



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Γραφείο Υπουργού

Ο ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΝΟΜΟΣ

(ΝΟΜΟΙ 90 ΤΟΥ 1972, 56 ΤΟΥ 1982, 7 ΤΟΥ 1990, 28 ΤΟΥ 1991, 91(Ι) ΤΟΥ 1992, 55(Ι) ΤΟΥ 1993, 72(Ι) ΤΟΥ 1998, 59(Ι) ΚΑΙ 142(Ι) ΤΟΥ 1999, 241(Ι) ΤΟΥ 2002, 29(Ι) ΤΟΥ 2005, 135(Ι) ΤΟΥ 2006, 11(Ι) ΤΟΥ 2007, 46(Ι), 76(Ι), 130(Ι) ΚΑΙ 164(Ι) ΤΟΥ 2011, 33(Ι), 110 (Ι) ΚΑΙ 150(Ι) ΤΟΥ 2012, 20(Ι) ΚΑΙ 65(Ι) ΤΟΥ 2013, 120(Ι) ΤΟΥ 2014, 39(Ι) ΚΑΙ 134(Ι) ΤΟΥ 2015, 24(Ι) ΤΟΥ 2016, 142(Ι) ΤΟΥ 2018, 16(Ι) ΤΟΥ 2019 ΚΑΙ 75(Ι) ΤΟΥ 2021)

ΕΝΤΟΛΗ ΑΡ. 4/2025

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 6 ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ

ΑΥΞΗΣΗ ΤΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΝ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΙΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ
ΕΛΑΧΙΣΤΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ

Έγινε στις 30 Ιουνίου 2025.

Κωνσταντίνος Ιωάννου
Υπουργός Εσωτερικών

Ο ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΝΟΜΟΣ

[Νόμοι 90 του 1972, 56 του 1982, 7 του 1990, 28 του 1991, 91(Ι) του 1992, 55(Ι) του 1993, 72(Ι) του 1998, 59(Ι) του 1999, 142(Ι) του 1999, 241(Ι) του 2002, 29(Ι) του 2005, 135(Ι) του 2006, 11(Ι) του 2007, 46(Ι), 76(Ι), 130(Ι) και 164(Ι) του 2011, 33(Ι), 110(Ι) και 150(Ι) του 2012, 20(Ι) και 65(Ι) του 2013, 120(Ι) του 2014, 39(Ι) και 134(Ι) του 2015, 24(Ι) του 2016, 142(Ι) του 2018, 16(Ι) του 2019 και 75(Ι) του 2021]

Εντολή σύμφωνα με το άρθρο 6 του Νόμου

Ε Ν Τ Ο Λ Η 4 του 2025

Αύξηση της Ενεργειακής Απόδοσης Αναπτύξεων σε σχέση με τις Απαιτήσεις Ελάχιστης Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίου

1. Ο Υπουργός Εσωτερικών ασκώντας τις εξουσίες που παρέχονται σε αυτόν, με βάση το άρθρο 6 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, εκδίδει την παρούσα Εντολή, με σκοπό τον καθορισμό κινήτρων ή/και προϋποθέσεων, για αύξηση της ενεργειακής απόδοσης κτιρίου σε διάφορα είδη ανάπτυξης.

Η παρούσα Εντολή στοχεύει στη δημιουργία συνθηκών προσέλκυσης φυσικών ή νομικών προσώπων του ιδιωτικού τομέα (ή και φορέων του ευρύτερου δημόσιου τομέα) για την αύξηση της ενεργειακής απόδοσης, σε νέα και υφιστάμενα κτίρια, πέραν των απαιτήσεων ελάχιστης ενεργειακής απόδοσης, όπως αυτές καθορίζονται με βάση τον περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμο και αφορά:

- (α) Όλους τους τύπους αναπτύξεων που εμπίπτουν εντός Ορίου ή Περιοχής Ανάπτυξης (βλέπε α/α 1, 3, 4 και 5 στον συνημμένο ΠΙΝΑΚΑ), εξαιρουμένων αυτών που εμπίπτουν σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ), Ελεγχόμενες Περιοχές του Τμήματος Αρχαιοτήτων ή άλλες «ειδικές περιοχές» όπου καθορίζονται πολιτικές προστασίας στα Σχέδια Ανάπτυξης.
- (β) Αναπτύξεις μεγάλων και σύνθετων χρήσεων, αναπτύξεις μεγάλων και σύνθετων αστικών χρήσεων καθώς και εξειδικευμένες αναπτύξεις εκτός Ορίου ή Περιοχής Ανάπτυξης στα Σχέδια Ανάπτυξης (βλέπε α/α 2 στον συνημμένο ΠΙΝΑΚΑ).

2. Για την επίτευξη του πιο πάνω στόχου ορίζονται οι ακόλουθες βασικές προϋποθέσεις:

- (α) Στην περίπτωση χρήσης φωτοβολταϊκού συστήματος για παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας, η όλη εγκατάσταση θα πρέπει να είναι συνδεδεμένη με το δίκτυο διανομής.

Εντολή – Αύξηση της Ενεργειακής Απόδοσης Αναπτύξεων σε σχέση με τις Απαιτήσεις Ελάχιστης Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίου

- (β) Η παρούσα Εντολή αφορά αιτήσεις για νέες ή υφιστάμενες αναπτύξεις, που σχετίζονται με τις κατηγορίες ανάπτυξης που καταγράφονται στον συνημμένο ΠΙΝΑΚΑ.
- (γ) Οι αιτητές που θα επωφεληθούν από το πλαίσιο της Εντολής δεν θα πρέπει να έχουν λάβει επιχορήγηση από το Ταμείο Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (ΑΠΕ) και Εξοικονόμησης Ενέργειας (ΕΞ.Ε), ή από άλλους πόρους των Ευρωπαϊκών Διαρθρωτικών και Επενδυτικών Ταμείων και του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.
- (δ) Για όλες τις αναπτύξεις που καλύπτονται από την παρούσα Εντολή, η υποβολή στην αρμόδια Αρχή ως ορίζεται στον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο, του Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) και των σχετικών εγγράφων/υπολογισμών σύμφωνα με τον περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμο, είναι υποχρεωτική, και περιλαμβάνει όλες τις υφιστάμενες αναπτύξεις ανεξαρτήτως εμβαδού.
- (ε) Ο συντελεστής δόμησης (%) που δίδεται επιπλέον με την παρούσα Εντολή, δεν μπορεί να αποτελέσει συντελεστή δόμησης προς μεταφορά σε άλλη ιδιοκτησία, από αυτή για την οποία θα χορηγηθούν/εκδοθούν οι σχετικές άδειες από τις αρμόδιες πολεοδομικές αρχές.

Νοείται ότι, ο συντελεστής δόμησης (%) που καθορίζεται στην παρούσα Εντολή, ερμηνεύεται βάσει του Παραρτήματος Α, των Παραρτημάτων των Σχεδίων Ανάπτυξης και είναι δηλαδή σε σχέση με το καθαρό εμβαδόν της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας.

3. Η Πολεοδομική Αρχή δύναται, σε περίπτωση υποβολής αίτησης για εξασφάλιση Πολεοδομικής Άδειας που αφορά στις κατηγορίες ανάπτυξης που καταγράφονται στον συνημμένο ΠΙΝΑΚΑ, να εγκρίνει υπό προϋποθέσεις, την παροχή πρόσθετου συντελεστή δόμησης, νοουμένου ότι στην ανάπτυξη θα εφαρμοσθούν ταυτόχρονα: (α) μέτρα εξοικονόμησης ενέργειας, και (β) εγκαταστάσεις για παραγωγή ενέργειας από ΑΠΕ, με τα οποία θα επιτυγχάνεται συμμόρφωση με τις προϋποθέσεις που καθορίζονται στον συνημμένο ΠΙΝΑΚΑ. Σημειώνεται ότι:

3.1 Η κατηγορία ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου και η μέγιστη κατανάλωση πρωτογενούς ενέργειας υπολογίζονται σύμφωνα με τη μεθοδολογία υπολογισμού ενεργειακής απόδοσης κτιρίου που καθορίζεται στο περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων (Μεθοδολογία Υπολογισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίου) Διάταγμα του 2015, και όπως αυτό αντικαθίσταται ή τροποποιείται.

3.2 Ο συνημμένος ΠΙΝΑΚΑΣ είναι σε ισχύ για όσο χρονικό διάστημα θα βρίσκεται σε ισχύ το περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων (Απαιτήσεις Ελάχιστης Ενεργειακής Απόδοσης) Διάταγμα του 2020.

Σημειώνεται ότι, η επίτευξη των ελάχιστων απαιτήσεων που καθορίζονται στον συνημμένο ΠΙΝΑΚΑ μπορεί να γίνει με διάφορους συνδυασμούς επιπέδου ενεργειακής απόδοσης της ανάπτυξης και εγκατάστασης ΑΠΕ. Παρόλα αυτά, λαμβάνοντας υπόψη τις Εθνικές πολιτικές που αφορούν στην ενέργεια και στο κλίμα είναι πιο επιθυμητοί οι συνδυασμοί που πρώτιστα περιορίζουν τις ενεργειακές ανάγκες της ανάπτυξης σε πολύ χαμηλό επίπεδο όπως η καλύτερη θερμομόνωση του κτιρίου, και ακολούθως ικανοποιούν τις χαμηλές ανάγκες ενέργειας στον μεγαλύτερο δυνατό βαθμό από ΑΠΕ.

3.3 Σε περίπτωση που το περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων (Απαιτήσεις Ελάχιστης Ενεργειακής Απόδοσης) Διάταγμα του 2020 καταργηθεί και εκδοθεί νέο, τότε παύουν να ισχύουν οι προϋποθέσεις που καθορίζονται στον συνημμένο ΠΙΝΑΚΑ και αφορούν στα θέματα ενεργειακής απόδοσης κτιρίου και ως προϋπόθεση πλέον καθορίζεται όπως το κτίριο είναι κτίριο μηδενικών εκπομπών σύμφωνα με τον περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμο, όπως αυτός αντικαθίσταται ή τροποποιείται.

Νοείται ότι στις περιπτώσεις κτιρίων που, με βάση τον περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμο όπως αυτός αντικαθίσταται ή τροποποιείται και τις κανονιστικές και διοικητικές πράξεις που εκδίδονται δυνάμει αυτού, απαιτείται να είναι κτίρια μηδενικών εκπομπών, τότε ως προϋπόθεση καθορίζεται η κατηγορία ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου να είναι A+.

4.1 Στην περίπτωση υποβολής αίτησης για εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας για ανάπτυξη, στην οποία ο αιτητής προτίθεται να αξιοποιήσει τον πρόσθετο συντελεστή δόμησης που παρέχεται με την Εντολή, η Πολεοδομική Αρχή θα θέτει την ακόλουθη Σημείωση, η οποία θα αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της πολεοδομικής άδειας:

Σε περίπτωση που κατά την υποβολή αίτησης για εξασφάλιση Άδειας Οικοδομής διαφανεί, με την έκδοση του ΠΕΑ, ότι στην ανάπτυξη δεν μπορούν τεχνικά να εφαρμοστούν τα μέτρα εξοικονόμησης ενέργειας και οι εγκαταστάσεις για παραγωγή ενέργειας από ΑΠΕ όπως απαιτούνται από την παρούσα Εντολή, τότε ο ενδιαφερόμενος αιτητής οφείλει να καταθέσει αίτηση για τροποποίηση της χορηγηθείσας πολεοδομικής άδειας. Στα πλαίσια της τροποποιημένης πολεοδομικής άδειας το δομήσιμο εμβαδόν που αντιστοιχεί στο ποσοστό του επιπλέον συντελεστή δόμησης που παραχωρήθηκε με την παρούσα Εντολή είτε θα αφαιρείται, είτε αυτό θα αντικαθίσταται με όρο για μεταφορά συντελεστή δόμησης από διατηρητέες οικοδομές, νοουμένου ότι η

προτεινόμενη ανάπτυξη βρίσκεται σε Περιοχή Δέκτη όπως αυτή καθορίζεται σε σχετικό Διάταγμα του Υπουργικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 3(1) του περί Διατηρητέων Οικοδομών Νόμου.

Επιπρόσθετα, οι παράγραφοι 7.1, 7.2 και 8 πιο κάτω θα αποτελούν όρους που θα τίθενται στην πολεοδομική άδεια και θα αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της.

4.2 Στην περίπτωση αναπτύξεων, για τις οποίες σύμφωνα με το Γενικό Διάταγμα Ανάπτυξης ή Ειδικό Διάταγμα Ανάπτυξης, η πολεοδομική άδεια θεωρείται χορηγημένη, και για σκοπούς διασφάλισης της υλοποίησης των σχετικών προνοιών εφαρμογής της παρούσας, θα πρέπει να υποβληθεί σχετική αίτηση για εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας, έτσι ώστε κατά τη χορήγηση της η Πολεοδομική Αρχή να θέσει τη Σημείωση και τους όρους με τον τρόπο που καταγράφεται στην παράγραφο 4.1, που θα αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της πολεοδομικής άδειας. Από την εφαρμογή των προνοιών της παρούσας παραγράφου εξαιρούνται οι περιπτώσεις που καταγράφονται στην υποπαράγραφο 4.3 πιο κάτω.

4.3 Στην περίπτωση οικιστικών αναπτύξεων σε οικόπεδα/ υπό δημιουργία οικόπεδα, για τις οποίες εξασφαλίζεται Βεβαίωση της Πολεοδομικής Αρχής (ότι η πολεοδομική άδεια είναι χορηγημένη), με βάση τα σχετικά Ειδικά Διατάγματα Ανάπτυξης (Κ.Δ.Π. 322/2024 και Κ.Δ.Π. 60/2025, όπως εκάστοτε τροποποιούνται ή αντικαθίστανται), στην άδεια οικοδομής θα τίθενται τυπικοί όροι και σημείωση όπως καταγράφεται στην παράγραφο 5.2 πιο κάτω.

Σε περίπτωση που κατά την υποβολή αίτησης για εξασφάλιση άδειας οικοδομής, διαφανεί με την έκδοση του ΠΕΑ ότι στην ανάπτυξη δεν μπορούν τεχνικά να εφαρμοστούν τα μέτρα εξοικονόμησης ενέργειας και οι εγκαταστάσεις για παραγωγή ενέργειας από ΑΠΕ όπως απαιτούνται από την παρούσα Εντολή, τότε ο ενδιαφερόμενος αιτητής οφείλει να καταθέσει νέα αίτηση για έκδοση Βεβαίωσης της Πολεοδομικής Αρχής (χωρίς το πρόσθετο δομήσιμο εμβαδόν λόγω χρήσης ΑΠΕ). Με την έκδοση νέας Βεβαίωσης, το δομήσιμο εμβαδόν που θα αντιστοιχεί στο ποσοστό του κινήτρου που παραχωρήθηκε με την παρούσα Εντολή θα αφαιρείται.

Σε περίπτωση που ο αιτητής επιθυμεί να διατηρήσει το επιπρόσθετο δομήσιμο εμβαδόν στην ανάπτυξη, θα υποβάλλεται αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας με τη διαδικασία της Πολεοδομικής Βεβαιότητας (Εντολές 2/2020 και 1/2025, όπως εκάστοτε τροποποιούνται ή αντικαθίστανται), ώστε η υπέρβαση του συντελεστή δόμησης να αντισταθμίζεται μέσω της μεταφοράς συντελεστή δόμησης από διατηρητέες οικοδομές (νοουμένου ότι η προτεινόμενη ανάπτυξη βρίσκεται σε Περιοχή Δέκτη όπως αυτή καθορίζεται σε σχετικό Διάταγμα του Υπουργικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 3(1) του περί Διατηρητέων Οικοδομών Νόμου).

5. Κατά την υποβολή αίτησης για εξασφάλιση Άδειας Οικοδομής ο αιτητής:

5.1 Πρέπει να συνοδεύσει την αίτησή του με το ΠΕΑ και όλα τα υπόλοιπα έγγραφα και υπολογισμούς που απορρέουν από την εφαρμογή του περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμου όπως αυτός αντικαθίσταται ή τροποποιείται.

5.2 Στις περιπτώσεις οικιστικών αναπτύξεων σε οικόπεδα/ υπό δημιουργία οικόπεδα, για τις οποίες όπως καταγράφεται στην υποπαράγραφο 4.3 πιο πάνω, εξασφαλίστηκε η Βεβαίωση της Πολεοδομικής Αρχής, με βάση τα σχετικά Ειδικά Διατάγματα Ανάπτυξης (Κ.Δ.Π. 322/2024 και Κ.Δ.Π. 60/2025, όπως εκάστοτε τροποποιούνται ή αντικαθίστανται), οι οποίες θα εξεταστούν εντός του πλαισίου του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Διατάγματος Κ.Δ.Π. 32/2025 ή του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Διατάγματος Κ.Δ.Π. 91/2025 όπως εκάστοτε τροποποιούνται ή αντικαθίστανται, ο αιτητής θα υποχρεούται να υποδείξει με την υποβολή της αίτησής του, μέσω του Συστήματος ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ, ότι σε αυτήν γίνεται χρήση του πρόσθετου συντελεστή δόμησης που παρέχεται με την παρούσα Εντολή έτσι ώστε η αρμόδια Αρχή να επιβάλει τους ακόλουθους τυπικούς όρους:

α) Η ενεργειακή απόδοση της ανάπτυξης επιτυγχάνεται σύμφωνα με τις απαιτήσεις της Εντολής 4/2025 του Υπουργού Εσωτερικών.

β) Η ανάπτυξη δεν θα τεθεί σε λειτουργία ή χρήση, παρά μόνο με την ταυτόχρονη λειτουργία του συστήματος παραγωγής ενέργειας από ΑΠΕ και σε περίπτωση που ο αιτητής υλοποιήσει την ανάπτυξη χωρίς να υλοποιήσει τις απαιτήσεις όπως καθορίζονται στην παρούσα Εντολή, τότε θα υπόκειται σε επιβολή διοικητικού προστίμου από την αρμόδια Αρχή, το οποίο θα είναι συσχετισμένο με την απόκλιση από τις αντίστοιχες αναλογίες.

γ) Η αρμόδια Υπηρεσία Ενέργειας του ΥΕΕΒ θα πληροφορεί την αρμόδια Αρχή για επίτευξη των απαιτήσεων της Εντολής 4/2025. Σε περίπτωση που οι απαιτήσεις δεν επιτεύχθηκαν, η αρμόδια Αρχή θα μπορεί να επιβάλλει διοικητικό πρόστιμο στον ιδιοκτήτη του ακινήτου.

δ) Ο αιτητής και αποδέκτης του επιπρόσθετου συντελεστή δόμησης θα πρέπει να αποκαλύπτει σε οποιονδήποτε ενδιαφερόμενο αγοραστή, ενοικιαστή ή χρήστη μέρους ή του συνόλου της ανάπτυξης ότι έχει ή προτίθεται να αξιοποιήσει τις πρόνοιες της Εντολής 4/2025, επισημαίνοντας τα οφέλη και τις υποχρεώσεις που προκύπτουν στην συγκεκριμένη ανάπτυξη. Τα θέματα τέτοιας φύσεως θα ρυθμίζονται με βάση το εκάστοτε θεσμικό πλαίσιο που διέπει τις σχέσεις ιδιοκτήτη και ενοικιαστή ή χρήστη.

Παράλληλα, η αρμόδια αρχή θα θέτει και την πιο κάτω σημείωση:

Με την παρούσα άδεια οικοδομής έχει εγκριθεί αύξηση του συντελεστή δόμησης κατά 5% του ισχύοντος, λόγω συμπερίληψης συστημάτων με μηχανολογικό και άλλο

Εντολή – Αύξηση της Ενεργειακής Απόδοσης Αναπτύξεων σε σχέση με τις Απαιτήσεις Ελάχιστης Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίου

εξοπλισμό από σταθερά μέρη για αξιοποίηση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (ΑΠΕ) για κάλυψη ποσοστού των συνολικών ενεργειακών αναγκών της ανάπτυξης, σύμφωνα με τις πρόνοιες της Εντολής με αρ. 4/2025 του Υπουργού Εσωτερικών.

6. Για όλες τις αναπτύξεις, μετά από την έκδοση της Άδειας Οικοδομής, η αρμόδια Αρχή θα αποστέλλει στον Διευθυντή της Υπηρεσίας Ενέργειας μαζί με το ΠΕΑ και αντίγραφο της Άδειας Οικοδομής μέσω του Συστήματος ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ. Με την κοινοποίηση αυτή ο Διευθυντής της Υπηρεσίας Ενέργειας θα διενεργεί δειγματοληπτικούς ελέγχους ότι το ΠΕΑ της ανάπτυξης είναι σύμφωνο με τις απαιτήσεις για ενεργειακή απόδοση όπως προνοούνται στην παρούσα Εντολή. Η κοινοποίηση θα επιτρέπει, επίσης, στον Διευθυντή της Υπηρεσίας Ενέργειας να ποσοτικοποιεί το μέτρο του κινήτρου της παρούσας Εντολής όσον αφορά την συνεισφορά του στους εθνικούς στόχους εξοικονόμησης ενέργειας.

7.1 Η ανάπτυξη δεν θα τεθεί σε λειτουργία ή χρήση, παρά μόνο με την ταυτόχρονη λειτουργία του συστήματος παραγωγής ενέργειας από ΑΠΕ. Σε περίπτωση μεγάλης ανάπτυξης που προγραμματίζεται να γίνει κατά φάσεις, η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να δεχθεί την σταδιακή υλοποίηση της ανάπτυξης και της ανάλογης παραγωγής ενέργειας από ΑΠΕ, νοούμενου ότι οι φάσεις αυτές θα είναι σαφώς προσδιορισμένες χρονικά και ως αναλογία ποσοστού της ανάπτυξης καθώς επίσης ότι η συνολική ανάπτυξη και παραγωγή ενέργειας, θα ολοκληρωθεί εντός τεσσάρων (4) χρόνων από την ημερομηνία χορήγησης της πρώτης πολεοδομικής άδειας και ανεξάρτητα από τον χρόνο ισχύος της πολεοδομικής άδειας. Διευκρινίζεται ότι ολοκληρωμένη ανάπτυξη θεωρείται αυτή που υλοποιήθηκε και τέθηκε σε λειτουργία, σε πολύ σημαντικό βαθμό, δηλαδή πέραν της τάξης του 95%.

Σε περίπτωση που ο αιτητής υλοποιήσει ολόκληρη ή μέρος της ανάπτυξης (πριν λήξει η τετραετία) χωρίς να υλοποιήσει τις απαιτήσεις όπως καθορίζονται στην παράγραφο 3 πιο πάνω, τότε θα υπόκειται σε επιβολή διοικητικού προστίμου από την Πολεοδομική Αρχή, το οποίο θα είναι συσχετισμένο με την απόκλιση από τις αντίστοιχες αναλογίες.

7.2 Κατά τον δειγματοληπτικό της έλεγχο σύμφωνα με την παράγραφο 6 πιο πάνω η αρμόδια Υπηρεσία Ενέργειας του ΥΕΕΒ θα πληροφορεί τόσο την Πολεοδομική Αρχή όσο και την αρμόδια Αρχή για επίτευξη των απαιτήσεων της παραγράφου 3. Σε περίπτωση που οι απαιτήσεις δεν επιτεύχθηκαν, η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να επιβάλλει διοικητικό πρόστιμο στον ιδιοκτήτη του ακινήτου, σύμφωνα με το άρθρο 48Α του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.

8. Ο αιτητής και αποδέκτης του επιπρόσθετου συντελεστή δόμησης θα πρέπει να αποκαλύπτει σε οποιοδήποτε ενδιαφερόμενο αγοραστή, ενοικιαστή ή χρήστη μέρους ή του συνόλου της ανάπτυξης ότι έχει ή προτίθεται να αξιοποιήσει τις

πρόνοιες της παρούσας Εντολής, επισημαίνοντας τα οφέλη και τις υποχρεώσεις που προκύπτουν στη συγκεκριμένη ανάπτυξη. Τα θέματα τέτοιας φύσεως θα ρυθμίζονται με βάση το εκάστοτε θεσμικό πλαίσιο που διέπει τις σχέσεις ιδιοκτήτη και ενοικιαστή ή χρήστη.

9. Η παρούσα Εντολή εφαρμόζεται σε συσχετισμό με οποιαδήποτε άλλη σε ισχύ Εντολή που αφορά ΑΠΕ.

10. Η παρούσα Εντολή αντικαθιστά την Εντολή 1 του 2020, η οποία εκδόθηκε την 1.7.2020, καθώς και τις μετέπειτα τροποποιήσεις της με ημερομηνίες 9 Ιανουαρίου 2024, 14 Μαρτίου 2024 και 9 Δεκεμβρίου 2024. Η παρούσα Εντολή θα έχει ισχύ από την 1^η Ιουλίου 2025 μέχρι και την 31^η Δεκεμβρίου 2029.

ΕΝΤΟΛΗ 4/2025 ΠΙΝΑΚΑΣ ΚΙΝΗΤΡΑ ΚΑΙ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΧΡΗΣΗ ΑΠΕ								
α/α	Είδος ανάπτυξης ή χρήση κτιρίου	Βασικές προϋποθέσεις					Κίνητρο για % αύξηση επί του υφιστάμενου συντελεστή δόμησης κατά:	Πεδίο εφαρμογής
		Προϋποθέσεις	Προαιρετική αξιοποίηση κινήτρου ή υποχρεωτική προϋπόθεση για να ισχύσουν τα άλλα κίνητρα που αφορούν το συγκεκριμένο είδος της ανάπτυξης		Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης στο Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης του κτιρίου	Μέγιστη κατανάλωση πρωτογενούς ενέργειας όπως αυτή υπολογίζεται από τη μεθοδολογία υπολογισμού ενεργειακής απόδοσης κτιρίου ή ελάχιστη εγκατεστημένη ισχύς σε σχέση με το εμβαδόν της ανάπτυξης		
			Προαιρετικό κίνητρο	Υποχρεωτική προϋπόθεση για να ισχύσουν τα άλλα κίνητρα των Σχεδίων Ανάπτυξης				
1	Όλοι οι τύποι αναπτύξεων (πέραν των α/α 3 μέχρι και 5, πιο κάτω), που εμπίπτουν εντός Ορίου ή Περιοχής Ανάπτυξης	Όπως καθορίζονται στα αντίστοιχα Σχέδια Ανάπτυξης	Προαιρετικό	—	A	50 kWh ανά τετραγωνικό μέτρο τον χρόνο (*1), (*2)	5%	Παγκύπρια
2	Αναπτύξεις μεγάλων και σύνθετων χρήσεων, αναπτύξεις μεγάλων και σύνθετων αστικών χρήσεων, εξειδικευμένες αναπτύξεις εκτός Ορίου και Περιοχής Ανάπτυξης		Προαιρετικό	—	A	50 kWh ανά τετραγωνικό μέτρο τον χρόνο (*1), (*2)	5%	Παγκύπρια
3	Βιομηχανίες, βιοτεχνίες και αποθήκες		Προαιρετικό	—	A (μόνο για το μέρος του κτιρίου που εμπίπτει στον Νόμο Ν.142(I)/2006, που ρυθμίζει την Ενεργειακή απόδοση των κτιρίων (ή οποιαδήποτε τροποποίησή του)	2kw / 100m ² του συνόλου του βιομηχανικού χώρου / έτος (*1)	5%	Παγκύπρια

Εντολή – Αύξηση της Ενεργειακής Απόδοσης Αναπτύξεων σε σχέση με τις Απαιτήσεις Ελάχιστης Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίου

ΕΝΤΟΛΗ 4/2025
ΠΙΝΑΚΑΣ
ΚΙΝΗΤΡΑ ΚΑΙ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΧΡΗΣΗ ΑΠΕ

α/α	Είδος ανάπτυξης ή χρήση κτιρίου	Βασικές προϋποθέσεις					Κίνητρο για % αύξηση επί του υφιστάμενου συντελεστή δόμησης κατά:	Πεδίο εφαρμογής
		Προϋποθέσεις	Προαιρετική αξιοποίηση κινήτρου ή υποχρεωτική προϋπόθεση για να ισχύσουν τα άλλα κίνητρα που αφορούν το συγκεκριμένο είδος της ανάπτυξης		Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης στο Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης του κτιρίου	Μέγιστη κατανάλωση πρωτογενούς ενέργειας όπως αυτή υπολογίζεται από τη μεθοδολογία υπολογισμού ενεργειακής απόδοσης κτιρίου ή ελάχιστη εγκατεστημένη ισχύς σε σχέση με το εμβαδόν της ανάπτυξης		
			Προαιρετικό κίνητρο	Υποχρεωτική προϋπόθεση για να ισχύσουν τα άλλα κίνητρα των Σχεδίων Ανάπτυξης				
4	Ψηλά κτίρια όπως αυτά ορίζονται στα αντίστοιχα Σχέδια Ανάπτυξης		—	Προϋπόθεση για να ισχύσουν τα άλλα κίνητρα	A	50 kWh ανά τετραγωνικό μέτρο τον χρόνο (*1), (*2)	—	Ισχύει σε συσχετισμό και με τις πρόνοιες των Τοπικών Σχεδίων Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου
5	Αναπτύξεις με επιθυμητές χρήσεις σε κεντρικές περιοχές		—	Προϋπόθεση για να ισχύσουν τα άλλα κίνητρα των επιθυμητών χρήσεων	A	50 kWh ανά τετραγωνικό μέτρο τον χρόνο (*1), (*2)	—	Ισχύει για τα Τοπικά Σχέδια Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου

Σημειώσεις: (*1) Πρωτογενής ενέργεια με βάση τη Μεθοδολογία Υπολογισμού της Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων.
(*2) Βλέπε σχετική επιφύλαξη της παραγράφου 3.2 της παρούσας Εντολής, όπου και αναφέρεται η έννοια του συνδυασμού επιπέδου ενεργειακής απόδοσης της ανάπτυξης και εγκατάστασης ΑΠΕ.

Εντολή – Αύξηση της Ενεργειακής Απόδοσης Αναπτύξεων σε σχέση με τις Απαιτήσεις Ελάχιστης Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίου