

**Προϋποθέσεις υποβολής αίτησης με βάση το περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών
(Διαδικασία Υποβολής και Εξέτασης Αίτησης για έκδοση Άδειας Συγκεκριμένων
Οικιστικών Αναπτύξεων) Διάταγμα του 2025 ημερ. 28/3/2025 (Κ.Δ.Π. 91/2025)**

**ΘΕΜΑ: Εξασφάλιση άδειας οικοδομής και διαίρεσης οικοδομών
(όπου εφαρμόζεται)**

Προϋποθέσεις

1. Η αίτηση αφορά άδεια οικοδομής (συμπεριλαμβανομένων και αιτήσεων προσθηκών/μετατροπών) σε
 - i. τρεις (3) ή τέσσερις (4) μονάδες κατοικίας,
 - ii. μέχρι και δώδεκα (12) κατοικίες σε οριζόντια διάταξη (οι οποίες διαθέτουν ανεξάρτητη είσοδο/έξοδο σε δημόσιο δρόμο),
 - iii. 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 15μ. και με έως ένα υπόγειο εμβαδού μέχρι 600τμ.
2. Για οικοδομή που αποτελείται από τρεις (3) ή περισσότερες μονάδες, οι οποίες μπορούν να λειτουργήσουν αυτοτελώς, μαζί με την αίτηση για άδεια οικοδομής θα πρέπει να υποβάλλεται και αίτηση για άδεια διαίρεσης της οικοδομής στις επιμέρους μονάδες.
3. Οι οικιστικές αναπτύξεις προτείνονται σε εγγεγραμμένο οικόπεδο, ή σε «υπό δημιουργία οικόπεδο», δηλαδή σε τεμάχιο για το οποίο έχει εξασφαλιστεί άδεια διαχωρισμού και στο οποίο έχουν τοποθετηθεί τα κράσπεδα και οι δρόμοι βρίσκονται σε τελικό στάδιο επίστρωσης.
4. Η ιδιοκτησία βρίσκεται σε Οικιστική ή Τουριστική Ζώνη ή Ζώνη Κατοικίας και Γραφείων ή Ζώνη Παραθεριστικής Κατοικίας ή και σε άλλες περιοχές όπου επιτρέπεται η οικιστική ανάπτυξη, στα όρια των Σχεδίων Ανάπτυξης.
5. Για τις συγκεκριμένες αναπτύξεις έχει προηγηθεί η εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας ή πολεοδομικής βεβαίωσης, με βάση το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Οικιστική Ανάπτυξη σε Οικόπεδα ή Υπό Δημιουργία Οικόπεδα) Ειδικό Διάταγμα Ανάπτυξης του 2025.
6. Το οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο ΔΕΝ επηρεάζεται από σχέδιο διάνοιξης ή συνέχισης οδικού δικτύου.
7. ΔΕΝ ζητείται η άσκηση διακριτικής ευχέρειας από την αρμόδια Αρχή, με βάση το περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών {Προϋποθέσεις Έκδοσης άδειας δυνάμει του άρθρου 4(2) (στ)} Διάταγμα του 2019 (Κ.Δ.Π 309/2019).
8. Το οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο ΔΕΝ εμπίπτει εντός καθορισμένων Περιοχών Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ).
9. Στο οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο ΔΕΝ υφίσταται οικοδομή για την οποία έχει εκδοθεί Διάταγμα Διατήρησης.
10. Στο οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο ΔΕΝ υφίσταται ή έχει εγκριθεί άλλη μη οικιστική ανάπτυξη

11. Στο οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο ΔΕΝ υφίσταται μη νόμιμη οικοδομή (εκτός εάν προτείνεται να νομιμοποιηθεί με την αίτηση).
12. Στον Τίτλο Ιδιοκτησίας ΔΕΝ καταγράφεται ότι το οικόπεδο ή το υπό δημιουργία οικόπεδο επηρεάζεται από δικαιώματα προς όφελος τρίτων ή δουλείες.
13. Η πρόσβαση της ανάπτυξης ΔΕΝ γίνεται από υπεραστικό ή δρόμο πρωταρχικής σημασίας.
14. Το οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο ΔΕΝ εμπίπτει σε περιοχή, στην οποία καθορίζονται Ειδικές Πρόνοιες στο ισχύον Σχέδιο Ανάπτυξης.
15. Το οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο ΔΕΝ εμπίπτει σε περιοχή, στην οποία η Δημοκρατία δεν ασκεί αποτελεσματικό έλεγχο.
16. Εντός του οικοπέδου ή υπό δημιουργία οικοπέδου ΔΕΝ υπάρχουν ή/και αυτό ΔΕΝ εφάπτεται σε φυσικά στοιχεία όπως ποτάμια, υδατορέμματα (ρυάκια, αργάκια, κοίτες ποταμών κλπ.), αγωγοί, φρεάτια, γεωτρήσεις, δεξαμενές, αντλιοστάσια, κανάλια, νεραύλακες, ή η ανάπτυξη ΔΕΝ επηρεάζει υδραγωγό, γεώτρηση για υδρευτικούς σκοπούς ή υδατορέμματα.
17. Το οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο ΔΕΝ βρίσκεται εντός πυρήνα χωριού του Παραρτήματος Ζ της Δήλωσης Πολιτικής για την Ύπαιθρο ή περιοχής NATURA 2000 ή ελεγχόμενης από το Τμήμα Αρχαιοτήτων περιοχής ή σε αυτό ΔΕΝ περιλαμβάνεται η ένδειξη ΑΜ.
18. ΔΕΝ προτείνεται αλλαγή χρήσης υφιστάμενης οικοδομής από μη οικιστική σε οικιστική.
19. Για την εκτέλεσή της προτεινόμενης ανάπτυξης, ΔΕΝ απαιτείται ή συνεπάγεται η διαμόρφωση, διάνοιξη ή ουσιώδης διαπλάτυνση προσπέλασης σε υπεραστική οδό ή αρτηρία πρωταρχικής σημασίας.

ΕΟΑ Λευκωσίας, 31/3/2025