

Νέα πολιτική αδειοδότησης της ανάπτυξης (μέχρι δύο μονάδες κατοικίας σε οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο)

Σύντομο ιστορικό

1. Το Υπουργείο Εσωτερικών, υπό υπουργίας του Κ. Πετρίδη, σε στενή συνεργασία με το ΕΤΕΚ και αξιοποιώντας στοιχεία από έκθεση που κατέθεσαν Αυστριακοί εμπειρογνώμονες ετοίμασε και παρουσίασε τον Δεκέμβριο του 2019 ολοκληρωμένο πλαίσιο πολιτικής για τον ριζικό εκσυγχρονισμό του συστήματος αδειοδότησης και ελέγχου της ανάπτυξης.
2. Το πλαίσιο πολιτικής που ετοιμάστηκε είναι ένα ολοκληρωμένο κείμενο το αγγίζει όλες τις πτυχές της αδειοδότησης, ελέγχου και τιτλοποίησης της ανάπτυξης και περιέχει αριθμό δράσεων οι οποίες κατηγοριοποιήθηκαν ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες. Το ολοκληρωμένο κείμενο της νέας πολιτικής για την αδειοδότηση της ανάπτυξης μπορείτε να το βρείτε [εδώ](#).

Υλοποίηση στοιχείων την νέας πολιτικής που αφορούν αδειοδότηση μέχρι δύο μονάδων κατοικίας σε εγκεκριμένο ή υπό δημιουργία οικόπεδο

3. Ως πρώτο βήμα για την υλοποίηση της νέας πολιτικής που ετοιμάστηκε, το Υπουργείο Εσωτερικών υπό την υπουργία του Ν. Νουρή προχώρησε στην ετοιμασία νέας πολιτικής αδειοδότησης που να αφορά αδειοδότηση μέχρι δύο μονάδων κατοικίας σε εγγεγραμμένο οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο. Η νέα αυτή πολιτική ακολουθεί την προσέγγιση του καθορισμού διαφορετικών διαδρομών αδειοδότησης ανάλογα με το ρίσκο και τη πολυπλοκότητα κάθε περίπτωσης, κάτι που ακολουθούν αρκετά σύγχρονα κράτη. Η προσέγγιση αυτή περιλαμβάνονταν στις συστάσεις της Τεχνικής Έκθεσης που κατέθεσαν οι Αυστριακοί Εμπειρογνώμονες.
4. Το ΕΤΕΚ, συμμετείχε έμπρακτα σε όλες τις διαβουλεύσεις που προηγήθηκαν για εκπόνηση αυτής της πτυχής της νέας πολιτικής και υπέβαλε σειρά εισηγήσεων ή και προτάσεων, αρκετές εκ των οποίων έγιναν αποδεκτές.
5. Με την κατάληξη της διαβούλευσης το ΕΤΕΚ ενημέρωσε τον Υπουργό Εσωτερικών ότι παρόλο που είχε ζητήσει να δοθεί μεγαλύτερος χρόνος προσαρμογής και παράλληλης εφαρμογής της υφιστάμενης και της νέας ρύθμισης μέχρι το τέλος του 2020, θα παραμείνει σύμμαχος και υποστηρικτής της Πολιτείας σε κάθε προσπάθεια σας για εκσυγχρονισμό της διαδικασίας αδειοδότησης και ελέγχου της ανάπτυξης.
6. Συναφώς το ΕΤΕΚ, σημείωσε πως αναμένει ότι θα υλοποιηθούν εντός χρονοδιαγραμμάτων και τα πρόσθετα, εξαιρετικά σημαντικά βήματα, σε σχέση με την απλοποίηση του υπολογισμού των τελών και την καθολική ηλεκτρονική υποβολή αιτήσεων για αδειοδότηση» και ότι οι αρμόδιες αρχές θα τηρήσουν αυτά που τους αναλογούν.

Περαιτέρω σημειώθηκε ότι δεν εγκαταλείπονται οι προσπάθειες για θεσμοθέτηση του μητρώου μελετητών, όπως ήταν οι αρχικοί σχεδιασμοί. Παράλληλα σημειώθηκε ότι αυτό είναι το πρώτο και σημαντικό βήμα προς την κατεύθυνση του ριζικού εκσυγχρονισμού του συστήματος αδειοδότησης και ελέγχου της ανάπτυξης, αλλά πρέπει να γίνουν και πολλά άλλα, όπως αυτά καθορίστηκαν στο ολοκληρωμένο κείμενο της νέας πολιτικής για την αδειοδότηση της ανάπτυξης.

Οι βασικές παράμετροι της νέας πολιτικής

7. Πεδίο εφαρμογής του νέου πλαισίου τόσο για την πολεοδομική άδεια και την άδεια οικοδομής **είναι αναπτύξεις που αφορούν οικιστική ανάπτυξη μέχρι 2 μονάδων κατοικίας, σε οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο.** Έχουν εξαιρεθεί από το πεδίο εφαρμογής αιτήσεις για άδεια εντός των καθορισμένων Περιοχών Ειδικού Χαρακτήρα.

8. Ως **ημερομηνία έναρξης** του νέου πλαισίου έχει τεθεί η **1^η Οκτωβρίου 2020.**

9. **Μετά την ημερομηνία αυτή** για αναπτύξεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του νέου πλαισίου **θα γίνονται αποδεκτές αιτήσεις ΜΟΝΟ με τις νέες διαδικασίες που καθορίστηκαν.**

10. Καθοριστικής σημασίας νέο στοιχείο στη διαμόρφωση αυτής της πολιτικής απετέλεσε η άμεση εφαρμογή της πολύ σημαντικής απαίτησης που περιείχε το νομοσχέδιο του μητρώου μελετητών, δηλαδή της **υποχρεωτικής σύναψης από το φυσικό πρόσωπο αρχιτέκτονα και πολιτικό μηχανικό μελετητή /επιβλέποντα του έργου κατάλληλης ασφάλισης επαγγελματικής ευθύνης.** Η ασφάλιση αυτή είναι προϋπόθεση για υποβολή μελέτης για αυτές τις περιπτώσεις, τόσο για σκοπούς έκδοσης πολεοδομικής άδειας, όσο και για σκοπούς έκδοσης άδειας οικοδομής. Η υπό αναφορά ασφάλιση θα έχει τις ίδιες απαιτήσεις οι οποίες από το 2012 εφαρμόζονται για τις εταιρείες μελετών που εγγράφονται στο ΕΤΕΚ, ως νομικά πρόσωπα. Οι ελάχιστες απαιτήσεις της ασφάλισης για φυσικά πρόσωπα είναι δημοσιευμένες [εδώ.](#)

Για ικανοποίηση της απαίτησης αυτής θα προσκομίζεται στις αρμόδιες πολεοδομικές/οικοδομικές αρχές, μαζί με την αίτηση για άδεια, σχετική βεβαίωση ότι ικανοποιείται η απαίτηση ασφάλισης. Την βεβαίωση αυτή θα την εκδίδει το ΕΤΕΚ. Η διαδικασία χορήγησης της βεβαίωσης θα γίνεται ΜΟΝΟ ηλεκτρονικά στο

<https://forms.gle/Ubc7cSrMUShZNiERA>

Νοείται πως οι εταιρείες μελετών οι οποίες είναι εγγεγραμμένες στον κλάδο αρχιτεκτονικής ή πολιτικής μηχανικής και κατέχουν σε ισχύ πιστοποιητικό εγγραφής πληρούν την απαίτηση ασφάλισης.

11. Σημαντική νέα πτυχή της νέας διαδικασίας είναι ότι πλέον θα **απαιτείται βεβαίωση εξόφλησης των μελετητών ως προϋπόθεση της έκδοσης άδειας οικοδομής, κάτι το οποίο ήταν απαίτηση του ΕΤΕΚ.**

12. Οι νέες διαδικασίες περιλαμβάνουν **δυνατότητα ηλεκτρονικής υποβολής αιτήσεων, κάτι το οποίο επίσης συνιστούσε απαίτηση του ΕΤΕΚ, η οποία μετά τις 01.01.2021 αναμένεται να καταστεί ως υποχρεωτική.**

13. Σε ότι αφορά την Κεντρική κυβέρνηση (Κεντρική Πολεοδομία και επαρχιακά της και Έπαρχοι) όπως ήδη εξαγγέλθηκε, μετά και από εισήγηση του ΕΤΕΚ καταργείται η απαίτηση για προσκόμιση στοιχείων και πληροφοριών που ήδη βρίσκονται στη κατοχή των δημόσιων υπηρεσιών (πρόσφατος τίτλος ιδιοκτησίας και πρόσφατο κτηματολογικό σχέδιο).

14. Με τις νέες διαδικασίες **καθορίστηκαν ρητά και πολύ στενά χρονοδιαγράμματα για την έκδοση τόσο της πολεοδομικής όσο και της άδειας οικοδομής.** Στην περίπτωση ηλεκτρικής υποβολής η άδεια προβλέπεται να εκδίδεται ταχύτερα.

Σημαντικά στοιχεία σε ότι αφορά την έκδοση πολεοδομικής άδειας

15. Η όλη διαδικασία έχει ρυθμιστεί και απόκτησε κανονιστική ισχύ μέσω έκδοσης του διατάγματος 388/2020 (Διαδικασία υποβολής κι εξέτασης αίτησης για έκδοση Άδειας οικιστικών αναπτύξεων μέχρι δύο οικιστικές μονάδες) και της Εντολής 2 του 2020 (Απαραίτητες πληροφορίες και αποδεικτικά στοιχεία που απαιτούνται για τον χειρισμό αιτήσεων που υποβάλλονται με την ειδική διαδικασία της Πολεοδομικής Βεβαιότητας για Οικιστική Ανάπτυξη μέχρι 2 μονάδων κατοικίας σε εγγεγραμμένο οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο) και Εγκυκλίου 1/2020 (Ειδικά Διαδικαστικά Μέτρα για Έλεγχο των Αιτήσεων για Οικιστική Ανάπτυξη-Πολεοδομική Βεβαιότητα) του Υπουργού Εσωτερικών.

16. Πλέον, με βάση την ΚΔΠ 386/2020 με την οποία καταργήθηκε το ειδικό διάταγμα ανάπτυξης του 2014, θα απαιτείται πολεοδομική άδεια για αυτές τις περιπτώσεις και δεν θα θεωρείται δοθείσα. Όμως η πολεοδομική άδεια (πολεοδομική βεβαιότητα) θα είναι σε πολύ πιο απλοποιημένη μορφή, υπό την έννοια ότι θα απαιτούνται πριν την έκδοση της μόνο οι κρίσιμες και ουσιώδεις πληροφορίες. Κατά τα λοιπά η διαδικασία ακολουθεί τη φιλοσοφία και αξιοποιεί πολλά στοιχεία της γνωστής διαδικασίας του αυτοελέγχου για έκδοση πολεοδομικής άδειας.

17. Θέματα διαβουλεύσεων τα οποία αναμένεται να είναι περιορισμένα για αυτού του είδους τις αναπτύξεις, θα πρέπει να επιλύονται με πρωτοβουλία κινήσεων από τους μελετητές, πριν την υποβολή αίτησης.

18. Οι μελετητές είτε ως φυσικά πρόσωπα, είτε ως νομικά πρόσωπα οφείλουν να έχουν κατάλληλη ασφάλιση επαγγελματικής ευθύνης.

19. Σε περιοχές όπου αρμόδια Πολεοδομική Αρχή είναι ο οικείος Επαρχιακός Λειτουργός του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, η αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας μπορεί να υποβληθεί μέχρι και τις 31 Δεκεμβρίου 2021 σε έντυπη ή σε ηλεκτρονική μορφή. Από την 1 Ιανουαρίου 2022, όλες οι αιτήσεις σε όλες τις Πολεοδομικές Αρχές θα υποβάλλονται υποχρεωτικά μόνο σε ηλεκτρονική μορφή.

20. Με βάση τη διαδικασία που καθορίστηκε η Πολεοδομική Αρχή θα καταλήγει σε απόφαση επί της αίτησης εντός 20 εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία υποβολής πλήρους αίτησης. Στις περιπτώσεις ηλεκτρονικής υποβολής της αίτησης, η Πολεοδομική Αρχή θα καταλήγει σε απόφαση επί της αίτησης εντός περιόδου 10 εργάσιμων ημερών.

Σημαντικά στοιχεία σε ότι αφορά την έκδοση άδειας οικοδομής

21. Η όλη διαδικασία θα ρυθμιστεί και θα αποκτήσει κανονιστική ισχύ μέσω έκδοσης ειδικού διατάγματος δυνάμει του άρθρου 3Α της περί οδών και οικοδομών νομοθεσίας.

22. Αφού ο αιτητής λάβει πολεοδομική άδεια με την οποία θα βεβαιώνονται βασικά πολεοδομικά χαρακτηριστικά θα πρέπει να υποβάλει αίτηση για έκδοση άδειας οικοδομής με βάση τη νέα διαδικασία.

23. Έχει κωδικοποιηθεί η μεθοδολογία υπολογισμού των τελών της άδειας η οποία θα υπολογίζεται και υποβάλλεται από τον μελετητή του έργου με τη χρήση ειδικού λογισμικού που θα δημιουργηθεί για το σκοπό αυτό. Σημειώνεται ότι έχει ήδη ξεκινήσει προσπάθεια για ριζική απλοποίηση της μεθοδολογίας υπολογισμού των τελών η οποία αναμένεται να ολοκληρωθεί πολύ σύντομα.

24. Κατά αντιστοιχία με την αίτηση για πολεοδομική άδεια οι μελετητές οφείλουν να έχουν κατάλληλη ασφάλιση επαγγελματικής ευθύνης.

25. Με τη νέα διαδικασία έχουν κωδικοποιηθεί και περιλαμβάνονται σε ειδικό παράρτημα όλες οι απαιτούμενες μελέτες, έντυπα και βεβαιώσεις που πρέπει να προσκομίζονται.

26. Πλέον με τη νέα διαδικασία θα απαιτείται προσκόμιση σχετικής βεβαίωσης ότι οι μελετητές του έργου έχουν εξοφληθεί για τις υπηρεσίες που παρείχαν και σχετίζονται με την εργασία μέχρι το στάδιο της υποβολής αίτησης για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας και της υποβολής αίτησης για έκδοση Άδειας Οικοδομής

27. Κατά τα λοιπά οι μελέτες, έντυπα και βεβαιώσεις που απαιτούνται παραμένουν τα ίδια με την προηγούμενη διαδικασία.

28. Η αρμόδια οικοδομική Αρχή διενεργεί ταχύ και συνοπτικό έλεγχο πληρότητας των υποβαλλόμενων εγγράφων. Νοείται ότι, σε περίπτωση που κατά τον έλεγχο πληρότητας, αίτηση διαπιστωθεί ως μη πλήρης σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Διατάγματος, η αρμόδια Αρχή απέχει από την παραλαβή της εν λόγω αίτησης. Σε περίπτωση που διαπιστωθούν ουσιώδεις ανακρίβειες/ λάθη ή απαιτείται να υποβληθούν περαιτέρω έγγραφα/ έντυπα/ σχέδια/ μελέτες, η αίτηση δεν θα εγκρίνεται και θα ενημερώνεται σχετικά ο ιδιοκτήτης

29. Σε περιοχές όπου αρμόδια Οικοδομική Αρχή είναι ο Έπαρχος, η αίτηση για χορήγηση άδειας οικοδομής ή και άδειας διαίρεσης μπορεί να υποβληθεί μέχρι και τις 31 Δεκεμβρίου 2021 σε έντυπη ή σε ηλεκτρονική μορφή. Από την 1 Ιανουαρίου 2022, όλες οι αιτήσεις σε όλες θα υποβάλλονται υποχρεωτικά μόνο σε ηλεκτρονική μορφή.

30. Η αρμόδια Αρχή με την υποβολή αίτησης για άδεια οικοδομής (ή αίτησης για άδεια οικοδομής και αίτησης για τη διαίρεση της οικοδομής στις επιμέρους μονάδες) θα ολοκληρώνει την εξέταση της αίτησης και θα εκδίδει σχετική απόφαση εντός είκοσι (20) εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης. Στην περίπτωση ηλεκτρονικής υποβολής της αίτησης, η αρμόδια Αρχή θα ολοκληρώνει την εξέταση της αίτησης και θα εκδίδει σχετικά απόφαση εντός δέκα (10) εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης.

31. Πιο κάτω θα βρείτε συγκεντρωμένα τα σχετικά ενημερωτικά ή και κανονιστικά κείμενα της νέας πολιτικής για αδειοδότηση μέχρι δύο μονάδων κατοικίας σε εγκεκριμένο ή υπό δημιουργία οικόπεδο.

- [Ειδικό καταργητικό διάταγμα ανάπτυξης ΚΔΠ 386/2020](#)

- [ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 1/2020 ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ, Ειδικά Διαδικαστικά Μέτρα για Έλεγχο των Αιτήσεων για Οικιστική Ανάπτυξη, Πολεοδομική Βεβαιότητα](#)

- [ΕΝΤΟΛΗ 2/2020 του Υπουργού Εσωτερικών Απαραίτητες πληροφορίες και αποδεικτικά στοιχεία που απαιτούνται για τον χειρισμό αιτήσεων που υποβάλλονται με την ειδική διαδικασία της Πολεοδομικής Βεβαιότητας για Οικιστική Ανάπτυξη μέχρι 2 μονάδων κατοικίας σε οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο περιλαμβανομένης και της σχετικής αίτησης και πρότυπων σχεδίων που θα πρέπει να υποβάλλονται](#)

- [Το περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών \(Διαδικασία υποβολής κι εξέτασης αίτησης για έκδοση Άδειας οικιστικών αναπτύξεων μέχρι δύο οικιστικές μονάδες \) Διάταγμα 388/2020](#)

- [Ηλεκτρονική διεύθυνση για υποβολή αιτήματος για έκδοση βεβαίωσης από το ΕΤΕΚ ότι ικανοποιείται η απαίτηση ασφάλισης επαγγελματικής ευθύνης](#)

2 Σεπτεμβρίου 2020

**Επιστημονικό Τεχνικό
Επιμελητήριο Κύπρου**