιγράφονται στο Κεφάλαιο 3 του Εγχειριδίου υποβάλλονται και τα ακόλουθα:

1. Έντυπο Πληροφοριών για Λατομεία Β' Τάξης (εμπίπτουν στο Δεύτερο Παράρτημα του περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμο) ή Μελέτη Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον (ΜΕΕΠ) για Λατομεία Α' Τάξης (εμπίπτουν στο Πρώτο Παράρτημα του περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμο)
2. Χωροταξικά Σχέδια, σε κλίμακα τουλάχιστον 1:500 και τομές όπου να δείχνονται
  - (α) Ο χώρος της Λατομικής/ Μεταλλευτικής Ανάπτυξης
  - (β) Υψόμετρα (προτεινόμενα, υφιστάμενα και γειτονικών τεμαχίων)
  - (γ) Θέσεις Μηχανημάτων και Βοηθητικών Εγκαταστάσεων (εάν πρόκειται να τοποθετηθούν)
  - (δ) Τρόπος Εκσκαφής
  - (ε) Τρόπος Αποκατάστασης του τοπίου
3. Προσπέλαση:
  - (α) Αν υπάρχει δικαίωμα διαβάσεως (εγγεγραμμένο στον Τίτλο Ιδιοκτησίας) να σημειώνεται στο χωρομετρικό σχέδιο.
  - (β) Αν η προσπέλαση γίνεται μέσω παραχώρησης διευκολύνσεων προσπέλασης από γειτονικά τεμάχια, επισυνάπτονται οι σχετικές συγκαταθέσεις και σχεδιαγράμματα, καθώς επίσης και αντίγραφα των Τίτλων Ιδιοκτησίας.
4. Συμπληρωματική επεξηγηματική επιστολή με τις διάφορες φάσεις των εργασιών και μέτρα που θα ληφθούν σταδιακά για αποκατάσταση του τοπίου και τη χρήση που θα έχει μελλοντικά ο χώρος της Λατόμευσης.

5. Σε περίπτωση αίτησης σε κρατική γη, υποβάλλεται Πιστοποιητικό Έρευνας από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας το οποίο να επιβεβαιώνει τον νόμιμο ιδιοκτήτη της γης.

### 3.5.2 Προνόμια Λατομείου σε Κρατική Γη – Διάθεση Κρατικής Γης για μεταλλευτικούς σκοπούς

Η Υπηρεσία Μεταλλείων εκδίδει με βάση τους περί Ρυθμίσεως Μεταλλείων και Λατομείων Νόμου και Κανονισμών, Μεταλλευτικές Μισθώσεις, Προνόμια Λατομείων, καθώς επίσης και Ερευνητικές και Μεταλλευτικές Άδειες για διενέργεια μεταλλευτικών και λατομικών εργασιών σε κρατική γη. Το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, με βάση τις πρόνοιες των περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας (Διάθεση) Κανονισμών, εξετάζει αιτήσεις για διάθεση κρατικής γης, περιλαμβανομένης και της εκμίσθωσης για σκοπούς που καθορίζονται στους εν λόγω Κανονισμούς.

Κατά την υποβολή αίτησης για έκδοση Πολεοδομικής Άδειας για διενέργεια μεταλλευτικών/ λατομικών εργασιών σε κρατική γη, ο αιτητής υποβάλλει, ταυτόχρονα με την παραλαβή της αίτησης, Πιστοποιητικό Έρευνας από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας το οποίο επιβεβαιώνει τον νόμιμο ιδιοκτήτη της γης. Ακολουθώντας, κατά την εξέταση της αίτησης, η Πολεοδομική Αρχή ζητά από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας τις απόψεις του για την προτεινόμενη χρήση της κρατικής γης, για τυχόν υπάρχουσες δεσμεύσεις και άλλες πληροφορίες που αφορούν την υπό ανάπτυξη κρατική γη. Το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας εκφράζει τις απόψεις του εντός ενός (1) μήνα από την ημερομηνία παραλαβής της σχετικής επιστολής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

Με βάση τα πιο πάνω, καμιά άδεια για ανάπτυξη λατομείου σε κρατική γη δεν μπορεί να χορηγηθεί προτού ακολουθηθεί η πιο πάνω διαδικασία και διαπιστωθεί το ιδιοκτησιακό καθεστώς του τεμαχίου αλλά και οι τυχόν δεσμεύσεις που επηρεάζουν το ακίνητο.

Στις εν λόγω περιπτώσεις δεν απαιτείται η εξασφάλιση έγκρισης από το Υπουργικό Συμβούλιο για τη διάθεση της κρατικής γης στον αιτητή, αφού αρμόδια Αρχή για την χορήγηση προνομίων μεταλλείων είναι η Υπηρεσία Μεταλλείων, η οποία, με βάση τον περί Μεταλλείων και Λατομείων Νόμο, δύναται να διαθέτει κρατική γη για σκοπούς μεταλλευτικής ή/και λατομικής εκμετάλλευσης.

Σημειώνεται ότι, το προνόμιο λατομείου δεν αποτελεί ουσιαστικά εκμίσθωση της κρατικής γης. Επιπρόσθετα, το προνόμιο λατομείου δεν δίνει το δικαίωμα, και δεν αντικαθιστά την ανάγκη εξασφάλισης Πολεοδομικής Άδειας και Άδειας Οικοδομής για ανέγερση κτιρίων στην κρατική γη που καλύπτεται από το προνόμιο. Ωστόσο, η τοποθέτηση μηχανημάτων καλύπτεται από το προνόμιο λατομείου. Σχετική είναι η Γνωμάτευση του Γενικού Εισαγγελέα για το θέμα ημερ. 29/6/1985.

### 3.5.3 Διάθεση κρατικής γης για σκοπούς πρόσβασης προς περιοχή που καλύπτεται από μεταλλευτική μίσθωση / προνόμιο λατομείου'

Για σκοπούς πρόσβασης και διευκόλυνσης της μεταλλευτικής/ λατομικής ανάπτυξης, εκεί όπου χρειάζεται παραχωρείται λωρίδα κρατικής γης ικανοποιητικού πλάτους, η οποία περιλαμβάνεται στη μεταλλευτική μίσθωση/ προνόμιο λατομείου, νοουμένου ότι στη συγκεκριμένη λωρίδα πρόσβασης θα απαγορεύεται η διενέργεια μεταλλευτικών / λατομικών εργασιών. Η θέση της λωρίδας αυτής καθορίζεται με βασικό κριτήριο την αποφυγή διάσπασης της ενότητας και δυσμενούς επηρεασμού της κρατικής γης.

### 3.5.4 Αρμοδιότητες Τμημάτων που συμμετέχουν στη διαδικασία χορήγησης Πολεοδομικής Άδειας για λατομική/ μεταλλευτική ανάπτυξη

- Η **Υπηρεσία Μεταλλείων** εκδίδει με βάση τις πρόνοιες του περί Ρυθμίσεως Μεταλλείων και Λατομείων Νόμου Μεταλλευτικές Μισθώσεις, Προνόμια Λατομείων καθώς επίσης και Ερευνητικές και Μεταλλευτικές Άδειες για διενέργεια μεταλλευτικών και λατομικών εργασιών σε κρατική γη.
- Το **Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας**, με βάση τις πρόνοιες των περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας (Διάθεση) Κανονισμών, εξετάζει αιτήσεις για τη διάθεση κρατικής γης, περιλαμβανομένης, μεταξύ άλλων και της εκμίσθωσης για σκοπούς που καθορίζονται στους εν λόγω Κανονισμούς.
- Ο **Διευθυντής Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως / Επαρχιακός Οργανισμός Αυτοδιοίκησης** χορηγεί, με βάση τις πρόνοιες του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, όπου απαιτείται, Πολεοδομικές Άδειες, για αναπτύξεις σε κρατική γη, η οποία διατίθεται με βάση τους πιο πάνω Νόμους και Κανονισμούς

### 3.5.5 Κοινοποίηση Απόφασης Πολεοδομικής Αρχής

Σημειώνεται ότι για όλες τις αιτήσεις για λατομεία (και άλλους σκοπούς) που υποβάλλονται σε κρατική γη, για τις οποίες ζητούνται οι απόψεις του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, τυχόν χορήγηση πολεοδομικής άδειας θα πρέπει να κοινοποιείται στο εν λόγω Τμήμα, ώστε να δεσμευτεί η διάθεση της επηρεαζόμενη γης και να μην γίνονται αποδεκτές άλλες αιτήσεις για εκμίσθωση της ίδιας κρατικής γης.

Επιπρόσθετα, όλες οι αποφάσεις της Πολεοδομικής Αρχής που αφορούν λατομεία ή μεταλλεία (χορήγηση, απόρριψη, έγκριση παράτασης ισχύος κτλ), κοινοποιούνται στην Υπηρεσία Μεταλλείων και στο Τμήμα Γεωλογικής Επισκόπησης. Μετά την εξασφάλιση Πολεοδομικής άδειας, θα πρέπει να εξασφαλιστεί από την Υπηρεσία Μεταλλείων μεταλλευτική μίσθωση / προνόμιο λατομείου. Σε περίπτωση που δεν καταστεί δυνατή η

εξασφάλιση μεταλλευτικής μίσθωσης/ προνομίου λατομείου, η Πολεοδομική Άδεια παύει να ισχύει.

Ιδιαίτερα στις περιπτώσεις που αφορούν ανανέωση προσωρινής πολεοδομικής άδειας υφιστάμενων λατομείων, η άμεση αποστολή της απόφασης της Πολεοδομικής Αρχής στην Υπηρεσία Μεταλλείων, είναι πολύ σημαντική ώστε να ανανεώνονται και τα αντίστοιχα προνόμια λατομείων.

### Άλλες σχετικές πληροφορίες σχετικά με τον χειρισμό αίτησης ΕΑ3

- Η περίοδος ισχύος Πολεοδομικών Αδειών για λατομεία καθορίζεται με βάση την Εγκύκλιο 4/2013 «Περίοδος ισχύος πολεοδομικών αδειών για λατομεία» για την οποία γίνεται αναφορά στην παράγραφο **6.5** του Εγχειριδίου.
- Η διαδικασία ανανέωσης προσωρινής πολεοδομικής άδειας λατομείου/ μεταλλείου περιγράφεται στην παρ. **3.7.2** του Εγχειριδίου

Κατάλογος Επιβεβαίωσης Περιεχομένων Αίτησης για Μεταλλεία: [ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1Γ](#)  
[Έντυπο Τμήματος Περιβάλλοντος για ανανέωση προσωρινής πολεοδομικής άδειας λατομείου](#)

### 3.6 Αίτηση για Αναπτύξεις που Εκτελούνται από Κυβερνητικά Τμήματα και Υπηρεσίες\_EA4

#### Θεσμικό Πλαίσιο:

- [Εγκύκλιος επιστολή Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, ημερ. 1/3/2023](#)
- Απόφαση Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 36.473, ημερ. 21/11/1991
- Απόφαση Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 40.222, ημερ. 1/12/1993
- Απόφαση Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 51.584, ημερ. 12/4/2000
- [Το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας \(Κυβερνητικές Βιομηχανικές Περιοχές\) Ειδικό \(Καταργητικό\) Διάταγμα Ανάπτυξης του 2023](#)

Όλα τα Κυβερνητικά Τμήματα και Υπηρεσίες έχουν υποχρέωση και ευθύνη για συμμόρφωση των αναπτύξεων που διενεργούν με τις πρόνοιες και επιδιώξεις των Σχεδίων Ανάπτυξης και της πολεοδομικής νομοθεσίας. Για τον σκοπό αυτό πριν από τη διενέργεια οποιασδήποτε ανάπτυξης, τα αρμόδια Τμήματα/ Υπηρεσίες που υπάγονται στα οικεία Υπουργεία, θα πρέπει να εξασφαλίσουν τις απόψεις του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, ως Πολεοδομική Αρχή, με την υποβολή του Εντύπου Αίτησης EA4 - Ειδοποίηση στην Πολεοδομική Αρχή για Αναπτύξεις που εκτελούνται από Κυβερνητικά Τμήματα/ Υπηρεσίες. Σχετική είναι η παρ. [9.7](#), του Εγχειριδίου.

Η απαίτηση για εξασφάλιση των απόψεων του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, ως Πολεοδομική Αρχή για αναπτύξεις που εκτελούνται από Κυβερνητικά Τμήματα, αποφασίσθηκε σε σχετική συνεδρία του Υπουργικού Συμβουλίου, ημερομηνίας 21/11/1991. Η εν λόγω διαδικασία εξασφάλισης Πολεοδομικής Έγκρισης, θεσμοθετήθηκε για πρώτη φορά με την ενσωμάτωση σαφών προνοιών, στο εγκριμένο Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας 1994, στο Κεφάλαιο 28 «Αναπτύξεις που εκτελούνται από Κυβερνητικά Τμήματα».

Πριν την πλήρη εφαρμογή του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου την 1/12/1990, για αδειοδότηση αναπτύξεων ίσχυε μόνο ο περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμος, με βάση το Άρθρο 25 του οποίου για αναπτύξεις που διενεργούνταν από την Κυβέρνηση δεν απαιτείται εξασφάλιση Άδειας Οικοδομής (σχετική είναι η παρ. [9.7](#) του Εγχειριδίου). Συνεπώς, για οποιαδήποτε Κυβερνητικές αναπτύξεις που σχεδιάσθηκαν ή/και υλοποιήθηκαν πριν την 1/12/1990, θεωρείται ότι έχουν εξασφαλισθεί οι απαραίτητες άδειες.

Σημειώνεται ότι, σε υφιστάμενες κρατικές αναπτύξεις οι οποίες έτυχαν αδειοδότησης με βάση το προαναφερόμενο καθεστώς και πριν να τεθεί σε πλήρη εφαρμογή ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος την 1/12/1990, οι οποίες αφορούν αναβαθμίσεις / αποκαταστάσεις ή και μικρής φύσεως τροποποιήσεις για σκοπούς εκσυγχρονισμού, δεν απαιτείται η διενέργεια οποιασδήποτε διαδικασίας εξασφάλισης Πολεοδομικής Έγκρισης. Εξαιρέση αποτελούν η ανέγερση εξ' ολοκλήρου νέων εγκαταστάσεων ή/και προσθήκες / επεκτάσεις στα υφιστάμενα κτίρια ουσιαστικής κλίμακας.

### 3.6.1 Ενέργειες που προηγούνται της υποβολής του Εντύπου Αίτησης ΕΑ4

Με την Εγκύκλιο επιστολή του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ημερομηνίας 1/3/2023, έχουν καταγραφεί οι ενέργειες οι οποίες θα πρέπει να προηγηθούν της υποβολής του προαναφερόμενου Εντύπου Αίτησης ΕΑ4, ώστε να επιταχυνθεί η διαδικασία εξέτασης της ειδοποίησης και να δοθεί η έγκριση του Διευθυντή σε σύντομο χρονικό διάστημα. Οι ενέργειες περιλαμβάνουν τη διενέργεια των απαιτούμενων διαβουλεύσεων και την ενσωμάτωση των παρατηρήσεων των Τμημάτων/Υπηρεσιών στα υποβληθέντα σχέδια, την εξασφάλιση ικανοποιητικής προσπέλασης, την υποβολή τυχόν απαιτούμενων μελετών (ΜΕΕΠ, κυκλοφοριακή, κ.ά., ταυτόχρονα με την υποβολή της αίτησης). Στην υπό αναφορά Εγκύκλιο, αναφέρονται επίσης τα έγγραφα/ στοιχεία και σχέδια που πρέπει να περιλαμβάνονται στις υποβληθείσες αιτήσεις, τα οποία καταγράφονται στον Κατάλογο Επιβεβαίωσης Περιεχομένων Αίτησης για Αναπτύξεις που Εκτελούνται από Κυβερνητικά Τμήματα και Υπηρεσίες (ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1ε).

Επιπρόσθετα, των όσων αναφέρονται πιο πάνω, οι αρμόδιες Κρατικές Υπηρεσίες οφείλουν να ενημερώνουν έγκαιρα τις Τοπικές Αρχές για τα προγραμματιζόμενα έργα που εμπίπτουν στα διοικητικά τους όρια, και να τους δίνεται η δυνατότητα να εκφέρουν τις απόψεις τους, ως η Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 51.584, ημερ. 12/4/2000.

### 3.6.2 Απόκλιση από τις πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης για αναπτύξεις που διενεργούνται από Κυβερνητικό Τμήμα

Πληροφορίες σχετικά με την διαδικασία που ακολουθείται σε περίπτωση κατά την οποία δεν πληρούνται οι πρόνοιες του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης σε αίτηση που υποβάλλεται από Κυβερνητικό Τμήμα/ Υπηρεσία, παρατίθενται στην παρ. 4.3, του Εγχειριδίου.

### 3.6.3 Ιδιοκτησιακό καθεστώς και τύπος πολεοδομικής αίτησης για αναπτύξεις που διενεργούνται από Κυβερνητικά Τμήματα και Υπηρεσίες

Σύμφωνα με επιστολή του Γενικού Εισαγγελέα της Δημοκρατίας προς τον Διευθυντή Τμήματος Δημοσίων Έργων, ημερ. 12/9/2005, εκφράζονται απόψεις αναφορικά με τη διαδικασία που πρέπει να ακολουθείται σε σχέση με την αδειοδότηση Κυβερνητικών Αναπτύξεων. Συγκεκριμένα αναφέρεται ότι, η διαδικασία αδειοδότησης εξαρτάται από



το ποιος είναι ο ιδιοκτήτης γης. Σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης είναι το κράτος, εφαρμόζεται η διαδικασία υποβολής Εντύπου Αίτησης ΕΑ4 έστω και αν η ανάπτυξη διενεργείται από τρίτα πρόσωπα. Αν ο ιδιοκτήτης είναι ιδιώτης, επιβάλλεται η εξασφάλιση Πολεοδομικής Άδειας έστω και αν το κράτος εμπλέκεται ή/και έχει συμφέρον στην ανάπτυξη.

#### 3.6.4 Αιτήση για βιομηχανική ανάπτυξη εντός Κυβερνητικών Βιομηχανικών Περιοχών

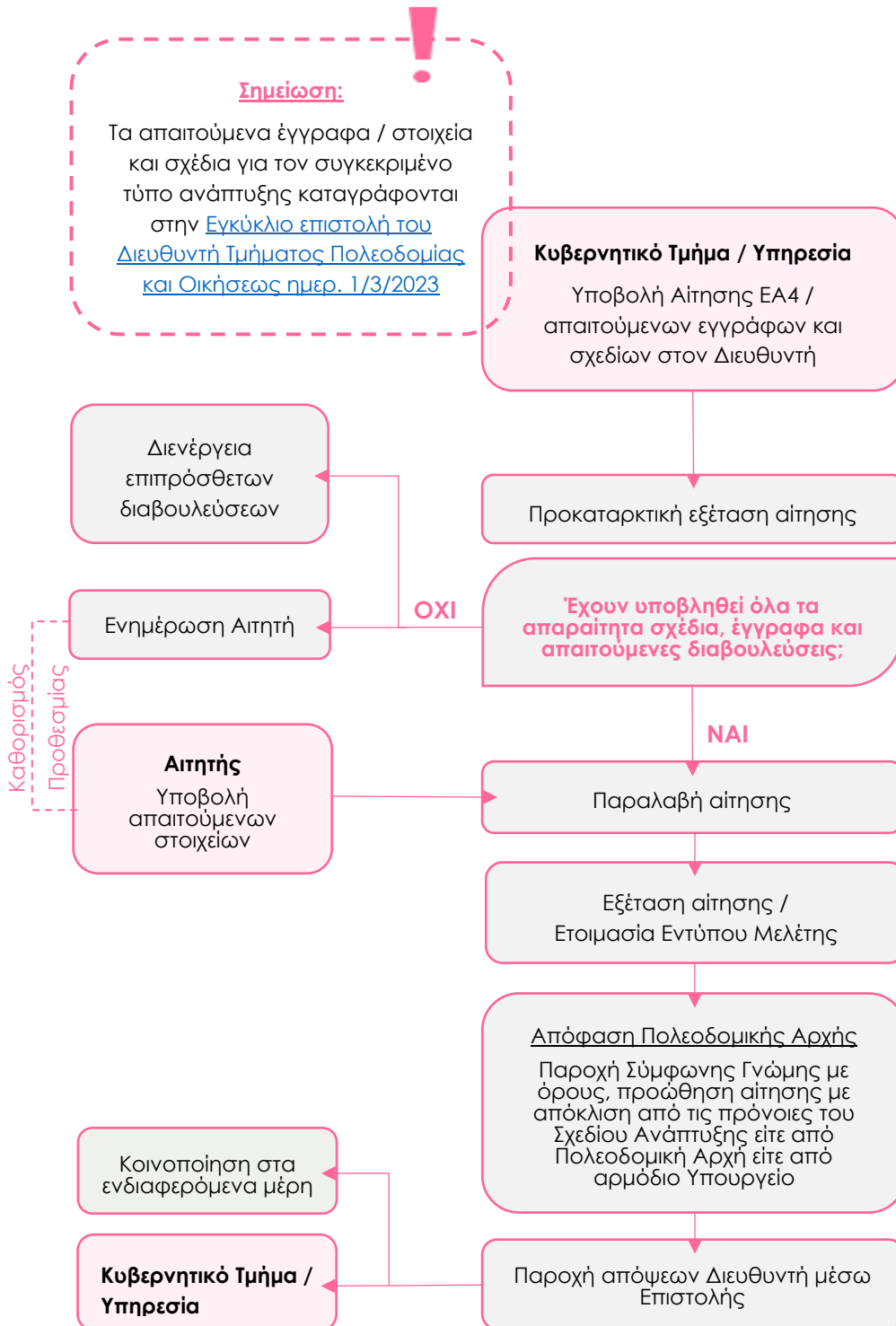
Αναφορικά με την διαδικασία αδειοδότησης βιομηχανικών αναπτύξεων εντός Κυβερνητικών Βιομηχανικών Περιοχών, οι αιτητές (Μισθωτές) αποτείνονται οι ίδιοι για την εξασφάλιση της απαιτούμενης Πολεοδομικής Άδειας και Άδειας Οικοδομής. Σχετικό είναι το [περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας \(Κυβερνητικές Βιομηχανικές Περιοχές\) Ειδικό \(Καταργητικό\) Διάταγμα Ανάπτυξης του 2023](#).

#### 3.6.5 Παραχώρηση ανοικτού δημόσιου χώρου σε αναπτύξεις που αφορούν δημόσιο εκπαιδευτήριο ή οικοδομές για στέγαση υπηρεσιών του κράτους

Στις περιπτώσεις αναπτύξεων που αφορούν δημόσια εκπαιδευτήρια ή οικοδομές για τη στέγαση υπηρεσιών του κράτους δεν εφαρμόζονται οι σχετικές πρόνοιες για παραχώρηση ανοικτού δημόσιου χώρου, εφόσον στον σχεδιασμό του ελεύθερου χώρου της οικοδομής, το ποσοστό της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας που θα απαιτείτο για ανοικτό δημόσιο χώρο καθορίζεται ως ανοικτός χώρος προσβάσιμος και διαθέσιμος για χρήση από το κοινό. Το πιο πάνω καθορίζεται στην παρ. 3.4(ια), του Κεφαλαίου 3 «Μέτρα Ρύθμισης της Ανάπτυξης (Δρόμοι, Χώροι Πρασίνου, Κατασκευές)», του Παραρτήματος Β, των Τοπικών Σχεδίων και στην παρ. 3.3.9, του Κεφαλαίου 3 «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής», της Δήλωσης Πολιτικής.

Κατάλογος Επιβεβαίωσης Περιεχομένων Αίτησης για Αναπτύξεις που Εκτελούνται από Κυβερνητικά Τμήματα και Υπηρεσίες: [ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1Δ](#)

3.6.6 Διαδικασία εξέτασης αίτησης για αναπτύξεις από Κυβερνητικά Τμήματα και Υπηρεσίες



### 3.7 Αίτηση για Ανανέωση Προσωρινής Πολεοδομικής Άδειας\_ΕΑ6

#### Θεσμικό Πλαίσιο:

- ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος – [Άρθρο 27](#)
- οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Δικαιώματα) Κανονισμοί \_ [Πίνακας 3 παρ. 53](#)

#### 3.7.1 Διαδικασία Εξέτασης Αίτησης για ανανέωση Προσωρινής Πολεοδομικής Άδειας

Η αίτηση για ανανέωση Προσωρινής Πολεοδομικής Άδειας υποβάλλεται απαραίτητα στην Πολεοδομική Αρχή τρεις (3) μήνες πριν τη λήξη της προσωρινής πολεοδομικής άδειας με βάση τις πρόνοιες του [άρθρου 27](#) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου. Σε περίπτωση που η αίτηση δεν υποβληθεί έγκαιρα, απαιτείται η εξασφάλιση της έγκρισης του Υπουργού Εσωτερικών, μετά από επιστολή και σύσταση της Πολεοδομικής Αρχής.

Στην επιστολή της Πολεοδομικής Αρχής προς τον Υπουργό Εσωτερικών για εξασφάλιση της έγκρισης για ανανέωση προσωρινής άδειας πρέπει να καταγράφονται, μεταξύ άλλων, ο λόγος εκπρόθεσμης υποβολής της αίτησης για παράταση και κατά πόσο υποβλήθηκε και εκδόθηκε Άδεια Οικοδομής, ως η επιστολή του Γενικού Διευθυντή Υπουργείου Εσωτερικών προς τις Πολεοδομικές Αρχές, ημερ. 6/4/2020.

Πρότυπο Επιστολής Πολεοδομικής Αρχής προς Υπουργό Εσωτερικών για εξασφάλιση της έγκρισης του για ανανέωση προσωρινής άδειας που δεν υποβλήθηκε έγκαιρα: [ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 9](#)

#### 3.7.2 Ανανέωση προσωρινών πολεοδομικών αδειών για λατομεία

Αίτηση για ανανέωση προσωρινής πολεοδομικής άδειας για λατομεία/ μεταλλεία πρέπει απαραίτητα να υποβάλλεται στην Πολεοδομική Αρχή τουλάχιστον τρεις (3) μήνες πριν την λήξη της ισχύος της.

Κατά την υποβολή αίτησης για ανανέωση πολεοδομικής άδειας υφιστάμενων λατομείων, συμπληρώνεται και υποβάλλεται ειδικό [Έντυπο](#) του Τμήματος Περιβάλλοντος στο οποίο περιέχονται όλα τα απαραίτητα στοιχεία και πληροφορίες ώστε η αίτηση να τύχει αξιολόγησης από την Περιβαλλοντική Αρχή.

Σημειώνεται ότι, το εν λόγω έντυπο αφορά αποκλειστικά ανανεώσεις πολεοδομικής άδειας υφιστάμενων λατομείων και όχι δημιουργία νέων λατομείων, επεκτάσεις υφιστάμενων λατομείων ή επαναλειτουργία παλαιότερων λατομείων, για τα οποία απαιτείται η υποβολή Έκθεσης Πληροφοριών ή Μελέτη Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον (ανάλογα με το εμβαδόν του λατομείου σύμφωνα με τον [περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμο](#).

### 3.8 Αίτηση για χορήγηση Αντίγραφου Καταχώρησης στο Μητρώο\_ ΕΑ7

#### Θεσμικό Πλαίσιο:

- [Εντολή 2/2005 «Μητρώο Καταχώρησης Αιτήσεων»](#)
- οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Δικαιώματα) Κανονισμοί \_ [Πίνακας 3, παρ. 42](#)

Η Πολεοδομική Αρχή διατηρεί στο σύστημα ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ ηλεκτρονικό **Μητρώο Καταχώρησης Αιτήσεων** για πολεοδομικές αιτήσεις, όπως καθορίζεται στην Εντολή 2/2005 «Μητρώο Καταχώρησης Αιτήσεων» του Υπουργού Εσωτερικών και, αφού καταβληθούν τα απαιτούμενα δικαιώματα, είναι δυνατόν να παρασχεθούν ηλεκτρονικά σε ενδιαφερόμενο άτομο, μέσω του συστήματος ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ, τα πιο κάτω:

#### **Αντίγραφα έγγραφων που μπορούν να δοθούν κατόπιν αίτησης για χορήγηση Αντίγραφου Καταχώρησης στο Μητρώο:**

1. Έντυπο της αίτησης που υποβλήθηκε.
2. Χωρομετρικό Σχέδιο στο οποίο να φαίνεται ευκρινώς το τεμάχιο της αίτησης.
3. Γνωστοποίηση απόφασης της Πολεοδομικής Αρχής, περιλαμβανομένων και οποιωνδήποτε όρων χορήγησης ή λόγων άρνησης χορήγησης άδειας. Σε περίπτωση αίτησης για καθορισμό ή για προκαταρκτικές απόψεις, θα παραχωρείται αντίγραφο των απόψεων της Πολεοδομικής Αρχής.
4. Συμφωνία συναπτόμενη με βάση το άρθρο 43 του Νόμου.
5. Ειδοποίηση Επιβολής και απόφαση λαμβανόμενη από τον Υπουργό.
6. Ειδοποίηση Απαίτησης για Αποζημίωση και απόφαση λαμβανόμενη από τον Υπουργό.
7. Ιεραρχική ή/και Δικαστική Προσφυγή κατά πολεοδομικής απόφασης και απόφαση που λήφθηκε από το Υπουργικό Συμβούλιο / Αρμόδια Υπουργική Επιτροπή και το Ανώτατο Δικαστήριο.
8. Αίτηση και απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου αναφορικά με αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδεια κατά παρέκκλιση των προνοιών του Σχεδίου Ανάπτυξης.

### 3.9 Αίτηση για Έγκριση Παράτασης Ισχύος Πολεοδομικής Άδειας \_ ΕΑ11

#### Θεσμικό Πλαίσιο:

- ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος – [Άρθρο 28 \(3\)](#)
- οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Δικαιώματα) Κανονισμοί \_ [Πίνακας 3 παρ. 54](#)

Η αίτηση παράτασης ισχύος Πολεοδομικής Άδειας διέπεται από τις πρόνοιες του άρθρου 28 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, σύμφωνα με το οποίο, η παράταση πολεοδομικών αδειών περιλαμβάνει τις ακόλουθες περιπτώσεις:

#### (α) Οι πρόνοιες του οικείου Σχεδίου Ανάπτυξης παραμένουν αμετάβλητες

Όταν οι πρόνοιες του δημοσιευμένου Σχεδίου Ανάπτυξης που αφορούν την ακίνητη ιδιοκτησία στην οποία προτείνεται η ανάπτυξη παραμείνουν αμετάβλητες, όπως δηλαδή ήταν κατά την ημερομηνία χορήγησης της αρχικής άδειας, ή η ανάπτυξη για την οποία χορηγήθηκε άδεια συνεχίζει να επιτρέπεται μετά την τροποποίηση του Σχεδίου, η αίτηση για παράταση εξετάζεται χωρίς ιδιαίτερη δυσκολία.

Σε περίπτωση που η αίτηση υποβληθεί πέραν των τριών μηνών πριν τη λήξη της άδειας, η αίτηση δεν παραλαμβάνεται και ειδοποιείται ο αιτητής ώστε να την υποβάλει εκ νέου τρεις μήνες πριν από την λήξη της ώστε η αίτηση να μελετηθεί σε εύλογο χρόνο και να συνυπολογιστεί η περίπτωση για τυχόν αλλαγή του Σχεδίου Ανάπτυξης στο μεσοδιάστημα.

#### (β) Οι πρόνοιες του οικείου Σχεδίου Ανάπτυξης έχουν τροποποιηθεί

Όταν οι πρόνοιες του δημοσιευμένου Σχεδίου Ανάπτυξης που αφορούν την ακίνητη ιδιοκτησία της ανάπτυξης έχουν τροποποιηθεί σε σύγκριση με τις πρόνοιες που ίσχυαν κατά τη χορήγηση της αρχικής άδειας, η αίτηση υποβάλλεται το αργότερο μέσα σε διάστημα τριών μηνών πριν από την ημερομηνία λήξης της άδειας, και εν πάση περιπτώσει πριν την λήξη της άδειας. Σε τέτοια περίπτωση εκδίδεται έγκριση παράτασης, νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή διαπιστώσει ότι εργασίες που προνοούνται στην άδεια εκτελέστηκαν σε μη αναστρέψιμο βαθμό, κατά τον χρόνο ισχύος της άδειας.

Στην περίπτωση που οι εργασίες δεν έχουν αρχίσει, και οι πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης έχουν στο μεταξύ τροποποιηθεί, αλλά ο αιτητής επιθυμεί να παρατείνει την ισχύ της αρχικής πολεοδομικής άδειας, αυτός καλείται να υποβάλει αίτηση για έγκριση τροποποιημένων σχεδίων παράλληλα με την αίτηση για παράταση ισχύος, ώστε η ανάπτυξη να πληροί τις πρόνοιες του εν ισχύ Σχεδίου Ανάπτυξης.

**(γ) Οι εργασίες δεν έχουν αρχίσει και η άδεια βρίσκεται στη λήξη της**

Όταν οι εργασίες δεν έχουν αρχίσει, η άδεια βρίσκεται στην λήξη της χωρίς για αυτό να ευθύνεται ουσιαστικά ο αιτητής, αλλά να οφείλεται σε καθυστέρηση αρμόδιου Τμήματος, Αρχής, Υπηρεσίας ή Δικαστηρίου, σύμφωνα με τις τρεις περιπτώσεις που αναφέρονται στον Νόμο, και έχουν τροποποιηθεί οι πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης, τότε η Πολεοδομική Άδεια δεν λήγει, έστω και αν έχει παρέλθει η ημερομηνία που αναφέρεται στην Άδεια ως ημερομηνία λήξης, και παρατείνεται.

### 3.10 Αίτηση για Επανεκδοση Πολεοδομικής Άδειας

**Θεσμικό Πλαίσιο:**

- [Εγκύκλιος 4/2008 του Υπουργού Εσωτερικών](#)
- οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Δικαιώματα) (Τροποποιητικοί) Κανονισμοί \_ [παρ. 3\(γ\) σημείο 57](#)

Αιτήσεις για Επανεκδοση Πολεοδομικής Άδειας υποβάλλονται σε περιπτώσεις που είτε η περίοδος ισχύος της πολεοδομικής άδειας έχει εκπνεύσει χωρίς να έχει υποβληθεί εγκαίρως αίτηση για παράταση ισχύος, καθώς και στις περιπτώσεις που η μέγιστη περίοδος ισχύος της άδειας έχει παρέλθει.

Στις πιο πάνω περιπτώσεις, ο αιτητής υποβάλλει στην Πολεοδομική Αρχή νέα αίτηση (ΕΑ15, ΕΑ2 ή ΕΑ3), με τα σχέδια που έχουν σφραγιστεί από την Πολεοδομική Αρχή με την άδεια που έληξε, με σκοπό την εν νέου χορήγηση της λήξασας πολεοδομικής άδειας.

Η Πολεοδομική Αρχή, αφού διενεργήσει ταχύ και συνοπτικό έλεγχο για να επιβεβαιώσει ότι το πολεοδομικό και αναπτυξιακό καθεστώς της ιδιοκτησίας, και η χρήση της ανάπτυξης δεν έχει διαφοροποιηθεί στο μεσοδιάστημα κατά τρόπο που να καθιστά την ανάπτυξη μη επιτρεπόμενη, είναι δυνατόν να χορηγήσει Πολεοδομική Άδεια με την εκ νέου σφράγιση αντιγράφων των σχεδίων και των όρων της λήξασας πολεοδομικής άδειας ή και να θέσει νέους όρους αν αυτό κριθεί απαραίτητο.

Σε περιπτώσεις αίτησης για **επανεκδοση άδειας που χορηγήθηκε κατά Παρέκκλιση** ακολουθείται η διαδικασία που περιγράφεται στην παράγραφο 4.7 [«Επανεκδοση Άδειας που Χορηγήθηκε κατά Παρέκκλιση»](#) του Εγχειριδίου.

# 4

## Αίτηση κατά Παρέκκλιση



## 4 ΑΙΤΗΣΗ ΚΑΤΑ ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ

### Θεσμικό Πλαίσιο:

- ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος \_ [Άρθρο 26](#)
- [οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας \(Παρεκκλίσεις\) Κανονισμοί](#)
- [οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας \(Παρεκκλίσεις\) \(Τροποποιητικοί\) Κανονισμοί](#)
- [Εντολή 1/2000 «Κώδικας Διεξαγωγής Δημόσιας Ακρόασης»](#)

Σε ορισμένες περιπτώσεις προκύπτει η ανάγκη αξιολόγησης αίτησης για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας κατά παρέκκλιση των προνοιών του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης. Οι περιπτώσεις αυτές αποτελούν την εξαίρεση στον κανόνα, και η χρήση αυτής της δυνατότητας πρέπει να αιτιολογείται πλήρως.

Η αξιολόγηση αιτήσεων μέσα σε αυτή τη διαδικασία ρυθμίζεται από τους σχετικούς Κανονισμούς, όπου περιέχονται πρόνοιες που αφορούν:

- τη δημιουργία πενταμελούς Συμβουλίου Μελέτης Παρεκκλίσεων για την αξιολόγηση αιτήσεων και διαμόρφωση εισηγήσεων προς το Υπουργικό Συμβούλιο,
- τη διαδικασία που πρέπει να ακολουθείται για την υποβολή αίτησης σε ειδικό έντυπο, τη δημοσιοποίηση και την εξέταση της,
- τα δικαιώματα που καταβάλλονται και τα δικαιολογητικά που απαιτούνται προς υποστήριξη της αίτησης,
- τις περιπτώσεις διενέργειας δημόσιας ακρόασης σε σχέση με αιτούμενη ανάπτυξη,
- τα κριτήρια και τις αρχές αξιολόγησης των αιτήσεων και αιτιολόγησης των αποφάσεων,
- τα αντισταθμιστικά μέτρα που επιβάλλονται σε περίπτωση χορήγησης πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση,
- τον τρόπο δημοσιοποίησης των αποφάσεων του Υπουργικού Συμβουλίου σε σχέση με χορηγηθείσες Πολεοδομικές Άδειες κατά παρέκκλιση, την τήρηση σχετικού Μητρώου, κ.ο.κ.

Σημειώνεται ότι η αίτηση για κατά παρέκκλιση χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας υποβάλλεται επί ειδικού εντύπου (ΕΑ10), με τα απαραίτητα συνοδευτικά έγγραφα, ταυτόχρονα με την υποβολή κανονικής πολεοδομικής αίτησης και καταβάλλονται επιπρόσθετα δικαιώματα.

Η χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση αποτελεί μια κατ' εξαίρεση αντιμετώπιση αναπτυξιακών προτάσεων, και για τον λόγο αυτό η διαδικασία που ακολουθείται είναι διαφανής, και αποσκοπεί στην καλύτερη δυνατή και έγκαιρη ενημέρωση όλων όσων μπορεί να επηρεάζονται άμεσα ή έμμεσα από την απόφαση να χορηγηθεί τέτοια άδεια. Η διαδικασία διευκολύνει την υποβολή παραστάσεων από άτομα, φορείς ή οργανωμένα σύνολα, ενώ στην πλέον ανοικτή μορφή της, η δημόσια ακρόαση δημιουργεί τις προϋποθέσεις δημόσιου διαλόγου αναφορικά με αναπτύξεις

μεγάλης σημασίας ή δημόσιου ενδιαφέροντος. Επιπρόσθετα, αποδίδεται ιδιαίτερα μεγάλη έμφαση στην αιτιολόγηση των αποφάσεων, οι οποίες δημοσιοποιούνται κατά τρόπο που να αποτρέπει το ενδεχόμενο λανθασμένων αποφάσεων, ή υπερβολικά συχνής χρήσης της κατ' εξαίρεση διαδικασίας.

#### 4.1 Γνωστοποίηση ενδεχόμενης ανάπτυξης και Διενέργεια Δημόσιας Ακρόασης

---

Η Πολεοδομική Αρχή θα βεβαιώνεται ότι το κοινό, και ειδικά τα άτομα και τα οργανωμένα σύνολα που είναι πιθανόν να επηρεάζονται από την ενδεχόμενη χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας κατά παρέκκλιση των προνοιών Σχεδίου Ανάπτυξης, πληροφορούνται έγκαιρα, έγκυρα και επαρκώς για την υποβολή της αίτησης.

Η Πολεοδομική Αρχή θα διασφαλίζει συνθήκες που θα διευκολύνουν τη διατύπωση απόψεων από επηρεαζόμενους πολίτες ή σύνολα σε σχέση με αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση, και θα περιλαμβάνει σχετικές αναφορές στην Έκθεση που θα υποβάλλει στο Συμβούλιο Μελέτης Παρεκκλίσεων.

Σε περίπτωση διενέργειας **δημόσιας ακρόασης**, το Συμβούλιο Μελέτης Παρεκκλίσεων θα επιτρέψει τη διατύπωση αντιρρήσεων και αμφισβητήσεων κατά της προτεινόμενης ανάπτυξης, κατά τρόπο δίκαιο και ισότιμο. Ο Κώδικας διεξαγωγής Δημόσιας Ακρόασης καταγράφεται στην [Εντολή 1/2000](#) του Υπουργού Εσωτερικών.

#### 4.2 Εξέταση αίτησης για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας κατά παρέκκλιση

---

Η διαδικασία μελέτης αιτήσεων για χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση ενδεχομένως να είναι χρονοβόρα, ιδιαίτερα σε περιπτώσεις αναπτύξεων που είναι σύνθετες. Για τον λόγο αυτό, δεν είναι δυνατό να προσδιορισθούν χρονικές περίοδοι για την ολοκλήρωση των αναγκαίων διαδικασιών, ωστόσο θα καταβάλλεται κάθε προσπάθεια για επίσπευση όλων των φάσεων της μελέτης των αιτήσεων.

Ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, στις περιπτώσεις που δεν είναι Πολεοδομική Αρχή, θα πρέπει να υποβάλλει σχετική Έκθεση σε διάστημα **δύο μηνών** από την παραλαβή της Έκθεσης της Πολεοδομικής Αρχής.

Το Συμβούλιο Μελέτης Παρεκκλίσεων αιτιολογεί επαρκώς τις εισηγήσεις που υποβάλλει προς το Υπουργικό Συμβούλιο, δημοσιοποιεί τις σχετικές αποφάσεις μέσα σε περίοδο **15 εργάσιμων ημερών** από τη λήψη τους, και τηρεί Μητρώο Καταχώρησης Αιτήσεων και των σχετικών αποφάσεων, κατά τρόπο που καθιστά δυνατή την επιθεώρηση του από κάθε ενδιαφερόμενο.

### 4.3 Απόκλιση από τις πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης για αναπτύξεις που διενεργούνται από Κυβερνητικό Τμήμα

---

Στην περίπτωση που η αίτηση υποβάλλεται από Κυβερνητική Υπηρεσία (Ειδοποίηση στην Πολεοδομική Αρχή – Διευθυντής ΤΠΟ – με το Έντυπο [ΕΑ4](#)), και δεν πληρούνται για οποιοδήποτε λόγο οι πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης, αυτή θεωρείται αίτηση για **απόκλιση** από τις πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης. Στις περιπτώσεις αυτές το αρμόδιο για την αίτηση Υπουργείο (πχ. Υπουργείο Γεωργίας και Αγροτικής Ανάπτυξης σε περίπτωση αίτησης του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων) υποβάλλει σχετική Πρόταση στο Υπουργικό Συμβούλιο με αναφορά των λόγων για τους οποίους η ανάπτυξη πρέπει να υλοποιηθεί, με ενσωματωμένες τις απόψεις του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

### 4.4 Χειρισμός αίτησης κατά παρέκκλιση μετά τη λήψη απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου

---

Στις περιπτώσεις όπου η άδεια χορηγείται με όρους, τίθεται σημείωση ως ακολούθως:

#### **Σημείωση προς Αιτητές:**

Η δυνατότητα υποβολής Ιεραρχικής Προσφυγής (Σημειώσεις 2 και 3 στη Γνωστοποίηση Χορήγησης Πολεοδομικής Αδείας), ισχύει μόνο για όρους που τέθηκαν από την Πολεοδομική Αρχή, και όχι για τους συγκεκριμένους όρους που έθεσε το υπουργικό Συμβούλιο κατά την έγκριση της παρέκκλισης.

Σε περίπτωση διαφωνίας του αιτητή με τους όρους του Υπουργικού Συμβουλίου, είναι δυνατή είτε η Προσφυγή στο Ανώτατο Δικαστήριο, είτε η χρήση του Κανονισμού 30 των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Κανονισμών (ΚΔΠ 309/1999). Στη δεύτερη περίπτωση, οι όροι αυτοί δεν πρέπει να αφορούν τον συντελεστή δόμησης, τη χρήση της ανάπτυξης ή όρους για την απάμβλυνση επιπτώσεων στο περιβάλλον, εφόσον θεωρούνται ως ουσιαστικοί όροι και η τροποποίηση τους δεν είναι δυνατή με τον προαναφερόμενο Κανονισμό.

Σε περιπτώσεις άρνησης χορήγησης Πολεοδομικής Άδειας, η οποία απορρέει από Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 26 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, ο αιτητής δεν έχει δικαίωμα υποβολής Ιεραρχικής Προσφυγής κατά της απόφασης αλλά μόνο Προσφυγής στο Ανώτατο Δικαστήριο.

Σε τέτοιες περιπτώσεις η σημείωση στο κάτω μέρος του Εντύπου Γνωστοποίησης της πολεοδομικής απόφασης, η οποία αφορά τη δυνατότητα υποβολής Ιεραρχικής Προσφυγής πρέπει να διαγράφεται και να τίθεται η ακόλουθη:

### Σημείωση προς Αιτητές:

Η παρούσα αίτηση που αφορά χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση των προνοιών του [Σχέδιο Ανάπτυξης], απορρίφθηκε από το Υπουργικό Συμβούλιο στην συνεδρία ημερομηνίας .../.../.... εφόσον δεν εμπίπτει σε κανένα από τα κριτήρια του Κανονισμού 19(1)(α)-(ιβ) των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις) Κανονισμών του 1999 (ΚΔΠ 309/1999).

Σε περίπτωση διαφωνίας του αιτητή με τους όρους του Υπουργικού Συμβουλίου, είναι δυνατή η Προσφυγή στο Ανώτατο Δικαστήριο.

Για αιτήσεις που εγκρίθηκαν κατά παρέκκλιση των προνοιών του Σχεδίου Ανάπτυξης, και η παρέκκλιση αφορά την υπέρβαση του συντελεστή δόμησης, και σε περίπτωση που ο συντελεστής δόμησης που τελικά απαιτείται να αντισταθμιστεί είναι **μικρότερος** από αυτόν που καθορίστηκε στην απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, είτε λόγω λανθασμένων υπολογισμών, είτε επειδή τροποποιήθηκε μετά από αναθεώρηση των σχεδίων από τον αιτητή, είτε επειδή δημοσιεύτηκε νέο Σχέδιο Ανάπτυξης, και καθορίστηκε αυξημένος συντελεστής δόμησης για την Πολεοδομική Ζώνη στην οποία εμπίπτει η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να προχωρήσει σε χορήγηση της άδειας, χωρίς να απαιτείται προώθηση της αίτησης με τον Κανονισμό 30.

Σε τέτοια περίπτωση μπορεί να τεθεί σχετική σημείωση προς τον αιτητή και την αρμόδια Αρχή στην Πολεοδομική Άδεια, ως εξής:

### Σημείωση προς Αιτητή και Αρμόδια Αρχή:

Ο συντελεστής δόμησης της αιτούμενης ανάπτυξης ανέρχεται σε ..... τ.μ., αντί όχι πέραν του μέγιστου επιτρεπόμενου .... τ.μ., και ως εκ τούτου παρουσιάζεται υπέρβαση κατά μόνο ..... τ.μ. και όχι κατά ..... τ.μ. όπως σημειώνεται στην παράγραφο ..... της Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου ημερ. ..../...../.....

#### 4.4.1 Χαλάρωση με βάση το άρθρο 5Α του περί Προστασίας της Παραλίας Νόμου

Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για την οποία απαιτείται η εξασφάλιση Πολεοδομικής Άδειας κατά παρέκκλιση των προνοιών του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης, και παράλληλα απαιτείται εξασφάλιση χαλάρωσης με βάση το άρθρο 5Α του περί Προστασίας της Παραλίας Νόμου, εξασφαλίζεται σε πρώτο στάδιο η έγκριση χορήγησης της αιτούμενης Πολεοδομικής Άδειας από το Υπουργικό Συμβούλιο και ακολούθως η αίτηση προωθείται στην Υπουργική Επιτροπή για εξασφάλιση χαλάρωσης με βάση το άρθρο 5Α του περί Προστασίας της Παραλίας Νόμου.

#### 4.5 Παρακολούθηση Χρονοδιαγραμμάτων και άλλων όρων που τέθηκαν από το Υπουργικό Συμβούλιο

---

Ο Κανονισμός 29 των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις) Κανονισμών, καθορίζει τον χρόνο μέσα στον οποίο πρέπει να υλοποιείται η απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας κατά παρέκκλιση των προνοιών του Σχεδίου Ανάπτυξης, αλλιώς αυτή παύει να ισχύει. Όταν το διάστημα των τριών (3) χρόνων από την **ημερομηνία κοινοποίησης** παρέλθει, η ισχύς της παρέκκλισης έχει λήξει. Συνεπώς, ο αιτητής οφείλει να μεριμνά ώστε να υλοποιεί έγκαιρα τους όρους και προϋποθέσεις του Υπουργικού Συμβουλίου.

Όταν απαιτείται από το Υπουργικό Συμβούλιο να τροποποιηθούν σχέδια από τους ενδιαφερόμενους, ή να προβούν σε οποιαδήποτε ενέργεια, οι αιτητές πρέπει να ανταποκριθούν έγκαιρα, ώστε να εκδίδεται η άδεια μέσα στα χρονικά πλαίσια του Κανονισμού 29. Αμέλεια των αιτητών να ανταποκριθούν στον καθορισμένο χρόνο, εξυπακούει ότι η απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου **δεν ισχύει** και συνεπώς η Πολεοδομική Αρχή θα προχωρήσει στην απόρριψη της αίτησης χωρίς καμιά προειδοποίηση.

#### 4.6 Αίτημα για Τροποποίηση μη Ουσιώδους Πτυχής Αίτησης που χορηγήθηκε κατά Παρέκκλιση \_ Κανονισμός 30 των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις) Κανονισμών

---

Ο Κανονισμός 30 των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις) Κανονισμών, προβλέπει για τη δυνατότητα τροποποίησης μη ουσιώδους πτυχής της δοθείσας από το Υπουργικό Συμβούλιο παρέκκλισης. Ως μη ουσιώδης πτυχή καθορίζεται αίτημα που

δεν αφορά τον συντελεστή δόμησης, τη χρήση, ή τις επιπτώσεις στο περιβάλλον. Συνεπώς όταν αιτητής επιθυμεί τροποποίηση πτυχής της παρέκκλισης, υποβάλλει αίτημα στον Υπουργό Εσωτερικών, με απλή επιστολή όπου επεξηγούνται οι λόγοι για τους οποίους επιθυμεί την τροποποίηση αυτή, με κοινοποίηση στην Πολεοδομική Αρχή. Σε ορισμένες περιπτώσεις, και αν η επιστολή απευθύνεται στην Πολεοδομική Αρχή, η Αρχή μεριμνά για αποστολή της στον Υπουργό Εσωτερικών με τις απόψεις/εισηγήσεις της.

Δεδομένου ότι με τους ισχύοντες Κανονισμούς δεν προβλέπεται η παράταση της ισχύος των 3 ετών της δοθείσας από το Υπουργικό Συμβούλιο παρέκκλισης, και επειδή πολλές φορές, λόγω αριθμού όρων και προϋποθέσεων που πρέπει να υλοποιηθούν πριν τη χορήγηση της πολεοδομικής άδειας, ο χρόνος των τριών ετών αναλώνεται, είναι δυνατόν, με βάση τον Κανονισμό 30, να ζητηθεί η παράταση της ισχύος της παρέκκλισης.

#### 4.7 Επανεκδοση Άδειας που χορηγήθηκε κατά παρέκκλιση των προνοιών του Σχεδίου Ανάπτυξης

---

Σε περίπτωση υποβολής νέας αίτησης για επανεκδοση άδειας για ανάπτυξη για την οποία είχε προηγουμένως χορηγηθεί άδεια κατά παρέκκλιση, αυτή είναι δυνατόν, σε περίπτωση που η Πολεοδομική Αρχή αξιολογεί ότι δεν έχουν τροποποιηθεί τα δεδομένα της περιοχής και του Σχεδίου Ανάπτυξης, και ως σχετική οδηγία για τον συγκεκριμένο χειρισμό από το Υπουργείο Εσωτερικών (ημερ. 27/4/2010), να αποστείλει εισήγηση στον Υπουργό Εσωτερικών για χρήση της παρ. 4(β) της [Εγκυκλίου 4/2008 «Περίοδος Ισχύος Πολεοδομικών Αδειών» του Υπουργού Εσωτερικών](#) ώστε να αποφευχθεί η επανάληψη της διαδικασίας της Παρέκκλισης.

Πρότυπο Έκθεσης Πολεοδομικής Αρχής προς ΣΥΜΕΠΑ: [ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 10](#)

Πρότυπο Επιστολής προς Υπουργό Εσωτερικών για Επανεκδοση Άδειας που χορηγήθηκε κατά παρέκκλιση των προνοιών του Σχεδίου Ανάπτυξης: [ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 11](#)

# ΜΕΡΟΣ Γ

---

5 | ΕΞΕΤΑΣΗ ΑΙΤΗΣΗΣ

6 | ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

# 5



## Εξέταση Αίτησης



## 5 ΕΞΕΤΑΣΗ ΑΙΤΗΣΗΣ

Η Πολεοδομική Αρχή αξιολογεί την ανάπτυξη για την οποία υποβάλλεται αίτηση σύμφωνα με τις πρόνοιες του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης, και λαμβάνει υπόψη κάθε άλλο ουσιώδη, ως προς την αίτηση, παράγοντα. Σε πολλές περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή δεν έχει οποιαδήποτε περιθώρια άσκησης διακριτικής ευχέρειας και για τον λόγο αυτό είναι υποχρεωμένη να αρνηθεί τη χορήγηση άδειας σε περίπτωση που δεν εφαρμόζονται πιστά οι βασικές πρόνοιες του Σχεδίου.

Σύμφωνα με τους σχετικούς Κανονισμούς, αν η Πολεοδομική Αρχή δεν καταλήξει σε απόφαση, αναφορικά με κάθε αίτηση, σε περίοδο τριών μηνών από την υποβολή της λόγω ανάγκης επίλυσης διαφόρων προβλημάτων σε σχέση με την ανάπτυξη, ή για συλλογή πληροφοριών που είναι απαραίτητες για τη λήψη της απόφασης, ο αιτητής καλείται να συγκατατεθεί σε παράταση της προθεσμίας.

Σε περίπτωση που η Πολεοδομική Αρχή διαπιστώσει ότι η αιτηθείσα Πολεοδομική Άδεια είναι δυνατό να χορηγηθεί αφού γίνουν επουσιώδεις τροποποιήσεις στα σχέδια που υποβλήθηκαν, θα [εδοποιείται σχετικά ο μελετητής του έργου](#). Σε περίπτωση που ο μελετητής δεν ανταποκριθεί σε λογικό χρονικό διάστημα, η Πολεοδομική Αρχή θα αποφασίζει σε σχέση με την αίτηση, λαμβάνοντας υπόψη τα στοιχεία που περιέχονται σε αυτή, χωρίς εκ νέου ενημέρωση του αιτητή. Περισσότερες πληροφορίες σε σχέση με τη διαδικασία ενημέρωσης των μελετητών για τις εκκρεμότητες της αίτησης παρατίθενται στην παράγραφο 5.13 του Εγχειριδίου.

Ο αιτητής και ο μελετητής του έργου για το οποίο υποβάλλεται αίτηση φέρουν αμέριστα την ευθύνη για τη συμβατότητα της ανάπτυξης με τις πρόνοιες του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης. Οι πολλαπλές αποκλίσεις από τις πρόνοιες του Σχεδίου, οι υπερβάσεις των επιτρεπόμενων συντελεστών ανάπτυξης, η μη ικανοποίηση των καθοριζόμενων προτύπων και μεγεθών, δημιουργούν αναπόφευκτα τις προϋποθέσεις άρνησης χορήγησης της άδειας.

### 5.1 Προκαταρκτικός Έλεγχος και Οδηγίες από τον Λειτουργό

---

Αφού ολοκληρωθεί η διαδικασία παραλαβής της αίτησης και επιβεβαίωσης ότι αυτή υποβλήθηκε πλήρης ως προς τα απαιτούμενα έγγραφα και σχέδια για την εξέταση της, την καταβολή των απαιτούμενων δικαιωμάτων και την έκδοση της Γνωστοποίησης Λήψης Πολεοδομικής Αίτησης, ο Λειτουργός διενεργεί σύντομη αλλά περιεκτική επισκόπηση της αίτησης ώστε να τη διαβιβάσει στον Τεχνικό Μηχανικό που θα αναλάβει την εξέταση της, με σύντομες σημειώσεις και κατευθυντήριες οδηγίες ως προς τον χειρισμό της αίτησης, τυχόν διενέργεια επιπρόσθετων διαβουλεύσεων κοκ. Στην περίπτωση που κατά την πιο πάνω διαδικασία διαπιστωθεί ότι για την αίτηση θα απαιτηθεί η άσκηση της διακριτικής ευχέρειας της Πολεοδομικής Αρχής, η αίτηση τίθεται

ενώπιον της σε προκαταρκτικό στάδιο ώστε, αν δεν μπορεί να δοθεί η εν λόγω διακριτική ευχέρεια, να ενημερωθεί άμεσα ο αιτητής για τις απαιτούμενες ενέργειες/τροποποίηση σχεδίων.

## 5.2 Νομοθετικό καθεστώς με το οποίο εξετάζεται Πολεοδομική Αίτηση

### Θεσμικό Πλαίσιο:

- ο περί των Γενικών Αρχών του Διοικητικού Δικαίου Νόμος [\\_ Άρθρο 9](#)
- Γνωμάτευση Γενικού Εισαγγελέα με θέμα «Νομικό καθεστώς για την έκδοση απόφασης για πολεοδομικές άδειες» [ημερ. 4/6/2003]

Οι αιτήσεις που υποβάλλονται στην Πολεοδομική Αρχή για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας εξετάζονται πάντοτε σύμφωνα με το ισχύον νομικό καθεστώς κατά το χρόνο της εξέτασης της αίτησης. Σχετικό είναι το πιο κάτω απόσπασμα από το σύγγραμμα του Ν. Χρ. Χαραλάμπους «Διακριτική εξουσία και δημόσια διοίκηση»:

*«Η νομιμότητα μια διοικητικής πράξεως [...], κρίνεται με βάση το νομοθετικό καθεστώς που ίσχυε κατά το χρόνο της εκδόσεως της, ανεξάρτητα αν τούτο ήταν διαφορετικό κατά την υποβολή της σχετικής αιτήσεως. Κατ' εξαίρεση λαμβάνεται υπόψη το νομοθετικό καθεστώς που ίσχυε κατά το χρόνο της υποβολής της αιτήσεως όταν η διοίκηση έδειξε αδικαιολόγητη αργοπορία κατά την εξέταση της αιτήσεως, [...].»*

Συνεπώς στις περιπτώσεις αιτήσεων που εκκρεμούν ενώπιον της Πολεοδομικής Αρχής κατά την ημερομηνία έναρξης ισχύος νέου νομοθετικού καθεστώτος, οι πλήρεις αιτήσεις που είχαν υποβληθεί πριν την ημέρα δημοσίευσης του αναθεωρημένου Σχεδίου Ανάπτυξης, εξετάζονται σύμφωνα με το νομοθετικό καθεστώς που ίσχυε κατά το χρόνο έκδοσης της διοικητικής πράξης, ανεξάρτητα αν αυτό ήταν διαφορετικό κατά το χρόνο υποβολής της αίτησης.

Εξαίρεση στο πιο πάνω αποτελούν οι περιπτώσεις οι οποίες ενώ συγκέντρωναν όλα τα αναγκαία στοιχεία και μπορούσαν να εξεταστούν και να εκδοθούν αποφάσεις σε εύλογο χρόνο πριν να τεθεί σε ισχύ το νέο νομοθετικό καθεστώς, εντούτοις δεν εκδόθηκαν αποφάσεις εξ' υπαιτιότητας ή/και παράλειψης της διοίκησης. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 του περί των Γενικών Αρχών του Διοικητικού Δικαίου Νόμου, αυτές πρέπει να εξεταστούν και να αποφασιστούν με βάση το νομικό καθεστώς «που ίσχυε κατά το τέλος της εκπνοής του εύλογου χρόνου», δηλαδή στη βάση του νομικού καθεστώτος που ίσχυε κατά την εκπνοή του εύλογου χρόνου.

Συνεπώς, για σκοπούς καθορισμού του κριτηρίου του «εύλογου χρόνου» οι αιτήσεις κατατάσσονται σε δύο κατηγορίες:

(α) αιτήσεις οι οποίες λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών που τις διακρίνουν, και της ημερομηνίας υποβολής της αίτησης, δεν μπορούσαν αντικειμενικά να οδηγήσουν στη λήψη διοικητικής απόφασης εντός του διαστήματος μεταξύ της υποβολής της αίτησης και την ημερομηνία κατά την οποία τέθηκε σε ισχύ το νέο νομοθετικό καθεστώς και άρα πρέπει να αποφασιστούν σύμφωνα με το νέο νομοθετικό καθεστώς.

(β) αιτήσεις για τις οποίες η αρμόδια Αρχή, ενώ μπορούσε, παρέλειψε να εκδώσει απόφαση «εντός εύλογου χρόνου», που εξέπνευσε πριν να τεθεί σε ισχύ το νέο νομοθετικό καθεστώς, οι οποίες πρέπει να αποφασιστούν κατ' εξαίρεση σύμφωνα με το νομοθετικό καθεστώς που «ίσχυε κατά το τέλος της εκπνοής του εύλογου χρόνου».

Σε σχέση με τη δυνατότητα έγκρισης αιτήσεων για παράταση ισχύος ή/και τροποποίηση όρων πολεοδομικών αδειών που χορηγήθηκαν με βάση Σχέδια Παροχής Κινήτρων που ίσχυαν στο παρελθόν, με διαφορετικό ύψος αντιστάθμισματος για την υπέρβαση του συντελεστή δόμησης, ή και χωρίς αντιστάθμισμα, επισημαίνεται ότι, κάθε άδεια που χορηγείται με εφαρμογή συγκεκριμένου Σχεδίου Παροχής Κινήτρων τηρεί το αντιστάθμισμα που ίσχυε με το εν λόγω Σχέδιο. Σε περίπτωση που με μεταγενέστερο Σχέδιο Παροχής Κινήτρων το αντιστάθμισμα τροποποιηθεί, με τρόπο δυσμενέστερο προς τον πολίτη, τότε, με βάση και τις αρχές του διοικητικού δικαίου, αυτό δεν θα επιβληθεί σε τυχόν έγκριση παράτασης ισχύος της αρχικής άδειας, ή και άλλη αίτηση για τροποποίηση όρων. Οι αναφορές στο άρθρο 28(3) του Νόμου σε σχέση με τις παραμέτρους που λαμβάνει υπόψη της η Πολεοδομική Αρχή κατά την εξέταση αίτησης για παράταση ισχύος, αφορούν το νομικό καθεστώς που διέπει την ιδιοκτησία, ως αυτό προκύπτει από το ισχύον Σχέδιο Ανάπτυξης, και όχι τις υποχρεώσεις και ειδικές ρυθμίσεις που εισάγονται σε Σχέδια Παροχής Κινήτρων.

### 5.3 Ημερομηνία έναρξης εφαρμογής του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου

---

Ημερομηνία έναρξης εφαρμογής του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου για κάθε περιοχή είναι η ημερομηνία δημοσίευσης του αντίστοιχου Σχεδίου Ανάπτυξης και συνεπώς, τυχόν αναφορές σε ημερομηνίες στο κείμενο του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης ή/ και στα Παραρτήματα του που έχουν καταγραφεί ως 1/12/1990 θα πρέπει να θεωρούνται ότι αφορούν την ημερομηνία δημοσίευσης του Σχεδίου Ανάπτυξης. Η εν λόγω αναφορά στα Σχέδια Ανάπτυξης τίθεται ώστε οι οικοδομές ή οι διαχωρισμοί οικοπέδων που αδειοδοτήθηκαν πριν την ημερομηνία του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου στη συγκεκριμένη διοικητική περιοχή (πχ για Λευκωσία Λεμεσό, Λάρνακα και Πάφο η ημερομηνία είναι 1/12/1990, για το Τοπικό Σχέδιο Αθηνών η ημερομηνία είναι 10/8/2001 κ.ο.κ.), να διασφαλίζουν τα οποιαδήποτε δικαιώματα είχαν πριν την ημερομηνία εφαρμογής της Πολεοδομικής νομοθεσίας στην εν λόγω διοικητική περιοχή.

## 5.4 Έλεγχος Συντελεστών Ανάπτυξης

Κατά την εξέταση αίτησης, ελέγχονται τα αρχιτεκτονικά σχέδια ως προς τη συμβατότητα τους με τους ισχύοντες για την Πολεοδομική Ζώνη συντελεστές ανάπτυξης, λαμβάνοντας επιπρόσθετα υπόψη πρόνοιες των Σχεδίων Ανάπτυξης ή και Σχέδια Παροχής Κινήτρων για αύξηση των συντελεστών ανάπτυξης σε περιπτώσεις επιθυμητών αναπτύξεων (π.χ. Σχέδιο Παροχής Κινήτρων για την Ανάκαμψη της Αναπτυξιακής Δραστηριότητας, μεταφορά δομήσιμου εμβαδού από διατηρητέα οικοδομή κ.α.) ή και μείωση τους (π.χ. μείωση συντελεστή δόμησης για χρήση άλλη από την επιτρεπόμενη).

Οι Συντελεστές Ανάπτυξης υπολογίζονται επί του καθαρού εμβαδού του τεμαχίου, ως αυτό προκύπτει μετά τις αφαιρέσεις τμημάτων γης για σκοπούς ρύθμισης της ανάπτυξης (διεύρυνση ή συνέχιση του οδικού δικτύου και παραχώρηση τμήματος γης για χρήση ως δημόσιος ανοιχτός χώρος πρασίνου).

### 5.4.1 Δικαιώματα ανάπτυξης τεμαχίων που εμπίπτουν σε Ζώνη Προστασίας της Παραλίας

#### **Θεσμικό Πλαίσιο:**

- Επιστολή Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ημερ. 13/11/2019

Τα δικαιώματα ανάπτυξης τεμαχίων που βρίσκονται εξολοκλήρου ή μερικώς εντός της Ζώνης Προστασίας της Παραλίας, αλλά εμπίπτουν σε καθορισμένη Ζώνη Ανάπτυξης, είτε μεταφέρονται σε τυχόν υπόλοιπο τμήμα τεμαχίου, είτε σε περίπτωση που το τεμάχιο εμπίπτει εξολοκλήρου στη Ζώνη Προστασίας, τότε είναι δυνατόν να μεταφερθούν σε άλλο τεμάχιο με τη διαδικασία εξέτασης πολεοδομικής αίτησης κατά παρέκκλιση.

### 5.4.2 Συντελεστής Δόμησης

#### **Υπέρβαση στον Συντελεστή Δόμησης**

Σε περίπτωση υπέρβασης ΣΔ σε καμιά περίπτωση δεν τίθεται όρος σε χορηγηθείσα άδεια που να αφορά τροποποίηση σχεδίων ώστε να αρθεί η υπέρβαση. Εάν ο αιτητής επιμένει στην υπέρβαση του καθορισμένου συντελεστή δόμησης, τότε θα καλείται να υποβάλει αίτηση κατά παρέκκλιση των προνοιών του Σχεδίου Ανάπτυξης. Σε κάθε άλλη περίπτωση, κατά το στάδιο μελέτης της αίτησης, ο αιτητής καλείται να υποβάλει τροποποιημένα σχέδια στα οποία το εμβαδόν της ανάπτυξης να μην υπερβαίνει το επιτρεπόμενο.

## Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης από Διατηρητέες Οικοδομές

[Ο περί Διατηρητέων Οικοδομών Νόμος – Διάταγμα Σύμφωνα με το άρθρο 3\(1\) του Νόμου «Περιοχές Δέκτες»](#)

Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης είναι δυνατή στις περιοχές που το Υπουργικό Συμβούλιο με Διάταγμα καθόρισε ως Περιοχές Δέκτες. Σημειώνεται ότι, δεν επιτρέπεται η μεταφορά συντελεστή δόμησης σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα και σε Ιστορικές Παραδοσιακές Περιοχές, όπως ορίζονται σε Σχέδια Ανάπτυξης, καθώς και σε Ελεγχόμενες Περιοχές όπως καθορίζονται με βάση τον περί Αρχαιοτήτων Νόμο, εκτός σε τμήματα του που ενδέχεται να υποδειχθούν σε Σχέδια Ανάπτυξης.

Σε περίπτωση χορήγησης Πολεοδομικής Άδειας με μεταφορά συντελεστή δόμησης από διατηρητέα οικοδομή, τίθεται όρος ότι δεν δύναται να εκδοθεί Άδεια Οικοδομής, αν δεν διευθετηθεί πρώτα η υπέρβαση του συντελεστή δόμησης με μεταφορά από διατηρητέα οικοδομή και την υποβολή νέων τίτλων ιδιοκτησίας.

Η Πολεοδομική Άδεια προηγείται της χορήγησης άδειας μεταφοράς συντελεστή δόμησης, και υποβάλλεται μαζί με την αίτηση για μεταφορά συντελεστή.

Από την πιο πάνω διαδικασία εξαιρούνται:

(α) οι οικοδομές/ τεμάχια που έχουν εξασφαλίσει επιπρόσθετο εμβαδόν δόμησης κατόπιν αίτησης κατά παρέκκλιση,

(β) υφιστάμενες οικοδομές που έχουν εξασφαλίσει έγκριση για νομιμοποίηση του επιπρόσθετου εμβαδού με όρο τη διευθέτηση του με μεταφορά από διατηρητέα οικοδομή, πριν την έκδοση Πιστοποιητικού Έγκρισης, και

(γ) περιπτώσεις όπου η μεταφορά συντελεστή αφορά «χαρισμένο» συντελεστή δόμησης από διατηρητέα οικοδομή. Σε τέτοιες περιπτώσεις το επιπρόσθετο εμβαδόν θα αξιοποιείται στα πλαίσια μελλοντικής Πολεοδομικής Άδειας.

## Υπολογισμός Συντελεστή Δόμησης σε περίπτωση Έγκρισης άλλης χρήσης από την επικρατούσα με μείωση του Συντελεστή Δόμησης στο 70%

Παράδειγμα: Έστω ότι προτείνεται ανάπτυξη σε οικόπεδο σε Οικιστική Ζώνη εμβαδού 1000 τ.μ. και ότι ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης για τη συγκεκριμένη ζώνη είναι 90%. Προτείνονται κατοικίες συνολικού εμβαδού 700 τ.μ. και νηπιαγωγείο εμβαδού 300 τ.μ.

### Υπολογισμός υπέρβασης:

Μέθοδος Α: Υπολογίζεται αρχικά η γη που απαιτείται για τη μη επιτρεπόμενη χρήση

Γη που απαιτείται για το νηπιαγωγείο:  $300 / 0,9 / 70\% = 476$  τ.μ.

Υπόλοιπο γης:  $1000 - 476 = 524$  τ.μ.

Επιτρεπόμενη οικιστική ανάπτυξη:  $524 * 0,9 = 472$  τ.μ.

Υπέρβαση ΣΔ =  $700 - 472 = 228$  τ.μ.

Μέθοδος Β: Υπολογίζουμε πρώτα τη γη που απαιτείται για την «επιτρεπόμενη χρήση»

Γη που απαιτείται για την οικιστική ανάπτυξη:  $700 / 0,9 = 777$  τ.μ.

Υπόλοιπο γης =  $1000 - 777 = 223$  τ.μ.

Επιτρεπόμενο εμβαδόν νηπιαγωγείου:  $223 * 0,9 * 0,7 = 140$  τ.μ.

Υπέρβαση Νηπιαγωγείου:  $300 - 140 = 160$  τ.μ.

Τα 160 τ.μ. δεν έχουν υπολογιστεί με βάση τη μείωση κατά 70% άρα  $160 / 0,7 = 228$  τ.μ.

Οι πιο πάνω υπολογισμοί μπορούν να γίνουν με τη χρήση του Πίνακα που ακολουθεί:

<b>Πολυεδομικά Δεδομένα και Δεδομένα Ανάπτυξης</b>	
<i>Παρακαλώ εισάγετε τα πιο κάτω δεδομένα</i>	
Εμβαδόν Οικοπέδου (τ.μ.)	1000
Συντελεστής δόμησης	0.9
Εμβαδόν μη επιτρεπόμενης χρήσης (τ.μ.)	300
Εμβαδόν επιτρεπόμενης χρήσης (τ.μ.)	700

<b><u>A' Τρόπος Υπολογισμού</u></b>	
Υπολογίζεται πρώτα η γη που απαιτείται για τη "μη επιτρεπόμενη" χρήση	
Γη που απαιτείται για τη μη επιτρεπόμενη χρήση (τ.μ.)	476.2
Υπόλοιπο γης (τ.μ.)	523.8
Εμβαδόν επιτρεπόμενης ανάπτυξης (τ.μ.)	471.4
<b>Υπέρβαση Εμβαδού Δόμησης (τ.μ.)</b>	<b>228.6</b>
<b><u>B' Τρόπος Υπολογισμού</u></b>	
Υπολογίζεται πρώτα η γη που απαιτείται για την επιτρεπόμενη χρήση	
Γη που απαιτείται για την επιτρεπόμενη χρήση (τ.μ.)	777.8
Υπόλοιπο γης (τ.μ.)	222.2
Επιτρεπόμενο εμβαδόν μη επιτρεπόμενης χρήσης (τ.μ.)	140.0
Υπερβαση εμβαδού μη επιτρεπόμενης χρήσης (τ.μ.)	160.0
Αναλογία υπέρβασης με βάση τη μείωση κατά 70%	228.6
<b>Υπέρβαση Εμβαδού Δόμησης (τ.μ.)</b>	<b>228.6</b>

Σημείωση: Συμπληρώστε μόνο τα πεδία του Πίνακα Α

## Υπολογισμός Συντελεστή Δόμησης σε περιπτώσεις οικοδομών πριν την εφαρμογή του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου

### Θεσμικό Πλαίσιο:

- Εγκύκλιος Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ημερ. 10/10/2019

Σε περιπτώσεις αιτήσεων που αφορούν προσθήκες/ μετατροπές σε αναπτύξεις που εξασφάλισαν Άδεια Οικοδομής πριν την εφαρμογή του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου την 1/12/1990, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να υπολογίσει τον συντελεστή δόμησης με βάση την Εγκύκλιο του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ημερ. 10/10/2019.

**A** | Περιπτώσεις υφιστάμενων οικοδομών που εγκρίθηκαν με τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο και στους σχετικούς φακέλους σημειώνεται το εγκριμένο οικοδομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης (ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης της ισχύουσας ζώνης έχει μειωθεί)

- (i) **Επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης** της προτεινόμενης ανάπτυξης = **εγκριμένο οικοδομήσιμο εμβαδόν ανάπτυξης** (όπως σημειώνεται στον φάκελο άδειας οικοδομής) + **Κίνητρα** [παράγραφος 2.3.2(β) κινήτρων ημερ. 28/5/2014]
- (ii) Στη συγκεκριμένη περίπτωση (δηλ. αν βρεθούν στοιχεία στον φακ. οικοδομής για τους χώρους που υπολογίσθηκαν στον ΣΔ) γίνεται υπολογισμός μόνο του συνολικού εμβαδού της προτεινόμενης ανάπτυξης με βάση το νυν ισχύον καθεστώς υπολογισμού συντελεστών ανάπτυξης, για σκοπούς επιβεβαίωσης ότι ο προτεινόμενος συντελεστής δόμησης είναι ίσος ή μικρότερος του επιτρεπόμενου [βλ. Α (i) πιο πάνω].



**B** | Περιπτώσεις υφιστάμενων οικοδομών που εγκρίθηκαν με τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο και στους σχετικούς φακέλους δεν σημειώνεται το εγκριμένο οικοδομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης (ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης της ισχύουσας ζώνης έχει μειωθεί)

- (i) **Επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης** της προτεινόμενης ανάπτυξης=**εγκριμένο οικοδομήσιμο εμβαδόν ανάπτυξης** [όπως υπολογίστηκε βλ. B(ii) πιο κάτω] + **Κίνητρα** [παράγραφος 2.3.2(β) κινήτρων ημερ. 28/5/2014]
- (ii) Γίνεται υπολογισμός του εγκριμένου οικοδομήσιμου εμβαδού, καθώς στην προκειμένη περίπτωση αυτό δεν είναι γνωστό από σημείωμα στον οικοδομικό φάκελο. Προς τον σκοπό αυτό γίνεται η παραδοχή ότι δεν μπορεί να ελεγχθεί με ακρίβεια ο εγκριμένος συντελεστής δόμησης, καθώς δεν υπήρχε σαφής νομοθεσία που να εξηγεί τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης, πριν τη δημοσίευση της σχετικής Εντολής 1/1991 και ο υπολογισμός γίνεται με βάση τις σημειώσεις παλαιού συναδέλφου για τον τρόπο που υπολογίζετο τότε ο συντελεστής δόμησης. Η επαναμέτρηση της εγκριμένης/υφιστάμενης ανάπτυξης με βάση τις εν λόγω σημειώσεις γίνεται με βάση την Εγκύκλιο.

### **Ανεξάντλητος Συντελεστής Δόμησης**

Σε περιπτώσεις που λόγω του τρόπου που έχει αναπτυχθεί το τεμάχιο δεν είναι δυνατή η περαιτέρω ανάπτυξη του ώστε να αξιοποιηθεί ο Συντελεστής Δόμησης στην ολότητα του, με βάση τον περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμο, εγγράφεται ο ανεξάντλητος συντελεστής δόμησης επί του Τίτλου Ιδιοκτησίας με την προϋπόθεση ότι υπάρχει χώρος ώστε αυτός να μπορεί να δομηθεί.

Όταν προκύπτει ανεξάντλητος Συντελεστής δόμησης προς όφελος ακινήτου επί του οποίου έχει εγγραφεί κοινόκτητη οικοδομή, τότε αυτός αποτελεί ιδιοκτησία η οποία ανήκει κατ' εξ' αδιαιρέτου στους ιδιοκτήτες των μονάδων της κοινόκτητης οικοδομής σύμφωνα με το μερίδιο τους στην κοινόκτητη ιδιοκτησία. Δηλαδή, δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι ο κάθε ιδιοκτήτης δικαιούται να εκμεταλλευτεί το μερίδιο του στον ανεξάντλητο συντελεστή δόμησης, χωρίς τη συγκατάθεση των υπόλοιπων συνιδιοκτητών.

## Ανεξάντλητος Συντελεστής Δόμησης μετά την εφαρμογή της πολιτικής της διείσδυσης

Σε περίπτωση αίτησης που μετά την εφαρμογή της πολιτικής της **διείσδυσης εμπορικής ή γραφειακής χρήσης σε άλλη Ζώνη Ανάπτυξης**, παραμένει τμήμα της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας εκτός του βάθους διείσδυσης, τότε είναι δυνατή η μεταφορά του εν λόγω δομήσιμου οικιστικού εμβαδού στο εμπορικό τμήμα της ιδιοκτησίας, αφού γίνει η αντιστοιχία/ υπολογισμός αυτό το οικιστικό δομήσιμο εμβαδόν σε τι εμπορικό δομήσιμο εμβαδόν αντιστοιχεί, με βάση την αναρτημένη Γενική Εκτίμηση του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (δεδομένου ότι το τεμάχιο παραμένει ενιαίο) ως η οδηγία Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ημερ. 1/6/2023.

### 5.5 Αποστάσεις από τα σύνορα

Οι ελάχιστες απαιτούμενες αποστάσεις από τα σύνορα καθορίζονται για κάθε τύπο ανάπτυξης στο Παράρτημα Β των Τοπικών Σχεδίων ή στο Κεφάλαιο «Πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής». Στην Εντολή 1/2017 περιλαμβάνονται οι περιπτώσεις μείωσης των αποστάσεων αυτών με διακριτική ευχέρεια ή και ειδική διακριτική ευχέρεια (δηλ. με σύμφωνη γνώμη άλλης Αρχής), ως και στη Δήλωση Πολιτικής.

#### 5.5.1 Αποστάσεις Κολυμβητικών Δεξαμενών από τα σύνορα

Οι κολυμβητικές δεξαμενές θεωρούνται βοηθητικές οικοδομές προς την υφιστάμενη κύρια οικοδομή και ως εκ τούτου μπορούν να εφάπτονται στα πλευρικά σύνορα του οικοπέδου νοουμένου ότι απέχουν τουλάχιστον 3μ. από το οδικό σύνορο. Επειδή ωστόσο κατά την χρήση τους δυνατόν να προκαλέσουν οχληρία και δυσμενή επηρεασμό της ιδιωτικότητας των γειτονικών τεμαχίων, καθορίστηκε ως πολιτική με Εγκύκλιο Επιστολή του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ημερ. 26/1/2001, να μην επιτρέπεται η χωροθέτηση τους σε επαφή με τα κοινά σύνορα αλλά να τηρείται απόσταση τουλάχιστον 1,5μ. από αυτά και να παρεμβάλλεται περιτοίχισμα ή άλλο εμπόδιο επί του αντίστοιχου τμήματος του κοινού σύνορο τουλάχιστον 2,10μ. Παράλληλα θα πρέπει να επιδιώκεται να τηρείται η απόσταση των 3μ. τουλάχιστον από τα οδικά σύνορα. Ωστόσο, κατ' εξαίρεση και στα πλαίσια άσκησης ειδικής διακριτικής ευχέρειας, και εφόσον

α) η κολυμβητική δεξαμενή είναι επιφανειακή και κατά κανόνα δεν υπερβαίνει το ύψος του 1,20μ. από το συνεχόμενο έδαφος,

β) η ύπαρξη της δεν επηρεάζει την οδική ορατότητα στις συμβολές και διασφαλίζεται η λειτουργικότητα του οδικού δικτύου και των χώρων στάθμευσης της ανάπτυξης, και

γ) δεν επηρεάζονται οι ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών,

είναι δυνατό να μελετάται το ενδεχόμενο να επιτρέπεται η χωροθέτηση κολυμβητικής δεξαμενής ιδιωτικής χρήσεως σε απόσταση λιγότερη των 3μ. από το οδικό σύνορο αλλά όχι μικρότερη του 1,5μ.

Αναφορικά με την επιτρεπόμενη απόσταση της από την κύρια οικοδομή, παρόλο που η κολυμβητική δεξαμενή θεωρείται βοηθητική οικοδομή, δύναται να απέχει μικρότερη απόσταση από 1.5μ. ή και να εφάπτεται στην κύρια οικοδομή, για σκοπούς καλύτερου αρχιτεκτονικού σχεδιασμού.

## 5.6 Τεμάχια που επηρεάζονται από τη διέλευση αργακιών

---

Αιτήσεις για ανάπτυξη σε τεμάχιο που επηρεάζεται από τη διέλευση αργακιού (δείχνεται clefted στα επίσημα χωρομετρικά σχέδια) θα εξετάζονται νοουμένου ότι θα έχει τουλάχιστον υποβληθεί σχετική αίτηση στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας για τη μετατόπιση ή κατάργηση του και με τη συγκατάθεση του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων. Νοείται ότι στην Πολεοδομική Άδεια θα τίθεται όρος ότι δεν θα εκδοθεί Άδεια Οικοδομής πριν την απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου για την κατάργηση/ μετατόπιση.

## 5.7 Χειρισμός Αίτησης εντός περιοχής SEVESO

---

Το Τμήμα Επιθεώρησης Εργασίας δημοσιοποιεί τις περιοχές που εμπίπτουν στον Κανονισμό SEVESO, ώστε, κατά την εξέταση πολεοδομικών αιτήσεων, οι Πολεοδομικές Αρχές να προβαίνουν στην απαιτούμενη διαβούλευση με το εν λόγω Τμήμα.

Οι Ζώνες Επικινδυνότητας είναι αναρτημένες στην ιστοσελίδα του [Τμήματος Επιθεώρησης Εργασίας](#).

## 5.8 Εξέταση αίτησης σε τεμάχιο που εμπίπτει εντός των περιοχών των Βρετανικών Βάσεων

---

Στο πλαίσιο της Διευθέτησης μεταξύ της Κυβέρνησης της Κυπριακής Δημοκρατίας και της Κυβέρνησης του Ηνωμένου Βασιλείου της Μεγάλης Βρετανίας και της Βορείου Ιρλανδίας αναφορικά με τη ρύθμιση της ανάπτυξης στις Κυρίαρχες Περιοχές Βάσεων (ΚΠΒ), η οποία υπογράφηκε το 2014 από τους Υπουργούς Εξωτερικών των δύο χωρών, το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, σε συνεννόηση με τη Διοίκηση των Κυρίαρχων Περιοχών Βάσεων, προέβη σε εκπόνηση και δημοσίευση της Δήλωση Πολιτικής ΚΠΒ Ακρωτηρίου και Δεκέλειας, τον Μάιο του 2022. Ως εκ τούτου, από τον Μάιο του 2022, η Δήλωση Πολιτικής ΚΠΒ αποτελεί το Σχέδιο Ανάπτυξης, βάση του οποίου διενεργείται ο έλεγχος της ανάπτυξης στις περιοχές που βρίσκονται εντός ΚΠΒ στο Ακρωτήριο και στη Δεκέλεια.

Σημειώνεται ότι, η διαδικασία πολεοδομικού ελέγχου διεξάγεται κατά ανάλογο τρόπο με τη διαδικασία που εφαρμόζεται στην Κυπριακή Δημοκρατία. Συγκεκριμένα, ΤΠΟ και Διοίκηση ΚΠΒ συμφώνησαν όπως, η μελέτη των πολεοδομικών αιτήσεων και η λήψη απόφασης επί αυτών, διενεργείται από την αντίστοιχη Πολεοδομική Αρχή της ΚΔ. Συνεπώς, αρμόδια αρχή για τη χορήγηση της πολεοδομικής άδειας είναι ο οικείος Επαρχιακός Οργανισμός Αυτοδιοίκησης ή ο Διευθυντής ΤΠΟ, ανάλογα με την περίπτωση και σύμφωνα με το σχετικό Διάταγμα Εκχώρησης Εξουσιών του Υπουργού Εσωτερικών. Σημειώνεται επιπρόσθετα ότι, οι πολεοδομικές άδειες χορηγούνται δυνάμει του Town and Country Planning Ordinance 2022.

### 5.9 Εξέταση αίτησης σε σχέση με την προσβασιμότητα της ανάπτυξης από άτομα με αναπηρίες (ΑΜΕΑ)

Η Πολεοδομική Αρχή δεν εξετάζει θέματα που αφορούν τους περιόδους Οδών και Οικοδομών Κανονισμούς (Κανονισμός 61 ΝΑ) για άτομα με αναπηρίες. Με σημείωση επί της άδειας θα διευκρινίζεται ότι τα θέματα αυτά θα εξετάζονται κατά το στάδιο της Άδειας Οικοδομής από τις Αρμόδιες Αρχές. Στο στάδιο της Πολεοδομικής Άδειας θα εξετάζονται μόνο τα θέματα που αφορούν χώρους στάθμευσης για ΑΜΕΑ και προσβάσεων στο κτίριο από τους εξωτερικούς χώρους της ανάπτυξης, ως η Εγκύκλιος του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ημερ. 8/6/2005.

### 5.10 Ζώνες Γεωλογικής Καταλληλότητας

#### Θεσμικό Πλαίσιο:

- Εγκύκλιος Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ημερ. 6/3/2023

Σε περιπτώσεις που η ανάπτυξη εμπίπτει σε Ζώνη Γεωλογικής Καταλληλότητας 01 και 02 και αφορά ανάπτυξη που περιγράφεται στον πίνακα/ υπόμνημα των χαρτών του Τμήματος Γεωλογικής Επισκόπησης, στη χορηγηθείσα Πολεοδομική Άδεια θα περιλαμβάνεται ο ακόλουθος όρος:

« Πριν την υποβολή αίτησης για εξασφάλιση άδειας οικοδομής, θα πρέπει να εκπονηθεί γεωλογική / γεωτεχνική έρευνα για την προτεινόμενη ανάπτυξη, και σε περίπτωση που με βάση την εν λόγω μελέτη προκύπτει αναγκαιότητα τροποποίησης των σχεδίων ή όρων της παρούσας πολεοδομικής άδειας, θα πρέπει να υποβληθεί τροποποιητική αίτηση στην Πολεοδομική Αρχή. ».

Η πιο πάνω αναφερομένη έρευνα, εκπονείται από γεωλόγο ή γεωτεχνικό μηχανικό (αναλόγως του γεωκινδύνου), μέλους του ΕΤΕΚ, ώστε τυχόν περιορισμοί λόγω γεωκινδύνων να ενσωματωθούν εκ των προτέρων στον σχεδιασμό της ανάπτυξης.

Σε περίπτωση που η ανάπτυξη εμπίπτει σε Ζώνη Γεωλογικής Καταλληλότητας 03, δεν απαιτείται κανένας όρος, ενώ μόνο σε περίπτωση που για την περιοχή της υπό ανάπτυξης ιδιοκτησίας δεν δημοσιοποιήθηκαν Ζώνες Γεωλογικής Καταλληλότητας, η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί, αν το κρίνει σκόπιμο, να προβαίνει σε διαβούλευση με το Τμήμα Γεωλογικής Επισκόπησης. Σχετική η Εγκύκλιος επιστολή του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, ημερ. 06/03/2023.

Ζώνη 00	Λευκή Ζώνη – δεν επιτρέπεται καμία ανάπτυξη
Ζώνη 00A	Μελετάται η ένταξη της (ή μέρους της), σε Λευκή Ζώνη
Ζώνη 01	Γεωλογική/ Γεωτεχνική Έρευνα πριν την υποβολή αίτησης για Άδεια Οικοδομής για <b>όλες τις αναπτύξεις</b> .
Ζώνη 02	<p>Γεωλογική/ Γεωτεχνική Έρευνα πριν την υποβολή αίτησης για Άδεια Οικοδομής για <b>όλες τις αναπτύξεις εξαιρουμένων των αναπτύξεων μέχρι δύο ορόφων</b>. Στον αριθμό ορόφων συμπεριλαμβάνεται το ισόγειο και η πιλοτή καθώς επίσης και η προσθήκη ορόφου σε υφιστάμενη οικοδομή με αποτέλεσμα ο αριθμός ορόφων να υπερβαίνει τους δύο.</p> <p>Γεωλογική/ γεωτεχνική έρευνα απαιτείται για όλες τις αναπτύξεις με <b>υπόγειο και κολυμβητική δεξαμενή</b> περιλαμβανομένης και της προσθήκης κολυμβητικής δεξαμενής σε υφιστάμενη ανάπτυξη.</p>
Ζώνη 03	Δεν υπάρχει ένδειξη για κάποιο γεωκίνδυνο που να απειλεί το δομημένο περιβάλλον – Δεν απαιτείται η εκπόνηση γεωλογικής/ γεωτεχνικής έρευνας.

### 5.11 Μηχανισμός συντονισμού μεταξύ των Αρχών της Δημοκρατίας και της Ειρηνευτικής Δύναμης για ιδιοκτησίες εντός της «νεκρής ζώνης»

---

Όταν κατά την εξέταση αίτησης χρειάζεται να διακριβωθεί κατά πόσον τα υπό ανάπτυξη τεμάχια βρίσκονται εντός της «Νεκρής Ζώνης» ακολουθείται η εξής διαδικασία/Μηχανισμός συντονισμού, ως καθορίστηκε με την επιστολή του Γενικού Διευθυντή Υπουργείου Εξωτερικών και του Αν. Επάρχου προς τον Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ημερ. 22/6/2020 και 27/2/2020 αντίστοιχα.

1. Διαβούλευση με το αρμόδιο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ώστε να διαπιστωθεί κατά πόσον το υπό ανάπτυξη τεμάχιο βρίσκεται εντός της «νεκρής ζώνης».
2. Αν επιβεβαιωθεί ότι η ιδιοκτησία εμπίπτει στη «Νεκρή Ζώνη», εξασφαλίζονται οι απόψεις του Υπουργείου Άμυνας.
3. Σε περίπτωση που οι απόψεις του Υπουργείου Άμυνας είναι θετικές, η αίτηση μαζί με τις απόψεις του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και του Υπουργείου Άμυνας αποστέλλεται στον οικείο Έπαρχο που ενεργεί ως συντονιστής μεταξύ των Αρχών της Δημοκρατίας και της Ειρηνευτικής Δύναμης, για να εξασφαλίσει τις απόψεις και τυχόν όρους της Ειρηνευτικής Δύναμης, τις οποίες κοινοποιεί στην Πολεοδομική Αρχή για ολοκλήρωση εξέτασης της αίτησης. Νοείται ότι το επίπεδο διαβάθμισης των εγγράφων (π.χ. απόρρητο, εμπιστευτικό, κτλ.) θα ακολουθείται και σε οποιαδήποτε περαιτέρω αλληλογραφία στην οποία θα περιέχονται οι διαβαθμισμένες πληροφορίες από το πιο πάνω Υπουργείο/ Τμήμα.
4. Σε περίπτωση χορήγησης της αιτούμενης άδειας με όρο ότι προτού ξεκινήσει η εκτέλεση των έργων, θα δίνεται στην Επαρχιακή Διοίκηση προειδοποίηση 45 ημερών, ώστε να ενημερώνεται έγκαιρα η Ειρηνευτική Δύναμη.

Η πιο πάνω διαδικασία εφαρμόζεται μόνο στις περιπτώσεις ιδιοκτησίας **εντός** της «ουδέτερης ζώνης», και **εκτός** των ορισθείσων περιοχών αστικής χρήσης ("civil use areas") εντός των οποίων **δεν ακολουθείται** η διαδικασία του Μηχανισμού, ως περιγράφεται πιο πάνω, καθώς δεν απαιτείται διαβούλευση με την UNFCYP.

Στις περιπτώσεις που η ανάπτυξη εμπίπτει εντός των εν λόγω καθορισμένων περιοχών Αστικής Ανάπτυξης ("civil use areas"), τίθενται τυπικοί όροι από το Υπουργείο Εξωτερικών αφού επιβεβαιωθεί από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ότι το υπό ανάπτυξη τεμάχιο εμπίπτει εντός της περιοχής Αστικής Χρήσης.

## 5.12 Παραστάσεις και απόψεις από τρίτους σε σχέση με προτιθέμενες Αναπτύξεις

### Θεσμικό Πλαίσιο:

- οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Αιτήσεις και Ιεραρχικές Προσφυγές) Κανονισμοί \_ [Κανονισμός 5\(3\)](#)
- οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις) Κανονισμοί \_ [Κανονισμός 12](#)

Σε ορισμένες περιπτώσεις που καθορίζονται στη Νομοθεσία, η Πολεοδομική Αρχή έχει υποχρέωση να βεβαιωθεί ότι έχει δημοσιοποιηθεί επαρκώς η υποβολή αίτησης για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας. Ο σκοπός των σχετικών διαδικασιών είναι η διασφάλιση της έγκαιρης και έγκυρης ενημέρωσης του κοινού, και ειδικά όσων ενδέχεται να επηρεάζονται από συγκεκριμένη προτιθέμενη ανάπτυξη, ώστε να είναι δυνατή η υποβολή απόψεων και παραστάσεων προς την Πολεοδομική Αρχή, προτού αυτή καταλήξει σε απόφαση.

Με βάση την πληροφόρηση αυτή, το κοινό προσκαλείται να υποβάλει γραπτώς οποιεσδήποτε απόψεις, παραστάσεις ή αντιρρήσεις σε σχέση με την πολεοδομική αίτηση που εξετάζεται, μέσα στην περίοδο που καθορίζεται, συνήθως, στη σχετική γνωστοποίηση.

Ιδιαίτερη σημασία στην έγκαιρη και επαρκή ενημέρωση του κοινού σε σχέση με αιτήσεις αποδίδεται στις περιπτώσεις αιτήσεων για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας κατά παρέκκλιση των προνοιών του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης. Σε τέτοιες περιπτώσεις, ή σε περιπτώσεις που αφορούν και υπέρβαση του αριθμού ορόφων, η Πολεοδομική Αρχή βεβαιώνεται ότι αναρτάται σχετική γνωστοποίηση στον χώρο της προτεινόμενης ανάπτυξης.

Η Πολεοδομική Αρχή λαμβάνει σοβαρά υπόψη τις αντιδράσεις ή αντιρρήσεις που βασίζονται σε συγκεκριμένα βάσιμα επιχειρήματα, χωρίς αυτό να σημαίνει ότι αρνείται τη χορήγηση άδειας λόγω των αντιδράσεων αυτών.

Στις περιπτώσεις αιτήσεων για χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση των προνοιών Σχεδίου Ανάπτυξης, το κοινό ή οργανωμένα σύνολα είναι δυνατό να υποβάλουν τις απόψεις τους στην Πολεοδομική Αρχή μέσα στο καθορισμένο διάστημα, και η Πολεοδομική Αρχή έχει υποχρέωση να πληροφορήσει σχετικά το Συμβούλιο Μελέτης Παρεκκλίσεων. Σε περίπτωση που διενεργηθεί Δημόσια Ακρόαση για την εξέταση της αίτησης, άτομα ή οργανωμένα σύνολα μπορούν να παραστούν και παρακολουθήσουν, χωρίς δικαίωμα παρέμβασης, ή μπορούν να ζητήσουν εκ των προτέρων από το Συμβούλιο Μελέτης Παρεκκλίσεων να επιτρέψει την ενεργό συμμετοχή τους στη διαδικασία.

### 5.13 Επικοινωνία με αιτητές \_ Τροποποίηση Σχεδίων, Υποβολή Επιπρόσθετων Στοιχείων κτλ.

#### Θεσμικό Πλαίσιο:

- Εγκύκλιος Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως για πολεοδομικές αιτήσεις που υποβάλλονται με ελλιπή στοιχεία ή για περιπτώσεις μη έγκαιρης ανταπόκρισης από τους αιτητές/ μελετητές ημερ. 27/10/2023

Αν κατά την εξέταση αίτησης για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας διαπιστωθεί ότι για να καταστεί δυνατή η περαιτέρω προώθηση της αίτησης είναι απαραίτητη η τροποποίηση των σχεδίων ή προσκόμιση επιπρόσθετων εγγράφων και στοιχείων ακολουθείται η πιο κάτω διαδικασία ειδοποίησης του αιτητή:

1. Η αρχική ενημέρωση του αιτητή για τις εκκρεμότητες γίνεται τηλεφωνικώς ή/και μέσω του συστήματος ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ.
2. Ακολούθως, και όταν παρέλθει ο χρόνος που θεωρείται λογικός για ανταπόκριση, αποστέλνεται **τυπική επιστολή** για υποβολή των στοιχείων και σχεδίων, στην οποία καθορίζεται ο μέγιστος χρόνος ανταπόκρισης.
3. Όταν η ημερομηνία της προθεσμίας που δόθηκε παρέλθει, και παρέλθουν επιπρόσθετα ακόμα πέντε (5) μέρες, ετοιμάζεται αμέσως Έντυπο Μελέτης για απόφαση από την Πολεοδομική Αρχή με βάση τα στοιχεία που έχει ενώπιόν της.

Πρότυπο Επιστολής Επικοινωνίας με Αιτητές: [ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 12](#)



# 6

## Γνωστοποίηση Πολεοδομικής Απόφασης

## 6 ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

Με την ολοκλήρωση της μελέτης της αίτησης, το Έντυπο Μελέτης αποστέλνεται με σύσταση των λειτουργών στην Πολεοδομική Αρχή, η οποία καταλήγει σε απόφαση για έγκριση ή απόρριψη της αίτησης με βάση τις πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης και του Νόμου αξιολογώντας τα ειδικά δεδομένα της ανάπτυξης και τις επιπτώσεις στον χώρο.

Η αίτηση ακολούθως επιστρέφει στον Τεχνικό ή/και Λειτουργό που την εξέτασε αρχικά ώστε να ετοιμαστεί η Γνωστοποίηση Χορήγησης Πολεοδομικής Άδειας με ή χωρίς όρους στις περιπτώσεις που η Πολεοδομική Αρχή αποφάσισε χορήγηση της αιτούμενης άδειας, ή η Γνωστοποίηση Άρνησης Χορήγησης Πολεοδομικής Άδειας στις περιπτώσεις που η Πολεοδομική Αρχή αποφάσισε απόρριψη.

### 6.1 Επιβολή Όρων Χορήγησης / Λόγων Άρνησης

#### Θεσμικό Πλαίσιο:

- ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος [\\_Άρθρο 25](#)
- [Εγκύκλιος 1/2007 «Όροι για Δίκτυα Υποδομής»](#)
- Γνωμάτευση Γενικού Εισαγγελέα «Έκδοση πολεοδομικής άδειας για μετατροπή χρήσης υφιστάμενης οικοδομής» ημερ. 20/4/1995

Με βάση το άρθρο 25 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, οι Πολεοδομικές Αρχές δύνανται, κατά τη χορήγηση Πολεοδομικών Αδειών, να επιβάλουν όρους, οι οποίοι αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της Πολεοδομικής Άδειας. Σε περίπτωση μη συμμόρφωσης με τους όρους που έχουν τεθεί στην Πολεοδομική Άδεια ανάπτυξης, αυτή θεωρείται ότι έχει εκτελεστεί χωρίς να έχει εξουσιοδοτηθεί με Πολεοδομική Άδεια.

Στο σύστημα ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ έχουν ενσωματωθεί όροι για τύπους και κατηγορίες ανάπτυξης, καθώς και για όλες τις πτυχές της ανάπτυξης (ισχύς, σχέδια, οδικό δίκτυο, περιορισμοί, κ.α.)

Σημειώνεται ότι, με βάση το άρθρο 25(3)(α) του Νόμου μπορούν να επιβληθούν μεταξύ άλλων όροι με σκοπό τη **ρύθμιση της ανάπτυξης** ή τη **χρήση** ακίνητης ιδιοκτησίας.

Στους όρους χορήγησης πρέπει να περιλαμβάνονται απαραίτητα ειδικοί όροι ως ακολούθως:

- **Περιγραφή της ανάπτυξης** - Συγκεκριμένα, σε περίπτωση διαχωρισμού οικοπέδων θα αναφέρεται ο αριθμός οικοπέδων, ο αριθμός και το μέγεθος των χώρων πρασίνου και κοινοτικού εξοπλισμού κλπ. Επιπρόσθετα θα αναφέρεται ότι περιλαμβάνει τη δημιουργία δρόμων, πεζοδρομίων, δημόσιων χώρων στάθμευσης κλπ. Σε περίπτωση πολυκατοικίας, η περιγραφή θα περιλαμβάνει τον αριθμό των διαμερισμάτων, των χώρων στάθμευσης (ιδιωτικών και δημόσιων) κλπ. Ανάλογες περιγραφές θα γίνονται για όλους τους τύπους ανάπτυξης.
- **Συντελεστής Δόμησης** - Στους όρους της χορηγούμενης πολεοδομικής άδειας να περιλαμβάνεται και σημείωση που να αναφέρει τον ΣΔ της ανάπτυξης για την οποία χορηγείται Πολεοδομική Άδεια, τόσο σε τετραγωνικά μέτρα όσο και σε ποσοστιαία αναλογία του καθαρού εμβαδού του υπό ανάπτυξη τεμαχίου.
- **Όροι άλλων Τμημάτων με τα οποία προηγήθηκε διαβούλευση** - Με την χορηγούμενη άδεια να επισυνάπτονται και οι απαντήσεις όλων των διαβουλευτών, ώστε αυτές να υποβάλλονται μαζί με την αίτηση για Άδεια Οικοδομής και να αποφεύγεται έτσι διπλή διαβούλευση.
- **Δεσμευτικοί όροι** ώστε να διασφαλίζεται ότι τυχόν απαιτούμενες ενέργειες θα γίνουν από τον αιτητή πριν την υποβολή της Άδειας Οικοδομής ή πριν από την έκδοση της Άδειας Οικοδομής, ώστε να μην εκδοθεί Άδεια Οικοδομής αν δεν υπάρξει συμμόρφωση με συγκεκριμένο όρο της Πολεοδομικής Άδειας.
- **Όροι για εγγραφή δουλείας επί του Τίτλου Ιδιοκτησίας** του υπό ανάπτυξη τεμαχίου ή τεμαχίου που σχετίζεται με την εγκριθείσα ανάπτυξη, μέσω του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, στις περιπτώσεις κατά τις οποίες τυγχάνουν εφαρμογής οι πρόνοιες του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου (Κεφ.224, άρθρο 65Κ).

## 6.2 Καθορισμός Περιόδου Ισχύος Πολεοδομικής Άδειας

### Θεσμικό Πλαίσιο:

- ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος [\\_Άρθρο 28](#)
- [Εγκύκλιος 4/2008 Περίοδος Ισχύος Πολεοδομικών Αδειών](#)
- [Εγκύκλιος 4/2013 Περίοδος Ισχύος Πολεοδομικών Αδειών για λατομεία](#)

Η Πολεοδομική Άδεια που χορηγείται από την Πολεοδομική Αρχή ισχύει για την καθορισμένη από τον Νόμο χρονική περίοδο των τριών ετών από την ημερομηνία χορήγησης της, εκτός αν καθορίζεται άλλη περίοδος στην άδεια, όπως προκύπτει από τις ειδικές συνθήκες της ανάπτυξης και με βάση εγκυκλίους του Υπουργού Εσωτερικών.

Η περίοδος ισχύος των πολεοδομικών αδειών καθορίζεται με την επιβολή σχετικού όρου με βάση το άρθρο 28 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, σύμφωνα με το οποίο η Πολεοδομική Αρχή δύναται, κατά την κρίση της, να προσαρμόζει τη διάρκεια ισχύος πολεοδομικής άδειας, ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης ή την ανάγκη ρύθμισης της περιοχής στην οποία βρίσκεται η ανάπτυξη. Στην περίπτωση που δεν επιβληθεί όρος, η άδεια ισχύει για περίοδο τριών (3) ετών.

Στον **Πίνακα** που ακολουθεί αναγράφονται τα έτη ισχύος της Πολεοδομικής Άδειας για κάθε τύπο Ανάπτυξης καθώς και μέγιστη χρονική διάρκεια ισχύος άδειας από την ημερομηνία χορήγησης της αρχικής άδειας.

Σημειώνεται ότι, με βάση το άρθρο 28(5) του Νόμου, εάν η άδεια χορηγήθηκε πριν την ημερομηνία έναρξης ισχύος του Νόμου 46(Ι) του 2011 ήτοι την 08/04/2011, καθώς και στις περιπτώσεις που χορηγήθηκε άδεια πριν την πιο πάνω ημερομηνία, η οποία ωστόσο έληξε πριν την 31/12/2017, καθορίζεται διαφοροποιημένη μέγιστη περίοδος ισχύος σε σχέση με αυτή που ισχύει για τις άδειες που χορηγούνται μετά την 08/04/2011. Στην περίπτωση που άδεια μετά τις παρατάσεις έληξε πριν την 31/12/2017, μπορεί να παραταθεί περαιτέρω για πρόσθετη περίοδο δύο (2) χρόνων στην περίπτωση μίας μονάδας, και πέντε (5) χρόνων σε όλες τις άλλες περιπτώσεις νοουμένου ότι:

- α) η αίτηση υποβάλλεται τρεις (3) μήνες πριν από την λήξη της
- β) η ανάπτυξη έχει υλοποιηθεί σε ποσοστό τουλάχιστον 30%

### 6.3 ΠΙΝΑΚΑΣ \_ Περίοδος Ισχύος Πολεοδομικής Άδειας ανά Τύπο Ανάπτυξης

Τύπος Ανάπτυξης	Έτη Ισχύος		Μέγιστη Χρονική Διάρκεια Ισχύος		
	Οικόπεδο	Χωράφι		Η άδεια χορηγήθηκε πριν την 8/4/2011	Η άδεια χορηγήθηκε πριν την 8/4/2011 και έληξε πριν την 31/12/2017
Οικιστική (1 μονάδα)	6	3	8	10	12
Οικιστική (>1 μονάδες)	6	3	12	17	23
Οικοδομική ή οικοπεδική ανάπτυξη (διαίρεση γης)	6  5 (για οικοπεδική ανάπτυξη)	3	12 (2-100 μονάδες)	17 (2-100 μονάδες)	23 (2-100 μονάδες)
			18 (100 + μονάδες)	23 (από 101-199 μονάδες)	28 (από 101-199 μονάδες)
				25 (200 + μονάδες)	30 (200 + μονάδες)
Εμπορική Γραφειακή Αναψυχή/ ψυχαγωγία	6	3	12	17	23
Τουριστική Ανάπτυξη	6	3	12 (1-100 μονάδες)	17 (1-100 μονάδες)	23 (2-100 μονάδες)
			18 (100 + μονάδες)	23 (από 101-199 μονάδες)	28 (από 101-199 μονάδες)
				25 (200 + μονάδες)	30 (200 + μονάδες)
Αλλαγή Χρήσης	6	3	8	10	12
Βιομηχανική/ Βιοτεχνική/ Αποθηκευτική Σταθμοί ΑΗΚ	6	5 (οχληρές)	12	17	23
		4 (μη οχληρές)			
Πρατήρια Πετρελαιοειδών	6	4	12	17	23
Κτηνοτροφικές Αναπτύξεις	6	5	12	17	23
Λατομική Ανάπτυξη	Ως η ημερομηνία λήξης της μεταλλευτικής μίσθωσης ή του προνομίου λατομείου  Σε εξαιρετικές περιπτώσεις εκτός Λατομικής Ζώνης η ΠΑ είναι δυνατόν να περιορίσει την ισχύ		Ως η ημερομηνία λήξης της ανανέωσης της μεταλλευτικής μίσθωσης ή του προνομίου λατομείου		
Διαχωρισμός γης και οικοδομών	5		12	17	23
Κεραίες	Ως η ισχύς της άδειας ραδιοεπικοινωνιών (σχετική η παρ. 9.4 του Εγχειριδίου)				

**«Μονάδα»** για τους σκοπούς του άρθρου 28 θεωρείται ένα οικόπεδο, μια οικιστική μονάδα ή ένα δωμάτιο τουριστικού καταλύματος ή νοσηλευτικού ιδρύματος ή παρόμοιου ιδρύματος. Για σκοπούς άλλων αναπτύξεων (εμπορική, διευκολύνσεων αναψυχής/ ψυχαγωγίας ή άλλων παρόμοιων εξειδικευμένων αναπτύξεων), η μονάδα αντιστοιχεί για κάθε 60τ.μ. ωφέλιμου εμβαδού της ανάπτυξης.

## 6.4 Περίοδος Ισχύος σε Πολεοδομικές Εγκρίσεις

Οι χορηγηθείσες Πολεοδομικές Εγκρίσεις περιλαμβάνουν τυπική σημείωση ότι όλοι οι όροι της αρχικά χορηγηθείσας πολεοδομικής άδειας εξακολουθούν να ισχύουν, όρος ο οποίος συχνά παρερμηνεύεται από αιτητές και μελετητές, θεωρώντας ότι η περίοδος ισχύος ξεκινά εκ νέου με τη χορήγηση της έγκρισης για τροποποιήσεις. Νοείται ότι, σε περίπτωση που με την αίτηση για έγκριση τροποποιημένων σχεδίων, δεν υποβάλλεται παράλληλα και αίτηση για παράταση ισχύος, η ισχύς της άδειας είναι αυτή της αρχικής Πολεοδομικής Άδειας και σε αυτές τις περιπτώσεις τίθεται απαραίτητα σημείωση προς τον αιτητή ως εξής:

### Σημείωση προς Αιτητή

Επισύρεται η προσοχή σας ότι με την παρούσα πολεοδομική έγκριση δεν παρατείνεται η ισχύς της άδειας, που λήγει στις ..../...../.... (εδώ η ημερομηνία λήξης της αρχικής άδειας).

Σε περίπτωση που μαζί με την υποβολή αίτησης για τροποποίηση σχεδίων, υποβληθεί και αίτηση για παράταση ισχύος, η έγκριση για παράταση ισχύει από την ημερομηνία λήξης της αρχικής άδειας και όχι από την ημερομηνία χορήγησης της έγκρισης.

Αν κατά την εξέταση αίτησης για τροποποίηση σχεδίων, διαπιστωθεί ότι ο χρόνος που απομένει για υλοποίηση της ανάπτυξης πριν τη λήξη της άδειας είναι περιορισμένος, τότε καλείται ο αιτητής αυτεπάγγελτα ως το άρθρο 28(3) του Νόμου, να καταβάλει τα απαιτούμενα δικαιώματα για να τροποποιηθεί και ο όρος που καθορίζει τη διάρκεια της άδειας.

## 6.5 Περίοδος Ισχύος για Λατομεία

- [Εγκύκλιος 4/2013 του Υπουργού Εσωτερικών «Περίοδος Ισχύος Πολεοδομικών Αδειών για Λατομεία»](#)

Πολεοδομική άδεια που χορηγείται για νέο λατομείο εντός ή εκτός Λατομικής Ζώνης, έχει διάρκεια ισχύος μέχρι την ημερομηνία λήξης της μεταλλευτικής μίσθωσης ή του προνομίου λατομείου. Για το σκοπό αυτό, σε περίπτωση χορήγησης σχετικής πολεοδομικής άδειας, τίθεται όρος για εξασφάλιση από την Υπηρεσία Μεταλλείων, μεταλλευτικής μίσθωσης ή προνομίου λατομείου πριν την έναρξη μεταλλευτικών/

λατομικών εργασιών, ως καθορίζεται στην παράγραφο 3(α), της Εγκυκλίου 4/2013, του Υπουργού Εσωτερικών.

Η περίοδος ισχύος Πολεοδομικής Άδειας για λατομείο εντός ή εκτός Λατομικής Ζώνης είναι δυνατό να παραταθεί κατόπιν υποβολής σχετικής αίτησης, τουλάχιστον έξι μήνες πριν από τη λήξη της. Σε περίπτωση χορήγησης της αιτούμενης παράτασης, τίθεται όρος για άμεση υποβολή της πολεοδομικής άδειας στην Υπηρεσία Μεταλλείων για ανανέωση της αντίστοιχης μεταλλευτικής μίσθωσης ή προνομίου λατομείου. Σε περίπτωση απόρριψης του αιτήματος για ανανέωση της υπό αναφορά μίσθωσης ή προνομίου, η Πολεοδομική Άδεια παύει να ισχύει.

Σε εξαιρετικές περιπτώσεις λατομείων εκτός Λατομικής Ζώνης, όταν συντρέχουν ιδιαίτερες συνθήκες και ο χαρακτήρας της περιοχής παρουσιάζει ευαισθησία, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να περιορίσει την περίοδο ισχύος της Πολεοδομικής Άδειας.



## 6.6 Συμφωνίες με βάση το Άρθρο 43 του Νόμου

### Θεσμικό Πλαίσιο:

- ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος – [Άρθρο 43](#)

Με βάση το άρθρο 43 του Νόμου, και σε περιπτώσεις που προβλέπεται στα Σχέδια Ανάπτυξης ή σε Εντολές, υπογράφεται Συμφωνία μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής και του αιτητή για θέμα που καθορίζεται στη Συμφωνία, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της Πολεοδομικής Άδειας. Παρόλο που η υπογραφή Συμφωνίας διασφαλίζει την υλοποίηση δεσμεύσεων με τρόπο καθοριστικό, όπως για παράδειγμα την καταβολή ποσού για υλοποίηση οδικών έργων/ Ρυθμίσεων για απάμβλυνση των επιπτώσεων που προκύπτουν λόγω της προτεινόμενης ανάπτυξης, σε άλλες περιπτώσεις συμβάλλει σε καθυστερήσεις στην ολοκλήρωση εξέτασης των αιτήσεων. Συνεπώς αριθμός Εντολών του Υπουργού Εσωτερικών έχει τροποποιηθεί ώστε να αφαιρεθεί η απαίτηση αυτή, και έχει αντικατασταθεί με ειδικούς όρους (Μέτρο Υπουργού Εσωτερικών αρ. 3)

Πρότυπο Συμφωνίας για Εξαγορά Δημόσιου Χώρου Πρασίνου: [ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 13](#)

### 6.6.1 Χαρτοσήμανση συμφωνιών με βάση το άρθρο 43 του Νόμου

Τέλη χαρτοσήμων για συμφωνίες που συνάπτονται με βάση το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου καθορίζονται με βάση την παράγραφο 3 του [Πρώτου Παραρτήματος του περί Χαρτοσήμων Νόμου \[Ν19/1963\]](#) ως εξής:

€1 - €5.000	Κανένα χαρτόσημο
€5.001 - €170.000	€1,50 για κάθε €1000 ή μέρος των
Πέραν των €170.000	€2,00 για κάθε €1000 ή μέρος των (μέγιστο ποσό χαρτοσήμων €20.000)
Για σύμβαση για την οποία δεν συνομολογείται καθορισμένο ποσό	€35

## 6.7 Γνωστοποίηση Πολεοδομικής Απόφασης

Σε όλες τις περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή αποστέλλει μέσω του συστήματος ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ στον αιτητή ή στον εξουσιοδοτημένο αντιπρόσωπο του, Γνωστοποίηση της πολεοδομικής απόφασης (Γνωστοποίηση Χορήγησης Πολεοδομικής Άδειας με ή χωρίς όρους ή Γνωστοποίηση Άρνησης Χορήγησης με τους σχετικούς λόγους άρνησης χορήγησης).

Στις Γνωστοποιήσεις επεξηγείται η δυνατότητα υποβολής [Ιεραρχικής Προσφυγής](#) κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις, σε περίπτωση που ο αιτητής θεωρεί ότι η πολεοδομική απόφαση είναι λανθασμένη ή επηρεάζει ουσιωδώς τα συμφέροντα του. Εξάιρεση αποτελεί περίπτωση άρνησης χορήγησης άδειας η οποία απορρέει από απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου (αίτηση κατά παρέκκλιση) ως καταγράφεται στην παρ. [4.4](#) του Εγχειριδίου.

### 6.7.1 Κοινοποίηση σε αρμόδια Τμήματα/Υπηρεσίες της Χορήγησης ή Άρνησης Χορήγησης Πολεοδομικής Άδειας

Η Πολεοδομική Αρχή κοινοποιεί την απόφαση της για Χορήγηση ή για Άρνηση Χορήγησης Πολεοδομικής Άδειας μιας πολεοδομικής αίτησης στην οικεία Τοπική Αρχή, στον Προσωρινό Γενικό Διευθυντή του Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης (ΕΟΑ) της Επαρχίας εντός της οποίας εμπίπτει η ανάπτυξη, και σε διάφορα Τμήματα/Υπηρεσίες, σε περίπτωση που εφαρμόζονται τα πιο κάτω:

- Υπηρεσία Μεταλλείων και Τμήμα Γεωλογικής Επισκόπησης για αναπτύξεις Λατομείων. Σχετική είναι η παρ. [3.5.5](#) του Εγχειριδίου.
- Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας για αιτήσεις που υποβάλλονται σε κρατική γη, για τις οποίες ζητούνται οι απόψεις του υπό αναφορά Τμήματος, ως η επιστολή του Επαρχιακού Κτηματολογικού Λειτουργού Λευκωσίας προς τον Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, ημερ. 10/3/2004.
- Τμήμα Περιβάλλοντος σε περίπτωση που το υπό αναφορά Τμήμα έχει γνωμοδοτήσει για την αιτούμενη ανάπτυξη.
- Τμήμα Ηλεκτρονικών Επικοινωνιών σε περίπτωση που η ανάπτυξη αφορά Σταθμό Ραδιοεπικοινωνιών/ Κεραίες.

# ΜΕΡΟΣ Δ

---

7 | ΙΕΡΑΡΧΙΚΗ ΠΡΟΣΦΥΓΗ

8 | ΕΠΙΒΟΛΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ | ΑΝΑΚΛΗΣΗ ΑΔΕΙΑΣ | ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΕΙΣ

# 7

## Ιεραρχική Προσφυγή

## 7 ΙΕΡΑΡΧΙΚΗ ΠΡΟΣΦΥΓΗ

### Θεσμικό Πλαίσιο:

- ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος \_ [Άρθρο 31](#) και [Άρθρο 32](#)
- οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Αιτήσεις και Ιεραρχικές Προσφυγές) Κανονισμοί \_ [Κανονισμός 8](#) και [Κανονισμός 9](#)

Η δυνατότητα υποβολής Ιεραρχικής Προσφυγής εναντίον απόφασης της Πολεοδομικής Αρχής, ή Ειδοποίησης Επιβολής που επιδόθηκε, διασφαλίζει το δικαίωμα του πολίτη για ολοκληρωμένη επανεξέταση της αίτησης του ή της Ειδοποίησης Επιβολής, από όργανο διαφορετικό από εκείνο που έλαβε την αρχική απόφαση.

Ιεραρχική Προσφυγή υποβάλλεται με την κατάθεση συμπληρωμένου ειδικού εντύπου, με όλα τα αναγκαία δικαιολογητικά στο Υπουργείο Εσωτερικών, και αφού καταβληθούν τα απαιτούμενα δικαιώματα, μέσα σε περίοδο 30 ημερών από την ημερομηνία κοινοποίησης της απόφασης της Πολεοδομικής Αρχής, στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- άρνηση χορήγησης πολεοδομικής άδειας ή έγκρισης,
- χορήγηση πολεοδομικής άδειας ή έγκρισης, με όρους που κατά την άποψη του αιτητή είναι επαχθείς ή αχρείαστοι,
- μη λήψη απόφασης σε σχέση με αίτηση και μη γνωστοποίηση της απόφασης στον αιτητή στην καθορισμένη χρονική περίοδο,
- επίδοση Ειδοποίησης Επιβολής, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις που καθορίζονται στον Νόμο, ή
- επιβολή διοικητικού προστίμου για παράβαση ειδοποίησης επιβολής - [Άρθρο 48\(A\)](#)
- Έκδοση Διατάγματος ανάκλησης ή τροποποίηση πολεοδομικής άδειας – [Άρθρο 36](#)

Το Υπουργικό Συμβούλιο (αρμόδια Υπουργική Επιτροπή με πρόεδρο τον Υπουργό Εσωτερικών και μέλη τους Υπουργούς Μεταφορών και Γεωργίας, Αγροτικής Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος) εξετάζει την Ιεραρχική Προσφυγή με βάση τις πρόνοιες του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης, τις πολεοδομικές και χωροταξικές πολιτικές που ενδέχεται να περιέχονται σε άλλα έγγραφα, και άλλους ουσιώδεις παράγοντες που σχετίζονται με την ανάπτυξη και αποφασίζει τελεσίδικα.

Σε περίπτωση που η απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου δεν ικανοποιεί τον αιτητή, τότε αυτός έχει τη δυνατότητα καταχώρησης Προσφυγής στο Ανώτατο Δικαστήριο, το οποίο αποφασίζει σχετικά με τη νομιμότητα των πολεοδομικών αποφάσεων. Το Ανώτατο Δικαστήριο δεν εξετάζει τεχνικά θέματα ή/και την ορθότητα της κρίσης της Πολεοδομικής Αρχής ή του Υπουργικού Συμβουλίου, στο επίπεδο των πολεοδομικών παραμέτρων που λήφθηκαν υπόψη.

## 7.1 Υποβολή Ιεραρχικής Προσφυγής

Μετά την καταβολή των απαιτούμενων δικαιωμάτων στην Πολεοδομική Αρχή, για υποβολή ιεραρχικής προσφυγής με βάση τα άρθρα 31 κα 32 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, το ένταλμα είσπραξης και σχετική επιστολή με επιχειρήματα στα οποία στηρίζεται η Ιεραρχική Προσφυγή, πρέπει άμεσα και απαραίτητα να υποβληθούν στο Υπουργείο Εσωτερικών, ώστε η αίτηση να θεωρηθεί εμπρόθεσμα υποβληθείσα στον Υπουργό Εσωτερικών.

## 7.2 Ποιος μπορεί να υποβάλει Ιεραρχική Προσφυγή

### Θεσμικό Πλαίσιο:

- Γνωμάτευση Γενικού Εισαγγελέα για αποδοχή Ιεραρχικής Προσφυγής που υποβλήθηκε δυνάμει των προνοιών του άρθρου 31 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου ημερ. 14/1/2021
- Απόφαση Ανωτάτου Δικαστηρίου στην Υπ. Αρ. 682/2009

Ιεραρχική Προσφυγή εναντίον απόφασης της Πολεοδομικής Αρχής έχει κάθε ιδιοκτήτης γης ο οποίος διαφωνεί με την έκβαση της αίτησης του (είτε στην ολότητα της, είτε αποσπασματικά ως προς τους όρους που επιβλήθηκαν) αλλά και άτομα που έχουν **έννομο συμφέρον** στην ιδιοκτησία όπως για παράδειγμα μισθωτές και αγοραστές της ιδιοκτησίας. Κατά συνέπεια, δικαίωμα Ιεραρχικής Προσφυγής έχει κάθε άτομο τα συμφέροντα του οποίου θίγονται άμεσα από την προσβαλλόμενη πράξη.

Το πιο πάνω πηγάζει από τις διατάξεις του Άρθρου 31 του Νόμου, σύμφωνα με το οποίο, δικαίωμα άσκησης ιεραρχικής προσφυγής σε περίπτωση άρνησης χορήγησης Πολεοδομικής Άδειας, το έχει ο αιτητής, του οποίου τα συμφέροντα επηρεάζονται από την απόφαση της Πολεοδομικής Αρχής.

Σημειώνεται ότι, οι πολεοδομικές άδειες είναι πραγματοπαγείς και όχι προσωποπαγείς και συνεπώς, ο αγοραστής/ μισθωτής της ακίνητης ιδιοκτησίας δυνάμει σύμβασης, έχει έννομο συμφέρον για προσβολή διοικητικής πράξης που αφορά τη συγκεκριμένη ακίνητη ιδιοκτησία και επηρεάζει δυσμενώς την άσκηση των συμβατικών δικαιωμάτων του σε αυτή.

### 7.3 Ετοιμασία Έκθεσης σε σχέση με Ιεραρχικές Προσφυγές

#### Θεσμικό Πλαίσιο:

- Εγκύκλιος Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως «Έκθέσεις Πολεοδομικών Αρχών επί Ιεραρχικών Προσφυγών» ημερ. 29/5/2019
- Εγκύκλιος Υπουργού Εσωτερικών «Έκθέσεις σε σχέση με Ιεραρχικές Προσφυγές και αιτήσεις ή προτάσεις για παρεκκλίσεις ή χαλαρώσεις με βάση τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο, τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο και τον περί Προστασίας της Παραλίας Νόμο» ημερ. 28/11/1994

Σε περίπτωση υποβολής Ιεραρχικής Προσφυγής ετοιμάζεται από την Πολεοδομική Αρχή πλήρως κατατοπιστική έκθεση προς τον Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών, ώστε να παρουσιάζεται ολοκληρωμένη εικόνα για το εξεταζόμενο θέμα.

Η έκθεση ετοιμάζεται από τον Κλάδο Ιεραρχικών Προσφυγών, Παρεκκλίσεων και Αποζημιώσεων σε περιπτώσεις που Πολεοδομική Αρχή για την αίτηση ήταν ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, ενώ, στις υπόλοιπες περιπτώσεις, όταν ο Γενικός Διευθυντής του Υπουργείου Εσωτερικών παραλάβει την έκθεση της Πολεοδομικής Αρχής (ΕΟΑ), την κοινοποιεί στον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως για τις απόψεις του.

Συγκεκριμένα, στις εκθέσεις της Πολεοδομικής Αρχής θα πρέπει να γίνεται ολοκληρωμένη αναφορά:

- (α) Στα Κτηματολογικά και Πολεοδομικά στοιχεία και δεδομένα, στοιχεία για τυχόν υφιστάμενες οικοδομές, χρήσεις στον περιβάλλοντα χώρο κ.α.
- (β) Η εξέταση της Πολεοδομικής Αρχής να γίνεται με βάση τα δεδομένα που ίσχυαν κατά το χρόνο λήψης της προσβαλλόμενης απόφασης (χωρίς να παραγνωρίζονται τα δεδομένα που ίσχυαν κατά το χρόνο υποβολής της αίτησης, εάν μεσολάβησε στο μεταξύ αλλαγή του νομικού καθεστώτος), θα πρέπει να σχολιάζονται όλα τα επιχειρήματα που προβάλλει ο αιτητής, τα οποία έχουν νομική υφή ή αφορούν θέματα ερμηνείας της νομοθεσίας ή του Σχεδίου Ανάπτυξης.
- (γ) Εάν οι λόγοι, ή ορισμένοι από τους λόγους, που προβάλλει ο αιτητής είναι τέτοιοι που από τη διατύπωση τους προκύπτει ότι ο αιτητής δεν αμφισβητεί τη νομιμότητα της απόφασης, αλλά ζητεί, ουσιαστικά τη χορήγηση άδειας κατά παρέκκλιση των προνοιών του Σχεδίου Ανάπτυξης, θα πρέπει να σχολιάζονται και οι λόγοι αυτοί και να υποβάλλεται εισήγηση (θετική ή αρνητική) και για θέμα παρέκκλισης.

- (δ) Όπου προκύπτει θέμα υπέρβασης συντελεστών ανάπτυξης, θα πρέπει να γίνεται αναφορά στους λόγους για τους οποίους προκύπτει η υπέρβαση και να υποβάλλονται εισηγήσεις για τυχόν εφικτά και πρακτικά μέτρα για εξάλειψη ή μείωση της υπέρβασης
- (ε) Στις περιπτώσεις επεμβάσεων μέσα σε Ζώνη Προστασίας της Παραλίας, είναι αναγκαίο να παρέχονται στοιχεία για την έκταση της επέμβασης που είτε υπάρχει ήδη είτε ζητείται χαλάρωση, και κατά πόσο μπορεί να εξαλειφθεί ή περιοριστεί η επέμβαση και πώς.
- (στ) Όλες οι εισηγήσεις, θετικές ή αρνητικές θα πρέπει οπωσδήποτε να αιτιολογούνται, με αναφορά όπου εφαρμόζεται, στη σχετική πρόνοια της Νομοθεσίας ή του Σχεδίου Ανάπτυξης.
- (ζ) Στις περιπτώσεις που μια αίτηση βασίζεται κατά κύριο λόγο σε κοινωνικά κριτήρια, είναι αναγκαίο να παρέχονται τα απαιτούμενα πολεοδομικά, κτηματολογικά ή άλλα δεδομένα, όπως πιο πάνω, αλλά να σχολιάζονται και τα κοινωνικά κριτήρια που επικαλείται ένας αιτητής ή που λαμβάνονται υπόψη για την υποβολή της συγκεκριμένης εισήγησης.

### 7.3.1 Κατευθυντήριες Οδηγίες σε σχέση με την ετοιμασία Έκθεσης για Ιεραρχικές Προσφυγές

1. Για σκοπούς ομοιομορφίας θα χρησιμοποιείται από όλες τις Πολεοδομικές Αρχές το **Έντυπο « Έκθεση Πολεοδομικής Αρχής»**.
2. Η έκθεση αποστέλνεται στο Υπουργείο Εσωτερικών σε έντυπη και ηλεκτρονική μορφή (μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου) και κοινοποιείται στον Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, στην αρμόδια Οικοδομική Αρχή και στην Τοπική Αρχή.
3. Οι εκθέσεις θα πρέπει να είναι σαφείς όσον αφορά τα δεδομένα της αίτησης, και τεκμηριωμένες σε σχέση με τις πρόνοιες των Σχεδίων Ανάπτυξης.
4. Να επισυνάπτονται όλα τα απαιτούμενα έγγραφα, σχέδια και πληροφορίες που είναι σχετικές με το αντικείμενο της έκθεσης και θα βοηθήσουν στη λήψη απόφασης από την Υπουργική Επιτροπή, αλλά να αποφεύγεται η επισύναψη πολλών παραρτημάτων που δεν συμβάλλουν στην επιχειρηματολογία/ αιτιολόγηση της απόφασης της Πολεοδομικής Αρχής.
5. Αντίγραφα σχεδίων επισυνάπτονται μόνο στις περιπτώσεις που κρίνεται ότι θα υποβοηθήσουν την κατανόηση των επιχειρημάτων της Πολεοδομικής Αρχής.
6. Να επισυνάπτεται χωρομετρικό σχέδιο με τις προτεινόμενες δεσμεύσεις (αν υπάρχουν) καθώς και το χωροταξικό σχέδιο.



7. Αν λήφθηκαν αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου για άλλα τεμάχια, πλησίον του υπό αναφορά τεμαχίου, για παρόμοιου τύπου ανάπτυξη, να αναφέρεται στην έκθεση της Πολεοδομικής Αρχής, ώστε να υπάρχει κατά το δυνατόν ισόνομη αντιμετώπιση των αιτητών.
8. Σε περιπτώσεις Ιεραρχικών προσφυγών για άρνηση χορήγησης άδειας μεμονωμένης κατοικίας, να δίνονται πληροφορίες για το προτεινόμενο εμβαδόν της κατοικίας, η κάτοψη της, καθώς και στοιχεία για άλλες αδειοδοτημένες μεμονωμένες κατοικίες στην εγγύς περιοχή.
9. Σε περίπτωση επανεξέτασης αίτησης κατόπιν απόφασης της Υπουργικής Επιτροπής επί Ιεραρχικής Προσφυγής με αποτέλεσμα τη διαφοροποίηση της απόφασης της Πολεοδομικής Αρχής, η νέα Γνωστοποίηση Απόφασης να κοινοποιείται σε όσα Τμήματα/Υπηρεσίες/Τοπικές Αρχές είχε κοινοποιηθεί η αρχική απόφαση. Ειδικότερα, αποφάσεις για τις οποίες είχε προηγηθεί περιβαλλοντική γνωμοδότηση, θα πρέπει απαραίτητα να κοινοποιούνται στο Τμήμα Περιβάλλοντος.

### 7.3.2 Μεταφορά αρμοδιοτήτων στους ΕΟΑ και ετοιμασία Έκθεσης Πολεοδομικής Αρχής επί Ιεραρχικής Προσφυγής

Δεδομένης της μεταρρύθμισης της Τοπικής Αυτοδιοίκησης από την 1/7/2024 και της εκχώρησης της αρμοδιότητας για την πολεοδομική αδειοδότηση μεγάλου φάσματος αναπτύξεων στους Επαρχιακούς Οργανισμούς Αυτοδιοίκησης (ΕΟΑ), ως καθορίζεται στο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Εκχώρηση Εξουσιών) Διάταγμα, αναμένεται η ετοιμασία εξειδικευμένης εγκυκλίου για τον καθορισμό της διαδικασίας χειρισμού Ιεραρχικών Προσφυγών.

Πρότυπο Έκθεσης Πολεοδομικής Αρχής επί Ιεραρχικής Προσφυγής: [ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 14](#)

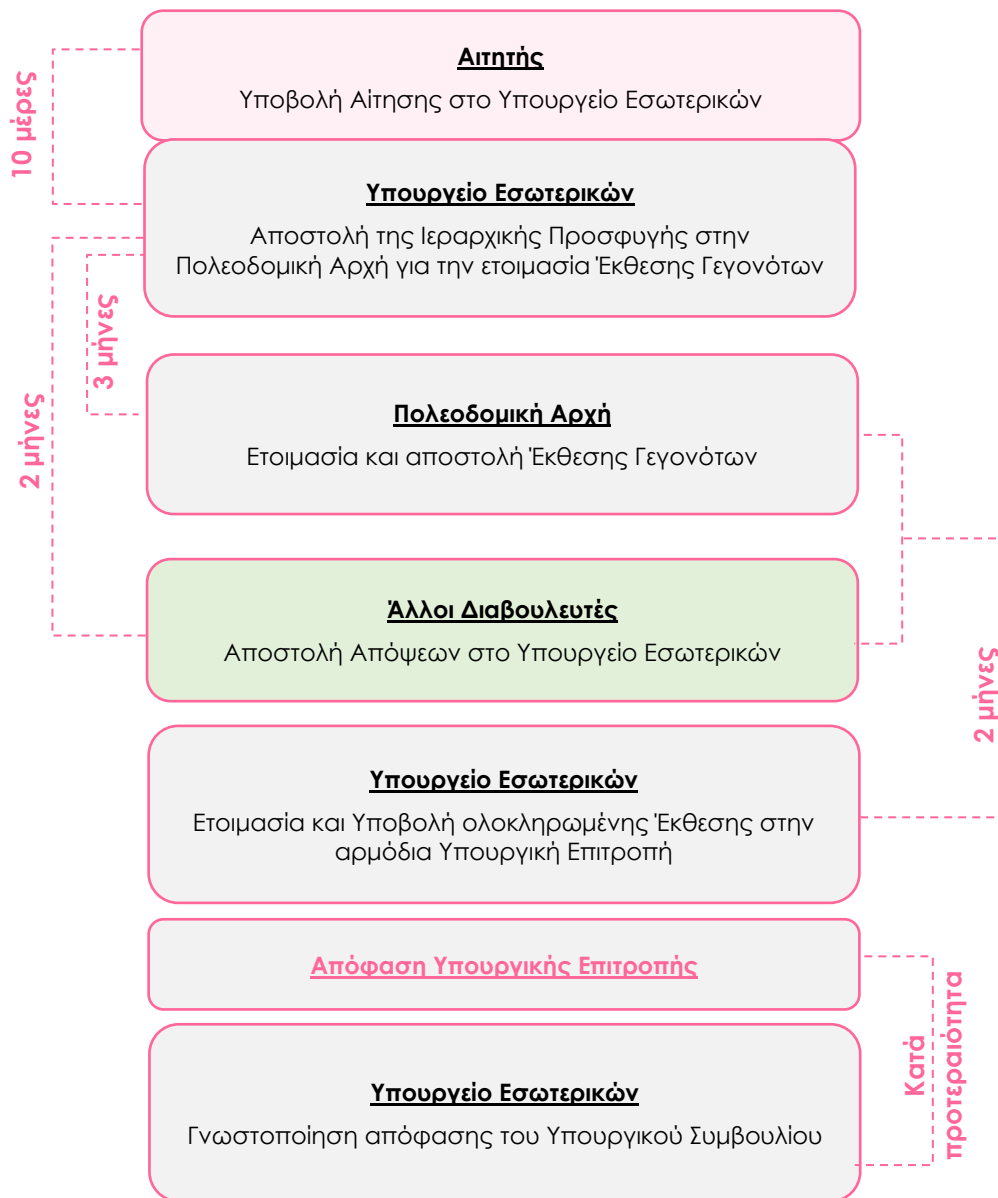
## 7.4 Χρονοδιάγραμμα διαδικασίας εξέτασης Ιεραρχικής Προσφυγής

Δεν υπάρχει καθορισμένη χρονική περίοδος για την ολοκλήρωση της διαδικασίας εξέτασης Ιεραρχικής Προσφυγής εφόσον σε αυτή εμπλέκονται διάφοροι φορείς. Για τον λόγο αυτό, είναι συνήθως δύσκολο να προσδιορισθεί με ακρίβεια τέτοια περίοδος.

Οι Πολεοδομικές Αρχές θα καταβάλλουν κάθε δυνατή προσπάθεια ώστε να επιτυγχάνονται οι ακόλουθοι στόχοι:

- Η Ιεραρχική Προσφυγή θα αποστέλλεται από το Υπουργείο Εσωτερικών, όπου κατατίθεται, στην Πολεοδομική Αρχή για την ετοιμασία Έκθεσης Γεγονότων μέσα σε **10 εργάσιμες ημέρες** από την υποβολή της.
- Η Πολεοδομική Αρχή θα ετοιμάζει και αποστέλλει την Έκθεση Γεγονότων σε περίοδο **τριών μηνών** από την παραλαβή της Προσφυγής.

- Άλλοι διαβουλευτές (Διευθυντής Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, ΕΟΑ και αρμόδια Τοπική Αρχή) θα αποστέλλουν στο Υπουργείο Εσωτερικών τις απόψεις τους σε περίοδο **δύο μηνών** από την παραλαβή της Έκθεσης Γεγονότων.
- Το Υπουργείο Εσωτερικών θα γνωστοποιεί στον αιτητή και στην Πολεοδομική Αρχή την απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου το συντομότερο δυνατόν.



## 7.5 Υλοποίηση απόφασης Αρμόδιας Υπουργικής Επιτροπής μετά από Ιεραρχική Προσφυγή

Μετά τη γνωστοποίηση της απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου, η Πολεοδομική Αρχή προβαίνει στις ανάλογες ενέργειες αναλόγως της έκβασης της αίτησης ως καταγράφονται στον πιο κάτω πίνακα.

30 μέρες

**Απόφαση  
Πολεοδομικής  
Αρχής**

Γνωστοποίηση  
Χορήγησης  
Άδειας  
/  
Γνωστοποίηση

**Αιτητής**

Υποβολή  
Ιεραρχικής  
Προσφυγής στο  
Υπουργείο  
Εσωτερικών

**Κλάδος  
Ιεραρχικών  
Προσφυγών και  
Παρεκκλήσεων**

Ετοιμασία Έκθεσης

**Υπουργική  
Επιτροπή**

Εξέταση Αίτησης  
και αποστολή της  
απόφασης στην  
Πολεοδομική Αρχή

**Απόρριψη**

Η Υπουργική Επιτροπή συμφωνεί πλήρως με την απόφαση και τον τρόπο χειρισμού της Πολεοδομικής Αρχής.

**Πολεοδομική Αρχή**

**Καμία Ενέργεια** - Ο αιτητής ενημερώνεται με επιστολή του Υπουργείου Εσωτερικών.

**Απόρριψη / Τροποποίηση Λόγων Άρνησης**

Η Υπουργική Επιτροπή συμφωνεί με την απόφαση της Πολεοδομικής Αρχής, αλλά αποφασίζει τροποποίηση στους λόγους άρνησης.

**Πολεοδομική Αρχή**

**Αποστολή Επιστολής** στον Αιτητή για ενημέρωση σχετικά με την απόφαση της Υπουργικής Επιτροπής και επισυνάπτεται Παράρτημα με **τους νέους Λόγους Άρνησης**.

**Αποδοχή**

Η Υπουργική Επιτροπή αποφάσισε την αποδοχή της Ιεραρχικής Προσφυγής και τη χορήγηση της Πολεοδομικής Άδειας.

**Πολεοδομική Αρχή**

**Αποστολή Επιστολής** στον Αιτητή για ενημέρωση σχετικά με την απόφαση της Υπουργικής Επιτροπής και επισυνάπτεται **Γνωστοποίηση Χορήγησης και όροι με τη νέα ημερομηνία και Σημείωση\***.

**Μερική Αποδοχή – Κατάργηση/ Τροποποίηση Όρου**

Η Υπουργική Επιτροπή αποφάσισε την τροποποίηση ή/και κατάργηση όρου της Άδειας

**Πολεοδομική Αρχή**

**Αποστολή Επιστολής** στον Αιτητή για ενημέρωση σχετικά με την απόφαση της Υπουργικής Επιτροπής και επισυνάπτεται Παράρτημα με **τους νέους Όρους, με τη νέα ημερομηνία και Σημείωση\***

**Μερική Αποδοχή – Επανεξέταση στη βάση πρόσθετων στοιχείων κτλ.**

Η Υπουργική Επιτροπή: **(i)** αποφάσισε την αποδοχή της ιεραρχικής προσφυγής και ζήτησε την **επανεξέταση της αίτησης μετά την προσκόμιση επιπλέον στοιχείων** ή/και τροποποιημένων σχεδίων, **ή (ii)** εξουσιοδότησε την Πολεοδομική Αρχή **να επανεξετάσει την αίτηση και να χορηγήσει** την άδεια αφού προσκομιστούν από τον αιτητή επιπρόσθετα στοιχεία σε καθορισμένο χρονικό διάστημα.

**Πολεοδομική Αρχή**

**(i)** η Πολεοδομική Αρχή **επανεξετάζει** την αίτηση με τα νέα στοιχεία, και αν καταλήξει στο ίδιο συμπέρασμα ή αν ο αιτητής δεν ανταποκρίνεται στα όσα ζητήθηκαν, τότε **αποστέλλει επιστολή** στον αιτητή (με κοιν. στον Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών) όπου διατυπώνονται τα πιο πάνω.

**(ii)** η Πολεοδομική Αρχή, αν ο αιτητής προσκομίσει τα στοιχεία που ζητήθηκαν **υποχρεούται να χορηγήσει την Άδεια**. Στην περίπτωση που δεν προσκομιστούν τα επιπρόσθετα στοιχεία από τον αιτητή, ενημερώνεται ότι δεδομένου ότι δεν προσκόμισε τα στοιχεία, και έχει παρέλθει η χρονική διορία που έθεσε η Υπουργική Επιτροπή, η απόρριψη συνεχίζει να ισχύει.

**\*Σημείωση:** Η παρούσα άδεια χορηγείται με απόφαση της αρμόδιας Υπουργικής Επιτροπής, μετά από εξέταση Ιεραρχικής Προσφυγής σύμφωνα με το άρθρο 31 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.

# 8

Επιβολή Πολεοδομικού  
Ελέγχου

Ανάκληση Άδειας

Αποζημιώσεις

## 8 ΕΠΙΒΟΛΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ | ΑΝΑΚΛΗΣΗ ΑΔΕΙΑΣ | ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΕΙΣ

### 8.1 Επιβολή Πολεοδομικού Ελέγχου

#### Θεσμικό Πλαίσιο:

- ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος – [Μέρος Έκτο](#)
- Γνωμάτευση Νομικής Υπηρεσίας «Επιβολή Ελέγχου» ημερ. 4/12/1995

Σε περίπτωση που ανάπτυξη αρχίσει να υλοποιείται ή υλοποιήθηκε χωρίς την εκ των προτέρων εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας, ή σε περίπτωση που υλοποιηθεί χωρίς να εφαρμοσθούν οι όροι που τίθενται σε Πολεοδομική Άδεια, τότε θεωρείται ότι η ανάπτυξη υλοποιήθηκε χωρίς Πολεοδομική Άδεια, και η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιδώσει **Ειδοποίηση Επιβολής** στον ιδιοκτήτη και τον κάτοχο της ακίνητης ιδιοκτησίας με βάση το [Άρθρο 46](#) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.

Το άτομο στο οποίο επιδόθηκε Ειδοποίηση Επιβολής έχει το δικαίωμα υποβολής [Ιεραρχικής Προσφυγής](#), εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις που καθορίζονται συγκεκριμένα στον Νόμο. Σε περίπτωση υποβολής Ιεραρχικής Προσφυγής, η Ειδοποίηση Επιβολής καθίσταται άνευ ισχύος μέχρι τη λήψη τελικής απόφασης επί της Προσφυγής, με εξαίρεση το μέρος της Ειδοποίησης που αφορά την απαίτηση για τερματισμό οποιωνδήποτε οικοδομικών ή άλλων εργασιών.

Η Ειδοποίηση Επιβολής προσδιορίζει τον τρόπο συμμόρφωσης του ιδιοκτήτη ή κατόχου προς τις υποχρεώσεις που προκύπτουν από τον Νόμο, όπως και την περίοδο που καθορίζεται προς συμμόρφωση. Σε περίπτωση που δεν υπάρξει συμμόρφωση στην καθοριζόμενη προθεσμία, τότε η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό, μεταξύ άλλων, να προχωρήσει στην επιδίκαση δικαστικού προστίμου και στη λήψη δικαστικών μέτρων με βάση το [άρθρο 48Α](#) του Νόμου.

Σημειώνεται ότι, το Έκτο Μέρος του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, το οποίο αφορά την επιβολή πολεοδομικού ελέγχου, αναφέρεται μόνο στις περιπτώσεις για τις οποίες απαιτείται εξασφάλιση Πολεοδομικής Άδειας. Για παράδειγμα, για οικοδομή που ανεγέρθηκε χωρίς εξασφάλιση Πολεοδομικής Άδειας, πριν την εφαρμογή του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, δεν μπορεί να επιβληθεί Πολεοδομικός Έλεγχος καθότι, κατά την ανέγερση της δεν είχε εκδοθεί και ούτε απαιτείτο έκδοση Πολεοδομικής Άδειας.

Σημειώνεται περαιτέρω ότι, βάσει του άρθρου 12 του Συντάγματος και του άρθρου 35 του περί Ποινικής Δικονομίας Νόμου, κανένας δεν διώκεται ποινικά δύο φορές για το ίδιο αδίκημα. Συνεπώς, οι πρόνοιες του εν λόγω άρθρου δεν έχουν εφαρμογή αν

ιδιοκτήτης ακινήτου έχει ήδη διωχθεί ποινικά για το ίδιο παράπτωμα βάσει άλλου Νόμου (π.χ. του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου)

Πρότυπο Επιστολής Ειδοποίησης Επιβολής : [ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 15](#)

## 8.2 Επεμβάσεις σε Κρατική Γη

### Θεσμικό Πλαίσιο:

- Εγκύκλιος Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας «Επεμβάσεις σε Κρατική Γη» ημερ. 3/1/2014
- Εγκύκλιος Γενικού Διευθυντή Υπουργείου Εσωτερικών «Δεντροφυτεύεις σε Κρατική Γη» 19/4/2024

Η αίτηση για εξασφάλιση Πολεοδομικής ή Άδειας Οικοδομής σε κρατική γη θα πρέπει να υποβάλλεται μετά από θετική απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου και πλήρη συμμόρφωση με τους όρους που θέτει αυτό για τη διάθεση της κρατικής γης ή στην περίπτωση εκμίσθωσης ή παραχώρησης Άδειας Χρήσης, μετά τη συνολογήση της σχετικής Σύμβασης Μίσθωσης/ Άδειας Χρήσης.

Συνεπώς, στις περιπτώσεις που διαπιστώνεται η ανέγερση οικοδομής σε εκμισθωμένο κρατικό τεμάχιο πριν την εξασφάλιση των απαιτούμενων αδειών, ή η χρήση κρατικού τεμαχίου χωρίς να έχει ολοκληρωθεί η απαιτούμενη διαδικασία εκμίσθωσης της κρατικής γης, η Πολεοδομική Αρχή προχωρά άμεσα στην λήψη μέτρων για άρση των επεμβάσεων (Ειδοποίηση Επιβολής) και ενημερώνει άμεσα το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ώστε να προχωρά στη λήψη των αναγκαίων ενεργειών για τερματισμό της επέμβασης.

### 8.2.1 Διαγραφή δουλείας από τίτλο ιδιοκτησίας

Σε περίπτωση που εγγραφεί δικαίωμα για χρήση άλλων (από το υπό ανάπτυξη τεμάχιο) τεμαχίων για σκοπούς της ανάπτυξης (π.χ. για μόνιμη και αποκλειστική χρήση ως χώροι στάθμευσης για εξυπηρέτηση της ανάπτυξης) και ο ιδιοκτήτης του δεσπόζοντος ακινήτου ζητήσει και εξασφαλίσει μετά την προβλεπόμενη διαδικασία τη διαγραφή της δουλείας από τα δουλεύοντα ακίνητα, το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας θα πρέπει να ενημερώνει άμεσα την Πολεοδομική Αρχή ώστε να μπορεί να εφαρμόσει τις πρόνοιες του άρθρου 46 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου και να επιδώσει Ειδοποίηση Επιβολής για μη τήρηση όρου υπό τον οποίο έχει χορηγηθεί η Πολεοδομική Άδεια ή και τη λήψη κατάλληλων νομικών μέτρων σε περίπτωση αθέτησης.

**Δουλεύοντα ακίνητα:** τα τεμάχια στα οποία έχει εγγραφεί δουλεία επί του Τίτλου Ιδιοκτησίας τους, οι ιδιοκτήτες των οποίων έχουν εξουσιοδοτήσει το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας με γραπτή δήλωση τους να περιορίσει την χρήση τους για μόνιμη και αποκλειστική χρήση από άλλο τεμάχιο (**δεσπόζον τεμάχιο**).

### 8.2.2 Επιβολή Διοικητικού Προστίμου

#### Θεσμικό Πλαίσιο:

- ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος – [Άρθρο 48](#) και [48Α](#)

Η διαδικασία επιβολής διοικητικού προστίμου ενεργοποιείται στις περιπτώσεις που δεν υπάρξει συμμόρφωση σε επιδοθείσα Ειδοποίηση Επιβολής, και το ύψος του προστίμου αποτελεί συνάρτηση της σοβαρότητας της παρανομίας, του χρόνου που διαρκεί, καθώς και των επιπτώσεων στις ανέσεις περιοίκων ή στο περιβάλλον.

Πρότυπο Επιστολής Επιβολής Διοικητικού Προστίμου: [ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 16](#)

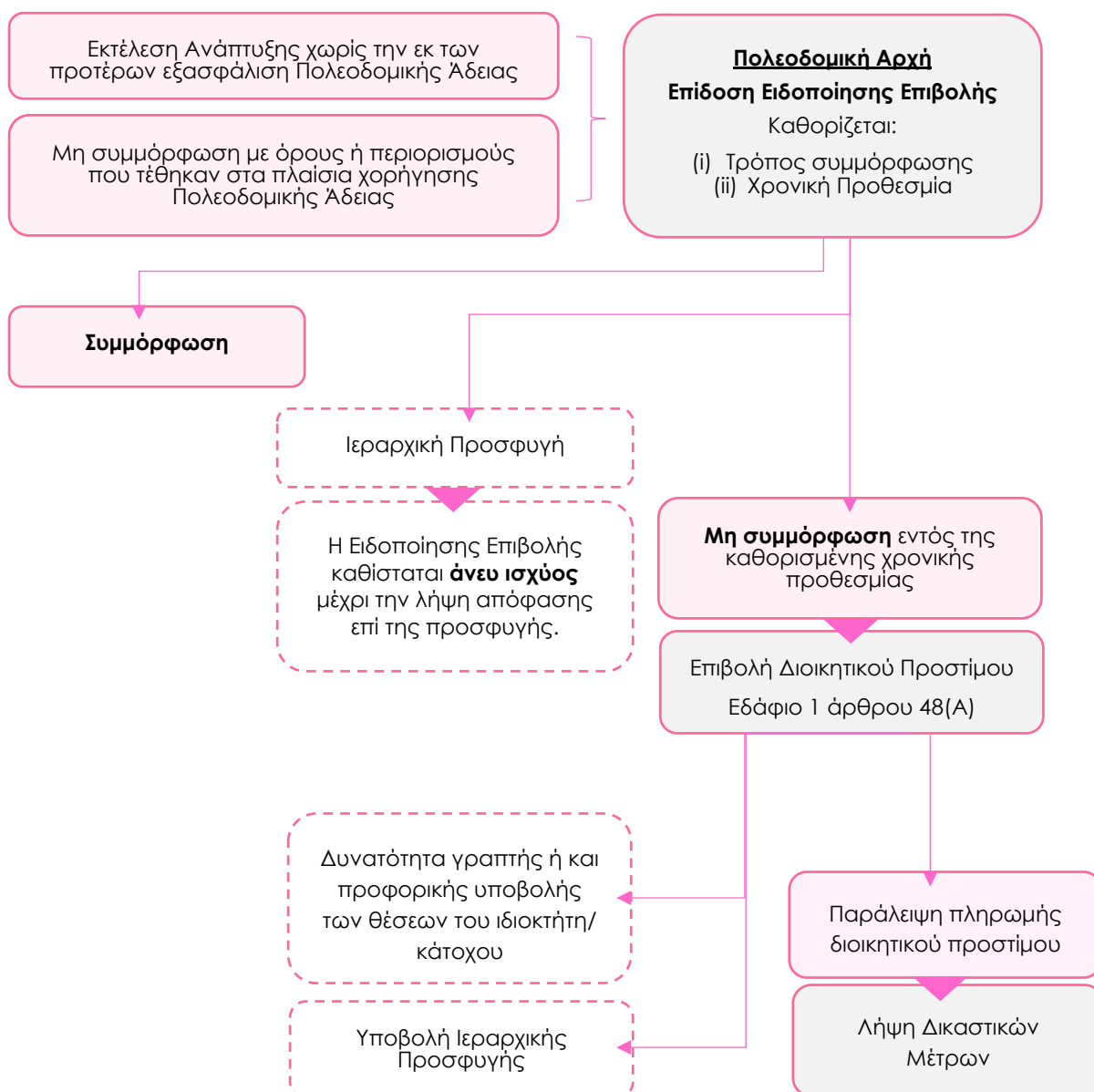
Αν διαπιστωθεί παράλειψη πληρωμής επιβαλλόμενων διοικητικών προστίμων, η Πολεοδομική Αρχή, μέσω του Γενικού Εισαγγελέα της Δημοκρατίας, λαμβάνει δικαστικά μέτρα και εισπράττει το οφειλόμενο ποσό ως αστικό χρέος οφειλόμενο στη Δημοκρατία.

Σε περιπτώσεις που αποστέλλονται στον Γενικό Εισαγγελέα υποθέσεις είτε για είσπραξη οφειλόμενων προς τη Δημοκρατία ποσών είτε για τη λήψη άλλου είδους δικαστικών μέτρων θα πρέπει απαραίτητα να ελέγχονται με προσοχή τα ακόλουθα στοιχεία ώστε να μπορεί να προωθηθεί η υπόθεση:

- Τα στοιχεία του εναγόμενου, ιδιαίτερα στις περιπτώσεις που εναγόμενος είναι εταιρεία, πρέπει πριν αποσταλεί για χειρισμό στη Νομική Υπηρεσία, να γίνεται έλεγχος στον Έφορο Εταιρειών ώστε να διαπιστωθεί αν η συγκεκριμένη εταιρεία είναι εν ενεργεία ή αν έχει διαλυθεί.
- Ορθότητα των γεγονότων και κατά πόσο η λήψη δικαστικών μέτρων και η έκδοση απόφασης θα μπορεί να εκτελεστεί.

Πρότυπο Επιστολής προς Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας για λήψη δικαστικών μέτρων για παράλειψη πληρωμής διοικητικού προστίμου: [ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 17](#)





### 8.3 Ανάκληση ή Τροποποίηση Πολεοδομικής Άδειας

#### Θεσμικό Πλαίσιο:

- Ο περί των Γενικών Αρχών του Διοικητικού Δικαίου Νόμος \_ [Άρθρα 54, 55 και 56](#)
- ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος \_ [Άρθρο 36](#)
- Γνωμάτευση Γενικού Εισαγγελέα «Άδεια Οικοδομής που εκδόθηκε από το Συμβούλιο Βελτιώσεως Ορόκλινης» ημερ. 15/7/1997
- Γνωμάτευση Γενικού Εισαγγελέα «Παρέκκλιση από Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών» ημερ. 9/2/2001

Σε περιπτώσεις κατά τις οποίες Πολεοδομική Άδεια χορηγήθηκε συνεπεία παραπλανητικής ενέργειας ενδιαφερόμενου μέρους και παράλειψης ή αδυναμίας της Πολεοδομικής Αρχής να την αντιληφθεί – και συνεπώς πλάνης ως προς τα πράγματα – η Πολεοδομική Αρχή δύναται να ανακαλέσει την Πολεοδομική Άδεια επικαλούμενη τις πρόνοιες του άρθρου 54 του περί των Γενικών Αρχών του Διοικητικού Δικαίου Νόμου, οι οποίες έχουν εφαρμογή για κάθε διοικητική πράξη.

Ανάκληση ή τροποποίηση πολεοδομικής άδειας η οποία κρίνεται ότι θα επηρεάσει ουσιωδώς την πολεοδομική ρύθμιση της περιοχής, δύναται να γίνει από την Πολεοδομική Αρχή με Διάταγμα το οποίο εκδίδεται ή επικυρώνεται από τον Υπουργό Εσωτερικών, με βάση τις πρόνοιες του [άρθρου 36](#) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.

Σε περίπτωση που ο Υπουργός προτίθεται να εκδώσει ή να επικυρώσει Διάταγμα δυνάμει του άρθρου 36, η Πολεοδομική Αρχή επιδίδει ειδοποίηση στον ιδιοκτήτη ή τον κάτοχο της επηρεαζόμενης ακίνητης ιδιοκτησίας, καθώς και σε οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο το οποίο, κατά τη γνώμη του Υπουργού, θα επηρεαστεί από το Διάταγμα. Σημειώνεται ότι, οι επηρεαζόμενοι μπορούν να προβούν σε παραστάσεις προς τον Υπουργό πριν την έκδοση ή την επικύρωση του Διατάγματος.

Με την έκδοση ή επικύρωση Διατάγματος για ανάκληση ή τροποποίηση Πολεοδομικής Άδειας, η Πολεοδομική Αρχή, επιδίδει με τον καθορισμένο τρόπο, αντίγραφο του Διατάγματος στον ιδιοκτήτη ή τον κάτοχο της επηρεαζόμενης ακίνητης ιδιοκτησίας.

Ανάκληση πολεοδομικής άδειας μπορεί να γίνει σε οποιοδήποτε στάδιο πριν από την έμπρακτη συμπλήρωση των οικοδομικών εργασιών που είχαν εξουσιοδοτηθεί με την εν λόγω άδεια ή/και πριν την πλήρη ολοκλήρωση εξουσιοδοτημένης αλλαγής χρήσης. Νοείται ότι, σε περίπτωση που ενεργοποιηθεί η διαδικασία ανάκλησης/ τροποποίησης άδειας, η εκτελεσθείσα εργασία μέχρι την έκδοση ή επικύρωση του Διατάγματος δεν επηρεάζεται.

Ιδιοκτήτης ακίνητης ιδιοκτησίας για την οποία έχει εκδοθεί Διάταγμα ανάκλησης ή τροποποίησης Πολεοδομικής Άδειας, έχει το δικαίωμα να υποβάλει [Ιεραρχική Προσφυγή](#) στο Υπουργικό Συμβούλιο, το οποίο με βάση τις διατάξεις του άρθρου 36(7) μπορεί να αποδεχτεί ή να απορρίψει την προσφυγή και να ακυρώσει ή να τροποποιήσει οποιοδήποτε μέρος του Διατάγματος.

Πρότυπο Επιστολής Ανάκλησης ή Τροποποίησης Πολεοδομικής Άδειας:  
[ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 18](#)

### 8.3.1 Ανάκληση Άδειας με βάση τις διατάξεις του περί των Γενικών Αρχών του Διοικητικού Δικαίου Νόμου άρθρα 54, 55, και 56

#### **Θεσμικό Πλαίσιο:**

- Οδηγίες Γενικού Διευθυντή Υπουργείου Εσωτερικών με ημερ. 28/2/2013

Διοικητική πράξη που θεμελιώνεται σε ανύπαρκτα ή λανθασμένα γεγονότα θεωρείται παράνομη και η διοίκηση έχει εξουσία να την ανακαλέσει με βάση τις πρόνοιες του περί των Γενικών Αρχών του Διοικητικού Δικαίου Νόμου. Συνεπώς, σε περιπτώσεις κατά τις οποίες Πολεοδομική Άδεια χορηγήθηκε συνεπεία παραπλανητικής ενέργειας ενδιαφερόμενου μέρους και παράλειψης ή αδυναμίας της Πολεοδομικής Αρχής να την αντιληφθεί, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να ανακαλέσει την Πολεοδομική Άδεια επικαλούμενη τις πρόνοιες του άρθρου 54 του περί των Γενικών Αρχών του Διοικητικού Δικαίου Νόμου, αντί να προωθήσει τη διαδικασία ανάκλησης της από τον Υπουργό Εσωτερικών με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 36 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.

Η δυνατότητα ανάκλησης ευμενούς για τον διοικούμενο απόφασης περιορίζεται στα πλαίσια του εύλογου χρόνου. Ωστόσο, σε περίπτωση που η ανάκληση αφορά παράνομη διοικητική απόφαση, η οποία προέκυψε με συμβολή του αιτητή είτε με πράξη είτε με παράλειψη του, τότε δεν υπάρχει νομικό κώλυμα ως προς τον χρόνο ανάκλησης της διοικητικής πράξης.

Η ανάκληση διοικητικής πράξης, ακόμα και στην περίπτωση που έχει παρέλθει εύλογο χρονικό διάστημα από την έκδοση της νομιμοποιείται αν η ανάκληση δικαιολογείται για λόγους δημοσίου συμφέροντος, καθώς και σε περιπτώσεις μεταβολής των πραγματικών συνθηκών στις οποίες στηρίχτηκε η έκδοση της ή που αποτελούσαν, σύμφωνα με τον νόμο, προϋπόθεση για την έκδοση της.

- ➔ Για την **ανάκληση νόμιμης πράξης**, πρέπει να τηρείται ο τύπος και η διαδικασία που ήταν σε ισχύ κατά την έκδοση της πράξης που ανακαλείται.
- ➔ Για την **ανάκληση παράνομης πράξης** δεν απαιτείται η τήρηση του τύπου και της διαδικασίας που ισχύουν για την έκδοση της πράξης που ανακαλείται, εκτός αν αυτό είναι αναγκαίο για τη διάγνωση της παρανομίας της.

## 8.4 Αποζημιώσεις

### Θεσμικό Πλαίσιο:

- ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος [Άρθρο 67](#) και [Άρθρο 68](#)
- [οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας \(Αποζημιώσεις\) Κανονισμοί](#)

Σε περίπτωση που αιτητής θεωρεί ότι η οικονομική αξία ακίνητης ιδιοκτησίας μειώνεται ουσιαδώς ως αποτέλεσμα πολεοδομικής απόφασης στην οποία καταλήγει η Πολεοδομική Αρχή κατά την εξέταση σχετικής αίτησης, η Νομοθεσία προνοεί για επίδοση από τον αιτητή στην Πολεοδομική Αρχή Ειδοποίησης Απαιτήσεως για Αποζημίωση, μέσα σε διάστημα **έξι μηνών** από τη γνωστοποίηση της πολεοδομικής απόφασης. Ο αιτητής πρέπει να αποδείξει τεκμηριωμένα τον ουσιώδη επηρεασμό της αξίας της ιδιοκτησίας του.

Η Πολεοδομική Αρχή ετοιμάζει έκθεση σχετικά με την απαίτηση για αποζημίωση και την υποβάλλει στον Υπουργό Εσωτερικών, ο οποίος αφού συμβουλευθεί τον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, αποστέλλει την Ειδοποίηση στο αρμόδιο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας για την εκτίμηση της καταβλητέας αποζημίωσης. Στο πέρας της διαδικασίας, ο Υπουργός Εσωτερικών αποφασίζει σχετικά με την απαίτηση για αποζημίωση.

Σε περίπτωση που ο αιτητής διαφωνεί με την απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών, ή διαφωνεί σε σχέση με το ύψος της καταβλητέας αποζημίωσης, τότε είναι δυνατό να προσφύγει στο Δικαστήριο, το οποίο αποφασίζει σχετικά.

### 8.4.1 Απαιτήσεις για αποζημιώσεις που αφορούν τον επηρεασμό τεμαχίων από Πολεοδομικές Άδειες που χορηγήθηκαν για εγκατάσταση εναέριων γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας

Στα πλαίσια χορήγησης Πολεοδομικής Άδειας για την εγκατάσταση πυλώνων και εναέριων γραμμών μεταφοράς ηλεκτρισμού, κατόπιν οδηγιών σε επιστολή του Γενικού Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών προς τον Γενικό Διευθυντή της Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου, ημερ. 26/5/2021, στις Συμφωνίες που συνομολογούνται μεταξύ

της Πολεοδομικής Αρχής και της ΑΗΚ, σύμφωνα με το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, καταργείται η παραπομπή στα άρθρα 67 και 68, του Νόμου. Με τον τρόπο αυτό, η ΑΗΚ αναλαμβάνει την υποχρέωση εξέτασης Ειδοποιήσεων απαίτησης αποζημίωσης, χωρίς την εμπλοκή του Υπουργείου Εσωτερικών, με σκοπό την αποφυγή χρονοβόρων διαδικασιών.



# ΜΕΡΟΣ Ε

---

9 | ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΞΕΤΑΣΗΣ ΑΙΤΗΣΗΣ ΓΙΑ ΣΥΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥΣ ΤΥΠΟΥΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

10 | ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΟΜΕΝΑ ΔΕΝΤΡΑ

11 | ΆΛΛΕΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

# 9

---

## Διαδικασία Εξέτασης Αίτησης για Συγκεκριμένους Τύπους Ανάπτυξης



## 9 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΞΕΤΑΣΗΣ ΑΙΤΗΣΗΣ ΓΙΑ ΣΥΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥΣ ΤΥΠΟΥΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

### 9.1 Ψηλά Κτήρια | Υπέρβαση του αριθμού ορόφων πέραν των δύο από τον επιτρεπόμενο

#### Θεσμικό Πλαίσιο:

- [Διευκρινιστικό Πλαίσιο των Γενικών Αρχών και Προϋποθέσεων για Ανέγερση Ψηλών Κτιρίων στις Αστικές Περιοχές των Τεσσάρων Μεγάλων Αστικών Συγκροτημάτων Μάιος 2018](#)
- Παραρτήματα Τοπικών Σχεδίων [\\_Παράρτημα Β\\_ Παρ. 6.3](#)

Η αξιολόγηση αιτήσεων για ανέγερση ψηλών κτιρίων, γίνεται με βάση το Διευκρινιστικό Πλαίσιο για Ψηλά Κτήρια.

#### 9.1.1 Υποβολή Αίτησης για Προκαταρκτικές Απόψεις και Απαιτούμενα Στοιχεία

Οι αιτητές θα πρέπει να υποβάλλουν αίτηση για τις προκαταρκτικές απόψεις της Πολεοδομικής Αρχής για ανέγερση ψηλών κτηρίων πριν την υποβολή αίτησης για Πολεοδομική Άδεια. Σκοπός η αποφυγή εκπόνησης ολοκληρωμένων μελετών που ενδεχομένως να μην καταστεί δυνατόν να εγκριθούν/ ή να γίνουν αποδεκτές από την Πολεοδομική Αρχή ή να μην εξασφαλιστεί η απαιτούμενη Σύμφωνη Γνώμη του Διευθυντή για την υπέρβαση στον αριθμό ορόφων.

#### 9.1.2 Αρχική Αξιολόγηση από Πολεοδομική Αρχή

Η αρμόδια Πολεοδομική Αρχή μεριμνά ώστε εντός δέκα εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία υποβολής, να συμπληρώσει τις δικές της παρατηρήσεις και να τεκμηριώσει συγκεκριμένη εισήγηση, επί του **Ειδικού Εντύπου** και να αποστείλει το Έντυπο με τα υποβληθέντα σχέδια και έγγραφα, ως προβλέπονται, στον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, για άσκηση της διακριτικής του ευχέρειας με βάση την παράγραφο 6.3 του Παραρτήματος Β των Τοπικών Σχεδίων.

#### 9.1.3 Τελική Αξιολόγηση από Πολεοδομική Αρχή

Η αρμόδια Πολεοδομική Αρχή, αφού παραλάβει από τον Διευθυντή τις απόψεις του για την υπέρβαση του αριθμού ορόφων, προχωρά στην ολοκληρωμένη εξέταση της αίτησης. Συγκεκριμένα, ως προς την αίτηση για προκαταρκτικές απόψεις με βάση το άρθρο 25(8) του Νόμου, η Πολεοδομική Αρχή προχωρεί σε εξέταση των πολεοδομικών

δεδομένων της αίτησης, σύμφωνα και με τις υπόλοιπες πρόνοιες του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης, και ενημερώνει σχετικά τον αιτητή για το σύνολο των απόψεων της, καθώς και για τις απόψεις του Διευθυντή, είτε θετικές είτε αρνητικές, για ανάλογες περαιτέρω ενέργειες εκ μέρους του αιτητή.

Σε περίπτωση που ακολουθώ υποβληθεί κανονική αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας, και η πτυχή της προτεινόμενης ανάπτυξης ως προς το θέμα του αριθμού ορόφων δεν διαφοροποιείται από το πως παρουσιάστηκε στην αίτηση για προκαταρκτικές απόψεις, δεν θα απαιτείται η επανάληψη της διαδικασίας εξασφάλισης των απόψεων του Διευθυντή. Περαιτέρω, νοείται ότι, για το θέμα αυτό, η Πολεοδομική Αρχή, στα πλαίσια εξέτασης της αίτησης, οφείλει να εξασφαλίσει και τη σύμφωνη γνώμη της Τοπικής Αρχής, ως απαιτείται με βάση την παράγραφο 6.3 του Παραρτήματος Β των Τοπικών Σχεδίων.

#### 9.1.4 Απόφαση Πολεοδομικής Αρχής

Ανεξάρτητα από τη σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως για την υπέρβαση του αριθμού ορόφων, που τυχόν δίδεται με τη διαδικασία του Διευκρινιστικού Πλαισίου για Ψηλά Κτήρια, η Πολεοδομική Αρχή δεν δεσμεύεται να προχωρήσει σε χορήγηση της συγκεκριμένης πολεοδομικής άδειας, σε περίπτωση που η Αρχή θεωρεί ότι οι ανέσεις της περιοχής επηρεάζονται σημαντικά, ιδιαίτερα όπου η ανάπτυξη γειτνιάζει με οικιστικές περιοχές ή με άλλη ευαίσθητη χρήση, ή όπου υποβληθούν τεκμηριωμένες αντιδράσεις/ παραστάσεις κατά της προτεινόμενης ανάπτυξης, ή για οποιουδήποτε πολεοδομικούς ή άλλους λόγους οι οποίοι είτε απορρέουν από την κείμενη πολεοδομική νομοθεσία και τις πρόνοιες του εν ισχύ Σχεδίου Ανάπτυξης, ή συνιστούν ουσιώδη παράγοντα ως προς τη λήψη απόφασης.

#### 9.1.5 Αίτηση κατά Παρέκκλιση

Σε περίπτωση που το αίτημα υποβλήθηκε κατά παρέκκλιση των προνοιών του Σχεδίου Ανάπτυξης, για λόγους μη τήρησης άλλων προνοιών του Σχεδίου Ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή προχωρεί σε ολοκληρωμένη και συνολική εξέταση των πολεοδομικών δεδομένων της αίτησης, σύμφωνα και με τις υπόλοιπες πρόνοιες του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης, και εξασφαλίζει τις απόψεις του Διευθυντή σε σχέση και με τον αριθμό ορόφων, σύμφωνα με την παρούσα διαδικασία, πριν την ετοιμασία της Έκθεσης προς το Συμβούλιο Μελέτης Παρεκκλίσεων, με βάση τις πρόνοιες των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις) Κανονισμών.

Πρότυπο Έκθεσης της Πολεοδομικής Αρχής για εξασφάλιση της Σύμφωνης Γνώμης του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως: [ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 19](#)

Πρότυπο Αξιολόγησης του Τομέα Ελέγχου Διευθυντή ΤΠΟ: [ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 20](#)

## 9.2 Υπέρβαση του Μέγιστου Αριθμού Ορόφων μέχρι δύο ορόφων πέραν του επιτρεπόμενου

### Θεσμικό Πλαίσιο:

- [Εγκύκλιος Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, Άσκηση Διακριτικής Ευχέρειας των Πολεοδομικών Αρχών για Υπέρβαση του μέγιστου Επιτρεπόμενου Αριθμού Ορόφων μέχρι δύο ημερ. 19/5/2023](#)
- Παραρτήματα Τοπικών Σχεδίων \_ [Παράρτημα Β . Παρ. 6.2](#)
- [Εντολή 1/2017](#)
- [Δήλωση Πολιτικής \\_ Κεφάλαιο 3 «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής»](#)

Η Πολεοδομική Αρχή θα αξιολογεί κάθε πολεοδομική αίτηση για υπέρβαση του αριθμού ορόφων κατά ένα ή δύο, υπό την προϋπόθεση ότι αυτή εμπίπτει σε μία εκ των περιπτώσεων της παραγράφου 4.1. της Εντολής 1/2017 ή σε άλλες σχετικές πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης, και μόνον όταν η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία διαθέτει τα πολεοδομικά δεδομένα και χαρακτηριστικά που περιγράφονται στην κατευθυντήρια Εγκύκλιο του Διευθυντή Πολεοδομίας και Οικήσεως, Άσκηση Διακριτικής Ευχέρειας των Πολεοδομικών Αρχών για Υπέρβαση του μέγιστου Επιτρεπόμενου Αριθμού Ορόφων μέχρι δύο, ώστε να διασφαλίζεται η ορθολογική ένταξη της οικοδομής στο χώρο. Τα εν λόγω πολεοδομικά χαρακτηριστικά αφορούν τον χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της περιοχής στην οποία εμπίπτει η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία, το εμβαδόν της, τη θέση της στον πολεοδομικό ιστό της περιοχής σε σχέση με τους κύριους οδικούς άξονες, την τοπογραφία, τον τρόπο που αναπτύχθηκε η περιοχή διαχρονικά κ.α.

Σημειώνεται ότι, η Πολεοδομική Αρχή θα πρέπει να επιδεικνύει ιδιαίτερη προσοχή στις περιπτώσεις αιτήσεων για ανέγερση οικοδομής με υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων κατά δύο, και η σύμφωνη γνώμη της θα πρέπει να αφορά μόνο εξαιρετικές περιπτώσεις, για αιτήσεις σε περιοχές που είναι ήδη ανεπτυγμένες με οικοδομές πριν την εφαρμογή του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, όταν ο τότε ισχύων επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων ήταν ψηλότερος, ή σε περιπτώσεις Εμπορικών Αξόνων κατά μήκος κύριων δρόμων.

Η άσκηση της διακριτικής ευχέρειας της Πολεοδομικής Αρχής αφορά κατά κανόνα ανάπτυξη σε ιδιοκτησία η οποία παρουσιάζει ένα, ή και περισσότερα από τα ακόλουθα χαρακτηριστικά. Συστήνεται όπως σε κάθε περίπτωση ισχύουν περισσότερα του ενός χαρακτηριστικών, ώστε να ενισχύεται η απόφαση της διακριτικής ευχέρειας από την Πολεοδομική Αρχή, ενώ στις περιπτώσεις που ισχύει μόνο ένα χαρακτηριστικό, αυτό θα πρέπει απαραίτητα να αφορά τη θέση της ιδιοκτησίας στον αστικό ιστό, όπως για παράδειγμα τεμάχιο κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας, ή άλλου κύριου δρόμου περιφερειακής υπερτοπικής σημασίας, όπου η οικοδομή με αύξηση του αριθμού ορόφων θα προσδώσει αστική εικόνα κατά μήκος του δρόμου, χωρίς επηρεασμό ανέσεων άλλων παρακείμενων ιδιοκτησιών.

- Εφάπτεται σε δρόμο πρωταρχικής σημασίας ή βασικό συλλεκτήριο δρόμο, ή έχει έμμεση σχέση με αυτούς.
- Έχει ικανοποιητικό μέγεθος και τέτοια γεωμετρικά χαρακτηριστικά, ώστε να διασφαλίζεται η άνετη ένταξη της ανάπτυξης χωρίς επιπτώσεις στις πέριξ ιδιοκτησίες, με δυνατότητα αυξημένων αποστάσεων από τα σύνορα.
- Γειτνιάζει με δημόσιες λειτουργίες, ή αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας.
- Εμπίπτει σε περιοχή στην οποία ισχύει εξειδικευμένη χωροθετική πολιτική.
- Βρίσκεται σε περιοχή όπου υφίσταται αριθμός οικοδομών με μεγαλύτερο αριθμό ορόφων από τον επιτρεπόμενο, οι οποίες έχουν ήδη καθορίσει τον χαρακτήρα και φυσιογνωμία της περιοχής.
- Είναι άμεσα εφαιπτόμενη με οικοδομές με μεγαλύτερο αριθμό ορόφων από τον επιτρεπόμενο, που εγκρίθηκαν πριν την εφαρμογή του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, ή κατά Παρέκκλιση των προνοιών του Σχεδίου Ανάπτυξης.

Γενικά, θα αποφεύγεται η υπέρβαση του αριθμού ορόφων σε περιοχή που έχει αναπτυχθεί με οικοδομές χαμηλού ύψους και πυκνότητας, ενώ επιπλέον, σε περιπτώσεις νέων περιοχών, οι οποίες δεν έχουν ακόμη αναπτυχθεί, θα αποφεύγεται η δημιουργία δεσμεύσεων που αφορούν υπέρβαση του μέγιστου αριθμού ορόφων, οι οποίες στο μέλλον θα αποτελούν δεδομένο στο οποίο θα καλείται η Πολεοδομική Αρχή να προσαρμοστεί.

### 9.3 Αυθύπαρκτα Φωτοβολταϊκά Πάρκα

#### Θεσμικό Πλαίσιο:

- Οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Δικαιώματα) Κανονισμοί \_ [Πίνακας 3, παρ.52](#)
- [το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας \(Εκχώρηση Εξουσιών\) Διάταγμα](#)
- [το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Γενικό Διάταγμα Ανάπτυξης 2024](#)
- [Εντολή 1/2024 «Πλαίσιο Αδειοδότησης για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας»](#)
- [Εγκύκλιος 3/2008 «Εγκαταστάσεις Φωτοβολταϊκών Συστημάτων σε σχέση με τις οποίες δεν απαιτείται η υποβολή αίτησης για εξασφάλιση άδειας» ημερ. 13/5/2008](#)

#### 9.3.1 Ικανοποιητική Προσπέλαση για αναπτύξεις αυθύπαρκτων Φωτοβολταϊκών Πάρκων

Η Πολεοδομική Αρχή, για σκοπούς χορήγησης Πολεοδομικής Άδειας φωτοβολταϊκών συστημάτων πέραν των 150 KW, απαιτεί όπως η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία να διαθέτει ως ικανοποιητική προσπέλαση τουλάχιστον:

(i) αγροτικό δρόμο ελάχιστου πλάτους περί τα 4.00μ. ο οποίος να έχει διανοιχτεί από την Αρμόδια Αρχή για την εξυπηρέτηση της περιοχής, και ο οποίος διατηρείται/συντηρείται από αυτή ώστε να διασφαλίζεται η απρόσκοπτη χρήση του από οχήματα. Προς τον σκοπό αυτό, ο αιτητής υποβάλλει στην Πολεοδομική Αρχή έγγραφη βεβαίωση της Αρμόδιας Αρχής.

(ii) εγγεγραμμένο δικαίωμα διόδου ελάχιστου πλάτους 3.66μ., ανεξαρτήτως μήκους, το οποίο να είναι διαμορφωμένο και να διατηρείται μόνιμα προσπελάσιμο από οχήματα, και το οποίο να καταλήγει σε αποδεκτής μορφής προσπέλαση.

(iii) διευρυμένο επί τόπου εγγεγραμμένο μονοπάτι πλάτους περί τα 4.00μ. το οποίο να χρησιμοποιείται απρόσκοπτα από οχήματα.

Γνωστοποίηση πρόθεσης υποβολής αίτησης για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας για την δημιουργία Φωτοβολταϊκού Πάρκου : [ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 21](#)

Δήλωση Αιτητή για ανάρτηση Γνωστοποίησης: [ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 22](#)

## 9.4 Κεραιές

### Θεσμικό Πλαίσιο:

- [Το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας \(Ανέγερση σταθμού ραδιοεπικοινωνιών με δυνατότητα εκπομπής\) Ειδικό Διάταγμα Ανάπτυξης 2021](#)
- [Εντολή 3/2006 «Σταθμοί Ραδιοεπικοινωνίας» ημερ. 29/5/2006 και Τροποποίηση 19/11/2008](#)
- Εγκύκλιος Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως «Αδειοδότηση Κεραιών Κινητής Τηλεφωνίας – Εντολή 3/2006 του Υπουργού Εσωτερικών» ημερ. 4/4/2019
- Επιστολή Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως «Αδειοδότηση Κεραιών Κινητής Τηλεφωνίας» ημερ. 10/5/2019
- Επιστολή Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως «Αδειοδότηση Κεραιών Κινητής Τηλεφωνίας» ημερ. 10/10/2019
- Επιστολή Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως «Αδειοδότηση Κεραιών Κινητής Τηλεφωνίας εκτός Ορίων Ανάπτυξης Χωριών» ημερ. 21/9/2021

Με βάση το [Ειδικό Διάταγμα Ανάπτυξης](#) για τις πλείστες περιπτώσεις Σταθμών Ραδιοεπικοινωνίας, η Πολεοδομική Άδεια θεωρείται ως χορηγηθείσα υπό προϋποθέσεις. Ωστόσο, με σκοπό την επίλυση αριθμού προβλημάτων σε σχέση με την εξέταση αιτήσεων όπου δεν εφαρμόζεται το Ειδικό Διάταγμα, καθώς και για αποτροπή παρερμηνείας προνοιών, και για επιτάχυνση της αδειοδότησης, ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως έχει εκδώσει Εγκύκλιο επιστολή ημερ. 4/4/2019 διασφαλίζοντας παράλληλα την τήρηση των υποχρεώσεων της Δημοκρατίας για ταχεία αδειοδότηση.

Η εγκύκλιος αφορά μεταξύ άλλων τα εξής:

- (α) Θέματα Ισχύος Άδειας
- (β) Ικανοποιητική Προσπέλαση
- (γ) Αδειοδότηση Εντός Ορίου Ανάπτυξης
- (δ) Εκμίσθωση Κρατικών Τεμαχίων
- (ε) Περίκλειστα Τεμάχια
- (στ) Διαβουλεύσεις

Σε περίπτωση χορήγησης Πολεοδομικής Άδειας για κεραία όπου δεν εφαρμόζεται το Ειδικό Διάταγμα, τίθεται ο ακόλουθος όρος για περιορισμένη ισχύ της άδειας, με βάση τα άρθρα 25(4) και 27(1) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου:

« Η ισχύς της παρούσας πολεοδομικής άδειας είναι περιορισμένης χρονικής διάρκειας και για όση περίοδο θα ισχύει η άδεια ραδιοεπικοινωνιών, και η δυνατότητα λειτουργίας του σταθμού ραδιοεπικοινωνίας ενεργοποιείται μόνο εφόσον το αρμόδιο Τμήμα Ηλεκτρονικών Επικοινωνιών εκδώσει άδεια ραδιοεπικοινωνιών. Σε περίπτωση που το αρμόδιο Τμήμα Ηλεκτρονικών Επικοινωνιών διαπιστώσει ότι η λειτουργία της κεραίας δεν τηρεί τις σχετικές πρόνοιες της Εντολής 3/2006, και δεν εξασφαλιστεί άδεια ραδιοεπικοινωνιών, είτε αυτή τερματιστεί, τότε η παρούσα Πολεοδομική Άδεια παύει αυτόματα να ισχύει».

#### 9.4.1 Ανανέωση Προσωρινής Άδειας για Σταθμούς Ραδιοεπικοινωνίας

Σε περιπτώσεις κατά τις οποίες η Πολεοδομική Αρχή κρίνει σκόπιμη την επαναφορά / επαναξιολόγηση αίτησης για ανέγερση Σταθμού Ραδιοεπικοινωνίας, με βάση τα πολεοδομικά χαρακτηριστικά της περιοχής, ή κατόπιν Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου, η Πολεοδομική Άδεια δύναται να χορηγηθεί με προσωρινή ισχύ, ως οι πρόνοιες της παρ. 2.2, της Εντολής 3/2006, του Υπουργού Εσωτερικών.

Στις περιπτώσεις χορήγησης Πολεοδομικής Άδειας για κεραία με προσωρινή ισχύ, αίτηση για ανανέωση της ισχύος της άδειας δεν πρέπει να υποβάλλεται με το Έντυπο ΕΑ11 (δηλαδή το Έντυπο Παράτασης Ισχύος), αλλά με το Έντυπο ΕΑ6 (δηλαδή το Έντυπο Ανανέωσης Προσωρινής Πολεοδομικής Άδειας).

Αίτηση για ανανέωση με το Έντυπο ΕΑ6 πρέπει να υποβληθεί 3 μήνες τουλάχιστον πριν τη λήξη της προσωρινής ισχύος. Επειδή το θέμα είναι εξειδικευμένο, θα πρέπει να προηγηθεί εκ νέου διαβούλευση με το αρμόδιο Τμήμα Ηλεκτρονικών Επικοινωνιών.

Σε περίπτωση που η αίτηση δεν υποβληθεί έγκαιρα, και η προσωρινή αυτή άδεια λήξει, τότε δεν μπορεί να τύχει εφαρμογής η διαδικασία που προβλέπεται στην Εγκύκλιο 4/2008 του ΥΕ (επανεκδοση λήξασας άδειας), και η αίτηση υποβάλλεται ως νέα αίτηση (ποσό €410).

#### 9.4.2 Δικαιώματα για αναπτύξεις Σταθμών Ραδιοεπικοινωνίας

Με βάση τους περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Δικαιώματα) Κανονισμούς του 2013-2015, παράγραφος 53 του Πίνακα, για την ανανέωση προσωρινής Πολεοδομικής Άδειας με το Έντυπο ΕΑ6, καταβάλλονται δικαιώματα που αφορούν το 30% του αρχικού ποσού (για κεραίες €410), δηλαδή €123.

## 9.5 Μεμονωμένη Κατοικία

### Θεσμικό Πλαίσιο:

- Επιστολή Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ημερ. 11/9/2008

Σε περιοχές εκτός Ορίου Ανάπτυξης, δεν επιτρέπεται κατά κανόνα η οικιστική ανάπτυξη. Ωστόσο σε ορισμένες κατ' εξαίρεση περιπτώσεις, είναι δυνατόν να εφαρμοστεί η πολιτική που καθορίζεται στο εκάστοτε Σχέδιο Ανάπτυξης για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας εκτός Ορίου Ανάπτυξης, υπό συγκεκριμένους όρους και προϋποθέσεις και νοουμένου ότι η αιτούμενη ανάπτυξη υποστηρίζεται και δικαιολογείται από τα χωροταξικά και πολεοδομικά χαρακτηριστικά του τεμαχίου και της ευρύτερης περιοχής γενικότερα. Σε τέτοια περίπτωση, τυχόν υποβληθείσα πολεοδομική αίτηση για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας θα πρέπει παράλληλα να υποστηρίζεται από κοινωνικά δεδομένα τα οποία να τεκμηριώνονται με την υποβολή των πρόσθετων εγγράφων/στοιχείων που αναφέρονται στον Κατάλογο Επιβεβαίωσης Περιεχομένων Αίτησης για Μεμονωμένη Κατοικία ([ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1Α](#)).

### 9.5.1 Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας εκτός Ορίου Ανάπτυξης στη Δήλωση Πολιτικής

Κατά την εξέταση πολεοδομικής αίτησης για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας εκτός του καθορισμένου Ορίου Ανάπτυξης των κοινοτήτων της υπαίθρου, η Πολεοδομική Αρχή προχωρεί σε ολοκληρωμένη εξέταση και αξιολόγηση όλων των δεδομένων της αίτησης, συμπεριλαμβανομένης της κατοχής οποιασδήποτε άλλης ιδιοκτησίας από τον αιτητή, και προχωρεί σε λήψη απόφασης με βάση τις πρόνοιες της ισχύουσας Δήλωσης Πολιτικής.

Επειδή η πολιτική για την ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας εκτός Ορίου Ανάπτυξης στη Δήλωση Πολιτικής δεν είναι με σαφήνεια απαγορευτική (ως η αντίστοιχη πολιτική στα Τοπικά Σχέδια), απαιτείται η εξέταση των διαφόρων πολιτικών της Δήλωσης Πολιτικής, με αξιολόγηση της αίτησης με βάση τις πρόνοιες της παραγράφου 2.3, του Κεφαλαίου 2 «Βασικοί Στόχοι και Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης στην Ύπαιθρό», για επίτευξη συμπαγούς και συγκεντρωμένης ανάπτυξης, σε συνέργεια με τους στόχους και πολιτικές άλλων Κεφαλαίων, π.χ. των πολιτικών διαφύλαξης καλής γεωργικής γης, προστασίας του περιβάλλοντος και του τοπίου, κ.α. Η Πολεοδομική Αρχή θα πρέπει να διαμορφώσει συνεπή μεν πολιτική, αλλά παράλληλα να προχωρεί σε εξειδικευμένη αξιολόγηση όλων των δεδομένων της κάθε αίτησης ξεχωριστά, λαμβάνοντας υπόψη τα πιο κάτω κριτήρια (όχι κατά σειρά προτεραιότητας ή σημασίας), συνδυασμένα, και



απαιτώντας, όπου κρίνεται αναγκαίο, την υποβολή επιπλέον στοιχείων για ολοκλήρωση μελέτης της αίτησης.

#### 9.5.1.1 Κριτήρια και στοιχεία που απαιτούνται για ολοκλήρωση μελέτης αίτησης για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας

Τα κριτήρια και στοιχεία που απαιτούνται για την μελέτη υποβληθείσας αίτησης η οποία αφορά ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας εκτός Ορίου Ανάπτυξης σε κοινότητες της υπαίθρου, είναι τα ακόλουθα:

1. Απόσταση από καθορισμένη Οικιστική Ζώνη ή Όριο Ανάπτυξης, είτε της κοινότητας στα διοικητικά όρια της οποίας εμπίπτει η αίτηση, είτε οποιασδήποτε παρακείμενης Οικιστικής Ζώνης άλλης κοινότητας.
2. Πληθυσμός με βάση την Απογραφή Πληθυσμού 2021 (ιδιαίτερη ευελιξία στις κοινότητες με μικρό αριθμό κατοίκων).
3. Κατοχή άλλης ιδιοκτησίας με βάση Πιστοποιητικό Έρευνας Ακίνητης Ιδιοκτησίας, καθώς και κατάθεση βεβαίωσης ότι η αίτηση αφορά ιδιοκατοίκηση (είτε από τον ίδιο τον αιτητή είτε από την Τοπική Αρχή).
4. Άλλες άδειες που χορηγήθηκαν για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας στην άμεση περιοχή, ιδιαίτερα την τελευταία διετία.
5. Αριθμός κατοικιών στο υπό ανάπτυξη τεμάχιο (αν έχει ήδη χορηγηθεί άδεια για μεμονωμένη κατοικία).
6. Μέγεθος κατοικίας με συνολικό εμβαδόν όχι μεγαλύτερο των 240 τ.μ. περίπου (ως η πολιτική των Τοπικών Σχεδίων).
7. Απόσταση κοινότητας από την αστική περιοχή με σκοπό την αντιμετώπιση φαινομένων αστυφιλίας.
8. Καταλληλότητα ιδιοκτησίας για οποιαδήποτε ανάπτυξη (περιοχή με υψομετρικές διαφορές για την ανάπτυξη της οποίας απαιτούνται εκσκαφές, ιδιοκτησία παρακείμενη με ποταμό ή άλλο φυσικό στοιχείο, κ.ο.κ.)
9. Εντός περιοχής Αναδασμού (σε περιοχές δηλαδή όπου έγιναν κρατικές επενδύσεις και αναδιανομή για άλλο σκοπό).
10. Απόσταση από κύριο οδικό δίκτυο καθώς και δεδομένα της προσπέλασης της ιδιοκτησίας.
11. Άλλοι ειδικοί λόγοι που συντρέχουν (π.χ. βιοτικό επίπεδο και άλλα ειδικά δεδομένα αιτητή).

### 9.5.2 Μέγιστο επιτρεπόμενο εμβαδόν κατοικίας

Για τον καθορισμό του προτεινόμενου εμβαδού μεμονωμένης κατοικίας με σκοπό τον έλεγχο για τυχόν υπέρβαση στο μέγιστο επιτρεπόμενο εμβαδόν της ανάπτυξης ως αυτό καθορίζεται στη σχετική πολιτική των Τοπικών Σχεδίων, συνυπολογίζεται το εμβαδόν των καλυμμένων βεραντών και των βοηθητικών οικοδομών. Το εμβαδόν των βοηθητικών χώρων που χωροθετούνται στο υπόγειο της κατοικίας δεν συνυπολογίζεται στο μέγιστο εμβαδόν, ως το περιεχόμενο της παρ. 2, της επιστολής του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, ημερ. 11/9/2008.

Κατάλογος Επιβεβαίωσης Περιεχομένων Αίτησης για Μεμονωμένη Κατοικία:  
[ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1Α](#)

## 9.6 Βρεφοκομικοί και Παιδοκομικοί Σταθμοί

Για ανέγερση βρεφοκομικού ή/και παιδοκομικού σταθμού, η Πολεοδομική Αρχή διαβουλεύεται πάντοτε με το αρμόδιο Επαρχιακό Γραφείο Ευημερίας του Υπουργείου Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων. Βρεφοκομικός σταθμός απασχολεί νήπια μέχρι 2 ετών, ενώ αν στο σταθμό απασχολούνται και νήπια άνω των 2 ετών, τότε ο σταθμός είναι παιδοκομικός.

Οι απαντήσεις του αναφερόμενου Γραφείου προκύπτουν από τις πρόνοιες του περί Παιδιών Νόμου και του περί Παιδιών (Παιδοκομικοί Σταθμοί) Διατάγματος, καθώς και από καθορισμένους όρους της Διευθύντριας Υπηρεσιών Κοινωνικής Ευημερίας, και αφορούν, τις περισσότερες φορές, σε απαρίθμηση των βασικών προνοιών του αναφερόμενου Νόμου και των όρων αυτών (π.χ. μέγιστος αριθμός παιδιών ανά αίθουσα ανάπαυσης, εμβαδόν αίθουσας απασχόλησης και εμβαδόν εξωτερικού χώρου ανάλογα με ηλικία των παιδιών, κ.ά.).

Η Πολεοδομική Αρχή, για σκοπούς απλοποίησης και επιτάχυνσης, είναι δυνατόν να προχωρεί στην εξέταση της πολεοδομικής αίτησης, χωρίς να προηγείται διαβούλευση με το Επαρχιακό Γραφείο Ευημερίας αν αυτή δεν έχει διενεργηθεί από τον αιτητή, και στην Πολεοδομική Άδεια να τίθεται ειδικός όρος ότι θα πρέπει να τηρούνται οι πρόνοιες του περί Παιδιών Νόμου και του σχετικού Διατάγματος. Νοείται ότι αν η αρμόδια Αρχή επιθυμεί περαιτέρω διαβούλευση με το Επαρχιακό Γραφείο Ευημερίας, π.χ. για θέματα που είναι αποκλειστικά πρόνοιες του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, μπορεί να το πράξει, λαμβάνοντας υπόψη ότι οι οποιασδήποτε ενδεχόμενες εσωτερικές αλλαγές δεν απαιτούν οποιαδήποτε τροποποιητική Πολεοδομική Άδεια/Έγκριση.

Κατά την εξέταση αίτησης, και επειδή με βάση τον περί Παιδιών Νόμο:

- i. η μέγιστη δυναμικότητα της κάθε αίθουσας ανάπαυσης είναι 6 παιδιά, και το ελάχιστον εμβαδόν γύρω στα 23 τ.μ. (αίθουσα ανάπαυσης απαιτείται μόνο για παιδιά κάτω των 2 ετών, και θεωρείται ταυτόχρονα και ως η αίθουσα απασχόλησης των νηπίων), και έτσι ανάλογα με τον αριθμό των αιθουσών ανάπαυσης εξάγεται ο μέγιστος δυνατός αριθμός των παιδιών κάτω των 2, και
- ii. ανάλογα με το εμβαδόν της/των προτεινόμενης/ων αίθουσας/αιθουσών απασχόλησης, και δεδομένου ότι απαιτείται εμβαδόν 1,7 τ.μ./παιδί, εξάγεται ο αριθμός των παιδιών πάνω των 2 ετών,

η Πολεοδομική Αρχή θα ελέγχει μόνο το εμβαδόν της εξωτερικής αυλής, που με βάση τη νομοθεσία θα πρέπει είναι τουλάχιστον 2,5 τ.μ. για κάθε παιδί κάτω των 2 ετών, και τουλάχιστον 5 τ.μ. για κάθε παιδί άνω των 2 ετών, ανάλογα με τους ως άνω αριθμούς παιδιών.

## 9.7 Πολεοδομική Αδειοδότηση για Έργα του Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΣΑΑ) και της Μονάδας Ευρωπαϊκών Ταμείων

Με βάση το ισχύον Διάταγμα Εκχώρησης Εξουσιών, ο Υπουργός Εσωτερικών εκχωρεί τις εξουσίες του ως Πολεοδομική Αρχή στον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, και στους Λειτουργούς των πέντε Επαρχιακών Οργανισμών Αυτοδιοίκησης.

(α) Στους πέντε Επαρχιακούς Οργανισμούς Αυτοδιοίκησης για πλείστες αναπτύξεις εντός των διοικητικών τους ορίων, με εξαίρεση στρατηγικές αναπτύξεις και αναπτύξεις που αφορούν την εθνική ασφάλεια, ή για τις οποίες υπάρχουν συμβατικές υποχρεώσεις του κράτους, αναπτύξεις που αφορούν την εθνική οικονομία (μαρίνες, λιμάνια, αεροδρόμια), στρατηγικές αναπτύξεις (Πανεπιστήμια, Νοσοκομεία), κ.ά., εξουσία που εκχωρείται στον Διευθυντή ΤΠΟ.

(β) Στον Διευθυντή ΤΠΟ για τις προαναφερόμενες στρατηγικής και εθνικής ασφάλειας σημασίας αναπτύξεις, καθώς και αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας, ή για εξειδικευμένες κατηγορίες αναπτύξεων που αφορούν σε ιδιοκτησίες στα διοικητικά όρια των υπόλοιπων περιοχών του Σχεδίου Ανάπτυξης.

Στις περιπτώσεις των 5 Επαρχιακών Οργανισμών Αυτοδιοίκησης, που είναι και Πολεοδομικές Αρχές, αν η ανάπτυξη προτείνεται σε ιδιοκτησία του ΕΟΑ, τότε ο Οργανισμός αποστέλλει ειδοποίηση για την προτιθέμενη ανάπτυξη στον Υπουργό Εσωτερικών για απόψεις, ως καθορίζεται στο Διάταγμα. Σε περίπτωση μη ανταπόκρισης εντός 45 ημερών, τότε θεωρείται ότι ο Υπουργός δεν επιθυμεί να διατυπώσει άποψη. Η ίδια διαδικασία ισχύει όταν η ανάπτυξη προτείνεται σε κρατική γη που εκμισθώθηκε στον ΕΟΑ, ή για την οποία δόθηκε άδεια χρήσης, ή αφορά έργα εντός δημόσιου οδικού δικτύου, ή έργα εντός δημόσιου χώρου πρασίνου.

Στις περιπτώσεις έργων στα συμπλέγματα Δήμων και Κοινοτήτων για ανάπτυξη είτε σε δημοτικό ή κοινοτικό τεμάχιο, δημόσιο δρόμο, δημόσιο χώρο πρασίνου, ή σε κρατικό τεμάχιο που τους εκμισθώθηκε, απαιτείται η υποβολή αίτησης για χορήγηση πολεοδομικής άδειας, στις πλείστες περιπτώσεις στους πέντε ΕΟΑ, ή και στον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, σε περίπτωση που η ανάπτυξη αφορά κατηγορία για την οποία Πολεοδομική Αρχή είναι ο Διευθυντής. Σημειώνεται ότι με βάση τον Κανονισμό 3(4)(β) των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Δικαιώματα) Κανονισμών, για έργα που εκτελούνται από Τοπικές Αρχές, νοουμένου ότι αυτά αφορούν κοινωφελείς και μη κερδοσκοπικούς σκοπούς, δεν καταβάλλονται δικαιώματα. Σημειώνεται επίσης ότι σε περίπτωση που η ανάπτυξη αφορά διατηρητέα οικοδομή, τότε Πολεοδομική Αρχή είναι ο Διευθυντής ΤΠΟ (Κλάδος Διατήρησης).

Ακολούθως, απαιτείται η έκδοση Άδειας Οικοδομής από τον οικείο ΕΟΑ, αρμόδια Αρχή με βάση τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο.

Όσον αφορά αναπτύξεις που εκτελούνται από κυβερνητικές Υπηρεσίες σε κρατική γη, δεν απαιτείται χορήγηση πολεοδομικής άδειας, αλλά υποβολή Εντύπου Αίτησης ΕΑ4-Ειδοποίηση στην Πολεοδομική Αρχή για Αναπτύξεις που εκτελούνται από Κυβερνητικά Τμήματα/ Υπηρεσίες, στον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, για

απόψεις/ έγκριση. Στην περίπτωση αυτή, δεν απαιτείται η έκδοση άδειας οικοδομής (εφόσον με βάση το άρθρο 25 του περί Ρυθμίσεων Οδών και Οικοδομών Νόμου «η κυβέρνηση εξαιρείται»), αλλά το αρμόδιο Τμήμα αναλαμβάνει την ευθύνη του ελέγχου των θεμάτων που κανονικά ελέγχονται από τις αρμόδιες Αρχές κατά την εξέταση αιτήσεων για έκδοση άδειας οικοδομής (στατική επάρκεια, Κανονισμοί ΑμεΑ, πυρασφάλεια, κ.ο.κ.). Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τις αναπτύξεις που εκτελούνται από Κυβερνητικά Τμήματα/Υπηρεσίες, καταγράφονται στην παρ. [3.6](#), του Εγχειριδίου.

# 10

---

## Διατηρητέες Οικοδομές και Προστατευόμενα Δέντρα

## 10 ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΟΜΕΝΑ ΔΕΝΤΡΑ

### 10.1 Διατηρητέες Οικοδομές

#### Θεσμικό Πλαίσιο:

- ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος \_ [Άρθρο 38](#)
- [ο περί Διατηρητέων Οικοδομών Νόμος](#)
- Διάταγμα Σύμφωνα με το άρθρο 3(1) « [Περιοχές Δέκτες](#)» Κ.Δ.Π. 89/2015
- Διάταγμα Σύμφωνα με το άρθρο 24 «[Επιχορηγήσεις](#)» Κ.Δ.Π. 378/2022
- [Διάταγμα Σύμφωνα με το άρθρο 3\(1\) \(τροποποίηση της ΚΔΠ 89/2015\)](#) Κ.Δ.Π. 245/2016
- [Σχέδιο Επιχορήγησης Διατηρητέων Οικοδομών](#)
- [Αίτηση Συναίνεσης για άμεσες επεμβάσεις](#)

Πριν την πραγματοποίηση οποιασδήποτε οικοδομικής εργασίας ή αλλαγής χρήσης σε οικοδομή που έχει κηρυχθεί διατηρητέα, είναι αναγκαία, πέραν της εξασφάλισης πολεοδομικής και οικοδομικής άδειας, η εξασφάλιση συναίνεσης από τον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

Οι αιτήσεις για τη χορήγηση συναίνεσης και πολεοδομικής άδειας είναι ενοποιημένες σε μια αίτηση, η οποία υποβάλλεται μαζί με όλα τα αναγκαία δικαιολογητικά στον Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως (Πολεοδομική Αρχή), για μελέτη της αίτησης και εξασφάλιση της συναίνεσης. Η συναίνεση χορηγείται ταυτόχρονα με την Πολεοδομική Άδεια.

Η συναίνεση αποτελεί αναγκαία προϋπόθεση για την υποβολή αίτησης για την παροχή των οικονομικών κινήτρων σε ιδιοκτήτες διατηρητέων οικοδομών. Τα χρηματοδοτικά κίνητρα παρέχονται από τον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, κατόπιν αίτησης του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη, με τη συμπλήρωση Ειδικού Εντύπου. Μετά την ολοκλήρωση των εργασιών σε διατηρητέα οικοδομή για την οποία εξασφαλίστηκαν χρηματοδοτικά κίνητρα, ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως εκδίδει, κατόπιν σχετικής αίτησης του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη, τα Πιστοποιητικά, που απαιτούνται για διάφορες φορολογικές και άλλες απαλλαγές.

#### 10.1.1 Αίτηση για Κήρυξη Διατηρητέα Οικοδομής

Κάθε ιδιοκτήτης ακινήτου είναι δυνατό να υποβάλει στα Κεντρικά Γραφεία του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως επί ειδικού εντύπου αίτηση για κήρυξη ιδιοκτησίας ως διατηρητέας, ώστε να καταστεί δυνατή η αξιοποίηση της δέσμης χρηματοδοτικών και άλλων κινήτρων που παρέχονται από την Κυβέρνηση. Επίσης, το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως είναι δυνατό να υποβάλει αυτεπάγγελτα πρόταση στον Υπουργό Εσωτερικών για κήρυξη οικοδομών ως διατηρητέων.

Το έντυπο της αίτησης και τα αναγκαία δικαιολογητικά μελετούνται από τους αρμόδιους Λειτουργούς, οι οποίοι υποβάλλουν σχετική πρόταση στον Υπουργό Εσωτερικών. Ο Υπουργός Εσωτερικών δημοσιεύει νέα Διατάγματα Διατήρησης μετά από επισκόπηση περιοχών ή αιτήσεις ιδιοκτητών ή Αρχών.

## 10.2 Κήρυξη Προστατευόμενων δέντρων

---

Οποιοσδήποτε ιδιοκτήτης ή Τοπική Αρχή έχουν τη δυνατότητα να υποβάλουν αίτηση για την κήρυξη δένδρων ή συστάδων δένδρων ως προστατευόμενων. Το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως μπορεί επίσης να αναλάβει σχετική πρωτοβουλία αυτεπάγγελτα.

Για την κήρυξη προστατευόμενων δένδρων ή συστάδων δένδρων ως προστατευόμενων, ετοιμάζεται τεκμηριωμένη εισήγηση προς τον Υπουργό Εσωτερικών, ο οποίος δημοσιεύει σχετικό Διάταγμα Προστασίας Δένδρων. Για την πραγματοποίηση οποιασδήποτε επέμβασης σε δένδρο που περιλαμβάνεται σε τέτοιο Διάταγμα, απαιτείται η χορήγηση σχετικής συναίνεσης, από τον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, ύστερα από υποβολή σχετικής αίτησης, χωρίς την υποχρέωση εξασφάλισης πολεοδομικής ή οικοδομικής άδειας, εκτός αν η εν λόγω επέμβαση συνδέεται με ανάπτυξη για την οποία απαιτείται η εξασφάλιση τέτοιων αδειών.



# 11

---

## Άλλες Διαδικασίες Πολεοδομικών Αρχών

## 11 ΑΛΛΕΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

### 11.1 Εξασφάλιση της Σύμφωνης Γνώμης του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

#### 11.1.1 Σε ποιες περιπτώσεις απαιτείται

Η εξασφάλιση της Σύμφωνης Γνώμης του Διευθυντή απαιτείται στις ακόλουθες περιπτώσεις:

(α) Παρ. 7.2 του Παραρτήματος Β των Τοπικών Σχεδίων για έγκριση αλλαγής χρήσης ώστε να αφορά πολεοδομικά πιο επιθυμητή χρήση από την υφιστάμενη εγκριμένη, υπό προϋποθέσεις.

(β) Παρ. 12.2.30 της Δήλωσης Πολιτικής για έγκριση αλλαγής χρήσης ώστε να αφορά πολεοδομικά πιο επιθυμητή χρήση από την υφιστάμενη εγκριμένη, υπό προϋποθέσεις.

(γ) Παρ. 6.3 του Παραρτήματος Β των Τοπικών Σχεδίων για υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων, πέραν των δύο.

(δ) Παρ. 12.2.18 του Κεφαλαίου «Ειδική Διακριτική Ευχέρεια» της Δήλωσης Πολιτικής για την Ύπαιθρο για υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων, πέραν του ενός.

(ε) Διαδικασία με βάση το άρθρο 90 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.

(στ) Άλλες μεμονωμένες περιπτώσεις που καθορίζονται στα Σχέδια Ανάπτυξης (αίθουσες δεξιώσεων, αθλητικές εγκαταστάσεις κ.α.).

### 11.2 Ειδική Διακριτική Ευχέρεια

Οι πρόνοιες των Σχεδίων Ανάπτυξης, περιλαμβανομένων και των Παραρτημάτων τους, αλλά και των Εντολών του Υπουργού Εσωτερικών, παρέχουν στην Πολεοδομική Αρχή τη διακριτική ευχέρεια να επιτρέπει, υπό προϋποθέσεις, τη διαφοροποίηση συγκεκριμένων παραμέτρων της ανάπτυξης σε σχέση με τις επιτρεπόμενες (π.χ. αύξηση του ποσοστού κάλυψης, του αριθμού ορόφων, του συντελεστή δόμησης σε επιλεγμένους δρόμους κλπ.), αφού εξασφαλίσει τη σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

Στις περιπτώσεις που η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι τα δεδομένα και ειδικά χαρακτηριστικά της ανάπτυξης δικαιολογούν την άσκηση της εν λόγω διακριτικής της ευχέρειας, αποστέλλει στον Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως πλήρη και εμπειριστατωμένη έκθεση στην οποία να αιτιολογεί και να τεκμηριώνει τη θετική άποψή της, για την οποία ζητείται η σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή.

### 11.3 Απαραίτητα στοιχεία Εκθέσεων των Πολεοδομικών Αρχών για την εξασφάλιση της σύμφωνης γνώμης του Διευθυντή του ΤΠΟ

---

1. Δεδομένα του τεμαχίου σε σχέση με το Σχέδιο Ανάπτυξης (πολεοδομικές ζώνες, κατά πόσον η προτεινόμενη χρήση είναι (πιο) επιθυμητή σε περίπτωση αλλαγής της εγκριμένης κ.ο.κ). Σχετικά στοιχεία όπως χωρομετρικό σχέδιο, αντίγραφο σχεδίου πολεοδομικών ζωνών κτλ είναι απαραίτητο να επισυνάπτονται.
2. Δεδομένα του τεμαχίου σε σχέση με τον Τίτλο Ιδιοκτησίας (μερίδιο αιτητή, τμήμα τεμαχίου/ μονάδες που ανήκουν στον αιτητή καθώς και στους ενιστάμενους, ιδιοκτησιακό καθεστώς του τμήματος στο οποίο προτείνεται η ανάπτυξη/ οικοδομή/ χώροι στάθμευσης κ.ο.κ). Τίτλος ιδιοκτησίας, κτηματική σελίδα κοινόκτητης ιδιοκτησίας, συμφωνία διανομής, αγοραπωλητήριο έγγραφο κτλ επισυνάπτονται απαραίτητα.
3. Συνοπτικό ιστορικό για τις υφιστάμενες οικοδομές/ χορηγηθείσες άδειες στο υπό ανάπτυξη τεμάχιο σε σχέση με την προτεινόμενη ανάπτυξη (υφιστάμενη/ προτεινόμενη ανάπτυξη/ οικοδομή/ χρήσεις, συντελεστές ανάπτυξης, από που προκύπτει το προτεινόμενο δομήσιμο εμβαδόν π.χ. Πολεοδομική Ζώνη/ ανεξάντλητος Συντελεστής/ Εγγεγραμμένο Δικαίωμα προς όφελος μονάδας, «Μέτρα», απαιτήσεις σε χώρους στάθμευσης κ.ο.κ.). Τα προτεινόμενα σχέδια καθώς και τα εγκριμένα σε περίπτωση προσθηκών/ μετατροπών, να επισυνάπτονται.
4. Η θέση της Πολεοδομική Αρχής με σαφή αιτιολόγηση (σύσταση για χορήγηση/ απόρριψη αίτησης και γιατί, αναφορά στην περίπτωση (α-γ) του άρθρου 90(1) με βάση το οποίο θεωρείται ότι αιτιολογείται η προώθηση της αίτησης κτλ).
5. Οτιδήποτε πρόσθετο κρίνεται απαραίτητο.

Σε περιπτώσεις Εκθέσεων για εξασφάλιση της Σύμφωνης Γνώμης του Διευθυντή με βάση το **άρθρο 90** του Νόμου, περιλαμβάνονται επιπρόσθετα οι ακόλουθες πληροφορίες:

1. Αναφορά στις διαδικασίες που ακολουθήθηκαν για γνωστοποίηση της αίτησης στους συνιδιοκτήτες, δημοσίευση στον ημερήσιο τύπο, τυχόν επικοινωνία της Πολεοδομικής Αρχής με τους συνιδιοκτήτες κ.ο.κ.). Σχετικές γνωστοποιήσεις της αίτησης επισυνάπτονται.

2. Σαφής αναφορά στους λόγους που δεν συνυπογράφεται η αίτηση και σε τυχόν ενστάσεις που υποβλήθηκαν από τους συνιδιοκτήτες (π.χ. δεν κατέστη δυνατόν να εντοπιστούν / δεν διαμένουν στη εν λόγω ανάπτυξη/ πρόκειται για κάτοικους εξωτερικού, αρνούνται να συνυπογράψουν χωρίς/ με αιτιολογία, περιεχόμενο τυχόν γραπτών ενστάσεων κ.ο.κ.). Αντίγραφα των ενστάσεων ή/ και άλλης σχετικής αλληλογραφίας να επισυνάπτονται.

Πρότυπο Επιστολής για εξασφάλιση της Σύμφωνης Γνώμης του Διευθυντή ΤΠΟ:  
[ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 23](#)

#### 11.4 Διατύπωση απόψεων για διάθεση κρατικής γης (ΑΔΧ) [Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας] ή ανταλλαγή Ιδιωτικής γης με Κρατική

##### Θεσμικό Πλαίσιο:

- [οι περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας \(Διάθεση\) Κανονισμοί](#)

Αιτήσεις ιδιωτών ή κρατικών υπηρεσιών που αποστέλλονται στην Πολεοδομική Αρχή για διατύπωση των απόψεων της για εκμίσθωση ή εκχώρηση κρατικής γης αντίστοιχα, θα πρέπει να εξετάζονται το συντομότερο δυνατόν και οι απόψεις της Πολεοδομικής Αρχής θα πρέπει να περιορίζονται στην αξιολόγηση της προτεινόμενης χρήσης σε σχέση με το ισχύον Σχέδιο Ανάπτυξης, χωρίς να υπεισέρχονται σε θέματα άλλα από τις Πολεοδομικές Παραμέτρους.

Όσον αφορά ανταλλαγή κρατικής γης με ιδιωτική, σύμφωνα με τον Κανονισμό 11 των περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας (Διάθεσης) Κανονισμών,

*« 11. Ανταλλαγή ακίνητης ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας με ιδιωτική ακίνητη ιδιοκτησία μπορεί να γίνεται μόνο σε εξαιρετικές περιπτώσεις, εκτός αν γίνεται για σκοπούς ευθυγράμμισης και αναπροσαρμογής συνόρων ενός ή περισσότερων όμορων τεμαχίων γης ή για βελτίωση του οδικού δικτύου »*

Η αρμοδιότητα για τη λήψη σχετικής απόφασης, ανήκει στο Υπουργικό Συμβούλιο, το οποίο, στα πλαίσια των εξουσιών του, αφού συνεκτιμήσει όλα τα δεδομένα, δύναται να εγκρίνει ή να απορρίψει την αίτηση. Σύμφωνα με τον Κανονισμό 30 της ίδιας διοικητικής

πράξης, το Υπουργικό Συμβούλιο φροντίζει να μην αποξενώνεται ολόκληρη η ακίνητη ιδιοκτησία της Δημοκρατίας η οποία βρίσκεται μέσα στα όρια της κάθε διοικητικής περιοχής έτσι ώστε να υφίστανται πάντοτε ικανοποιητικές εκτάσεις, για εξυπηρέτηση σκοπών δημόσιας ωφελείας μελλοντικά.

Πρότυπο Επιστολής των απόψεων της Πολεοδομικής Αρχής για διάθεση κρατικής γης (ΑΔΧ) : [ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 24](#)

### 11.5 Διατύπωση απόψεων για κήρυξη μέρους κρατικού δάσους σε δημόσιο δρόμο

---

Σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 17, του περί Δασών Νόμου, το Υπουργικό Συμβούλιο δύναται να κηρύσσει μέρος κρατικού δάσους σε δημόσιο δρόμο. Σύμφωνα με το πιο πάνω άρθρο, το Υπουργικό Συμβούλιο δύναται σε εξαιρετικές περιπτώσεις για σκοπούς δημόσιου συμφέροντος, να κηρύξει οποιοδήποτε μέρος κρατικού δάσους σε δημόσιο δρόμο, αφού λάβει υπόψη του τη γνωμοδότηση του «Δασικού Συμβουλευτικού Σώματος», και ως ουσιώδεις τις απόψεις του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

Οι απόψεις που δίνονται για τον σκοπό αυτό από τις επιμέρους Πολεοδομικές Αρχές και απορρέουν κυρίως από τα πολεοδομικά δεδομένα σε τοπικό επίπεδο (πχ. άλλες Πολεοδομικές Άδειες στην περιοχή, δεσμεύσεις κτλ), συνεκτιμώνται σε σχέση με τον πολεοδομικό σχεδιασμό, τον αναπτυξιακό προγραμματισμό, άλλες πολεοδομικές μελέτες που πιθανόν να διενεργούνται στην υπό εξέταση περιοχή και για τον σκοπό αυτό, οι απόψεις που αποστέλλονται στο «Δασικό Συμβουλευτικό Σώμα» προωθούνται πάντοτε μέσω του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

### 11.6 Χειρισμός Επιστολών/ Παρατηρήσεων Γενικού Ελεγκτή

---

Οι επιστολές/ θέματα που εγείρονται από την Ελεγκτική Υπηρεσία και περιέρχονται στην γνώση της Πολεοδομικής Αρχής με οποιοδήποτε τρόπο, περιλαμβανομένων και των κοινοποιημένων επιστολών, πρέπει να τυγχάνουν άμεσου χειρισμού και η εξερχόμενη αλληλογραφία με τον Γενικό Ελεγκτή θα πρέπει να κοινοποιείται στον Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών, σε περιπτώσεις που η Πολεοδομική Αρχή είναι ο ΕΟΑ της οικείας Επαρχίας, ή σε περιπτώσεις που Πολεοδομική Αρχή είναι ο Διευθυντής Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, η αλληλογραφία πρέπει να αποστέλλεται μέσω του Γενικού Διευθυντή.

## 11.7 Στοιχεία που είναι δυνατόν να δοθούν σε ιδιώτες

### Θεσμικό Πλαίσιο:

- [Εντολή 2/2005 «Μητρώο Καταχώρησης Αιτήσεων»](#)

Στοιχεία είναι δυνατόν να δοθούν σε ιδιώτες, τοπικές Αρχές, μελετητικά γραφεία κ.ο.κ, με καταβολή των απαιτούμενων Δικαιωμάτων ως αυτά καθορίζονται στην παράγραφο 58 του Πίνακα 3 των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Δικαιώματα) Κανονισμών.

### Πληροφορίες που μπορούν να δοθούν σε ιδιώτες

- Αριθμός αίτησης
- Περιγραφή Ανάπτυξης
- Αριθμός Τεμαχίου και Φύλλου/ Σχεδίου
- Επαρχία
- Δήμος / Κοινότητα
- Ημερομηνία υποβολής αίτησης
- Ημερομηνία απόφασης

Σε περίπτωση που για συγκεκριμένη εργασία απαιτούνται περαιτέρω πληροφορίες θα πρέπει να ζητείται αντίγραφο Μητρώου, με βάση την Εντολή 2/2005. Σημειώνεται ότι, με σκοπό την προστασία των προσωπικών δεδομένων, οι πληροφορίες που αφορούν τον αιτητή (όνομα, στοιχεία επικοινωνίας, διεύθυνση) θα πρέπει να διαγράφονται κατάλληλα από τα αντίγραφα (αν η πληροφόρηση δεν δίδεται μέσω του συστήματος ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ) ώστε να μην είναι ευκρινείς.

Τα έγγραφα που είναι δυνατόν να δοθούν ως μέρος του αντίγραφου Μητρώου αναγράφονται στην παρ. 6(α)-(θ) της Εντολής 2/2005.

Σε περίπτωση που ιδιοκτήτης ακίνητης ιδιοκτησίας επιθυμεί, είναι δυνατόν να εξουσιοδοτήσει (με την υπογραφή ειδικού **Εντύπου Εξουσιοδότησης**) άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο (π.χ. Τραπεζικό Ίδρυμα) ώστε αυτό να μπορεί, όποτε το θεωρήσει απαραίτητο, να ζητά αντίγραφο της εκδοθείσας άδειας περιλαμβανομένων και των σχετικών σχεδίων και όρων, με την καταβολή των απαιτούμενων δικαιωμάτων.

Πρότυπο Εντύπου Εξουσιοδότησης : [ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 25](#)

## 11.8 Διαδικασία Επιθεώρησης Φακέλου Αίτησης από Νομικούς Συμβούλους

Σε περιπτώσεις που έχει καταχωρηθεί προσφυγή στο Ανώτατο Δικαστήριο, και ο Νομικός σύμβουλος του ενάγοντος επιθυμεί να επιθεωρήσει τον φάκελο της αίτησης, ακολουθείται η πιο κάτω διαδικασία.

Με την καταχώρηση προσφυγής και την εξασφάλιση αριθμού υπόθεσης, ο δικηγόρος του ενάγοντος ενημερώνει την Πολεοδομική Αρχή ότι επιθυμεί να επιθεωρήσει τον διοικητικό φάκελο της υπόθεσης.

### **Αρχείο**

Επιμέλεια φακέλου

Διευθέτηση συνάντησης

**Η επιθεώρηση φακέλου γίνεται απαραίτητα στην παρουσία προσωπικού του αρχείου**

### **Σημείωση:**

Ο Δικηγόρος που επιθεωρεί τον φάκελο της αίτησης δεν επιτρέπεται να εξασφαλίσει αντίγραφα επιστολών ή άλλων εγγράφων που βρίσκονται στον φάκελο, εκτός αν αφορούν διαβουλεύσεις με άλλα Τμήματα/ Υπηρεσίες που ούτως ή άλλως προσκομίζονται από τους αιτητές με την υποβολή





# ΜΕΡΟΣ ΣΤ

---

12 | ΣΧΕΔΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ

# 12

---

## Σχέδια Παροχής Κινήτρων

## 12 ΣΧΕΔΙΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ

### 12.1 Σχέδιο Παροχής Κινήτρων για Ανάκαμψη της Αναπτυξιακής Δραστηριότητας

#### Θεσμικό Πλαίσιο:

- [Σχέδιο Παροχής Κινήτρων για την Ανάκαμψη της Αναπτυξιακής Δραστηριότητας](#)

Το Σχέδιο Παροχής Πολεοδομικών Κινήτρων για την ανάκαμψη της Επιχειρηματικής Δραστηριότητας στην Κύπρο τέθηκε για πρώτη φορά σε εφαρμογή με την Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 75.172 στις 29/5/2013, με σκοπό την ενθάρρυνση της αναπτυξιακής δραστηριότητας κατά την περίοδο της οικονομικής κρίσης. Έκτοτε, το Σχέδιο Παροχής Πολεοδομικών Κινήτρων τροποποιήθηκε με αριθμό Αποφάσεων του Υπουργικού Συμβουλίου (συνολικά 11 Αποφάσεις), για παράταση της ισχύος του, διεύρυνση των περιοχών εφαρμογής, διευκρινίσεις για συνεπή εφαρμογή από τις Πολεοδομικές Αρχές, κ.ά.

Από την ημερομηνία της πρώτης δημοσίευσης του Σχεδίου μέχρι σήμερα, έχει εκδοθεί σημαντικός αριθμός εγκύκλιων επιστολών του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως καθώς και Κατευθυντήριες Οδηγίες της Ειδικής Επιτροπής Κινήτρων, που είναι αναρτημένες στην Ενότητα [Κίνητρα Ανάπτυξης](#).

Πληροφορίες σχετικά με το καθεστώς με το οποίο εξετάζονται αιτήσεις για παράταση ισχύος ή/και τροποποίηση όρων Πολεοδομικών Αδειών που χορηγήθηκαν με βάση Σχέδια Παροχής Κινήτρων που ίσχυαν στο παρελθόν, καταγράφονται στην παρ. [5.2](#) του Εγχειριδίου.

### 12.2 Σχέδιο Πολεοδομικής Αμνηστίας

#### Θεσμικό Πλαίσιο:

- [Σχέδιο Πολεοδομικής Αμνηστίας](#)

Το νέο Σχέδιο Πολεοδομικής Αμνηστίας για τη Νομιμοποίηση Αυθαίρετων Κατασκευών σε Εγκριμένες Αναπτύξεις, εγκρίθηκε από το Υπουργικό Συμβούλιο στις 13/09/2024 και τέθηκε σε εφαρμογή στις 23/09/2024 με διάρκεια ισχύος έξι μήνες (δηλαδή μέχρι τις 23/03/2025). Στοχεύει στην παραχώρηση της δυνατότητας στους πολίτες να νομιμοποιήσουν αυθαίρετες κατασκευές σε εγκεκριμένες αναπτύξεις, οι οποίες αφορούν κανονιστικές αποκλίσεις μικρής κλίμακας και οι οποίες δεν επηρεάζουν ουσιαδώς το σύνολο, το είδος της ανάπτυξης ή τις ανέσεις των περιοίκων, με στόχο τη διευκόλυνση έκδοσης Τίτλων Ιδιοκτησίας. Πρόσθετες πληροφορίες/διευκρινίσεις

παρατίθενται στην Ενότητα Κίνητρα Ανάπτυξης ([Συχνές Ερωτήσεις – FAQ και Ερωτήσεις και Απαντήσεις Σεμιναρίου και γενικές Διευκρινίσεις – 29/10/2024 - FAQ](#)).

### 12.3 Σχέδιο Στέγασης Εκτοπισθέντων

#### Θεσμικό Πλαίσιο:

- [Νέο Σχέδιο Στέγασης Εκτοπισθέντων](#)

Το Σχέδιο Στέγασης Εκτοπισθέντων δημοσιεύθηκε για πρώτη φορά με την Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 79.262, ημερ. 29/7/2015, και δεν έχει ημερομηνία λήξης. Το Σχέδιο αποσκοπεί στην επίδοση Ειδικών Κινήτρων για στέγαση εκτοπισθέντων και των οργανικών τους οικογενειών.

Το Σχέδιο αφορά στην αύξηση του καθορισμένου από τη ζώνη συντελεστή δόμησης ή/και του ποσοστού κάλυψης (όπου απαιτείται) σε τεμάχια όπου επιτρέπεται από τα Σχέδια Ανάπτυξης η οικιστική ανάπτυξη, ώστε οι εκτοπισμένοι ιδιοκτήτες τους να έχουν το δικαίωμα να ανεγείρουν δεύτερη ή και τρίτη κατοικία, όπου αυτό αιτιολογείται από τη σύνθεση της οικογένειας, για τη στέγαση των ιδίων ή/και των παιδιών τους, χωρίς να απαιτείται η υποβολή αίτησης κατά παρέκκλιση των προνοιών του Σχεδίου Ανάπτυξης.

Κατά την υποβολή πολεοδομικής αίτησης με το Σχέδιο Στέγασης Εκτοπισθέντων, συνυποβάλλονται πρόσθετα έγγραφα και στοιχεία τα οποία καταγράφονται στον Κατάλογο Επιβεβαίωσης Περιεχομένων Αίτησης (ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1ΣΤ).

Κατάλογος Επιβεβαίωσης Περιεχομένων Αίτησης – Σχέδιο Στέγασης Εκτοπισθέντων:  
[ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1Ε](#)

### 12.4 Κίνητρο για παραγωγή Προσιτής Στέγης

#### Θεσμικό Πλαίσιο:

- [Εντολή 2/2024 «Κίνητρο για την παραγωγή Προσιτής Στέγης»](#)
- [Ειδικά Στεγαστικά Κίνητρα «Κίνητρο για την παραγωγή Προσιτής Στέγης»](#)
- [Ειδικά Στεγαστικά Κίνητρα «Κίνητρο Κτίσιμο για Ενοικίαση σε Ιδιωτική Γη»](#)

Στο πλαίσιο διαμόρφωσης ενός ολοκληρωμένου πλαισίου για τη Στεγαστική Πολιτική του κράτους, το Υπουργικό Συμβούλιο με την Απόφαση του με αρ. 87.510, ημερ.

15/5/2019, ενέκρινε για πρώτη φορά την εφαρμογή δύο Ειδικών Στεγαστικών Κινήτρων με πολεοδομικές παραμέτρους για την προώθηση της παραγωγής προσιτής κατοικίας καθώς και για την προώθηση της δημιουργίας αγοράς προσιτού ενοικίου. Την ίδια περίοδο, ο Υπουργός Εσωτερικών εξέδωσε την Εντολή 1/2019 για την Κοινωνική Στέγη – Προσιτή Κατοικία, με σκοπό την ενεργοποίηση της ειδικής πρόνοιας πολιτικής για το ίδιο θέμα, που προνοείται στα Τοπικά Σχέδια και τη δημιουργία μηχανισμού αύξησης του οικιστικού αποθέματος το οποίο θα προσφέρεται σε προσιτές τιμές από τον ιδιωτικό τομέα και από τον Κυπριακό Οργανισμό Ανάπτυξης Γης (ΚΟΑΓ).

Τα Ειδικά Στεγαστικά Κίνητρα τροποποιήθηκαν με Αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου που ακολούθησαν, με σκοπό τη δημιουργία καταλληλότερων και ελκυστικότερων συνθηκών για την προαγωγή παραγωγής οικονομικά προσιτής κατοικίας και γενικά την προαγωγή παραγωγής οικιστικών μονάδων. Παράλληλα, ο Υπουργός Εσωτερικών εξέδωσε νέες Εντολές, οι οποίες καταργούν τις προηγούμενες εν ισχύ Εντολές.

Κοινό χαρακτηριστικό γνώρισμα και των τριών Κινήτρων, αποτελεί η αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης, με σκοπό την αύξηση του συνολικού δομήσιμου εμβαδού της ανάπτυξης, για απόδοση πρόσθετων οικιστικών μονάδων. Τα Κίνητρα εφαρμόζονται σε νέες αναπτύξεις ή υφιστάμενες που αφορούν σε προσθήκες/μετατροπές και αλλαγή χρήσης.

Αρμόδια Πολεοδομική Αρχή για την εξέταση πολεοδομικών αιτήσεων για αναπτύξεις που αξιοποιούν το Κίνητρο για παραγωγή Προσιτής Στέγης είναι ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

Σημειώνεται ότι, κατά την υποβολή αίτησης στην Πολεοδομική Αρχή για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας για αξιοποίηση ενός εκ των τριών Κινήτρων για παραγωγή προσιτής στέγης, θα πρέπει να συνυποβάλλεται Συμφωνητικό Έγγραφο υπογεγραμμένο από τον Παροχέα Προσιτής Στέγης και τον Φορέα Διαχείρισης με επισυνημμένα σχέδια στα οποία να δείχνονται ευκρινώς οι μονάδες Προσιτής Στέγης. Στις περιπτώσεις αξιοποίησης του Κινήτρου με την καταβολή Χρηματικού Αντισταθμίσιματος, η υποβληθείσα πολεοδομική αίτηση θα πρέπει να συνοδεύεται από επιστολή του αιτητή στην οποία να καταγράφεται, μεταξύ άλλων, η πρόθεση του για καταβολή Χρηματικού Αντισταθμίσιματος.



# ΜΕΡΟΣ Ζ

---

13 | ΑΛΛΕΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΕΣ

14 | ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΟΡΩΝ

15 | ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

# 13

---

## Άλλες Νομοθεσίες



## 13 ΑΛΛΕΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΕΣ

### 13.1 Σχέση του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου με τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο

#### Θεσμικό Πλαίσιο:

- Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος \_ [Άρθρο 85\(1\)](#)
- Γνωμάτευση Γενικού Εισαγγελέα «ο περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμος Ενσωμάτωση όρων πολεοδομικών αδειών σε άδειες οικοδομής» ημερ. 14/4/1994
- Γνωμάτευση Γενικού Εισαγγελέα ημερ 11/5/1993 (Αρ Φακ. 17(α)/1946/XIII)
- Γνωμάτευση Γενικού Εισαγγελέα «κανονιστική Προσπέλαση και δικαίωμα διάβασης για σκοπούς χορήγησης πολεοδομικής άδειας και άδειας οικοδομής» ημερ. 28/2/1995
- Γνωμάτευση Γενικού Εισαγγελέα «Έκδοση «προσωρινής πολεοδομικής άδειας» ημερ. 26/10/1995

Μετά την ενεργοποίηση του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, η Άδεια Οικοδομής έπαυσε να αποτελεί το θεμέλιο για την οικοδομική ανάπτυξη. Η εμπέδωση της περιορίζεται στην εκτέλεση της ανάπτυξης που εξουσιοδοτείται με την Πολεοδομική Άδεια και τον καθορισμό λεπτομερειών που δεν προσδιορίζονται σε αυτή.

Το άρθρο 85(1) καθορίζει ότι, υπερισχύουν οι διατάξεις του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου έναντι των προνοιών του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών σε οποιοδήποτε βαθμό και έκταση οι διατάξεις των δύο νόμων ή κανονισμών που εκδίδονται με βάση τις πρόνοιες τους συγκρούονται μεταξύ τους. Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος υπερισχύει του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, τόσο ως μεταγενέστερος νόμος, όσον και ως ειδικός νόμος.

Η Άδεια Οικοδομής αποτελεί άδεια για την εκτέλεση των εγκριθέντων με την Πολεοδομική Άδεια έργων και η εξουσία της αρμόδιας Αρχής περιορίζεται στον καθορισμό των όρων της εκτέλεσης και τον καθορισμό λεπτομερειών που δεν αναγράφονται στην Πολεοδομική Άδεια. Η αρμόδια Αρχή δεν έχει εξουσία να διαφοροποιήσει την Πολεοδομική Άδεια κατά την έκδοση άδειας οικοδομής. Σε οικοδομικές άδειες που εκδίδονται μετά την χορήγηση σχετικής πολεοδομικής άδειας, σημειώνεται η επιφύλαξη ότι αυτή υπόκειται σε όλους τους όρους της αντίστοιχης πολεοδομικής άδειας και με την ίδια χρονική διάρκεια.

Συνεπώς ο πολίτης δεσμεύεται από τους όρους της πολεοδομικής άδειας ως προς την ανάπτυξη της ιδιοκτησίας του, και κατά τον ίδιο λόγο δεσμεύεται και η αρμόδια Αρχή από τους εν λόγω όρους κατά την εξέταση της Άδειας Οικοδομής. Η θέση και ενσωμάτωση των όρων της Πολεοδομικής Άδειας είναι προϊόν της δεσμευτικότητας που δημιουργεί η Πολεοδομική Άδεια για τον πολίτη και την αρμόδια Αρχή. Εάν δεν

ενσωματωθούν ή τεθούν οι όροι της πολεοδομικής άδειας στην Άδεια Οικοδομής, θα πρέπει να τεθεί όρος, ότι η Άδεια Οικοδομής εκδίδεται υπό την προϋπόθεση ή/και υπό τον όρο της τήρησης των όρων που περιέχονται στην Πολεοδομική Άδεια.

### 13.2 Ιδιοκτησιακά Δικαιώματα όπως προκύπτουν από τις διαιρέσεις αναπτύξεων \_ ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή, και Εκτίμηση) Νόμος

Οι πρόνοιες του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, ρυθμίζουν θέματα τα οποία αφορούν την ακίνητη ιδιοκτησία, συμπεριλαμβανομένης της διαιρέσεως γης (κάθετης και οριζόντιας) και της εγγραφής αναπτύξεων.

#### 13.2.1 Κάθετη Διάρθρωση

Με την κάθετη διάρθρωση δημιουργούνται νέα τεμάχια, για τα οποία εκδίδεται ξεχωριστή εγγραφή για το κάθε ένα, η οποία καλύπτει τόσο το τεμάχιο, όσο και ότι βρίσκεται επί του τεμαχίου (κτήρια, δέντρα κτλ). Ο εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης έχει την απόλυτη ιδιοκτησία (άρθρο 22 του Νόμου) και δύναται να προχωρήσει σε οποιαδήποτε ανάπτυξη, επέκταση, διαφοροποίηση κτλ του ακινήτου, νοουμένου ότι θα εξασφαλίσει τις απαιτούμενες άδειες, οι οποίες προβλέπονται από τους εν ισχύ Νόμους και Κανονισμούς. Ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας προχωρεί στην εγγραφή των νέων ακινήτων, νοουμένου ότι θα προσκομιστούν οι απαιτούμενες άδειες και πιστοποιητικά, και νοουμένου ότι τα νέα ακίνητα θα μπορούν να τυγχάνουν άνετης και αυτοτελούς κάρπωσης.

#### 13.2.2 Οριζόντια Διάρθρωση

Η οριζόντια διάρθρωση εφαρμόζεται στις περιπτώσεις των πολυκατοικιών, καθώς και των ενιαίων αναπτύξεων. Μετά τη διάρθρωση, κάθε εγγραφή που προκύπτει καλύπτει τα ακόλουθα:

- Τη μονάδα
- Την κοινόκτητη ιδιοκτησία, η οποία αφορά την κοινόχρηστη ιδιοκτησία και την περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία (αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης)
- Το μερίδιο στην κοινόκτητη ιδιοκτησία

**Μονάδα:** Σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 38 Η του Νόμου, η μονάδα αποτελείται από τον καλυμμένο χώρο που περικλείεται από τους εξωτερικούς τοίχους της μονάδας, και σε αυτή περιλαμβάνονται οι καλυμμένες και ακάλυπτες βεράντες. Για τον χώρο αυτό ο ιδιοκτήτης έχει την αποκλειστική ιδιοκτησία.

**Κοινόκτητη Ιδιοκτησία:** Με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 38ΣΤ(1) του Νόμου, η κοινόκτητη ιδιοκτησία (ότι δεν περιλαμβάνεται στην μονάδα), δηλαδή η κοινόχρηστη και η περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία ανήκει σε όλους τους κύριους των μονάδων κατ' εξ' αδιαίρετου ιδανικές μερίδες.

Η χρήση της κοινόκτητης ιδιοκτησίας καθορίζεται από τις πολεοδομικές, οικοδομικές άδειες και την άδεια διαίρεσης (οριζόντια διαίρεση) της ανάπτυξης. Στην περίπτωση της κοινόχρηστης ιδιοκτησίας, το δικαίωμα χρήσης ανήκει σε όλους τους κύριους των μονάδων, ενώ στην περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία, το δικαίωμα χρήσης παραχωρείται αποκλειστικά σε μια ή περισσότερες μονάδες.

Το μερίδιο του κύριου μονάδας στην κοινόκτητη ιδιοκτησία, καθορίζεται με βάση την αξία της μονάδας σε σχέση με τη συνολική αξία όλων των μονάδων της κοινόκτητης οικοδομής (άρθρο 38Θ του Νόμου).

### 13.2.3 Διαχείριση ανεξάντλητου Συντελεστή Δόμησης

Τα υπολειπόμενα, μη αξιοποιούμενα δικαιώματα ανάπτυξης (ανεξάντλητος συντελεστής δόμησης), που προκύπτουν με τον οριζόντιο διαχωρισμό μπορούν:

- Να μην διατεθούν
- Να εγγραφούν ως ξεχωριστή μονάδα
- Να εγγραφούν προς όφελος συγκεκριμένης μονάδας

**Να μην διατεθούν:** Στην περίπτωση της οριζόντιας διαίρεσης, η γη αποτελεί μέρος της κοινόκτητης ιδιοκτησίας, η οποία ανήκει εξ' αδιαιρέτου σε όλους τους κύριους των μονάδων με βάση το ποσοστό τους στην κοινόκτητη ιδιοκτησία (άρθρο 38ΣΤ( 1) του Νόμου.

Ο ανεξάντλητος συντελεστής δόμησης ο οποίος δεν διατίθεται σε μονάδα με την άδεια διαίρεσης, ανήκει εξ' αδιαιρέτου σε όλους τους κύριους των μονάδων με βάση το ποσοστό τους στην κοινόκτητη ιδιοκτησία. Για να χρησιμοποιηθεί ο συντελεστής αυτός, είτε προς όφελος μονάδας είτε με οποιοδήποτε άλλο τρόπο, απαιτείται η συγκατάθεση του 100% των κυρίων των μονάδων.

**Να Εγγραφούν ως ξεχωριστή μονάδα:** Για την εγγραφή ανεξάντλητου συντελεστή δόμησης ως ξεχωριστή μονάδα, θα πρέπει να τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

Άδεια διαίρεσης από την Αρμόδια Οικοδομική Αρχή, στην οποία να καθορίζεται ο χώρος ανέγερσης καθώς και το εμβαδόν.

Να διασφαλίζεται ότι η μονάδα η οποία θα δημιουργηθεί, θα μπορεί να τυγχάνει άνετης και αυτοτελούς κάρπωσης (πρόσβαση, χώροι στάθμευσης κτλ.)

Η εγγραφή που προκύπτει από τα ανεξάντλητα δικαιώματα καλύπτει:

- Τη μονάδα (Ανεξάντλητος συντελεστής σε τετραγωνικά μέτρα)
- Την Κοινόχρηστη ιδιοκτησία
- Τυχόν περιορισμένη κοινόκτητη ιδιοκτησία (αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης)
- Το ποσοστό στην κοινόκτητη περιουσία

Με την εγγραφή του συντελεστή ως μονάδα, ο κύριος της έχει την αποκλειστική ιδιοκτησία και για την αξιοποίηση του δεν απαιτείται η συγκατάθεση των κυρίων των υπόλοιπων μονάδων.

**Να εγγραφούν προς όφελος συγκεκριμένης μονάδας:** Ο ανεξάντλητος συντελεστής δόμησης εγγράφεται προς όφελος μονάδας με την προσκόμιση άδειας διαίρεσης στη οποία καθορίζεται ο χώρος ανέγερσης/ επέκτασης. Ο συντελεστής δύναται να χρησιμοποιηθεί είτε για την ανέγερση νέας μονάδας, είτε για σκοπούς επέκτασης της υφιστάμενης μονάδας. Στην πρώτη περίπτωση θα πρέπει επιπρόσθετα να πληρούνται τα κριτήρια της άνετης και αυτοτελούς κάρπωσης της μονάδας.

Δεδομένου ότι με την εγγραφή της μονάδας ο κύριος έχει την αποκλειστική ιδιοκτησία, για την αξιοποίηση του συντελεστή, δεν απαιτείται η συγκατάθεση των κύριων των υπόλοιπων μονάδων.

#### 13.2.4 Διαχείριση επιπρόσθετου συντελεστή ο οποίος προκύπτει από αλλαγή Πολεοδομικής Ζώνης

Στην περίπτωση της οριζόντιας διαίρεσης, η γη αποτελεί μέρος της κοινόκτητης ιδιοκτησίας, η οποία ανήκει εξ' αδιαιρέτου σε όλους τους κυρίους των μονάδων, και για την αξιοποίηση του απαιτείται η συγκατάθεση του 100% των συνιδιοκτητών.

#### 13.2.5 Διαχείριση Πολεοδομικών Κινήτρων

Τα πολεοδομικά Κίνητρα είναι δυνατόν να παραχωρηθούν σε ακίνητη ιδιοκτησία η οποία έχει προκύψει από κάθετη ή οριζόντια διαίρεση.

##### 13.2.5.1 Κίνητρα σε κάθετη διαίρεση

Σε περιπτώσεις κάθετης διαίρεσης, ο κύριος του ακινήτου έχει αποκλειστική ιδιοκτησία, και επομένως δύναται να προχωρήσει σε οποιαδήποτε αξιοποίηση κινήτρων αφού εξασφαλίσει τις απαιτούμενες άδειες.

##### 13.2.5.2 Κίνητρα σε οριζόντια διαίρεση

Παραχώρηση κινήτρων για αξιοποίηση τους εντός μονάδας (χωρίς επηρεασμό της κοινόκτητης ιδιοκτησίας)

Επειδή ο κύριος της μονάδας έχει αποκλειστική ιδιοκτησία, για την αξιοποίηση των κινήτρων εντός της μονάδας του (π.χ. για μετατροπή καλυμμένης βεράντας σε δωμάτιο), δεν απαιτείται συγκατάθεση των κυρίων των υπόλοιπων μονάδων.

Παραχώρηση Κινήτρων για αξιοποίηση τους επί κοινόκτητης ιδιοκτησίας

Σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 38ΣΤ(1) του Νόμου, η κοινόκτητη ιδιοκτησία (κοινόχρηστη και περιορισμένη κοινόχρηστη ιδιοκτησία) ανήκει σε όλους τους κυρίους των μονάδων κατ' εξ' αδιαιρέτου ιδανικές μερίδες. Για το λόγο αυτό, για την αξιοποίηση των κινήτρων επί της κοινόκτητης ιδιοκτησίας, απαιτείται η συγκατάθεση του 100% των κυρίων των μονάδων (σχετική είναι η παράγραφος 2.4.5 του Εγχειριδίου). Εξαιρέση αποτελούν τα κίνητρα για αξιοποίηση σε ενιαίες οικιστικές αναπτύξεις, ως η παράγραφος 2.4.6 του Εγχειριδίου (Εγκύκλιος Γενικού Διευθυντή Υπουργείου Εσωτερικών, ημερ. 13/9/2021).

# 14

---

Ερμηνεία Όρων

## 14 ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΟΡΩΝ

### 14.1 ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΟΡΩΝ

«**μικτή επιφάνεια**» θεωρείται η συνολική επιφάνεια της ανάπτυξης, εξαιρουμένου του εμβαδού των βοηθητικών χώρων που δεν έχουν άμεση σχέση, δηλαδή με αυτή την έννοια ο υπόγειος χώρος στάθμευσης δεν συγκαταλέγεται στη μικτή επιφάνεια μιας ανάπτυξης.

«**ωφέλιμος χώρος**» θεωρείται η επιφάνεια που σχετίζεται με τις κύριες χρήσεις μιας ανάπτυξης. Για παράδειγμα, στην περίπτωση της υπεραγοράς, θα πρέπει να θεωρηθεί η επιφάνεια έκθεσης προϊόντων όπου διεξάγεται λιανικό εμπόριο.

«**γραφειακός χώρος σε μεσοπάτωμα**» θεωρείται ως βοηθητική χρήση μόνο για καταστήματα εμβαδού μέχρι 100τ.μ. και σε βιομηχανίες – βιοτεχνίες και αποθηκευτικές αναπτύξεις. Σημειώνεται ότι, στην περίπτωση τραπεζών, οι οποίες εξ' ορισμού θεωρούνται γραφεία, τυχόν γραφειακή χρήση στο μεσοπάτωμα δεν μπορεί να θεωρηθεί βοηθητική χρήση.

«**αποθηκευτική χρήση σε μεσοπάτωμα σε περιπτώσεις όπου η κύρια χρήση ισογείου είναι επίσης αποθηκευτική**» δύναται να μην λογίζεται στον ΣΔ εφόσον ο λειτουργικός διαχωρισμός της ανάπτυξης σε επίπεδα προσφέρει τη δυνατότητα χρήσης του μεσοπατώματος ως αποθηκευτικός χώρος άλλης φύσης και δυνατοτήτων από τον αποθηκευτικό χώρο του ισογείου και προς υποστήριξη της λειτουργίας του χώρου του ισογείου. Νοείται ότι η ΠΑ θα διασφαλίζει ότι ο αποθηκευτικός χώρος του μεσοπατώματος δεν θα χρησιμοποιείται για τους ίδιους αποθηκευτικούς σκοπούς του ισογείου αλλά για εξυπηρέτηση των γενικότερων αποθηκευτικών και λειτουργικών αναγκών της ανάπτυξης.

«**εγκριμένο δομήσιμο εμβαδόν υφιστάμενης ανάπτυξης**» θεωρείται αυτό που υπολογίστηκε στα πλαίσια της άδειας (οικοδομικής ή πολεοδομικής) δηλαδή αφού υπολογίστηκαν ή και έτυχαν εξαιρέσεως από το συντελεστή δόμησης όλα τα επιμέρους τμήματα της ανάπτυξης σύμφωνα με τον τρόπο υπολογισμού κατά το στάδιο αδειοδότησης.

Ενδεικτικά αναφέρεται ότι, στην περίπτωση αναπτύξεων που εγκρίθηκαν με Άδεια Οικοδομής πριν την εφαρμογή του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, όταν στον συντελεστή δόμησης υπολογίζονταν οι καλυμμένες βεράντες της οικοδομής, το δομήσιμο εμβαδόν που αναλογεί στις καλυμμένες βεράντες πιστώνεται στην ανάπτυξη νοουμένου ότι αυτό ενσωματώνεται στο κέλυφος της εγκριμένης οικοδομής (π.χ. ενσωμάτωση καλυμμένων βεραντών στους κλειστούς χώρους της οικοδομής).

«**παραλία**» Με βάση το Άρθρο 2 (ερμηνεία) του περί Προστασίας της Παραλίας Νόμου, η παραλία περιλαμβάνει εδάφη μέσα σε απόσταση όχι μεγαλύτερη των 100 υάρδων από τη γραμμή της ανώτατης στάθμης παλίρροιας, όπως καθορίζει ο Υπουργός Εσωτερικών με γνωστοποίηση που δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της

Δημοκρατίας. **Δηλαδή, ως παραλία καθορίζεται η έκταση μεταξύ της ακτογραμμής και της Ζώνης / Γραμμής Προστασίας της Παραλίας.**

# 15

---

Παράρτηματα



**15 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ**

- ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 [Κατάλογος Επιβεβαίωσης Πληρότητας Αίτησης](#)
- ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1Α [Κατάλογος Επιβεβαίωσης Περιεχομένων Αίτησης για Μεμονωμένη Κατοικία](#)
- ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1Β [Κατάλογος Επιβεβαίωσης Περιεχομένων Αίτησης για τις Προκαταρκτικές Απόψεις της Πολεοδομικής Αρχής](#)
- ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1Γ [Κατάλογος Επιβεβαίωσης Περιεχομένων Αίτησης για Μεταλλεία/Λατομεία](#)
- ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1Δ [Κατάλογος Επιβεβαίωσης Περιεχομένων Αίτησης για Αναπτύξεις που Εκτελούνται από Κυβερνητικά Τμήματα και Υπηρεσίες](#)
- ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1Ε [Κατάλογος Επιβεβαίωσης Περιεχομένων Αίτησης – Σχέδιο Στέγασης Εκτοπισθέντων](#)
- ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2 [Πρότυπο Δήλωσης Ενυπόθηκου Δανειστή](#)
- ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3 [Ειδοποίηση δυνάμει του εδαφίου \(3\) του άρθρου 90 του περι Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου](#)
- ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4 [Πρότυπη επιστολή προς Διευθυντή ΤΠΟ για έγκριση αίτησης με το άρθρο 90](#)
- ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 5 [Δήλωση Αιτητή/ Μελετητή σχετικά με την ύπαρξη Διατάγματος Λευκής Ζώνης σε σχέση με την ιδιοκτησία για την οποία υποβάλλεται αίτηση](#)
- ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 6 [Πρότυπη Επιστολή Αιτήματος για έγκριση απόκλισης από τις πρόνοιες της Εντολής 1/1994 του Υπουργού Εσωτερικών](#)
- ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 7 [Πρότυπα Απαντητικής Επιστολής για Αίτηση για Καθορισμό αν απαιτείται Πολεοδομική Άδεια](#)
- ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 8 [Πρότυπο Απαντητικής Επιστολής για τις Προκαταρκτικές Απόψεις της Πολεοδομικής Αρχής](#)
- ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 9 [Πρότυπο Επιστολής Πολεοδομικής Αρχής προς Υπουργό Εσωτερικών για εξασφάλιση της έγκρισης του για ανανέωση προσωρινής άδειας που δεν υποβλήθηκε έγκαιρα](#)
- ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 10 [Πρότυπο Έκθεσης Πολεοδομικής Αρχής προς ΣΥΜΕΠΑ](#)
- ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 11 [Πρότυπο Επιστολής προς Υπουργό Εσωτερικών για Επανεκδοση Άδειας που χορηγήθηκε κατά παρέκκλιση των προνοιών του Σχεδίου Ανάπτυξης](#)
- ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 12 [Πρότυπο Επιστολής Επικοινωνίας με Αιτητές](#)
- ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 13 [Πρότυπο Συμφωνίας για Εξαγορά Δημόσιου Χώρου Πρασίνου](#)

- ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 14 [Πρότυπο Έκθεσης Πολεοδομικής Αρχής επί Ιεραρχικής Προσφυγής](#)
- ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 15 [Πρότυπο Επιστολής Ειδοποίησης Επιβολής](#)
- ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 16 [Πρότυπο Επιστολής Επιβολής Διοικητικού Προστίμου](#)
- ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 17 [Πρότυπο Επιστολής προς Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας για λήψη δικαστικών μέτρων για παράλειψη πληρωμής διοικητικού προστίμου](#)
- ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 18 [Πρότυπο Επιστολής Ανάκλησης / Τροποποίησης Πολεοδομικής Άδειας](#)
- ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 19 [Πρότυπο Έκθεσης της Πολεοδομικής Αρχής για εξασφάλιση της Σύμφωνης Γνώμης του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως για υπέρβαση στον αριθμό ορόφων πέραν των δύο](#)
- ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 20 [Πρότυπο Αξιολόγησης του Κλάδου Ελέγχου ΤΠΟ για Ψηλά Κτήρια](#)
- ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 21 [Γνωστοποίηση πρόθεσης υποβολής αίτησης για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας για την δημιουργία Φωτοβολταϊκού Πάρκου](#)
- ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 22 [Δήλωση Αιτητή για ανάρτηση Γνωστοποίησης \(Φωτοβολταϊκά Πάρκα\)](#)
- ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 23 [Πρότυπο Επιστολής για εξασφάλιση της Σύμφωνης Γνώμης του Διευθυντή ΤΠΟ](#)
- ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 24 [Πρότυπο Επιστολής για τις Απόψεις της Πολεοδομικής Αρχής για Διάθεση Κρατικής Γης \(ΑΔΧ\)](#)
- ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 25 [Πρότυπο Εντύπου Εξουσιοδότησης Προσώπου για λήψη αντιγράφου Πολεοδομικής Άδειας](#)

# ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1

Κατάλογος Επιβεβαίωσης Πληρότητας Αίτησης

---

## ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΠΙΒΕΒΑΙΩΣΗΣ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ ΑΙΤΗΣΗΣ

**Γενικό & Ειδικά Διατάγματα Ανάπτυξης**

Απαιτείται εξασφάλιση Πολεοδομικής Άδειας για την ανάπτυξη;

- Ναι  Όχι \_ Κατηγορία Ανάπτυξης .....

**Διάταγμα Εκχώρησης Εξουσιών**

Η αίτηση υποβάλλεται στην αρμόδια Πολεοδομική Αρχή;

- Ναι  Όχι

**Ιδιοκτησιακό Καθεστώς**

1 ιδιοκτήτης (φυσικό πρόσωπο)

Νομικό Πρόσωπο

- Αντίγραφο Πιστοποιητικού Σύστασης Εταιρείας από τον Έφορο Εταιρειών.  
 Αντίγραφο Πιστοποιητικού Διευθυντών της Εταιρείας.  
 Σε περίπτωση που οι Διευθυντές είναι πέραν του ενός, απαιτείται επιστολή στην οποία αναφέρονται τα ονόματα των διευθυντών που εξουσιοδοτούνται να υπογράψουν αιτήσεις.  
 Όλα τα υπογεγραμμένα έντυπα πρέπει να φέρουν και τη σφραγίδα της Εταιρείας.

&gt;1 ιδιοκτήτες (φυσικά ή νομικά πρόσωπα)

- Η αίτηση υπογράφεται από όλους τους ιδιοκτήτες  
 Πιστοποιούνται οι υπογραφές  
 Η αίτηση ΔΕΝ υπογράφεται από όλους τους ιδιοκτήτες

Άρθρο 90

Άρθρο 91

Ανήλικος ιδιοκτήτης

- Η αίτηση υπογράφεται από τον κηδεμόνα του ανήλικου  
 Διάταγμα Οικογενειακού Δικαστηρίου

Αποβιώσας Ιδιοκτήτης

- Αντίγραφο εγγράφου διαχείρισης περιουσίας από το Επαρχιακό Δικαστήριο

Εγγεγραμμένο δικαίωμα επικαρπίας

- Έγγραφο συγκατάθεση επικαρπωτή

Κρατική Γη

- Εκχώρηση κρατικής γης σε περίπτωση που η αίτηση αφορά Αναπτύξεις από Κυβερνητικά Τμήματα/ Υπηρεσίες (Απόφαση Υπουργικού Συμβουλίου)
- Συμφωνία Εκμίσθωσης κρατικής γης σε περίπτωση που η αίτηση αφορά ανάπτυξη από ιδιώτη (φυσικό ή νομικό πρόσωπο)

Ιδιοκτησία Κοινοτικού Συμβουλίου

- Η αίτηση υπογράφεται από το Κοινοτικό Συμβούλιο
- Σε περίπτωση ιδιοκτησίας επ' ονόματι «Κατοίκων Χωριού» απαιτείται η ενυπόγραφη συναίνεση των 2/3 τουλάχιστον των κατοίκων της Κοινότητας, ηλικίας άνω των 18 ετών.

Τουρκοκυπριακή Γη

- Σύμβαση Μίσθωσης για την Εκμίσθωση/ Παραχώρηση Τ/Κ Περιουσιών
- Η αίτηση και τα σχέδια υπογράφονται από τις Επαρχιακές Διοικήσεις, οι οποίες ενεργούν εκ μέρους του Κηδεμόνα Τ/Κ περιουσιών.

Αίτηση σε υποθηκευμένη ιδιοκτησία

- Υποβολή δήλωσης από τον ενυπόθηκο δανειστή (Τραπεζικό Ίδρυμα) στην οποία να δηλώνεται ότι αυτός δεν φέρει ένσταση για την προτεινόμενη ανάπτυξη.

#### Απαιτούμενα σχέδια / έγγραφα με βάση τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του υπό ανάπτυξη τεμαχίου

Ιδιοκτησία Εντός Λευκής Ζώνης

- Ναι \_ Δήλωση μελετητή/αιτητή σχετικά με την ύπαρξη διατάγματος
- Όχι

Ανάπτυξη σε μη εγγεγραμμένο οικόπεδο

- Απόδειξη κατάθεσης αίτησης στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας για έκδοση Πιστοποιητικού Εξωτερικής Οριοθέτησης
- Βεβαίωση από Τοπογράφο Μηχανικό ότι έχει γίνει εξωτερική οριοθέτηση
- Τοπογραφικό σχέδιο υπογεγραμμένο
- Αίτηση οικοπεδοποίησης

#### Ικανοποιητική Προσπέλαση

- Ναι
- Όχι

#### Κατάλληλη Υδατοπρομήθεια

- Ναι
- Όχι

**Απαιτούμενα σχέδια / έγγραφα / μελέτες με βάση τον τύπο ανάπτυξης**

Χωρομετρικό σχέδιο και αρχιτεκτονικά σχέδια ως καθορίζονται στην [Εντολή 1/2008](#) και σε σχετικές Εντολές ανάλογα με τον τύπο ανάπτυξης ([Εντολή 2/2020](#) και [1/2022](#))

- Υπογραφή σχεδίων από τον μελετητή του έργου (φυσικό πρόσωπο) και σφραγίδα Εταιρείας Μελετών (νομικό πρόσωπο)
- Σημείωση ονόματος, αριθμού Μητρώου και τίτλου μελετητή (φυσικό πρόσωπο)
- Σημείωση επωνυμίας Εταιρείας Μελετών και αριθμού Μητρώου ΕΤΕΚ της εταιρείας (νομικό πρόσωπο)

Διαβουλεύσεις

- Ναι
- Όχι

Συμπληρωματικές μελέτες (ΜΕΕΠ, ΜΕΚΕ, ΜΕΕΕ)

- Ναι
- Όχι

Ειδοποίηση

- Ναι\_Αποδεικτικά στοιχεία δημοσίευσης
- Όχι

**Απαιτούμενα σχέδια / έγγραφα / μελέτες για συγκεκριμένους τύπους ανάπτυξης / αίτησης**

Μεμονωμένη Κατοικία

- [Παράρτημα 1Α](#)

Αίτηση για εξασφάλιση Προκαταρκτικών Απόψεων\_EΑ8

- [Παράρτημα 1Β](#)

Λατομική / Μεταλλευτική Ανάπτυξη

- [Παράρτημα 1Γ](#)

Αναπτύξεις που Εκτελούνται από Κυβερνητικά Τμήματα και Υπηρεσίες\_EΑ4

- [Παράρτημα 1Δ](#)

Σχέδιο Στέγασης Εκτοπισθέντων

- [Παράρτημα 1Ε](#)

Κίνητρο για Παραγωγή Προσιτής Στέγης

- Παρ. [12.4](#)

### Βεβαίωση Επαγγελματικής Ιδιότητας Μελετητή

Φυσικό πρόσωπο

- Άδεια Άσκησης Επαγγέλματος μελετητή που εκδίδει το ΕΤΕΚ
- Βεβαίωση Επαγγελματικής Ασφάλισης μελετητή που εκδίδει το ΕΤΕΚ (Εντολή 2/2020 – τροποποίηση, Εντολή 1/2022 και περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Οικιστική Ανάπτυξη σε Οικόπεδα και Υπό Δημιουργία Οικόπεδα) Ειδικό Διάταγμα Ανάπτυξης του 2024).
- Πιστοποιητικό Παρακολούθησης Εκπαιδευτικού Σεμιναρίου ΕΤΕΚ (περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Οικιστική Ανάπτυξη σε Οικόπεδα και Υπό Δημιουργία Οικόπεδα) Ειδικό Διάταγμα Ανάπτυξης του 2024).

Νομικό πρόσωπο – Εταιρεία Μελετών

- Πιστοποιητικό Εγγραφής Εταιρείας που εκδίδει το ΕΤΕΚ
- Άδεια Άσκησης Επαγγέλματος που εκδίδει το ΕΤΕΚ του φυσικού προσώπου που ετοίμασε τις σχετικές μελέτες / σχέδια.

# ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 Α

Κατάλογος Επιβεβαίωσης Περιεχομένων Αίτησης για  
Μεμονωμένη Κατοικία

---



**ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΠΙΒΕΒΑΙΩΣΗΣ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ ΑΙΤΗΣΗΣ  
ΑΙΤΗΣΗ ΓΙΑ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΜΕΜΟΝΩΜΕΝΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΕΚΤΟΣ ΟΡΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΤΗ  
ΔΗΛΩΣΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΑΙΘΡΟ**

Πιστοποιητικό Έρευνας Ακίνητης Ιδιοκτησίας από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, αναφορικά με την εγγραφή στο όνομα του αιτητή, ή οποιουδήποτε μέλους της οργανικής του οικογένειας (*οργανική οικογένεια αφορά νυμφευμένο ζεύγος με ή χωρίς παιδιά, μονογονική οικογένεια, και ενήλικο μη νυμφευμένο άτομο που διαμένει με πατέρα/μητέρα*), ακινήτου ιδιοκτησίας εντός καθορισμένης Οικιστικής Ζώνης της Κοινότητας στην οποία προτείνεται η ανάπτυξη, ή σε συνορεύουσα κοινότητα.

Ένορκη Δήλωση Αιτητή και σχετικά αποδεικτικά στοιχεία και έγγραφα για διακρίβωση του χώρου μόνιμης διαμονής του και της οργανικής του οικογένειας (σε συνάρτηση με τον χώρο απασχόλησης του, εγγραφής τέκνου σε δημόσιο εκπαιδευτήριο, κ.ο.κ) και των συνθηκών παρούσας στέγασης / διαμονής (*οι συνθήκες στέγασης αφορούν το μέγεθος του υφιστάμενου χώρου μόνιμης διαμονής, σε σχέση με το μέγεθος της οργανικής οικογένειας, και όχι τον τύπο της οικιστικής μονάδας*).

Βεβαίωση του οικείου Κοινοτάρχη ή του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων για δυνατότητα ύδρευσης και επαρκούς, συνεχούς και κατάλληλης υδατοπρομήθειας για δεύτερη κατοικία.

Αποδεικτικά στοιχεία από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας σχετικά με την ικανοποιητική προσπέλαση της ιδιοκτησίας, με βάση τις πρόνοιες της σχετικής Εντολής του Υπουργού Εσωτερικών, σε περίπτωση που το υπό ανάπτυξη τεμάχιο δεν εφάπτεται εγγεγραμμένου δημόσιου δρόμου, ή δεν υπάρχει προς όφελος του εγγεγραμμένου δικαίωμα διάβασης.

# ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 Β

Κατάλογος Επιβεβαίωσης Περιεχομένων Αίτησης για τις  
Προκαταρκτικές Απόψεις της Πολεοδομικής Αρχής

---

**ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΠΙΒΕΒΑΙΩΣΗΣ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ ΑΙΤΗΣΗΣ  
ΑΙΤΗΣΗ ΓΙΑ ΤΙΣ ΠΡΟΚΑΤΑΡΚΤΙΚΕΣ ΑΠΟΨΕΙΣ ΤΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΡΧΗΣ**

Επιστολή, υπογεγραμμένη από τον ιδιοκτήτη του τεμαχίου, στην οποία να περιγράφεται με σαφήνεια ο τύπος και η κλίμακα της προτεινόμενης ανάπτυξης, ώστε να είναι εφικτό να αντιληφθεί η Πολεοδομική Αρχή τις προθέσεις του αιτητή.

Χωρομετρικό σχέδιο όπου θα σημειώνεται η υπό αναφορά ιδιοκτησία.

Αντίγραφο πιστοποιητικού εγγραφής ακίνητης ιδιοκτησίας

Φωτογραφική αποτύπωση της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας και της εγγύς περιοχής, με σήμανση σε σχέδιο των σημείων και της κατεύθυνσης λήψης των φωτογραφιών

Δήλωση αναφορικά με το κατά πόσο στο υπό ανάπτυξη τεμάχιο υφίστανται άλλες νόμιμες ή αυθαίρετες οικοδομές ή χρήσεις

Σε περίπτωση που ο αιτητής είναι εταιρεία θα πρέπει να υποβάλλονται τα στοιχεία που αναφέρονται στην παράγραφο [2.4.1](#)

Σε περίπτωση που η ιδιοκτησία τελεί υπό εκποίηση, θα πρέπει να υποβάλλεται επιστολή και να εξουσιοδοτείται ο αιτητής να προβεί σε ενέργειες με Κυβερνητικά Τμήματα

# ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 Γ

Κατάλογος Επιβεβαίωσης Περιεχομένων Αίτησης για  
Μεταλλεία/Λατομεία

---

## ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΠΙΒΕΒΑΙΩΣΗΣ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ ΑΙΤΗΣΗΣ ΑΙΤΗΣΗ ΓΙΑ ΛΑΤΟΜΙΚΗ / ΜΕΤΑΛΛΕΥΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

- Έντυπο Πληροφοριών για Λατομεία Β' Τάξης (εμπίπτουν στο Δεύτερο Παράρτημα του περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμο) ή
- Μελέτη Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον (ΜΕΕΠ) για Λατομεία Α' Τάξης (εμπίπτουν στο Πρώτο Παράρτημα του περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμο)
- Χωροταξικά Σχέδια, σε κλίμακα τουλάχιστον 1:500 και τομές όπου να δείχνονται:
- Ο χώρος της Λατομικής/ Μεταλλευτικής Ανάπτυξης
  - Υψόμετρα (προτεινόμενα, υφιστάμενα και γειτονικών τεμαχίων)
  - Θέσεις Μηχανημάτων και Βοηθητικών Εγκαταστάσεων (εάν πρόκειται να τοποθετηθούν)
  - Τρόπος Εκσκαφής
  - Τρόπος Αποκατάστασης του τοπίου
- Προσπέλαση:
- Αν υπάρχει δικαίωμα διαβάσεως (εγγεγραμμένο στον Τίτλο Ιδιοκτησίας) να σημειώνεται στο χωρομετρικό σχέδιο.
- Αν η προσπέλαση γίνεται μέσω παραχώρησης διευκολύνσεων προσπέλασης από γειτονικά τεμάχια, επισυνάπτονται οι σχετικές συγκαταθέσεις και σχεδιαγράμματα, καθώς επίσης και αντίγραφα των Τίτλων Ιδιοκτησίας.
- Συμπληρωματική επεξηγηματική επιστολή με τις διάφορες φάσεις των εργασιών και μέτρα που θα ληφθούν σταδιακά για αποκατάσταση του τοπίου κα τη χρήση που θα έχει μελλοντικά ο χώρος της Λατόμευσης.
- Σε περίπτωση αίτησης σε κρατική γη, υποβάλλεται Πιστοποιητικό Έρευνας από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας το οποίο να επιβεβαιώνει τον νόμιμο ιδιοκτήτη της γης

# ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 Δ

Κατάλογος Επιβεβαίωσης Περιεχομένων Αίτησης για  
Αναπτύξεις που Εκτελούνται από Κυβερνητικά Τμήματα και  
Υπηρεσίες

---

**ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΠΙΒΕΒΑΙΩΣΗΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ ΑΙΤΗΣΗΣ  
ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΠΟΥ ΕΚΤΕΛΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ**

Επίσημο Χωρομετρικό σχέδιο, στο οποίο να δείχνεται το τεμάχιο της ανάπτυξης.

Στοιχεία για τη χρήση της γης (απόφαση Υπουργικού Συμβουλίου αν αφορά κρατική γη, εκχώρηση ή εκμίσθωση, κ.ο.κ).

Διαβουλεύσεις με αρμόδια Τμήματα / Υπηρεσίες ανάλογα με τον τύπο της ανάπτυξης.

Αρχιτεκτονικά σχέδια που να περιλαμβάνουν τις κατόψεις όλων των επιπέδων της οικοδομής, τις όψεις και δύο τουλάχιστον τομές, καθώς και χωροταξικό σχέδιο στο οποίο να φαίνονται οι οικοδομές, οι εισοδοί/έξοδοι, οι απαιτούμενοι χώροι στάθμευσης, ανοικτοί χώροι πρασίνου κ.α. Σημειώνεται ότι, στα υποβληθέντα σχέδια θα πρέπει να ενσωματώνονται και τυχόν παρατηρήσεις των αρμοδίων Τμημάτων / Υπηρεσιών με τα οποία διενεργούνται διαβουλεύσεις.

Εμβαδογράμματα και υπολογισμός των συντελεστών ανάπτυξης της προτεινόμενης ανάπτυξης, συμπεριλαμβανομένων τυχόν υφιστάμενων οικοδομών.

Φωτογραφίες του υπό ανάπτυξη τεμαχίου και της εγγύς περιοχής.

# ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 Ε

Κατάλογος Επιβεβαίωσης Περιεχομένων Αίτησης  
Σχέδιο Στέγασης Εκτοπισθέντων

---



**ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΠΙΒΕΒΑΙΩΣΗΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ ΑΙΤΗΣΗΣ  
ΣΧΕΔΙΟ ΣΤΕΓΑΣΗΣ ΕΚΤΟΠΙΣΘΕΝΤΩΝ**

Προσφυγική Ταυτότητα

Βεβαίωση του οικείου Κοινοτάρχη για τη σύνθεση της οργανικής οικογένειας

Πιστοποιητικό Έρευνας Ακίνητης Ιδιοκτησίας στη διοικητική περιοχή (όλα τα μέλη)

Βεβαίωση του οικείου Κοινοτάρχη ή του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων για δυνατότητα ύδρευσης / επαρκούς, συνεχούς και κατάλληλης υδατοπρομήθειας (σε περιπτώσεις εκτός Οικιστικών Ζωνών)

# ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2

Πρότυπο Δήλωσης Ενυπόθηκου Δανειστή

---

[Λογότυπο Τραπεζικού Ιδρύματος]

[Εισάγετε ημερομηνία]

[Όνομα Αιτητή]

[Διεύθυνση Αιτητή]

Θέμα: Υποθήκη [Εισάγετε Αρ. Υποθήκης] ημερομηνίας [Εισάγετε ημερομηνία] που έχει εγγραφεί στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο [Εισάγετε Επαρχία]

### **Βεβαίωση**

Με την παρούσα επιστολή βεβαιώνουμε ότι ουδεμίαν ένσταση φέρουμε για την έκδοση πολεοδομικής άδειας για [σύντομη περιγραφή ανάπτυξης π.χ. για την ανέγερση επιπρόσθετων ορόφων πάνω από το υφιστάμενο κτίριο], στο ακίνητο με αρ. εγγραφής [Εισάγετε αρ. εγγραφής], Φ/Σχ. [Εισάγετε αρ. Φύλλο/Σχέδιο], Τμήμα [Εισάγετε αρ. τμήματος], Τεμ. αρ. [Εισάγετε αρ. τεμαχίου], στον [Εισάγετε Διοικητική Περιοχή], στην Επαρχία [Εισάγετε Επαρχία] επ' ονόματι του / της εταιρείας [Εισάγετε όνομα ιδιοκτήτη ακινήτου], νοουμένου ότι το ακίνητο θα εξακολουθήσει να είναι υποθηκευμένο κοντά μας και άνευ βλάβης των δικαιωμάτων της Τράπεζας.

διά [Εισάγετε όνομα τραπεζικού ιδρύματος]

[υπογραφή / σφραγίδα]

# ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3

Ειδοποίηση Δυνάμει του εδαφίου (3) του άρθρου 90 του Περί  
Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου

---

## Ο ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΝΟΜΟΣ

### Ειδοποίηση δυνάμει του εδαφίου (3) του άρθρου 90

#### (Τροποποιητικός Νόμος 76(Ι)/2011)

Σύμφωνα με το εδάφιο (3) του άρθρου 90, του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, δίδεται ειδοποίηση ότι:

Ο/Η [εισάγετε ονοματεπώνυμο συνιδιοκτήτη τεμαχίου] συνιδιοκτήτης του τεμαχίου με αρ. [εισάγετε αριθμό τεμαχίου], Φ/Σχ.: [εισάγεται αριθμό Φύλλο/ Σχέδιο],

Οδός/αριθμός: [εισάγεται οδό/ αριθμό τεμαχίου],

Τοποθεσία: [εισάγετε τοποθεσία τεμαχίου].

Έχει υποβάλει στις [εισάγετε ημερομηνία υποβολής] την αίτηση με αρ. [εισάγετε αριθμό αίτησης] στην Πολεοδομική Αρχή [Λειτουργός Αδειοδότησης Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης], χωρίς αυτή να υπογράφεται από όλους τους συνιδιοκτήτες, για εξασφάλιση Πολεοδομικής Άδειας για:

[εισάγετε περιγραφή ανάπτυξης]

Συνιδιοκτήτης ο οποίος θεωρεί ότι επηρεάζονται οι ανέσεις ή τα νόμιμα ιδιοκτησιακά συμφέροντα του, όπως και η άνετη, νόμιμη και εύλογη κάρπωση της ιδιοκτησίας του δύναται να υποβάλει ένσταση στην αρμόδια Πολεοδομική Αρχή, εντός (30) τριάντα ημερών από την ημερομηνία δημοσίευσης της Ειδοποίησης αυτής (η οποία θεωρείται και ως η ημερομηνία που θα λάβει γνώση του περιεχομένου της αίτησης).

[Εισάγετε επαρχία Πολεοδομικής Αρχής],

[Εισάγετε ημερομηνία παρούσας επιστολής]

# ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4

Πρότυπη επιστολή προς Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και  
Οικήσεως για έγκριση αίτησης με το άρθρο 90

---

**Αρ. Φακ.:** [αριθμός φακέλου]  
**Αρ. Τηλ.:** [αριθμός τηλεφώνου]  
**Αρ. Φαξ.:** [αριθμός τηλεομοιότυπου]  
**Ηλεκ. Ταχ.:** [διεύθυνση ηλεκτρ. ταχυδρομείου]

[εισάγετε ημερομηνία επιστολής]

Διευθυντή Τμήματος  
 Πολεοδομίας και Οικήσεως

**Αίτηση με αρ. [αριθμός αίτησης], για χορήγηση πολεοδομικής άδειας [περιγραφή ανάπτυξης], στο Τεμάχιο με αρ. [αριθμός τεμαχίου], Φ/Σχ.: [αριθμός φύλλο/ σχέδιο], [τοποθεσία/ δήμος/ κοινότητα τεμαχίου], στην Επαρχία [όνομα επαρχίας], η οποία μελετάται με βάση το Άρθρο 90 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου**

Η πιο πάνω αίτηση που υποβλήθηκε στις [εισάγετε ημερομηνία υποβολής] και αφορά [εισάγετε σύντομη περιγραφή], αξιολογήθηκε από την Πολεοδομική Αρχή σύμφωνα με τα εδάφια (1) έως (4) του Άρθρου 90 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου [εισάγετε αντίστοιχη πρόσφατη ημερομηνία τροποποιητικού νόμου] και κρίθηκε κατ' αρχήν ότι, δεν ικανοποιεί τις πρόνοιες του εν λόγω Άρθρου και σας διαβιβάζεται για την σύμφωνη γνώμη σας σύμφωνα με τις πρόνοιες του εδαφίου (5) του ίδιου Άρθρου, καθώς [εισάγετε συνοπτικά πληροφορίες σχετικά με την υπογραφή των συνιδιοκτητών της ανάπτυξης].

2. Το τεμάχιο της επικεφαλίδας εμπίπτει στην [εισάγετε κωδική ονομασία ζώνης και περιγραφή] Ζώνη, του/ της [εισάγετε τίτλο Σχεδίου Ανάπτυξης], όπου είναι δυνατή η ανέγερση οικοδομής με ποσοστό κάλυψης και συντελεστή δόμησης [εισάγετε ποσοστό κάλυψης] και [εισάγετε συντελεστή δόμησης] αντίστοιχα, αριθμό ορόφων [εισάγετε αριθμό ορόφων] και ύψος [εισάγετε ύψος σε μέτρα]. Το αναφερόμενο τεμάχιο/ ή Η προτεινόμενη ανάπτυξη δείχνεται στο χωρομετρικό σχέδιο που επισυνάπτεται ως **Παράρτημα** [εισάγετε αριθμό παρατήματος].

3. Σε σχέση με την αίτηση αναφέρονται τα ακόλουθα:

- (α) Μέσα στο πιο πάνω τεμάχιο υφίσταται [Εισάγετε συνοπτικό ιστορικό για υφιστάμενες οικοδομές],
- (β) Σύμφωνα με τα υποβληθέντα σχέδια της παρούσας αίτησης [εισάγετε ολοκληρωμένη περιγραφή για προτεινόμενες προσθήκες/ μετατροπές/ αναπτύξεις],
- (γ) Για το/ την υπό αναφορά τεμάχιο/ ανάπτυξη, [Εισάγετε συνοπτικό ιστορικό για χορηγηθείσες άδειες στο υπό ανάπτυξη τεμάχιο σε σχέση με την προτεινόμενη ανάπτυξη],
- (δ) [Εισάγετε τυχόν επιπλέον πληροφορίες που θα πρέπει να αναφερθούν].

4. Η αίτηση που υποβλήθηκε η οποία επισυνάπτεται ως **Παράρτημα** [εισάγετε αριθμό παρατήματος], υπογράφεται από [εισάγετε αν η αίτηση υπογράφεται από τους αιτητές/ ιδιοκτήτες/ συνιδιοκτήτες κτλ]. Σύμφωνα με τον Τίτλο Ιδιοκτησίας, [εισάγετε δεδομένα τεμαχίου, τίτλου ιδιοκτησίας, μεριδίων/ τμημάτων/ μονάδων που ανήκουν στον αιτητή καθώς και στους ενιστάμενους, το ιδιοκτησιακό καθεστώς κ.ο.κ].

5. Με βάση το εδάφιο [εισάγετε αριθμό σχετικού εδαφίου] του Άρθρου 90, οι αιτητές [εισάγετε διαδικασίες που ακολουθήθηκαν για γνωστοποίηση της αίτησης στους συνιδιοκτήτες σε σχέση με πρόνοιες του άρθρου 90]. Επιπλέον, όσον αφορά [εισάγετε σαφή αναφορά στους λόγους που δεν συνυπογράφεται η αίτηση και σε τυχόν ενστάσεις που υποβλήθηκαν από τους συνιδιοκτήτες].

6. [Εισάγετε οτιδήποτε επιπρόσθετο κρίνετε απαραίτητο].

7. Η Πολεοδομική Αρχή, λαμβάνοντας υπόψη τα όσα αναφέρονται πιο πάνω και [εισάγετε ολοκληρωμένη αιτιολόγηση σύστασης για χορήγηση], με την παρούσα επιστολή ζητά τη σύμφωνη γνώμη σας σε σχέση με την αίτηση, καθώς θεωρεί ότι αυτή θα μπορούσε να προωθηθεί θετικά στα πλαίσια του Άρθρου 90 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.

**Η**

Η Πολεοδομική Αρχή, λαμβάνοντας υπόψη τα όσα αναφέρονται πιο πάνω και [εισάγετε ολοκληρωμένη αιτιολόγηση απόρριψης της αίτησης]. Συνεπώς, σε περίπτωση που συμφωνείτε, η Πολεοδομική Αρχή θα προβεί σε απόρριψη της αίτησης.

8. Παραμένω στη διάθεση σας για οποιοσδήποτε περαιτέρω πληροφορίες ή διευκρινίσεις πάνω στο θέμα αυτό.

[Εισάγετε όνομα υπογράφοντα/ υπογράφουσας]

για Διευθυντή

Πολεοδομικής Αδειοδότησης ΕΟΑ [επαρχία]

/ Αδειοδότησης ΕΟΑ [επαρχία]



# ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 5

Δήλωση αιτητή/ μελετητή σχετικά με την ύπαρξη Διατάγματος  
Λευκής Ζώνης σε σχέση με ιδιοκτησία για την οποία  
υποβάλλεται αίτηση

---

[Εισάγετε τίτλο Πολεοδομικής Αρχής]

[Εισάγετε είδος υποβληθείσας αίτησης]

---

**ΔΗΛΩΣΗ ΑΙΤΗΤΗ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΙΤΗΣΗ  
ΣΕ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΠΟΥ ΕΜΠΙΠΤΕΙ ΣΤΑ ΟΡΙΑ ΛΕΥΚΗΣ ΖΩΝΗΣ ΠΟΥ  
ΔΗΜΟΣΙΕΥΘΗΚΕ  
ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 35 ΤΟΥ ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΝΟΜΟΥ**

Με την παρούσα δηλώνω ότι έχω λάβει γνώση από τον αρμόδιο Λειτουργό κατά την παραλαβή της πολεοδομικής αίτησης που υποβάλλω σήμερα, ότι η ιδιοκτησία μου εμπίπτει στα όρια περιοχής που ορίστηκε ως Λευκή Ζώνη, με Διάταγμα που δημοσιεύθηκε με βάση το άρθρο 35 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.

Έχω επίσης ενημερωθεί ότι για την υπό αναφορά ιδιοκτησία έχουν εφαρμογή όλα τα εδάφια του προαναφερόμενου άρθρου, καθώς και το περιεχόμενο του Διατάγματος που δημοσιεύθηκε από το Υπουργικό Συμβούλιο και βρίσκεται σε ισχύ.

ΟΝΟΜΑ ΑΙΤΗΤΗ Ή ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΟΥ (ΟΛΟΓΡΑΦΩΣ)

[Εισάγετε ονοματεπώνυμο αιτητή ή αντιπροσώπου]

ΥΠΟΓΡΑΦΗ

.....

[Εισάγετε επαρχία], [Εισάγετε ημερομηνία]

---

**ΓΙΑ ΕΠΙΣΗΜΗ ΧΡΗΣΗ ΜΟΝΟ**

---

**ΑΡ. ΑΙΤΗΣΗΣ:** [Εισάγετε αριθμό αίτησης]

**ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΛΗΨΗΣ:** [Εισάγετε ημερομηνία λήψης]

# ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 6

Πρότυπη επιστολή για έγκριση απόκλισης από τις πρόνοιες της  
Εντολής 1/1994 του Υπουργού Εσωτερικών

---

Αρ. Φακ.: [αριθμός φακέλου]  
 Αρ. Τηλ.: [αριθμός τηλεφώνου]  
 Αρ. Φαξ.: [αριθμός τηλεομοιότυπου]  
 Ηλεκ. Ταχ.: [διεύθυνση ηλεκτρ. ταχυδρομείου]

[Εισάγετε ημερομηνία επιστολής]

Γενικό Διευθυντή  
 Υπουργείου Εσωτερικών

**Αίτηση του/της [όνομα αιτητή] για χορήγηση πολεοδομικής άδειας για [περιγραφή ανάπτυξης] με απόκλιση από τις πρόνοιες της Εντολής με αρ. 1/1994 του Υπουργού Εσωτερικών που εκδόθηκε με βάση το άρθρο 6 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου στο Τεμάχιο με αρ. [αριθμός τεμαχίου], Φ/Σχ.: [αριθμός Φύλλου/Σχεδίου], [τοποθεσία/ Δήμος/ Κοινότητα τεμαχίου], στην Επαρχία [όνομα Επαρχίας]**

Αναφέρομαι στην πιο πάνω αίτηση και παραθέτω σχετική έκθεση επισυνάπτοντας τα απαραίτητα σχέδια και έγγραφα, για να τεθεί ενώπιον του Έντιμου Υπουργού Εσωτερικών για λήψη απόφασης ώστε να καταστεί δυνατή η προώθηση της με Απόκλιση από τις πρόνοιες της παραγράφου [εισάγετε την σχετική παράγραφο της Εντολής 1/1994 από την οποία αποκλίνει η αίτηση] της Εντολής 1/1994, του Υπουργού Εσωτερικών, αναφορικά με την προσπέλαση που διαθέτει το τεμάχιο.

2. Το τεμάχιο της επικεφαλίδας έχει τα ακόλουθα χαρακτηριστικά:

- α. [Εισάγετε χαρακτηριστικά τεμαχίου σε μορφή σημείων]
- β.

3. Με βάση το περιεχόμενο της παραγράφου 2 πιο πάνω, το υπό ανάπτυξη τεμάχιο δεν διαθέτει ικανοποιητική προσπέλαση για τους σκοπούς της αιτούμενης ανάπτυξης [περιγραφή ανάπτυξης], εφόσον δεν τηρούνται οι πρόνοιες της παραγράφου [εισάγετε την σχετική παράγραφο της Εντολής 1/1994], της Εντολής με αρ. 1/1994, του Υπουργού Εσωτερικών.

4. [Εισάγετε τυχόν επιπλέον πληροφορίες, πχ. Απόψεις από σχετικά Τμήματα/ Υπηρεσίες].

5. Η Πολεοδομική Αρχή αφού έλαβε υπόψη ότι:

- α. [Εισάγετε λόγους θετικής αντιμετώπισης της αίτησης]
- β.

εισηγείται την έγκριση Απόκλισης από τις πρόνοιες της παραγράφου [εισάγετε την σχετική παράγραφο της Εντολής 1/1994] της Εντολής με αρ. 1/1994 του Υπουργού Εσωτερικών, ώστε να καταστεί δυνατή η προώθηση της αιτούμενης Πολεοδομικής Άδειας.

[Εισάγετε όνομα υπογράφοντα/ υπογράφουσας]

για Διευθυντή

Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

/ Πολεοδομικής Αδειοδότησης ΕΟΑ [επαρχία]

/ Αδειοδότησης ΕΟΑ [επαρχία]

Κοιν: [εισάγετε ονόματα σχετικών τμημάτων ή και ατόμων για κοινοποίηση]

# ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 7

Πρότυπα Απαντητικών Επιστολών για Αίτηση για Καθορισμό  
αν Απαιτείται Πολεοδομική Άδεια

---

**Αρ. Φακ.:** [αριθμός φακέλου]  
**Αρ. Τηλ.:** [αριθμός τηλεφώνου]  
**Αρ. Φαξ.:** [αριθμός τηλεομοιότυπου]  
**Ηλεκ. Ταχ.:** [διεύθυνση ηλεκτρ. ταχυδρομείου]

[Εισάγετε ημερομηνία επιστολής]

[Εισάγετε ονοματεπώνυμο  
 και ταχυδρομική διεύθυνση αιτητή]

Κύριοι/ Κύριε/ Κυρία

**Αίτηση για Καθορισμό σχετικά με τη χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας  
 για [εισάγετε ερώτημα συνοπτικά]**

Αναφέρομαι στο σχετικά με το πιο πάνω θέμα αίτημα/ ερώτημα σας για καθορισμό αν απαιτείται Πολεοδομική Άδεια, με ημερομηνία [εισάγετε ημερομηνία επιστολής/ ερωτήματος/ αίτησης Ε.Α.9], και σας ενημερώνω ότι, [εισάγετε περιγραφή ανάπτυξης] αποτελεί με βάση τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο ανάπτυξη, για την οποία απαιτείται η χορήγηση πολεοδομικής άδειας.

2. Σε ότι αφορά τον τρόπο υπολογισμού των δικαιωμάτων εξέτασης της αίτησης, αναφέρεται ότι, με βάση τους σχετικούς Κανονισμούς (Κ.Δ.Π. 29/2013), για [εισάγετε περιγραφή ανάπτυξης], τα δικαιώματα καθορίζονται σε [εισάγετε αντίστοιχο ποσό με βάση Κ.Δ.Π 29/2013] ευρώ. Σημειώνεται επίσης ότι, σε κάθε περίπτωση μπορείτε να επικοινωνείτε με τα γραφεία παραλαβής αιτήσεων των Επαρχιακών Οργανισμών Αυτοδιοίκησης, για τυχόν διευκρινήσεις σε σχέση με την καταβολή δικαιωμάτων εξέτασης πολεοδομικής αίτησης.

Με τιμή,

[Εισάγετε όνομα υπογράφοντα/ υπογράφουσας]  
 για Διευθυντή  
 Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως /  
 Πολεοδομικής Αδειοδότησης ΕΟΑ [επαρχία] /  
 Αδειοδότησης ΕΟΑ [επαρχία]

Κοιν: [εισάγετε ονόματα σχετικών τμημάτων ή και ατόμων για κοινοποίηση]

**Αρ. Φακ.:** [αριθμός φακέλου]  
**Αρ. Τηλ.:** [αριθμός τηλεφώνου]  
**Αρ. Φαξ.:** [αριθμός τηλεομοιότυπου]  
**Ηλεκ. Ταχ.:** [διεύθυνση ηλεκτρ. ταχυδρομείου]

[Εισάγετε ημερομηνία επιστολής]

[Εισάγετε ονοματεπώνυμο  
και ταχυδρομική διεύθυνση αιτητή]

Κύριοι/ Κύριε/ Κυρία

**Αίτηση για Καθορισμό σχετικά με τη χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας  
για [εισάγετε ερώτημα συνοπτικά]**

Αναφέρομαι στο σχετικά με το πιο πάνω θέμα αίτημα/ ερώτημα σας για καθορισμό αν απαιτείται Πολεοδομική Άδεια, με ημερομηνία [εισάγετε ημερομηνία επιστολής/ ερωτήματος/ αίτησης Ε.Α.9], και με την παρούσα επιθυμώ να σας ενημερώσω ότι, [εισάγετε περιγραφή ανάπτυξης], εμπίπτει σε επιμέρους Κατηγορίες του Πρώτου Παραρτήματος του Γενικού Διατάγματος Ανάπτυξης (ΚΔΠ 451/2014) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, για τις οποίες δεν απαιτείται η εξασφάλιση απόψεων, εφόσον η Πολεοδομική Άδεια θεωρείται χορηγηθείσα.

2. Συγκεκριμένα επισημαίνεται ότι, [εισάγετε προτεινόμενη ανάπτυξη], εμπίπτει στην Κατηγορία [εισάγετε αριθμό αντίστοιχης κατηγορίας και περιγραφή από το Γενικό Διάταγμα Ανάπτυξης].

Με τιμή,

[Εισάγετε όνομα υπογράφοντα/ υπογράφουσας]  
για Διευθυντή  
Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως /  
Πολεοδομικής Αδειοδότησης ΕΟΑ [επαρχία] /  
Αδειοδότησης ΕΟΑ [επαρχία]

Κοιν: [εισάγετε ονόματα σχετικών τμημάτων ή και ατόμων για κοινοποίηση]

# ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 8

Πρότυπα Απαντητικών Επιστολών για τις Προκαταρκτικές  
Απόψεις της Πολεοδομικής Αρχής

---



**Φακ.:** [αριθμός φακέλου]  
**Αρ. Τηλ.:** [αριθμός τηλεφώνου]  
**Αρ. Φαξ.:** [αριθμός τηλεομοιότυπου]  
**Ηλεκ. Ταχ.:** [διεύθυνση ηλεκτρ. ταχυδρομείου]

[εισάγετε ημερομηνία επιστολής]

[Εισάγετε ονοματεπώνυμο και  
 Ταχυδρομική διεύθυνση αιτητή]

**Αίτηση του κ. [όνομα αιτητή] για τις προκαταρκτικές απόψεις της Πολεοδομικής Αρχής για χωροθέτηση [περιγραφή ανάπτυξης], στο Τεμάχιο με αρ. [αριθμός τεμαχίου], Φ/Σχ.: [αριθμός φύλλο/ σχέδιο], [τοποθεσία/ δήμος/ κοινότητα τεμαχίου], στην Επαρχία [όνομα επαρχίας].**

Αναφέρομαι στην πιο πάνω αίτηση που υποβλήθηκε με την επιστολή σας με αρ. φακ. [εισάγετε αριθμό φακέλου] και ημερομηνία [εισάγετε ημερομηνία υποβολής], και θα ήθελα με την παρούσα να σας γνωρίσω τις προκαταρκτικές απόψεις της Πολεοδομικής Αρχής.

2. Το τεμάχιο της επικεφαλίδας εμπίπτει στην [εισάγετε κωδική ονομασία ζώνης] Ζώνη [εισάγετε περιγραφή ζώνης] του/ της [εισάγετε τίτλο Σχεδίου Ανάπτυξης], όπου είναι δυνατή η ανέγερση οικοδομής με ποσοστό κάλυψης και συντελεστή δόμησης [εισάγετε ποσοστό κάλυψης] και [εισάγετε συντελεστή δόμησης] αντίστοιχα, αριθμό ορόφων [εισάγετε αριθμό ορόφων] και ύψος [εισάγετε ύψος σε μέτρα].

3. Η προτεινόμενη ανάπτυξη αποτελεί [εισάγετε περιγραφή ανάπτυξης] ανάπτυξη, η οποία σύμφωνα με τις πρόνοιες του/ της [εισάγετε τίτλο Σχεδίου Ανάπτυξης], είναι δυνατόν να χωροθετηθεί κατά κανόνα σε [εισάγετε κωδική ονομασία ζώνης στην οποία επιτρέπεται η ανάπτυξη] Ζώνη, καθώς και σε [εισάγετε τυχόν επιπλέον ζώνες], και συνεπώς, η προτεινόμενη ανάπτυξη είναι δυνατόν να χωροθετηθεί στο τεμάχιο της επικεφαλίδας, υπό τις προϋποθέσεις του οικείου Κεφαλαίου [εισάγετε σχετικό κεφάλαιο ή πρόνοια κεφαλαίου].

**Η** δεν είναι δυνατόν να χωροθετηθεί στο τεμάχιο της επικεφαλίδας.

4. Παρακαλώ σημειώστε ότι τόσο το κείμενο και οι χάρτες του Τοπικού Σχεδίου [εισάγετε ονομασία περιοχής σχεδίου ανάπτυξης], καθώς και τα Παραρτήματα των Τοπικών Σχεδίων,  το κείμενο και οι χάρτες της Δήλωσης Πολιτικής για την Ύπαιθρο, έχουν αναρτηθεί στην ιστοσελίδα του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως με την ηλεκτρονική διεύθυνση [www.moi.gov.cy/tph](http://www.moi.gov.cy/tph).

5. Τέλος σημειώνεται ότι, οι απόψεις της Πολεοδομικής Αρχής είναι προκαταρκτικές, διατυπώνονται με βάση το άρθρο 25(8) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, τα δεδομένα και το νομικό

καθεστώς, που διέπει επί του παρόντος την ανάπτυξη στην περιοχή και τις πρόνοιες της Εγκυκλίου 2/2008 του Υπουργείου Εσωτερικών.

[Εισάγετε όνομα υπογράφοντα/ υπογράφουσας]

για Διευθυντή

Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως /

Πολεοδομικής Αδειοδότησης ΕΟΑ [επαρχία] /

Αδειοδότησης ΕΟΑ [επαρχία]

Κοιν.: [εισάγετε ονόματα σχετικών τμημάτων ή και ατόμων για κοινοποίηση]

**Αρ. Φακ.:** [αριθμός φακέλου]  
**Αρ. Τηλ.:** [αριθμός τηλεφώνου]  
**Αρ. Φαξ.:** [αριθμός τηλεομοιότυπου]  
**Ηλεκ. Ταχ.:** [διεύθυνση ηλεκτρ. ταχυδρομείου]

[εισάγετε ημερομηνία επιστολής]

[Εισάγετε ονοματεπώνυμο και  
Ταχυδρομική διεύθυνση αιτητή]

Κύριε/ Κυρία/ Κύριοι

**Αίτηση με αρ. [αριθμός αίτησης]  
με βάση το άρθρο 25(8) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου για τις προκαταρκτικές  
απόψεις της Πολεοδομικής Αρχής για χωροθέτηση [σύντομη περιγραφή ανάπτυξης], στο Τεμ.  
με αρ. [αριθμός τεμαχίου], Φ/Σχ.: [αριθμός φύλλο/ σχέδιο], [τοποθεσία/ δήμος/ κοινότητα  
τεμαχίου], στην Επαρχία [όνομα επαρχίας].**

Αναφέρομαι στην πιο πάνω αίτηση που υποβλήθηκε στις [εισάγετε ημερομηνία υποβολής], και θα ήθελα με την παρούσα να σας γνωρίσω τις προκαταρκτικές απόψεις της Πολεοδομικής Αρχής.

2. Το τεμάχιο της επικεφαλίδας εμπίπτει στην [εισάγετε κωδική ονομασία ζώνης] Ζώνη [εισάγετε περιγραφή ζώνης] του/ της [εισάγετε τίτλο Σχεδίου Ανάπτυξης], όπου είναι δυνατή η ανέγερση οικοδομής με ποσοστό κάλυψης και συντελεστή δόμησης [εισάγετε ποσοστό κάλυψης] και [εισάγετε συντελεστή δόμησης] αντίστοιχα, αριθμό ορόφων [εισάγετε αριθμό ορόφων] και ύψος [εισάγετε ύψος σε μέτρα]. Το αναφερόμενο τεμάχιο σημειώνεται με κόκκινο χρώμα στο συνημμένο χωρομετρικό σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών.

3. Σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου [εισάγετε αριθμό παραγράφου ή υποπαραγράφου στο αντίστοιχο Σχέδιο Ανάπτυξης], του Τοπικού Σχεδίου, η προτεινόμενη ανάπτυξη είναι δυνατόν να χωροθετηθεί κατά κανόνα σε [εισάγετε κωδική ονομασία και περιγραφή ζώνης] Ζώνη, καθώς και [εισάγετε τυχόν επιπλέον δυνατότητες χωροθέτησης].

4. Συνεπώς, η προτεινόμενη ανάπτυξη είναι δυνατόν να χωροθετηθεί στο τεμάχιο της επικεφαλίδας, υπό τις εξής απαραίτητες προϋποθέσεις:

Π.Χ.

- (α) Η πρόσβαση προς την ανάπτυξη θα είναι από [εισάγετε σημείο πρόσβασης]
- (β) Το εμβαδόν της ανάπτυξης δεν θα υπερβαίνει τα [εισάγετε ανώτατο εμβαδόν ανάπτυξης] τ.μ., και η ανάπτυξη θα είναι υψηλής αισθητικής στάθμης.
- (γ) Θα δημιουργηθεί λωρίδα προστασίας μεταξύ του χώρου της ανάπτυξης και της περιβάλλουσας οικιστικής περιοχής, και [εισάγετε τυχόν επιπλέον [προϋποθέσεις]

Ή / ΑΝ ΚΡΙΝΕΤΑΙ ΟΡΘΟ

4. Παρόλο που η προτεινόμενη ανάπτυξη δεν επιτρέπεται με βάση τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου, κρίνεται ότι σε περίπτωση υποβολής πολεοδομικής αίτησης κατά παρέκκλιση των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, με βάση τους περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις) Κανονισμούς του 1999 και 2005, η Πολεοδομική Αρχή θα μπορούσε να αντιμετωπίσει θετικά την προτεινόμενη ανάπτυξη, υπό ορισμένες προϋποθέσεις που θα μελετηθούν σε λεπτομέρεια με την υποβολή της αίτησης, και που αφορούν τη διασφάλιση της συνέχειας του οδικού δικτύου, και όλες τις προκύπτουσες υποχρεώσεις με βάση τις παραγράφους [εισάγετε αντίστοιχες παραγράφους ή υποπαραγράφους Σχεδίου Ανάπτυξης] Τοπικού Σχεδίου.

5. Νοείται ότι θα πρέπει να εξασφαλισθούν και να ληφθούν σοβαρά υπόψη οι απόψεις του Τμήματος [εισάγετε ονομασία αντίστοιχου τμήματος], καθώς και οποιωνδήποτε άλλων Τμημάτων και Υπηρεσιών, που λόγω αρμοδιότητας, θα κληθούν να υποβάλουν τις απόψεις τους.

6. Επιπλέον, θα πρέπει να σημειωθεί ότι ενδεχομένως να απαιτηθεί η διεξαγωγή Μελέτης Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον, σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμου.

Η

Επιπλέον, θα πρέπει να σημειωθεί ότι ενδεχομένως να απαιτηθεί η διεξαγωγή κυκλοφοριακής μελέτης, ώστε να διασφαλισθεί [εισάγετε αντίστοιχη διασφάλιση], σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου [εισάγετε αντίστοιχες παραγράφους ή υποπαραγράφους Σχεδίου Ανάπτυξης].

7. Σε συνέχεια του περιεχομένου της παραγράφου 5, αναφέρεται ότι, με σκοπό την επιτάχυνση και απλοποίηση της διαδικασίας εξέτασης τυχόν πολεοδομικής αίτησης που θα υποβληθεί, οι απαραίτητες διαβουλεύσεις πρέπει να εξασφαλισθούν από τον αιτητή ή τον μελετητή της ανάπτυξης εκ των προτέρων με εξουσιοδότηση της Πολεοδομικής Αρχής και οι εξασφαλισθείσες απόψεις θα πρέπει να υποβληθούν στην Πολεοδομική Αρχή κατά την υποβολή πολεοδομικής αίτησης. Παρακαλώ όπως στα σχέδια που τυχόν θα υποβληθούν για την εξασφάλιση Πολεοδομικής Άδειας, να περιλαμβάνονται και οποιεσδήποτε γραπτές απόψεις και εισηγήσεις των διαβουλευτών. Σημειώνεται ότι, οι διαβουλεύσεις με τις αρμόδιες Αρχές / Τμήματα ή Υπηρεσίες οι οποίες διεξάγονται υποχρεωτικά από τον μελετητή της ανάπτυξης, με εξουσιοδότηση της Πολεοδομικής Αρχής αναφέρονται στον Πίνακα της Εγκυκλίου του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ημερ. 21/03/2024.

8. Παρακαλώ σημειώστε ότι τόσο το κείμενο και οι χάρτες του/ της [εισάγετε ονομασία Σχεδίου Ανάπτυξης], καθώς και τα Παραρτήματα των Τοπικών Σχεδίων / το κείμενο και χάρτες της Δήλωσης Πολιτικής για την Ύπαιθρο, έχουν αναρτηθεί στην ιστοσελίδα του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως με την ηλεκτρονική διεύθυνση [www.moi.gov.cy/tph](http://www.moi.gov.cy/tph), και διατίθενται επίσης προς πώληση από το Κυβερνητικό Τυπογραφείο.

9. Τέλος, σημειώνεται ότι η έκφραση απόψεων με την παρούσα επιστολή δεν συνιστά πολεοδομική άδεια, ούτε δεσμεύει την Πολεοδομική Αρχή, η οποία αν και εφόσον υποβληθεί πολεοδομική αίτηση θα λάβει υπόψη της όλα τα συγκεκριμένα δεδομένα που θα ισχύουν κατά τον χρόνο υποβολής της αίτησης.

Με τιμή,

[Εισάγετε όνομα υπογράφοντα/ υπογράφουσας]

για Διευθυντή

Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως /

Πολεοδομικής Αδειοδότησης ΕΟΑ [επαρχία] /

Αδειοδότησης ΕΟΑ [επαρχία]

Κοιν.: [εισάγετε ονόματα σχετικών τμημάτων ή και ατόμων για κοινοποίηση]

**Αρ. Φακ.:** [αριθμός φακέλου]  
**Αρ. Τηλ.:** [αριθμός τηλεφώνου]  
**Αρ. Φαξ.:** [αριθμός τηλεομοιότυπου]  
**Ηλεκ. Ταχ.:** [διεύθυνση ηλεκτρ. ταχυδρομείου]

[εισάγετε ημερομηνία επιστολής]

[Εισάγετε ονοματεπώνυμο και  
 Ταχυδρομική διεύθυνση αιτητή]

Κύριε/ Κυρία/ Κύριοι

**Αίτηση με αρ. [αριθμός αίτησης]**

**με βάση το άρθρο 25(8) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου για τις προκαταρκτικές απόψεις της Πολεοδομικής Αρχής για χωροθέτηση [σύντομη περιγραφή ανάπτυξης], στο Τεμ. με αρ. [αριθμός τεμαχίου], Φ/Σχ.: [αριθμός φύλλο/ σχέδιο], [τοποθεσία/ δήμος/ κοινότητα τεμαχίου], στην Επαρχία [όνομα επαρχίας].**

Αναφέρομαι στην πιο πάνω αίτηση που υποβλήθηκε στις [εισάγετε ημερομηνία υποβολής], και θα ήθελα με την παρούσα να σας γνωρίσω τις προκαταρκτικές απόψεις της Πολεοδομικής Αρχής.

2. Το τεμάχιο της επικεφαλίδας εμπίπτει στην [εισάγετε κωδική ονομασία ζώνης] Ζώνη [εισάγετε περιγραφή ζώνης] του/ της [εισάγετε τίτλο Σχεδίου Ανάπτυξης], όπου είναι δυνατή η ανέγερση οικοδομής με ποσοστό κάλυψης και συντελεστή δόμησης [εισάγετε ποσοστό κάλυψης] και [εισάγετε συντελεστή δόμησης] αντίστοιχα, αριθμό ορόφων [εισάγετε αριθμό ορόφων] και ύψος [εισάγετε ύψος σε μέτρα]. Το αναφερόμενο τεμάχιο σημειώνεται με κόκκινο χρώμα στο συνημμένο χωρομετρικό σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών.

3. Σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου [εισάγετε αριθμό παραγράφου ή υποπαραγράφου στο αντίστοιχο Σχέδιο Ανάπτυξης], του Τοπικού Σχεδίου, η προτεινόμενη ανάπτυξη είναι δυνατόν να χωροθετηθεί κατά κανόνα σε [εισάγετε κωδική ονομασία και περιγραφή ζώνης] Ζώνη, καθώς και [εισάγετε τυχόν επιπλέον δυνατότητες χωροθέτησης].

4. Συνεπώς, η προτεινόμενη ανάπτυξη είναι δυνατόν να χωροθετηθεί στο τεμάχιο της επικεφαλίδας, υπό τις εξής απαραίτητες προϋποθέσεις:

Π.Χ.

- (α) Η πρόσβαση προς την ανάπτυξη θα είναι από [εισάγετε σημείο πρόσβασης]
- (β) Το εμβαδόν της ανάπτυξης δεν θα υπερβαίνει τα [εισάγετε ανώτατο εμβαδόν ανάπτυξης] τ.μ., και η ανάπτυξη θα είναι υψηλής αισθητικής στάθμης.
- (γ) Θα δημιουργηθεί λωρίδα προστασίας μεταξύ του χώρου της ανάπτυξης και της περιβάλλουσας οικιστικής περιοχής, και [εισάγετε τυχόν επιπλέον προϋποθέσεις]

Η / ΑΝ ΚΡΙΝΕΤΑΙ ΟΡΘΟ

4. Παρόλο που η προτεινόμενη ανάπτυξη δεν επιτρέπεται με βάση τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου, κρίνεται ότι σε περίπτωση υποβολής πολεοδομικής αίτησης κατά παρέκκλιση των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, με βάση τους περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις) Κανονισμούς του 1999 και 2005, η Πολεοδομική Αρχή θα μπορούσε να αντιμετωπίσει θετικά την προτεινόμενη ανάπτυξη, υπό ορισμένες προϋποθέσεις που θα μελετηθούν σε λεπτομέρεια με την υποβολή της αίτησης, και που αφορούν τη διασφάλιση της συνέχειας του οδικού δικτύου, και όλες τις προκύπτουσες υποχρεώσεις με βάση τις παραγράφους [εισάγετε αντίστοιχες παραγράφους ή υποπαραγράφους Σχεδίου Ανάπτυξης] Τοπικού Σχεδίου.

5. Νοείται ότι θα πρέπει να εξασφαλισθούν και να ληφθούν σοβαρά υπόψη οι απόψεις του Τμήματος [εισάγετε ονομασία αντίστοιχου τμήματος], καθώς και οποιωνδήποτε άλλων Τμημάτων και Υπηρεσιών, που λόγω αρμοδιότητας, θα κληθούν να υποβάλουν τις απόψεις τους.

6. Επιπλέον, θα πρέπει να σημειωθεί ότι ενδεχομένως να απαιτηθεί η διεξαγωγή Μελέτης Εκτίμησης Επιπτώσεων στο Περιβάλλον, σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμου.

Η

Επιπλέον, θα πρέπει να σημειωθεί ότι ενδεχομένως να απαιτηθεί η διεξαγωγή κυκλοφοριακής μελέτης, ώστε να διασφαλισθεί [εισάγετε αντίστοιχη διασφάλιση], σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου [εισάγετε αντίστοιχες παραγράφους ή υποπαραγράφους Σχεδίου Ανάπτυξης].

7. Σε συνέχεια του περιεχομένου της παραγράφου 5, αναφέρεται ότι, με σκοπό την επιτάχυνση και απλοποίηση της διαδικασίας εξέτασης τυχόν πολεοδομικής αίτησης που θα υποβληθεί, οι απαραίτητες διαβουλεύσεις πρέπει να εξασφαλισθούν από τον αιτητή ή τον μελετητή της ανάπτυξης εκ των προτέρων με εξουσιοδότηση της Πολεοδομικής Αρχής και οι εξασφαλισθείσες απόψεις θα πρέπει να υποβληθούν στην Πολεοδομική Αρχή κατά την υποβολή πολεοδομικής αίτησης. Παρακαλώ όπως στα σχέδια που τυχόν θα υποβληθούν για την εξασφάλιση Πολεοδομικής Άδειας, να περιλαμβάνονται και οποιεσδήποτε γραπτές απόψεις και εισηγήσεις των διαβουλευτών. Σημειώνεται ότι, οι διαβουλεύσεις με τις αρμόδιες Αρχές / Τμήματα ή Υπηρεσίες οι οποίες διεξάγονται υποχρεωτικά από τον μελετητή της ανάπτυξης, με εξουσιοδότηση της Πολεοδομικής Αρχής αναφέρονται στον Πίνακα της Εγκυκλίου του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ημερ. 21/03/2024.

8. Παρακαλώ σημειώστε ότι τόσο το κείμενο και οι χάρτες του/ της [εισάγετε ονομασία Σχεδίου Ανάπτυξης], καθώς και τα Παραρτήματα των Τοπικών Σχεδίων / το κείμενο και χάρτες της Δήλωσης Πολιτικής για την Ύπαιθρο, έχουν αναρτηθεί στην ιστοσελίδα του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως με την ηλεκτρονική διεύθυνση [www.moi.gov.cy/tph](http://www.moi.gov.cy/tph), και διατίθενται επίσης προς πώληση από το Κυβερνητικό Τυπογραφείο.

9. Τέλος, σημειώνεται ότι η έκφραση απόψεων με την παρούσα επιστολή δεν συνιστά πολεοδομική άδεια, ούτε δεσμεύει την Πολεοδομική Αρχή, η οποία αν και εφόσον υποβληθεί πολεοδομική αίτηση θα λάβει υπόψη της όλα τα συγκεκριμένα δεδομένα που θα ισχύουν κατά τον χρόνο υποβολής της αίτησης.

Με τιμή,

[Εισάγετε όνομα υπογράφοντα/ υπογράφουσας]

για Διευθυντή

Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως /

Πολεοδομικής Αδειοδότησης ΕΟΑ [επαρχία] /

Αδειοδότησης ΕΟΑ [επαρχία]

Κοιν.: [εισάγετε ονόματα σχετικών τμημάτων ή και ατόμων για κοινοποίηση]



# ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 9

Πρότυπο Επιστολής Πολεοδομικής Αρχής προς Υπουργό  
Εσωτερικών για εξασφάλιση της έγκρισης του για ανανέωση  
προσωρινής άδειας που δεν υποβλήθηκε έγκαιρα

---

Αρ. Φακ.: [αριθμός φακέλου]  
 Αρ. Τηλ.: [αριθμός τηλεφώνου]  
 Αρ. Φαξ.: [αριθμός τηλεομοιότυπου]  
 Ηλεκ. Ταχ.: [διεύθυνση ηλεκτρ. ταχυδρομείου]

[Εισάγετε ημερομηνία επιστολής]

Γενικό Διευθυντή  
 Υπουργείου Εσωτερικών

**Αίτηση του/της [όνομα αιτητή] για παράταση προσωρινής Πολεοδομικής Άδειας για [περιγραφή ανάπτυξης] στο Τεμάχιο με αρ. [αριθμός τεμαχίου], Φ/Σχ.: [αριθμός Φύλλου/Σχεδίου], [τοποθεσία/ Δήμος/ Κοινότητα τεμαχίου], στην Επαρχία [όνομα Επαρχίας]**

Αναφέρομαι στην πιο πάνω αίτηση η οποία υποβλήθηκε στην Πολεοδομική Αρχή στις [εισάγετε την ημερομηνία υποβολής της αίτησης].

2. Για την πιο πάνω ανάπτυξη χορηγήθηκε στις [εισάγετε την ημερομηνία χορήγησης της αρχικής Πολεοδομικής Άδειας], η Πολεοδομική Άδεια με αρ. [εισάγετε αριθμό Πολεοδομικής Άδειας], ορισμένου χρονικού διαστήματος με ισχύ μέχρι τις [εισάγετε την ημερομηνία λήξης της προσωρινής Πολεοδομικής Άδειας]. Αντίγραφο της υπό αναφορά Πολεοδομικής Άδειας και των όρων επισυνάπτονται ως **Παράρτημα 1**.

3. Σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 27 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, συνέχιση χρήσης ακίνητης ιδιοκτησίας μπορεί να εξεταστεί από την Πολεοδομική Αρχή όταν υποβληθεί προς τούτο αίτηση, τρεις μήνες τουλάχιστον πριν τη λήξη της προσωρινής Πολεοδομικής Άδειας.

4. Η παρούσα αίτηση υποβλήθηκε στις [εισάγετε την ημερομηνία υποβολής της παρούσας αίτησης], δηλαδή [εισάγετε το χρονικό διάστημα ανάμεσα στην ημερομηνία υποβολής της παρούσας αίτησης και στην ημερομηνία λήξης της προσωρινής Πολεοδομικής Άδειας] πριν τη λήξη της προσωρινής Πολεοδομικής Άδειας στις [εισάγετε την ημερομηνία λήξης της προσωρινής Πολεοδομικής Άδειας] και κατά συνέπεια για την ολοκλήρωση εξέτασης της αίτησης απαιτείται η συναίνεση του Έντιμου Υπουργού Εσωτερικών, σύμφωνα με το άρθρο 27(2) του Νόμου. Ο λόγος της εκπρόθεσμης υποβολής της αίτησης αφορά [εισάγεται τον λόγο εκπρόθεσμης υποβολής της αίτησης].

5. Σημειώνεται ότι, έχει υποβληθεί αίτηση για Άδεια Οικοδομής για την αιτούμενη ανάπτυξη, η οποία εκδόθηκε στις [εισάγετε την ημερομηνία έκδοσης της άδειας οικοδομής].

**Ή**

Σημειώνεται ότι, δεν έχει υποβληθεί αίτηση για έκδοση Άδειας Οικοδομής για την αιτούμενη ανάπτυξη.

6. Η Πολεοδομική Αρχή αφού έλαβε υπόψη ότι:
- α. [Εισάγετε λόγους θετικής / αρνητικής αντιμετώπισης της αίτησης για ανανέωση προσωρινής Πολεοδομικής Άδειας]
  - β.

εισηγείται την έγκριση της παράτασης προσωρινής ισχύος ώστε να καταστεί δυνατή η προώθηση της αιτούμενης Πολεοδομικής Άδειας.

Ή

εισηγείται απόρριψη της αίτησης για παράταση προσωρινής ισχύος.

7. Ενόψει των πιο πάνω, παρακαλώ όπως έχω τη συναίνεση του Έντιμου Υπουργού Εσωτερικών για εκ νέου χορήγηση προσωρινής Πολεοδομικής Άδειας, με διάρκεια ισχύος μέχρι τις [εισάγετε την αναμενόμενη ημερομηνία λήξης της νέας χορηγηθείσας Πολεοδομικής Άδειας].

[Εισάγετε όνομα υπογράφοντα/ υπογράφουσας]

για Διευθυντή

Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

/ Πολεοδομικής Αδειοδότησης ΕΟΑ [Επαρχία]

/ Αδειοδότησης ΕΟΑ [Επαρχία]

Κοιν: [εισάγετε ονόματα σχετικών τμημάτων ή και ατόμων για κοινοποίηση]

# ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 10

Πρότυπο Έκθεσης Πολεοδομικής Αρχής προς ΣΥΜΕΠΑ

---

**ΕΚΘΕΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΡΧΗΣ**  
**ΑΙΤΗΣΗ ΓΙΑ ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ**  
**ΚΑΤΑ ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ ΤΩΝ ΠΡΟΝΟΙΩΝ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**  
**ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 26 ΤΟΥ ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΝΟΜΟΥ**

[Όπου στην Έκθεση γίνεται αναφορά σε Κανονισμούς, αυτοί αφορούν τους περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις) Κανονισμούς του 1999 και 2005 (Κ.Δ.Π.309/99 & Κ.Δ.Π.120/2005)]

1. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΙΤΗΤΗ ΚΑΙ ΑΙΤΗΣΗΣ	
ΟΝΟΜΑ ΑΙΤΗΤΗ	
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	
ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΙΤΗΣΗΣ	
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΙΤΗΣΗΣ</li> <li>• ΑΙΤΗΣΗΣ ΚΑΤΑ ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ</li> </ul>	
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΡΧΗ	
ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	

2. ΔΗΜΟΣΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΙΤΗΣΗΣ	
	Αποδειχτικά στοιχεία ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ
α. Δημοσίευση της αίτησης – Κανονισμός 12(1)(α) – [Να αναφερθούν αν απαιτούνται]	-----
β. Αναπτύξεις του Παραρτήματος 1 – Κανονισμός 12(2)] – [Να αναφερθούν αν απαιτούνται]	
<ul style="list-style-type: none"> <li>i. Ανάρτηση της γνωστοποίησης στο χώρο της ανάπτυξης</li> <li>ii. Επίδοση ειδοποίησης σε περίοικους που ενδέχεται να επηρεαστούν από την προτεινόμενη ανάπτυξη</li> </ul>	 .....  .....,
γ. Παραστάσεις και εισηγήσεις τρίτων μερών - που ανταποκρίθηκαν στη δημοσιοποίηση της αίτησης – [αν υποβλήθηκαν]	
<ul style="list-style-type: none"> <li>i. ....</li> <li>ii. ....</li> <li>iii. ....</li> <li>iv. ....</li> </ul>	

3. ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ					
3.1. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ					
Επισυννημμένο Παράρτημα ..... και .....: Αντίγραφο κτηματικού σχεδίου και τίτλου ιδιοκτησίας					
ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΕΜΑΧΙΟΥ/ΩΝ	ΤΜΗΜΑ	Φ/ΣΧ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ/ ΔΗΜΟΣ	
3.2. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΚΑΤΑ ΤΟΝ ΟΥΣΙΩΔΗ ΧΡΟΝΟ					
Επισυννημμένα Παραρτήματα ..... & ....: Αντίγραφο Χάρτη Πολεοδομικών Ζωνών & Χρήσεων Γης					
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑ/ΕΠΙΚΡΑΤΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤ. ΔΟΜΗΣΗΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ	ΑΡΙΘΜ. ΟΡΟΦΩΝ	ΥΨΟΣ
Μείωση συντελεστή δόμησης στο 70% (πρόνοια ..... Σχεδίου Ανάπτυξης):      ΝΑΙ/ΟΧΙ					
3.3. ΑΛΛΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΣΧΕΤΙΚΟΙ ΜΕ ΤΟ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗΣ					
(Επισυννημμένο Παράρτημα ..... [όπου απαιτείται για να δώσει πρόσθετη πληροφόρηση])					
i. Βρίσκεται εντός/εκτός ορίων ανάπτυξης					
ii. Εντός/εκτός ορίων υδατοπρομήθειας					
iii. Προσπέλαση από δημόσιο δρόμο/δικαίωμα διόδου/.....					
iv. ....					
v. ....					
vi. ....					
3.4. ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ΤΕΜΑΧΙΟΥ/ΩΝ – [επιλογή ότι εφαρμόζεται με συμπλήρωση των στοιχείων]					
i. Αποτελεί Οικόπεδο (σύμφωνα με τίτλο ιδιοκτησίας)				Τ.μ.	
ii. Αποτελεί υπό δημιουργία οικόπεδο με καθαρό εμβαδό (σχετική πολεοδομική άδεια ....., αντίγραφο εγκεκριμένου σχεδίου επισυνάπτεται ως Παράρτημα ..... )				Τ.μ.	
iii. Αποτελεί χωράφι με τις ακόλουθες δεσμεύσεις (Επισυννημμένο Παράρτημα ....., σχέδιο δεσμεύσεων τεμαχίου):					
• Επηρεασμός τεμαχίου από οδικό δίκτυο				Τ.μ.	
• Απαιτούμενος δημόσιος χώρος πρασίνου (Ποσοστό ..... %)				Τ.μ.	
• Απαιτούμενος χώρος κοινοτικού εξοπλισμού (Ποσοστό ..... %)				Τ.μ.	
• Καθαρό Εμβαδόν τεμαχίου μετά την αφαίρεση δεσμεύσεων				Τ.μ.	

4. ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΙΤΟΥΜΕΝΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΤΑ ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ ΤΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ..... / ΤΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ .....	
4.1 Περιγραφή ανάπτυξης (λεπτομερής περιγραφή)	

4.2 Πολιτική/ παράγραφος του Ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης, Γενικές Πρόνοιες και Ειδικές Πρόνοιες του Σχεδίου, με βάση τις οποίες εξετάζεται η Αίτηση						
i.	Πρόνοια/Πολιτική	.....	που αφορά	.....		
ii.	Πρόνοια/Πολιτική	.....	που αφορά	.....		
iii.	Πρόνοια/Πολιτική	.....	που αφορά	.....		
iv.	Πρόνοια/Πολιτική	.....	που αφορά	.....		
Επιπρόσθετα, στην προκειμένη περίπτωση, ισχύουν και οι ακόλουθες άλλες Νομοθεσίες						
i.	.....					
ii.	.....					
4.3 Συντελεστές Ανάπτυξης						
	Συντελεστές Δόμησης		Ποσοστό Κάλυψης		Αρ. Ορόφων	Ύψος (Μέτρα)
	Ποσοστό	Τετρ. μέτρα	Ποσοστό	Τετρ. μέτρα		
Υφιστάμενα με Άδεια						
Προτεινόμενα						
<b>Σύνολο</b>						
<b>Επιτρεπόμενα</b>						
4.4 Χώροι Στάθμευσης – Πρότυπα Εντολής 1/2016 <input checked="" type="checkbox"/> Παράρτημα Β Δήλωσης Πολιτικής						
			Χρήστες /Επισκέπτες	ΑΜΕΑ	Συνολο	
<b>Αρ. Απαιτούμενων Χώρων Στάθμευσης</b>						
<b>Αρ. Προτεινόμενων Χώρων Στάθμευσης – που λειτουργούν ικανοποιητικά</b>						
<b>Χώρος Φορτοεκφόρτωσης:</b> <i>[απαιτείται/δεν απαιτείται, παρέχεται/δεν παρέχεται]</i>						

5. ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΑΙΤΗΣΕΩΝ – Συνοπτική αναφορά για το περιεχόμενο τους Παραρτήματα .....	
i.	Προηγούμενες αιτήσεις και άδειες με σύντομο ιστορικό:
ii.	Υφιστάμενες οικοδομές με άδεια:
iii.	Υφιστάμενες αυθαίρετες οικοδομές/αναπτύξεις:
iv.	Άλλη σχετική πληροφορία:

6. ΕΠΙΤΟΠΙΑ ΕΠΙΣΚΕΨΗ	
- Φωτογραφίες, ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ..... Αεροφωτογραφία, ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ .....	
i.	Ημερομηνία επίσκεψης: .....
ii.	Διαπιστώσεις: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Υφιστάμενες οικοδομές με άδεια:</li> <li>• Υφιστάμενες αυθαίρετες οικοδομές/αναπτύξεις:</li> <li>• Χρήσεις εγγύς περιοχής:</li> <li>• Άλλες διαπιστώσεις:</li> </ul>

7. ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΕΙΣ					
A/A	[συμπληρώνεται ότι απαιτείται]	Συστήνει	Δεν συστήνει	Παρατηρήσεις /Συνοπτικά σχόλια διαβουλευτή	Παράρτημα
	Έπαρχος .....				
	Τοπική Αρχή				
	Υπηρεσία Περιβάλλοντος .....				
	.....				
	.....				
	.....				
	.....				

8. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗΣ	
<b>8.1 ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΠΟ ΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΠΑΡΕΚΚΛΙΝΕΙ Η ΑΙΤΗΣΗ</b>	
i.	Πρόνοια/Πολιτική ..... που αφορά ..... επειδή .....
ii.	Πρόνοια/Πολιτική ..... που αφορά ..... επειδή .....
iii.	Πρόνοια/Πολιτική ..... που αφορά ..... επειδή .....
iv.	Πρόνοια/Πολιτική ..... που αφορά ..... επειδή .....
<b>8.2 ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΑ ΑΙΤΗΤΩΝ</b>	
i.	.....
ii.	.....
iii.	.....

9. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	
<b>9.1 ΕΙΣΗΓΗΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΡΧΗΣ – [να συμπληρωθεί αναλόγως περίπτωσης]</b>	
<b>Άρνηση διότι:</b>	
i.	Καταστρατηγεί τη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης του Σχεδίου Ανάπτυξης
ii.	Δεν υπάγεται σε κανένα από τα κριτήρια του Κανονισμού 19(1):
iii.	.....
iv.	.....
<input type="checkbox"/>	
<b>Σύσταση:</b> Λαμβάνοντας υπόψη:	
i.	.....
ii.	.....
iii.	.....
iv.	.....



<b>9.2- ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΣΤΑ ΟΠΟΙΑ ΥΠΑΓΕΤΑΙ Η ΑΙΤΗΣΗ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΣΥΣΤΑΣΗΣ – ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ 19(1)</b>	
<b>Κριτήριο</b>	<b>Επιλογή με αιτιολόγηση</b>
(α) Υλοποίηση των συμβατικών διμερών και διεθνών υποχρεώσεων της Κυπριακής Δημοκρατίας,	
(β) Υλοποίηση έργων ή προγραμμάτων εθνικής σημασίας από φορείς του δημόσιου τομέα, περιλαμβανομένων και των Τοπικών Αρχών	
(γ) Προαγωγή και υλοποίηση γενικής κυβερνητικής πολιτικής που υιοθετήθηκε μετά τη δημοσίευση του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης	
(δ) Προαγωγή και υλοποίηση πολιτικής περιφερειακής ανάπτυξης ή διεύρυνση της τοπικής οικονομικής βάσης	
(ε) Προσαρμογή της προτεινόμενης ανάπτυξης σε χαρακτηριστικά του χώρου όπου προτείνεται, στο βαθμό που αυτά δεν ήταν δυνατό να καθοριστούν με λεπτομέρεια στο ισχύον Σχέδιο Ανάπτυξης	
(στ) Βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης οικογένειας σε αποδεκτά επίπεδα χωρίς να αυξάνεται η πυκνότητα χρήσης	
(ζ) Πραγματοποίηση ειδικών στόχων, προγραμμάτων και έργων ανάπτυξης και επίλυση ειδικών προβλημάτων σε σχέση με την ανάπτυξη	
(η) Ποιοτικός εμπλουτισμός των παρεχόμενων διευκολύνσεων υγείας, παιδείας, πολιτισμού, κοινωνικής υποδομής και αθλητισμού και αναψυχής του κοινού	
(θ) Βελτίωση της αισθητικής της ίδιας της ανάπτυξης ή του δομημένου περιγύρου	
(ι) Επίτευξη της διατήρησης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και του άμεσου περιβάλλοντος της	
(ια) Ορθολογική ανάπτυξη τεμαχίου, στο οποίο λόγω μεγέθους, σχήματος, διαστάσεων ή άλλων χαρακτηριστικών είναι εξ αντικειμένου δύσκολη η επίτευξη τέτοιας ανάπτυξης	
(ιβ) Υλοποίηση ανάπτυξης που συμβάλλει στη βιωσιμότητα και ζωτικότητα των κεντρικών κυρίως αστικών περιοχών, που δεν ήταν δυνατό να προβλεφθεί στο ισχύον Σχέδιο Ανάπτυξης,	
<b>Δεν υπάγεται σε κανένα κριτήριο</b>	
<b>9.3 ΓΕΝΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΟΥ ΙΣΧΥΟΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ – κανονισμός 19(2)</b>	<b>Επιλογή με αιτιολόγηση</b>
Η ανάπτυξη δεν επηρεάζει σε σημαντικό βαθμό τη Γενική Στρατηγική του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης	
Η ανάπτυξη επηρεάζει σε σημαντικό βαθμό τη Γενική Στρατηγική του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης	

**9.4 ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΤΗΣ ΑΙΤΗΣΗΣ [διαγραφή ότι δεν εφαρμόζεται και ανάλογη συμπλήρωση]**

- i. Αντιστάθμιση της υπέρβασης του ΣΔ – κανονισμός 21
- ii. Άλλα αντισταθμιστικά μέτρα – κανονισμός 22, όπως.....
- iii. Όροι Τμημάτων, Υπηρεσιών όπως αναφέρονται στις σχετικές εκθέσεις τους.
- iv. ....
- v. ....
- vi. ....

**10 ΔΗΜΟΣΙΑ ΑΚΡΟΑΣΗ**

Η αιτούμενη ανάπτυξη [εισάγετε αν υπάγεται/δεν υπάγεται] στις πρόνοιες του Κανονισμού 16(1) των σχετικών Κανονισμών (ΚΔΠ 309/99), για τις οποίες απαιτείται η διεξαγωγή δημόσιας ακρόασης (περίπτωση (.....) στο Παράρτημα 3 των αναφερόμενων Κανονισμών.

**11 ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ – Παράρτημα ....., απόδειξη είσπραξης**

Για την εξέταση της αίτησης έχουν καταβληθεί δικαιώματα - €....., σύμφωνα με τον κανονισμό 24(1), των σχετικών Κανονισμών.

**12 Έντυπα Αίτησης / έγγραφα/σχέδια**

**12.1** Έντυπο αίτησης παρέκκλισης, μαζί με τα υποβληθέντα σχέδια και έγγραφα - **Παραρτήματα .....**

**12.2** Αν η αίτηση αφορά μεμονωμένη κατοικία, επισυνάπτεται «Εκσυγχρονισμένο Συμπληρωματικό Έντυπο Παρέκκλισης» και τα απαραίτητα πιστοποιητικά έρευνας Ακίνητης Ιδιοκτησίας τόσο του/των Αιτητή/ών, όσο και των ενήλικων μελών της οργανικής οικογένειας που διαβιούν μαζί του/τους σε επίπεδο επαρχίας – **Παραρτήματα .....**

**12.3.** Κοινοποίηση Έκθεσης με όλα τα έγγραφα και σχέδια που καθορίζονται στον Κανονισμό 13(B)(α) των σχετικών Κανονισμών - Παράρτημα 2, των αναφερόμενων Κανονισμών:

Υπηρεσίες και Φορείς:

- i. [Εισάγετε αρμόδια Αρχή]
- ii. Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως
- iii. ....

# ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 11

Πρότυπο Επιστολής προς Υπουργό Εσωτερικών για  
Επανεκδοση Άδειας που χορηγήθηκε κατά Παρέκκλιση των  
προνοιών του Σχεδίου Ανάπτυξης

---

**Αρ. Φακ.:** [αριθμός φακέλου]  
**Αρ. Τηλ.:** [αριθμός τηλεφώνου]  
**Αρ. Φαξ:** [αριθμός τηλεομοιότυπου]  
**Ηλεκ. Ταχ.:** [διεύθυνση ηλεκτρ. ταχυδρομείου]

[Εισάγετε ημερομηνία επιστολής]

Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Εσωτερικών

**Αίτηση του/της [όνομα αιτητή] με αρ. φακ. [αριθμός φακέλου] για [περιγραφή ανάπτυξης] (επανεκδοση) στο τεμάχιο με αρ. [αριθμός τεμαχίου], Φ/Σχ. [αριθμός φύλλο/ σχέδιο], [τοποθεσία/ δήμος/ κοινότητα τεμαχίου], στην Επαρχία [όνομα επαρχίας]**

Αναφέρομαι στην πιο πάνω αίτηση η οποία υποβλήθηκε στις [εισάγετε ημερομηνία υποβολής] και αφορά επανεκδοση προηγούμενης πολεοδομικής άδειας [εισάγετε αριθμό και ημερομηνία άδειας], η οποία έληξε στις [εισάγετε ημερομηνία λήξης άδειας]. Σημειώνεται ότι, η αρχική πολεοδομική άδεια για την πιο πάνω ανάπτυξη χορηγήθηκε κατά παρέκκλιση των προνοιών του/ της [εισάγετε Σχέδιο Ανάπτυξης] με Απόφαση Υπουργικού Συμβουλίου ημερομηνίας [εισάγετε ημερομηνία απόφασης], σε ότι αφορά [εισάγετε θέμα/τα παρέκκλισης].

2. Με βάση τα πιο πάνω, και ως οι σχετικές οδηγίες σας με αρ. φακ. 5.33.002/2 ημερ. 27/4/2010, και ενόψει του γεγονότος ότι, δεν έχει διαφοροποιηθεί το πολεοδομικό και αναπτυξιακό καθεστώς που τη διέπει [εισάγετε ισχύουσα πολεοδομική ζώνη], παρακαλώ όπως έχω τη σύμφωνη γνώμη σας, ώστε να εφαρμοστεί η διαδικασία επανεκδοσης άδειας με τα ίδια σφραγισμένα σχέδια, με βάση την Εγκύκλιο 4/2008, παρόλο που η ανάπτυξη δεν [εισάγετε ίδια θέματα παρέκκλισης].

Με τιμή,

[Εισάγετε όνομα υπογράφοντα/ υπογράφουσας]

για Διευθυντή

Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως /

Πολεοδομικής Αδειοδότησης ΕΟΑ [επαρχία] /

Αδειοδότησης ΕΟΑ [επαρχία]

# ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 12

Πρότυπο Επιστολής Επικοινωνίας με τους Αιτητές

---

**Αρ. Φακ.:** [αριθμός φακέλου]  
**Αρ. Τηλ.:** [αριθμός τηλεφώνου]  
**Αρ. Φαξ.:** [αριθμός τηλεομοιότυπου]  
**Ηλεκ. Ταχ.:** [διεύθυνση ηλεκτρ. ταχυδρομείου]

[εισάγετε ημερομηνία επιστολής]

[Εισάγετε ονοματεπώνυμο  
και ταχυδρομική διεύθυνση αιτητή]

Κυρία/ Κύριε/ Κύριοι

**Αίτηση με αρ. φακ. [αριθμός φακέλου]**  
**Τεμάχιο με αρ. [αριθμός τεμαχίου] ,Φ/Σχ. [αριθμός φύλλο/ σχέδιο],**  
**[τοποθεσία/ δήμος/ κοινότητα τεμαχίου], στην Επαρχία [όνομα επαρχίας]**

---

Αναφέρομαι στην πιο πάνω αίτηση και επιθυμώ να σας πληροφορήσω ότι για να καταστεί δυνατή η περαιτέρω προώθηση της από την Πολεοδομική Αρχή, απαιτούνται τροποποιήσεις στα υποβληθέντα σχέδια, ή/ και άλλα στοιχεία, ώστε να ικανοποιούνται οι πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης, και οι πρόνοιες του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, ή/ και άλλων σχετικών Νομοθεσιών.

2. Παρακαλώ όπως με τη λήψη της παρούσας επιστολής επικοινωνήσετε **ΑΜΕΣΩΣ** με τον υπογράφοντα/ την υπογράφουσα, ώστε να σας υποδειχθούν οι αναγκαίες τροποποιήσεις των υποβληθέντων σχεδίων, ή να σας υποδειχθούν τυχόν άλλα στοιχεία που απαιτούνται, ώστε ακολούθως να υποβάλετε τα τροποποιημένα σχέδια ή τα επιπλέον στοιχεία, το συντομότερο δυνατό, και εν πάση περιπτώσει μέχρι την ημερομηνία η οποία θα συμφωνηθεί κατά την τηλεφωνική επικοινωνία και που θα σημειωθεί από τον αρμόδιο Λειτουργό της Πολεοδομικής Αρχής στον πολεοδομικό φάκελο.

3. Σε διαφορετική περίπτωση, ή σε περίπτωση που δεν ανταποκριθείτε εντός της προαναφερόμενης συμφωνηθείσας ημερομηνίας, η Πολεοδομική Αρχή θα προχωρήσει στη λήψη απόφασης σύμφωνα με τα δεδομένα που έχει ενώπιον της.

Με τιμή

[Εισάγετε όνομα υπογράφοντα/ υπογράφουσας]  
 για Διευθυντή  
 Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως/  
 Πολεοδομικής Αδειοδότησης ΕΟΑ [επαρχία]/  
 Αδειοδότησης ΕΟΑ [επαρχία]

# ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 13

Πρότυπο Συμφωνίας για Εξαγορά Δημόσιου Χώρου Πρασίνου

---

**ΟΙ ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΝΟΜΟΣ****1972 ΕΩΣ 2021****Συμφωνία συναπτόμενη με βάση το άρθρο 43(1) του  
περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου**

Η Συμφωνία αυτή έγινε στις [εισάγετε ημερομηνία] μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής [εισάγετε όνομα Πολεοδομικής Αρχής] αφ' ενός, που στη συνέχεια θα αναφέρεται ως "Πολεοδομική Αρχή" στην οποία έχει εκχωρηθεί σύμφωνα με την παράγραφο με αρ. 6 του Διατάγματος Εκχώρησης Εξουσιών, που δημοσιεύτηκε από τον Υπουργό Εσωτερικών με την Κ.Δ.Π. 454/2007 στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας με αριθμό 4237, ημερομηνίας 16 Νοεμβρίου, 2007 εξουσία με βάση το άρθρο 43(1) του Νόμου προς σύναψη συμφωνίας με οποιοδήποτε πρόσωπο το οποίο έχει συμφέρον σε ακίνητη ιδιοκτησία αναφορικά προς την ανάπτυξη ή χρήση ακίνητης ιδιοκτησίας, και του/της/ των [εισάγετε όνομα ιδιοκτητών τεμαχίου] ιδιοκτητριών των τεμαχίων με αρ. [εισάγετε αριθμό τεμαχίου], του Κτηματικού Σχεδίου [εισάγετε αριθμό Φ/ΣΧ], τμήμα [εισάγετε αριθμό τμήματος], στη διοικητική περιοχή [εισάγετε όνομα διοικητικής περιοχής], αφετέρου, που στη συνέχεια θα αναφέρονται ως «Αιτητές»

## 2. Επειδή:

(α) Οι "Αιτητές" υπέβαλαν την αίτηση με αρ. [εισάγετε αρ. αίτησης] πολεοδομική αίτηση, για διαχωρισμό των τεμαχίων με αρ. [εισάγετε αριθμό τεμαχίων], του Κτηματικού Σχεδίου [εισάγετε αριθμό Φ/ΣΧ], τμήμα [εισάγετε αρ. τμήματος], στον [εισάγετε διοικητική περιοχή] σε [εισάγετε περιγραφή του υπό αδειοδότηση διαχωρισμού], όπως δείχνεται στο επισυναπτόμενο ως Παράρτημα "Α" κτηματικό σχέδιο.

(β) Οι "Αιτητές" με εισήγηση τους προς την Πολεοδομική Αρχή προτείνουν όπως τμήμα του απαιτούμενου προς παραχώρηση δημόσιου χώρου πρασίνου, έκτασης [εισάγετε έκταση χώρου πρασίνου προς παραχώρηση σε άλλη ιδιοκτησία/ εξαγορά] χωροθετηθεί εντός των τεμαχίων με αρ. [εισάγετε αριθμό τεμαχίων που θα χωροθετηθεί ο χώρος πρασίνου], του Κτηματικού Σχεδίου [εισάγετε αριθμό Φ/ΣΧ], τμήμα [εισάγετε αριθμό τμήματος], στον/ στην [εισάγετε Διοικητική Περιοχή], όπως δείχνεται με κόκκινη γραμμή και πράσινο χρώμα στο επισυναπτόμενο ως παράρτημα "Α" κτηματικό σχέδιο.

(γ) Για την προτεινόμενη παραχώρηση τμήματος γης από άλλη ιδιοκτησία για σκοπούς δημιουργίας δημόσιου χώρου πρασίνου συντρέχουν οι προϋποθέσεις που τίθενται στην παράγραφο 3.5, του κεφαλαίου 3 "Μέτρα Ρύθμισης της Ανάπτυξης (Δρόμοι, Χώροι



Πρασίνου, Κατασκευές”, του Μέρους Γ, “Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής”, της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας, για τέτοιες περιπτώσεις, αφού:

(i) Οι νέοι προτεινόμενοι δημόσιοι χώροι πρασίνου εντός των τεμαχίων [εισάγετε αριθμό τεμαχίων που θα χωροθετηθεί ο χώρος πρασίνου], του Κτηματικού Σχεδίου [εισάγετε αριθμό Φ/Σχ], τμήμα [εισάγετε αριθμό τμήματος], στον/ στην [εισάγετε Διοικητική Περιοχή] συνολικού εμβαδού [εισάγετε έκταση χώρου πρασίνου προς παραχώρηση σε άλλη ιδιοκτησία/ εξαγορά], με βάση εκτίμηση που διενεργήθηκε από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (σχετική επιστολή με αρ. φακ. [εισάγετε αρ. φακ. Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας], ημερομηνίας [εισάγετε ημερομηνία]) όπως έχουν επανυπολογιστεί από την Πολεοδομική Αρχή να είναι ίσης αγοραίας αξίας με εκείνο που θα έπρεπε να παραχωρηθεί από τα τεμάχια με [εισάγετε αρ. τεμαχίων αίτησης], του Κτηματικού Σχεδίου [εισάγετε αριθμό Φ/Σχ], τμήμα [εισάγετε αριθμό τμήματος], στον/ στην [εισάγετε Διοικητική Περιοχή].

.../2

(ii) Οι νέοι προτεινόμενοι χώροι βρίσκονται στην ίδια Διοικητική Περιοχή και Περιοχή Ανάπτυξης με αυτή των τεμαχίων με αρ. [εισάγετε αρ. τεμαχίων αίτησης], του Κτηματικού Σχεδίου [εισάγετε αριθμό Φ/Σχ], τμήμα [εισάγετε αριθμό τμήματος] στον/ στην [εισάγετε Διοικητική Περιοχή].

(iii) Οι νέοι προτεινόμενοι χώροι κρίνονται από την Πολεοδομική Αρχή ως κατάλληλοι και ικανοποιητικοί από άποψη μεγέθους, σχήματος, χωροθέτησης, αξίας και γεωμορφολογικών χαρακτηριστικών.

(iv) Η μετατόπιση του δημόσιου χώρου πρασίνου στις νέες θέσεις δεν προκαλεί υποβάθμιση ή αρνητικό επηρεασμό των ανέσεων και των συνθηκών ανάπτυξης της περιοχής της προτεινόμενης ανάπτυξης.

3. Γι' αυτό με σκοπό την υλοποίηση της πιο πάνω διευθέτησης τα συμβαλλόμενα μέρη συμφωνούν όπως:

(α) Η "Πολεοδομική Αρχή" χορηγήσει την αιτούμενη, με το φάκελο [εισάγετε αρ. Πολεοδομικής Αίτησης], Πολεοδομική Άδεια με όρους που η Πολεοδομική Αρχή κρίνει κατάλληλους.

(β) Τμήματα των τεμαχίων με αρ. [εισάγετε αριθμό τεμαχίων που θα χωροθετηθεί ο χώρος πρασίνου] του Κτηματικού Σχεδίου [εισάγετε αριθμό Φ/Σχ], τμήμα [εισάγετε αριθμό τμήματος] στον/ στην [εισάγετε Διοικητική Περιοχή] έκτασης [εισάγετε έκταση χώρου πρασίνου προς παραχώρηση σε άλλη ιδιοκτησία/ εξαγορά] παραχωρηθούν και διαμορφωθούν για να εγγραφούν, ως δημόσιοι χώροι πρασίνου.

4. Διευκρινίζεται ότι οτιδήποτε περιλαμβάνεται στην παρούσα Συμφωνία δεν ερμηνεύεται ότι περιορίζει την άσκηση οποιωνδήποτε εξουσιών οι οποίες μπορούν να ασκηθούν από τον Υπουργό ή την Πολεοδομική Αρχή δυνάμει του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου σε σχέση προς την ακίνητη ιδιοκτησία η οποία αποτελεί το αντικείμενο της παρούσας Συμφωνίας [άρθρο 43(2) του Νόμου].

5. Προς επιβεβαίωση των ανωτέρων οι Συμβαλλόμενοι έχουν θέσει πιο κάτω καθώς και στο επισυνημμένο παραρτήματα "Α", το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας Συμφωνίας, τις υπογραφές τους κατά την ημερομηνία που αναφέρεται στην αρχή αυτού του συμφωνητικού εγγράφου.

6. Η παρούσα Συμφωνία υπογράφεται σε τρία (3) αντίγραφα, ένα για την Πολεοδομική Αρχή, ένα για τους "Αιτητές" και ένα για το Δήμο Παραλιμνίου.

## ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ

1. ....  
 [εισάγετε όνομα Πολεοδομικής Αρχής]  
 (Πολεοδομική Αρχή)

2. ....  
 [εισάγετε όνομα αιτητών ή  
 εξουσιοδοτημένων αντιπροσώπων τους]  
 (Αιτητές)

## ΜΑΡΤΥΡΕΣ

1. ....

2. ....

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ "Α"**

Αίτηση με αρ. [εισάγετε αρ. Πολεοδομικής Αίτησης] για χορήγηση πολεοδομικής άδειας για διαχωρισμό των τεμαχίων με αρ. [εισάγετε αριθμό τεμαχίων αίτησης], του Κτηματικού Σχεδίου [εισάγετε αριθμό Φ/Σχ], τμήμα [εισάγετε αριθμό τμήματος], στον/ στην [εισάγετε όνομα Διοικητικής Περιοχής] σε [εισάγετε αρ. δημιουργούμενων οικοπέδων] οικόπεδα, [εισάγετε αριθμό δημιουργούμενων χωραφιών – αν υπάρχουν] χωράφι(α) και δημόσια υποδομή και παραχώρηση τμήματος του απαιτούμενου δημόσιου χώρου πρασίνου εμβαδού [εισάγετε εμβαδόν παραχωρούμενου χώρου πρασίνου σε άλλο/α τεμάχια] από τα τεμάχια με αριθμό [εισάγετε αριθμό τεμαχίων στα οποία θα παραχωρηθεί ο δημόσιος χώρος πρασίνου], του Κτηματικού Σχεδίου [εισάγετε αρ. Φ/Σχ], τμήμα [εισάγετε αρ. Τμήματος], στον/ στην [εισάγετε όνομα Διοικητικής Περιοχής].

**ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ**

1. ....  
[Εισάγετε Όνομα Πολεοδομικής Αρχής]  
(Πολεοδομική Αρχή)
2. ....  
[εισάγετε όνομα αιτητών ή  
εξουσιοδοτημένων αντιπροσώπων τους]  
(Αιτητές)

**ΜΑΡΤΥΡΕΣ**

1. ....
2. ....

# ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 14

Πρότυπο Έκθεσης Πολεοδομικής Αρχής επί Ιεραρχικής  
Προσφυγής

---

Αρ. φακ.: [εισάγετε αριθμό φακέλου]

## ΕΚΘΕΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΡΧΗΣ

ΙΕΡΑΡΧΙΚΗ ΠΡΟΣΦΥΓΗ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ [εισάγετε αριθμό άρθρου].  
ΤΟΥ ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΝΟΜΟΥ

1. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΙΤΗΣΗΣ	
Όνομα αιτητή:	
Περιγραφή ανάπτυξης:	
Αριθμός πολεοδομικής αίτησης:	
Ημερομηνία υποβολής πολεοδομικής αίτησης:	
Πολεοδομική Αρχή:	
Ημερομηνία απόφασης Πολεοδομικής Αρχής:	
Απόφαση Πολεοδομικής Αρχής κατά της οποίας υποβάλλεται η Ιεραρχική Προσφυγή:	[Π.χ. Άρνηση Χορήγησης Πολεοδομικής Άδειας]
Ημερομηνία υποβολής Ιεραρχικής Προσφυγής:	

2. ΣΥΝΟΨΗ ΑΠΟΨΕΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΡΧΗΣ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΙΕΡΑΡΧΙΚΗ ΠΡΟΣΦΥΓΗ		
Πολεοδομική Αρχή	Ημερομηνία	Απόψεις/ Εισηγήσεις σχετικά με την Ιεραρχική Προσφυγή
[Εισάγετε τίτλο Πολεοδομικής Αρχής]		[Π.χ. Απόρριψη]

3. ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ				
<b>3α. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ</b> (Επισυννημμένο Παράρτημα 1 και 2 : Αντίγραφο κτηματικού σχεδίου και τίτλου ιδιοκτησίας, αντίστοιχα)				
Αριθμός τεμαχίου	Φ/Σχ.	Τμήμα	Περιοχή	Σχέδιο Ανάπτυξης

3β. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΚΑΤΑ ΤΟΝ ΟΥΣΙΩΔΗ ΧΡΟΝΟ					
(Επισυννημμένο Παράρτημα 3: Αντίγραφο Χάρτη Πολεοδομικών Ζωνών της περιοχής)					
Πολεοδομική Ζώνη	Κύρια επιτρεπόμενη χρήση	Συντελεστής δόμησης	Ποσοστό κάλυψης	Αριθμός ορόφων	Ύψος οικοδομών

**3γ. ΆΛΛΕΣ ΟΥΣΙΩΔΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΙΕΡΑΡΧΙΚΗ ΠΡΟΣΦΥΓΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ**

[ Π.χ.

3.γ.i Εντός περιοχής αρδευόμενου αναδασμού / εντός περιοχής Natura

3.γ.ii Εντός/εκτός Εμπορικού Άξονα

3.γ.iii Απόσταση από Οικιστική Ζώνη / Εντός/εκτός Ορίου Ανάπτυξης

3.γ.iv Το πολεοδομικό καθεστώς έχει διαφοροποιηθεί

3.γ.v Το τεμάχιο έχει ως προσπέλαση δικαίωμα διόδου που καταλήγει σε δημόσιο δρόμο ]

**3δ. ΣΥΝΤΟΜΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΑΙΤΗΣΗΣ***[όπου απαιτείται για να δώσει σχετικές με την Ιεραρχική Προσφυγή πληροφορίες]*

3. δ.i .....

**4. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΙΕΡΑΡΧΙΚΗΣ ΠΡΟΣΦΥΓΗΣ:**

[ Π.χ. Λόγοι άρνησης χορήγησης πολεοδομικής άδειας, όπως αναφέρονται στη σχετική γνωστοποίηση της Πολεοδομικής Αρχής: ]

“[αρ. Λόγου Άρνησης] ..... ”.

(Επισυννημμένο **Παράρτημα 4**: Αντίγραφο της απόφασης της Πολεοδομικής Αρχής)**5. ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΑ ΤΟΥ ΥΠΟΒΑΛΛΟΝΤΑ ΤΗΝ ΙΕΡΑΡΧΙΚΗ ΠΡΟΣΦΥΓΗ***(συνοπτική αναφορά)*

5. α.

(Επισυννημμένο **Παράρτημα 5**: Αντίγραφο της Ιεραρχικής Προσφυγής)**6. ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΕΙΣΗΓΗΣΕΙΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΡΧΗΣ:**

6. α.

Ημερομηνία: [εισάγετε ημερομηνία έκθεσης]

# ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 15

Πρότυπο Επιστολής Ειδοποίησης Επιβολής

---

**ΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ ΕΠΙΒΟΛΗΣ**  
**ΔΥΝΑΜΕΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 46**

**Ο ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΝΟΜΟΣ**  
**[ΝΟΜΟΙ 90/1972, 56/1982, 7/1990, 28/1991, 91(Ι)/1992, 55(Ι)/1993, (72(Ι)/1998, 59(Ι)/1999, 142(Ι)/1999, 241(Ι)/2002, 29(Ι)/2005, 135(Ι)/2006, 11(Ι)/2007, 41(Ι)/2011, 76(Ι)/2011, 130(Ι)/2011, 164(Ι)/2011, 33(Ι)/2012, 110(Ι)/2012, 150(Ι)/2012, 20(Ι)/2013, 65(Ι)/2013, 120(Ι)/2014, 39(Ι)/2015, 24(Ι)/2016, 142(Ι)/2018, 16(Ι)/2019, 75(Ι)/2021]**

Αρ.Φακ.: [εισάγετε αριθμό φακέλου]

Διεύθυνση Πολεοδομικής Αρχής: [εισάγετε διεύθυνση αντίστοιχης Πολεοδομικής Αρχής]

Ημερ.: [εισάγετε ημερομηνία ειδοποίησης]

**ΔΙΠΛΟΣΥΣΤΗΜΕΝΗ**

Ιδιοκτήτες: [εισάγετε ονοματεπώνυμο, διεύθυνση ιδιοκτήτη και συνιδιοκτητών αν υπάρχουν]

Ο έχων συμφέρον: [εισάγετε ονοματεπώνυμο και διεύθυνση του έχων συμφέρον αν υπάρχει]

Διοικητική Περιοχή: [εισάγετε όνομα περιοχής/ δήμου/ κοινότητας]

Αρ. Τεμαχίου: [εισάγετε αριθμό τεμαχίου]

Φύλλο/Σχέδιο: [εισάγετε αριθμό φύλλο σχέδιο] , Τμήμα [εισάγετε αριθμό τμήματος]

1. Η Πολεοδομική Αρχή έχει διαπιστώσει ότι στο πιο πάνω τεμάχιο έχουν [εισάγετε ενέργειες/ κατασκευές/ προσθήκες/ κ.λπ. που πραγματοποιήθηκαν στο τεμάχιο χωρίς την εξασφάλιση της απαιτούμενης άδειας], χωρίς να έχει εξασφαλιστεί προηγουμένως η απαιτούμενη από το Νόμο πολεοδομική άδεια, καθώς και άδεια οικοδομής από την Αρμόδια Αρχή.

2. Καλείστε όπως:

(α) **αμέσως** μετά την επίδοση της παρούσας Ειδοποίησης, τερματίσετε την [εισάγετε προαναφερόμενη ενέργεια/ κατασκευή/ προσθήκη/ κ.λπ.], και

(β) **εντός διάστημα 2 (δύο) μηνών** από την επίδοση της Ειδοποίησης, [υποβάλετε στην Πολεοδομική Αρχή αίτηση για να εξεταστεί το ενδεχόμενο χορήγησης άδειας για τις προσθήκες/ μετατροπές που έγιναν στην οικοδομή,  μετακινήσετε/ απομακρύνετε οποιαδήποτε εγκατάσταση] στο/ από το τεμάχιο με [αριθμός τεμαχίου], Φ/Σχ.: [αριθμός φύλλο/ σχέδιο], [τοποθεσία/ δήμος/ κοινότητα τεμαχίου].

[Εισάγετε όνομα υπογράφοντα/ υπογράφουσας]  
[Εισάγετε αντίστοιχο τίτλο Πολεοδομικής Αρχής]



Σημειώσεις:

1. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 48 του Νόμου, παράλειψη συμμορφώσεως προς την Ειδοποίηση αυτή στο καθορισμένο διάστημα που αναφέρεται στην παράγραφο 2 πιο πάνω, επάγεται τη λήψη δικαστικών μέτρων.
2. Αυτός στον οποίο έχει επιδοθεί η Ειδοποίηση Επιβολής ή οποιοσδήποτε άλλος που έχει συμφέρον στην πιο πάνω ακίνητη ιδιοκτησία μπορεί, σε διάστημα 10 εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία επίδοσής της, να υποβάλει Ιεραρχική Προσφυγή στον Υπουργό Εσωτερικών κατά της Ειδοποίησης, για οποιοδήποτε από τους λόγους που αναφέρονται στο άρθρο 47 του Νόμου.
3. Επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου 3 του άρθρου 47 του Νόμου [όπως τούτο τροποποιήθηκε με το Ν.29(Ι)/2005], ακόμη και αν υποβληθεί Ιεραρχική Προσφυγή, το τυχόν μέρος της παρούσας Ειδοποίησης που αφορά την απαίτηση για τερματισμό οποιωνδήποτε οικοδομικών ή άλλων εργασιών, παραμένει σε ισχύ.
4. Σε περίπτωση παράβασης ή μη συμμόρφωσης με ειδοποίηση επιβολής που επιδίδεται, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιβάλει στον παραβάτη, ανεξάρτητα αν συντρέχει ή όχι περίπτωση ποινικής ευθύνης αυτού δυνάμει του παρόντος ή άλλου Νόμου, διοικητικό πρόστιμο ανάλογα με τη φύση, τη βαρύτητα και τη διάρκεια της παράβασης, το οποίο όμως σε καμιά περίπτωση δε δύναται να υπερβαίνει τις 17,000 ευρώ (δεκαεπτά χιλιάδες ευρώ) και, σε περίπτωση συνέχισης της ειρημένης παράβασης ή μη συμμόρφωσης, διοικητικό πρόστιμο μέχρι 170 ευρώ (εκατόν εβδομήντα ευρώ) για κάθε μέρα που συνεχίζεται η παράβαση ή μη συμμόρφωση μετά την ημερομηνία κοινοποίησης της επιβολής του αρχικού προστίμου, ανάλογα με τη βαρύτητα αυτής.

Κοιν.: [εισάγετε ονόματα σχετικών τμημάτων ή και ατόμων για κοινοποίηση]

# ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 16

Πρότυπο Επιστολής Επιβολής Διοικητικού Προστίμου

---

## ΕΠΙΒΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΠΡΟΣΤΙΜΟΥ

(Παράβαση Ειδοποίησης Επιβολής)

### ΔΥΝΑΜΕΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 48(Α)

---

#### Ο ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΝΟΜΟΣ

[ΝΟΜΟΙ 90/1972, 56/1982, 7/1990, 28/1991, 91(Ι)/1992, 55(Ι)/1993, (72(Ι)/1998, 59(Ι)/1999, 142(Ι)/1999, 241(Ι)/2002, 29(Ι)/2005, 135(Ι)/2006, 11(Ι)/2007, 41(Ι)/2011, 76(Ι)/2011, 130(Ι)/2011, 164(Ι)/2011, 33(Ι)/2012, 110(Ι)/2012, 150(Ι)/2012, 20(Ι)/2013, 65(Ι)/2013, 120(Ι)/2014, 39(Ι)/2015, 134(Ι)/2015, 24(Ι)/2016, 142(Ι)/2018, 16(Ι)/2019, 75(Ι)/2021]

Αρ.Φακ.: [εισάγετε αριθμό φακέλου]

Διεύθυνση Πολεοδομικής Αρχής: [εισάγετε διεύθυνση αντίστοιχης Πολεοδομικής Αρχής]

Ημερ.: [εισάγετε ημερομηνία επιστολής]

Ιδιοκτήτες: [εισάγετε ονοματεπώνυμο, διεύθυνση ιδιοκτήτη και συνιδιοκτητών αν υπάρχουν]

1. Η Πολεοδομική Αρχή έχει αποφασίσει να σας επιβάλει σε πρώτη φάση διοικητικό πρόστιμο σύμφωνα με το εδάφιο (1) του άρθρου 48(Α) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικός) Νόμου του 2005 λόγω μη συμμόρφωσης με την Ειδοποίηση Επιβολής ημερ. [εισάγεται ημερομηνία Ειδοποίησης Επιβολής] με την οποία σας καλούσε όπως άμεσα [εισάγετε τις ενέργειες που έπρεπε να γίνουν με βάση την Ειδοποίηση Επιβολής που επιδόθηκε]. Το ύψος του Διοικητικού Προστίμου ανέρχεται σε [εισαγωγή ποσού] και θα πρέπει να καταβληθεί μέχρι τις [εισάγετε καταληκτική ημερομηνία καταβολής του ποσού] στο Ταμείο της Πολεοδομικής Αρχής.

2. Με βάση το εδάφιο (2) του άρθρου 48(Α), καλείσθε να αναφέρετε γραπτώς τις θέσεις σας εντός διαστήματος [εισάγετε το χρονικό διάστημα εντός του οποίου ο ιδιοκτήτης δύναται να ανταποκριθεί γραπτώς] από την ημερομηνία κοινοποίησης της παρούσας σε σχέση με την απόφαση της Πολεοδομικής Αρχής, ή να με ενημερώσετε άμεσα για τυχόν πρόθεση σας να ακουστείτε προφορικά σε συνάντηση που θα καθοριστεί στο Γραφείο της Πολεοδομικής Αρχής.

[Εισάγετε όνομα υπογράφοντα/ υπογράφουσας]

για Διευθυντή

Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

/ Πολεοδομικής Αδειοδότησης ΕΟΑ [Επαρχία]

/ Αδειοδότησης ΕΟΑ [Επαρχία]

Σημειώσεις:

1. Αυτός στον οποίο έχει επιβληθεί Διοικητικό Πρόστιμο ή οποιοσδήποτε άλλος που έχει συμφέρον στην πιο πάνω ακίνητη ιδιοκτησία, μπορεί οποτεδήποτε μέσα σε προθεσμία 30 ημερών από την κοινοποίηση της Επιβολής Διοικητικού Προστίμου να υποβάλει Ιεραρχική Προσφυγή με βάση το εδάφιο (3) του άρθρου 48(A) στον Υπουργό Εσωτερικών κατά της Επιβολής Διοικητικού Προστίμου ή να ασκήσει Προσφυγή ενώπιον του Ανωτάτου Δικαστηρίου σε 75 ημέρες από την ίδια ημερομηνία κοινοποίησης.
2. Σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου (6) του άρθρου 48(A) του Νόμου, παράλειψη πληρωμής του διοικητικού προστίμου συνεπάγεται τη λήψη δικαστικών μέτρων και είσπραξη του ποσού ως αστικό χρέος οφειλόμενο στη Δημοκρατία.

Κοιν: [εισάγετε ονόματα σχετικών τμημάτων ή και ατόμων για κοινοποίηση]

# ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 17

Πρότυπο Επιστολής προς Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας  
για λήψη δικαστικών μέτρων για παράλειψη πληρωμής  
διοικητικού προστίμου

---

Αρ. Φακ.: [αριθμός φακέλου]  
 Αρ. Τηλ.: [αριθμός τηλεφώνου]  
 Αρ. Φαξ.: [αριθμός τηλεομοιότυπου]  
 Ηλεκ. Ταχ.: [διεύθυνση ηλεκτρ. ταχυδρομείου]

[Εισάγετε ημερομηνία επιστολής]

Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας  
 (Μέσω Γενικού Διευθυντή Υπουργείου Εσωτερικών)

## ΕΠΙΒΟΛΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ

**Λήψη δικαστικών μέτρων με βάση το άρθρο 48 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου εναντίον του/της/των [όνομα/τα αιτητή/ων] για παράληψη συμμόρφωσης προς Ειδοποίηση Επιβολής**

**Τεμάχιο με αρ. [αριθμός τεμαχίου], Φ/Σχ.: [αριθμός Φύλλου/Σχεδίου], [τοποθεσία/ Δήμος/ Κοινότητα τεμαχίου], στην Επαρχία [όνομα Επαρχίας]**

Αναφέρομαι στο πιο πάνω θέμα, και με την παρούσα επιστολή επιθυμώ να σας γνωρίσω τα ακόλουθα:

2. Εντός του τεμαχίου της επικεφαλίδας υφίσταται [εισάγετε συνοπτικό ιστορικό για υφιστάμενες οικοδομές].
3. Για το υπό ανάπτυξη τεμάχιο [εισάγετε συνοπτικό ιστορικό για τυχόν χορηγηθείσες Πολεοδομικές Άδειες ή για αιτήσεις που υποβλήθηκαν και έτυχαν απόρριψης από την Πολεοδομική Αρχή με επισύναψη των σχετικών αντιγράφων γνωστοποίησης χορήγησης ή απόρριψης].
4. [Εισάγετε τυχόν επιπλέον πληροφορίες που θα πρέπει να αναφερθούν].
5. Από επιτόπια επίσκεψη η οποία πραγματοποιήθηκε στις [εισάγετε ημερομηνία επιτόπιας επίσκεψης] διαπιστώθηκε ότι [εισάγετε την επιτόπου κατάσταση]. Ακολούθως, η Πολεοδομική Αρχή επέδωσε στον ιδιοκτήτη Ειδοποίηση Επιβολής, ημερομηνίας [εισάγετε ημερομηνία Ειδοποίησης Επιβολής], με βάση το Άρθρο 46, του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου. Αντίγραφο της Ειδοποίησης Επιβολής επισυνάπτεται ως **Παράρτημα** [εισάγετε αριθμό παραρτήματος].
6. Ακολούθησε η Επίδοση Διοικητικού Προστίμου με βάση το άρθρο 48(A) του Νόμου, δεδομένου ότι κατόπιν νέας επιτόπου επίσκεψης, ημερομηνίας [εισάγετε ημερομηνία επιτόπιας επίσκεψης], διαπιστώθηκε ότι δεν υπήρξε συμμόρφωση προς την επιδοθείσα Ειδοποίηση Επιβολής. Αντίγραφο της επιστολής Επιβολής Διοικητικού Προστίμου επισυνάπτεται ως **Παράρτημα** [εισάγετε αριθμό παραρτήματος]. Σημειώνεται ότι, το επιβαλλόμενο διοικητικό πρόστιμο δεν έχει καταβληθεί.
7. Ενόψει των πιο πάνω, παρακαλώ όπως ενεργώντας προς όφελος της Πολεοδομικής Αρχής, προχωρήσετε στη λήψη δικαστικών μέτρων εναντίον του/των αιτητή/ων σύμφωνα με

το εδάφιο (6), του άρθρου 48(A) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου για άρση των αυθαιρεσιών.

8. Τέλος σημειώνεται ότι δεν έχει υποβληθεί στο Υπουργείο Εσωτερικών Ιεραρχική Προσφυγή κατά της Ειδοποίησης Επιβολής.

**Ή**

Τέλος σημειώνεται ότι έχει υποβληθεί ενώπιον του Έντιμου Υπουργού Εσωτερικών Ιεραρχική Προσφυγή κατά της Ειδοποίησης Επιβολής με βάση το εδάφιο (3) του άρθρου 48(A) του Νόμου, ο οποίος αποφάσισε να επικυρώσει την προσβληθείσα απόφαση.

[Εισάγετε όνομα υπογράφοντα/ υπογράφουσας]

για Διευθυντή

Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

/ Πολεοδομικής Αδειοδότησης ΕΟΑ [Επαρχία]

/ Αδειοδότησης ΕΟΑ [Επαρχία]

Κοιν: [εισάγετε ονόματα σχετικών τμημάτων ή και ατόμων για κοινοποίηση]

# ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 18

Πρότυπο Επιστολής Ανάκλησης ή Τροποποίησης  
Πολυενομικής Άδειας

---



**Αρ. Φακ.:** [αριθμός φακέλου]  
**Αρ. Τηλ.:** [αριθμός τηλεφώνου]  
**Αρ. Φαξ.:** [αριθμός τηλεομοιότυπου]  
**Ηλεκ. Ταχ.:** [διεύθυνση ηλεκτρ. ταχυδρομείου]

[Εισάγετε ημερομηνία επιστολής]

[Εισάγετε ονοματεπώνυμο  
και ταχυδρομική διεύθυνση αιτητή]

Κύριοι/ Κύριε/ Κυρία

**Ειδοποίηση Ανάκλησης/Τροποποίησης χορηγηθείσας Πολεοδομικής Άδειας με αρ. [αριθμός Πολεοδομικής Άδειας], για [περιγραφή ανάπτυξης], στο Τεμάχιο με αρ. [αριθμός τεμαχίου], Φ/Σχ.: [αριθμός φύλλο/ σχέδιο], [τοποθεσία/ δήμος/ κοινότητα τεμαχίου], στην Επαρχία [όνομα επαρχίας]**

Αναφέρομαι στην πολεοδομική αίτηση της επικεφαλίδας και με την παρούσα επιθυμώ να σας πληροφορήσω τα ακόλουθα:

2. [Εισάγετε πληροφορίες σχετικά με τη χορηγηθείσα Πολεοδομική Άδεια].
3. [Εισάγετε τυχόν επιπλέον πληροφορίες που θα πρέπει να αναφερθούν].
4. [Εισάγετε τους λόγους για τους οποίους η Πολεοδομική Άδεια πρέπει να ανακληθεί / τροποποιηθεί].
5. Ενόψει των πιο πάνω, η Πολεοδομική Αρχή ενεργώντας με βάση τις εξουσίες που της παρέχονται από το άρθρο 54 των περί Γενικών Αρχών του Διοικητικού Δικαίου Νόμου και το άρθρο 36 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, ανακαλεί τη χορηγηθείσα Πολεοδομική Άδεια με αρ. [εισάγετε αριθμό Πολεοδομικής Άδειας], ημερ. [εισάγετε την ημερομηνία χορήγησης της Πολεοδομικής Άδειας].

**Ή**

Ενόψει των πιο πάνω, η Πολεοδομική Αρχή ενεργώντας με βάση το άρθρο 36 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, τροποποιεί τη χορηγηθείσα Πολεοδομική Άδεια με αρ. [εισάγετε αριθμό Πολεοδομικής Άδειας], ημερ. [εισάγετε την ημερομηνία χορήγησης της Πολεοδομικής Άδειας] ως ακολούθως:

- α. [Εισάγετε τις τροποποιήσεις στην χορηγηθείσα Πολεοδομική Άδεια]
- β.

[Εισάγετε όνομα υπογράφοντα/ υπογράφουσας]  
για Διευθυντή  
Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως  
/ Πολεοδομικής Αδειοδότησης ΕΟΑ [Επαρχία]  
/ Αδειοδότησης ΕΟΑ [Επαρχία]

Κοιν: [εισάγετε ονόματα σχετικών τμημάτων ή και ατόμων για κοινοποίηση]

# ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 19

Πρότυπο Έκθεσης της Πολεοδομικής Αρχής για Εξασφάλιση της Σύμφωνης Γνώμης του Διευθυντή ΤΠΟ για υπέρβαση στον αριθμό ορόφων πέραν των δύο

---

**Αρ. Φακ.:** [αριθμός φακέλου]  
**Αρ. Τηλ.:** [αριθμός τηλεφώνου]  
**Αρ. Φαξ.:** [αριθμός τηλεομοιότυπου]  
**Ηλεκ. Ταχ.:** [διεύθυνση ηλεκτρ. ταχυδρομείου]

[Εισάγετε ημερομηνία επιστολής]

Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως,

**Θέμα: Αξιολόγηση Προκαταρκτικών απόψεων με βάση,  
το Διευκρινιστικό Πλαίσιο των Γενικών Αρχών και Προϋποθέσεων για  
ανέγερση ψηλών κτιρίων στις αστικές περιοχές**

**Έργο: Ανέγερση πολυώροφων κτιρίων Αρ. Τεμ.: [αριθμός τεμαχίου] του Φ/Σχ.:  
[αριθμός φύλλο/ σχέδιο], Τμήμα: [αριθμός τμήματος], στον/ στην [περιοχή/  
δήμο/ κοινότητα], Αρ. Φακέλου: [αριθμός φακέλου]**

---

Σας αποστέλλεται η πιο πάνω αίτηση για να εκφράσετε τις απόψεις σας σε σχέση με την άσκηση διακριτικής ευχέρειας, ως προβλέπεται από την παράγραφο 5.3 του πιο πάνω πλαισίου. Επισυνάπτονται όλα τα απαιτούμενα στοιχεία και σχέδια που προβλέπονται στο εν λόγω πλαίσιο.

2. Επισημαίνεται ότι, η Αξιολόγηση της Πολεοδομικής Αρχής, που αναφέρεται στην Παράγραφο Β του σχετικού εντύπου αξιολόγησης, καταγράφεται στο **Παράρτημα " I "** που επισυνάπτεται, με βάση την οποία, η ανέγερση ψηλών κτηρίων στο πιο πάνω τεμάχιο, θα ήταν δυνατή υπό προϋποθέσεις / δεν θα ήταν δυνατή.

3. Επισημαίνεται ότι, έχουν ζητηθεί οι απόψεις της Τοπικής Αρχής [εισάγετε όνομα τοπικής αρχής].

[Εισάγετε όνομα υπογράφοντα/ υπογράφουσας]

για Διευθυντή  
Πολεοδομικής Αδειοδότησης ΕΟΑ [επαρχία]  
Αδειοδότησης ΕΟΑ [επαρχία]

**Παράρτημα Ι**

[Εισάγετε ημερομηνία συμπλήρωσης εντύπου]

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΡΧΗΣ	[Εισάγετε αρ. φακέλου]
<b>Αξιολόγηση Ενδεχόμενου Επηρεασμού Ανέσεων</b>	<p>Η προτεινόμενη ανάπτυξη αφορά .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><u>Η προτιθέμενη ανάπτυξη προτείνεται σε περιοχή όπου παρουσιάζει τα εξής χαρακτηριστικά:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
<b>Αξιολόγηση Προτεινόμενου Αντισταθμιστικού Ωφέλους</b>	<p>Οι απαιτούμενοι δημόσιοι χώροι πρασίνου και κοινωνικού εξοπλισμού προτείνονται να χωροθετηθούν .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Επιπρόσθετα, οι αιτητές προτείνουν ως αντισταθμιστικά οφέλη τη δημιουργία .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
<b>Συνοπτική Αξιολόγηση Πολεοδομικής Αρχής</b>	<p>Η Πολεοδομική Αρχή, αφού εξέτασε τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας καθώς και της ευρύτερης Περιοχής, κατέληξε στο συμπέρασμα ότι, .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
	<p>Υπογραφή: .....</p> <p>Ημερομηνία: .....</p>

# ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 20

Πρότυπο Αξιολόγησης του Τομέα Ελέγχου ΤΠΟ για ψηλά κτήρια

<b>ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΚΛΑΔΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ</b>	<b>[Εισάγετε αρ. φακέλου]</b>	
<b>Φυσιογνωμία/περιγραφή πέριξ περιοχής [Χρήση/Ορόφοι]</b>	<b>[εισάγετε περιγραφή]</b>	
<b>Αξιολόγηση Σκίασης</b>	<b>[εισάγετε αξιολόγηση]</b>	
<b>Αξιολόγηση Ενδεχόμενου Επηρεασμού Ανέσεων</b>	<b>[εισάγετε αξιολόγηση]</b>	
<b>Αξιολόγηση Προτεινόμενου Αντισταθμιστικού Οφέλους</b>	<b>[εισάγετε αξιολόγηση]</b>	
<b>Γενική Συμβατότητα με Διευκρινιστικό Πλαίσιο</b>	<b>[εισάγετε σχόλια]</b>	
<b>Αξιολόγηση Κλάδου Ελέγχου</b>	<b>[εισάγετε αξιολόγηση]</b>	
	Υπεύθυνος Λειτουργός.....	<b>[εισάγετε ημερομηνία υπογραφής]</b>
<b>Αξιολόγηση Κλάδου Ελέγχου</b>	<b>[εισάγετε αξιολόγηση]</b>	
	Υπεύθυνος Ανώτερος Λειτουργός.....	<b>[εισάγετε ημερομηνία υπογραφής]</b>

	[εισάγετε αξιολόγηση]	
	Υπεύθυνος Κλάδου Πολεοδομικού Ελέγχου.....	[εισάγετε ημερομηνία υπογραφής]
<b>Απόφαση Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως</b>	[εισάγετε απόφαση]	
	Υπογραφή.....	[εισάγετε ημερομηνία υπογραφής]

# ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 21

Γνωστοποίηση Πρόθεσης Υποβολής Αίτησης για Χορήγηση  
Πολυενομικής Άδειας για τη Δημιουργία Φωτοβολταϊκού  
Πάρκου

---



**Ο ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΝΟΜΟΣ**

**ΕΝΤΟΛΗ Χ/2024 ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ**

**ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ**

Σύμφωνα με τις πρόνοιες της Εντολής Χ/2024 του Υπουργού Εσωτερικών, με την παρούσα γνωστοποιείται ότι ο/η/οι ..... (όνομα/τα αιτητή/ων) προτίθεται/θενται να υποβάλει/ουν στον ..... (Πολεοδομική Αρχή στην οποία υποβλήθηκε η αίτηση) αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας για τη δημιουργία μονάδας παραγωγής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ητοί .....

Η αίτηση αφορά τα τεμάχια ..... Φ/Σχ ..... εντός των διοικητικών ορίων .....

Περισσότερες πληροφορίες είναι δυνατόν να ληφθούν από τα Γραφεία της Πολεοδομικής Αρχής κατά τις εργάσιμες ημέρες και ώρες.

Έγγραφες παραστάσεις είναι δυνατόν να υποβληθούν στην Πολεοδομική Αρχή μέσα σε διάστημα 21 ημερών από την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας γνωστοποίησης.

# ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 22

Δήλωση αιτητή για ανάρτηση Γνωστοποίησης (Φωτοβολταϊκά Πάρκα)

---

Προς: Πολεοδομική Αρχή

### ΔΗΛΩΣΗ

Εγώ/Εμείς, ο/η/οι ..... που υποβάλαμε την αίτηση με αρ. .... για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας, για τη δημιουργία μονάδας παραγωγής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ητοί ....., στα τεμάχια ..... Φ/Σχ ..... εντός των διοικητικών ορίων ..... δηλώνω/ουμε ότι η προβλεπόμενη από τις πρόνοιες της Εντολής Χ/2024 του Υπουργού Εσωτερικών, Γνωστοποίηση, έχει αναρτηθεί στα γραφεία της Τοπικής Αρχής την ..... /..... /....., μέχρι την ..... /..... /.....

Υπογραφή .....

Όνομα/τα .....

---

Βεβαιούται ότι, όπως αναφέρεται στην παρούσα Δήλωση, έχει αναρτηθεί η Γνωστοποίηση που προβλέπεται στις πρόνοιες της Εντολής Χ/2024 του Υπουργού Εσωτερικών στο Γραφείο .....

Υπογραφή .....

Ο Δήμαρχος / Ο Πρόεδρος .....  
(Ονοματεπώνυμο ολογράφως)

Σφραγίδα

Ημερομηνία .....

# ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 23

Πρότυπο Επιστολής για Εξασφάλιση της Σύμφωνης Γνώμης  
του Διευθυντή ΤΠΟ

---

**Αρ. Φακ.:** [αριθμός φακέλου]  
**Αρ. Τηλ.:** [αριθμός τηλεφώνου]  
**Αρ. Φαξ.:** [αριθμός τηλεομοιότυπου]  
**Ηλεκ. Ταχ.:** [διεύθυνση ηλεκτρ. ταχυδρομείου]

[Εισάγετε ημερομηνία επιστολής]

Διευθυντή Τμήματος  
 Πολεοδομίας και Οικήσεως

**Αίτηση με αρ. [αριθμός αίτησης], για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας [περιγραφή ανάπτυξης], στο Τεμάχιο. με αρ. [αριθμός τεμαχίου], Φ/Σχ.: [αριθμός φύλλο/ σχέδιο], [τοποθεσία/ δήμος/ κοινότητα τεμαχίου], στην Επαρχία [όνομα επαρχίας]**

Αναφέρομαι στην πολεοδομική αίτηση της επικεφαλίδας και με την παρούσα παρακαλώ όπως έχω τη σύμφωνη γνώμη σας, για χορήγηση της αιτούμενης Πολεοδομικής Άδειας, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου [εισάγετε αριθμό παραγράφου ή υποπαραγράφου], του Κεφαλαίου [εισάγεται αριθμό Κεφαλαίου], του [εισάγετε τίτλο Σχεδίου Ανάπτυξης].

2. Το τεμάχιο της επικεφαλίδας εμπίπτει στην [εισάγετε κωδική ονομασία ζώνης] Ζώνη [εισάγετε περιγραφή ζώνης] του/ της [εισάγετε τίτλο Σχεδίου Ανάπτυξης], όπου είναι δυνατή η ανέγερση οικοδομής με ποσοστό κάλυψης και συντελεστή δόμησης [εισάγετε ποσοστό κάλυψης] και [εισάγετε συντελεστή δόμησης] αντίστοιχα, αριθμό ορόφων [εισάγετε αριθμό ορόφων] και ύψος [εισάγετε ύψος σε μέτρα]. Το αναφερόμενο τεμάχιο σημειώνεται με κόκκινο χρώμα στο χωρομετρικό σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών που επισυνάπτεται ως **Παράρτημα** [εισάγετε αριθμό παραρτήματος].

3. Εντός του υπό ανάπτυξη τεμαχίου υφίσταται [εισάγετε συνοπτικό ιστορικό για υφιστάμενες οικοδομές].

4. Για το υπό ανάπτυξη τεμάχιο [εισάγετε συνοπτικό ιστορικό για τυχόν χορηγηθείσες Πολεοδομικές Άδειες ή εκδοθείσες Οικοδομικές Άδειες ή για αιτήσεις που υποβλήθηκαν και έτυχαν απόρριψης, σε σχέση με την προτεινόμενη ανάπτυξη, με επισύναψη των σχετικών αντιγράφων γνωστοποίησης χορήγησης ή άρνησης χορήγησης].

5. [Εισάγετε τυχόν επιπλέον πληροφορίες που θα πρέπει να αναφερθούν].

6. Με την παρούσα πολεοδομική αίτηση [εισάγετε πληροφορίες σχετικά με το αντικείμενο της παρούσας αίτησης]. Αντίγραφο της υποβληθείσας αίτησης και των σχεδίων επισυνάπτονται ως **Παράρτημα** [εισάγετε αριθμό παραρτήματος].

7. Η Πολεοδομική Αρχή, κατόπιν μελέτης και αξιολόγησης του θέματος και αφού έλαβε υπόψη όλα τα πολεοδομικά και χωροταξικά χαρακτηριστικά του υπό ανάπτυξη τεμαχίου και της ευρύτερης περιοχής γενικότερα και συγκεκριμένα τα ακόλουθα:

- α. [Εισάγετε λόγους θετικής αντιμετώπισης της υποβληθείσας αίτησης]
- β.

εισηγείται τη θετική αντιμετώπιση της υποβληθείσας πολεοδομικής αίτησης και τη χορήγηση της αιτούμενης Πολεοδομικής Άδειας.

8. Ενόψει των πιο πάνω παρακαλώ όπως έχω τη σύμφωνη γνώμη σας, ώστε να καταστεί δυνατή η χορήγηση της αιτούμενης Πολεοδομικής Άδειας, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου [εισάγετε αριθμό παραγράφου ή υποπαραγράφου], του Κεφαλαίου [εισάγεται αριθμό Κεφαλαίου], του [εισάγετε τίτλο Σχεδίου Ανάπτυξης].

[Εισάγετε όνομα υπογράφοντα/ υπογράφουσας]  
για Διευθυντή  
Πολεοδομικής Αδειοδότησης ΕΟΑ [Επαρχία]  
/ Αδειοδότησης ΕΟΑ [Επαρχία]

# ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 24

Πρότυπο Επιστολής για τις Απόψεις της Πολεοδομικής Αρχής  
για Διάθεση Κρατικής Γης (ΑΔΧ)

---

**Αρ. Φακ.:** [αριθμός φακέλου]  
**Αρ. Τηλ.:** [αριθμός τηλεφώνου]  
**Αρ. Φαξ.:** [αριθμός τηλεομοιότυπου]  
**Ηλεκ. Ταχ.:** [διεύθυνση ηλεκτρ. ταχυδρομείου]

[Εισάγετε ημερομηνία επιστολής]

Επαρχιακό Κτηματολογικό Λειτουργό Λευκωσίας

### **Αίτηση με αρ. ΑΔΧ [εισάγετε αριθμό αίτησης]**

Αναφέρομαι στην επιστολή σας με ημερομηνία [εισάγετε ημερομηνία επιστολής] σε σχέση με την αίτηση της επικεφαλίδας, και θα ήθελα με την παρούσα να σας γνωρίσω τις απόψεις του Τμήματος αυτού.

2. Το ιδιωτικό τεμάχιο της αίτησης εμπίπτει στην [εισάγετε κωδική ονομασία ζώνης] Ζώνη [εισάγετε περιγραφή ζώνης] του/ της [εισάγετε τίτλο Σχεδίου Ανάπτυξης], όπου είναι δυνατή η ανέγερση οικοδομής με ποσοστό κάλυψης και συντελεστή δόμησης [εισάγετε ποσοστό κάλυψης] και [εισάγετε συντελεστή δόμησης] αντίστοιχα. {Το αιτούμενο προς ανταλλαγή / παραχώρηση / εκμίσθωση κρατικό τεμάχιο, εμπίπτει στην [εισάγετε κωδική ονομασία ζώνης] Ζώνη, όπου είναι δυνατή η ανέγερση οικοδομής με ποσοστό κάλυψης και συντελεστή δόμησης [εισάγετε ποσοστό κάλυψης] και [εισάγετε συντελεστή δόμησης] αντίστοιχα.}

3. Σκοπός του αιτητή με την αιτούμενη ανταλλαγή / παραχώρηση / εκμίσθωση είναι η ανέγερση [εισάγετε περιγραφή ανάπτυξης], που αποτελεί [εισάγετε είδος ανάπτυξης] ανάπτυξη, η οποία σύμφωνα με τις πρόνοιες του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης και του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, και έχοντας υπόψη τα πολεοδομικά δεδομένα της παραγράφου 2, είναι δυνατόν να επιτραπεί / δεν είναι δυνατόν να επιτραπεί στο τεμάχιο της επικεφαλίδας.

4. Κατά συνέπεια, το Γραφείο αυτό συμφωνεί / δεν συμφωνεί με την αιτούμενη παραχώρηση / εκμίσθωση / ανταλλαγή. Νοείται ότι προϋπόθεση είναι η εξασφάλιση των θετικών απόψεων της αρμόδιας Αρχής / του αρμόδιου Τμήματος [εισάγεται τίτλο τμήματος], και τυχόν όρων/ προϋποθέσεων που θα θέσουν οι εν λόγω διαβουλευτές. Σημειώνεται ότι για σκοπούς της παρούσας δεν έχει διενεργηθεί οποιαδήποτε επιτόπου επίσκεψη.

[Εισάγετε όνομα υπογράφοντα/ υπογράφουσας]

για Διευθυντή  
 Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως /  
 Πολεοδομικής Αδειοδότησης ΕΟΑ [επαρχία] /  
 Αδειοδότησης ΕΟΑ [επαρχία]

Κοιν.: [εισάγετε ονόματα σχετικών τμημάτων ή ατόμων για κοινοποίηση]



# ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 25

Πρότυπο Εντύπου Εξουσιοδότησης Προσώπου για λήψη  
αντιγράφου Πολεοδομικής Άδειας

---

[Εισάγετε ημερομηνία επιστολής]

[Εισάγεται όνομα Τραπεζικού Ιδρύματος]  
[Εισάγετε ονομασία και κωδικό καταστήματος]

Κύριοι,

### **ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΗΣΗ**

---

Δια της παρούσης επιστολής εξουσιοδοτώ/ούμε την [Εισάγεται όνομα Τραπεζικού Ιδρύματος], όπως, οποτεδήποτε κρίνει ότι χρειάζεται να παρουσιαστεί στην Πολεοδομική ή/και Αρμόδια Αρχή και να ζητήσει αντίγραφα των Αδειών που θα περιλαμβάνουν όρους και σχέδια αναφορικά με το ακίνητο που (κατέχω/ουμε ή κατέχει η εταιρεία μας (όνομα εταιρείας μας)), με αρ. εγγραφής [Εισάγετε αριθμό εγγραφής εταιρείας], αρ. τεμαχίου [Εισάγετε αριθμό τεμαχίου], Φ/ΣΧ. [Εισάγετε αριθμό φύλλο/σχέδιο], Τμήμα [Εισάγετε αριθμό τμήματος], [Εισάγετε ενορία, περιοχή/ κοινότητα]. Νοείται ότι τα εν λόγω έγγραφα προορίζονται για σκοπούς εκτίμησης του ενυπόθηκου ακινήτου και για κανένα άλλο σκοπό.

Με εκτίμηση,

[Εισάγετε όνομα κατόχου ακίνητης ιδιοκτησίας / σφραγίδα εταιρείας]

