



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
Γραφείο Γενικού Διευθυντή

Αρ. Φακ.: 05.13.022
11.20.001.005

11 Ιουλίου, 2025

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΥΠΕΣ Γ.Ε 079

ΚΑΤΕΠΕΙΓΟΥΣΑ – ΜΕ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟ ΤΑΧΥΔΡΟΜΕΙΟ

Πρόεδρο Ένωσης Δήμων Κύπρου

Πρόεδρο Ένωσης Κοινοτήτων Κύπρου

**Διαδικασία προσωρινής ρύθμισης έκδοσης
Πιστοποιητικών Πυροπροστασίας για την αδειοδότηση Κέντρων Αναψυχής**

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 55 του περί Δήμων Νόμου (Ν.52(Ι)/2022), καθώς και του άρθρου 93 του περί Κοινοτήτων Νόμου (86(Ι)/1999), για την έκδοση Άδειας επαγγελματικού υποστατικού απαιτείται, μεταξύ άλλων, η έκδοση της σχετικής άδειας οικοδομής του υποστατικού από την αρμόδια αρχή, ήτοι τους Επαρχιακούς Οργανισμούς Αυτοδιοίκησης. Απαιτείται, επιπρόσθετα, η υποβολή στην τοπική αρχή Πιστοποιητικού Πυροπροστασίας από την Πυροσβεστική Υπηρεσία, για διασφάλιση ότι ελήφθη η προβλεπόμενη αναγκαία πρόνοια εντός του υποστατικού για την παρεμπόδιση τυχόν πυρκαγιάς, την κατάσβεσή της και την ασφαλή διαφυγή των παρευρισκόμενων.

2. Μέχρι και τον Σεπτέμβριο του 2023, η Πυροσβεστική Υπηρεσία διενεργούσε επιθεωρήσεις σε όλα τα υποστατικά, για τα οποία υποβάλλετο αίτημα για τη διενέργεια ελέγχου, ανεξάρτητα εάν η επιτόπια διάταξη των κτηρίων ήταν σύμφωνη με τα εγκεκριμένα σχέδια της άδειας οικοδομής του υποστατικού. Σε περίπτωση που το αίτημα αφορούσε υποστατικό, το οποίο πληρούσε τις απαιτήσεις πυρασφάλειας, αλλά κατά τον έλεγχο της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας διαπιστωνόταν πως υπήρχε διαφοροποίηση στην επί τόπου κτηριακή διάταξη σε σχέση με την άδεια οικοδομής, τότε η Πυροσβεστική Υπηρεσία ενημέρωνε την αρμόδια αρχή, ότι το υποστατικό κρίθηκε κατάλληλο από απόψεως πυροπροστασίας, και παράλληλα ζητούσε από τον επηρεαζόμενο επιχειρηματία να προβεί στις απαραίτητες ενέργειες για εξασφάλιση τροποποιητικής άδειας οικοδομής για τις προσθηκομετατροπές που εντοπιζόνταν.

3. Σύμφωνα όμως με τη διαδικασία που τηρεί η Πυροσβεστική Υπηρεσία από τον Σεπτέμβριο του 2023, δεν διενεργούνται έλεγχοι σε υποστατικά, για τα οποία, στο πλαίσιο προηγούμενης επιτόπιας επιθεώρησης, καταγράφηκε η διαπίστωση ότι η επιτόπια διάταξη του υποστατικού δεν συνάδει με τα σχέδια της άδειας οικοδομής. Επίσης, η Πυροσβεστική Υπηρεσία δεν επιθεωρεί υποστατικά για τα οποία δεν έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής ή άδεια αλλαγής χρήσης. Για τις συγκεκριμένες περιπτώσεις, γίνεται σύσταση από πλευράς Πυροσβεστικής Υπηρεσίας για μη έκδοση Πιστοποιητικού Πυρασφάλειας. Διενεργείται επιθεώρηση και εκδίδεται Πιστοποιητικό Πυρασφάλειας (με ή χωρίς όρους) μόνο στις περιπτώσεις υποστατικών όπου υπάρχει άδεια οικοδομής και η επιτόπια διάταξή τους συνάδει με τα σχέδια της εκδοθείσας άδειας οικοδομής.

4. Ως αποτέλεσμα, έχει προκύψει σοβαρό πρόβλημα στην αδειοδότηση των υποστατικών που δεν διαθέτουν όλα τα αναγκαία πιστοποιητικά. Πιο συγκεκριμένα, υποστατικά τα οποία λειτουργούν ως κέντρα αναψυχής και μέχρι πρότινος εξασφάλιζαν Πιστοποιητικό Πυρασφάλειας, πλέον δεν μπορούν να το εξασφαλίζουν, επομένως δεν υπάρχει δυνατότητα αδειοδότησης του υποστατικού από την τοπική

αρχή (άδεια επαγγελματικού υποστατικού), αλλά ούτε από το Υφυπουργείο Τουρισμού, το οποίο εκδίδει τριετή άδεια λειτουργίας Κέντρου Αναψυχής. Συνεπώς, τα υποστατικά αυτά δεν μπορούν να λειτουργήσουν νόμιμα με κίνδυνο πολλά από αυτά να σταματήσουν να λειτουργούν σταδιακά, αφού οι περισσότερες τριετείς άδειες λειτουργίας λήγουν εντός του 2024 και 2025.

5. Στο πλαίσιο σύσκεψης που πραγματοποιήθηκε στις 15.04.2024 στο Υφυπουργείο Τουρισμού, στην οποία παρευρέθηκαν εκπρόσωποι του Υπουργείου Εσωτερικών, του Υπουργείου Δικαιοσύνης και Δημοσίας Τάξεως, του ΕΤΕΚ και της Ένωσης Δήμων Κύπρου, συζητήθηκε διεξοδικά το θέμα της έκδοσης Πιστοποιητικών Πυρασφάλειας για σκοπούς εξασφάλισης άδειας λειτουργίας για ξενοδοχεία, τουριστικά καταλύματα και κέντρα αναψυχής, και αποφασίστηκε να υιοθετηθούν προσωρινές ρυθμίσεις, ούτως ώστε να δοθεί χρόνος στους επηρεαζόμενους επιχειρηματίες να προχωρήσουν στην ετοιμασία και κατάθεση αρχιτεκτονικών σχεδίων που να αποτυπώνουν την υφιστάμενη κατάσταση των υποστατικών για σκοπούς έκδοσης τροποποιητικής άδειας οικοδομής.

6. Όσον αφορά στα ξενοδοχεία και τα τουριστικά καταλύματα, το Υφυπουργείο Τουρισμού έχει προβεί σε τροποποίηση της σχετικής νομοθεσίας, με τον περί της Ρύθμισης της Ίδρυσης και Λειτουργίας Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων (Τροποποιητικό) (Αρ. 3) Νόμο του 2024, Ν.82(Ι)/2024, ούτως ώστε να παρέχεται η δυνατότητα στην Πυροσβεστική Υπηρεσία να εκδίδει προσωρινό Πιστοποιητικό Πυροπροστασίας με βάση τα αρχιτεκτονικά σχέδια («as built») που θα υποβάλλονται, τα οποία θα αποτυπώνουν την επιτόπια κτηριακή διάταξη της οικοδομής.

7. Όσον αφορά στα κέντρα αναψυχής, αποφασίστηκε η εφαρμογή αντίστοιχης διαδικασίας, χωρίς όμως την απαίτηση για τροποποίηση των περί Δήμων και περί Κοινοτήτων Νόμων, αλλά μέσω προώθησης σχετικής εγκυκλίου του Υπουργείου Εσωτερικών με κατευθυντήριες γραμμές προς τις τοπικές αρχές, ήτοι τους Δήμους και τις Κοινότητες. Ως εκ τούτου, στο Παράρτημα που επισυνάπτεται περιλαμβάνεται η προσωρινή ρύθμιση που έχει καθοριστεί, βάσει της οποίας η Πυροσβεστική Υπηρεσία θα προβαίνει σε έλεγχο για την έκδοση Πιστοποιητικού Πυροπροστασίας, ώστε κατ' επέκταση να καθίσταται δυνατή η έκδοση άδειας λειτουργίας επαγγελματικού υποστατικού (κέντρου αναψυχής) από την τοπική αρχή.

8. Πιο συγκεκριμένα, βάσει της προαναφερθείσας ρύθμισης, μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου 2026 θα επιτρέπεται η συνέχιση της λειτουργίας επαγγελματικών υποστατικών για τα οποία έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής για χρήση τους ως κέντρα αναψυχής, των οποίων όμως, τα εγκεκριμένα αρχιτεκτονικά σχέδια που περιλαμβάνονται στην άδεια οικοδομής δεν συνάδουν με την πραγματική/σημερινή επί τόπου κτηριακή διάταξη του υποστατικού, νοουμένου ότι θα ακολουθηθεί η διαδικασία που περιλαμβάνεται στο Παράρτημα.

9. Στο πλαίσιο εφαρμογής της νέας διαδικασίας, σας διαβιβάζεται η παρούσα Εγκύκλιος για ενημέρωση και πιστή εφαρμογή.



Δρ Ελίκκος Ηλία
Γενικός Διευθυντής

Κοιν.: Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Δικαιοσύνης και Δημοσίας Τάξεως
Γενικό Διευθυντή Υφυπουργείου Τουρισμού
Αρχιπύραρχο Πυροσβεστικής Υπηρεσίας
Γενικούς Διευθυντές Επαρχιακών Οργανισμών Αυτοδιοίκησης
Πρόεδρο Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου

Κοινοποίηση μαζί
με τα συνημμένα.

Διαδικασία προσωρινής ρύθμισης έκδοσης Πιστοποιητικών Πυροπροστασίας για την έκδοση Άδειας Λειτουργίας Επαγγελματικών Υποστατικών (Κέντρων Αναψυχής) με εφαρμογή μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου 2026

1. Η πιο κάτω προσωρινή ρύθμιση αφορά αποκλειστικά τις περιπτώσεις επαγγελματικών υποστατικών, για τα οποία έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής για χρήση τους ως κέντρα αναψυχής, των οποίων όμως, τα εγκεκριμένα αρχιτεκτονικά σχέδια που περιλαμβάνονται στην άδεια οικοδομής δεν συνάδουν με την πραγματική/σημερινή επί τόπου κτηριακή διάταξη του υποστατικού, με αποτέλεσμα να μην καθίσταται δυνατή η έκδοση Πιστοποιητικού Πυροπροστασίας από την Πυροσβεστική Υπηρεσία και κατ' επέκταση να μην εκδίδεται άδεια λειτουργίας επαγγελματικού υποστατικού, με βάση το άρθρο 55 του περί Δήμων Νόμου ή με βάση το άρθρο 93 του περί Κοινοτήτων Νόμου, από την τοπική Αρχή.
2. Σκοπός της ρύθμισης αυτής, είναι να δοθεί χρονικό περιθώριο στις επηρεαζόμενες επιχειρήσεις να ρυθμίσουν όλες τις εκκρεμότητες που αφορούν στην άδεια οικοδομής και να εξασφαλίσουν όλες τις απαραίτητες άδειες και πιστοποιητικά, περιλαμβανομένου και του Πιστοποιητικού Πυροπροστασίας από την Πυροσβεστική Υπηρεσία, ώστε να καταστεί δυνατή η νόμιμη λειτουργία τους.
3. Με βάση τα πιο πάνω, θα επιτρέπεται η συνέχιση της λειτουργίας των υπό αναφορά υποστατικών μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου 2026, νοουμένου ότι θα ακολουθηθεί η διαδικασία που παρατίθεται πιο κάτω:

A. Υποβολή αίτησης για Άδεια Λειτουργίας και για Τροποποιητική Άδεια Οικοδομής

(α) Ο ενδιαφερόμενος επιχειρηματίας θα πρέπει να υποβάλει το αργότερο μέχρι την 31^η Μαρτίου 2026, αίτηση στην τοπική Αρχή για έκδοση άδειας λειτουργίας του επαγγελματικού υποστατικού (κέντρου αναψυχής). Κατά την υποβολή της αίτησης, ο επιχειρηματίας θα πρέπει να υποβάλει αρχιτεκτονικά σχέδια «as built», τα οποία αποτυπώνουν την επί του εδάφους κτηριακή διάταξη του επαγγελματικού υποστατικού, μαζί με σχετική βεβαίωση μελετητή εγγεγραμμένου στο μητρώο μελών του Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου (ΕΤΕΚ), ότι τα εν λόγω αρχιτεκτονικά σχέδια αποτυπώνουν την πραγματική επί του εδάφους κτηριακή διάταξη του επαγγελματικού υποστατικού. Παράλληλα, τα πιο πάνω θα πρέπει να συνοδεύονται από μελέτη στην οποία θα καταγράφονται τα μέσα διαφυγής καθώς και τα μέτρα πυροπροστασίας, η οποία επίσης θα εκπονείται από μελετητή εγγεγραμμένο στο μητρώο μελών του ΕΤΕΚ. Πέραν των προαναφερθέντων εγγράφων, μαζί με την αίτηση θα πρέπει να υποβάλλονται και όλα τα πιστοποιητικά και έγγραφα, τα οποία απαιτούνται με βάση το άρθρο 55 του περί Δήμων Νόμου ή με βάση το άρθρο 93 του περί Κοινοτήτων Νόμου, εκτός από το Πιστοποιητικό Πυροπροστασίας.

(β) Επιπρόσθετα των πιο πάνω, ο επιχειρηματίας θα πρέπει να μεριμνήσει ώστε, το αργότερο μέχρι την 31^η Μαρτίου 2026, ο ιδιοκτήτης της οικοδομής να υποβάλει αίτηση

στην αρμόδια Αρχή με βάση τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο, ήτοι τον οικείο Επαρχιακό Οργανισμό Αυτοδιοίκησης, για έκδοση τροποποιητικής άδειας οικοδομής για το υποστατικό με βάση την πραγματική επί του εδάφους κτηριακή διάταξη.

B. Εξέταση αίτησης για Άδεια Λειτουργίας

Για όσες αιτήσεις υποβληθούν εντός της προθεσμίας που καθορίζεται στην παράγραφο Α πιο πάνω, θα ακολουθείται η πιο κάτω διαδικασία, ώστε μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου 2026, να καταστεί δυνατή η έκδοση Πιστοποιητικού Πυροπροστασίας και η έκδοση άδειας λειτουργίας επαγγελματικού υποστατικού (κέντρου αναψυχής):

(α) Αφού η τοπική Αρχή παραλάβει την αίτηση για έκδοση άδειας λειτουργίας μαζί με τα απαιτούμενα έγγραφα που αναφέρονται στην παράγραφο Α(α) (σχέδια/ μελέτες/ βεβαιώσεις, πιστοποιητικά), θα αποστέλλει τον φάκελο στην Πυροσβεστική Υπηρεσία για απόψεις, μαζί με τα σχέδια «as built» και την προαναφερθείσα μελέτη στην οποία καταγράφονται τα μέσα διαφυγής και τα μέτρα πυροπροστασίας.

Ταυτόχρονα, η τοπική Αρχή θα κοινοποιεί το περιεχόμενο του φακέλου στην αρμόδια Αρχή με βάση τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο (ήτοι τον οικείο Επαρχιακό Οργανισμό Αυτοδιοίκησης), ώστε αυτή να τηρείται ενήμερη για τις μη αδειοδοτημένες οικοδομές και να της παρέχεται η δυνατότητα να προβαίνει σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες, με σκοπό την κινητοποίηση της διαδικασίας νομιμοποίησης των υποστατικών.

(β) Η Πυροσβεστική Υπηρεσία θα ελέγχει τη μελέτη στην οποία καταγράφονται τα μέσα διαφυγής και τα μέτρα πυροπροστασίας και θα υποβάλλει τις απόψεις της στην τοπική Αρχή, με κοινοποίηση στην αρμόδια Αρχή με βάση τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο.

(γ) Ακολούθως, η τοπική Αρχή θα ενημερώνει τον ενδιαφερόμενο επιχειρηματία και τον ιδιοκτήτη του υποστατικού για τις διορθωτικές εργασίες που επιβάλλεται να υλοποιηθούν, πριν τον επιτόπιο έλεγχο της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας.

(δ) Αφού ολοκληρωθεί η εκτέλεση των αναγκαίων εργασιών, και ενημερωθεί σχετικά η τοπική Αρχή, θα υποβάλλεται αίτημα από την τοπική Αρχή στην Πυροσβεστική Υπηρεσία για διενέργεια επιτόπιας επιθεώρησης και ελέγχου κατά πόσον δηλαδή οι εργασίες έγιναν σύμφωνα με τις υποδείξεις της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας.

(ε) Αφού ικανοποιηθεί η Πυροσβεστική Υπηρεσία θα εκδίδει το Πιστοποιητικό Πυροπροστασίας, ώστε στη συνέχεια να μπορεί να εκδοθεί η άδεια λειτουργίας του υποστατικού από την τοπική Αρχή. Η άδεια λειτουργίας θα εκδίδεται με ισχύ η οποία θα καθορίζεται από την τοπική αρχή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 55 του περί Δήμων Νόμου και του άρθρου 93 του περί Κοινοτήτων Νόμου.

4. Συναφώς επισημαίνεται ότι, πριν τη λήξη της ισχύος της Άδειας Λειτουργίας που θα εκδοθεί από την τοπική αρχή βάσει της παρούσας ρύθμισης, και κατά την υποβολή νέας

αίτησης για έκδοση άδειας λειτουργίας, θα πρέπει να έχει εξασφαλιστεί η τροποποιητική άδεια οικοδομής από τον οικείο Επαρχιακό Οργανισμό Αυτοδιοίκησης (κατόπιν της αίτησης που περιγράφεται στην παράγραφο 3Α(β)), με βάση την οποία τα εγκεκριμένα αρχιτεκτονικά σχέδια που περιλαμβάνονται στην τροποποιητική άδεια οικοδομής να συνάδουν με την πραγματική/σημερινή επί τόπου κτηριακή διάταξη του υποστατικού, ούτως ώστε στη συνέχεια να είναι δυνατή η έκδοση νέου Πιστοποιητικού Πυροπροστασίας από την Πυροσβεστική Υπηρεσία και νέας άδειας λειτουργίας από την τοπική αρχή.

5. Υπογραμμίζεται ότι, σε οποιαδήποτε άλλη περίπτωση από αυτή που καθορίζεται στην παρούσα Εγκύκλιο, η Πυροσβεστική Υπηρεσία δεν θα προβαίνει στη διενέργεια ελέγχου εάν δεν υπάρχουν εγκεκριμένα αρχιτεκτονικά σχέδια της άδειας οικοδομής τα οποία συνάδουν πλήρως με την επί τόπου κτηριακή διάταξη, και ως εκ τούτου δεν θα είναι δυνατή η εξασφάλιση Πιστοποιητικού Πυροπροστασίας από την Πυροσβεστική Υπηρεσία και συνεπώς δεν θα είναι δυνατή ούτε η έκδοση άδειας λειτουργίας από την τοπική Αρχή.

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
ΛΕΥΚΩΣΙΑ

10 Ιουλίου 2025