



ΚΥΠΡΙΑΚΗ



ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Αρ. Φακ.: 5.33.18.004, 5.33.018.003.01
Αρ. Τηλ.: 22867629
Αρ. Τηλεομ.: 22867696
email: Info@moi.gov.cy

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
1453 ΛΕΥΚΩΣΙΑ

ΕΤΕΚ			
Αρ. Φακ. 312		Απ.	
Α/Α 63432		ΗΜΕΡ. ΛΗΨΕΩΣ	
24 APR 2013			
Διαβιβάζεται:			
Χ/Α	Χ/Α	Χ/Α	Χ/Α
ΚΕ	ΚΕ	ΚΕ	ΚΕ
Δ/Ο	Δ/Ο	Δ/Ο	Δ/Ο
Χ/Α	Χ/Α	Χ/Α	Χ/Α

18 Απριλίου 2013

ΕΠΕΙΓΟΥΣΑ - ΜΕ ΤΟ ΤΗΛΕΟΜΟΙΟΤΥΠΟ

Οικοδομικές Αρχές,

Κύριοι,

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 2/2013

**ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΕΙΣ
ΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΜΕ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ
ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΣΚΗΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ**

Το Υπουργείο Εσωτερικών, έχοντας ως στόχο την επιτάχυνση, την απλούστευση και τον εκσυγχρονισμό του συνολικού συστήματος αδειοδότησης, το οποίο πρέπει να καταστεί άμεσο, ταχύ, φιλικό προς τον πολίτη, ελκυστικό προς τον επενδυτή, κατάλληλο για τις απαιτήσεις τις εποχής μας και τις ανάγκες της οικονομίας του τόπου, επιδιώκει τη μεθοδική επίλυση των διαπιστούμενων τριβών μεταξύ των επιμέρους συστημάτων πολεοδομικού και οικοδομικού ελέγχου.

2. Έχει διαπιστωθεί ότι σε πολλές περιπτώσεις οι διαβουλεύσεις των αρμόδιων, με βάση τον περί Ρυθμίσεων Οδών και Οικοδομών Νόμο, Αρχών με τις Πολεοδομικές Αρχές δεν περιορίζονται στις πραγματικά αναγκαίες, με αποτέλεσμα να δημιουργούνται σημαντικές καθυστερήσεις και αχρείαστα εμπόδια στην παραγωγική διαδικασία. Αναφέρονται ενδεικτικά οι περιπτώσεις αιτήσεων για ανέγερση / επέκταση / βελτίωση / μετατροπή μονοκατοικίας μέχρι τετρακατοικίας και βοηθητικών οικοδομών σε σχέση με αυτήν (περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας [Οικιστική Ανάπτυξη σε Οικόπεδα] Ειδικό Διάταγμα Ανάπτυξης του 2002), έκδοσης πιστοποιητικών εγκρίσεως, αιτήσεων για αναπτύξεις εντός των Βρετανικών Βάσεων, αιτήσεων για οριζόντιους διαχωρισμούς οικοδομών, καθώς και αιτήσεων για βιομηχανικές οικοδομές σε κυβερνητικές βιομηχανικές περιοχές.

3. Η ανωτέρω διαπίστωση, όπως και η γενικότερη συστηματική προσπάθεια που καταβάλλει το Υπουργείο Εσωτερικών για επιτάχυνση της διαδικασίας αδειοδότησης, δικαιολογούν την άμεση εφαρμογή μέτρων, ώστε οι διαβουλεύσεις των αρμόδιων Αρχών με τις Πολεοδομικές Αρχές να περιορίζονται στο ελάχιστο και μόνο εφόσον προκύπτουν ουσιώδη ερωτήματα πολεοδομικής φύσης και οι αρμόδιες Αρχές αδυνατούν να τα απαντήσουν.

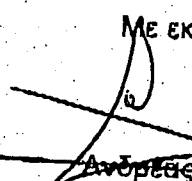
4. Σημειώνεται ότι με την επιστολή μου με αρ. φακ. 5.33.50/11 και ημερομηνία 31.5.2011 σας αποστάληκε Πίνακας που περιλαμβάνει τις απαραίτητες διαβουλεύσεις ανά τύπο ανάπτυξης για την έκδοση άδειας οικοδομής. Επιπρόσθετα, αναφέρεται ότι σύμφωνα με το άρθρο 4(2) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικού) Νόμου του 2011, ανεξάρτητα από τις πρόνοιες του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου ή οποιουδήποτε Γενικού ή Ειδικού Διατάγματος Ανάπτυξης που εκδίδεται δυνάμει του εν λόγω Νόμου, η αρμόδια Αρχή έχει την εξουσία να ασκεί την κρίση της και να αποφασίζει κατά πόσο δικαιολογείται να

εκδώσει άδεια (νοουμένου ότι διασφαλίζονται οι ανέσεις εφαιπτόμενων ιδιοκτησιών ή ιδιοκτησιών στην περιοχή της οικοδομής), ακόμα και σε περιπτώσεις αιτήσεων για οικιστική ανάπτυξη που δεν είναι σύμφωνες με χορηγηθείσα πολεοδομική άδεια ή σε περιπτώσεις που προνοούνται σε Γενικό ή σε Ειδικό Διάταγμα Ανάπτυξης που εκδίδεται με βάση τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο, καθόσον αφορά:

- (α) Την εσωτερική οργάνωση κάθε αυτοτελούς μονάδας που προνοείται σε άδεια που χορηγήθηκε,
- (β) την τροποποίηση της διαρρύθμισης των χώρων στάθμευσης που προνοούνται σε πολεοδομική άδεια, νοουμένου ότι αυτοί λειτουργούν με επάρκεια,
- (γ) την τοποθέτηση των ανοιγμάτων στις όψεις οικοδομής,
- (δ) το ύψος ορόφου οικοδομής και το συνολικό ύψος της οικοδομής, όταν ο αριθμός ορόφων δεν υπερβαίνει τον επιτρεπόμενο,
- (ε) το ύψος περιτειχίσματος οικοδομής,
- (στ) θέματα που ορίζονται στο Διάταγμα του Υπουργού Εσωτερικών που δημοσιεύθηκε ως Κ.Δ.Π. 114/2012 στην Ε.Ε.Δ. με αρ. 4556, ημερ. 30.3.2012 (αντίγραφο επισυνάπτεται).

5. Παρακαλώ για την άμεση και πιστή εφαρμογή των ανωτέρω για τη βελτίωση των συστημάτων αδειοδότησης της ανάπτυξης.

Με εκτίμηση,


~~Ανδρέας Ασπιώτης~~
Γενικός Διευθυντής
Υπουργείου Εσωτερικών

Κοιν.: Πολεοδομικές Αρχές,

- Πρόεδρο Ένωσης Δήμων Κύπρου,
- Πρόεδρο Ένωσης Κοινοτήτων Κύπρου,
- Πρόεδρο Συμβουλίου Μελέτης Παρεκκλίσεων,
- Πρόεδρο Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου,
- Πρόεδρο Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Κύπρου,
- Πρόεδρο Συλλόγου Πολιτικών Μηχανικών Κύπρου,
- Πρόεδρο Συνδέσμου Πολεοδόμων Κύπρου,
- Πρόεδρο Παγκύπριας Οργάνωσης Ελεύθερων Επαγγελματιών Μελετητών Αρχιτεκτόνων και Πολιτικών Μηχανικών (ΠΟΕΕΜ),
- Πρόεδρο Συνδέσμου Επιχειρηματιών Ανάπτυξης Γης και Οικοδομών,
- Πρόεδρο Συνδέσμου Εργολάβων Οικοδομών Κύπρου – Ομοσπονδία Συνδέσμων Εργολάβων Οικοδομών Κύπρου,
- Πρόεδρο Συνδέσμου Επιστημόνων Εκτιμητών και Συμβούλων Ακινήτων Κύπρου,
- Πρόεδρο Κυπριακού Συνδέσμου Ακινήτων Κύπρου.

Ο ΠΕΡΙ ΡΥΘΜΙΣΕΩΣ ΟΔΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΝΟΜΟΣ

ΝΟΜΟΙ 14 ΤΟΥ 1959, 67 ΤΟΥ 1983, 6 ΚΑΙ 85 ΤΟΥ 1984, 12 ΤΟΥ 1989, 38 ΤΟΥ 1989, 13 ΚΑΙ 28 ΤΟΥ 1974, 24 ΤΟΥ 1978, 26 ΤΟΥ 1979, 80 ΤΟΥ 1982, 15 ΤΟΥ 1983, 9, 115 ΚΑΙ 199 ΤΟΥ 1989, 53, 87 ΚΑΙ 318 ΤΟΥ 1987, 108 ΚΑΙ 243 ΤΟΥ 1988, 122 ΤΟΥ 1990, 97(I) ΤΟΥ 1992, 45(I) ΤΟΥ 1994, 14(I) ΚΑΙ 82(I) ΤΟΥ 1996, 37(I) ΚΑΙ 72(I) ΤΟΥ 1997, 71(I) ΤΟΥ 1998, 35(I), 61(I) ΤΟΥ 1999 ΚΑΙ 81(I) ΤΟΥ 1999, 37(I), 68(I), 73(I), 128(I) ΚΑΙ 187(I) ΤΟΥ 2000, 28(I), 33(I) ΚΑΙ 202(I) ΤΟΥ 2002, 101(I) ΤΟΥ 2006, 21(I) ΤΟΥ 2008, 47(I), 77(I) ΚΑΙ 131(I) ΤΟΥ 2011

Διάταγμα με βάση το άρθρο 4(2)(στ)

Ο Υπουργός Εσωτερικών, ασκώντας τις εξουσίες που του παρέχονται με βάση το άρθρο 4(2)(στ) του περί Ρύθμισης Οδών και Οικοδομών Νόμου, εκδίδει το ακόλουθο Διάταγμα:

Τα θέματα για τα οποία η αρμόδια αρχή έχει τη δυνατότητα να εκδίδει Άδεια Οικοδομής σε περιπτώσεις αιτήσεων για οικιστική ανάπτυξη που δεν είναι σύμφωνες με χαρτηγήθεια πολεοδομική άδεια ή σε περιπτώσεις που προνοούνται σε Γενικό ή σε Ειδικό Διάταγμα Ανάπτυξης που εκδίδεται με βάση τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο και τις εκάστοτε τροποποιήσεις αυτού είναι τα ακόλουθα:

- | | |
|------------------|--|
| 14 του 1959 | (α) Περιγραφή τεμαχίου σε Γεωργική Ζώνη ύψους περαν του 1,20μ υπό προϋποθέσεις, σύμφωνα με το γύρω περιβάλλον. |
| 67 του 1983 | (β) Αλλαγή αντλίων σε πρατήρια πετρελαιοειδών από μονές σε διπλές αντλίες, αλλαγές στις κανούλες και αλλαγή αποθηκών και δεξαμενών. |
| 65 του 1984 | (γ) Η ενοποίηση 2 καταστημάτων νοουμένου ότι το νέο κατάστημα δεν υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο εμβαδόν από το ισχύον Σχέδιο Ανάπτυξης. |
| 12 του 1989 | (δ) Αλλαγή της χωροθέτησης των οικοδομών (κύριας και βοηθητικών) στο τεμάχιο, νοουμένου ότι τηρούνται οι ελάχιστες αποστάσεις από τα σύνορα. |
| 38 του 1989 | (ε) Μικρές προσθήκες/μετατροπές στην οικοδομή οι οποίες είναι αναγκαίες να γίνουν για να μπορούν να εφαρμοστούν τα μέτρα πρόσβασης και ασφάλειας σε οικοδομές από άτομα με αναπηρία. |
| 13 του 1974 | (στ) Αντίθεση Μηχανοστασίου κολυμβητικής δεξαμενής, η οποία εφάπτεται των συνόρων, με εξαίρεση το οδικό σύνορο. |
| 28 του 1974 | (ζ) Διαφοροποίηση στη διαμόρφωση/τοποτέχνηση του ελεύθερου χώρου του τεμαχίου απ' ότι προέβλεπε το εγκεκριμένο χωροταξικό σχέδιο άδειας. |
| 24 του 1978 | (η) Κατασκευή πέργολας - σκαδίου, παγδατί περιβαρισμένου εμβαδού που εφάπτονται των συνόρων του τεμαχίου (εκτός του οδικού συνόρου) νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις των παρακείμενων τεμαχίων. |
| 26 του 1979 | (θ) Τροποποίηση/μετατροπή της διαρρύθμισης των χώρων στάθμευσης, νοουμένου ότι τηρούνται τα γεωμετρικά πρότυπα όπως καθορίζεται με βάση τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο. |
| 80 του 1982 | (ι) Αύξηση του ύψους της περίφραξης, μετά τα 3,00μ από το οδικό σύνορο, μέχρι τα 2,50μ λόγω μορφολογίας του εδάφους. |
| 15 του 1983 | (κ) Περιγραφή κενού οικοπέδου, στις περιπτώσεις εγκεκριμένων οικοπέδων που δεν επηρεάζονται από τη διαμόρφωση, διάνοξη ή ουσιαστική διαπλάτυνση προσπέλασης σε υπεραστική οδό. |
| 9 του 1986 | (λ) Κατασκευή ιδιωτικής κολυμβητικής δεξαμενής σε απόσταση μικρότερη των 3 μέτρων και μέχρι 1,5 μέτρα (ελάχιστο όριο) από τα γειτονικά τεμάχια, πεζόδρομο, ή δημόσιο χώρο πρασίνου, όχι στις περιπτώσεις πεζόδρομου ή δημόσιου χώρου πρασίνου ή δημόσιου δρόμου. |
| 115 του 1989 | (μ) Μετατροπή/αναδιάταξη ιδιωτικού χώρου πρασίνου σε περίπτωση πολυκατοικιών που δεν είναι σύμφωνα με σχετικά όρα της πολεοδομικής άδειας. |
| 199 του 1989 | |
| 53 του 1987 | |
| 87 του 1987 | |
| 318 του 1987 | |
| 108 του 1988 | |
| 243 του 1988 | |
| 122 του 1990 | |
| 97(I) του 1992 | |
| 45(I) του 1994 | |
| 14(I) του 1996 | |
| 62(I) του 1996 | |
| 37(I) του 1997 | |
| 72(I) του 1997 | |
| 71(I) του 1998 | |
| 35(I) του 1999 | |
| 61(I) του 1999 | |
| 81(I) του 1999 | |
| 57(I) του 2000 | |
| 68(I) του 2000 | |
| 73(I) του 2000 | |
| 128(I) του 2000 | |
| 157(I) του 2000 | |
| 28(I) του 2002 | |
| 33(I) του 2002 | |
| 202(I) του 2002 | |
| 101(I) του 2006 | |
| 21(I) του 2008 | |
| 47(I) του 2011 | |
| 7(I) του 2011 | |
| 131(I) του 2011. | |

Έγινε στις 19 Μαρτίου 2012.

(Υ.Ε. 5.33.50.6)