



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Γραφείο Υπουργού

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)

ΕΝΤΟΛΗ ΑΡ. 3/2025

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 6 ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ

ΙΚΑΝΟΠΟΙΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΠΕΛΑΣΗ

Έγινε στις 12 Μαΐου 2025.

Κωνσταντίνος Ιωάννου
Υπουργός Εσωτερικών

Ο ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΝΟΜΟΣ

(Νόμοι 90 του 1972, 56 του 1982, 7 του 1990, 28 του 1991, 91(I) του 1992, 55(I) του 1993, 72(I) του 1998, 59(I) του 1999, 142(I) του 1999, 241(I) του 2002, 29(I) του 2005, 135(I) ΤΟΥ 2006, 11(I) του 2007, 46(I) του 2011, 76(I) του 2011, 130(I) του 2011, 164(I) του 2011, 33(I) του 2012, 110(I) του 2012, 150(I) του 2012, 20(I) του 2013, 65(I) του 2013, 120(I) του 2014, 39(I) του 2015, 134(I) του 2015, 24(I) του 2016, 142(I) του 2018, 16(I) του 2019 και 75(I) του 2021)

Εντολή δυνάμει του άρθρου 6

ΕΝΤΟΛΗ 3/2025

Ικανοποιητική Προσπέλαση

1. Ο Υπουργός Εσωτερικών, ασκώντας τις εξουσίες που του παρέχει το άρθρο 6 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, εκδίδει την ακόλουθη Εντολή, με σκοπό τον καθορισμό ενιαίας πολιτικής και ομοιόμορφης πρακτικής σε ότι αφορά την ερμηνεία του όρου «ικανοποιητική προσπέλαση» στα πλαίσια εξέτασης αιτήσεων για σκοπούς χορήγησης πολεοδομικής άδειας.
2. Ικανοποιητική προσπέλαση, όπου αυτή απαιτείται ως προϋπόθεση για τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας, με βάση το οικείο Σχέδιο Ανάπτυξης ή σχετικό με την κατηγορία της ανάπτυξης Κανονισμό ή Διάταγμα, θεωρείται ως ακολούθως:
 - 2.1. Δημόσιος δρόμος εγγεγραμμένος στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ο οποίος χρησιμοποιείται απρόσκοπτα και άνετα από οχήματα. Νοείται ότι σε κατάλληλες περιπτώσεις, δημόσιος δρόμος σε ορεινό χωριό, με μεγάλες υψομετρικές διαφορές (δρόμος με πλατύσκαλα και σκαλιά), ή δημόσιος δρόμος σε πεζοδρομημένη περιοχή όπου η προσπέλαση οχημάτων δεν επιτρέπεται ή είναι αδύνατη, θα μπορεί να θεωρείται ότι ικανοποιεί την πιο πάνω προϋπόθεση.
 - 2.2. Δρόμος για τον οποίο έχει εκδοθεί πιστοποιητικό έγκρισης από την αρμόδια αρχή δυνάμει του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, αλλά δεν έχει ακόμη εγγραφεί ως δημόσιος δρόμος από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.
 - 2.3. Δρόμος ο οποίος κατασκευάζεται κατόπιν άδειας δυνάμει του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου ή/και του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου και έχει συμπληρωμένο το τελικό στάδιο κατασκευής/επίστρωσης σύμφωνα με τους όρους της άδειας.
 - 2.4. Δρόμος για τον οποίο έχει εκδοθεί Διάταγμα Απαλλοτρίωσης και που δεν έχει ακόμα εγγραφεί ως δημόσιος δρόμος, νοουμένου ότι έχουν γίνει προσφορές για αποζημίωση στους επηρεαζόμενους ιδιοκτήτες και η κατασκευή του δρόμου βρίσκεται σε στάδιο επίστρωσης που επιτρέπει την απρόσκοπτη και

άνετη χρησιμοποίηση του από οχήματα. Νοείται ότι, σε περιπτώσεις που ο δρόμος βρίσκεται μέσα σε Όριο Ανάπτυξης, έστω και αν δεν έχει γίνει επίστρωση, θα θεωρείται ως ικανοποιητική προσπέλαση, για ανέγερση κατοικίας.

- 2.5. Δικαίωμα διόδου, ελάχιστου πλάτους και μέγιστου μήκους όπως καθορίζονται με τις διατάξεις του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου και των περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμών, εκτός όπου καθορίζεται διαφορετικά σε Σχέδιο Ανάπτυξης, νοουμένου ότι αυτό συνδέεται με δημόσια ή άλλης μορφής νόμιμη και ικανοποιητική προσπέλαση, ανάλογα με τη σκοπούμενη ανάπτυξη. Σε περίπτωση που το δικαίωμα διόδου δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί απρόσκοπτα και άνετα από οχήματα, δεν θα θεωρείται ως ικανοποιητική προσπέλαση για σκοπούς χορήγησης πολεοδομικής άδειας. Νοείται ότι, και στην περίπτωση δικαιώματος διάβασης, θα ισχύει, κατ' ανάλογο τρόπο, το περιεχόμενο της παραγράφου 2.1 πιο πάνω.

Ανεξάρτητα από τα πιο πάνω, σε πολύ εξαιρετικές και πλήρως αιτιολογημένες περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να θεωρήσει ως ικανοποιητική προσπέλαση, για σκοπούς ανέγερσης της πρώτης κατοικίας σε τεμάχιο το οποίο εμπίπτει σε καθορισμένη περιοχή ανάπτυξης, δικαίωμα διόδου με μήκος μέχρι της τάξης των 250 μέτρων, αντί μέχρι 213 μέτρα, ως οι περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμοί, υπό την προϋπόθεση ότι τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά (πλάτος, όδευση, γωνίες στροφής, κ.λπ.) και η κλίση της διόδου επιτρέπουν την άνετη και ασφαλή χρήση της από οχήματα συνήθους μεγέθους. Νοείται ότι σε τέτοιες περιπτώσεις θα διασφαλίζεται, όπου αυτό κριθεί αναγκαίο από την Πολεοδομική Αρχή, η απαραίτητη υποδομή διαμέσου του τεμαχίου της ανάπτυξης.

- 2.6. Διανοιγμένος δρόμος νοουμένου ότι συντρέχουν τα πιο κάτω (εκτός όπου ισχύει διαφορετικά στα Σχέδια Ανάπτυξης):

- (α) Διανοίχθηκε με σκοπό τη δημόσια χρήση του και έχει πλάτος τουλάχιστον 4,00 μέτρα.
- (β) Είναι διαμορφωμένος/ διανοιγμένος κατά τρόπο που να χρησιμοποιείται απρόσκοπτα και άνετα από οχήματα.
- (γ) Ήταν διανοιγμένος την 1.12.90, ημερομηνία εφαρμογής του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.
- (δ) Έχουν εξασφαλιστεί οι συγκαταθέσεις των επηρεαζόμενων ιδιοκτητών, με βάση σχετική αποτύπωση που έγινε από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ή και από αρμόδιο Χωρομέτρη, και έχει προς τούτο κατατεθεί αίτηση της οικείας Τοπικής Αρχής για την εγγραφή του ως δημόσιου δρόμου, ή βρίσκεται σε εξέλιξη διαδικασία απαλλοτρίωσης των επηρεαζόμενων ιδιοκτησιών, ή των ιδιοκτησιών για τις οποίες δεν έχουν εξασφαλιστεί οι αναγκαίες συγκαταθέσεις, και έχουν γίνει προσφορές για αποζημίωση στους επηρεαζόμενους ιδιοκτήτες.

Οι πρόνοιες της παραγράφου αυτής ισχύουν μόνο σε περιπτώσεις που η ανάπτυξη αφορά ανέγερση κατοικίας, γεωργικής αποθήκης, μικρού κτηνοτροφικού υποστατικού, ή άλλη μικρής κλίμακας ανάπτυξη. Για

μεγαλύτερης κλίμακας ανάπτυξη, η επισκεψιμότητα της οποίας είναι αυξημένη, το πλάτος των 4,00 μέτρων δεν θα θεωρείται ικανοποιητικό.

2.7. Μετά την 1.12.90, ή την ημερομηνία εφαρμογής του οικείου Σχεδίου Ανάπτυξης, τα αναφερόμενα στην παράγραφο 2.6 θα ισχύουν μόνο για δρόμο που διανοίγεται εκτός Ορίου Ανάπτυξης/ υδατοπρομήθειας και

- (α) Έχει πλάτος τουλάχιστον 4,00 μέτρα.
- (β) Είναι ασφαλτοστρωμένος ή έχει κατασκευαστεί ή διαμορφωθεί στην τελική κατάλληλη μορφή επιφάνειας, ανάλογα με την περιοχή στην οποία βρίσκεται.
- (γ) Έχουν εξασφαλιστεί οι συγκαταθέσεις των επηρεαζόμενων ιδιοκτητών και έχει κατατεθεί αίτηση της οικείας Τοπικής Αρχής στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας για εγγραφή του ως δημόσιου δρόμου ή βρίσκεται σε εξέλιξη διαδικασία απαλλοτρίωσης των επηρεαζόμενων ιδιοκτησιών ή των ιδιοκτησιών για τις οποίες δεν έχουν εξασφαλιστεί οι αναγκαίες συγκαταθέσεις και έχουν γίνει προσφορές για αποζημίωση στους επηρεαζόμενους ιδιοκτήτες.

Οι πρόνοιες της παραγράφου αυτής ισχύουν μόνο σε περιπτώσεις που η ανάπτυξη αφορά ανέγερση κατοικίας, γεωργικής αποθήκης, μικρού κτηνοτροφικού υποστατικού, ή άλλη μικρής κλίμακας ανάλογη ανάπτυξη. Για μεγαλύτερης κλίμακας αναπτύξεις, η επισκεψιμότητα της οποίας είναι αυξημένη, το πλάτος των 4,00 μέτρων δεν θεωρείται ικανοποιητικό.

2.8. Δρόμος σε Περιοχή Αναδασμού, νοουμένου ότι η εφαρμογή του σχεδίου έχει προχωρήσει σε στάδιο το οποίο διασφαλίζει την εγγραφή του δρόμου ως δημόσιου, ο δε δρόμος έχει κατασκευαστεί σε στάδιο που να μπορεί να χρησιμοποιείται απρόσκοπτα από οχήματα.

Οι πρόνοιες της παραγράφου αυτής ισχύουν μόνο σε περιπτώσεις που η ανάπτυξη αφορά ανέγερση κατοικίας, γεωργικής αποθήκης, ή ανέγερση άλλης ανάπτυξης επιτρεπόμενης σε Περιοχή Αναδασμού από το Σχέδιο Ανάπτυξης.

2.9. Μονοπάτι το οποίο έχει επί τόπου διευρυνθεί σε πλάτος τουλάχιστον 4,00 μέτρων και χρησιμοποιείται απρόσκοπτα και άνετα από οχήματα, για σκοπούς εξυπηρέτησης μικρής κλίμακας λατομικής ανάπτυξης (Λατομεία Τάξεως «B»), μικρής κλίμακας ανάπτυξης για γεωργικούς, κτηνοτροφικούς, ιχθυοτροφικούς σκοπούς, μικρής αποθήκης για γεωργικούς/ κτηνοτροφικούς σκοπούς, όπως αυτή επιτρέπεται από το Γενικό Διάταγμα Ανάπτυξης, μικρού υποσταθμού της Α.Η.Κ. της τάξης των 30τ.μ., μικρού εποχιακού κατασκηνωτικού χώρου ή χώρου περιορισμένου αριθμού τροχόσπιτων, οι οποίοι θα χρησιμοποιούνται για μικρό χρονικό διάστημα, ή άλλης μικρής κλίμακας ανάπτυξης που σχετίζεται με γεωργική ή λατομική ανάπτυξη (Τάξεως «B»).

2.10. Μονοπάτι το οποίο έχει επί τόπου διευρυνθεί σε πλάτος τουλάχιστον 4,00 μέτρων, νοουμένου ότι:

- (α) Μπορεί να χρησιμοποιηθεί απρόσκοπτα και άνετα από οχήματα.
- (β) Έχουν εξασφαλιστεί οι συγκαταθέσεις των επηρεαζόμενων ιδιοκτητών με βάση σχετική αποτύπωση που έγινε από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και έχει προς τούτο κατατεθεί αίτηση της οικείας Τοπικής Αρχής για την εγγραφή του ως δημόσιου δρόμου, ή βρίσκεται σε εξέλιξη διαδικασία απαλλοτρίωσης των επηρεαζόμενων ιδιοκτησιών, ή των ιδιοκτησιών για τις οποίες δεν έχουν εξασφαλιστεί οι αναγκαίες συγκαταθέσεις και έχουν γίνει προσφορές για αποζημίωση στους επηρεαζόμενους ιδιοκτήτες.

Οι πρόνοιες της παραγράφου αυτής ισχύουν μόνο σε περιπτώσεις που η ανάπτυξη αφορά ανέγερση κατοικίας, γεωργικής αποθήκης, κτηνοτροφικού υποστατικού, ή άλλης ανάπτυξης για την οποία το πλάτος του δρόμου θεωρείται ικανοποιητικό σε σχέση με την επισκεψιμότητα της ανάπτυξης.

2.11 Δασικός δρόμος, πλάτους τουλάχιστον 4,00 μέτρων που μπορεί να χρησιμοποιηθεί απρόσκοπτα και άνετα από οχήματα, νοουμένου ότι εξυπηρετεί μικρό εποχιακό κατασκηνωτικό χώρο ή χώρο περιορισμένου αριθμού τροχόσπιτων, οι οποίοι θα χρησιμοποιούνται για μικρό χρονικό διάστημα.

2.12 Προσωρινά διανοιγμένη δίοδος εκτός περιοχής Τοπικού Σχεδίου, νοουμένου ότι θα συντρέχουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Έχουν εξασφαλιστεί οι γραπτές συγκαταθέσεις των ιδιοκτητών όλων των τεμαχίων που επηρεάζονται από τη διάνοιξη της.
- (β) Έχει πλάτος τουλάχιστον 6,00 μέτρων.
- (γ) Έχει κατασκευαστεί ή διαμορφωθεί στην τελική κατάλληλη μορφή επιφάνειας, ανάλογα με την περιοχή στην οποία βρίσκεται και σύμφωνα με τις υποδείξεις και προς πλήρη ικανοποίηση της αρμόδιας Αρχής.

Οι πρόνοιες της παραγράφου αυτής ισχύουν μόνο σε περιπτώσεις που η ανάπτυξη αφορά μεταλλείο/λατομείο εντός Μεταλλευτικής/Λατομικής Ζώνης στα πλαίσια προσωρινής πολεοδομικής άδειας, της οποίας η ισχύς θα ανανεώνεται ανάλογα με τα δεδομένα που θα ισχύουν τη συγκεκριμένη χρονική στιγμή.

2.13 (α) Διανοιγμένος δρόμος εκτός Ορίου Ανάπτυξης, πλάτους τουλάχιστον 3,65 μέτρων, ο οποίος να έχει διανοιχτεί από την Αρμόδια Αρχή για την εξυπηρέτηση της περιοχής και ο οποίος διατηρείται/ συντηρείται από αυτή, ώστε να διασφαλίζεται η απρόσκοπτη χρήση του από οχήματα. Προς το σκοπό αυτό, ο αιτητής υποβάλλει στην Πολεοδομική Αρχή έγγραφη βεβαίωση της Αρμόδιας Αρχής.

(β) Δικαίωμα διόδου πλάτους τουλάχιστον 3,65 μέτρων και ανεξαρτήτως μήκους, το οποίο να είναι διαμορφωμένο και να διατηρείται μόνιμα προσπελάσιμο από οχήματα και το οποίο να καταλήγει σε αποδεκτής μορφής προσπέλαση.

(γ) Διευρυμένο επί τόπου εγγεγραμμένο μονοπάτι πλάτους τουλάχιστον 3,65 μέτρων, το οποίο να χρησιμοποιείται απρόσκοπτα από οχήματα.

Οι πρόνοιες της παραγράφου αυτής ισχύουν για εγκαταστάσεις φωτοβολταϊκών συστημάτων ανεξαρτήτως ισχύος.

3. Για τις περιπτώσεις που εμπίπτουν στις παρ. 2.5 μέχρι 2.11, η Πολεοδομική Αρχή θα πρέπει επίσης να ικανοποιείται ότι τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά (πλάτος, κλίση, οριζόντια χάραξη, κ.λπ.), και η κατασκευή/επίστρωση της προσπέλασης ικανοποιούν τις ανάγκες της προτεινόμενης ανάπτυξης, ιδιαίτερα όσον αφορά τη χρήση και την έντασή της.
4. Σε περίπτωση που υποβάλλονται ταυτόχρονα αιτήσεις για χορήγηση πολεοδομικής άδειας για τη διάνοιξη δρόμου και για ανέγερση οικοδομής, η οποία θα εξυπηρετείται από τον εν λόγω δρόμο, οι αιτήσεις μπορούν να εξετάζονται συνδυασμένα, νοουμένου ότι στην πολεοδομική άδεια που χορηγείται για την ανέγερση οικοδομής, τίθενται κατάλληλοι όροι που διασφαλίζουν ότι ικανοποιούνται οι προϋποθέσεις της παραγράφου 2.3 της παρούσας Εντολής.
5. Σε περιπτώσεις υφιστάμενων, μη εγγεγραμμένων δρόμων, εντός Ορίου Ανάπτυξης, για τους οποίους προωθήθηκε στο παρελθόν ή βρίσκεται σε εξέλιξη διαδικασία εγγραφής τους ως δημόσιων, και για τους οποίους εξασφαλίστηκε έγκριση απόκλισης των προνοιών της Εντολής 1/1994, από τον Υπουργό Εσωτερικών, για χορήγηση πολεοδομικής άδειας σε παλαιότερο στάδιο, δεν θα απαιτείται σε μεταγενέστερες περιπτώσεις πολεοδομικών αιτήσεων, η προώθηση της διαδικασίας της απόκλισης, και θα θεωρείται ότι η έγκριση απόκλισης έχει εξασφαλιστεί για το σύνολο του δρόμου, για σκοπούς μελλοντικών αιτήσεων, νοουμένου ότι, επιβεβαιώνεται σε κάθε περίπτωση ότι εξακολουθεί να βρίσκεται σε εξέλιξη διαδικασία εγγραφής του εν λόγω δρόμου (ως αναφέρεται στην παράγραφο 2.10 (β) πιο πάνω), και η Πολεοδομική Αρχή αξιολογεί ότι τηρούνται οι σχετικές πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης που αφορούν τη συγκεκριμένη, κατά περίπτωση, ανάπτυξη.
6. Η παρούσα Εντολή τίθεται σε ισχύ από την 01.06.2025, ημερομηνία κατά την οποία η Εντολή 1/1994, που δημοσιεύθηκε στις 14.01.1994, και οι μετέπειτα τροποποιήσεις της, ακυρώνονται.