



**ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ**

Δελτίο Τύπου

**Εισαγωγή “fast-track” διαδικασίας έκδοσης πολεοδομικών και οικοδομικών
βεβαιώσεων για τις χαμηλού ρίσκου αναπτύξεις**

***Ο Υπουργός Εσωτερικών κ. Κωνσταντίνος Ιωάννου παρουσίασε τον
σχεδιασμό για την απλοποίηση της διαδικασίας αδειοδότησης της ανάπτυξης***

Τον ολοκληρωμένο σχεδιασμό του Υπουργείου Εσωτερικών για τον εκσυγχρονισμό και την απλοποίηση της διαδικασίας αδειοδότησης της ανάπτυξης γης παρουσίασε σήμερα ο Υπουργός Εσωτερικών κ. Κωνσταντίνος Ιωάννου. Πρωταρχικός στόχος αυτής της παρέμβασης, [ανέφερε ο κ. Υπουργός στην τοποθέτησή του](#), είναι η διαφοροποίηση του τρόπου αδειοδότησης και η προώθηση ενός πιο ευέλικτου συστήματος που θα διευκολύνει τους Επαρχιακούς Οργανισμούς Αυτοδιοίκησης, τους μελετητές και το κοινό.

Εφαρμογή σειράς μέτρων για μείωση των καθυστερήσεων

Η προσπάθεια για τη μεταρρύθμιση του τομέα της αδειοδότησης ξεκίνησε, σύμφωνα με τον κ. Ιωάννου, τον Οκτώβριο του 2023, όταν, μετά από διαβούλευση με το ΕΤΕΚ, εκπονήθηκε ένα πλάνο 22 μέτρων, «τα οποία είχαν σαν κύριο στόχο τον περιορισμό των καθυστερήσεων που προκαλούσε ακριβώς η δυσκίνητη και αναποτελεσματική διαδικασία που εφαρμοζόταν». Η σταδιακή εφαρμογή των αλλαγών σε οδηγίες και εγκυκλίους θα συμβάλει ουσιαστικά στην αύξηση της παραγωγικότητας και τη μείωση των καθυστερήσεων, έτσι ώστε να επιταχυνθεί η διαδικασία εξέτασης και έκδοσης αδειών πολεοδομίας και οικοδομής.

***Εισαγωγή της έννοιας του αυτοελέγχου μέσα από μια “fast-track” διαδικασία
εξέτασης των αιτήσεων***

Όπως εξήγησε ο Υπουργός Εσωτερικών, στη δέσμη των 22 μέτρων για την απλοποίηση της διαδικασίας περιλαμβάνεται τροποποίηση της διαδικασίας εξέτασης των πολεοδομικών και οικοδομικών αιτήσεων, μέσα από τη δρομολόγηση ενεργειών για την εισαγωγή μιας γρήγορης διαδικασίας εξέτασης των αιτήσεων και έκδοσης των



**ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ**

αδειών, στην οποία αναβαθμισμένο ρόλο έχει ο ιδιώτης μελετητής με την εισαγωγή της έννοιας του αυτοελέγχου. Με την τροποποίηση, είπε, οι αιτήσεις υποβάλλονται μόνο ηλεκτρονικά μέσω του Συστήματος «ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ», συνοδευόμενες με τα απαραίτητα παραστατικά και το Έντυπο Υπεύθυνης Δήλωσης Μελετητή – checklist, με το οποίο ο μελετητής έχει την απόλυτη ευθύνη για την ορθότητα και την πληρότητα της αίτησης.

Από τις 2 Οκτωβρίου εφαρμόζεται η “fast-track” διαδικασία για τις πολεοδομικές αιτήσεις

Η νέα διαδικασία τέθηκε σε εφαρμογή, σε πρώτο στάδιο, για τις αιτήσεις για πολεοδομική βεβαίωση Κατηγορίας Α, δηλαδή για χαμηλού ρίσκου αναπτύξεις μέχρι δύο μονάδων κατοικία. Με τον νέο τρόπο, η πολεοδομική βεβαίωση εκδίδεται από τους ΕΟΑ εντός 20 εργασίμων ημερών από την ημερομηνία υποβολής. Από την ημερομηνία εφαρμογής της νέας διαδικασίας, υποβλήθηκαν 147 αιτήσεις, εκ των οποίων ολοκληρώθηκε η εξέταση για τις 76, ενώ για τις υπόλοιπες 71 αιτήσεις δεν έχει παρέλθει το διάστημα των 20 εργάσιμων ημερών. Από τις 76 ολοκληρωμένες αιτήσεις, εγκρίθηκαν 63 αιτήσεις και απορρίφθηκαν για διάφορους λόγους οι 13.

Επέκταση της πρακτικής στις οικοδομικές αιτήσεις χαμηλού ρίσκου

Περί τα τέλη Ιανουαρίου 2025, η πρακτική που ακολουθείται για την έκδοση πολεοδομικών βεβαιώσεων θα εφαρμοστεί και στις οικοδομικές άδειες για τις αναπτύξεις χαμηλού ρίσκου. Με τη χρήση του ειδικού Εντύπου Υπεύθυνης Δήλωσης Μελετητή, θα πιστοποιείται η ορθότητα και η πληρότητα της αίτησης και οι ΕΟΑ θα εκδίδουν την οικοδομική βεβαίωση εντός 20 εργάσιμων ημερών από την υποβολή της αίτησης.

Εξασφάλιση πολεοδομικής και οικοδομικής άδειας και έναρξη κατασκευαστικών εργασιών σε μόλις 40 μέρες

«Άρα, εκείνο που ουσιαστικά κάνουμε μέσα από τις ενέργειές μας είναι να περιορίσουμε τον χρόνο που απαιτείται για την εξασφάλιση των αναγκαίων αδειών για την έναρξη των κατασκευαστικών εργασιών μιας κατοικίας, σε μόλις 40 εργάσιμες ημέρες. Θα μπορεί δηλαδή ο μελετητής να εξασφαλίσει πολεοδομική βεβαίωση εντός



**ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ**

20 ημερών και, στη συνέχεια, αυτόματη οικοδομική άδεια σε άλλες 20 μέρες. Με τον τρόπο αυτό, επιτυγχάνεται η γρηγορότερη εξέταση των εκκρεμοτήτων, που προκαλούσαν καθυστερήσεις στους πολίτες και την ανάπτυξη», δήλωσε χαρακτηριστικά ο Υπουργός Εσωτερικών.

Παράλληλα, αποφορτίζονται οι ΕΟΑ από την εξέταση των αιτήσεων για τις χαμηλού ρίσκου αναπτύξεις, ώστε να επικεντρωθούν στην ενίσχυση της επιτήρησης και του ελέγχου, αλλά και στην εξέταση αιτήσεων για πιο σύνθετες και μεγάλες αναπτύξεις.

Εφαρμογή σε δεύτερο στάδιο της νέας διαδικασίας σε αναπτύξεις μεσαίου ρίσκου και έλεγχος «επί του εδάφους» σε τρία στάδια

Η δεύτερη φάση του σχεδιασμού, εξήγησε ο κ. Ιωάννου, περιλαμβάνει την επέκταση της νέας διαδικασίας πολεοδομικής και οικοδομικής αδειοδότησης στις αναπτύξεις της Κατηγορίας Β, που αφορούν μεσαίου ρίσκου αναπτύξεις μέχρι 12 μονάδες κατοικίας ή πολυκατοικίες μέχρι 20 διαμερίσματα με μέγιστο τέσσερις ορόφους και μέχρι ένα υπόγειο. Η έναρξη εφαρμογής του μέτρου για την Κατηγορία Β θα αρχίσει τον Μάρτιο.

Σημαντική καινοτομία, στην οποία επικεντρώνεται ο σχεδιασμός, είναι η ενίσχυση του ελέγχου «επί του εδάφους». «Δεν περιοριζόμαστε στον τυπικό τρόπο ελέγχου, που γινόταν στα έγγραφα της αρχικής αίτησης, αλλά δίνουμε έμφαση στις επισκέψεις επιτόπου στα εργοτάξια, σε τρία στάδια καθ' όλη τη διάρκεια της ανάπτυξης. Αυτό το νέο σύστημα ελέγχων σε τρία στάδια, λειτουργεί αποτρεπτικά και διασφαλίζει πως θα υπάρχει πλήρης παρακολούθηση μέχρι την ολοκλήρωση της οικοδομής, καθώς επίσης και έγκαιρη παρέμβαση για διακοπή των εργασιών εκεί και όπου ενδεχομένως να διαπιστωθεί παραβίαση των όρων της άδειας», τόνισε χαρακτηριστικά ο κ. Υπουργός.

Με την υποβολή του ειδικού checklist από τον μελετητή, η αίτηση για τις μεσαίου ρίσκου αναπτύξεις θα εξετάζεται από τους ΕΟΑ εντός 40 εργάσιμων ημερών για πολεοδομική βεβαίωση και άλλων 40 ημερών για οικοδομική βεβαίωση. Σύμφωνα με τον κ. Ιωάννου, «σε περίοδο 80 εργάσιμων ημερών θα μπορεί να ξεκινά η ανέγερση



**ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ**

της ανάπτυξης», ενώ ο έλεγχος θα γίνεται με επιτόπιες επιθεωρήσεις στα εργοτάξια από τους Ελεγκτές Δόμησης, ώστε να διαπιστώνεται η τήρηση των όρων της άδειας.

Δυνατότητα διεκπεραίωσης περίπου 5.000 οικοδομικών αιτήσεων για σπίτια που υποβλήθηκαν πριν την 1^η Ιουλίου 2024

Ενόψει της υλοποίησης της νέας διαδικασίας για έκδοση οικοδομικής βεβαίωσης για αναπτύξεις χαμηλού ρίσκου τον Ιανουάριο και να αποφορτιστούν οι ΕΟΑ από τον συσσωρευμένο όγκο των περίπου 5.000 αιτήσεων για σπίτια που είχαν παραληφθεί πριν την 1^η Ιουλίου, υιοθετήθηκε η εισήγηση του ΕΤΕΚ και των ΕΟΑ για ενεργοποίηση ενός άμεσου δραστικού μέτρου. Συγκεκριμένα, από την ερχόμενη Δευτέρα, 9 Δεκεμβρίου, τίθεται σε ισχύ Διάταγμα, το οποίο επιτρέπει στους μελετητές που είχαν καταθέσει οικοδομική αίτηση πριν την 1^η Ιουλίου και έχουν εξασφαλίσει πολεοδομική άδεια, να αποστείλουν στον οικείο ΕΟΑ το Έντυπο Υπεύθυνης Δήλωσης Μελετητή για εκκρεμούσα αίτηση ανάπτυξης Κατηγορίας Α, για να εξασφαλίσουν οικοδομική άδεια εντός δύο ημερών. Με τον τρόπο αυτό, θα διεκπεραιωθεί ένας μεγάλος όγκος αιτήσεων, «απελευθερώνοντας» τους ΕΟΑ από τα βαρίδια που παρέλαβαν από τις προηγούμενες Αρχές, για να επικεντρωθούν στην ολοκλήρωση των αιτήσεων που λήφθηκαν μετά την 1^η Ιουλίου.

Σημαντική η μεταρρύθμιση για τον τερματισμό των αυθαιρεσιών, λέει το ΕΤΕΚ – Χαιρετίζει την πολιτική βούληση για την αλλαγή

Στην πολιτική βούληση να διασφαλιστεί το δημόσιο συμφέρον και να τερματιστούν οι αυθαιρεσίες που παρατηρούνται στις αναπτύξεις, λόγω μη ικανοποιητικού ελέγχου, αναφέρθηκε ο Πρόεδρος του ΕΤΕΚ κ. Κωνσταντίνος Κωνσταντή. Χαιρετίζοντας το νέο σύστημα αδειοδότησης της ανάπτυξης, ο κ. Κωνσταντή σημείωσε ότι με την εισαγωγή του θεσμού του Ελεγκτή Δόμησης θα μπει τάξη στις παρατυπίες που γίνονταν σε αναπτύξεις, αφού ο έλεγχος θα γίνεται επιτόπου στα εργοτάξια, με ευθύνη των Ελεγκτών. «Θέλω να διαβεβαιώσω όλους ότι η στόχευση είναι για ποιοτικότερες κατασκευές. Κατασκευές όπου θα δίνεται η νομιμότητα, θα επιβραβεύονται αυτοί που ακολουθούν πιστά τις νομοθεσίες και όχι όπως σήμερα παρακολουθούμε πολλές φορές να επιβραβεύεται η παρανομία και να συζητούμε εκ των υστέρων πως μπορούμε να νομιμοποιήσουμε κάποιες παρανομίες και αυθαιρεσίες. Ως μηχανικοί



**ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ**

αρχιτέκτονες του τόπου, με τις άλλες διαδικασίες που έχουν προηγηθεί, είτε με τα εγχειρίδια τα οποία είμαστε σε συνεργασία με το Τμήμα Πολεοδομίας και το Υπουργείο, έτσι ώστε να σταματήσει η ταλαιπωρία διαφορετικής ερμηνείας από τον έναν Οργανισμό στον άλλον, με την ευλογία πλέον των πέντε ΕΟΑ, υπάρχει μια στενή συνεργασία ούτως ώστε να διασφαλίσουμε την ομοιόμορφη αντιμετώπιση και να μην κινδυνεύει κανένας μελετητής εκ των υστέρων να προκύψει οποιαδήποτε ερμηνεία διαφορετική είτε από τον έναν είτε από τον άλλον Οργανισμό και να βρεθεί σε μια δύσκολη θέση», ανέφερε χαρακτηριστικά ο Πρόεδρος του ΕΤΕΚ.

Παράλληλα, ο κ. Κωνσταντή αναφέρθηκε στην ανάγκη σωστής επιμόρφωσης των μελών του Επιμελητηρίου, ώστε να διασφαλιστεί η ορθή εφαρμογή της νέας διαδικασίας. «Ισχύει η βούληση για την αντικειμενικότητα, την επιστημονικότητα και τον επαγγελματισμό που πρέπει να είναι προσηλωμένοι (σ.σ. οι μελετητές) και σε καμία περίπτωση δεν πρέπει όλα τούτα τα μέτρα που έχουν παρθεί να είναι άλλοθι για τον οποιονδήποτε να υποτάσσει τις αρχές της επιστήμης του σε οποιεσδήποτε υποδείξεις του οποιουδήποτε. Πλέον θεωρούμε με την ολιστική προσέγγιση που παρέθεσε το Υπουργός ότι μπαίνουμε σε μια νέα εποχή, την εποχή της ψηφιοποίησης, στην εποχή της ευθυγράμμισης της νομιμότητας και όχι της παρανομίας», σημείωσε.

«Έχουμε τη νέα τάξη πραγμάτων. Θεωρώ ότι παίρνουμε τον τόπο αρκετά μπροστά στον τομέα της ανάπτυξης. Αποφεύγουμε γραφειοκρατίες και επικεντρωνόμαστε στην ουσία του που πρέπει να δαπανηθεί χρόνος και όχι στα γραφεία», συμπλήρωσε ο κ. Κωνσταντή.

Τέλος, αναφερόμενος στη λειτουργία του Συστήματος «ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ» και τη μετάβαση στην ψηφιοποιημένη εποχή, ο Πρόεδρος του ΕΤΕΚ χαρακτήρισε την όλη προσπάθεια πολύ σημαντική για τους μελετητές, αφού εξοικονομείται παραγωγικός χρόνος, δεν απαιτούνται μετακινήσεις και περιορίζεται το περιβαλλοντικό κόστος και η κυκλοφοριακή επιβάρυνση. Το Σύστημα, είπε, χρήζει μεν βελτιώσεων, ωστόσο «πρέπει να παραδεχτούμε ότι έγινε μια τεράστια τομή στον τομέα της αδειοδότησης με τη μετάβαση στην ψηφιοποιημένη εποχή. Ως μελετητές που είμαστε, είναι ό,τι καλύτερο μπορούσαμε να αντιμετωπίσουμε τους τελευταίους μήνες, παρά τα σχετικά



**ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ**

προβλήματα, που μιλώντας και με άλλες χώρες που έκαναν αυτή τη μετάβαση, δεν είχαν λιγότερα προβλήματα από τα προβλήματα που έχουμε εμείς. Η μετάβαση στην ψηφιακή εποχή νομίζω είναι μονόδρομος. Θα πρέπει να ενισχυθεί, θα πρέπει να εμπλουτιστεί για να μπορέσουμε ακόμα πιο αισιόδοξα να δούμε το μέλλον, τις αδειοδοτήσεις».

Υπουργείο Εσωτερικών
5 Δεκεμβρίου 2024