

Ε.Ε.Παρ.ΙΙΙ(Ι)
Αρ. 5935, 28.3.2025
Αριθμός 91

Κ.Δ.Π. 91/2025

Ο ΠΕΡΙ ΡΥΘΜΙΣΕΩΣ ΟΔΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΝΟΜΟΣ

(ΝΟΜΟΙ 14 ΤΟΥ 1959, 67 ΤΟΥ 1963, 6 ΚΑΙ 65 ΤΟΥ 1964, 12 ΚΑΙ 38 ΤΟΥ 1969, 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) ΚΑΙ 32(Ι) ΤΟΥ 2008, 47(Ι), 77(Ι), 131(Ι) ΚΑΙ 152(Ι) ΤΟΥ 2011, 34(Ι) ΚΑΙ 149(Ι) ΤΟΥ 2012, 66(Ι) ΤΟΥ 2013, 40(Ι) ΤΟΥ 2015, 19(Ι) ΤΟΥ 2016, 111(Ι) ΚΑΙ 143(Ι) ΤΟΥ 2017, 143(Ι) ΤΟΥ 2018 ΚΑΙ 17(Ι) ΤΟΥ 2019, 53 (Ι) ΤΟΥ 2021, 132 (Ι) ΤΟΥ 2022, 60 (Ι) ΤΟΥ 2023, 89(Ι) ΤΟΥ 2024, 113(Ι) ΤΟΥ 2024, 145(Ι) ΤΟΥ 2024 ΚΑΙ 3(Ι) ΤΟΥ 2025)

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 Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται, εκδίδει το ακόλουθο Διάταγμα.

14 του 1959
67 του 1963
6 του 1964
65 του 1964
12 του 1969
38 του 1969
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
32(Ι) του 2008
47(Ι) του 2011
77(Ι) του 2011
131(Ι) του 2011
152(Ι) του 2011
34(Ι) του 2012
149(Ι) του 2012
66(Ι) του 2013

- 40(Ι) του 2015
 19(Ι) του 2016
 111(Ι) του 2017
 143(Ι) του 2017
 143(Ι) του 2018
 17(Ι) του 2019
 53(Ι) του 2021
 132(Ι) του 2022
 60(Ι) του 2023
 89(Ι) του 2024
 113(Ι) του 2024
 145(Ι) του 2024
 3(Ι) του 2025.
- Συνοπτικός τίτλος. 1. Το παρόν Διάταγμα θα αναφέρεται ως το περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Διαδικασία Υποβολής και Εξέτασης Αίτησης για Έκδοση Άδειας Συγκεκριμένων Οικιστικών Αναπτύξεων) Διάταγμα του 2025.
- Ερμηνεία. 2. -(1) Στο παρόν Διάταγμα, εκτός αν από το κείμενο προκύπτει διαφορετική έννοια- «αρμόδια αρχή» έχει τη έννοια που αποδίδεται στο άρθρο 2 του Νόμου· «Νόμος» σημαίνει τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται· (2) Οποιοδήποτε άλλοι όροι περιέχονται στο παρόν Διάταγμα και δεν τυγχάνουν καθορισμού σε αυτό, έχουν την έννοια που αποδίδεται στους όρους αυτούς από το Νόμο.
- Πεδίο εφαρμογής. 3. -(1) Το παρόν Διάταγμα αναφέρεται στην διαδικασία υποβολής και εξέτασης αίτησης για έκδοση άδειας, περιλαμβανομένου του χρονικού περιθωρίου για την ολοκλήρωση της εξέτασης, των οικιστικών αναπτύξεων οι οποίες προτείνονται σε οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο εντός Οικιστικής ή Τουριστικής Ζώνης ή Ζώνης Κατοικίας και Γραφείων ή άλλων περιοχών όπου επιτρέπεται η οικιστική ανάπτυξη στα όρια των Σχεδίων Ανάπτυξης, και αφορούν:
- (α) τρεις (3) ή τέσσερις (4) μονάδες κατοικίας, ή
 (β) μέχρι δώδεκα (12) κατοικίες εν σειρά, ή
 (γ) μέχρι είκοσι (20) διαμερίσματα σε αμιγώς οικιστική πολυκατοικία, μέχρι τεσσάρων (4) ορόφων (μη συμπεριλαμβανομένου του υπόστεγου χώρου στάθμευσης), νοουμένου ότι το ύψος του πατώματος του τελευταίου ορόφου δεν υπερβαίνει τα δεκαπέντε (15) μέτρα και με μέχρι ένα (1) υπόγειο εμβαδού μέχρι εξακόσια (600) τετραγωνικά μέτρα, ή
 (δ) προσθήκες/μετατροπές στις πιο πάνω αναπτύξεις εφόσον το τελικό σύνολο των μονάδων δεν υπερβαίνει τον μέγιστο αριθμό μονάδων που αναφέρονται πιο πάνω (ανάλογα με την κατηγορία ανάπτυξης).
- Για οικοδομή που αποτελείται από τρεις (3) ή περισσότερες μονάδες, οι οποίες μπορούν να λειτουργήσουν αυτοτελώς, μαζί με την αίτηση για άδεια οικοδομής θα παραλαμβάνεται και αίτηση για άδεια διαίρεσης της οικοδομής στις επιμέρους μονάδες σύμφωνα με το άρθρο 3 του Νόμου.
- Νοείται ότι, της έκδοσης άδειας οικοδομής για τις συγκεκριμένες αναπτύξεις, προηγείται η χορήγηση πολεοδομικής άδειας με βάση την ειδική διαδικασία της πολεοδομικής βεβαιότητας (Εντολή 1/2025 ή 1/2022, ανάλογα με το χρόνο χορήγησης) ή η έκδοση πολεοδομικής βεβαίωσης με βάση το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Οικιστική Ανάπτυξη σε Οικόπεδα και Υπό Δημιουργία Οικόπεδα) Ειδικό Διάταγμα Ανάπτυξης του 2025 (Κ.Δ.Π. 60/2025).
- Νοείται περαιτέρω ότι, από το πεδίο εφαρμογής του παρόντος Διατάγματος εξαιρείται η έκδοση άδειας στις περιπτώσεις όπου:
- (α) το οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο επηρεάζεται από οποιοδήποτε σχέδιο διάνοιξης ή συνέχισης οδικού δικτύου,
 (β) η αίτηση αφορά ανάπτυξη για την οποία απαιτείται να εξασκηθεί διακριτική ευχέρεια από την αρμόδια αρχή, σύμφωνα με το περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Προϋποθέσεις Έκδοσης Άδειας δυνάμει του άρθρου 4(2)(στ)) Διάταγμα του 2019 (Κ.Δ.Π. 309/2019),
 (γ) το οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο εμπίπτει σε Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ),
 (δ) στο οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο υφίσταται οικοδομή για την οποία έχει εκδοθεί Διάταγμα Διατήρησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 38 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου,
 (ε) η πρόσβαση της ανάπτυξης είναι από υπεραστικό δρόμο ή δρόμο πρωταρχικής σημασίας,
 (στ) στον τίτλο ιδιοκτησίας καταγράφεται ότι το οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο επηρεάζεται από δικαίωμα προς όφελος τρίτων ή δουλεία (καλώδια, σωλήνες, κλπ.),
 (ζ) το οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο εμπίπτει σε περιοχές όπου καθορίζονται Ειδικές Πρόνοιες στο ισχύον Σχέδιο Ανάπτυξης (όπως περιοχές πέριξ αεροδιαδρόμων, περιοχές με ασταθή εδάφη, κ.ά.),

(η) το οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο εμπίπτει σε περιοχές στις οποίες η Κυπριακή Δημοκρατία δεν ασκεί αποτελεσματικό έλεγχο,

(θ) εντός του οικοπέδου ή υπό δημιουργία οικοπέδου υπάρχουν ή/και αυτό εφάπτεται σε φυσικά στοιχεία όπως ποτάμια, υδατορέματα (ρυάκια, αργάκια, κοίτες ποταμών κλπ.), αγωγοί, φρεάτια, γεωτρήσεις, δεξαμενές, αντλιοστάσια, κανάλια, νεραύλακες, ή η ανάπτυξη επηρεάζει υδραγωγό, γεώτρηση για υδρευτικούς σκοπούς ή υδατορέματα,

(ι) το οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο 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 περιλαμβάνεται η ένδειξη ΑΜ.

Νοείται έτι περαιτέρω ότι, στις περιπτώσεις που αναφέρονται στην προηγούμενη επιφύλαξη θα υποβάλλεται αίτηση για άδεια οικοδομής (ή άδεια οικοδομής και άδεια διαίρεσης) με τη συνήθη διαδικασία, ηλεκτρονικά μέσω του πληροφοριακού συστήματος «ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ».

(2) Δεν επιτρέπεται οποιαδήποτε ανάπτυξη σύμφωνα με το παρόν Διάταγμα, σε περίπτωση κατά την οποία:

(α) αυτή είναι κατά παράβαση όρου που επιβλήθηκε σε άδεια που χορηγήθηκε από την αρμόδια αρχή,

(β) στο οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο υφίσταται μη νόμιμη οικοδομή (εκτός αν προτείνεται για νομιμοποίηση με την αίτηση),

(γ) στο οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο υφίσταται ή έχει εγκριθεί άλλη, μη οικιστική ανάπτυξη,

(δ) προτείνεται αλλαγή χρήσης υφιστάμενης οικοδομής από μη οικιστική σε οικιστική,

(ε) για την εκτέλεσή της προτεινόμενης ανάπτυξης, απαιτείται ή συνεπάγεται η διαμόρφωση, διάνοιξη ή ουσιώδης διαπλάτυση προσπέλασης σε υπεραστική οδό ή αρτηρία πρωταρχικής σημασίας.

(3) Για τους σκοπούς του παρόντος άρθρου-

«υπό δημιουργία οικόπεδο», σύμφωνα με τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο, σημαίνει τεμάχιο γης κατάλληλο για οικοδομικούς σκοπούς, το οποίο θα προκύψει με την υλοποίηση σε ισχύ πολεοδομικής άδειας δυνάμει του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου ή/και άδειας διαίρεσης δυνάμει του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου για μετατροπή ή/και διαίρεση ακίνητης ιδιοκτησίας σε οικόπεδο ή/και σε χωριστά οικόπεδα και ο διαχωρισμός βρίσκεται σε στάδιο που έχουν τοποθετηθεί τα κράσπεδα και οι δρόμοι είναι άνετα βατοί από οχήματα και έχει επιβεβαιωθεί η εμβαδομέτρηση των οικοπέδων από πρόσωπο που είναι αρμόδιο για το σκοπό αυτό.

Νοείται ότι, σε περίπτωση που η άδεια διαχωρισμού γης δεν είναι σε ισχύ, απαιτείται γραπτή βεβαίωση του διορισμένου επιβλέποντα μηχανικού, ότι οι κατασκευές με βάση την άδεια, βρίσκονται στο τελικό στάδιο κατασκευής (έχουν τουλάχιστον τοποθετηθεί τα κράσπεδα και οι υπηρεσίες).

Σκοπός του παρόντος Διατάγματος.

4. Σκοπός του παρόντος Διατάγματος είναι η ενίσχυση της αποτελεσματικότητας στην οικοδομική ανάπτυξη μέσω της απλοποίησης και επιτάχυνσης της διαδικασίας υποβολής και εξέτασης αίτησης για έκδοση άδειας, περιλαμβανομένου του χρονικού περιθωρίου για την ολοκλήρωση της εξέτασης, των συγκεκριμένων οικιστικών αναπτύξεων που περιλαμβάνονται στο πεδίο εφαρμογής του παρόντος διατάγματος.

Υποβολή αίτησης.

5. Η αίτηση για άδεια οικοδομής (ή άδεια οικοδομής και άδεια διαίρεσης) υποβάλλεται στην αρμόδια αρχή αποκλειστικά σε ηλεκτρονική μορφή μέσω του πληροφοριακού συστήματος «ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ».

Απαιτούμενα έγγραφα για υποβολή αίτησης.

6. Η αίτηση που υποβάλλεται στην αρμόδια αρχή για έκδοση άδειας οικοδομής (ή άδειας οικοδομής και άδειας διαίρεσης) για τις συγκεκριμένες οικιστικές αναπτύξεις, περιλαμβάνει όλα τα υποχρεωτικά επισυναπτόμενα έγγραφα κατά την υποβολή αίτησης μέσω του πληροφοριακού συστήματος «ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ», τα οποία περιλαμβάνουν και τα εξής:

(α) Βεβαίωση του Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου (ΕΤΕΚ) για την Ασφάλιση Επαγγελματικής Ευθύνης των μελετητών.

(β) Βεβαίωση εξόφλησης μελετητή.

(γ) Ανάλυση υπολογισμού των δικαιωμάτων της άδειας οικοδομής (ή άδειας οικοδομής και άδειας διαίρεσης) για την ανάπτυξη, η οποία διενεργείται από τον μελετητή, σύμφωνα με τους περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμούς.

(δ) Πιστοποιητικό Παρακολούθησης Σεμιναρίου ΕΤΕΚ με τίτλο «Απαιτήσεις περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου και Σχεδιασμός Οικιστικών Αναπτύξεων σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κανονισμού Προσβασιμότητας και Ασφάλειας στη Χρήση και του Κανονισμού Πυροπροστασίας».

(ε) Πιστοποιητικό Παρακολούθησης Σεμιναρίου ΕΤΕΚ σε σχέση με τις βασικές υποχρεώσεις των μελετητών και κυρίων των έργων (ιδιοκτητών) για τα θέματα ασφάλειας και υγείας.

Νοείται ότι, η παράγραφος (α) πιο πάνω, θα ισχύει μέχρι την πλήρη εφαρμογή του άρθρου 2 του Νόμου, η οποία καθορίζεται με γνωστοποίηση του Υπουργού Εσωτερικών που δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας.

Νοείται περαιτέρω ότι, για σκοπούς διαφάνειας και διευκόλυνσης του πολίτη, το ΕΤΕΚ δύναται με τη συγκατάθεση του μελετητή, να δημοσιεύει κατάλογο ο οποίος περιλαμβάνει τα πρόσωπα τα οποία κατέχουν τη βεβαίωση που αναφέρεται στην παράγραφο (α).

Νοείται έτι περαιτέρω ότι, ο μελετητής εξασφαλίζει εκ των προτέρων τις απαιτούμενες διαβουλεύσεις για κάθε ανάπτυξη από τα αρμόδια Τμήματα, Υπηρεσίες ή Αρχές, και αυτές κατατίθενται μαζί με την αίτηση για άδεια οικοδομής (ή άδεια οικοδομής και άδεια διαίρεσης). Εάν, κατά τη μελέτη της αίτησης, απαιτηθεί επιπρόσθετη διαβούλευση λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της ανάπτυξης, αυτή διενεργείται από την αρμόδια αρχή.

Διαδικασία
ελέγχου.

7. -(1) Η αρμόδια αρχή, διεξάγει πλήρη έλεγχο συγκεκριμένων αιτήσεων δειγματοληπτικά σε ποσοστό τουλάχιστον 15% του συνόλου των αδειών οικοδομής που εκδόθηκαν το προηγούμενο έτος για τους συγκεκριμένους τύπους αναπτύξεων και ενημερώνει σχετικά το Υπουργείο Εσωτερικών και το ΕΤΕΚ για τα αποτελέσματα του ελέγχου.

Νοείται ότι, εναπόκειται στην κρίση της αρμόδιας αρχής να επιλέξει τη διεξαγωγή πλήρους ελέγχου σε ποσοστό μεγαλύτερο του πιο πάνω ή/και να επιλέξει τη διεξαγωγή ελέγχων λαμβάνοντας υπόψη παράγοντες όπως το μέγεθος της ανάπτυξης, την περιοχή, κ.ά.

(2) Κατά την εξέταση αίτησης, σε περίπτωση που διαπιστωθούν από την αρμόδια αρχή ουσιώδεις ανακρίβειες/λάθη ή απαιτείται να υποβληθούν περαιτέρω έγγραφα/ έντυπα/ σχέδια/ μελέτες, η αίτηση θα απορρίπτεται και θα ενημερώνεται σχετικά ο αιτητής για τους λόγους απόρριψης (ή σε περίπτωση που έχει δηλωθεί ως αντιπρόσωπός του, ο μελετητής).

(3) Σε περίπτωση επανάληψης του ίδιου φαινομένου από τον συγκεκριμένο μελετητή, η αρμόδια αρχή θα προβαίνει σε καταγγελία του μελετητή στο ΕΤΕΚ, με κοινοποίηση στο Υπουργείο Εσωτερικών, με σκοπό τη διερεύνηση των συμβάντων μέσω πειθαρχικής διαδικασίας και τη λήψη των ενδεικνυόμενων μέτρων, και σε ενημέρωση του αιτητή και της ασφαλιστικής εταιρείας του μελετητή. Το ΕΤΕΚ έχει την ευθύνη να εξετάζει την αναφορά της αρμόδιας αρχής, να λαμβάνει τα αναγκαία μέτρα και ακολούθως να ενημερώνει σχετικά το Υπουργείο Εσωτερικών και την αρμόδια αρχή για τις επιβληθείσες ποινές.

(4) Σε περίπτωση που μετά τη χορήγηση άδειας, διαπιστωθεί ότι έχουν δηλωθεί λανθασμένα στοιχεία που αφορούν ουσιώδη θέματα, η άδεια παύει αυτόματα να ισχύει και η αρμόδια αρχή ενημερώνει σχετικά τον ιδιοκτήτη. Σχετικός τυπικός όρος για το ενδεχόμενο τέτοιου τερματισμού της ισχύος της άδειας τίθεται στη χορηγηθείσα άδεια.

Επιπλέον, η αρμόδια αρχή προβαίνει σε καταγγελία των εμπλεκόμενων μελετητών στο ΕΤΕΚ, με κοινοποίηση στο Υπουργείο Εσωτερικών, με σκοπό τη διερεύνηση των συμβάντων μέσω πειθαρχικής διαδικασίας και τη λήψη των ενδεικνυόμενων μέτρων και ενημερώνει τον αιτητή και την ασφαλιστική εταιρεία του μελετητή.

Περαιτέρω, στις περιπτώσεις αυτές και εφόσον έχει ξεκινήσει η υλοποίηση του έργου, η αρμόδια αρχή προβαίνει στη λήψη μέτρων σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 20, 21 και 23 του Νόμου, ως να πρόκειται για ανέγερση οικοδομής χωρίς να έχει προηγουμένως εξασφαλιστεί άδεια όπως απαιτείται από το άρθρο 3 του Νόμου.

Χρονικό
περιθώριο
ολοκλήρωσης της
εξέτασης/Αυτόματ
η έκδοση.

8. -(1) Η αρμόδια αρχή με την υποβολή αίτησης για άδεια οικοδομής (ή άδεια οικοδομής και άδεια διαίρεσης) θα ολοκληρώνει την εξέταση της αίτησης και θα εκδίδει άδεια οικοδομής (ή άδεια οικοδομής και άδεια διαίρεσης), εντός σαράντα (40) εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης.

(2) Στην περίπτωση που η αρμόδια αρχή δεν εκδώσει άδεια οικοδομής (ή άδεια οικοδομής και άδεια διαίρεσης) ή δεν απορρίψει την αίτηση εντός σαράντα (40) εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία υποβολής της, τότε η άδεια οικοδομής (ή άδεια οικοδομής και άδεια διαίρεσης) θα εκδίδεται αυτόματα μέσω του πληροφοριακού συστήματος «ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ» και την ευθύνη της ορθότητας των υποβαλλόμενων στοιχείων, φέρει ο μελετητής.

(3) Στην περίπτωση που κατά την κρίση της αρμόδιας αρχής, απαιτείται επιπλέον χρόνος για την εξέταση της αίτησης, η αρμόδια αρχή θα διαβιβάζει, μέχρι την τεσσαρακοστή (40^η) εργάσιμη ημέρα από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης, ενημέρωση στον αιτητή και τον μελετητή, μέσω του συστήματος «ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ», με την οποία θα εξηγήσει τους λόγους καθυστέρησης και θα γνωστοποιεί ότι η απόφαση για έγκριση ή απόρριψη της αίτησης θα ληφθεί εντός εξήντα (60) εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης. Εάν η απόφαση δεν ληφθεί εντός της εν λόγω προθεσμίας, η άδεια οικοδομής (ή άδεια οικοδομής και άδεια διαίρεσης) θα εκδίδεται αυτόματα μέσω του πληροφοριακού συστήματος «ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ» και την ευθύνη της ορθότητας των υποβαλλόμενων στοιχείων, φέρει ο μελετητής.

Όροι άδειας
οικοδομής.

9. Η αρμόδια αρχή επιβάλλει όρους στην άδεια (οικοδομής ή οικοδομής και διαίρεσης) σύμφωνα με το άρθρο 9 του Νόμου. Τυπικοί Όροι για τις συγκεκριμένες αναπτύξεις, περιλαμβάνονται σε σχετική εγκύκλιο του Υπουργού Εσωτερικών χωρίς αυτό να περιορίζει την ευχέρεια της αρμόδιας

	<p>αρχής να επιβάλει επιπρόσθετους όρους σε περίπτωση που αυτό απαιτείται από τη χωροθέτηση της ανάπτυξης, κ.ά.</p>
Ευθύνη Μελετητών.	<p>10. Μελετητής ο οποίος έχει διοριστεί για έργα που περιλαμβάνονται στο πεδίο εφαρμογής του παρόντος Διατάγματος, φέρει την ευθύνη για την ορθότητα και την ακρίβεια των στοιχείων που περιλαμβάνονται στην αίτηση για έκδοση άδειας (οικοδομής ή οικοδομής και διαίρεσης).</p>
Έλεγχος των ανεγειρόμενων οικοδομών επί τόπου.	<p>11. -(1) Ο εξουσιοδοτημένος από τον αιτητή επιβλέπων μηχανικός κάθε έργου, οφείλει να ενημερώνει την αρμόδια αρχή, ηλεκτρονικά και επισυνάπτοντας φωτογραφικό υλικό, τουλάχιστον πέντε (5) εργάσιμες ημέρες πριν από καθορισμένα στάδια υλοποίησης του έργου, ήτοι:</p> <p>(α) την ολοκλήρωση του ξυλότυπου θεμελίωσης της οικοδομής, και</p> <p>(β) την ολοκλήρωση του φέροντος οργανισμού της οικοδομής.</p> <p>(2) Η αρμόδια αρχή, κατόπιν ενημέρωσης από τον επιβλέποντα μηχανικό, διενεργεί επιτόπιους ελέγχους σε εργοτάξια, κατά τα προαναφερόμενα στάδια υλοποίησης του έργου, τουλάχιστο σε δειγματοληπτική βάση για σκοπούς γενικού ελέγχου, συμπεριλαμβανομένου του ελέγχου για τυχόν παραβάσεις των προνοιών ή όρων της άδειας ή των διατάξεων του Νόμου και των σχετικών Κανονισμών ή οτιδήποτε άλλο κρίνει σκόπιμο. Κατευθυντήριες γραμμές για τη διεξαγωγή του επιτόπιου ελέγχου στο εργοτάξιο περιλαμβάνονται σε σχετική εγκύκλιο του Υπουργείου Εσωτερικών.</p> <p>(3) Σε περίπτωση που στο πλαίσιο του δειγματοληπτικού ελέγχου ή σε οποιαδήποτε μεταγενέστερη φάση, διαπιστωθεί από την αρμόδια αρχή ότι έχουν εκτελεστεί εργασίες κατά παράβαση των διατάξεων του Νόμου και των σχετικών Κανονισμών, ο μηχανικός της αρμόδιας αρχής, δύναται αν το κρίνει σκόπιμο να διατάξει διακοπή των εργασιών σύμφωνα με τον Κανονισμό 611(7).</p> <p>Νοείται ότι, σε περίπτωση που ο επιβλέπων μηχανικός διαπιστώσει ουσιαστική παρέκκλιση από τις πρόνοιες της άδειας, οφείλει να εφαρμόσει τον Κανονισμό 61Θ(8).</p>
Λήψη μέτρων από την αρμόδια αρχή.	<p>12. Σε περίπτωση που η αρμόδια αρχή εντοπίσει παράβαση των διατάξεων του Νόμου και των σχετικών Κανονισμών, προβαίνει άμεσα στη λήψη μέτρων με βάση τις κατάλληλες διατάξεις της νομοθεσίας, συμπεριλαμβανομένων των άρθρων 20, 21 και 23 του Νόμου ή/και σε καταγγελία στο ΕΤΕΚ, με κοινοποίηση στο Υπουργείο Εσωτερικών, με σκοπό τη διερεύνηση των συμβάντων μέσω πειθαρχικής διαδικασίας και τη λήψη των ενδεικνυόμενων μέτρων.</p>
Πιστοποιητικό Συμπλήρωσης Εργασιών.	<p>13. Σύμφωνα με το άρθρο 10(3) του Νόμου, με την αποπεράτωση των εργασιών, ο επιβλέπων μηχανικός υποχρεούται να υποβάλει στην αρμόδια αρχή, Πιστοποιητικό Συμπλήρωσης Εργασιών, με το οποίο βεβαιώνει τη συμπλήρωση των εργασιών σύμφωνα με την άδεια που εκδόθηκε.</p> <p>Νοείται ότι, σε περίπτωση που εκτελέστηκαν εργασίες οι οποίες δεν είναι σύμφωνες με την άδεια και για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση νέας άδειας σύμφωνα με το άρθρο 3 του Νόμου, ο επιβλέπων μηχανικός υποβάλλει ταυτόχρονα με το Πιστοποιητικό Συμπλήρωσης Εργασιών, όλα τα απαραίτητα σχέδια τα οποία υποβάλλονται δυνάμει του Νόμου στην αρμόδια αρχή για την έκδοση άδειας, όπως αυτά έχουν υλοποιηθεί (as built).</p>
Επιτόπου έλεγχος αρμόδιας αρχής για έκδοση Πιστοποιητικού Έγκρισης.	<p>14. Η αρμόδια αρχή προβαίνει σε επιτόπου έλεγχο της οικοδομής εντός σαράντα (40) ημερολογιακών ημερών από την ημερομηνία υποβολής αίτησης για Πιστοποιητικό Έγκρισης.</p>
Στατιστικά Στοιχεία και Δημοσίευση.	<p>15. Οι αρμόδιες αρχές συνεργάζονται με το Υπουργείο Εσωτερικών με στόχο την παρακολούθηση της εφαρμογής του παρόντος Διατάγματος, όπου το Υπουργείο Εσωτερικών δύναται για σκοπούς διαφάνειας να δημοσιεύει τις πληροφορίες που συλλέγονται και αφορούν την παρούσα διαδικασία.</p>
Αντικατάσταση.	<p>16. Το παρόν Διάταγμα αντικαθιστά το περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Διαδικασία Υποβολής και Εξέτασης Αίτησης για Έκδοση Άδειας συγκεκριμένων Αναπτύξεων) Διάταγμα του 2022 (Κ.Δ.Π. 357/2022) το οποίο και καταργείται.</p>
Έναρξη ισχύος.	<p>17. Το παρόν Διάταγμα τίθεται σε ισχύ την 31^η Μαρτίου 2025.</p>

Έγινε στις 7 Μαρτίου 2025.

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΙΩΑΝΝΟΥ,
Υπουργός Εσωτερικών.