

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)

Διάταγμα με βάση το άρθρο 22

Ο Υπουργός Εσωτερικών, ασκώντας τις εξουσίες που παρέχονται σε αυτόν με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 22 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, εκδίδει το ακόλουθο Διάταγμα:

1. Το Διάταγμα αυτό θα αναφέρεται ως το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Οικιστική Ανάπτυξη σε Οικόπεδα και Υπό Δημιουργία Οικόπεδα) Ειδικό Διάταγμα Ανάπτυξης του 2025.
 2. Το Διάταγμα αυτό εφαρμόζεται σε κάθε οικόπεδο και υπό δημιουργία οικόπεδο, το οποίο βρίσκεται σε Οικιστική ή Τουριστική Ζώνη ή Ζώνη Κατοικίας και Γραφείων ή Ζώνη Παραθεριστικής Κατοικίας, ή και σε άλλες περιοχές που επιτρέπεται η οικιστική ανάπτυξη, στα όρια των Σχεδίων Ανάπτυξης.
 3. Εκτός αν από το κείμενο προκύπτει διαφορετική έννοια, οι όροι που χρησιμοποιούνται στο παρόν Διάταγμα έχουν την έννοια που τους απέδωσε ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος, τα ισχύοντα ανά περίπτωση Σχέδια Ανάπτυξης, όπως αυτά εκάστοτε τροποποιούνται ή αντικαθίστανται, και το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Γενικό Διάταγμα Ανάπτυξης και ο ενικός περιλαμβάνει και τον πληθυντικό. Νοείται ότι, για τους σκοπούς του παρόντος Διατάγματος ο όρος «Νόμος» σημαίνει τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο του 1972 μέχρι 2021, όπως εκάστοτε τροποποιείται.
 4. (1) Επιπρόσθετα από τις αναπτύξεις που επιτρέπονται από το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Γενικό Διάταγμα Ανάπτυξης, σε κάθε οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο που εμπίπτει στις διατάξεις του παρόντος Διατάγματος, θα επιτρέπεται χωρίς να απαιτείται σχετική άδεια από την Πολεοδομική Αρχή, αλλά μόνο με την έκδοση Βεβαίωσης με τη διαδικασία που καταγράφεται στην παράγραφο 4(2), η ανέγερση οικιστικής ανάπτυξης, ή προσθήκες/μετατροπές σε οικιστική ανάπτυξη, που αφορά:
 - (i) τρεις (3) ή τέσσερις (4) μονάδες κατοικίας,
 - (ii) μέχρι και δώδεκα (12) κατοικίες σε οριζόντια διάταξη, οι οποίες διαθέτουν κύριες εισόδους/εξόδους κατά μήκος δημόσιου δρόμου,
 - (iii) αμιγή οικιστική ανάπτυξη μέχρι και είκοσι (20) διαμερισμάτων σε πολυκατοικία, μέχρι τεσσάρων (4) ορόφων (μη συμπεριλαμβανομένου του υπόστεγου χώρου στάθμευσης), νουμένου ότι το ύψος του πατώματος του τελευταίου ορόφου δεν υπερβαίνει τα 15.00μ, και με έως ένα (1) υπόγειο εμβαδού μέχρι 600 τ.μ.,σε Οικιστική Ζώνη, Τουριστική Ζώνη, ή Ζώνη Κατοικίας και Γραφείων, ή σε άλλες περιοχές όπου επιτρέπεται η οικιστική ανάπτυξη, στα όρια των Σχεδίων Ανάπτυξης, νουμένου ότι ικανοποιούνται όλες οι ακόλουθες προϋποθέσεις:
 - (α) το οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο δεν επηρεάζεται από οποιοδήποτε σχέδιο διάνοιξης ή συνέχισης οδικού δικτύου,
 - (β) ο αριθμός των μονάδων κατοικίας σε κάθε οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο δεν υπερβαίνει σε καμία περίπτωση τον μέγιστο αριθμό μονάδων που αναφέρεται πιο πάνω (ανάλογα με την κατηγορία ανάπτυξης),
 - (γ) η οικοδομή ικανοποιεί όλες τις βασικές πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης που ισχύει για την περιοχή της ανάπτυξης, καθώς και τις σχετικές πρόνοιες οποιουδήποτε Κανονισμού, Διατάγματος ή Εντολής εκδίδεται, σύμφωνα με το Νόμο,
 - (δ) δεν ζητείται άσκηση διακριτικής ευχέρειας της Πολεοδομικής Αρχής σε σχέση με υπέρβαση του ύψους ή/και αριθμού ορόφων που καθορίζεται στην πολεοδομική ζώνη, υπέρβαση στο ύψος των περιτοιχισμάτων, μείωση αποστάσεων από τα σύνορα, ή για άλλη απόκλιση από κανονιστικές διατάξεις,
 - (ε) το οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο δεν εμπίπτει σε Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ),
 - (ζ) στο οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο δεν υφίσταται οικοδομή για την οποία έχει εκδοθεί Διάταγμα Διατήρησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 38 του Νόμου,
 - (η) η πρόσβαση της ανάπτυξης δεν είναι από υπεραστικό δρόμο ή δρόμο πρωταρχικής σημασίας,
 - (θ) στον τίτλο ιδιοκτησίας δεν καταγράφεται ότι το οικόπεδο/υπό δημιουργία οικόπεδο επηρεάζεται από δικαίωμα προς όφελος τρίτων ή δουλεία (καλώδια, σωλήνες, κ.λπ.),
 - (ι) το οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο δεν εμπίπτει στα όρια των Βρετανικών Βάσεων.
- (2) Για αναπτύξεις που επιτρέπονται με βάση το παρόν Ειδικό Διάταγμα, για σκοπούς τήρησης των προνοιών του Διατάγματος και ανάληψης ευθύνης των υποβαλλόμενων στοιχείων αποκλειστικά από τον μελετητή, θα υποβάλλεται από το μελετητή στην Πολεοδομική Αρχή, συμπληρωμένο το Έντυπο «Υπεύθυνη Δήλωση

Μελετητή/Βεβαίωση Πολεοδομικής Αρχής», που επισυνάπτεται (το έντυπο έχει ψηφιοποιηθεί για απευθείας συμπλήρωση στο σύστημα «ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ»). Το Έντυπο μαζί με τα υπόλοιπα απαιτούμενα στοιχεία (ως αναφέρονται στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι του Εντύπου), θα υποβάλλεται και θα τυγχάνει ηλεκτρονικής διαχείρισης μέσω του πληροφοριακού συστήματος «ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ», με την καταβολή των απαιτούμενων δικαιωμάτων. Αφού γίνει έλεγχος ότι η υποβαλλόμενη Δήλωση εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του Διατάγματος, καθώς και έλεγχος των βασικών πτυχών της προτεινόμενης ανάπτυξης, βάσει των στοιχείων που έχουν δηλωθεί από τον μελετητή στο Έντυπο Υπεύθυνης Δήλωσης Μελετητή και στα υποβληθέντα σχέδια, για τα οποία την ευθύνη ορθότητας έχει ο μελετητής, η Πολεοδομική Αρχή εντός διαστήματος 40 εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία υποβολής, θα εκδίδει τη Βεβαίωση, ή θα απορρίπτει την αίτηση για έκδοση Βεβαίωσης, σε περίπτωση που διαπιστώσει ότι η αίτηση δεν εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του Ειδικού Διατάγματος, ή δεν τηρούνται οι πρόνοιες που αφορούν τις βασικές πτυχές της ανάπτυξης.

Επισημαίνεται σε σχέση με τα πιο πάνω, ότι, στο Έντυπο Υπεύθυνης Δήλωσης, γίνεται αναλυτική, ειδική αναφορά, και πρόνοια διασφάλισης από τον μελετητή, της ορθότητας των κανονιστικών προνοιών που αφορούν: (α) την επάρκεια και λειτουργία των χώρων στάθμευσης, (β) τον αριθμό ορόφων/ύψος οικοδομών, και (γ) τις αποστάσεις από τα σύνορα. Για τα τρία αυτά θέματα, θα διενεργείται από την Πολεοδομική Αρχή πιο ενδελεχής έλεγχος (βάσει των στοιχείων που έχουν δηλωθεί από τον μελετητή στο έντυπο Υπεύθυνης Δήλωσης και στα υποβληθέντα σχέδια), για συνοπτική αξιολόγηση ότι τηρούνται οι πρόνοιες των Σχεδίων Ανάπτυξης και των κανονιστικών προνοιών των Σχεδίων Ανάπτυξης και των σχετικών Εντολών του Υπουργού Εσωτερικών, δεδομένου ότι αυτά αποτελούν βασικές πτυχές της ανάπτυξης, και σε περίπτωση που ο μελετητής δεν τηρήσει τις πρόνοιες της σχετικής Νομοθεσίας, ενδέχεται να προκύψει επηρεασμός ανέσεων γειτονικών ιδιοκτησιών (αποστάσεις, αριθμός ορόφων/ ύψος οικοδομών), ή/και αδυναμία έκδοσης των σχετικών τίτλων ιδιοκτησίας (όπως π.χ. η ανεπάρκεια των χώρων στάθμευσης σε πολυκατοικίες), και οι οποίες είναι μη αναστρέψιμες σε περίπτωση υλοποίησης της ανάπτυξης. Για τα θέματα που αφορούν τον συντελεστή δόμησης και τις βοηθητικές οικοδομές, θα γίνεται επιτελικός έλεγχος από την Πολεοδομική Αρχή, βάσει των στοιχείων που έχουν δηλωθεί και υποβληθεί από τον μελετητή, για τα οποία την ευθύνη ορθότητας έχει ο μελετητής.

Σε περίπτωση που η Πολεοδομική Αρχή δεν εκδώσει τη Βεβαίωση ή δεν απορρίψει την αίτηση για έκδοση Βεβαίωσης εντός 40 εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία υποβολής, τότε θα εκδίδεται αυτόματα μέσω του πληροφοριακού συστήματος «ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ», Βεβαίωση από την Πολεοδομική Αρχή, ότι η πολεοδομική άδεια θεωρείται δοσμένη. Νοείται ότι, σε κάθε περίπτωση που τα υποβαλλόμενα σχέδια και στοιχεία δεν είναι ορθά, η Πολεοδομική Αρχή δεν θα φέρει ευθύνη σε οποιοδήποτε μεταγενέστερο στάδιο προκύψουν τυχόν προβλήματα. Το Έντυπο Υπεύθυνης Δήλωσης μαζί με τη Βεβαίωση της Πολεοδομικής Αρχής που εκδίδεται ως αναφέρεται πιο πάνω, θα υποβάλλεται ακολούθως στην αρμόδια Αρχή (μαζί με όλα τα απαιτούμενα σχέδια/έγγραφα/στοιχεία), για σκοπούς εξέτασης αίτησης για άδεια οικοδομής.

(3) Δεν επιτρέπεται οποιαδήποτε ανάπτυξη σύμφωνα με το παρόν Διάταγμα, σε περίπτωση κατά την οποία:

- (α) αυτή είναι κατά παράβαση όρου που επιβλήθηκε σε άδεια που χορηγήθηκε από την Πολεοδομική Αρχή,
- (β) στο οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο υφίσταται μη νόμιμη οικοδομή (εκτός αν προτείνεται για νομιμοποίηση με την αίτηση),
- (γ) στο οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο υφίσταται ή έχει εγκριθεί άλλη, μη οικιστική ανάπτυξη,
- (δ) προνοείται αλλαγή χρήσης υφιστάμενης οικοδομής από μη οικιστική σε οικιστική,
- (ε) απαιτείται ή συνεπάγεται για την εκτέλεσή της η διαμόρφωση, διάνοιξη ή ουσιώδης διαπλάτυνση προσπέλασης σε υπεραστικό δρόμο ή δρόμο πρωταρχικής σημασίας.

(4) Το παρόν Διάταγμα δεν εφαρμόζεται σε περιπτώσεις που ζητείται άσκηση διακριτικής ευχέρειας (παρ. 4(1)(δ) πιο πάνω), ή σε άλλες ειδικές περιπτώσεις που αναφέρονται στο Έντυπο «Υπεύθυνη Δήλωση Μελετητή/Βεβαίωση Πολεοδομικής Αρχής», και για τις περιπτώσεις αυτές θα υποβάλλεται αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας με τη διαδικασία της πολεοδομικής βεβαιότητας, με βάση την Εντολή 1/2025.

5. Κάθε 6 μήνες, η Πολεοδομική Αρχή θα διεξάγει δειγματοληπτικούς ελέγχους, σε ποσοστό της τάξης του 15% των υποβληθεισών αιτήσεων, και θα ενημερώνει σχετικά το ΕΤΕΚ και το Υπουργείο Εσωτερικών για τα αποτελέσματα του δειγματοληπτικού ελέγχου, ώστε αν απαιτείται να γίνουν ενέργειες, όπως π.χ. διεξαγωγή στοχευμένων σεμιναρίων για τους μελετητές. Επιπλέον, σε περίπτωση που στα πλαίσια ελέγχου της Πολεοδομικής Αρχής, ή κατά την εξέταση της αίτησης για έκδοση άδειας οικοδομής από την αρμόδια Αρχή, ή σε οποιαδήποτε μεταγενέστερη φάση (π.χ. σε επιτόπου έλεγχο σε διάφορα στάδια ανέγερσης της οικοδομής, από την αρμόδια Αρχή ή/και Ελεγκτές Δόμησης, μετά την εισαγωγή των σχετικών νομοθετικών ρυθμίσεων), διαπιστωθεί ότι έχουν δηλωθεί λανθασμένα στοιχεία που αφορούν ουσιώδη θέματα, η αναφερόμενη στην παράγραφο 4(2) πιο πάνω Βεβαίωση, θα ανακαλείται και θα ενημερώνεται σχετικά το ΕΤΕΚ για επιβολή των προβλεπόμενων, με βάση τη σχετική Νομοθεσία, και σύμφωνα με την κατατεθείσα Βεβαίωση επαγγελματικής ασφάλισης, πονιών. Η αρμόδια Αρχή θα προβαίνει, ανάλογα με την περίπτωση, στις δικές της ενέργειες, με βάση τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο.

Επιπρόσθετα των όσων αναφέρονται πιο πάνω, σε περίπτωση που στα πλαίσια των προαναφερόμενων ελέγχων, διαπιστωθεί ότι δεν έχουν τηρηθεί βασικές πρόνοιες της Νομοθεσίας (π.χ. ανεπάρκεια χώρων στάθμευσης, αποστάσεις από σύνορα, υπέρβαση συντελεστή δόμησης), και δεδομένου ότι, ανεξάρτητα από τη διενέργεια πιο ενδελεχούς ελέγχου από την Πολεοδομική Αρχή για τα τρία θέματα της παραγράφου 4(2), η ευθύνη για την ορθότητα όλων των υποβαλλόμενων στοιχείων παραμένει στον μελετητή, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατός να προβεί στη λήψη μέτρων, όπως ενημέρωση της αρμόδιας Αρχής για προώθηση των σχετικών διαδικασιών για κατεδάφιση, υποχρέωση υποβολής αίτησης μέσω της διαδικασίας της παρέκκλισης [δεν θα είναι δυνατή στις περιπτώσεις αυτές, η εκ των υστέρων μεταφορά συντελεστή δόμησης από διατηρητέες οικοδομές με

βάση το Διάταγμα περί Διατηρητέων Οικοδομών (Κ.Δ.Π. 89/2015, όπως εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται)] για αντιστάθμισμα του επιπρόσθετου συντελεστή δόμησης σε περίπτωση υπέρβασης, με διπλάσιο τίμημα, κ.ά.

6. (1) Εάν, η Πολεοδομική Αρχή κρίνει σκόπιμο να μην εκτελεστεί οποιαδήποτε ανάπτυξη που ορίζεται στο παρόν Διάταγμα σε οποιαδήποτε συγκεκριμένη περιοχή, ή να μην εκτελεστεί οποιαδήποτε συγκεκριμένη ανάπτυξη, εκτός αν χορηγηθεί πολεοδομική άδεια κατόπιν υποβολής αίτησης για το σκοπό αυτό, τότε η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να εκδώσει Εντολή όπως η διαδικασία εξασφάλισης Βεβαίωσης που εκδίδεται σύμφωνα με την παράγραφο 4 του παρόντος Διατάγματος, μη εφαρμόζεται αναφορικά με την περιοχή αυτή ή την ανάπτυξη αυτή.
(2) Για Εντολή που εκδίδεται από την Πολεοδομική Αρχή σύμφωνα με την υποπαράγραφο (1) πιο πάνω, θα ισχύουν οι διατάξεις των υποπαραγράφων (2) και (3) της παραγράφου 4 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Γενικού (Βασικού) Διατάγματος Ανάπτυξης.
7. Το παρόν Διάταγμα τίθεται σε ισχύ από τις 28/02/2025, ημερομηνία κατά την οποία τίθεται σε ισχύ και η Εντολή 1/2025.

Έγινε στις 25 Φεβρουαρίου 2025.

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΙΩΑΝΝΟΥ,
Υπουργός Εσωτερικών.

(Υ.Ε. 05.33.001.004)

ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ ΜΕΛΕΤΗΤΗ/ ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΡΧΗΣ

[ΒΑΣΕΙ ΤΩΝ ΠΡΟΝΟΙΩΝ ΤΟΥ ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ (ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΚΑΙ ΥΠΟ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ) ΕΙΔΙΚΟΥ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΟΥ 2025]

ΓΙΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΠΟΥ ΑΦΟΡΑ 3 Ή 4 ΜΟΝΑΔΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ, ΜΕΧΡΙ 12 ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΕΝ ΣΕΙΡΑ ΚΑΙ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΜΕΧΡΙ 20 ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ

ΜΕΡΟΣ Α: Συμπληρώνεται από τον μελετητή.(Επισυνάπτονται σχέδια και απαιτούμενα στοιχεία, ως αναφέρονται στο **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι**).**1. Γενικά στοιχεία της αίτησης***Το παρόν Έντυπο κατατίθεται δεδομένου ότι η ανάπτυξη εμπίπτει σε μία από τις ακόλουθες κατηγορίες (Σημειώστε √ όπου ισχύει):*

(i) Η αίτηση αφορά ανέγερση τριών (3) ή τεσσάρων (4) μονάδων κατοικίας σε οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο, σε Οικιστική Ζώνη, Τουριστική Ζώνη, ή Ζώνη Κατοικίας και Γραφείων, ή σε άλλες περιοχές όπου επιτρέπεται η οικιστική ανάπτυξη, στα όρια των Σχεδίων Ανάπτυξης.

(ii) Η αίτηση αφορά προσθήκες/ μετατροπές σε τρεις (3) ή τέσσερις (4) μονάδες κατοικίας σε οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο, σε Οικιστική Ζώνη, Τουριστική Ζώνη, ή Ζώνη Κατοικίας και Γραφείων, ή σε άλλες περιοχές όπου επιτρέπεται η οικιστική ανάπτυξη, στα όρια των Σχεδίων Ανάπτυξης.

(iii) Η αίτηση αφορά αμιγή οικιστική ανάπτυξη μέχρι και δώδεκα (12) κατοικιών σε οριζόντια διάταξη, οι οποίες διαθέτουν κύριες εισόδους/ εξόδους κατά μήκος δημόσιου δρόμου, σε οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο, σε Οικιστική Ζώνη, Τουριστική Ζώνη, ή Ζώνη Κατοικίας και Γραφείων, ή σε άλλες περιοχές όπου επιτρέπεται η οικιστική ανάπτυξη, στα όρια των Σχεδίων Ανάπτυξης.

(iv) Η αίτηση αφορά προσθήκες/ μετατροπές σε αμιγή οικιστική ανάπτυξη μέχρι και δώδεκα (12) κατοικιών σε οριζόντια διάταξη, οι οποίες διαθέτουν κύριες εισόδους/ εξόδους κατά μήκος δημόσιου δρόμου, σε οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο, σε Οικιστική Ζώνη, Τουριστική Ζώνη, ή Ζώνη Κατοικίας και Γραφείων, ή σε άλλες περιοχές όπου επιτρέπεται η οικιστική ανάπτυξη, στα όρια των Σχεδίων Ανάπτυξης.

(v) Η αίτηση αφορά αμιγή οικιστική ανάπτυξη μέχρι και είκοσι (20) διαμερισμάτων σε πολυκατοικία, μέχρι τεσσάρων (4) ορόφων (μη συμπεριλαμβανομένου του υπόστεγου χώρου στάθμευσης), νοουμένου ότι το ύψος του πατώματος του τελευταίου ορόφου δεν υπερβαίνει τα 15.00μ., με έως ένα (1) υπόγειο εμβαδού μέχρι 600 τ.μ., σε οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο, σε Οικιστική Ζώνη, Τουριστική Ζώνη, ή Ζώνη Κατοικίας και Γραφείων, ή σε άλλες περιοχές όπου επιτρέπεται η οικιστική ανάπτυξη, στα όρια των Σχεδίων Ανάπτυξης.

(vi) Η αίτηση αφορά προσθήκες/ μετατροπές σε αμιγή οικιστική ανάπτυξη μέχρι και είκοσι (20) διαμερισμάτων σε πολυκατοικία, μέχρι τεσσάρων (4) ορόφων (μη συμπεριλαμβανομένου του υπόστεγου χώρου στάθμευσης), νοουμένου ότι το ύψος του πατώματος του τελευταίου ορόφου δεν υπερβαίνει τα 15.00μ., με έως ένα (1) υπόγειο εμβαδού μέχρι 600 τ.μ., σε οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο, σε Οικιστική Ζώνη, Τουριστική Ζώνη, ή Ζώνη Κατοικίας και Γραφείων, ή σε άλλες περιοχές όπου επιτρέπεται η οικιστική ανάπτυξη, στα όρια των Σχεδίων Ανάπτυξης.

2. Προϋποθέσεις Εφαρμογής:

Επιβεβαιώνεται ότι τηρούνται τα ακόλουθα:

- | | | |
|-----|---|--------------------------|
| (α) | Η πρόσβαση της ανάπτυξης δεν είναι από υπεραστικό δρόμο ή από δρόμο πρωταρχικής σημασίας. | <input type="checkbox"/> |
| (β) | Στον τίτλο ιδιοκτησίας δεν καταγράφεται ότι το οικόπεδο/ υπό δημιουργία οικόπεδο επηρεάζεται από δικαίωμα προς όφελος τρίτων ή δουλεία (καλώδια, σωλήνες, κλπ). | <input type="checkbox"/> |
| (γ) | Το οικόπεδο δεν επηρεάζεται από διάνοιξη ή και διεύρυνση οδικού δικτύου. | <input type="checkbox"/> |
| (δ) | Το οικόπεδο/ υπό δημιουργία οικόπεδο δεν εμπίπτει σε καθορισμένη Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ). | <input type="checkbox"/> |
| (ε) | Στο οικόπεδο/ υπό δημιουργία οικόπεδο δεν υφίσταται διατηρητέα οικοδομή. | <input type="checkbox"/> |
| (ζ) | Η αίτηση δεν αφορά τεμάχιο που στον τίτλο ιδιοκτησίας αναγράφεται η περιγραφή "Τόπος" αντί οικόπεδο. | <input type="checkbox"/> |
| (η) | Το οικόπεδο/ υπό δημιουργία οικόπεδο δεν εμπίπτει στα όρια των Βρετανικών Βάσεων | <input type="checkbox"/> |
| (θ) | Ο αριθμός των μονάδων κατοικίας σε κάθε οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο δεν υπερβαίνει σε καμία περίπτωση τον αιτούμενο συνολικό αριθμό μονάδων. | <input type="checkbox"/> |
| (ι) | Η αιτούμενη ανάπτυξη δεν είναι κατά παράβαση όρου που επιβλήθηκε σε άδεια που χορηγήθηκε από την Πολεοδομική Αρχή. | <input type="checkbox"/> |
| (κ) | Στο οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο δεν υφίσταται μη νόμιμη οικοδομή (εκτός αν προτείνεται για νομιμοποίηση με την αίτηση). | <input type="checkbox"/> |
| (λ) | Στο οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο δεν υφίσταται ή έχει εγκριθεί άλλη, μη οικιστική ανάπτυξη. | <input type="checkbox"/> |
| (μ) | Δεν προνοείται αλλαγή χρήσης υφιστάμενης οικοδομής από μη οικιστική σε οικιστική | <input type="checkbox"/> |
| (ν) | Δεν απαιτείται ή συνεπάγεται για την εκτέλεσή της η διαμόρφωση, διάνοιξη ή ουσιώδης διαπλάτυνση προσπέλασης σε υπεραστικό δρόμο ή δρόμο πρωταρχικής σημασίας. | <input type="checkbox"/> |
| (ξ) | Η οικοδομή ικανοποιεί όλες τις βασικές πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης που ισχύει για την περιοχή της ανάπτυξης, καθώς και τις σχετικές πρόνοιες οποιουδήποτε Κανονισμού, Διατάγματος ή Εντολής εκδίδεται, σύμφωνα με το Νόμο. | <input type="checkbox"/> |

Σε περίπτωση που δεν τηρείται μία εκ των πιο πάνω προϋποθέσεων (α)-(ξ), θα πρέπει να υποβληθεί κανονική αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας με τη συμβατική διαδικασία (όχι με την Εντολή 1/2025).

Επιβεβαιώνεται ότι τηρούνται τα ακόλουθα:

- | | | |
|-----|---|--------------------------|
| (α) | Δεν ζητείται άσκηση διακριτικής ευχέρειας της Πολεοδομικής Αρχής σε σχέση με υπέρβαση του ύψους ή/και αριθμού ορόφων που καθορίζεται στην πολεοδομική ζώνη, υπέρβαση στο ύψος των περιτοιχισμάτων, μείωση αποστάσεων από τα σύνορα, ή για άλλη απόκλιση από κανονιστικές διατάξεις. | <input type="checkbox"/> |
| (β) | Δεν ζητείται υπέρβαση του συντελεστή δόμησης με οποιοδήποτε Σχέδιο Κινήτρων ή με μεταφορά από διατηρητέες οικοδομές. | <input type="checkbox"/> |
| (γ) | Το οικόπεδο/ υπό δημιουργία οικόπεδο δεν βρίσκεται σε πυρήνα χωριού του Παραρτήματος Ζ της Δήλωσης Πολιτικής για την Ύπαιθρο. | <input type="checkbox"/> |
| (δ) | Το οικόπεδο/υπό δημιουργία οικόπεδο δεν εμπίπτει σε Ελεγχόμενη από το Τμήμα Αρχαιοτήτων Περιοχή, ή σε αυτό περιλαμβάνεται η ένδειξη ΑΜ. | <input type="checkbox"/> |
| (ε) | Το οικόπεδο/ υπό δημιουργία οικόπεδο δεν εμπίπτει σε περιοχή όπου καθορίζονται Ειδικές Πρόνοιες στο Σχέδιο Ανάπτυξης (όπως περιοχές πέριξ αεροδιαδρόμων, περιοχές με ασταθή εδάφη, κ.ά.). Η εφαρμογή Ειδικής Πρόνοιας αποτελεί ευθύνη του μελετητή, και πρέπει να ελέγχεται από τον ίδιο πριν την υποβολή της αίτησης. | <input type="checkbox"/> |
| (ζ) | Το οικόπεδο/ υπό δημιουργία οικόπεδο δεν βρίσκεται εντός της Νεκρής Ζώνης. | <input type="checkbox"/> |
| (η) | Το οικόπεδο/ υπό δημιουργία οικόπεδο δεν βρίσκεται εντός Περιοχής NATURA 2000. | <input type="checkbox"/> |

Σε περίπτωση που δεν τηρείται μία εκ των πιο πάνω προϋποθέσεων (α)-(η), θα πρέπει να υποβληθεί αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας με τη διαδικασία της πολεοδομικής βεβαιότητας, με βάση την Εντολή 1/2025.

3. Πολεοδομικά Χαρακτηριστικά οικοπέδου/ υπό δημιουργία οικοπέδου

- α. Το εμβαδόν του οικοπέδου, όπως αναφέρεται στον τίτλο ιδιοκτησίας είναι:.....τ.μ.
 β. Το εμβαδόν του υπό δημιουργία οικοπέδου με αρ: Φ/Σχ.:
 Πολεοδομική άδεια με αρ. ημερ. :.....είναι:
τ.μ.
 γ. Το οικόπεδο/ υπό δημιουργία οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχή του Τοπικού Σχεδίου:.....
 /του Σχεδίου Περιοχής:.....
/της Δήλωσης Πολιτικής:.....
 δ. Το οικόπεδο/υπό δημιουργία οικόπεδο εμπίπτει στην Πολεοδομική Ζώνη:.....

Σημείωση: Διευκρινίζεται ότι οι σχετικές άδειες διαίρεσης για το υπό δημιουργία οικόπεδο πρέπει να βρίσκονται σε ισχύ. Σε περίπτωση που η άδεια διαίρεσης έχει λήξει, αλλά οι κατασκευές έχουν συμπληρωθεί με βάση την άδεια και βρίσκονται στο τελικό στάδιο κατασκευής (έχει τουλάχιστον τοποθετηθεί η λίνια), μπορεί να υποβληθεί έντυπο Βεβαίωσης, νοουμένου ότι τα πιο πάνω επιβεβαιώνονται με γραπτή βεβαίωση του διορισμένου επιβλέποντα μηχανικού.

4. Έλεγχος Βασικών Πτυχών της Ανάπτυξης:

Έλεγχος με βάση τα υποβαλλόμενα σύμφωνα με το **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι** σχέδια, και τα στοιχεία που δηλώνονται από τον μελετητή στο παρόν έντυπο.

Σημείωση: Όπου υπάρχουν υφιστάμενες οικοδομές θα πρέπει στην αίτηση να επισυνάπτονται οι εγκριμένες κατόψεις τους και η εμβαδομέτρησή τους. Στις υφιστάμενες οικοδομές που φαίνονται στα σχέδια αναγράφεται ο αριθμός της άδειας (να υποβάλλονται αντίγραφα των εγκριμένων σχεδίων της πολεοδομικής άδειας ή της άδειας οικοδομής), σε διαφορετική περίπτωση να υποβάλλονται και σχέδια υφιστάμενων οικοδομών στα οποία σημειώνονται ευκρινώς τα υφιστάμενα μη αδειούχα υποστατικά για χορήγηση νέας άδειας, όπως και οι νέες προτεινόμενες επεκτάσεις ή τροποποιήσεις.

(I) Ενδελεχής Έλεγχος Βασικών Πτυχών της ανάπτυξης που αφορούν :

- α) Αριθμό Ορόφων/ Ύψος
 β) Αποστάσεις από σύνορα τεμαχίου
 γ) Χώρους Στάθμευσης

Επιβεβαιώνεται ότι τηρούνται τα ακόλουθα (σημειώστε √):

α) Αριθμός Ορόφων/ Ύψος Οικοδομών

Η προτεινόμενη οικοδομή, τηρεί το επιτρεπόμενο ύψος/ αριθμό ορόφων που προνοεί η Πολεοδομική Ζώνη στην οποία εμπίπτει το τεμάχιο, και δηλώνονται στα σχέδια τα υφιστάμενα και προτεινόμενα υπόμετρα του τεμαχίου και της αιτούμενης ανάπτυξης:

Το ύψος των περιτοιχισμάτων, τοίχων αντιστήριξης, επιχωματώσεων, βοηθητικών οικοδομών, κ.λπ. τηρεί το αντίστοιχο επιτρεπόμενο σύμφωνα με τις σχετικές πρόνοιες (Παραρτήματα Τοπικών Σχεδίων, Εντολές Υπουργού Εσωτερικών, πρόνοιες Δήλωσης Πολιτικής):

Σημείωση: Ύψος σε σχέση με οικοδομή σημαίνει την κατακόρυφη απόσταση την μετρούμενη από το μέσο επίπεδο του συνεχόμενου εδάφους, το οποίο εφάπτεται με τους εξωτερικούς τοίχους μέχρι το πάνω μέρος του επιπέδου της πλάκας της οροφής ή στην περίπτωση επικλινούς στέγης μέχρι του οριζοντίου επιπέδου των γείσων, με εξαίρεση την περίπτωση της μονόρικτης επικλινούς στέγης όπου το ύψος σημαίνει την κατακόρυφη απόσταση, μετρούμενη μέχρι το μέσο του κεκλιμένου επιπέδου της στέγης.

β) Αποστάσεις από σύνορα τεμαχίου

Τηρούνται οι σχετικές πρόνοιες [Παραρτήματα Τοπικών Σχεδίων, Εντολές Υπουργού Εσωτερικών, Πρόνοιες Δήλωσης Πολιτικής (Κεφάλαιο 3)] για επιτρεπόμενες αποστάσεις από τα σύνορα του τεμαχίου (κύρια οικοδομή, βοηθητική οικοδομή, στέγαστρα, αρχιτεκτονικές προεξοχές, πρόβολοι, κ.λπ.):

Σημειώσεις:

α) Για περιοχές Τοπικών Σχεδίων/ Σχεδίων Περιοχής:

Οι αποστάσεις από το οδικό σύνορο δεν πρέπει να είναι μικρότερες από τα 3,00μ. και θα τηρούνται τουλάχιστον οι ακόλουθες αποστάσεις από τα υπόλοιπα σύνορα του οικόπεδου/τεμαχίου

- 3,00μ. μέχρι και τον 3^ο όροφο οικοδομής,
- 4,00μ. για τον 4^ο όροφο οικοδομής

Σε περίπτωση οικιστικών μονάδων σε Τουριστικές Ζώνες, η απόσταση των ανεξάρτητων ή ενωμένων μονάδων (μέχρι 4 μονάδες ως πρόνοιες Τοπικών Σχεδίων, αν ισχύουν), θα είναι 6.00μ. μεταξύ τους και 4.00μ. από τα σύνορα.

β) Για περιοχές της Δήλωσης Πολιτικής:

Οι αποστάσεις από το οδικό σύνορο δεν πρέπει να είναι μικρότερες από τα 3,00μ. και θα τηρούνται τουλάχιστον οι ακόλουθες αποστάσεις από τα υπόλοιπα σύνορα του οικόπεδου/τεμαχίου

- 3,00μ. για οικοδομές μέχρι τρεις ορόφους,
- 4,00μ. για τετραώροφες οικοδομές

(γ) Οι αποστάσεις από το όριο αυτοκινητόδρομου δεν πρέπει να είναι μικρότερες από τα 15,00μ.

γ) Χώροι στάθμευσης

Η προτεινόμενη ανάπτυξη τηρεί στις σχετικές πρόνοιες (Παραρτήματα Τοπικών Σχεδίων, Εντολές Υπουργού Εσωτερικών, Πρόνοιες Δήλωσης Πολιτικής), όσον αφορά τους απαιτούμενους χώρους στάθμευσης:

Σημείωση: Σε περίπτωση πολυκατοικίας, υποβάλλεται σχεδιάγραμμα χωροθέτησης και λειτουργίας χώρων στάθμευσης, στο οποίο να περιλαμβάνονται αριθμητικά δεδομένα (προτεινόμενοι/ απαιτούμενοι χώροι στάθμευσης, με αναφορά σε αριθμό κοινόχρηστων χώρων στάθμευσης και χώρων στάθμευσης ΑμεΑ), διαστάσεις χώρων στάθμευσης, ακτίνες στροφής (εκτός αν δεικνύεται απόσταση τουλάχιστον 5.50μ. στο πίσω μέρος του χώρου στάθμευσης), πλάτος οχηματικής διόδου προς τους χώρους στάθμευσης, κλίση ράμπας, είσοδος/ έξοδος οχημάτων καθώς και οι δίοδοι από και προς τους χώρους στάθμευσης.

Παρακαλώ ελέγξατε και σημειώστε √ σε ότι ισχύει ανάλογα με την περίπτωση

Υποδεικνύεται ένας χώρος στάθμευσης για κάθε μονάδα κατοικίας.
Ειδικά σε πολυκατοικία, έλεγχος της επαρκούς λειτουργικότητας.

Για τις αναπτύξεις σε Περιοχές των Τοπικών Σχεδίων ή Σχεδίων Περιοχής, για κάθε οικιστική μονάδα με ωφέλιμο εμβαδόν πέραν των 150 τ.μ., η οποία χωροθετείται εκτός των ορίων του αστικού κέντρου, ιστορικών πυρήνων ή άλλων πυκνοκατοικημένων περιοχών όπου επικρατείτο συνεχές σύστημα δόμησης, απαιτείται ένας επιπλέον χώρος στάθμευσης ανά μονάδα κατοικίας.

Σημείωση:

Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να μην απαιτεί ανεξάρτητη πρόσβαση προς και από τον επιπρόσθετο χώρο στάθμευσης (για οικιστικές μονάδες ωφέλιμου εμβαδού πέραν των 150 τ.μ.) και να επιτρέπει τη στάθμευση σε σειρά (το ένα όχημα πίσω από το άλλο), νοουμένου ότι δεν θα επηρεάζεται η οδική ασφάλεια και λειτουργικότητα του οδικού δικτύου (ειδικότερα στις περιπτώσεις δρόμων πρωταρχικής σημασίας και βασικών συλλεκτήριων δρόμων), καθώς και του ιδίου του χώρου στάθμευσης.

Κοινόχρηστοι Χώροι Στάθμευσης

Υποδεικνύεται ένας κοινόχρηστος χώρος στάθμευσης για επισκέπτες για κάθε έξι (6) μονάδες κατοικίας σε οριζόντια διάταξη

Υποδεικνύεται ένας κοινόχρηστος χώρος στάθμευσης για επισκέπτες για κάθε δέκα (10) διαμερίσματα.

Χώροι Στάθμευσης για αποκλειστική χρήση από Άτομα με Αναπηρία (ΑμεΑ)

Σε πολυκατοικίες υποδεικνύεται ένας χώρος στάθμευσης ανά 15 διαμερίσματα, ο οποίος διαμορφώνεται επιπλέον των χώρων στάθμευσης των διαμερισμάτων. (Εφαρμόζεται μόνο σε πολυκατοικίες με πέντε ή περισσότερες οικιστικές μονάδες, περιλαμβανομένων και αυτών του ισογείου).

Ελάχιστες διαστάσεις των χώρων στάθμευσης

Οι ελάχιστες διαστάσεις ιδιωτικού χώρου στάθμευσης οχήματος σε υπαίθριο ή κλειστό χώρο για αναπτύξεις που εμπίπτουν σε περιοχές των Τοπικών Σχεδίων και των Σχεδίων Περιοχής, θα είναι 4,80μ. X 2,40μ. ενώ για αναπτύξεις που εμπίπτουν σε περιοχές όπου ισχύει η Δήλωση Πολιτικής θα είναι 4,60μ X 2,30μ.

Οι ελάχιστες διαστάσεις των χώρων στάθμευσης για στάθμευση Ατόμων με Αναπηρία (ΑμεΑ) είναι 5,00 μ. X 3,30 μ.

Μέγιστη κλίση της οχηματικής διάδου (ράμπας) προς χώρο στάθμευσης

Η μέγιστη κλίση της οχηματικής διάδου (ράμπας) προς χώρο στάθμευσης δεν υπερβαίνει το 20%. Σε περιπτώσεις που η ανωτέρω ράμπα ή η διάδος είναι η μοναδική είσοδος/έξοδος για πεζούς προς και από τον χώρο στάθμευσης η μέγιστη κλίση θα είναι με αναλογία μέχρι 1:8.5 (12%).

Για ράμπες με κλίση ίση ή μεγαλύτερη του 12% (και μέχρι 20%) απαιτείται κατάλληλη μεταβατική κλίση ή στρογγύλευση στην αρχή και στο τέλος της ράμπας, της τάξης του 6% ή ακτίνας 20μ.

Ελάχιστο πλάτος της οχηματικής διάδου (ράμπας) οχημάτων προς τον χώρο στάθμευσης

Το κεκλιμένο επίπεδο (ράμπα) ή διάδος προς χώρο στάθμευσης έχει ελάχιστο πλάτος 2,75μ. σε ευθεία και 3,00μ. σε στροφή, όταν προνοούνται δύο ράμπες ή διάδοι (μία για είσοδο και μία για έξοδο οχημάτων). Όταν προνοείται μόνο μια ράμπα ή διάδος για χώρους στάθμευσης με χωρητικότητα μεγαλύτερη των 15 οχημάτων, το ελάχιστο πλάτος ράμπας ή διάδου αυξάνεται σε 5,50μ.

Σε περιπτώσεις που η ανωτέρω ράμπα ή η διάδος είναι η μοναδική είσοδος/έξοδος για πεζούς ή άτομα με αναπηρίες προς και από τον χώρο στάθμευσης, τα ανωτέρω πλάτη, ανάλογα με τη περίπτωση, αυξάνονται κατά 0,60μ. μέχρι και 1,00μ. (για τις αναπτύξεις εντός των Τοπικών Σχεδίων) και 0,60μ για τις αναπτύξεις στις περιοχές της Δήλωσης Πολιτικής).

Είσοδος/ Έξοδος χώρων στάθμευσης

Η έξοδος οχημάτων από τον χώρο στάθμευσης της ανάπτυξης προς το δημόσιο δρόμο γίνεται με κίνηση των οχημάτων προς τα εμπρός.

Κατ'εξάιρεση σε οικιστική ανάπτυξη μέχρι τετρακατοικία είναι δυνατόν να επιτραπεί η έξοδος από τους χώρους στάθμευσης με κίνηση προς τα πίσω, νοουμένου ότι δεν επηρεάζεται η οδική ασφάλεια και η λειτουργικότητα του οδικού δικτύου.

Σε περιπτώσεις οριζόντιας εν σειρά οικιστικής ανάπτυξης που περιλαμβάνει μέχρι 8 κατοικίες που διαθέτουν εισόδους/ εξόδους κατά μήκος δημόσιου δρόμου (εξαιρουμένου δρόμου πρωταρχικής σημασίας ή καθορισμένου άξονα δραστηριότητας ή βασικού συλλεκτήριου δρόμου), είναι δυνατόν να επιτραπεί η έξοδος οχημάτων με κίνηση προς τα πίσω, νοουμένου ότι δεν επηρεάζεται η οδική ασφάλεια και η λειτουργικότητα του οδικού δικτύου.

(II) Επιτελικός Έλεγχος Βασικών Πτυχών της ανάπτυξης που αφορούν :

- α) Συντελεστή Δόμησης/ Ποσοστό Κάλυψης
β) Βοηθητικές Οικοδομές

α) Συντελεστής Δόμησης/ Ποσοστό Κάλυψης

Η προτεινόμενη ανάπτυξη δεν υπερβαίνει τον επιτρεπόμενο Συντελεστή Δόμησης και το Ποσοστό Κάλυψης που προνοεί η Πολεοδομική Ζώνη στην οποία εμπίπτει στο τεμάχιο, όπως αυτά υπολογίζονται σύμφωνα με τις σχετικές πρόνοιες (Παραρτήματα Τοπικών Σχεδίων, Εντολές Υπουργού Εσωτερικών):

Σημείωση 1: Επισυνάπτεται εμβαδομέτρηση από τον Μελετητή, στην οποία φαίνονται τα εμβαδά:
α) που υπολογίστηκαν στους Συντελεστές Ανάπτυξης
β) που δεν υπολογίστηκαν στους Συντελεστές Ανάπτυξης, με παραπομπή στις σχετικές πρόνοιες των Τοπικών Σχεδίων/ Εντολής που τις εξαιρεί.

Σημείωση 2: Όπου υπάρχουν υφιστάμενες οικοδομές θα πρέπει στην αίτηση να επισυνάπτονται οι εγκριμένες κατόψεις τους και η εμβαδομέτρησή τους. Στις υφιστάμενες οικοδομές που φαίνονται στα σχέδια αναγράφεται ο αριθμός της άδειας (να υποβάλλονται και τα εγκριμένα σχέδια), σε διαφορετική περίπτωση να υποβάλλονται και σχέδια υφιστάμενων οικοδομών στα οποία σημειώνονται ευκρινώς τα υφιστάμενα μη αδειούχα υποστατικά για έκδοση νέας άδειας, όπως οι νέες προτεινόμενες επεκτάσεις και τροποποιήσεις.

β) Βοηθητικές Οικοδομές

Η βοηθητική οικοδομή τηρεί τις σχετικές πρόνοιες (Παραρτήματα Τοπικών Σχεδίων, Εντολές Υπουργού Εσωτερικών, Πρόνοιες Δήλωσης Πολιτικής) όσον αφορά, την απόσταση από την κύρια οικοδομή, το ύψος της βοηθητικής οικοδομής (υφιστάμενα και προτεινόμενα υψόμετρα δηλώνονται στα σχέδια), το μήκος επαφής της βοηθητικής οικοδομής (συμπεριλαμβανομένου του ισόγειου στεγασμένου χώρου στάθμευσης) με το κοινό σύνορο με άλλο τεμάχιο, το ποσοστό κάλυψης επί του εμβαδού του τεμαχίου και το εμβαδόν της σε σχέση με το εμβαδόν της κύριας οικοδομής:

Τηρούνται οι υπόλοιπες πρόνοιες της Νομοθεσίας και των Σχεδίων Ανάπτυξης (Παραρτήματα Τοπικών Σχεδίων, Εντολές Υπουργού Εσωτερικών) όσον αφορά τις κανονιστικές παραμέτρους της προτεινόμενης ανάπτυξης (Υπόγειο, Σοφίτα, κ.λπ).

Επισήμανση: Οι πρόνοιες που καταγράφονται στο παρόν έντυπο και αφορούν κανονιστικές διατάξεις (αποστάσεις, διαστάσεις, κ.λπ.), προέρχονται από τις ισχύουσες, κατά τον χρόνο έκδοσης του εντύπου, πρόνοιες των Παραρτημάτων των Τοπικών Σχεδίων, των σχετικών Εντολών του Υπουργού Εσωτερικών και της Δήλωσης Πολιτικής. Σε περίπτωση τροποποίησης των πιο πάνω προνοιών, θα ισχύουν οι νέες πρόνοιες όπως αυτές εκάστοτε τροποποιούνται. Ο μελετητής έχει την ευθύνη ελέγχου των ισχύουσων, κατά τον χρόνο υποβολής της αίτησης, προνοιών τόσο του Σχεδίου Ανάπτυξης, όσο και των σχετικών Εντολών του Υπουργού Εσωτερικών.

5. Υπεύθυνη Δήλωση

Δηλώνω υπεύθυνα, εν γνώσει των συνεπειών του Νόμου, ότι όλα τα στοιχεία που περιέχονται στο παρόν έντυπο και στο συνημμένο Χωροταξικό Διάγραμμα Δόμησης, είναι αληθή και ορθά και αντιλαμβάνομαι ότι:

α) Σε περίπτωση που σε δειγματοληπτικό έλεγχο της Πολεοδομικής Αρχής ή κατά την εξέταση της αίτησης για έκδοση άδειας οικοδομής από την αρμόδια Αρχή, ή σε μεταγενέστερη φάση (π.χ. σε επιτόπου έλεγχο σε διάφορα στάδια ανέγερσης της οικοδομής, από την αρμόδια Αρχή ή/και Ελεγκτές Δόμησης, μετά την εισαγωγή των σχετικών νομοθετικών ρυθμίσεων), διαπιστωθεί ότι έχουν δηλωθεί λανθασμένα στοιχεία που αφορούν ουσιώδη θέματα (όπως αναφέρονται πιο πάνω), η παρούσα Βεβαίωση θα ανακαλείται και θα ενημερώνεται σχετικά το ΕΤΕΚ για επιβολή των προβλεπόμενων, με βάση τη σχετική Νομοθεσία, και σύμφωνα με την υποβληθείσα βεβαίωση επαγγελματικής ασφάλισης, ποινών.

Επιπρόσθετα, σε περίπτωση που στα πλαίσια των προαναφερόμενων ελέγχων, διαπιστωθεί ότι δεν έχουν τηρηθεί βασικές πρόνοιες της Νομοθεσίας (π.χ. ανεπάρκεια χώρων στάθμευσης, υπέρβαση συντελεστή δόμησης), και δεδομένου ότι, ανεξάρτητα από τη διενέργεια πιο ενδελεχούς ελέγχου από την Πολεοδομική Αρχή, η ευθύνη για την ορθότητα των υποβαλλόμενων στοιχείων παραμένει στον μελετητή, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να προβεί στη λήψη μέτρων, όπως ενημέρωση της αρμόδιας Αρχής για προώθηση των σχετικών διαδικασιών για κατεδάφιση, υποχρέωση υποβολής αίτησης μέσω της διαδικασίας της παρέκκλισης [δεν θα είναι δυνατή στις περιπτώσεις αυτές, η εκ των υστέρων μεταφορά συντελεστή δόμησης από διατηρητέες οικοδομές με βάση το Διάταγμα περί Διατηρητέων Οικοδομών (Κ.Δ.Π. 89/2015, όπως εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται)] για εξαγορά του επιπρόσθετου συντελεστή δόμησης σε περίπτωση υπέρβασης, με διπλάσιο τίμημα, κ.α.

Στις περιπτώσεις που από επιτόπου έλεγχο διαπιστωθεί ότι δεν έχουν τηρηθεί βασικές πρόνοιες της Νομοθεσίας, θα τηρείται αρχείο από την αρμόδια Αρχή και δεν θα είναι δυνατή η υποβολή από τον ίδιο μελετητή άλλης αίτησης με τη διαδικασία της Βεβαίωσης.

β) Σε περίπτωση τροποποιήσεων στα σχέδια που υποβάλλονται με την παρούσα αίτηση, κατά την εξέταση της αίτησης για έκδοση άδειας οικοδομής, οι οποίες δεν καλύπτονται από το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Γενικό Διάταγμα Ανάπτυξης και από το Διάταγμα που εκδόθηκε με βάση το άρθρο 4(2)(στ) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Κ.Δ.Π. 309/2019, όπως εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται), θα πρέπει να υποβληθεί εκ νέου αίτηση για εξασφάλιση Βεβαίωσης της Πολεοδομικής Αρχής.

γ) Το παρόν έντυπο δεν περιορίζει τις πρόνοιες του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, Κανονισμών και Σχεδίων Ανάπτυξης.

Όνοματεπώνυμο Μελετητή:.....

Αριθμός Μητρώου ΕΤΕΚ:

Αριθμός «Εξουσιοδότησης Εντολέα» * προς Μελετητή:.....

Ασφάλεια Επαγγελματικής Ευθύνης : Αριθμός.....

Ασφαλιστική Εταιρεία:.....

Υπογραφή:.....Ημερομηνία:.....

**Κανονισμός 4(2) των περί Δεοντολογίας των Μελών του ΕΤΕΚ Κανονισμών*

ΜΕΡΟΣ Β: Συμπληρώνεται από την Πολεοδομική Αρχή.

1. Βεβαιώνεται ότι, σύμφωνα με τα στοιχεία που υποβλήθηκαν και έχουν συμπληρωθεί από τον μελετητή στο παρόν έντυπο και στα Παραρτήματά του, καθώς και στα υποβαλλόμενα σχέδια, για το σύνολο των οποίων η ευθύνη για την ορθότητα βαρύνει αποκλειστικά τον μελετητή, τηρούνται οι πρόνοιες του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Οικιστική Ανάπτυξη σε Οικόπεδα και Υπό Δημιουργία Οικόπεδα) Ειδικού Διατάγματος Ανάπτυξης του 2025, και ως εκ τούτου η **πολεοδομική άδεια θεωρείται δοσμένη.**



Σε περίπτωση που σε δειγματοληπτικό έλεγχο της Πολεοδομικής Αρχής ή κατά την εξέταση της αίτησης για έκδοση άδειας οικοδομής από την αρμόδια Αρχή, ή σε μεταγενέστερη φάση (π.χ. σε επιτόπου έλεγχο σε διάφορα στάδια ανέγερσης της οικοδομής, από την αρμόδια Αρχή ή/και Ελεγκτές Δόμησης, μετά την εισαγωγή των σχετικών νομοθετικών ρυθμίσεων), διαπιστωθεί ότι έχουν δηλωθεί λανθασμένα στοιχεία που αφορούν ουσιώδη θέματα (όπως αναφέρονται πιο πάνω), η παρούσα Βεβαίωση θα ανακαλείται και θα ενημερώνεται σχετικά το ΕΤΕΚ για επιβολή των προβλεπόμενων, με βάση τη σχετική Νομοθεσία, και σύμφωνα με την υποβληθείσα βεβαίωση επαγγελματικής ασφάλισης, ποινών.

Επιπρόσθετα, σε περίπτωση που στα πλαίσια των προαναφερόμενων ελέγχων, διαπιστωθεί ότι δεν έχουν τηρηθεί βασικές πρόνοιες της Νομοθεσίας (π.χ. ανεπάρκεια χώρων στάθμευσης, υπέρβαση συντελεστή δόμησης), και δεδομένου ότι, ανεξάρτητα από τη διενέργεια πιο ενδελεχούς ελέγχου από την Πολεοδομική Αρχή, η ευθύνη για την ορθότητα των υποβαλλόμενων στοιχείων παραμένει στον μελετητή, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να προβεί στη λήψη μέτρων, όπως ενημέρωση της αρμόδιας Αρχής για προώθηση των σχετικών διαδικασιών για κατεδάφιση, υποχρέωση υποβολής αίτησης μέσω της διαδικασίας της παρέκκλισης [δεν θα είναι δυνατή στις περιπτώσεις αυτές, η εκ των υστέρων μεταφορά συντελεστή δόμησης από διατηρητέες οικοδομές με βάση το Διάταγμα περί Διατηρητέων Οικοδομών (Κ.Δ.Π. 89/2015, όπως εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται)] για εξαγορά του επιπρόσθετου συντελεστή δόμησης σε περίπτωση υπέρβασης, με διπλάσιο τίμημα, κ.α. Στις περιπτώσεις που από επιτόπου έλεγχο διαπιστωθεί ότι δεν έχουν τηρηθεί βασικές πρόνοιες της Νομοθεσίας, θα τηρείται αρχείο από την αρμόδια Αρχή και δεν θα είναι δυνατή η υποβολή από τον ίδιο μελετητή άλλης αίτησης με τη διαδικασία της Βεβαίωσης.

Σε περίπτωση τροποποιήσεων στα σχέδια που υποβάλλονται με την παρούσα αίτηση, στα πλαίσια διαβουλεύσεων κατά το στάδιο εξέτασης της αίτησης για έκδοση άδειας οικοδομής, οι οποίες δεν καλύπτονται από το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Γενικό Διάταγμα Ανάπτυξης) και από το Διάταγμα που εκδόθηκε με βάση το άρθρο 4(2)(στ) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Κ.Δ.Π. 309/2019, όπως εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται), θα πρέπει να υποβληθεί εκ νέου αίτηση για Βεβαίωση της Πολεοδομικής Αρχής.

2.

(α) Η παρούσα **δεν** εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Οικιστική Ανάπτυξη σε Οικόπεδα και Υπό Δημιουργία Οικόπεδα) Ειδικού Διατάγματος Ανάπτυξης του 2025, και συνεπώς η πολεοδομική άδεια δεν θεωρείται δοσμένη, και θα πρέπει να υποβληθεί με τη διαδικασία της Εντολής 1/2025, ή με τη συνήθη διαδικασία.



(β) Για την παρούσα έχει διενεργηθεί ενδελεχής έλεγχος των βασικών πτυχών της προτεινόμενης ανάπτυξης, για τις οποίες την ευθύνη ορθότητας έχει ο μελετητής, και έχει διαπιστωθεί ότι αυτές δεν τηρούνται, σε ότι αφορά τα ακόλουθα:

		Προτεινόμενα	Επιτρεπόμενα
α)	Αριθμός Ορόφων/ Ύψος Οικοδομών		
β)	Αποστάσεις από σύνορα τεμαχίου		
γ)	Χώροι στάθμευσης		

Συνεπώς η πολεοδομική άδεια δεν θεωρείται δοσμένη, και θα πρέπει να υποβληθεί νέα αίτηση για εξασφάλιση Βεβαίωσης της Πολεοδομικής Αρχής, ή να υποβληθεί αίτηση με τη διαδικασία της Εντολής 1/2025 ή τη συνήθη διαδικασία.

3. Έχει εκδοθεί Αυτόματη Βεβαίωση, εφόσον έχουν παρέλθει οι 40 εργάσιμες ημέρες από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης, και η πολεοδομική άδεια θεωρείται δοσμένη, με την ευθύνη του μελετητή για την ορθότητα των σχεδίων και στοιχείων που υποβλήθηκαν.

Σε περίπτωση που σε δειγματοληπτικό έλεγχο της Πολεοδομικής Αρχής ή κατά την εξέταση της αίτησης για έκδοση άδειας οικοδομής από την αρμόδια Αρχή, ή σε μεταγενέστερη φάση (π.χ. σε επιτόπου έλεγχο σε διάφορα στάδια ανέγερσης της οικοδομής, από την αρμόδια Αρχή ή/και Ελεγκτές Δόμησης, μετά την εισαγωγή των σχετικών νομοθετικών ρυθμίσεων), διαπιστωθεί ότι έχουν δηλωθεί λανθασμένα στοιχεία που αφορούν ουσιώδη θέματα (όπως αναφέρονται πιο πάνω), η παρούσα Βεβαίωση θα ανακαλείται και θα ενημερώνεται σχετικά το ΕΤΕΚ για επιβολή των προβλεπόμενων, με βάση τη σχετική Νομοθεσία, και σύμφωνα με την υποβληθείσα βεβαίωση επαγγελματικής ασφάλισης, ποινών.

Επιπρόσθετα, σε περίπτωση που στα πλαίσια των προαναφερόμενων ελέγχων, διαπιστωθεί ότι δεν έχουν τηρηθεί βασικές πρόνοιες της Νομοθεσίας (π.χ. ανεπάρκεια χώρων στάθμευσης, υπέρβαση συντελεστή δόμησης), και δεδομένου ότι, ανεξάρτητα από τη διενέργεια πιο ενδελεχούς ελέγχου από την Πολεοδομική Αρχή, η ευθύνη για την ορθότητα των υποβαλλόμενων στοιχείων παραμένει στον μελετητή, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να προβεί στη λήψη μέτρων, όπως ενημέρωση της αρμόδιας Αρχής για προώθηση των σχετικών διαδικασιών για κατεδάφιση, υποχρέωση υποβολής αίτησης μέσω της διαδικασίας της παρέκκλισης [δεν θα είναι δυνατή στις περιπτώσεις αυτές, η εκ των υστέρων μεταφορά συντελεστή δόμησης από διατηρητέες οικοδομές με βάση το Διάταγμα περί Διατηρητέων Οικοδομών (Κ.Δ.Π. 89/2015, όπως εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται)] για αντιστάθμισμα του επιπρόσθετου συντελεστή δόμησης σε περίπτωση υπέρβασης, με διπλάσιο τίμημα, κ.α.

Στις περιπτώσεις που από επιτόπου έλεγχο διαπιστωθεί ότι δεν έχουν τηρηθεί βασικές πρόνοιες της Νομοθεσίας, θα τηρείται αρχείο από την αρμόδια Αρχή και δεν θα είναι δυνατή η υποβολή από τον ίδιο μελετητή άλλης αίτησης με τη διαδικασία της Βεβαίωσης.

Σε περίπτωση τροποποιήσεων στα σχέδια που υποβάλλονται με την παρούσα αίτηση, στα πλαίσια διαβουλεύσεων κατά το στάδιο εξέτασης της αίτησης για έκδοση άδειας οικοδομής, οι οποίες δεν καλύπτονται από το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Γενικό Διάταγμα Ανάπτυξης) και από το Διάταγμα που εκδόθηκε με βάση το άρθρο 4(2)(στ) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Κ.Δ.Π. 309/2019, όπως εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται), θα πρέπει να υποβληθεί εκ νέου αίτηση για εξασφάλιση Βεβαίωσης της Πολεοδομικής Αρχής.

Επαρχιακός Οργανισμός Αυτοδιοίκησης
Λευκωσίας/Λεμεσού/Πάφου/Λάρνακας/Αμμοχώστου

Ημερομηνία:.....

Σφραγίδα

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

Απαιτούμενα Υποβαλλόμενα Έγγραφα και Σχέδια

Μαζί με το παρόν έντυπο Υπεύθυνης Δήλωσης Μελετητή/ Βεβαίωσης Πολεοδομικής Αρχής, θα υποβάλλονται στις Πολεοδομικές Αρχές υποχρεωτικά και τα ακόλουθα στοιχεία:

(α) Αντίγραφο Πιστοποιητικού εγγραφής ακίνητης ιδιοκτησίας που να αποτυπώνει το πραγματικό καθεστώς κατά το χρόνο υποβολής της αίτησης.

(β) Ανεπίσημο κτηματικό σχέδιο της προς ανάπτυξη ιδιοκτησίας που να αποτυπώνει το πραγματικό καθεστώς κατά το χρόνο υποβολής της αίτησης στη μεγαλύτερη διαθέσιμη κλίμακα και το οποίο δείχνει τη χωροθέτηση της αιτούμενης ανάπτυξης, το οποίο μπορεί να εκτυπωθεί από τη διαδικτυακή πύλη του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

Νοείται ότι, πρόσθετα στοιχεία δυνατό να απαιτηθούν από την Πολεοδομική Αρχή κατά το στάδιο της μελέτης του παρόντος εντύπου.

(γ) Βεβαίωση από το ΕΤΕΚ για Επαγγελματική Ασφάλιση του μελετητή του έργου, για διασφάλιση της ανάληψης ευθύνης των υποβαλλόμενων στοιχείων.

δ) Πιστοποιητικό Παρακολούθησης Εκπαιδευτικού Σεμιναρίου (ΕΤΕΚ) που αφορά τις Κανονιστικές Διατάξεις της Πολεοδομικής Νομοθεσίας.

(ε) Χωροταξικό Διάγραμμα Δόμησης, το οποίο θα περιλαμβάνει:

- Χωροταξικό σχέδιο - Κάτοψη ισογείου, στο οποίο να σημειώνονται οι αποστάσεις των οικοδομών μεταξύ τους και από τα σύνορα του υπό ανάπτυξη τεμαχίου, να υποδεικνύονται οι απαιτούμενοι χώροι στάθμευσης, το εμβαδόν των αντίστοιχων τμημάτων γης για κάθε μονάδα (για πέραν της μίας κατοικίας). Επίσης να σημειώνονται υψόμετρα του υφιστάμενου/ προτεινόμενου εδάφους, τόσο του υπό ανάπτυξη τεμαχίου όσο και των παρακείμενων ιδιοκτησιών και δρόμων. Τονίζεται ότι σε περιπτώσεις όπου υπάρχουν υψομετρικές διαφορές ίσες ή μεγαλύτερες των δύο μέτρων εντός του τεμαχίου της ανάπτυξης, θα πρέπει υποχρεωτικά να υποβάλλεται τοπογραφική και υψομετρική αποτύπωση, και σε περίπτωση που η κλίση του οικοπέδου είναι μεγαλύτερη του 5%, να υποβάλλεται επιπρόσθετο σχέδιο με αναλυτικά υψόμετρα, τομές, σχέδιο περιφράξης.
- Κατόψεις, στις οποίες να σημειώνεται και το εμβαδόν της κάθε μονάδας (σε περίπτωση πολυκατοικίας), όψεις.
- Σχεδιάγραμμα χωροθέτησης και λειτουργίας χώρων στάθμευσης (σε περίπτωση πολυκατοικίας), στο οποίο να περιλαμβάνονται αριθμητικά δεδομένα (προτεινόμενοι/ απαιτούμενοι χώροι στάθμευσης, με αναφορά σε αριθμό κοινόχρηστων χώρων στάθμευσης και χώρων στάθμευσης ΑμεΑ), διαστάσεις χώρων στάθμευσης, ακτίνες στροφής (εκτός αν δεικνύεται απόσταση τουλάχιστον 5.50μ. στο πίσω μέρος του χώρου στάθμευσης), πλάτος οχηματικής διόδου προς τους χώρους στάθμευσης, κλίση ράμπας, είσοδος/ έξοδος οχημάτων καθώς και οι δίοδοι από και προς τους χώρους στάθμευσης.
- 2 αντιπροσωπευτικές τομές όπου θα δείχνεται η γραμμή του φυσικού εδάφους και τα υψόμετρα των δρόμων.
- Εμβαδογράμματα για κάθε επίπεδο της οικοδομής, με διακριτό καθορισμό των επιφανειών οι οποίες συνυπολογίζονται ή εξαιρούνται του εμβαδού που προκύπτει από τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης και το ποσοστό κάλυψης.
- Εμβαδομέτρηση για το υπό δημιουργία οικόπεδο.
- Φωτογραφίες του υπό ανάπτυξη τεμαχίου στις οποίες φαίνονται και οι γειτονικές ιδιοκτησίες.
- Σε αιτήσεις για προσθήκες/ μετατροπές σε εγκριμένες οικοδομές, να υποβάλλονται αντίγραφα των εγκριμένων σχεδίων (πολεοδομικής άδειας ή της άδειας οικοδομής)

