



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Αρ. Φακ.: 19.01.011.003,  
05.33.001.003.002.001  
Αρ. Τηλ. : 22409507  
Αρ. Τηλεομ.: 22302067  
Ηλεκ. Ταχ.: mhadjida@tph.moi.gov.cy



ΤΜΗΜΑ  
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ  
ΛΕΥΚΩΣΙΑ

26 Μαΐου 2025

Γενικό Διευθυντή Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης  
Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας, Πάφου και Αμμοχώστου

Κύριε

**ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΟΔΗΓΙΑ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ**

**Θέματα που προκύπτουν με τις Αιτήσεις για Εξασφάλιση Βεβαίωσης  
Διάταγμα με αρ. ΚΔΠ 322/2024**

Αναφέρομαι στο θέμα της επικεφαλίδας και σε συνέχεια συνάντησης στις 13/5/2025 του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, ως συντονιστή των Πολεοδομικών Αρχών με βάση την παράγραφο 13 του Διατάγματος Εκχώρησης Εξουσιών (ΚΔΠ307/2024), παρόντων του Πρόεδρου και του Διευθυντή του ΕΤΕΚ, με τους Προϊσταμένους των Τομέων Πολεοδομικής Αδειοδότησης των Επαρχιακών Οργανισμών Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας, Πάφου και Αμμοχώστου, όπου παρουσιάστηκαν τα αποτελέσματα των δειγματοληπτικών ελέγχων που προβλέπονται στην παράγραφο 5 του πιο πάνω Διατάγματος για εξασφάλιση Βεβαίωσης, κρίνεται αναγκαία η αποστολή της παρούσας Εγκυκλίου Οδηγίας του Διευθυντή.

2. Κατ' αρχάς σημειώνεται ότι με βάση την παράγραφο 4(1) του Διατάγματος, είναι δυνατή η έκδοση Βεβαίωσης από την Πολεοδομική Αρχή νοούμενου ότι ικανοποιείται αριθμός προϋποθέσεων. Με βάση την προϋπόθεση με αρ. (δ) «δεν ζητείται άσκηση διακριτικής ευχέρειας της Πολεοδομικής Αρχής σε σχέση με την υπέρβαση του ύψους ή/και αριθμού ορόφων που καθορίζεται στην πολεοδομική ζώνη, υπέρβαση στο ύψος των περιτοιχισμάτων, μείωση αποστάσεων από τα σύνορα, ή άλλη απόκλιση από κανονιστικές διατάξεις.».

3. Λόγω δύο συγκεκριμένων προνοιών των Σχεδίων Ανάπτυξης, που αφορούν, ειδικά η πρώτη, τις πιο συνήθεις περιπτώσεις διακριτικής ευχέρειας, που πάντοτε χρησιμοποιούνται προς όφελος του αιτητή από τις Πολεοδομικές Αρχές, οι μελετητές θεωρούν ότι είναι δυνατή η χρήση τους, και συνεπώς τις ενσωματώνουν στον σχεδιασμό, με αποτέλεσμα τέτοιες αιτήσεις να παρουσιάζουν αποκλίσεις από τις κανονιστικές πρόνοιες και υπέρβαση συντελεστών ανάπτυξης. Συνεπακόλουθα, και εφόσον μόνο η ίδια η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να ασκήσει διακριτική ευχέρεια, οι Πολεοδομικές Αρχές θεωρούν ότι οι αιτήσεις παρουσιάζουν υπερβάσεις, και στα πλαίσια του τυχαίου δειγματοληπτικού ελέγχου, οι τυχόν αυτόματα εκδοθείσες μετά την παρέλευση των 20 ημερών Βεβαιώσεις, αξιολογούνται από τις Πολεοδομικές Αρχές ως αιτήσεις που παρουσιάζουν «ουσιώδεις παρατυπίες/αποκλίσεις».

4. Συγκεκριμένα, έχει διαπιστωθεί ότι:

- (α) Η αναφορά στην παράγραφο 2.2.13.2 της Εντολής 4/2024 για τη δυνατότητα της Πολεοδομικής Αρχής να μην υπολογίσει στον συντελεστή δόμησης εμβαδόν εξώστη ή καλυμμένης βεράντας μέχρι 35% του δομημένου εμβαδού ορισμένων ορόφων, αντί του καθοριζόμενου 25%, με ανάλογη μείωση του αντίστοιχου ποσοστού σε άλλους ορόφους, χρησιμοποιείται από τους ίδιους τους μελετητές, ενώ αποτελεί διακριτική ευχέρεια της Πολεοδομικής Αρχής. Συνεπώς, επειδή προκύπτει απόκλιση από κανονιστική πρόνοια, οι Πολεοδομικές Αρχές θεωρούν ότι η αίτηση για Βεβαίωση υποβλήθηκε λανθασμένα, και θα έπρεπε να είχε υποβληθεί κανονική πολεοδομική αίτηση για εξασφάλιση πολεοδομικής βεβαιότητας, με την Εντολή 2/2020.
- (β) Η αναφορά στην παράγραφο 3.4 της Εντολής 4/2024 για τη δυνατότητα της Πολεοδομικής Αρχής να μην υπολογίσει στο ποσοστό κάλυψης, σε Οικιστικές Ζώνες με ισχύον ποσοστό κάλυψης 0,35:1, το μέρος του εμβαδού των καλυμμένων βεραντών και των καλυμμένων χώρων στάθμευσης που αντιστοιχεί σε μέχρι 0,05:1 του εμβαδού του τεμαχίου, νοουμένου ότι το εμβαδόν αυτό θα αφορά τους πιο πάνω αναφερόμενους χώρους, χρησιμοποιείται από τους ίδιους τους μελετητές, ενώ αποτελεί διακριτική ευχέρεια της Πολεοδομικής Αρχής. Συνεπώς, επειδή προκύπτει απόκλιση από κανονιστική πρόνοια, οι Πολεοδομικές Αρχές θεωρούν ότι η αίτηση για Βεβαίωση υποβλήθηκε λανθασμένα, και θα έπρεπε να είχε υποβληθεί κανονική πολεοδομική αίτηση για εξασφάλιση πολεοδομικής βεβαιότητας, με την Εντολή 2/2020.

5. Με την παρούσα Εγκύκλιο, που εκδίδεται με βάση τις πρόνοιες της παραγράφου 13 (Συντονισμός Πολεοδομικών Αρχών από Διευθυντή) του Διατάγματος Εκχώρησης Εξουσιών, και για σκοπούς απλοποίησης του συστήματος αδειοδότησης, ειδικά για τις αναπτύξεις χαμηλού ρίσκου, και έχοντας υπόψη ότι οι δύο προαναφερόμενες πρόνοιες αφορούν διακριτική ευχέρεια που πάντοτε ασκείτο από τις Πολεοδομικές Αρχές, και η χρήση τους από τους ίδιους του μελετητές δεν δημιουργεί κίνδυνο για συνθήκες υπερανάπτυξης ή επηρεασμού ανέσεων περιοίκων και περιβάλλοντος, και μέχρι την τροποποίηση της Εντολής 4/2024, παρακαλώ όπως δώσετε οδηγίες στο προσωπικό ώστε τα πιο πάνω να μην θεωρούνται ότι δημιουργούν απόκλιση και υπερβάσεις στις κανονιστικές διατάξεις της Εντολής, και ότι οι μελετητές είναι δυνατόν να περιλάβουν στον σχεδιασμό τους τα όσα αναφέρονται στην παράγραφο 3, και οι αιτήσεις για εξασφάλιση Βεβαίωσης δεν θα απορρίπτονται, ούτε σε περίπτωση δειγματοληπτικών ελέγχων τυχόν αυτόματα εξασφαλισθείσες Βεβαιώσεις θα θεωρούνται ότι πρέπει να ανακληθούν.

6. Τέλος, παρακαλώ όπως δώσετε οδηγίες για εντατικοποίηση των δειγματοληπτικών ελέγχων ώστε να διαπιστώνονται οι παρερμηνείες και ώστε το ΕΤΕΚ, ως ήδη προγραμματίζει, να περιλάβει τις παρερμηνείες σε στοχευμένα σεμινάρια, τα οποία θα συμβάλουν σε υποβολή ολοκληρωμένων αιτήσεων, σε αποφυγή λαθών εκ μέρους των μελετητών, και στην επίτευξη των στόχων της διαδικασίας απλοποίησης της αδειοδότησης.

Με τιμή



(Μαρκέλλα Χατζηδά)

για Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

Κοιν.: Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Εσωτερικών  
Διευθυντή ΕΤΕΚ

Πρόεδρο Συμβουλίου Μελέτης Παρεκκλίσεων  
Επάρχους Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας, Πάφου και Αμμοχώστου  
Πρόεδρο Συνδέσμου Πολιτικών Μηχανικών και Αρχιτεκτόνων Κύπρου  
Πρόεδρο Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Κύπρου  
Πρόεδρο Συλλόγου Πολιτικών Μηχανικών Κύπρου  
Πρόεδρο Συνδέσμου Πολεοδομών Κύπρου  
Πρόεδρο Παγκύπριας Οργάνωσης Ελεύθερων Επαγγελματιών Μελετητών  
Αρχιτεκτόνων και Πολιτικών Μηχανικών (ΠΟΕΕΜ)  
Πρόεδρο Συνδέσμου Επιχειρηματιών Ανάπτυξης Γης και Οικοδομών  
Πρόεδρο Συνδέσμων Επιστημόνων Εκτιμητών και Συμβούλων Ακινήτων Κύπρου  
Πρόεδρο Κυπριακού Συνδέσμου Ιδιοκτητών Ακινήτων

ΜΧ- ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΤΠΟ – ΕΠΒ-Διακρ. ευχ. 26.5.2025