

Αριθμός 248

Ο ΠΕΡΙ ΡΥΘΜΙΣΗΣ ΟΔΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΝΟΜΟΣ
 ΝΟΜΟΙ 14 ΤΟΥ 1959, 67 ΤΟΥ 1963, 6 ΚΑΙ 65 ΤΟΥ 1964, 12 ΤΟΥ 1969, 38 ΤΟΥ 1989,
 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) ΤΟΥ 2008, 47(Ι), 77(Ι), 131(Ι) ΚΑΙ 152(Ι) ΤΟΥ 2011,
 34(Ι) ΚΑΙ 149(Ι) ΤΟΥ 2012)

Διάταγμα με βάση το άρθρο 3Α(1)(α)

Ο Υπουργός Εσωτερικών, ασκώντας τις εξουσίες που του παρέχονται με βάση το άρθρο 3Α(1)(α) του περί Ρύθμισης Οδών και Οικοδομών Νόμου, εκδίδει το ακόλουθο Διάταγμα:

14 του 1959
 67 του 1963
 6 του 1964
 65 του 1964
 12 του 1969
 38 του 1989
 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
 47(Ι) του 2011
 7(Ι) του 2011
 131(Ι) του 2011
 152(Ι) του 2011
 34(Ι) του 2012
 149(Ι) του 2012.

Η διαδικασία για έκδοση άδεια οικοδομής κατοικίας (μέχρι τετρακατοικία) σε εγγεγραμμένο οικόπεδο, το οποίο βρίσκεται σε Ζώνη Κα, Η, Τα ή εντός καθορισμένου Ορίου Ανάπτυξης και δεν επηρεάζεται από οποιοδήποτε σχέδιο διάνοιξης ή συνέχισης ή διερεύνησης του οδικού δικτύου, ή σε υπό δημιουργία οικόπεδο, ορίζεται ως ακολούθως:

1. Ο αιτητής υποβάλλει στην αρμόδια Αρχή φάκελο στον οποίο θα βρίσκονται καταχωρημένα το Έντυπο Αυτοελέγχου, το οποίο αποτελεί το Παράρτημα Ι του τρέχοντος διατάγματος και όλα τα έγγραφα που απαιτούνται, σύμφωνα με την παράγραφο 18 του Παραρτήματος Ι.

2. Η αρμόδια Αρχή, αφού παραλάβει τον φάκελο θα εκδίδει και παραδίδει στον αιτητή βεβαίωση λήψης της αίτησης.

3. Η αρμόδια Αρχή θα διενεργεί ταχύ και συνοπτικό έλεγχο των υποβαλλόμενων εγγράφων αλλά την αποκλειστική ευθύνη για την ορθότητα και την ακρίβεια των στοιχείων που περιλαμβάνονται στο Έντυπο Αυτοελέγχου και τα άλλα υποβαλλόμενα έγγραφα της αίτησης βαρύνει αποκλειστικά τον μελετητή του έργου και σε καμία περίπτωση την αρμόδια Αρχή.

4. Η αρμόδια Αρχή δύναται να διενεργεί πλήρη και σε βάθος έλεγχο, δειγματοληπτικά ή σε περίπτωση που προκαταρκτικά διαπιστωθεί ότι οποιαδήποτε από τα στοιχεία που έχουν υποβληθεί είναι ανακριβή ή λανθασμένα, νοουμένου ότι η άσκηση αυτής της εξουσίας δεν θα καταστρατηγεί τον στόχο της υιοθέτησης της παρούσας διαδικασίας.

5. Σε περίπτωση που από τον πιο πάνω έλεγχο η αρμόδια Αρχή διαπιστώσει ότι στην αίτηση υποβλήθηκαν ανακριβή ή λανθασμένα στοιχεία θα γίνονται οι ακόλουθες ενέργειες:

- (α) η αίτηση θα μελετάται με τη συνήθη διαδικασία και δεν θα ακολουθούνται οι ειδικές διαδικαστικές ρυθμίσεις που περιγράφονται στο παρόν Διάταγμα.
- (β) Σε περίπτωση που διαπιστωθεί ότι μελετητής υποβάλλει για δεύτερη φορά αίτηση με ανακριβή ή λανθασμένα στοιχεία η αρμόδια Αρχή έχει την ευχέρεια να αποφασίσει ότι για περίοδο τριών μηνών όλες οι αιτήσεις που υποβάλλονται από το συγκεκριμένο μελετητή θα εξετάζονται με τη συνήθη διαδικασία και όχι με τις ειδικές ρυθμίσεις που καθορίζονται στο Διάταγμα.
- (γ) Η αρμόδια Αρχή ενημερώνει εγγράφως το μελετητή για απόφαση σύμφωνα με τη παράγραφο 5(β) και πληροφορεί σχετικά το Υπουργείο Εσωτερικών και το Επιστημονικό Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου.
- (δ) Το ΕΤΕΚ εξετάζει κάθε περίπτωση που αποστέλλεται από αρμόδια Αρχή, με βάση τον περί Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου Νόμο, και λαμβάνει τα αναγκαία μέτρα και ενημερώνει σχετικά το Υπουργείο Εσωτερικών και την αρμόδια Αρχή.

6. Για την αποτελεσματική προστασία της ασφάλειας και των ανέσεων των χρηστών της οικοδομής και των παρακείμενων ιδιοκτησιών από το ενδεχόμενο χορήγησης άδειας που θα στηρίζεται αποκλειστικά σε πληροφορίες που περιλαμβάνονται στο υποβληθέν Έντυπο Αυτοελέγχου και ενδέχεται να είναι λανθασμένες, η αρμόδια Αρχή είναι δυνατό να θέτει όρους στην άδεια οικοδομής μεταξύ των οποίων να περιλαμβάνεται και όρος που θα αναφέρει ρητά ότι σε περίπτωση σύγκρουσης ή ασυμβατότητας μεταξύ της μελέτης που υποβλήθηκε και των όρων που τέθηκαν στην άδεια οικοδομής θα υπερισχύουν οι όροι της άδειας. Την αποκλειστική ευθύνη για την ορθότητα και την ακρίβεια των στοιχείων που περιλαμβάνονται στο Έντυπο Αυτοελέγχου και τα άλλα υποβαλλόμενα έγγραφα της αίτησης καθώς επίσης και συμμόρφωση με τις ισχύουσες νομοθεσίες, βαρύνει αποκλειστικά τον μελετητή και τον ιδιοκτήτη του έργου και σε καμία περίπτωση την αρμόδια Αρχή

7. Η αρμόδια Αρχή θα καταλήγει σε απόφαση εντός 30 εργασίμων ημερών από την υποβολή της αίτησης και θα ενημερώνει άμεσα τον αιτητή για την απόφαση της.

8. Η αρμόδια Αρχή τηρεί ειδικό μητρώο για τις αιτήσεις οι οποίες υποβάλλονται με βάση το παρόν Διάταγμα.

9. Το παρόν Διάταγμα δεν εφαρμόζεται σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα και σε περιπτώσεις οικοδομών που έχουν κηρυχτεί διατηρητέες με βάση το άρθρο 38 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.

10. Για τους σκοπούς του παρόντος Διατάγματος:

«υπό δημιουργία οικόπεδο» σημαίνει το οικόπεδο, σε σχέση με το οποίο, υπάρχει σε ισχύ πολεοδομική άδεια και άδεια διαίρεσης, έχουν εγκριθεί τα υψόμετρα των δρόμων από την αρμόδια αρχή με βάση τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο, έχει τοποθετηθεί λίνια και για τα οποία προσκομίζεται εμβαδομέτρηση υπογραμμένη από κατάλληλο πρόσωπο. Διευκρινίζεται ότι στις περιπτώσεις που έχουν υλοποιηθεί οι εργασίες διαίρεσης και επίκειται η έκδοση πιστοποιητικού έγκρισης, δεν απαιτείται να βρίσκεται σε ισχύ άδεια.

ΕΝΤΥΠΟ ΑΥΤΟΕΛΕΓΧΟΥ

Ο ΠΕΡΙ ΡΥΘΜΙΣΗΣ ΟΔΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΝΟΜΟΣ - Διάταγμα με βάση το άρθρο 3Α(1)(α)

Έκδοση άδειας οικοδομής κατοικίας (μέχρι τετρακατοικία) σε εγγεγραμμένο οικόπεδο, το οποίο βρίσκεται σε Ζώνη Κα, Η, Τα ή εντός καθορισμένου Ορίου Ανάπτυξης και δεν επηρεάζεται από οποιοδήποτε σχέδιο διάνοιξης ή συνέχισης ή διερεύνησης του οδικού δικτύου, ή σε υπό δημιουργία οικόπεδο.

ΑΡΜΟΔΙΑ ΑΡΧΗ:	<input type="text"/>	ΓΙΑ ΕΠΙΣΗΜΗ ΧΡΗΣΗ Αρ. Αιτήσεως	<input type="text"/>
---------------	----------------------	-----------------------------------	----------------------

1.	<u>Γενικά στοιχεία αίτησης:</u> <i>Το έντυπο αυτοελέγχου κατατίθεται δεδομένου ότι η αίτηση αφορά οικοδομή που εμπίπτει σε μια από τις ακόλουθες κατηγορίες (σημειώστε √, όπου ισχύει):</i>		
1.1	Η αίτηση αφορά οικοδομή μέχρι και τεσσάρων (4) κατοικιών, οι οποίες διαθέτουν κύριες εισόδους / εξόδους κατά μήκος δημόσιου δρόμου σε εγγεγραμμένο ή υπό δημιουργία οικόπεδο.		
1.2	Η αίτηση αφορά προσθήκες/ μετατροπές σε αμιγώς οικιστική οικοδομή με μέγιστο συνολικό αριθμό τεσσάρων (4) κατοικιών σε εγγεγραμμένο ή υπό δημιουργία οικόπεδο. <i>Σημείωση: υπό δημιουργία οικόπεδο" σημαίνει τεμάχιο γης που έχει προκύψει από τη μετατροπή ή τη διαίρεση ακίνητης ιδιοκτησίας σε οικόπεδο ή σε χωριστά οικόπεδα κατόπιν άδειας διαχωρισμού που εκδόθηκε σύμφωνα με το άρθρο 3 του παρόντος Νόμου, και στο οποίο έχουν τοποθετεί τα κράσπεδα, οι δρόμοι είναι άνετα χρησιμοποιήσιμοι από οχήματα και έχει επιβεβαιωθεί η εμβαδομέτρηση του οικοπέδου ή των οικοπέδων από αρμόδιο πρόσωπο και για το οποίο δεν έχει εκδοθεί πιστοποιητικό έγκρισης από την αρμόδια αρχή, σύμφωνα με το άρθρο 10.</i>		

2.	<u>Πολεοδομικές Ζώνες:</u> (σημειώστε √, όπου ισχύει)		
2.1	Η αίτηση αφορά οικιστική οικοδομή, εντός Οικιστικής ή Τουριστικής Ζώνης.	Ναι	Όχι
2.2	Ζώνη ανάπτυξης		

3.	<u>Ιδιαιτερότητες / Περιορισμοί οικοπέδου/ υπό διαχωρισμό οικοπέδου:</u> (σημειώστε √, όπου ισχύει)		
3.1	Η αίτηση <u>δεν</u> αφορά οικοδομή που η πρόσβαση της είναι από υπεραστική οδό ή από δρόμο πρωταρχικής σημασίας	Ναι	Όχι
3.2	Στον τίτλο ιδιοκτησίας <u>δεν</u> καταγράφεται ότι το οικόπεδο επηρεάζεται από δικαίωμα προς όφελος τρίτων ή δουλεία από καλώδια, σωλήνες, κλπ. <i>Σημείωση: Αν υπάρχει επηρεασμός να υποβάλλονται απόψεις από τα αρμόδια τμήματα</i>	Ναι	Όχι
3.3	Το οικόπεδο <u>δεν</u> επηρεάζεται από διάνοιξη οδικού δικτύου.	Ναι	Όχι
3.4	Έγινε διαβούλευση με Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως;	Ναι	Όχι
3.5	Βρίσκεται σε Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα;	Ναι	Όχι
3.6	Γειτνιάζει, είναι ορατό από αρχαίο μνημείο(να υποβάλλονται απόψεις του Τμήματος Αρχαιοτήτων)	Ναι	Όχι
3.7	Το οικόπεδο βρίσκεται εντός της Νεκρής Ζώνης; <i>Σημείωση: Σε περίπτωση που βρίσκεται εντός της Νεκρής Ζώνης πρέπει να ακολουθείται διαδικασία μέσω του οικείου Έπαρχου.</i>	Ναι	Όχι

4.	<u>Πολεοδομικά χαρακτηριστικά οικοπέδου/ υπό δημιουργία οικοπέδου:</u>		
4.1	Το οικόπεδο / υπό δημιουργία οικόπεδο βρίσκεται στην Πολεοδομική Ζώνη:		.....
4.2	Το εμβαδόν του οικοπέδου, όπως αναφέρεται στον Τίτλο Ιδιοκτησίας είναι:		.....Τ.μ.

4.3	Το πεζοδρόμιο του οικοπέδου είναι κατασκευασμένο	Ναι	Όχι
4.4	Το εμβαδόν του υπό δημιουργία οικοπέδου αρ. (Πολεοδομική Άδεια αρ. και ημερ. και ημερ. Λήξης..... και της Άδειας Διαίρεσης αρ., ημερ. και ημερ. Λήξης.....), με βάση εμδασόμετρηση από Αδειούχο πρόσωπο είναι: .....	.....Τ.μ.	
4.5	Στο υπό δημιουργία οικόπεδα η λίνια είναι τοποθετημένη. <u>Σημείωση:</u> Διευκρινίζεται ότι οι σχετικές Άδειες Διαίρεσης για το υπό δημιουργία οικόπεδο πρέπει να είναι σε ισχύ.	Ναι	Όχι

5.	<u>Αποστάσεις:</u>		
5.1	Η ελάχιστη απόσταση της οικοδομής από το σύνορό της με άλλο τεμάχιο είναι: .....	.....μ.	
	<u>Σημείωση:</u> Οι αποστάσεις από τα σύνορα άλλων τεμαχίων δεν πρέπει να είναι μικρότερες από αυτές που καθορίζονται στους Κανονισμούς.		
5.2	Η ελάχιστη απόσταση της κύριας οικοδομής από το οδικό σύνορο (δρόμος, πεζόδρομος, χώρος πρασίνου) είναι: .....	.....μ.	
	<u>Σημείωση:</u> Οι αποστάσεις από το οδικό σύνορο δεν πρέπει να είναι μικρότερες από τα 3,00μ		
5.3	Η ελάχιστη απόσταση της κύριας οικοδομής από το όριο αυτοκινητοδρόμου είναι: .....	.....μ.	
	<u>Σημείωση:</u> Οι αποστάσεις από το όριο αυτοκινητοδρόμου δεν πρέπει να είναι μικρότερες από τα 15,00μ		

6	<u>Χώροι στάθμευσης:</u>		
	Οι χώροι στάθμευσης είναι αυτοί που απαιτούνται από τους Κανονισμούς και τα λειτουργικά και γεωμετρικά χαρακτηριστικά των προτύπων για παροχή χώρων στάθμευσης των Σχεδίων Ανάπτυξης. Επίσης τα λειτουργικά γεωμετρικά χαρακτηριστικά συνάδουν με τα επισυναπτόμενα σχέδια (Παράρτημα Ι):		
6.1	Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης είναι: .....	.....τεμ.	
	<u>Σημείωση:</u> Απαιτείται τουλάχιστον ένας χώρος στάθμευσης για κάθε μονάδα κατοικίας		
6.2	Οι ελάχιστες διαστάσεις των χώρων στάθμευσης είναι: .....	.....μ.	
	<u>Σημείωση:</u> Οι ελάχιστες διαστάσεις των χώρων στάθμευσης είναι 4,80μ.Χ 2,40μ. Βλέπε Παράρτημα Ι.		
6.3	Η μέγιστη κλίση της οχηματικής διόδου (ράμπας) προς χώρο στάθμευσης είναι:%	
	<u>Σημείωση:</u> Η μέγιστη κλίση οχηματικής διόδου (ράμπας) προς χώρο στάθμευσης δεν πρέπει να υπερβαίνει το 20%.		
6.4	Το πλάτος της οχηματικής διόδου (ράμπας) οχημάτων προς το χώρο στάθμευσης είναι 2,75μ. ....	.....μ.	
	<u>Σημείωση:</u> Το ελάχιστο πλάτος της ράμπας είναι 2,75μ		
6.5	Το πλάτος της ράμπας ή διόδου οχημάτων προς το χώρο στάθμευσης που είναι η μοναδική είσοδος/έξοδος για πεζούς είναι : .....	.....μ.	
	και η κλίση της είναι :%	
	<u>Σημείωση:</u> Το ελάχιστο πλάτος πρέπει να είναι τουλάχιστον 3,35μ και η μέγιστη κλίση 12%		
6.6	Η αφετηρία της κλίσης της ράμπας από το οδικό σύνορο, απέχει: .....	.....μ.	
	<u>Σημείωση:</u> Η αφετηρία της κλίσης της ράμπας πρέπει να βρίσκεται σε απόσταση τουλάχιστον 3,00μ από το οδικό σύνορο. Στην περίπτωση που η κλίση της ράμπας είναι μικρότερη από 8%, η αφετηρία της κλίσης της ράμπας, βρίσκεται σε απόσταση 2,50μ, από το οδικό σύνορο.		

6.7	Οι ελάχιστες εσωτερικές ακτίνες στροφής οχήματος προς και από το χώρο στάθμευσης είναι τουλάχιστον 6,75μ.	Ναι	Όχι
6.8	Η λειτουργία των χώρων στάθμευσης πρέπει να είναι σύμφωνα με τις πρόνοιες του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης (Εντολή 3/2011 ή Δήλωση Πολιτικής) <u>Σημείωση:</u> Στην περίπτωση μονοκατοικίας με προτεινόμενους πέραν του ενός χώρου στάθμευσης, δεν χωροθετούνται ο ένας πίσω από τον άλλο.	Ναι	Όχι

7.	<u>Άλλες Βοηθητικές Οικοδομές: (Συμπληρώνεται αν υπάρχουν βοηθητικές οικοδομές)</u>		
7.1	Το μήκος επαφής του ισογείου στεγασμένου χώρου, ο οποίος θα χρησιμοποιείται αποκλειστικά για στάθμευση οχημάτων με το κοινό σύνορο με άλλο τεμάχιο είναι:	μ.	
	.....%	Ποσοστό επαφής:	
	<u>Σημείωση:</u> Πρέπει να είναι ίσο ή μικρότερο του 30% του μήκους του αντίστοιχου κοινού συνόρου		
7.2	Το μέγιστο ύψος οποιουδήποτε μέρους της βοηθητικής οικοδομής είναι:	μ.	
	<u>Σημείωση:</u> Όλα τα μέρη της βοηθητικής οικοδομής έχουν ύψος ίσο ή μικρότερο των 3,50μ. από το συνεχόμενο έδαφος.		
7.3	Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης της βοηθητικής οικοδομής είναι	μ.	
	<u>Σημείωση:</u> Πρέπει να είναι ίσο ή μικρότερο του 10% του καθαρού εμβαδού του τεμαχίου της ανάπτυξης		
7.4	Το εμβαδόν της βοηθητικής οικοδομής, συμπεριλαμβανομένου και τυχόν ισογείου στεγασμένου χώρου στάθμευσης είναι	μ.	
	<u>Σημείωση:</u> Πρέπει να είναι ίσο ή μικρότερο του 25% του εμβαδού της αντίστοιχης κυρίας οικοδομής		
7.5	Το μήκος της επαφής της βοηθητικής οικοδομής (συμπεριλαμβανομένου ισογείου στεγασμένου χώρου στάθμευσης) με το κοινό σύνορο με άλλο τεμάχιο είναι:	μ.	
	.....%	Ποσοστό επαφής:	
	<u>Σημείωση:</u> Πρέπει να είναι ίσο ή μικρότερο του 35% του μήκους του συνόρου της προς ανάπτυξη ιδιοκτησίας		
7.6	Η ελάχιστη απόσταση της βοηθητικής οικοδομής από την κύρια οικοδομή είναι:	μ.	
	<u>Σημείωση:</u> Η βοηθητική οικοδομή, με εξαίρεση την περίπτωση διαμπερών στεγασμένων Χώρων Στάθμευσης Οχημάτων, δεν πρέπει να απέχει λιγότερο από 1,50μ. από την κύρια οικοδομή		
7.7	Το συνολικό μήκος επαφής βοηθητικών οικοδομών και των δύο ιδιοκτησιών πάνω στο κοινό τους σύνορο είναι	μ.	
	.....%	Ποσοστό επαφής:	
	<u>Σημείωση:</u> Πρέπει να μην υπερβαίνει το 40% του μήκους του κοινού συνόρου		

8	<u>Άλλες κατασκευές, περιτοιχίσματα και υπαίθριες βερόντες:</u>		
8.1	Η ελάχιστη απόσταση του μηχανοστασίου/ λεβητοστάσιου/ φούρνου/ ψησταριάς από τα μη οδικά σύνορα του τεμαχίου είναι:	μ.	
	<u>Σημείωση:</u> Το μηχανοστάσιο / λεβητοστάσιο / φούρνος / ψησταριά δεν πρέπει να απέχει λιγότερο από 1,80μ. από τα σύνορα του τεμαχίου.		
8.2	Η αποθήκευση του καύσιμου υλικού δεικνύεται και τοποθετείται εκτός του χώρου του μηχανοστασίου.	Ναι	Όχι
8.3	Οι θέσεις των μηχανολογικών εγκαταστάσεων (δεξαμενή νερού, ηλιακά πλαίσια, συμπιεστές κ.ά) υποδεικνύονται στα σχέδια	Ναι	Όχι