



Αρ. Φακ.: 05.33.018.004
Αρ. Τηλ.: 22 867620
Αρ. Τηλεομ.: 22 867755
email: info@moi.gov.cy

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
1453 ΛΕΥΚΩΣΙΑ

23 Ιουνίου 2008

ΕΠΕΙΓΟΥΣΑ – ΜΕ ΤΟ ΤΗΛΕΟΜΟΙΟΥΤΥΠΟ

Πολεοδομικές Αρχές

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 4/2008 Περίοδος ισχύος πολεοδομικών αδειών

Όπως είναι γνωστό, η περίοδος ισχύος των πολεοδομικών αδειών καθορίζεται με βάση το άρθρο 28 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, από το οποίο προκύπτει ότι η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό, κατά την κρίση της, να προσαρμόσει τη διάρκεια ισχύος πολεοδομικής άδειας, ανάλογα με τα συγκεκριμένα χαρακτηριστικά και τις απαιτήσεις της αδειοδοτούμενης ανάπτυξης ή την ανάγκη πολεοδομικής ρύθμισης της περιοχής, στην οποία βρίσκεται η ανάπτυξη.

2. Το Υπουργείο Εσωτερικών έχει διαπιστώσει ότι μέχρι σήμερα δεν έχουν αξιοποιηθεί επαρκώς οι δυνατότητες που παρέχονται στη Νομοθεσία προς όφελος της γενικότερης ανάπτυξης, της ποιότητας και της ταχύτητας παροχής υπηρεσιών στους πολίτες και στους επενδυτές, ενώ ταυτόχρονα η πρακτική που έχει δημιουργηθεί διαχρονικά σε ότι αφορά το συγκεκριμένο θέμα φαίνεται ότι δυσχεραίνει, αντί να διευκολύνει και επιταχύνει τις διαδικασίες άσκησης πολεοδομικού ελέγχου. Επιπρόσθετα, οι Πολεοδομικές Αρχές, αλλά και οι αιτητές συχνά ταλαιπωρούνται από διαδικασίες υποβολής και εξέτασης νέας αίτησης για πολεοδομική άδεια σε περιπτώσεις που η άδεια αυτή λήγει προτού γίνει δυνατή η έκδοση άδειας οικοδομής, είτε λόγω του μεγάλου χρόνου που απαιτείται για την ολοκλήρωση του οικοδομικού ελέγχου, είτε λόγω της καθυστέρησης υποβολής αίτησης για άδεια οικοδομής με ευθύνη του αιτητή, είτε για άλλους λόγους. Σε πολλές από τις περιπτώσεις αυτές προκύπτουν επιπρόσθετες περιπλοκές από τη ρητή πρόνοια της νομοθεσίας, ότι η παράταση χορηγηθείσας πολεοδομικής άδειας είναι δυνατή μόνο όταν η ανάπτυξη άρχισε ουσιαστικά και βρίσκεται νόμιμα σε ενεργό εκτέλεση.

3. Οι ανωτέρω περιπτώσεις συμβάλλουν σημαντικά στη σπατάλη του χρόνου των Πολεοδομικών Αρχών και δημιουργούν πολύ σοβαρά προβλήματα στην υλοποίηση έργων ανάπτυξης κατά τρόπο νόμιμο και ορθολογικό.

4. Οι ανωτέρω διαπιστώσεις, όπως και η γενικότερη και διαρκής προσπάθεια του Υπουργείου Εσωτερικών να επιταχύνει σημαντικά την ταχύτητα διεκπεραίωσης του πολεοδομικού ελέγχου και επιλύσει τα προβλήματα που ταλαιπωρούν την οικοδομική βιομηχανία, δικαιολογούν την περαιτέρω αξιοποίηση των δυνατοτήτων που προκύπτουν από την ισχύουσα Νομοθεσία. Στο πλαίσιο αυτό, εμπίπτουν τα ακόλουθα μέτρα, τα οποία αφορούν την περίοδο ισχύος πολεοδομικής άδειας σε σχέση με αναπτύξεις που εμπίπτουν εντός καθορισμένης Ζώνης Ανάπτυξης, και τα οποία παρακαλώ όπως εφαρμοσθούν άμεσα, από τη λήψη της παρούσας:

ΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΑΔΕΙΕΣ


- (α) Σε περίπτωση χορηγηθείσας πολεοδομικής άδειας, της οποίας επίκειται η λήξη, η Πολεοδομική Αρχή θα αποδέχεται αίτηση για την τροποποίηση του όρου που τυπικά περιλαμβάνεται σε όλες τις πολεοδομικές άδειες και αφορά την περίοδο ισχύος της άδειας. Συγκεκριμένα, η Πολεοδομική Αρχή θα εγκρίνει επέκταση της περιόδου ισχύος της άδειας για ένα έτος ή και για επιπρόσθετο χρονικό διάστημα, αν αυτό καταστεί αναγκαίο, υπό την προϋπόθεση ότι η Οικοδομική Αρχή βεβαιώνει ότι έχει υποβληθεί αίτηση για άδεια οικοδομής σε περίοδο μεγαλύτερο του ενός έτους από τη λήξη της πολεοδομικής άδειας και η μη ολοκλήρωση της μελέτης της αίτησης δεν οφείλεται στον αιτητή. Ανάλογη επέκταση μπορεί να εγκριθεί ακόμα και όταν δεν πληρούται η ανωτέρω προϋπόθεση, νοουμένου ότι στην περίοδο από τη χορήγηση της άδειας μέχρι την υποβολή της αίτησης για τροποποίηση του ανωτέρω όρου δεν έχουν διαφοροποιηθεί οι πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης που ίσχυαν κατά τη χορήγηση της άδειας, για την ιδιοκτησία της ανάπτυξης.
- (β) Σε περίπτωση λήξης της περιόδου ισχύος πολεοδομικής άδειας, ο αιτητής είναι δυνατό να υποβάλει νέα αίτηση με τα σχέδια που έχουν σφραγισθεί από την Πολεοδομική Αρχή ως μέρος της άδειας που έληξε, με την οποία θα ζητά την εκ νέου χορήγηση της λήξασας πολεοδομικής άδειας. Σε τέτοια περίπτωση, η Πολεοδομική Αρχή, αφού διενεργήσει ταχύ και συνοπτικό έλεγχο για να επιβεβαιώσει ότι το πολεοδομικό και αναπτυξιακό καθεστώς της ιδιοκτησίας δεν έχει διαφοροποιηθεί κατά το μεσοδιάστημα, είναι δυνατό να χορηγήσει νέα πολεοδομική άδεια με την εκ νέου σφράγιση αντιγράφων των σχεδίων και των όρων της λήξασας πολεοδομικής άδειας. Σε περίπτωση που η προτιθέμενη ανάπτυξη είναι διαφορετική εκείνης για την οποία είχε χορηγηθεί η άδεια που έληξε, θα ακολουθείται η συμβατική διαδικασία.

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΑΔΕΙΕΣ ΠΟΥ ΧΟΡΗΓΟΥΝΤΑΙ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΕΓΚΥΚΛΙΟΥ ΕΠΙΣΤΟΛΗΣ

- (γ) Πολεοδομική άδεια που χορηγείται μετά την κυκλοφορία της παρούσης Εγκυκλίου επιστολής για ανάπτυξη σε εγκεκριμένο ή υπό εγγραφή οικόπεδο, ανεξάρτητα από τον τύπο της ανάπτυξης, θα έχει διάρκεια ισχύος έξι ετών.

(δ) Πολεοδομική άδεια που χορηγείται μετά την κυκλοφορία της παρούσης Εγκυκλίου επιστολής για ανάπτυξη σε ιδιοκτησίες άλλες από τις αναφερόμενες στο (γ) πιο πάνω, θα τίθεται όρος, με βάση τον οποίο η περίοδος ισχύος της άδειας θα μπορεί να επεκταθεί με συνοπτική διαδικασία κατά ένα έτος πέραν της περιόδου ισχύος που καθορίζεται στην πολεοδομική άδεια, σε περίπτωση που υποβληθεί στην Οικοδομική Αρχή αίτηση για άδεια οικοδομής μέσα σε περίοδο ενός έτους από τη χορήγηση της πολεοδομικής άδειας και η καθυστέρηση στην εξέταση της εν λόγω αίτησης δεν οφείλεται στον αιτητή.

5. Από τη λήψη της παρούσας ακυρώνεται η Εγκύκλιος με αρ. 3/2006 και αντικαθίσταται από την παρούσα.



(Ανδρέας Ασιώτης)
για Γενικό Διευθυντή
Υπουργείου Εσωτερικών

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