



Η νέα διαδικασία της οικοδομικής αδειοδότησης

Αντριάνα Πατσαλοσαββή
Υπουργείο Εσωτερικών

Νομοθετική Ρύθμιση

- Το περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Διαδικασία Υποβολής και Εξέτασης Αίτησης για Έκδοση Άδειας των Οικιστικών Αναπτύξεων μέχρι Δύο Οικιστικές Μονάδες) Διάταγμα του 2020 (ΚΔΠ 388/2020).
- Δημοσιεύθηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας στις 21 Αυγούστου 2020 (Ε.Ε. Παρ. III(I), Αρ. 5342, 21.8.2020)



Σκοπός της νέας διαδικασίας

- Απλοποίηση και επιτάχυνση της διαδικασίας υποβολής και εξέτασης αίτησης για έκδοση Άδειας Οικοδομής μέχρι δύο οικιστικές μονάδες,
- Καθορισμός χρονικού περιθωρίου για την ολοκλήρωση της εξέτασης.



Πεδίο Εφαρμογής

- Οικιστική ανάπτυξη μέχρι δύο μονάδες σε οικόπεδο ή σε υπό δημιουργία οικόπεδο με γραπτή βεβαίωση του επιβλέποντα μηχανικού,
- προσθήκη κατοικίας σε υφιστάμενη οικοδομή όταν το τελικό σύνολο των κατοικιών δεν ξεπερνά τις δύο,
- σε Οικιστική ή Τουριστική Ζώνη ή Ζώνη Κατοικίας και Γραφείων.



Πεδίο Εφαρμογής (Προϋποθέσεις)

- Προηγείται η χορήγηση πολεοδομικής άδειας η οποία εκδίδεται με βάση την ειδική διαδικασία της πολεοδομικής βεβαιότητας.
- Για οικοδομή που αποτελείται από δύο μονάδες, οι οποίες μπορούν να λειτουργήσουν αυτοτελώς, μαζί με την άδεια οικοδομής υποβάλλεται και άδεια για τη διαίρεση της οικοδομής στις επιμέρους μονάδες.



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Πεδίο Εφαρμογής (Εξαιρέσεις)

- Καθορισμένες Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ) και σε περιπτώσεις οικοδομών που έχουν κηρυχθεί ως διατηρητέες, με βάση το άρθρο 38 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου και σε περιοχές στις οποίες η Κυπριακή Δημοκρατία δεν ασκεί αποτελεσματικό έλεγχο.



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Ημερομηνία Έναρξης

- 1η Οκτωβρίου 2020

- αίτηση για άδεια οικοδομής (ή άδεια οικοδομής και άδεια διαίρεσης) υποβάλλεται στις 36 αρμόδιες οικοδομικές Αρχές, σε έντυπη μορφή, ή
- αίτηση για άδεια οικοδομής (ή άδεια οικοδομής και άδεια διαίρεσης) υποβάλλεται στις Επαρχιακές Διοικήσεις σε ηλεκτρονική μορφή.



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Ημερομηνία Έναρξης

- 1η Ιανουαρίου 2022

- αίτηση για άδεια οικοδομής (ή άδεια οικοδομής και άδεια διαίρεσης) υποβάλλεται στην αρμόδια Αρχή, αποκλειστικά σε ηλεκτρονική μορφή.



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Απαιτούμενα έγγραφα

- Κατάλογος στο Παράρτημα Ι – Διάταγμα ΚΔΠ388/2020.
- Κύριες αλλαγές:
 - Βεβαίωση ΕΤΕΚ για την Ασφάλιση Επαγγελματικής Ευθύνης του μελετητή,
 - Βεβαίωση εξόφλησης του μελετητή,
 - Ανάλυση υπολογισμού των δικαιωμάτων της άδειας.



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Ευθύνη Μελετητών

- Ο μελετητής φέρει την πλήρη ευθύνη για την ορθότητα και την ακρίβεια των στοιχείων που περιλαμβάνονται στην αίτηση για έκδοση άδειας (οικοδομής ή/και διαίρεσης).



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Διαδικασία Ελέγχου

- Κατά την υποβολή της αίτησης, η οικοδομική Αρχή διενεργεί ταχύ και συνοπτικό έλεγχο πληρότητας της αίτησης.

Σε περίπτωση μη πλήρους αίτησης, η οικοδομική Αρχή απέχει από την παραλαβή της αίτησης και σε περίπτωση που διαπιστωθεί σε κατοπινό στάδιο ότι υπάρχουν ανακρίβειες ή λάθη, η αίτηση δεν θα εγκρίνεται.



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Διαδικασία Ελέγχου

- Κατά την εξέταση της αίτησης ή αφότου εκδοθεί η άδεια, εφόσον αιτιολογείται, η οικοδομική Αρχή δύναται να ενημερώσει το ΕΤΕΚ για τη λήψη μέτρων εναντίον μελετητή και η άδεια παύει να ισχύει.



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Ολοκλήρωσης της εξέτασης αίτησης

- Ολοκλήρωση της εξέτασης της αίτησης και έκδοση άδειας οικοδομής (ή άδειας οικοδομής και άδειας διαίρεσης) από την αρμόδια Αρχή, εντός είκοσι (20) εργάσιμων ημερών* από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης.

* Ως πρώτη εργάσιμη μέρα θα θεωρείται η αμέσως επόμενη εργάσιμη μέρα από την ημέρα υποβολής της αίτησης.



Ολοκλήρωσης της εξέτασης αίτησης

- Στην περίπτωση ηλεκτρονικής υποβολής της αίτησης, ολοκλήρωση της εξέτασης της αίτησης και έκδοση άδειας οικοδομής (ή άδειας οικοδομής και άδειας διαίρεσης), εντός δέκα (10) εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης.



Διακριτική Ευχέρεια

- Σε περίπτωση που τα σχέδια της αίτησης για άδεια, διαφέρουν από τα σχέδια της χορηγηθείσας Πολεοδομικής Άδειας στο πλαίσιο της διακριτικής ευχέρειας της οικοδομικής Αρχής, με βάση την ΚΔΠ 309/2019, το χρονικό περιθώριο των 10 και 20 εργάσιμων ημερών για την εξέταση και έκδοση άδειας, δεν θα εφαρμόζεται.



Τυπικοί Όροι Άδειας

- Για σκοπούς ομοιομορφίας στην εφαρμογή της νέας διαδικασίας αδειοδότησης, Τυπικοί Όροι που θα επισυνάπτονται της άδειας, θα διαβιβαστούν στις οικοδομικές Αρχές με σχετική εγκύκλιο.



Στατιστικά Στοιχεία – Δημοσίευση

- Το Υπουργείο Εσωτερικών θα παρακολουθεί την εφαρμογή της νέας διαδικασίας με τη συνεργασία των οικοδομικών Αρχών.
- Τα στοιχεία που θα προκύπτουν από την παρακολούθηση της διαδικασίας, θα δημοσιεύονται και θα αναρτώνται στην αντίστοιχη ιστοσελίδα του Υπουργείου.



Ηλεκτρονική Υποβολή

- Για τους σκοπούς της ηλεκτρονικής υποβολής των αιτήσεων, έχει ήδη ετοιμαστεί ειδική πλατφόρμα.
- Υποβολή απαραίτητων εγγράφων σε μορφή pdf.
- Κατάλληλη κλίμακα σχεδίων ώστε επιτρέπεται εκτύπωση σε μέγεθος χαρτιού A3.



Ηλεκτρονική Υποβολή

- Ηλεκτρονική διαχείριση της αίτησης από την αρμόδια Αρχή.
- Άδεια Οικοδομής με επισυναπτόμενα έγγραφα θα εκδίδεται σε έντυπη μορφή αφού πληρωθούν τα απαραίτητα δικαιώματα, μέχρι την υιοθέτηση της ηλεκτρονικής έκδοσης μέσω και της ηλεκτρονικής υπογραφής.



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Σας ευχαριστώ



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ