

10.05.2025

Νέο Πλαίσιο Αδειοδότησης

ΑΙΓΛΗ ΚΟΚΚΙΝΟΦΤΑ ΧΡΙΣΤΟΥ
ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΟΜΕΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ
ΕΛΕΓΧΟΥ
ΕΠΑΡΧΙΑΚΟΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ
ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ (ΕΟΑ) ΛΕΜΕΣΟΥ



Βεβαίωση Πολεοδομικής Αρχής: (Αίτηση ΕΠΒ)

- ▶ Αφορά απλές αιτήσεις οικιστικής ανάπτυξης σε οικόπεδα ή υπό δημιουργία οικόπεδα (τοποθέτηση λίνιας).
- ▶ Μέχρι 3 ή 4 μονάδες κατοικίας, μέχρι 12 σε σειρά κατοικίες, ή μέχρι 20 οικιστικά διαμερίσματα των 4 ορόφων (μη συμπεριλαμβανομένου της πυλωτής), νοουμένου ότι το ύψος του πατώματος του τελευταίου ορόφου δεν υπερβαίνει τα 15μ. και με έως ένα υπόγειο μέχρι 600τ.μ.
- ▶ Δεν ζητείται άσκηση διακριτικής ευχέρειας από την Πολεοδομική Αρχή ή και αύξηση Συντελεστή Δόμησης.
- ▶ Δεν χωροθετούνται σε περιοχές με ειδικά χαρακτηριστικά (π.χ. Natura 2000, περιοχές Βάσεων, πυρήνες χωριών, κ.λπ.).

Πολεοδομική Βεβαιότητα: (Αίτηση ΕΑ15, Ένδειξη «Εντολή»)

- ▶ **Εντολή 2/2020:** Αφορά μέχρι 2 κατοικίες για τις οποίες ζητείται άσκηση διακριτικής ευχέρειας ή αφορούν περιοχές με ειδικά χαρακτηριστικά ή και αύξηση Συντελεστή Δόμησης.
- ▶ **Εντολή 1/2025:** Αφορά μέχρι 3 ή 4 μονάδες κατοικίας, ή/και μέχρι 12 κατοικίες εν σειρά, ή /και μέχρι 20 οικιστικά διαμερίσματα σε οικόπεδα ή υπό δημιουργία οικόπεδα, για τις οποίες ζητείται άσκηση διακριτικής ευχέρειας ή αφορούν περιοχές με ειδικά χαρακτηριστικά ή και αύξηση Συντελεστή Δόμησης.
- ▶ **Εντολή 2/2025:** Αφορά Εμπορική, ή/και Γραφειακή, ή/και Μεικτή Οικιστική με Εμπορική, ή/και Γραφειακή Ανάπτυξη, συνολικού εμβαδού 1000 τμ στις καθορισμένες Εμπορικές Ζώνες και Άξονες, Κέντρα ή Περιοχές των Τοπικών Σχεδίων και Σχεδίων Περιοχής, και σε περιοχές Τοπικών Σχεδίων όπου επιτρέπεται μεικτή Οικιστική/Γραφειακή Χρήση, Ζώνες ΚΓ, σε εγγεγραμμένα οικόπεδα ή υπό δημιουργία οικόπεδα ή και αύξηση Συντελεστή Δόμησης.

Α) Διάταγμα Πολεοδομικής Βεβαίωσης ΚΔΠ322/2024 - 27/09/2024

(Έχει τεθεί σε εφαρμογή από τις 02/10/2024)

- ▶ Μέχρι 2 κατοικίες σε οικόπεδα ή υπό δημιουργία οικόπεδα, υπό προϋποθέσεις, (όπως καταγράφονται στην υπεύθυνη δήλωση του Μελετητή)
- ▶ Ανάπτυξη που επιτρέπεται με έκδοση βεβαίωσης από την Πολεοδομική Αρχή:
 - ▶ Ανέγερση
 - ▶ Επέκταση
 - ▶ Βελτίωση
 - ▶ Μετατροπή, σε οικιστική ανάπτυξη

B) Διάταγμα Πολεοδομικής Βεβαίωσης
ΚΔΠ60/25 – 28/02/2025
(με άμεση εφαρμογή)

- ▶ Μέχρι 3 ή 4 μονάδες κατοικίας, μέχρι 12 σε σειρά κατοικίες, ή μέχρι 20 οικιστικά διαμερίσματα σε οικόπεδα ή υπό δημιουργία οικόπεδα (με προϋποθέσεις όπως καταγράφονται στην υπεύθυνη δήλωση του Μελετητή).

*Σύνοψη Πολεοδομικής Βεβαίωσης

Ηλεκτρονική Υποβολή Χωρίς Έλεγχο Πληρότητας
(Τίτλου, Χωρομετρικού, Διαγράμματος Δόμησης)

Επιβεβαιώνεται :

- Πως δεν ζητείται ειδική διακριτική ευχέρεια και
- Πως δεν είναι σε περιοχές με ειδικά χαρακτηριστικά
- Δεν ζητείται η υπέρβαση του συντελεστή δόμησης



Υπεύθυνη Δήλωση Μελετητή

Checklist:

- Βεβαίωση Ασφάλισης Επαγγελματικής Ευθύνης
- Πιστοποιητικό Παρακολούθησης Σεμιναρίου ΕΤΕΚ
- 60 Ευρώ

**Επιτελικός
έλεγχος
Βασικών
Πτυχών της
Ανάπτυξης**

Σε 20 μέρες
αυτόματη
έκδοση αν δεν
ελεγχθεί από
Πολεοδομική
Αρχή

Κάθε 6 μήνες
δειγματολογικός
έλεγχος σε
ποσοστό 10% με
δυνατότητα
ανάκλησης άδειας
και ποινικών
ευθυνών σε
περίπτωση λάθους

Δήλωση Μελετητή για Απόσυρση Αίτησης με την Εντολή 2/2020
(Ισχύει και για Αιτήσεις που υποβλήθηκαν πριν την 31/10/2023
-Μειωμένο Φ.Π.Α.)

Εφόσον προτίθεται να υποβάλει με την ΕΠΒ (Εννοείται πως δεν ζητείται άσκηση διακριτικής ευχέρειας ή αφορά ανάπτυξη σε περιοχές με ειδικά χαρακτηριστικά)



Αποστολή με ηλεκτρονικό μήνυμα dilosiaaposirsi@eoalemesos.org.cy



Αρχειοθέτηση από Αρχείο & Προώθηση στην ομάδα



Ταχύς έλεγχος



Ενημέρωση μελετητή & Όχι πληρωμή €60 αλλά νέα αίτηση στον Ιππόδαμο με αναφορά στην παλιά

Εντολή 1/2025

με άμεση εφαρμογή από 28/02/2025

ημερομηνία με την οποία
η Εντολή 1/2022 ακυρώνεται

- Αφορά μέχρι 3 ή 4 μονάδες κατοικίας
- Μέχρι 12 κατοικίες εν σειρά
- Μέχρι 20 διαμερίσματα σε πολυκατοικία (το υπόστεγο δεν συμπεριλαμβάνεται):
 - 4 ορόφων
 - Με ύψος πατώματος του τελευταίου ορόφου τα 15μ
 - Με 1 υπόγειο εμβαδού μέχρι 600 τμ
- Περιοχές Εφαρμογής των Τοπικών Σχεδίων, Σχεδίων Περιοχής, Δήλωσης Περιοχής που εμπίπτουν σε Οικιστική ή Τουριστική ή Ζώνη Κατοικίας και Γραφείων ή σε άλλη ζώνη που επιτρέπεται η οικιστική ανάπτυξη. (Με προϋποθέσεις εφαρμογής αυτών που καταγράφονται στην υπεύθυνη Δήλωση).

- Εξαιρούνται οι περιοχές ειδικού χαρακτήρα (ΠΕΧ), οι περιοχές Βρετανικών Βάσεων και οι διατηρηταίες οικοδομές.
- Εφαρμόζεται μόνο για τις περιπτώσεις που ασκείται διακριτική ευχέρεια:
 - για Υπέρβαση στον αριθμό ορόφων
 - για Υπέρβαση στο επιτρεπόμενο ύψος
 - για Υπέρβαση στο ύψος περιτοιχισμάτων
 - μειωμένες αποστάσεις από σύνορα
- ή αύξηση συντελεστή δόμησης με βάση Σχέδιο Κινήτρων ή με μεταφορά από διατηρητέα οικοδομή.

Διαδικασία Ελέγχου – Υποβαλλόμενα στοιχεία

- ▶ Διενεργείται Ταχύς Έλεγχος
- ▶ Ευθύνη για την ακρίβεια των στοιχείων βαρύνει τον μελετητή ο οποίος υποβάλλει:
 - ▶ Υπεύθυνη Δήλωση – Έντυπο Πολεοδομικής Βεβαιότητας
 - ▶ Βεβαίωση από το ΕΤΕΚ για Επαγγελματική Ασφάλιση
 - ▶ Χωροταξικό Διάγραμμα Δόμησης
- ▶ Σε περίπτωση λάθους αν τα στοιχεία είναι επουσιώδη -> δίνονται 3 μέρες για διόρθωση ή μπαίνει όρος στην Πολεοδομική Άδεια.
- ▶ Αν τα στοιχεία είναι ουσιώδεις ανακρίβειες -> απόρριψη.

- ▶ Σε περίπτωση επανάληψης λάθους από τον ίδιο μελετητή ειδοποιείται το ΕΤΕΚ για την λήψη μέτρων με ενημέρωση προς το Υπουργείο Εσωτερικών και την Πολεοδομική Αρχή.
- ➡ Σε περίπτωση που το λάθος διαπιστωθεί μετά την χορήγηση της Πολεοδομικής Άδειας ακολουθείται η πιο πάνω διαδικασία και η Πολεοδομική Άδεια παύει να ισχύει.



Περίοδος ολοκλήρωσης της Μελέτης:

30 εργάσιμες μέρες



Εντολή 2/2025

με άμεση εφαρμογή από 28/02/2025,
ημερομηνία με την οποία
η Εντολή 1/2022 ακυρώνεται

- ▶ Αφορά Εμπορική, ή/και Γραφειακή, ή/και Μεικτή Οικιστική με Εμπορική, ή/και Γραφειακή Ανάπτυξη, συνολικού εμβαδού 1000 τμ (κύριων και βοηθητικών χρήσεων), στις καθορισμένες Εμπορικές Ζώνες και Άξονες, Κέντρα ή Περιοχές των Τοπικών Σχεδίων και Σχεδίων Περιοχής, και σε περιοχές Τοπικών Σχεδίων όπου επιτρέπεται μεικτή Οικιστική/Γραφειακή Χρήση, Ζώνες ΚΓ, σε εγγεγραμμένα οικόπεδα ή υπό δημιουργία οικόπεδα (με ιδιαιτερότητες/ περιορισμούς αυτών που αναγράφονται στην Υπεύθυνη Δήλωση).
- ▶ Εξαιρούνται οι περιοχές ειδικού χαρακτήρα (ΠΕΧ), οι περιοχές Βρετανικών Βάσεων και οι διατηρητέες οικοδομές

- ▶ Δεν αφορά διείσδυση σε μη εμπορική περιοχή
- ▶ Εφαρμόζεται η στοχευμένη άσκηση διακριτικής ευχέρειας της Πολεοδομικής Αρχής
- ▶ Ζητείται υπέρβαση του Συντελεστή Δόμησης με βάση Πρόνοιες Σχεδίων, Κινήτρων, ή μεταφορά από διατηρητέες οικοδομές.

Διαδικασία Ελέγχου – Υποβαλλόμενα στοιχεία

- ▶ Διενεργείται Ταχύς Έλεγχος
- ▶ Ευθύνη για την ακρίβεια των στοιχείων βαρύνει τον μελετητή ο οποίος υποβάλλει:
 - Υπεύθυνη Δήλωση – Έντυπο Πολεοδομικής Βεβαιότητας
 - Βεβαίωση από το ΕΤΕΚ για Επαγγελματική Ασφάλιση
 - Χωροταξικό Διάγραμμα Δόμησης
- ▶ Σε περίπτωση λάθους αν τα στοιχεία είναι επουσιώδη -> δίνονται 3 μέρες για διόρθωση ή μπαίνει όρος στην Πολεοδομική Άδεια.

- ▶ Αν τα στοιχεία είναι ουσιώδεις ανακρίβειες -> απόρριψη.
- ▶ Σε περίπτωση επανάληψης λάθους από τον ίδιο μελετητή ειδοποιείται το ΕΤΕΚ για την λήψη μέτρων με ενημέρωση προς το Υπουργείο Εσωτερικών και την Πολεοδομική Αρχή.
- ▶ Σε περίπτωση που το λάθος διαπιστωθεί μετά την χορήγηση της Πολεοδομικής Άδειας ακολουθείται η πιο πάνω διαδικασία και η Πολεοδομική Άδεια παύει να ισχύει.

Περίοδος ολοκλήρωσης της Μελέτης:

30 εργάσιμες μέρες



Συμπερασματικά (Πολεοδομική Αδειοδότηση)



