

Διαδικασία Ταχείας Αδειοδότησης: Συνάντηση Προέδρου ΕΤΕΚ και Προέδρου ΣΑΚ με Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως σχετικά με τις ανακλήσεις βεβαιώσεων/ αδειών που εκδόθηκαν και συναφή θέματα

Σε συνέχεια αποφάσεων που λήφθηκαν από ΕΟΑ για ανάκληση αριθμού βεβαιώσεων/αδειών που εκδόθηκαν με την ταχεία διαδικασία αδειοδότησης και ενόψει της αναστάτωσης που προκλήθηκε μεταξύ των μελετητών και επηρεαζόμενων πολιτών, διευθετήθηκε στις 14 Μαΐου συνάντηση αντιπροσωπείας του ΕΤΕΚ με επικεφαλής τον Πρόεδρο του επιμελητηρίου κ. Κ. Κωνσταντή και τον Πρόεδρο του ΣΑΚ, κ. Άλκη Δίκαιο, με το Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως (ΤΠΟ) κ. Κ. Κούνδουρο και στελέχη του Τμήματος με σκοπό την εξεύρεση λύσεων για το θέμα.

Ομοφωνία ΕΤΕΚ- ΤΠΟ σε σχέση με χειρισμό θεμάτων που έχουν δημιουργηθεί:

Κατά τη συνάντηση, η οποία διεξήχθη σε πολύ εποικοδομητικό κλίμα, υπήρξε συμφωνία σε σχέση με τα πιο κάτω σε ότι αφορά σε θέματα εφαρμογής της διαδικασίας, προβλήματα που έχουν δημιουργηθεί και γενικότερα σε σχέση με τα επόμενα βήματα που θα πρέπει να ακολουθηθούν

1. Επιτελικοί Έλεγχοι: Η αναγκαιότητα διενέργειας επιτελικών ελέγχων από τις αδειοδοτούσες αρχές στις υποβληθείσες αιτήσεις είναι δεδομένη και προνοείται σαφώς από τα σχετικά διατάγματα. Ο επιτελικός έλεγχος αποτελεί βασικό πυλώνα στον οποίο στηρίχθηκε η όλη προσέγγιση για την ταχεία αδειοδότηση χαμηλού και μεσαίου ρίσκου αναπτύξεων αφού μέσω αυτού διασφαλίζεται σε μεγάλο βαθμό ότι τυχόν ουσιώδεις αποκλίσεις που πιθανόν να επηρεάζουν ανέσεις περιοίκων, λειτουργικότητα χώρων στάθμευσης κοκ θα εντοπίζονται έγκαιρα, στο στάδιο της εξασφάλισης της Βεβαίωσης της Πολεοδομικής Αρχής και κατά συνέπεια δεν θα προωθείται η υποβολή αίτησης για άδεια οικοδομής σε λανθασμένη βάση.
2. Αξιολόγηση Αυτόματα Εκδοθεισών Βεβαιώσεων: Ενόψει των πιο πάνω και επειδή διαφάνηκε πως η υποχρέωση για διενέργεια ελέγχων δεν εφαρμόσθηκε πλήρως από ορισμένους ΕΟΑ, δόθηκε ορθά στις 11 Μαΐου σχετική οδηγία προς όλους τους ΕΟΑ από τον Διευθυντή ΤΠΟ, ως συντονιστή των Πολεοδομικών Αρχών παγκύπρια (με βάση το Διάταγμα Εκχώρησης Εξουσιών), και με οδηγίες του Υπουργού Εσωτερικών, όπως μεριμνήσουν για αξιολόγηση του συνόλου των αυτόματα εκδοθεισών βεβαιώσεων και υποβάλουν τα αποτελέσματα της αξιολόγησης στο Υπουργείο Εσωτερικών.
3. Άμεσος Τερματισμός Ανακλήσεων: Με βάση την οδηγία του ΤΠΟ υπογραμμίζεται επίσης πως, μέχρι να υποβληθούν τα πιο πάνω δεδομένα καθώς επίσης και έως ότου αξιολογηθούν τα αποτελέσματα των διενεργούμενων ελέγχων προκειμένου να συμφωνηθεί η ερμηνεία των ουσιωδών αποκλίσεων, **η ανάκληση Βεβαιώσεων/ αδειών οικοδομής, θα πρέπει να τερματιστεί.**
Σε ότι αφορά περιπτώσεις εκδοθεισών αδειών οικοδομής για τις οποίες εντοπίζονται ουσιώδεις αποκλίσεις, οι αδειοδοτούσες αρχές **δεν** θα πρέπει να

προχωρούν σε ανάκληση της εκδοθείσας άδειας, αλλά να ενημερώνουν τον μελετητή για τερματισμό τυχόν κατασκευαστικών εργασιών, μέχρις ότου ρυθμιστεί το ζήτημα στο οποίο εντοπίστηκε απόκλιση.

4. Καταβολή τελών για Βεβαιώσεις/ άδειες οικοδομής που ανακλήθηκαν: Σε ότι αφορά τις βεβαιώσεις/άδειες που έχουν ήδη ανακληθεί, συμφωνήθηκε πως οι μελετητές **δεν** θα πρέπει να καλούνται να καταβάλουν εκ νέου δικαιώματα κατά την επανακατάθεση της αίτησης.

Παράλληλα, το ΤΠΟ θα εξετάσει τον τρόπο διευθέτησης της επανακατάθεσης των εν λόγω αιτήσεων **χωρίς** την καταβολή δικαιωμάτων και θα ενημερώσει σχετικά το κοινό και τους μελετητές εντός των επόμενων ημερών.

Περαιτέρω συμφωνήθηκε πως δικαιώματα που ήδη καταβλήθηκαν για επανακατάθεση αιτήσεων που είχαν ανακληθεί θα πρέπει να επιστραφούν στους αιτητές.

Ενημέρωση ΕΤΕΚ σε περίπτωση μη τήρησης των πιο πάνω: ΤΠΟ και ΕΤΕΚ συμφώνησαν πως σε περίπτωση που ζητηθεί από οιονδήποτε ΕΟΑ η επανακαταβολή δικαιωμάτων, τα μέλη δύνανται να ενημερώνουν σχετικά το ΕΤΕΚ για την προώθηση ενεργειών προς επίλυση του ζητήματος.

5. Τεχνική Επιτροπή εξέτασης αιτήσεων που παρουσιάζουν αποκλίσεις πριν από την ανάκληση της βεβαίωσης/άδειας: Συμφωνήθηκε η ανάγκη σύστασης Επιτροπής, αποτελούμενης από εκπροσώπους του έκαστου ΕΟΑ, του ΤΠΟ και του ΕΤΕΚ. Η Επιτροπή θα εξετάζει τις περιπτώσεις αιτήσεων που παρουσιάζουν αποκλίσεις από τις πρόνοιες των διαταγμάτων και της νομοθεσίας και για τις οποίες εξετάζεται από τον ΕΟΑ η ανάκληση της βεβαίωσης/άδειας και με σκοπό τη διασφάλιση ομοιόμορφης προσέγγισης πριν από την ανάκλησή αιτήσεων.

Επισήμανση σημείων που χρήζουν προσοχής κατά την υποβολή αιτήσεων:

Κατά τη συνάντηση υπογραμμίσθηκε επίσης πως κρίνεται σκόπιμο όπως το ΕΤΕΚ ενημερώσει τα μέλη του σε σχέση με τα σημεία τα οποία, με βάση τους ελέγχους που ήδη διενεργήθηκαν σε αιτήσεις που υποβλήθηκαν με την ταχεία διαδικασία, χρήζουν προσοχής κατά την ετοιμασία και υποβολή αιτήσεων. Η ενημέρωση θα επαναληφθεί μετά τη διενέργεια των ελέγχων.

Στο πλαίσιο αυτό και με γνώμονα τη βελτίωση της διαδικασίας και την αποφυγή παραλείψεων που δύναται να οδηγήσουν σε απόρριψη αίτησης ή και ανάκληση εκδοθείσας βεβαίωσης/άδειας, καταγράφονται πιο κάτω κύρια σημεία για τα οποία συχνά παρατηρούνται αποκλίσεις και ως εκ τούτου χρήζουν προσοχής. Στο ίδιο πλαίσιο, το ΕΤΕΚ θα διοργανώσει, σε συνεργασία με τις αδειοδοτούσες αρχές σεμινάρια για τα σημεία που χρήζουν προσοχής κατά την υποβολή αιτήσεων.

- **Πεδίο Εφαρμογής Διαταγμάτων:** Στο πεδίο εφαρμογής των διαταγμάτων που διέπουν την ταχεία αδειοδότηση αναπτύξεων, δεν εμπίπτουν, μεταξύ άλλων, οικόπεδα με ρυμοτομία, δεσμεύσεις, επηρεασμό από δικαιώματα τρίτων, δουλείες κλπ, τεμάχια εντός της Νεκρής Ζώνης, τεμάχια που εφάπτονται σε αργάκι, τεμάχια που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις οικοπέδου ή υπό δημιουργία οικόπεδου, οικόπεδα στα οποία υφίσταται μη οικιστική χρήση (π.χ. εμπορική) κ.α.

- **Συνοδευτικά έγγραφα:** Αιτήσεις για έκδοση άδειας οικοδομής που υποβλήθηκαν χωρίς όλα τα απαιτούμενα συνοδευτικά έγγραφα ή μελέτες, όπως:
 - γεωλογική μελέτη (εάν το οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο εμπίπτει σε Γεωλογική Ζώνη 1 ή/και Ζώνη 2, απαιτείται η προσκόμιση γεωλογικής μελέτης)
 - ενεργοποίηση διαδικασίας οριζόντιου διαχωρισμού (Κατά την υποβολή αίτησης για άδεια οικοδομής θα πρέπει να γίνεται ταυτόχρονα αίτηση για διαχωρισμό (όπου εφαρμόζεται), επιλέγοντας το σχετικό πεδίο στον ΙΠΠΟΔΑΜΟ)
- **Ζητήματα συμμόρφωσης** (αιτήσεις για έκδοση Βεβαίωσης ή άδειας οικοδομής) που αφορούν:
 - απαιτήσεις προσβασιμότητας,
 - απαιτήσεις πυρασφάλειας
 - πρόνοιες και απαιτήσεις χώρων στάθμευσης (επάρκεια και λειτουργικότητα χώρων στάθμευσης)
 - πρόνοιες σε σχέση με το επιτρεπόμενο ύψος και τις αποστάσεις από τα σύνορα (Π.χ. Προτεινόμενες αναπτύξεις με αριθμό ορόφων πέραν του επιτρεπόμενου για τη συγκεκριμένη πολεοδομική ζώνη δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των διαταγμάτων, καθότι απαιτείται η άσκηση διακριτικής ευχέρειας για την παραχώρηση επιπρόσθετου ορόφου/ων.)
 - πρόνοιες σε σχέση με εκσκαφές/επιχωματώσεις (π.χ. Ύψος επιχωματώσεων και ακάλυπτων βεραντών ισογείου πέραν του επιτρεπόμενου (1,20μ) από το συνεχόμενο έδαφος εντός των 3,00μ από τα σύνορα του τεμαχίου).
 - υπολογισμό συντελεστή δόμησης
 - υπέρβαση υψών περιτειχισμάτων
 - κατασκευές στην οροφή οικοδομών (Οι επιτρεπόμενοι καλυμμένοι χώροι στην οροφή κτηρίων δεν πρέπει να υπερβαίνουν (εξαιρουμένου τυχόν πέργολας) το 35% του εμβαδού της συνολικής επιφάνειας της οροφής.)

Πρόσθετες εισηγήσεις του ΕΤΕΚ:

Πέραν των πιο πάνω το ΕΤΕΚ ενημέρωσε σε σχέση με περαιτέρω εισηγήσεις που επεξεργάστηκε και τις οποίες θα υποβάλει και επισήμως προς τον Υπουργό Εσωτερικών με γνώμονα την υιοθέτησή τους στις διαδικασίες ταχείας αδειοδότησης προς απάμβλυνση ζητημάτων που έχουν παρατηρηθεί κατά την εφαρμογή των διαταγμάτων.

- **Δυνατότητα χαρακτηρισμού αιτήσεων που υποβάλλονται με την ταχεία διαδικασία ως ελλείψεις:** Για περιπτώσεις αιτήσεων που κατά τον επιτελικό έλεγχο εντοπίζονται ελλείψεις που δεν δικαιολογούν την απόρριψη τους αλλά ούτε και την έκδοση Βεβαίωσης της Πολεοδομικής Αρχής ή άδειας οικοδομής, η αίτηση θα πρέπει να καθίσταται ελλιπής και να δίδεται χρονικό περιθώριο στους μελετητές για την προσκόμιση των απαραίτητων στοιχείων. Μέχρι την υλοποίηση της δυνατότητας αυτής στο σύστημα ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ, θα πρέπει να δίδεται η

δυνατότητα προσκόμισης περαιτέρω στοιχείων από τους μελετητές, εκτός του συστήματος.

- **Δυνατότητα χειρισμού Αίτησης που υποβλήθηκε με την ταχεία διαδικασία αδειοδότησης προς εξέταση με βάση τη συμβατική διαδικασία αδειοδότησης:** Για περιπτώσεις αιτήσεων που υποβάλλονται με την ταχεία διαδικασία αδειοδότησης, οι οποίες είναι σε γενικές γραμμές πλήρεις ή έχουν επουσιώδεις ελλείψεις, αλλά δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των εν λόγω διαταγμάτων, αντί της απόρριψης θα πρέπει να υπάρχει η δυνατότητα χειρισμού της αίτησης με βάση τη συνήθη διαδικασία αδειοδότησης.
- **Δυνατότητα υποβολής αίτησης για τροποποιητική άδεια με την ταχεία διαδικασία:** Ένεκα της απουσίας της εν λόγω δυνατότητας, στις περιπτώσεις που η αίτηση αφορά μεμονωμένες τροποποιήσεις στην υφιστάμενη άδεια/βεβαίωση, οι μελετητές αναγκάζονται είτε να υποβάλλουν εκ νέου αίτηση με την ταχεία διαδικασία και να καταβάλλουν εκ νέου δικαιώματα για ολόκληρη την ανάπτυξη ή να υποβάλλουν αίτηση για προσθηκομετατροπές, παρόλο που η ανάπτυξη δεν έχει ακόμη υλοποιηθεί. Για τις περιπτώσεις αυτές θα πρέπει να ενταχθεί λειτουργία στο σύστημα ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ που να επιτρέπει την υποβολή αίτησης για τροποποιητική άδεια για αιτήσεις που υποβάλλονται με την ταχεία διαδικασία.

Μονόδρομος η ταχεία αδειοδότηση- Απαραίτητη η τήρηση από όλους των συμφωνηθέντων:

Με την ευκαιρία της ενημέρωσης αυτής, το ΕΤΕΚ επιθυμεί να ενημερώσει τα μέλη του πως αφουγκράζεται πλήρως τις ανησυχίες τους. Το ΕΤΕΚ υπογραμμίζει πως, μέσα από τη συνεργασία όλων των εμπλεκομένων, Υπουργείου Εσωτερικών, ΤΠΟ και ΕΟΑ και εφόσον τηρηθούν, αφενός, οι πρόνοιες των διαταγμάτων και τα όσα προαναφερόμενα έχουν συμφωνηθεί και αφετέρου, υιοθετηθούν οι πιο πάνω εισηγήσεις του ΕΤΕΚ, είναι εφικτή η επίλυση των προβλημάτων που έχουν δημιουργηθεί και η ομαλή λειτουργία της ταχείας αδειοδότησης προς όφελος όλων, και κυρίως της κοινωνίας.