

Ε.Ε. Παρ. ΙΙΙ(Ι)
Αρ. 5764, 30.12.2022
Αριθμός 520

Κ.Δ.Π. 520/2022

Ο ΠΕΡΙ ΡΥΘΜΙΣΕΩΣ ΟΔΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΝΟΜΟΣ

(ΝΟΜΟΙ 14 ΤΟΥ 1959, 67 ΤΟΥ 1963, 6 ΚΑΙ 65 ΤΟΥ 1964, 12 ΚΑΙ 38 ΤΟΥ 1969, 13 ΚΑΙ 28 ΤΟΥ 1974, 24 ΤΟΥ 1978, 25 ΤΟΥ 1979, 80 ΤΟΥ 1982, 15 ΤΟΥ 1983, 9, 115 ΚΑΙ 199 ΤΟΥ 1986, 53, 87 ΚΑΙ 316 ΤΟΥ 1987, 108 ΚΑΙ 243 ΤΟΥ 1988, 122 ΤΟΥ 1990, 97(Ι) ΤΟΥ 1992, 45(Ι) ΤΟΥ 1994, 14(Ι) ΚΑΙ 52(Ι) ΤΟΥ 1996, 37(Ι) ΚΑΙ 72(Ι) ΤΟΥ 1997, 71(Ι) ΤΟΥ 1998, 35(Ι), 61(Ι) ΚΑΙ 81(Ι) ΤΟΥ 1999, 57(Ι), 66(Ι), 73(Ι), 126(Ι) ΚΑΙ 157(Ι) ΤΟΥ 2000, 26(Ι), 33(Ι) ΚΑΙ 202(Ι) ΤΟΥ 2002, 101(Ι) ΤΟΥ 2006, 21(Ι) ΚΑΙ 32(Ι) ΤΟΥ 2008, 47(Ι), 77(Ι), 131(Ι) ΚΑΙ 152(Ι) ΤΟΥ 2011, 34(Ι) ΚΑΙ 149(Ι) ΤΟΥ 2012, 66(Ι) ΤΟΥ 2013, 40(Ι) ΤΟΥ 2015, 19(Ι) ΤΟΥ 2016, 111(Ι) ΚΑΙ 143(Ι) ΤΟΥ 2017, 143(Ι) ΤΟΥ 2018, 17(Ι) ΤΟΥ 2019, 53(Ι) ΤΟΥ 2021 ΚΑΙ 132(Ι) ΤΟΥ 2022)

Διάταγμα με βάση το άρθρο 10Γ

14 του 1959
67 του 1963
6 του 1964
65 του 1964
12 του 1969
38 του 1969
13 του 1974
28 του 1974
24 του 1978
25 του 1979
80 του 1982
15 του 1983
9 του 1986
115 του 1986
199 του 1986
53 του 1987
87 του 1987
316 του 1987
108 του 1988
243 του 1988
122 του 1990
97(Ι) του 1992
45(Ι) του 1994
14(Ι) του 1996
52(Ι) του 1996
37(Ι) του 1997
72(Ι) του 1997
71(Ι) του 1998
35(Ι) του 1999
61(Ι) του 1999
81(Ι) του 1999
57(Ι) του 2000
66(Ι) του 2000
73(Ι) του 2000
126(Ι) του 2000
157(Ι) του 2000
26(Ι) του 2002
33(Ι) του 2002
202(Ι) του 2002
101(Ι) του 2006
21(Ι) του 2008
32(Ι) του 2008
47(Ι) του 2011
77(Ι) του 2011
131(Ι) του 2011
152(Ι) του 2011
34(Ι) του 2012
149(Ι) του 2012
66(Ι) του 2013

Ο Υπουργός Εσωτερικών, ασκώντας τις εξουσίες που του παρέχονται με βάση το άρθρο 10Γ του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται, εκδίδει το ακόλουθο Διάταγμα:

40(Ι) του 2015
19(Ι) του 2016
111(Ι) του 2017
143(Ι) του 2017
143(Ι) του 2018
17(Ι) του 2019
53(Ι) του 2021
132(Ι) του 2022.

- Συνοπτικός τίτλος. 1. Το παρόν Διάταγμα θα αναφέρεται ως το περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Εργασίες Ουσιώδους Σημασίας για Οικιστικές Αναπτύξεις), Διάταγμα του 2022.
- Ερμηνεία. 2.-(1) Στο παρόν Διάταγμα, εκτός αν από το κείμενο προκύπτει διαφορετική έννοια-
«αρμόδια αρχή» έχει τη έννοια που αποδίδεται στο άρθρο 2 του Νόμου·
«εργασίες ουσιώδους σημασίας» σημαίνει τις εργασίες που δεν είναι σύμφωνες με την άδεια που εκδόθηκε με βάση το άρθρο 3 του Νόμου, κατόπιν αίτησης του κατόχου της άδειας ή οποιουδήποτε προσώπου έχει συμφέρον στην οικοδομή ή στο διαχωρισμό, ή αυτεπάγγελα·
«ιδιοκτήτης» έχει την έννοια που αποδίδεται στο άρθρο 9Α του Νόμου·
«ικανοποιητική πρόσβαση» σημαίνει την εν μέρει κατασκευή του οδικού δικτύου όπου δυνατόν να υπολείπονται οι πλάκες πεζοδρομίου ή/και η στρώση ασφάλτου·
«Νόμος» σημαίνει τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται.
(2) Οποιοδήποτε άλλοι όροι περιέχονται στο παρόν Διάταγμα και δεν τυγχάνουν καθορισμού σε αυτό έχουν την έννοια που αποδίδεται στους όρους αυτούς από το Νόμο.
- Πεδίο εφαρμογής. 3. Το παρόν Διάταγμα εφαρμόζεται σε οικιστικές αναπτύξεις που αφορούν έργα τα οποία έχουν ουσιαστικά συμπληρωθεί και των οποίων επιμέρους μονάδα/τεμάχιο κατέχεται ή δύναται να κατέχεται αυτοτελώς και να τυγχάνει άνετης κάρπωσης ως μονάδα/τεμάχιο, μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου 2014:
Νοείται ότι, για αναπτύξεις οι οποίες δεν χρησιμοποιούνται για οικιστικούς σκοπούς, εφαρμόζονται οι πρόνοιες του Διατάγματος ΚΔΠ 334/2011.
- Σκοπός του παρόντος Διατάγματος. 4. Σκοπός του παρόντος Διατάγματος είναι ο καθορισμός των περιπτώσεων για τις οποίες η αρμόδια Αρχή δυνατό να εκδώσει Πιστοποιητικό μη Εξουσιοδοτημένων Εργασιών, αναφορικά με χορηγηθείσα άδεια οικοδομής (ή και άδεια διαίρεσης), χωρίς αυτό να περιορίζει την εξουσία της αρμόδιας αρχής να εκδώσει τέτοιο πιστοποιητικό, σε περιπτώσεις που αυτή κρίνει ότι έχουν πραγματοποιηθεί εργασίες ουσιώδους σημασίας σε οικιστικές αναπτύξεις, οι οποίες δεν καλύπτονται από τον παρόν Διατάγμα.
- Επεμβάσεις. 5. Σε περίπτωση επέμβασης έργου/μονάδας σε ξένη ακίνητη ιδιοκτησία, στο οδικό δίκτυο, στο χώρο ο οποίος παραχωρείται στο δημόσιο δρόμο (ρυμοτομία), σε πεζόδρομο, στο χώρο πρασίνου, στη Ζώνη Προστασίας της παραλίας, σε Κρατική Γη, η αρμόδια αρχή, εκδίδει πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών:
Νοείται ότι, πιστοποιητικό σύμφωνα με το άρθρο 10 του Νόμου, δύναται να εκδοθεί για μέρος του έργου και σε περίπτωση ξεχωριστών μονάδων του ίδιου έργου για τις οποίες δεν ισχύει η επέμβαση.
- Έργα υποδομής. 6. Για τις εργασίες οι οποίες αφορούν έργα υποδομής και περιγράφονται πιο κάτω:
(α) μη κατασκευή οδού (περιλαμβανομένων όλων των εργασιών του οδικού δικτύου)·
(β) μη κατασκευή πεζοδρομίου/ πεζόδρομου/ πλατείας κτλ.·
(γ) μη διαμόρφωση/ τοπιοτέχνηση χώρου πρασίνου·
η αρμόδια αρχή, εκδίδει πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών:
Νοείται ότι, για έργο που αποτελείται από περισσότερες της μιας μονάδες/τεμάχια, σε περίπτωση που η άνετη και αυτοτελής κάρπωση και η ικανοποιητική πρόσβαση εξασφαλίζονται, η αρμόδια αρχή εκδίδει πιστοποιητικό σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10B του Νόμου:
Νοείται περαιτέρω ότι, η αρμόδια αρχή προβαίνει άμεσα στη λήψη όλων των απαραίτητων προληπτικών μέτρων για την ασφάλεια των πολιτών (π.χ. κατάλληλη σήμανση, προστασία φρεατίων, κτλ.), καθώς επίσης και στην ολοκλήρωση των υπολειπόμενων εργασιών νοουμένου ότι έχει καταβληθεί μέρος του συνολικού οφειλόμενου ποσού, ως αυτό κρίνεται εύλογο από την αρμόδια αρχή, για την υλοποίηση των υπολειπόμενων εργασιών που αναφέρεται στην πιο κάτω επιφύλαξη:

Νοείται έτι περαιτέρω, ότι σε περίπτωση αιτήματος των ιδιοκτητών/αγοραστών ή οποιουδήποτε άλλου προσώπου έχει συμφέρον στην οικοδομή, για έκδοση πιστοποιητικού σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 του Νόμου, η αρμόδια αρχή δύναται να προβαίνει σε κοστολόγηση των υπολειπόμενων εργασιών λαμβάνοντας υπόψη το βαθμό υλοποίησης των έργων υποδομής, το κόστος των οποίων θα κατανέμεται τηρώντας την αρχή της αναλογικότητας ώστε με την πληρωμή του αντίστοιχου ποσού να εκδίδεται για τη συγκεκριμένη μονάδα, πιστοποιητικό σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 του Νόμου.

Πυρασφάλεια.

7. Σε περίπτωση μη τήρησης όρων που έχουν τεθεί από την Πυροσβεστική Υπηρεσία, η αρμόδια αρχή εκδίδει πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών.

Αλλαγή χρήσης ή
Θέματα Δημόσιας
Υγείας και
Ασφάλειας.
Άλλες εργασίες
ουσιώδους
σημασίας σε
οικοδομή.

8. Σε περίπτωση αλλαγής χρήσης του κτιρίου ή μη τήρηση όρων της άδειας που επηρεάζουν ουσιωδώς τη Δημόσια Υγεία και Ασφάλεια, ή την προσβασιμότητα και ασφάλεια στην χρήση της οικοδομής, η αρμόδια αρχή εκδίδει πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών.

9. Για οικοδομή για την οποία δεν έχουν τηρηθεί οι ελάχιστες αποστάσεις από τα σύνορα ή/και υπάρχει διαφοροποίηση στο ύψος περιφραξης ή στηθαίου, η αρμόδια αρχή εκδίδει πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών:

Νοείται ότι, σε περίπτωση που εξασφαλίζεται η ασφάλεια και η λειτουργικότητα της οικοδομής και δεν επηρεάζονται οι ανέσεις τρίτων, ή σε περίπτωση που υπάρχει διαφορετική χωροθέτηση αλλά τηρούνται οι ελάχιστες αποστάσεις και αυτό αφορά αποκλειστικά μια οικοδομή, η αρμόδια αρχή εκδίδει πιστοποιητικό σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10B του Νόμου:

Νοείται περαιτέρω ότι, σε περίπτωση διαφορετικής χωροθέτησης της οικοδομής από τα εγκριμένα σχέδια ή μη τήρησης όρων της πολεοδομικής άδειας για διατηρητέες οικοδομές ή αρχαία μνημεία, η αρμόδια αρχή δεν εκδίδει πιστοποιητικό σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 10, 10B και 10Γ του Νόμου και ενημερώνει σχετικά τον Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

Ανέγερση
επιπρόσθετων μη
αδειοδοτημένων
μονάδων.

10. Για τις περιπτώσεις ανέγερσης επιπρόσθετων μη αδειοδοτημένων μονάδων ή/και ορόφων, η αρμόδια αρχή:

(α) σε περίπτωση που υπάρχουν αδιάθετοι συντελεστές που μπορούν να καλύψουν αυτές, εκδίδει πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών.

(β) σε περίπτωση που δεν υπάρχουν αδιάθετοι συντελεστές που μπορούν να καλύψουν αυτές, δεν εκδίδει πιστοποιητικό σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 10, 10B και 10Γ του Νόμου και ενημερώνει σχετικά τον Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

(γ) σε περίπτωση που αφορά διατηρητέες οικοδομές ή αρχαία μνημεία, η αρμόδια αρχή δεν εκδίδει πιστοποιητικό σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 10, 10B και 10Γ του Νόμου και ενημερώνει σχετικά τον Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

Προς εκπλήρωση των ανωτέρω διατάξεων, η αρμόδια Αρχή δύναται, εφόσον κρίνεται απαραίτητο, να ζητήσει το δομήσιμο εμβαδόν της εγκριμένης ανάπτυξης από την αρμόδια Πολεοδομική Αρχή.

Νοείται ότι, οποιαδήποτε υπέρβαση συντελεστή, δεν λαμβάνεται υπόψη για σκοπούς καθορισμού του ποσοστού συνιδιοκτησίας στις περιπτώσεις κοινόκτητων οικοδομών.

Υπέρβαση
εγκριθέντος
δομήσιμου
εμβαδού
αδειοδοτημένης
μονάδας.

11. Σε περίπτωση υπέρβασης του συνολικού εγκριθέντος δομήσιμου εμβαδού αδειοδοτημένης μονάδας, η αρμόδια αρχή εκδίδει πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών:

Νοείται ότι, σε περίπτωση που η υπέρβαση αφορά μέχρι και 2% του συνολικού εγκριθέντος δομήσιμου εμβαδού της μονάδας ή 15 τετραγωνικά μέτρα ανά αδειοδοτημένη μονάδα οποιαδήποτε αύξηση είναι μεγαλύτερη, η αρμόδια αρχή εκδίδει πιστοποιητικό σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10B του Νόμου:

Νοείται περαιτέρω ότι, οποιαδήποτε υπέρβαση συντελεστή, δεν λαμβάνεται υπόψη για σκοπούς καθορισμού του ποσοστού συνιδιοκτησίας στις περιπτώσεις κοινόκτητων οικοδομών και δεν προστίθεται αθροιστικά σε οποιαδήποτε άλλα κίνητρα ή μέτρα που προβλέπουν υπέρβαση συντελεστή.

Πιστοποιητικό
Συμπλήρωσης
Εργασιών.

12. Για τις περιπτώσεις οικιστικών αναπτύξεων που έχουν αδειοδοτηθεί μετά την εφαρμογή του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικού) Νόμου του 1999 (Ν.81/99) και για τις οποίες δεν έχει υποβληθεί από τον επιβλέποντα μηχανικό, πιστοποιητικό με το οποίο να βεβαιώνεται η συμπλήρωση της εργασίας όπως προβλέπεται στο εδάφιο (3) του άρθρου 10 του Νόμου, η αρμόδια αρχή εκδίδει πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών:

Νοείται ότι, η αρμόδια αρχή εφαρμόζει παράλληλα τις διατάξεις που προβλέπονται στο άρθρο 23 του Νόμου.

Ειδικές Διατάξεις.

13. (1) Για τις περιπτώσεις έκδοσης πιστοποιητικού μη εξουσιοδοτημένων εργασιών σύμφωνα με τις παραγράφους 5, 6, 7, 8, 9, 10 και 11 του παρόντος διατάγματος, η αρμόδια αρχή εφαρμόζει άμεσα τις διατάξεις που προβλέπονται στα άρθρα 20, 21 και 28 του Νόμου.

(2) Σε περίπτωση που οι ουσιώδεις εργασίες που περιγράφονται στο παρόν Διάταγμα δεν αφορούν το σύνολο των μονάδων/τεμαχίων, πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών εκδίδεται μόνο για τις μονάδες/τεμάχια που επηρεάζονται.

Νοείται ότι, σε περίπτωση που οι ουσιώδεις εργασίες που περιγράφονται στο παρόν Διάταγμα ή που διαπιστώνονται από την αρμόδια αρχή αφορούν κοινόχρηστο τμήμα της ανάπτυξης, η αρμόδια αρχή εκδίδει πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών για όλες τις μονάδες της ανάπτυξης.

Αντικατάσταση.

14. Το παρόν Διάταγμα αντικαθιστά το περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Εργασίες Ουσιώδους Σημασίας για Οικιστικές Αναπτύξεις), Διάταγμα του 2016 (ΚΔΠ 181/2016) το οποίο και καταργείται.

Έναρξη ισχύος.

15. Το παρόν Διάταγμα τίθεται σε ισχύ από την ημέρα δημοσίευσής του στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας.

~~Έγινε στις 15 Δεκεμβρίου 2022.~~

ΝΙΚΟΣ ΝΟΥΡΗΣ,
Υπουργός Εσωτερικών.