



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

ΝΕΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗΣ ΤΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Λευκωσία, Νοέμβριος 2019

Π Ε Ρ Ι Ε Χ Ο Μ Ε Ν Α

ΣΥΝΟΨΗ	3
1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	4
2. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ.....	5
3. ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΙΣ	7
4. ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ.....	8
5. ΜΕΤΡΑ ΓΙΑ ΠΡΟΩΘΗΣΗ ΝΕΑΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ.....	23
6. ΕΠΙΛΟΓΟΣ	24
 Παράρτημα Ι: Πίνακας Προτεινόμενης Διαδικασίας Αδειοδότησης.....	25
Παράρτημα ΙΙ: Πίνακας Βραχυπρόθεσμων Μέτρων και Ενεργειών.....	28

ΣΥΝΟΨΗ

Σήμερα, πάνω από έξι δεκαετίες μετά, το νομοθετικό σύστημα αδειοδότησης συνθέτουν ένα δύσκαμπτο σύστημα, το οποίο αποτελείται από ένα σύνολο αναθεωρήσεων και τροποποιήσεων που έγιναν διαχρονικά, χωρίς να έχουν απλή και κατανοητή δομή ως νομικά έγγραφα.

Παράλληλα, αυτό το εξαιρετικά σημαντικό για την ανάπτυξη νομοθετικό πλαίσιο παρουσιάζει πολυάριθμα προβλήματα στην εφαρμογή του, με τεράστιες επιπτώσεις στην οικοδομική βιομηχανία, στην ασφάλεια και υγεία των πολιτών και στην ανάπτυξη της χώρας γενικά.

Με στόχο την άμβλυνση των προβλημάτων στην αδειοδότηση, η λήψη μέτρων για την υιοθέτηση μιας *Νέας Πολιτικής για την Αδειοδότηση* με τη δημιουργία ενός σύγχρονου νομοθετικού πλαισίου, με συνοπτικό περιεχόμενο και με σωστή δομή, που θα υποστηρίζεται από εγκριμένα έγγραφα (τεχνικοί κανόνες) και που να φέρει τις ασφαλιστικές δικλίδες ώστε να διασφαλίζεται η εφαρμογή του, κρίνεται ως επιτακτική.

Στο παρόν έγγραφο της Νέας Πολιτικής για την Αδειοδότηση, προτείνονται βραχυπρόθεσμα μέτρα ως πακέτο μέτρων (πχ. εισαγωγή νέας μορφής Πολεοδομικής Άδειας, κατηγοριοποίηση των τύπων ανάπτυξης σύμφωνα με ανάλυση κινδύνου, μείωση διαβουλεύσεων, κ.α.) καθώς και μακροπρόθεσμα μέτρα όπως είναι η ριζική αναθεώρηση του νομοθετικού πλαισίου αδειοδότησης.

Τα μέτρα που περιλαμβάνονται στο παρόν Έγγραφο Πολιτικής θα πρέπει να τύχουν κατάλληλης συζήτησης και διαβούλευσης με τα κύρια ενδιαφερόμενα μέρη.

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η κατασκευαστική βιομηχανία αποτελεί ζωτικό τομέα στην οικονομία του τόπου, ενισχύοντας την ανάπτυξη μέσω της προσέλκυσης νέων επενδύσεων και της δημιουργίας νέων θέσεων εργασίας και απασχόλησης. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας, κατά την περίοδο 2007-2008, η συνεισφορά του κατασκευαστικού τομέα στο ΑΕΠ της Κύπρου ανήλθε στο 12%. Κατά το 2015, με καθοδική όμως πορεία λόγω της δημοσιονομικής κρίσης η συνεισφορά του κατασκευαστικού τομέα στο ΑΕΠ έκλεισε στο 3,6 % ενώ για το 2016 σημειώθηκε αυξητική τάση στο 4% και για το 2017 η συνεισφορά του κατασκευαστικού τομέα στο ΑΕΠ της Κύπρου ανήλθε στο 4,8 %. Εάν δε προστεθεί η συνεισφορά του κατασκευαστικού τομέα με αυτόν της ανάπτυξης γης οι οποίοι είναι αλληλένδετοι και έχουν μεγάλη συνέργεια, το συνολικό ποσοστό συνεισφοράς στο ΑΕΠ ανεβαίνει στο 14%.

Σύμφωνα όμως με τις διαπιστώσεις της Παγκόσμιας Τράπεζας τα τελευταία χρόνια και συγκεκριμένα την έκθεση «**Doing Business 2019**» που δημοσιεύθηκε πρόσφατα από την Παγκόσμια Τράπεζα, η Κύπρος υποχώρησε κατά τέσσερις θέσεις σε σχέση με πέρσι, καταλαμβάνοντας την **57η θέση**, ανάμεσα σε 190 χώρες, ενώ στους δείκτες που αφορούν τις διαδικασίες για αδειοδότηση των οικοδομών, η Κύπρος βρίσκεται στην **126η θέση**.

Η κατάταξη της κάθε χώρας για το θέμα της αδειοδότησης καθορίζεται στην έκθεση «**Doing Business 2019**», σύμφωνα με τις βαθμολογίες που επιτυγχάνονται στους συνιστάμενους για το θέμα δείκτες. Οι δείκτες της αδειοδότησης αφορούν 4 ενότητες οι οποίες αφορούν τις προθεσμίες έκδοσης των απαραίτητων αδειών, το κόστος αδειοδότησης, την ποιότητα του νομοθετικού πλαισίου και όλες οι απαραίτητες διαδικασίες. Οι δείκτες της ποιότητας του νομοθετικού πλαισίου και των απαραίτητων διαδικασιών αφορούν τα εξής θέματα:

- Προσβασιμότητα νομοθετικού πλαισίου.
- Σαφήνεια των νομοθετικών απαιτήσεων.
- Ύπαρξη νομοθετικής ρύθμισης για εξέταση και έγκριση ή απόρριψη των αιτήσεων από εξουσιοδοτημένο αρχιτέκτονα ή μηχανικό.
- Ύπαρξη και εφαρμογή θεσμοθετημένων επιθεωρήσεων από την αρμόδια Αρχή κατά τη διάρκεια κατασκευής του έργου και σε συγκεκριμένα στάδια καθώς και με την αποπεράτωση του έργου.
- Κατά πόσο τα μέρη που εμπλέκονται στη διαδικασία κατασκευής των έργων είναι νομικά υπεύθυνα για κρυφά ελαττώματα ή αν υποχρεούνται νομικά να αποκτήσουν ασφάλιση αστικής ευθύνης για την κάλυψη τυχόν διαρθρωτικών αδυναμιών ή προβλημάτων στο κτίριο όταν θα χρησιμοποιείται.
- Προσόντα των μελετητών και των λειτουργών των αρμοδίων Αρχών.

Με βάση τα πιο πάνω, το Υπουργείο Εσωτερικών έθεσε ως στόχο την υιοθέτηση πρακτικών για μεταρρύθμιση του νομοθετικού πλαισίου αδειοδότησης των οικοδομών, ώστε να επιτευχθεί η αντιμετώπιση σοβαρών προβλημάτων που προκαλούνται από τις **πολύπλοκες διαδικασίες αδειοδότησης**, όπως η εκμετάλλευση της διακριτικής ευχέρειας και η **διαφθορά**, η αύξηση του αριθμού των **παράνομων οικοδομών** και η **απομάκρυνση** τυχόν **επενδύσεων**. Ως εκ τούτου και κατόπιν παροχής Τεχνικής Βοήθειας από την «Ομάδα Υποστήριξης για την Κύπρο» (Support Group for Cyprus) της Ε.Ε. σε συνεργασία με τον

Οργανισμό Ευρωπαϊκής Ενσωμάτωσης και Οικονομικής Ανάπτυξης του Υπουργείου Οικονομικών της Αυστρίας, καθώς και έπειτα από την υποβολή προτάσεων από το ΕΤΕΚ για τον εκσυγχρονισμό του πλαισίου αδειοδότησης, ελέγχου, έγκρισης και τιτλοποίησης της ανάπτυξης, το Υπουργείο Εσωτερικών προέβηκε στην ετοιμασία της παρούσας **Νέας Πολιτικής Αδειοδότησης της Ανάπτυξης** για τη λήψη μέτρων και την εισαγωγή ριζικών τομών για την άμεση βελτίωση και επίσπευση των διαδικασιών που αφορούν την αδειοδότηση και την έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας.

Στο εν λόγω πλαίσιο ενεργειών, ιδιαίτερα σημαντικό θέμα διαδραματίζει η μεταρρύθμιση του Νομοθετικού Πλαισίου αδειοδότησης και ελέγχου της ανάπτυξης, όπου ως στόχος έχει τεθεί η αναθεώρηση της Νομοθεσίας (δηλαδή του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου και του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου) αλλά και των σχετικών με αυτή διαδικασιών αδειοδότησης της ανάπτυξης.

2. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

Η γένεση του συστήματος οικοδομικού ελέγχου της ανάπτυξης στην Κύπρο τοποθετείται στα μέσα της δεκαετίας του 1940, όταν η Βρετανική Αποικιακή Κυβέρνηση υιοθέτησε τους περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμούς. Εκτός από την αναγκαιότητα για ρύθμιση της μέχρι τότε άναρχης ανάπτυξης, η έξαρση τυφοειδούς ιού υποχρέωσε τους Βρετανούς να λάβουν άμεσα μέτρα για βελτίωση των συνθηκών υγιεινής, εξαερισμού και υδροδότησης στις οικοδομές. Ο περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμος, Κεφ. 96 τέθηκε σε ισχύ την 1/09/1946.

Σήμερα, πάνω από έξι δεκαετίες μετά την εισαγωγή του αναφερόμενου νομοθετικού συστήματος αδειοδότησης και ιδιαίτερα ο περί Ρύθμισης Οδών και Οικοδομών Νόμος, όσο και οι σχετικοί Κανονισμοί, συνθέτουν ένα απαρχαιωμένο και δύσκαμπτο σύστημα, το οποίο αποτελείται από ένα σύνολο αναθεωρήσεων και τροποποιήσεων που έγιναν διαχρονικά, χωρίς να έχουν απλή και κατανοητή δομή ως νομικά έγγραφα. Ειδικότερα οι Κανονισμοί, παρουσιάζουν μια συνεχή πρόσθεση νέων άρθρων, προνοιών, επιφυλάξεων, χωρίς να δημιουργούν ένα σύγχρονο ενοποιημένο έγγραφο νομοθεσίας.

Παράλληλα, αυτό το εξαιρετικά σημαντικό για την ανάπτυξη νομοθετικό πλαίσιο παρουσιάζει πολυάριθμα προβλήματα στην εφαρμογή του, με τεράστιες επιπτώσεις στην οικοδομική βιομηχανία, στην ασφάλεια και υγεία των πολιτών και στην ανάπτυξη της χώρας γενικά. Οι σημαντικότεροι από τους λόγους που καθιστούν απόλυτα αναγκαία την αναθεώρηση του νομοθετικού πλαισίου είναι οι ακόλουθοι:

- η μη κατηγοριοποίηση των οικοδομών με βάση ανάλυση κινδύνου και αδειοδότηση με βάση τις κατηγορίες αυτές,
- οι υπερβολικές καθυστερήσεις για την ολοκλήρωση εξέτασης της αίτησης και η μη ύπαρξη καταληκτικής ημερομηνίας,
- τα όρια άσκησης της διακριτικής ευχέρειας των αρμοδίων Πολεοδομικών και Οικοδομικών Αρχών,
- η λήψη απόφασης για την αδειοδότηση (περίπτωση Δήμων) από αιρετούς και όχι από τεχνοκράτες,
- ο αριθμός αιτήσεων για Άδεια που πρέπει να διεκπεραιώνουν οι Πολεοδομικές και Οικοδομικές Αρχές,
- η μη ικανοποιητική στελέχωση των Πολεοδομικών/ Οικοδομικών Αρχών,

- οι καθυστερήσεις που προκαλούνται από τις διαβουλεύσεις με Υπηρεσίες/ Τμήματα,
- η μη έκδοση/ καθυστερήσεις που παρατηρούνται στην έκδοση των Πιστοποιητικών Έγκρισης, με αποτέλεσμα τη δημιουργία προβλημάτων στην αδειοδότηση της ανάπτυξης συμπεριλαμβανομένων προβλημάτων στην έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας,
- η μη ικανοποιητική λήψη μέτρων για την επιβολή της Νομοθεσίας,
- η απουσία ικανοποιητικού ελέγχου των αρμόδιων Αρχών για την έκδοση Πολεοδομικής Άδειας και Άδειας Οικοδομής,
- η απουσία της δυνατότητας λειτουργίας εγκεκριμένων οργανισμών ή ιδιωτών ελεγκτών για οικοδομικό έλεγχο (third party control),
- η απουσία της δυνατότητας αυτόματης έγκρισης ορισμένων μερών του σχεδιασμού και της κατασκευής από κατάλληλα και εγκεκριμένα άτομα (self certification) σε συγκεκριμένους τύπους ανάπτυξης, που σημαίνει ότι τα μέρη αυτά θα υποβάλλονται μεν αλλά δεν θα ελέγχονται από την αρμόδια Αρχή για έκδοση άδειας οικοδομής,
- η απουσία υπηρεσιών ελεγκτή σχεδιασμού (design auditor),
- η απουσία ασφάλισης των οικοδομών και των εμπλεκόμενων στη μελέτη/ κατασκευή,
- η απουσία ηλεκτρονικού συστήματος υποβολής και διαδικασίας εξέτασης των αιτήσεων αδειών οικοδομής,
- η απουσία μηχανισμού επίλυσης διαφορών μεταξύ μελετητών/ αιτητών και Οικοδομικών Αρχών,
- η ενσωμάτωση τεχνικών κανόνων στην ίδια την Νομοθεσία,
- η απουσία Κανονισμών για σημαντικά κεφάλαια,
- την ανάγκη εξέτασης των θεμάτων που αφορούν τα συμβόλαια, ημερολόγιο έργου κ.λπ.
- απουσία μόνιμης επιτροπής που να εξετάζει τα θέματα/ προβλήματα της νομοθεσίας που αφορά την αδειοδότηση κ.ά.
- ο μεγάλος αριθμός αρχιτεκτόνων και πολιτικών μηχανικών σε σχέση με τον πληθυσμό και οι αδυναμίες που υπάρχουν σήμερα σε θέματα που αφορούν την διασφάλιση της ανεξαρτησίας και αμεροληψίας των μελετητών επιβλεπόντων μηχανικών

Σε σχέση με το εκτιμώμενο κόστος μόνο από την καθυστέρηση που παρατηρείται από την όλη διαδικασία σημειώνεται πως εάν θεωρηθεί ότι η αξία των αδειών οικοδομής είναι της τάξης των 2 δις για το 2018, κάτι που είναι κοντά στα πραγματικά δεδομένα, μόνο το κόστος του αδρανούς κεφαλαίου (sleeping capital) από την **καθυστέρηση 12 μηνών** από την έκδοση των απαραίτητων αδειών και άρα έναρξης - ολοκλήρωσης των εργασιών, με ένα μετριοπαθές επιτόκιο του 2% ανέρχεται σε **40 εκατομμύρια ετησίως**. Σε αυτό θα πρέπει να προστεθεί το κόστος που αφορά επενδύσεις που τελικά επέλεξαν άλλο προορισμό υλοποίησης, καθώς και η δημιουργία προϋποθέσεων που ευνοούν την απαξίωση της πολεοδομικής/οικοδομικής νομοθεσίας ή την διαφθορά κλπ.

Τέλος σημειώνεται πως με βάση την σχετική έκθεση των Αυστριακών Εμπειρογνομώνων το κόστος ενός κακού συστήματος αδειοδότησης και ελέγχου της οικοδομικής ανάπτυξης δημιουργεί κόστος που αφορά κακοτεχνίες, εκ των υστέρων επιδιορθώσεις κλπ της τάξης του 10% κατασκευαστικού κόστους, ποσοστό ουδόλως αμελητέο.

3. ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΙΣ

Με στόχο την άμβλυνση των πιο πάνω προβλημάτων, η λήψη μέτρων για την υιοθέτηση μιας νέας πολιτικής για την αδειοδότηση με τη δημιουργία ενός σύγχρονου νομοθετικού πλαισίου, με συνοπτικό περιεχόμενο και με σωστή δομή, που θα υποστηρίζεται από εγκριμένα έγγραφα (τεχνικοί κανόνες) κρίνεται **ως επιτακτική**.

Το νέο νομοθετικό πλαίσιο θα περιέχει την ενίσχυση του οικοδομικού ελέγχου με τη συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα, την εφαρμογή απλών, ευέλικτων και ταχειών διαδικασιών και μεθόδων, την διαφάνεια και την αύξηση της παραγωγικότητας με τη μείωση των καθυστερήσεων.

Η προτεινόμενη πολιτική που ακολουθεί, περιλαμβάνει μέτρα που διαμορφώθηκαν τόσο με βάση το σχετικό πλαίσιο ενεργειών που καταρτίστηκε από το Υπουργείο Εσωτερικών, όσο και με βάση τα μέτρα που προτάθηκαν μέσα από την έκθεση του Οργανισμού Ευρωπαϊκής Ενσωμάτωσης και Οικονομικής Ανάπτυξης του Υπουργείου Οικονομικών της Αυστρίας καθώς και μέτρα που του ΕΤΕΚ που έχουν διαβιβαστεί στο Υπουργείο Εσωτερικών.

Τα μέτρα που προτείνονται, αφορούν βραχυπρόθεσμα μέτρα τα οποία στοχεύουν στην διευκόλυνση των αναπτύξεων και μπορούν να προωθηθούν ως ενιαίο πακέτο μέτρων καθώς και μακροπρόθεσμα μέτρα όπως η ριζική αναθεώρηση της νομοθεσίας.

4. ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

4.1 ΓΕΝΙΚΑ

Στοχεύοντας στην ενίσχυση του τομέα της ανάπτυξης και τον εξορθολογισμό των διαδικασιών αδειοδότησης, προτείνεται πακέτο μέτρων το οποίο θα προωθηθεί άμεσα και το οποίο αναμένεται να επιφέρει απτά αποτελέσματα ως προς την επίλυση των προβλημάτων αδειοδότησης. Το πακέτο μέτρων προτείνεται στη βάση εκσυγχρονισμού του πλαισίου αδειοδότησης.

Επιπλέον του πακέτου μέτρων, στην παρούσα προτεινόμενη πολιτική, περιλαμβάνονται και θέματα των οποίων η επίλυση θα πρέπει να ακολουθήσει του πακέτου μέτρων, καθώς και θέματα που χρήζουν περαιτέρω εξέταση.

4.2 ΠΑΚΕΤΟ ΜΕΤΡΩΝ

Επιτελική σύνοψη βραχυπρόθεσμων μέτρων

Βασικοί πυλώνες των βραχυπρόθεσμων μέτρων αποτελούν:

- (α) η εισαγωγή της προσέγγισης της αυθημερόν έκδοσης άδειας οικοδομής για οικοδομές χαμηλού και μεσαίου ρίσκου, εκχωρώντας την ευθύνη στους ιδιώτες μελετητές,
- (β) η απλοποίηση της πολεοδομικής άδειας και απαίτηση όπως όλες οι οικοδομές έχουν εγκεκριμένα βασικά πολεοδομικά χαρακτηριστικά πριν την λήψη της οικοδομικής άδειας,
- (γ) η αύξηση των απαιτήσεων για τους ιδιώτες μελετητές περιλαμβανόμενης και της υποχρεωτικής επαγγελματικής ασφάλισης, η ενίσχυση της ανεξαρτησίας τους και η δημιουργία μηχανισμών επιβολής μέσω της λειτουργίας του μητρώου μελετητών,
- (δ) η εισαγωγή πρόσθετων εργαλείων που αφορούν τον οικοδομικό έλεγχο καθώς και άλλων επικουρικών ρυθμίσεων που έχουν σαν στόχο την μείωση των χρόνων ανταπόκρισης των αρμοδίων αρχών και την αποτελεσματικότερη εφαρμογή της νομοθεσίας,
- (ε) η εισαγωγή στοιχείων ηλεκτρονικής διακυβέρνησης στις διαδικασίες αδειοδότησης και έγκρισης αναπτύξεων

Με το βραχυπρόθεσμο πακέτο ρυθμίσεων εκτιμάται ότι θα μειωθεί για τις μικρές και μεσαίου κινδύνου αναπτύξεις ο χρόνος από την κατάθεση της αίτησης για πολεοδομική άδεια μέχρι την νομική έναρξη εργασιών κατά 12 μήνες κατ' ελάχιστον. Επίσης θα απελευθερωθούν πόροι από τις αρμόδιες αρχές οι οποίοι μπορούν να αξιοποιηθούν για την επιτάχυνση μεγαλύτερων αναπτύξεων και για θέματα επιβολής της νομοθεσίας.

Περαιτέρω, το βραχυπρόσθεσμο πακέτο μέτρων αναμένεται να βελτιώσει τον οικοδομικό έλεγχο στο εργοτάξιο ενώ εισάγονται μέτρα έτσι ώστε να μειωθεί η ψαλίδα της έκδοσης εκσυγχρονισμένου τίτλου ιδιοκτησίας, από την ολοκλήρωση της οικοδομής.

4.2.1 Εκσυγχρονισμός του Νομοθετικού Πλαισίου

Εισαγωγή Νέας Μορφής (συνοπτικής) Πολεοδομικής Άδειας και καθιέρωση της αρχής της στοιχειώδους πολεοδομικής βεβαιότητας πριν την κατάθεση για άδεια οικοδομής για όλες τις αναπτύξεις

4.2.1.1 Πολεοδομική Αδειοδότηση

- **Εισαγωγή**

Η πολεοδομική αδειοδότηση θα είναι απαραίτητη για όλες τις αναπτύξεις, συμπεριλαμβανομένων των κατηγοριών I, II και XV του υφιστάμενου Γενικού περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικού) Διατάγματος Ανάπτυξης του 2014*, το οποίο θα πρέπει να τροποποιηθεί αντίστοιχα ώστε οι κατηγορίες αυτές να αφαιρεθούν. Για τις υπόλοιπες κατηγορίες (III-XIV)** του Διατάγματος Ανάπτυξης η άδεια θα θεωρείται χορηγηθείσα από την Πολεοδομική Αρχή και δεν θα υποβάλλεται αίτηση σε αυτή. Θα πρέπει να εξεταστεί κατά πόσο κάποιες από αυτές τις κατηγορίες (III-XIV) θα μπορούσαν να συμπεριληφθούν κάτω από τις πρόνοιες του Άρθρου 4B του περί Οδών και Οικοδομών, ώστε να μην χρειάζονται να ακολουθήσουν τη διαδικασία της οικοδομικής αδειοδότησης.

Η προσέγγιση αυτή είναι ορθολογική και βασίζεται στα πιο κάτω δεδομένα:

- Η πολεοδομική αδειοδότηση αναπτύξεων για τις οποίες μέχρι σήμερα η άδεια θεωρούνταν δοθείσα είναι απαραίτητη στο νέο σύστημα όπου οι οικοδομές χαμηλού ρίσκου θα ελέγχονται μόνο μετά την υλοποίησή τους, γεγονός που σημαίνει πως σε περίπτωση ελλείψεων, λαθών, παραβιάσεων κτλ η κατάσταση θα είναι πλέον μη αναστρέψιμη.
- Συναφώς σημειώνεται πως τα στοιχειώδη πολεοδομικά χαρακτηριστικά είναι συνυφασμένα με τη σωστή ένταξη των οικοδομών και τις ανέσεις των περίοικων, ενώ η υπέρβαση του συντελεστή δόμησης είναι η παρατυπία η οποία δημιουργεί το μεγαλύτερο κέρδος στον αιτητή εις βάρος του δομημένου περιβάλλοντος, των περίοικων και του δημοσίου συμφέροντος και συνεπώς είναι υψηλού ρίσκου.
- Επιπλέον οι συχνά διαφορετικές ερμηνείες και τρόποι επιμέτρησης επί των πολεοδομικών χαρακτηριστικών αυξάνει τον κίνδυνο δημιουργίας προβλημάτων ή και επιπλοκών, εάν υιοθετηθεί η προσέγγιση της χορήγησης οικοδομικής άδειας χωρίς κανένα εκ των προτέρων έλεγχο.
- Επιπλέον η απλοποιημένη και ταχεία πολεοδομική αδειοδότηση πριν την ετοιμασία όλου του πακέτου των μελετών μειώνει και το ρίσκο του αιτητή /επιχειρηματία, μειώνει τους κινδύνους δημιουργίας μη αναστρέψιμων καταστάσεων και είναι μια προσέγγιση η οποία μάλλον θα βρίσκει σύμφωνους και τους επιχειρηματίες ανάπτυξης γης.
- Τέλος σημειώνεται πως για τις μικρές ή και μεσαίου ρίσκου αναπτύξεις οι χρόνοι έκδοσης πολεοδομικών αδειών είναι ικανοποιητικοί και αναμένεται να μειωθούν και άλλο με την περαιτέρω απλοποίηση της πολεοδομικής άδειας.

* Κατηγορίες I, II, XV Γενικού Διατάγματος Ανάπτυξης

Κατηγορία I: Ανάπτυξη μέσα στην περίμετρο γηπέδου εγκριμένης οικιστικής ανάπτυξης μέχρι τεσσάρων μονάδων κατοικίας είτε σε ενιαία οικοδομή (τετρακατοικία) ή σε ανεξάρτητες οικοδομές (τέσσερις ανεξάρτητες κατοικίες) ή συνδυασμό τους.

Κατηγορία II: Ανάπτυξη μέσα στην περίμετρο οικοπέδου ή υπό δημιουργία οικοπέδου που περιλαμβάνει τον διαχωρισμό οικοδομών μαζί με την αντίστοιχη γη, ανεξαρτήτως αριθμού, νοουμένου ότι ικανοποιούνται συγκεκριμένες προϋποθέσεις.

Κατηγορία XV: Ανέγερση μέχρι δύο κατοικιών σε οικόπεδα ή υπό δημιουργία οικόπεδα σε συνοικισμό αυτοστέγασης.

** Κατηγορίες III-XIV Γενικού Διατάγματος Ανάπτυξης

Ανάπτυξη για κτηνοτροφικούς σκοπούς μέσα σε κτηνοτροφική ζώνη, εξαιρουμένης ανάπτυξης που αφορά χοιροστάσιο.

Ποικίλες δευτερεύουσες εργασίες.

Αλλαγή χρήσης

Προσωρινές Οικοδομές και χρήσεις

Γεωργικές και δασικές οικοδομές. Έργα και χρήσεις στην ύπαιθρο

Ανάπτυξη για βιομηχανικούς σκοπούς

Επιδιορθώσεις ιδιωτικών οδών και ιδιωτικών διαβάσεων

Επιδιορθώσεις εγκαταστάσεων διάφορων υπηρεσιών

Ανάπτυξη από Τοπικές Αρχές

Ανάπτυξη από εργολήπτες εξουσιοδοτημένους με νόμο

Αναπτύξεις παραγωγής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές (ΑΠΕ)

Ενοποίηση δύο καταστημάτων νοουμένου ότι το νέο κατάστημα δεν υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο εμβαδόν από το ισχύον Σχέδιο Ανάπτυξης.

• **Γενικές αρχές πολεοδομικής αδειοδότησης**

Για όλες τις περιπτώσεις που περιγράφονται πιο πάνω και χρήζουν πολεοδομικής αδειοδότησης, εισάγεται νέα μορφή Πολεοδομικής Άδειας, η οποία ως γενική αρχή θα βασίζεται στην αξιολόγηση και καθορισμό, αποκλειστικά, των πολεοδομικών πτυχών της ανάπτυξης, όπως τη διασφάλιση των απαιτούμενων δημόσιων υποδομών (χάραξη οδικού δικτύου, δημόσιου χώρου πρασίνου κλπ), τις προσβάσεις στον χώρο της ανάπτυξης, τους όγκους και τη γενική χωροδιάταξη των οικοδομών και διευκολύνσεων/ χώρων στάθμευσης, τις χρήσεις, την πυκνότητα (αριθμό μονάδων), τη διαμόρφωση των υπαίθριων χώρων και άλλα βασικά πολεοδομικά χαρακτηριστικά της ανάπτυξης.

Οι αναπτύξεις που χρήζουν πολεοδομικής αδειοδότησης κατηγοριοποιούνται σε αντιστοιχία με την κατηγοριοποίηση των τύπων ανάπτυξης (σύμφωνα με ανάλυση κινδύνου) που έχει γίνει για την οικοδομική αδειοδότηση. Οι κατηγορίες I, II και XV του υφιστάμενου Γενικού Διατάγματος Ανάπτυξης θα ενταχθούν στην 1^η κατηγορία χαμηλού κινδύνου. Στην 2^η κατηγορία Μεσαίου Κινδύνου θα πρέπει να συμπεριληφθούν οι αναπτύξεις από πέντε μέχρι και πενήντα κατοικίες και άλλοι τύποι ανάπτυξης μέχρι 1.000 τ.μ. Σχετικός προτεινόμενος πίνακας παρατίθεται ως Παράρτημα I.

• Τύποι πολεοδομικής αδειοδότησης

Στο πιο πάνω πλαίσιο προτείνονται τρεις τύποι πολεοδομικής αδειοδότησης σε αντιστοιχία με τις τρεις κατηγορίες που φαίνονται στον Πιν.1: Τύπος Α για την 1^η κατηγορία χαμηλού κινδύνου, Τύπος Β για την 2^η κατηγορία μεσαίου κινδύνου και Τύπος Γ για την 3^η κατηγορία αναπτύξεων μεγάλου κινδύνου.

Ο Τύπος Α θα είναι συνοπτικός και θα περιλαμβάνει την κατάθεση χωροταξικού διαγράμματος (master plan) όπου θα σημειώνονται και θα ελέγχονται από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως (ΤΠΟ) τα πιο κάτω στοιχεία:

- Τα εμβαδογράμματα δόμησης, όπου θα φαίνονται οι επιφάνειες που προσμετρώνται στη δόμηση, οι επιφάνειες που εξαιρούνται, το ποσοστό κάλυψης και οι καλυμμένες βεράντες. Για τις εξαιρέσεις θα πρέπει να σημειώνεται το σημείο της Εντολής που επιτρέπει την εξαίρεση. Η πολεοδομική αρχή δεν θα μετρά τον συντελεστή δόμησης, απλά θα ελέγχει εάν ορθά έχουν μετρηθεί ή εξαιρεθεί κάποιος χώρος).
- Οι ασφαλείς προσβάσεις.
- Η χρήση της ανάπτυξης, η οποία πρέπει να είναι συμβατή με τα Τοπικά Σχέδια (θα πρέπει να κατατίθεται τοπογραφικό διάγραμμα και αναφορά στο σχέδιο ανάπτυξης).
- Ο αριθμός και το εμβαδόν των μονάδων (όπου εφαρμόζεται).
- Οι απαιτούμενοι χώροι στάθμευσης. Θα γίνεται έλεγχος μόνο του αριθμού των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης, και όχι της σωστής λειτουργίας των χώρων στάθμευσης, η οποία αποτελεί ευθύνη του μελετητή.
- Τα χαρακτηριστικά του κελύφους της ανάπτυξης: αποστάσεις από τα σύνορα και ύψος.

Ο Τύπος Β θα είναι επίσης συνοπτικός και θα περιλαμβάνει πέραν των προηγούμενων περιορισμένα πρόσθετα στοιχεία τα οποία θα πρέπει να καθοριστούν σε συνεργασία με το ΤΠΟ και το ΕΤΕΚ. Σε καμία περίπτωση δεν θα κατατίθενται πλήρη αρχιτεκτονικά σχέδια, ούτε θα γίνεται λεπτομερής έλεγχος.

Ο Τύπος Γ, ο οποίος αποτελεί και τη μειοψηφία του συνολικού αριθμού αιτήσεων, δεν θα είναι συνοπτικός και θα περιλαμβάνει πιο ενδελεχή έλεγχο και κατάθεση περισσότερων και λεπτομερέστερων δεδομένων από τους αιτητές. Σε περίπτωση ιδιαίτερα μεγάλων και σημαντικών αναπτύξεων πιθανόν να δημιουργούνται και ad hoc επιτροπές για τον έλεγχο και επιτάχυνση των διαδικασιών ή να χρησιμοποιηθεί η διαδικασία ελέγχου από τρίτο μέρος. Το θέμα θα πρέπει να τύχει επεξεργασίας σε συνεργασία με το ΤΠΟ και το ΕΤΕΚ. Εξαιρούνται ο στρατηγικές αναπτύξεις όπου θα εφαρμόζεται ειδική νομοθεσία.

Σημειώνεται πως οι διαβουλεύσεις θα πρέπει να προηγούνται της κατάθεσης των αιτήσεων και να επισυνάπτονται στην κατάθεση των πιο πάνω δεδομένων, ειδικότερα στους Τύπους Α και Β. Νοείται πως για να είναι αυτό εφικτό και να μην δημιουργούνται καθυστερήσεις κατά τη συγκέντρωσή τους από τους μελετητές, θα πρέπει να απλοποιηθεί ο τρόπος συλλογής τους, να επιτραπεί η ηλεκτρονική επικοινωνία/εξυπηρέτηση και να βελτιωθεί ο χρόνος ανταπόκρισης των αρμόδιων αρχών.

Νοείται δε πως για την αποτελεσματική εφαρμογή της ταχείας αδειοδότησης θα πρέπει να απλοποιηθεί ο τρόπος υπολογισμού του δομήσιμου εμβαδού με τη ριζική αναθεώρηση της σχετικής Εντολής.

4.2.1.2 Οικοδομική Αδειοδότηση

- **Τύποι οικοδομικής αδειοδότησης**

<i>Τύπος Α – Οικοδομές χαμηλού κινδύνου</i>

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται οικοδομές χαμηλού κινδύνου για τις οποίες η Άδεια Οικοδομής, νοουμένου ότι θα υποβληθούν τα απαραίτητα έγγραφα, θα θεωρείται δοσμένη χωρίς να χρειάζεται οποιοσδήποτε περαιτέρω εκ των προτέρων (ex ante) έλεγχος από την αρμόδια Αρχή.

Η συγκεκριμένη κατηγορία περιλαμβάνει μέχρι τέσσερις (4) μονάδες κατοικίας είτε σε ενιαία οικοδομή ή σε ανεξάρτητες οικοδομές ή συνδυασμό τους σε περίμετρο γηπέδων εγκριμένης οικιστικής ανάπτυξης καθώς και μικρές αναπτύξεις και κατασκευές οι οποίες σύμφωνα με το άρθρο 4B του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, μπορούν να εξαιρεθούν από τη διαδικασία έκδοσης Άδειας Οικοδομής με σχετικό Διάταγμα του Υπουργού Εσωτερικών.

Διάταγμα για την εξαίρεση από την υποχρέωση έκδοσης Άδειας Οικοδομής, μπορεί να εκδοθεί για οικοδομές,

- με εμβαδό μικρότερο των είκοσι (20) τετραγωνικών μέτρων,
- για οικοδομές που αφορούν γεωργικές και κτηνοτροφικές εργασίες, με εμβαδόν μικρότερο των πενήντα (50) τετραγωνικών μέτρων,
- για κατασκευή ή/και ανακατασκευή τοίχων αντιστήριξης με παραδοσιακό τρόπο δόμησης στο φυσικό περιβάλλον,
- για προσαρτήματα σε οικοδομές, όπως ντεπόζιτα νερού στην οροφή της οικοδομής, αντένες τηλεόρασης, κλιματιστικές συσκευές στο εξωτερικό της οικοδομής, σταθμοί ραδιοεπικοινωνίας που τοποθετούνται σε νόμιμα ανεγερθέντες ιστούς και άλλα παρόμοια φύσης προσαρτήματα σε οικοδομές και
- για προσθήκες/μετατροπές, μικρής κλίμακας, οι οποίες δεν επηρεάζουν την ασφάλεια των οικοδομών, δεν αυξάνουν το επιτρεπόμενο δομήσιμο εμβαδό, δεν αλλοιώνουν την εξωτερική αισθητική των οικοδομών και δεν επηρεάζουν ουσιαστικά τις ανέσεις των εφαπτόμενων ιδιοκτησιών.
- για εργασίες τοπιοτέχνισης μικρής και μεσαίας κλίμακας οι οποίες δεν περιλαμβάνουν κατασκευές από οπλισμένο σκυρόδεμα

Οι προϋποθέσεις για την εξαίρεση των πιο πάνω οικοδομών από τη διαδικασία έκδοσης Άδειας Οικοδομής (υποβολή σχεδίων, παροχή σημαντικών πληροφοριών σχετικά με τη γεωμετρία του κτιρίου, κτλ), θα τεθούν σε αντίστοιχα Διατάγματα του Υπουργού Εσωτερικών που θα ετοιμαστούν σε συνεργασία με εκπροσώπους του ΕΤΕΚ και της Ένωσης Δήμων.

Ο μελετητής θα εκδίδει Πιστοποιητικό Έγκρισης της οικοδομής το οποίο θα συνοδεύεται με τα απαραίτητα σχέδια/έγγραφα/μελέτες όπως έχουν υλοποιηθεί (as built drawings) τα οποία θα προωθούνται στην αρμόδια Αρχή. Όπου απαιτείται εκσυγχρονισμός του τίτλου ιδιοκτησίας, η αρμόδια Αρχή θα τα διαβιβάζει στο ΤΚΧ.

Ο έλεγχος από μέρους της αρμόδιας Αρχής στην εν λόγω κατηγορία, θα διενεργείται συστηματικά εκ των υστερών σε δειγματοληπτική βάση τόσο σε επίπεδο μελετών, όσο και σε επίπεδο του τι τελικά υλοποιήθηκε στο πλαίσιο ενός συγκεκριμένου ποσοστού των αιτήσεων που υποβάλλονται.

Τύπος Β – Οικοδομές μεσαίου κινδύνου

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται οικοδομές μεσαίου κινδύνου για τις οποίες η αρμόδια Αρχή με την υποβολή όλων των απαιτούμενων σχεδίων/εγγράφων, θα εκδίδει αυθημερόν Άδεια Οικοδομής χωρίς οποιοδήποτε εκ των προτέρων περαιτέρω έλεγχο.

Ως κτίρια μεσαίου κινδύνου, θεωρούνται οι οικιστικές αναπτύξεις πέραν των 2 μονάδων, καθώς και άλλους τύπους ανάπτυξης (καταστήματα, γραφεία, εργοστάσια, κτίρια δημόσιας χρήσης, κτλ.) έως συγκεκριμένο εμβαδόν.

Με την ολοκλήρωση των εργασιών στην οικοδομή, Πιστοποιητικό Έγκρισης θα εκδίδεται από την αρμόδια Οικοδομική Αρχή εντός καθορισμένου χρονικού διαστήματος. Για την βελτίωση των χρόνων έκδοσης πιστοποιητικών έγκρισης θα βοηθήσει και η απαίτηση κατάθεσης πιστοποιητικού συμπλήρωσης εργασιών πριν την μόνιμη ηλεκτροδότηση της οικοδομής, μέτρο που αναλύεται στην συνέχεια της παρούσας πρότασης.

Ο έλεγχος από μέρους της αρμόδιας Αρχής στην εν λόγω κατηγορία, θα διενεργείται συστηματικά εκ των υστερών σε δειγματοληπτική βάση που θα καθοριστεί τόσο σε επίπεδο μελετών, όσο και σε επίπεδο του τι τελικά υλοποιήθηκε στο πλαίσιο ενός συγκεκριμένου ποσοστού των αιτήσεων που υποβάλλονται.

Τύπος Γ – Οικοδομές μεγάλου κινδύνου

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται οικοδομές υψηλού κινδύνου για τις οποίες θα ακολουθείται πλήρης διαδικασία αδειοδότησης, όπου θα υποβάλλονται στην αρμόδια Αρχή για έκδοση Άδειας Οικοδομής, πληρέστερα και πιο λεπτομερή σχέδια και τεκμηρίωση, ανάλογα με τη χρήση και το μέγεθος της ανάπτυξης.

Ανάλογα με την πολυπλοκότητα των έργων, η Αρχή θα υπόκειται σε συγκεκριμένη προθεσμία για την έκδοση της Άδειας και θα μπορεί να αναθέτει συγκεκριμένους ελέγχους (π.χ. για τη δομική ασφάλεια, την ενεργειακή απόδοση κ.λπ.) σε ανεξάρτητους εμπειρογνώμονες τρίτου μέρους.

Ως οικοδομές υψηλού κινδύνου κρίνονται οι μεγάλες αναπτύξεις οι οποίες υπερβαίνουν ένα καθορισμένο εμβαδόν, πχ. εμπορικά κέντρα, στάδια, ξενοδοχεία, νοσοκομεία κτλ.

Με την αποπεράτωση του έργου, η έκδοση Πιστοποιητικού Έγκρισης θα πραγματοποιείται από την αρμόδια Αρχή κατόπιν εισήγησης που θα υποβληθεί από ανεξάρτητο Τρίτο Μέρος, μέσω της θεσμοθέτησης του Ελεγκτή Δόμησης Τρίτου Μέρους. Ο εν λόγω θεσμός θα αφορά ιδιώτες επαγγελματίες οι οποίοι θα επιλέγονται με κλήρωση και οι οποίοι μέσω δομημένου και αμερόληπτου τρόπου θα ασκούν οικοδομικό έλεγχο εκ μέρους της αρμόδιας Αρχής.

Ο έλεγχος από μέρους της αρμόδιας Αρχής στην εν λόγω κατηγορία, θα διενεργείται σε δειγματοληπτική βάση στο πλαίσιο ενός συγκεκριμένου ποσοστού των αιτήσεων που υποβάλλονται.

Η προτεινόμενη κατηγοριοποίηση των οικοδομών με τις ανάλογες διαδικασίες αδειοδότησης τόσο προς έκδοση Πολεοδομικής Άδειας όσο και Άδειας Οικοδομής φαίνεται συνοπτικά στο **Παράρτημα Ι**.

Για την επίτευξη των αναφερόμενων διαδικασιών, η οποία για τις αναπτύξεις χαμηλού και μεσαίου κινδύνου εκχωρεί περαιτέρω αρμοδιότητες, ευθύνες και υποχρεώσεις στους ιδιώτες μελετητές απαραίτητη προϋπόθεση αποτελεί η ενίσχυση της ανεξαρτησίας και αμεροληψίας των επαγγελματιών αυτών, η υποχρεωτική επαγγελματική τους ασφάλιση, η δημιουργία μηχανισμών ταχύτερης επιβολής (λήψη επαρκών μέτρων) και η ενίσχυση της αρχικής και συνεχιζόμενης εκπαίδευσης των μελετητών που εμπλέκονται στις διαδικασίες αδειοδότησης, κάτι το οποίο αναμένεται να υλοποιηθεί με την προώθηση των απαραίτητων τροποποιήσεων από το Υπουργείο Μεταφορών, Επικοινωνιών και Έργων και το ΕΤΕΚ, για τη **ψήφιση των σχετικών Κανονισμών που αφορούν το «Μητρώο Μελετητών και Επιβλεπόντων Μηχανικών»**. Σημειώνεται πως τα κείμενα νομοθετικού περιεχομένου που αφορούν τη θέσπιση μητρώου μελετητών έχουν κατατεθεί από το ΥΜΕΕ στη νομική υπηρεσία τον Ιούνιο του 2018.

- **Διαβουλεύσεις για την έκδοση Άδειας Οικοδομής**

Με βάση το υφιστάμενο πλαίσιο, για την έκδοση Άδειας Οικοδομής από την αρμόδια Αρχή, εμπλέκονται άλλες Αρχές για απόψεις ή συγκατάθεση. Το γεγονός αυτό προκαλεί καθυστέρηση στην έκδοση της Άδειας εις βάρος του αιτητή.

Όπως και στην περίπτωση της διαδικασίας για την πολεοδομική αδειοδότηση, υπό ευθύνη του αιτητή, οι καθορισμένες διαβουλεύσεις ανάλογα με τον Τύπο ανάπτυξης θα πρέπει να προηγούνται της κατάθεσης των αιτήσεων και να επισυνάπτονται στην κατάθεση της αίτησης για αδειοδότηση.

Θα πρέπει να καταρτιστεί κατάλογος με τις αρμόδιες Αρχές που θα συμμετέχουν στη διαβούλευση τόσο στο στάδιο της εξέτασης της αίτησης για Πολεοδομική Άδεια όσο και στην Άδεια Οικοδομής, τηρώντας την αρχή ότι δεν θα πρέπει να επαναλαμβάνεται διαβούλευση για τις ίδιες απαιτήσεις.

Όπου η αρμόδια Αρχή κρίνει ότι επιβάλλεται να πραγματοποιηθεί περαιτέρω διαβούλευση, αυτή θα πραγματοποιείται από την αρμόδια Αρχή.

Σε περίπτωση που η διαβούλευση με άλλες Αρχές κρίνεται απαραίτητη, θα πρέπει οι Αρχές, να υποχρεωθούν να αντιδράσουν εντός ορισμένης προθεσμίας και αν δεν αντιδράσουν, η σιωπή θα σημαίνει συναίνεση.

- **Υποβολή έκθεσης επίβλεψης από τον επιβλέποντα μηχανικό σε αρμόδια Αρχή σε διακριτά στάδια πριν την ολοκλήρωση των εργασιών**

Το εν λόγω προτεινόμενο μέτρο, το οποίο στοχεύει στη βελτίωση του οικοδομικού ελέγχου, αφορά την υποχρεωτική κοινοποίηση της προόδου του έργου από τον επιβλέποντα μηχανικό στην οικοδομική αρχή κατά συγκεκριμένες ενδιάμεσες φάσεις όπως πχ. στο στάδιο θεμελίωσης του κτιρίου ή/και την ολοκλήρωση του φέροντος οργανισμού.

Τα στάδια της , υποχρέωσης **υποβολή έκθεσης επίβλεψης από τον επιβλέποντα μηχανικό σε αρμόδια Αρχή** θα καθοριστούν σε συνεργασία με το ΕΤΕΚ και την Ένωση Δήμων. Νοείται πως η οικοδομική αρχή έχει δικαίωμα να ελέγχει επί τόπου σε δειγματοληπτική βάση τις εκθέσεις που υποβάλλονται, ή να ασκεί οποιαδήποτε άλλο οικοδομικό έλεγχο επιθυμεί.

- **Επιτάχυνση της διαδικασίας εγγραφής των ακινήτων**

Το Υπουργείο Εσωτερικών σε συνεργασία με το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ) επεξεργάζεται διάφορους τρόπους για την επίτευξη του εν λόγω στόχου. Σε συναντήσεις που γίνονται κατά καιρούς με εκπροσώπους του Παγκύπριου Συνδέσμου Επιχειρηματιών Ανάπτυξης Γης και Οικοδομών, οι εκπρόσωποι του Συνδέσμου ανέφεραν ότι είναι σημαντικό για την ανάκαμψη του τομέα των κατασκευών και τη βελτίωση της εικόνας της κυπριακής αγοράς ακινήτων στους αγοραστές του εξωτερικού, οι τίτλοι ιδιοκτησίας των ακινήτων να δίδονται στον αγοραστή με την παράδοση του ακινήτου.

Η εισήγηση που έχει υποβληθεί και η οποία έχει τύχει θετικής ανταπόκρισης είναι η έναρξη της διαδικασίας εγγραφής του ακινήτου από το ΤΚΧ από το στάδιο της ολοκλήρωσης του κελύφους (στατικός φορέας και τοιχοποιία). Συγκεκριμένα, ο επιβλέπωντας μηχανικός, αμέσως μετά την ολοκλήρωση του κελύφους, θα εκδίδει βεβαίωση ότι οι συγκεκριμένες εργασίες έχουν κατασκευαστεί με βάση την εκδοθείσα Άδεια Οικοδομής. Η βεβαίωση θα διαβιβάζεται στο ΤΚΧ και στην αρμόδια Οικοδομική Αρχή. Το ΤΚΧ θα προβαίνει σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για ολοκλήρωση της εγγραφής του ακινήτου πριν ή ταυτόχρονα με την παράδοση του.

Η εισήγηση αυτή έχει τύχει θετικής προσέγγισης από όλους τους εμπλεκόμενους (ΕΤΕΚ, Οικοδομικές Αρχές) και αναμένεται να γίνουν συναντήσεις για να καταγραφεί η διαδικασία που θα ακολουθείται. Επίσης, το ΤΚΧ απέστειλε επιστολή στην οποία εισηγείται την ολοκλήρωση της εξωτερικής οριοθέτησης του τεμαχίου πριν την υποβολή αίτησης για έκδοση Πολεοδομικής Άδειας ή Άδειας Οικοδομής. Η πρόταση αυτή έγινε αποδεκτή από όλους τους εμπλεκόμενους. Αναμένεται να αποφασιστεί η διαδικασία η οποία θα ακολουθείται.

- **Δημιουργία του θεσμού του οικοδομικού ελέγχου τρίτου μέρους**

Προς ενίσχυση του οικοδομικού ελέγχου θα δημιουργηθεί μητρώο ελεγκτών δόμησης τρίτου μέρους. Πέραν της αρμοδιότητας που έχει η αρμόδια αρχή για οικοδομικό έλεγχο σε οποιαδήποτε στάδιο η οικοδομική αρχή θα είναι υποχρεωμένη να διενεργεί μίνιμουμ αριθμό οικοδομικών ελέγχων είτε η ίδια είτε μέσω ανάθεσης σε ανεξάρτητο και αμερόληπτο ελεγκτή δόμησης τρίτου μέρους για αναπτύξεις χαμηλού ή και μεσαίου κινδύνου. Για αναπτύξεις υψηλού ρίσκου θα είναι υποχρεωτικός ο συγκεκριμένος

τμηματικός έλεγχος της προόδου των εργασιών στο εργοτάξιο από ελεγκτή δόμησης τρίτου μέρους.

Σημειώνεται πως ο ελεγκτής δόμησης τρίτου μέρους θα ελέγχει την πιστότητα της ανάπτυξης όπως υλοποιείται σε σχέση με το τι αδειοδοτήθηκε.

- **Διασύνδεση της ολοκλήρωσης της αδειοδότησης με την ηλεκτροδότηση της οικοδομής**

Κατά τις συναντήσεις του Υπουργείου Εσωτερικών με τις αρμόδιες Αρχές, προέκυψε το ζήτημα του καθορισμού της ημερομηνίας κατά την οποία οι εργασίες της οικοδομής θεωρούνται ότι έχουν ολοκληρωθεί ούτως ώστε να είναι ξεκάθαρο και το χρονικό διάστημα των προθεσμιών που περιλαμβάνονται στα άρθρα 10(2) και 10(3) του Νόμου, δηλαδή η προθεσμία των 21 ημερών για την υποβολή από τον κάτοχο της Άδειας Οικοδομής αίτησης για έκδοση Πιστοποιητικού Έγκρισης και η προθεσμία των 30 ημερών για την υποβολή από τον επιβλέποντα μηχανικό του Πιστοποιητικού Συμπλήρωσης Εργασιών.

Θέση του Υπουργείου Εσωτερικών ήταν να βρεθεί τρόπος ώστε να διασυνδεθεί η ημερομηνία κατά την οποία η Αρχή Ηλεκτρισμού Κύπρου (ΑΗΚ) παρέχει στην οικοδομή μόνιμη παροχή ρεύματος, με την συμπλήρωση του Έργου.

Σε συνάντηση που έγινε με εκπροσώπους της ΑΗΚ είχε αντιπροταθεί, από μέρους της ΑΗΚ, λόγω νομικών κωλυμάτων, να συμφωνηθεί διαδικασία μεταξύ των δύο μερών ώστε, για κάθε υποστατικό για το οποίο γίνεται η μόνιμη σύνδεση ηλεκτρικού ρεύματος, να διαβιβάζεται στην Οικοδομική Αρχή επιστολή με την οποία να ενημερώνεται για την ημερομηνία διασύνδεσης, η οποία θα θεωρείται ως ημερομηνία συμπλήρωσης των εργασιών.

Το Υπουργείο Εσωτερικών υποστηρίζει ότι με βάση την Αρχή της Νομιμότητας μπορεί να γίνει η διασύνδεση της έκδοσης Πιστοποιητικού Έγκρισης ή Πιστοποιητικού Έγκρισης με Σημειώσεις με την ηλεκτροδότηση της οικοδομής. Οι Λειτουργοί του Υπουργείου Εσωτερικών ζήτησαν όπως διερευνηθεί η περίπτωση η αίτηση που υποβάλλεται στην ΑΗΚ για έλεγχο της ηλεκτρικής εγκατάστασης για μόνιμη παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, να συνοδεύεται από βεβαίωση του επιβλέποντα μηχανικού, η οποία να αναφέρει ότι το Πιστοποιητικό Συμπλήρωσης Εργασιών έχει υποβληθεί στην αρμόδια Οικοδομική Αρχή μέσω της κατάλληλης τροποποίησης των περί ηλεκτρισμών Κανονισμών.

Για την επίτευξη των πιο πάνω, το Υπουργείο Εσωτερικών θα προγραμματίσει συνάντηση με το Υπουργείο Μεταφορών, Επικοινωνιών και Έργων για τροποποίηση της περί Ηλεκτρισμού Νομοθεσίας.

- **Διαδικασία αδειοδότησης υφιστάμενων μη αδειοδοτημένων οικοδομών**

Για την αδειοδότηση υφιστάμενων οικοδομών οι οποίες είτε ανεγέρθηκαν χωρίς Άδεια Οικοδομής θα μπορούσε να υιοθετηθεί μια διαδικασία ρύθμισης όπως χρησιμοποιείται στο Ηνωμένο Βασίλειο (regularization). Σύμφωνα με την προτεινόμενη διαδικασία, ο αιτητής θα πρέπει να υποβάλει στην αρμόδια Αρχή, Αίτηση Τακτοποίησης, η οποία θα έχει αναδρομική εφαρμογή και θα σχετίζεται με προηγούμενες μη εξουσιοδοτημένες εργασίες, δηλ. Εργασίες που πραγματοποιήθηκαν χωρίς τη συναίνεση των

Οικοδομικών Κανονισμών από την ημερομηνία εφαρμογής τους. Σκοπός της διαδικασίας, είναι η τακτοποίηση των μη εξουσιοδοτημένων έργων και η απόκτηση Πιστοποιητικού Νομιμοποίησης.

Πιστοποιητικό Νομιμοποίησης εκδίδεται από την αρμόδια Αρχή ικανοποιηθεί ότι ο αιτητής έχει αποδείξει τη συμμόρφωσή του με τους Οικοδομικούς Κανονισμούς. Με την παραλαβή της αίτησης, η αρμόδια Αρχή ελέγχει τις πληροφορίες που υποβλήθηκαν και εξετάζει το ενδεχόμενο επιθεώρησης του κτιρίου, περιλαμβανομένης οποιασδήποτε εργασίας κριθεί απαραίτητη όπως άνοιγμα θεμελίων, για διασφάλιση της επάρκειας.

- **Αδειοδότηση Προσωρινών Κατασκευών**

Στο νέο νομοθετικό πλαίσιο θα πρέπει να περιληφθεί σχετική διαδικασία αδειοδότησης προσωρινών κατασκευών όπως κατασκευές/βάθρα για εκδηλώσεις, συναυλίες κτλ. καθώς και διαφημιστικών πινακίδων.

- **Αναθεώρηση υπολογισμού καταβολής δικαιωμάτων για την έκδοση Άδειας**

Από το 2012 το Υπουργείο Εσωτερικών ξεκίνησε την προσπάθεια για τροποποίηση του εν λόγω Κανονισμού, η οποία προέκυψε από την ανάγκη απλοποίησης ολόκληρης της διαδικασίας υπολογισμού των δικαιωμάτων. Το υφιστάμενο σύστημα είναι πολύπλοκο και κατά συνέπεια χρονοβόρο με αποτέλεσμα να προκαλεί καθυστέρηση στην έκδοση των Αδειών Οικοδομής. Επίσης, λόγω της πολυπλοκότητας που παρουσιάζει η διαδικασία, προκύπτει ανομοιομορφία στο ποσό που υπολογίζεται από την εκάστοτε αρμόδια Αρχή για την ίδια κατηγορία ανάπτυξης.

Σύμφωνα με την υφιστάμενη διαδικασία τα δικαιώματα αυτά καταβάλλονται αφού εγκριθεί η αίτηση και πριν εκδοθεί η άδεια οικοδομής από την αρμόδια Αρχή.

Το Υπουργείο Εσωτερικών για αντιμετώπιση του θέματος των δικαιωμάτων ετοίμασε σχετική τροποποίηση των Κανονισμών στο παρελθόν, η οποία και υποβλήθηκε στη Βουλή των Αντιπροσώπων για έγκριση. Κατά την συνεδρίαση που είχε η Κοινοβουλευτική Επιτροπή Εσωτερικών οι εκπρόσωποι της Ένωσης Δήμων Κύπρου ανέφεραν ότι, με βάση την προτεινόμενη μεθοδολογία υπολογισμού, τα δικαιώματα που καταβάλλονται για μεγάλες αναπτύξεις θα μειωθούν σημαντικά και συνεπώς τα μέλη της Κοινοβουλευτικής Επιτροπής, ζήτησαν από το Υπουργείο Εσωτερικών να επανεξετάσει το ύψος των δικαιωμάτων.

Θα πρέπει να ετοιμαστεί αναθεώρηση προς απλοποίηση του υπολογισμού καταβολής δικαιωμάτων για την έκδοση οικοδομικής άδειας αφού προηγηθεί σχετική μελέτη για υπολογισμό των εξόδων εξέτασης των αιτήσεων από τις αρμόδιες Αρχές, συμπεριλαμβάνοντας το απαιτούμενο κόστος που θα καταβάλλεται για τη διαδικασία μέσω Ελεγκτών Δόμησης Τρίτου Μέρους.

Η κατηγοριοποίηση των οικοδομών να ακολουθεί την ίδια κατηγοριοποίηση που γίνεται για τον υπολογισμό των δικαιωμάτων για την Πολεοδομική Άδεια.

- **Θεσμοθέτηση Συμβουλευτικής Επιτροπής για εξέταση θεμάτων της νομοθεσίας**

Η Συμβουλευτική Επιτροπή για την Αδειοδότηση της Ανάπτυξης επικουρεί τον Υπουργό Εσωτερικών για την εφαρμογή του νομοθετικού πλαισίου και θα συνέρχεται σε τακτά διαστήματα για το σκοπό αυτό. Η Επιτροπή αυτή θα δύναται να προβαίνει σε

προεργασία για την υποβολή εισηγήσεων και σχεδίων δράσης για την αναθεώρηση της νομοθεσίας που αφορά την αδειοδότηση της ανάπτυξης.

Η Επιτροπή ανά πενταετία θα υποβάλλει σχετική έκθεση στον Υπουργό.

- **Διασφάλιση της αμοιβής των μελετητών – Σύμβαση μεταξύ Εντολέα και Μελετητή**

Από το πακέτο των εισηγούμενων βραχυπρόθεσμων μεταρρυθμίσεων φαίνεται πως σε αναπτύξεις χαμηλού και μεσαίου ρίσκου εκχωρούνται σημαντικές αρμοδιότητες και ευθύνες στους ιδιώτες μελετητών. Ως μέτρο για περαιτέρω ενίσχυση της ανεξαρτησίας και αμεροληψίας τους γίνεται η εισήγηση της διασφάλισης της εξόφλησης των μελετητών για τις υπηρεσίες που παρείχαν μέχρι και το στάδιο της κατάθεσης της μελέτης για άδεια. Παρόμοια προσέγγιση ακολουθείται μέσω νομοθετικής ρύθμισης στην περίπτωση των ελεγκτών ανελκυστήρων και των κτηματομεσιτών.

Η διασφάλιση της αμοιβής των μελετητών αποτελεί μεταξύ άλλων, αίτημα που διαβιβάστηκε στο Υπουργείο Εσωτερικών από το ΕΤΕΚ και το οποίο θα μπορούσε σύμφωνα με τις απόψεις του ΕΤΕΚ, να ρυθμιστεί μέσω σχετικής βεβαίωσης που θα εκδίδεται από τον μελετητή και θα αποτελεί μέρος των εγγράφων που υποβάλλονται για έκδοση Άδειας Οικοδομής στην αρμόδια Αρχή. Σημειώνεται πως το ύψος της αμοιβής θα συμφωνείται ελεύθερα μεταξύ μελετητή και αιτητή. Αυτό που θα διασφαλίζεται είναι ότι το συμφωνημένο ύψος της αμοιβής μέχρι και το στάδιο της υποβολής των μελετών έχει εξοφληθεί.

Για σκοπούς διασφάλισης της ομαλής λειτουργίας του πλαισίου αδειοδότησης καθώς και για λόγους όπως η καταπολέμηση της διαφθοράς, της φοροδιαφυγής και του άνισου ανταγωνισμού, άποψη του Υπουργείου Εσωτερικών είναι ότι το θέμα της διασφάλισης της αμοιβής των μελετητών, μπορεί να διευθετηθεί με την **υποχρεωτική υπογραφή συμβολαίου** για τη δέσμευση και των δύο μερών και την τροποποίηση των υφιστάμενων εντύπων του ΕΤΕΚ που υποβάλλονται στο στάδιο της αίτησης για Άδεια Οικοδομής στην αρμόδια Αρχή.

Θα πρέπει να δημιουργηθεί πλαίσιο που να διασφαλίζει τόσο τον μελετητή όσο και τον αιτητή (π.χ. με την υποχρεωτική υπογραφή συμβολαίου για τη δέσμευση και των δύο μερών) ώστε να είναι από τη μια δυνατή η έκδοση βεβαίωσης εξόφλησης που να κατατίθεται με την αίτηση αδειοδότησης, από την άλλη όμως να αποφεύγεται η δημιουργία καταστάσεων που δυνατό να προκαλέσουν προβλήματα στην αδειοδότηση της ανάπτυξης.

- **Ασφάλεια κρυφών ελαττωμάτων**

Η ασφάλεια έναντι κρυφών ελαττωμάτων χρησιμοποιείται σε εθελοντικό ή υποχρεωτικό επίπεδο, σε ορισμένες χώρες (π.χ. Αγγλία, Βέλγιο, Γαλλία), παράλληλα με τον οικοδομικό έλεγχο που ασκείται από τις αρμόδιες Αρχές.

Θα πρέπει να εξεταστεί κατά πόσο το θέμα της ασφάλειας κρυφών ελαττωμάτων θα αφορά ενδεχομένως περιπτώσεις μεγάλων αναπτύξεων, αναπτύξεων από επιχειρηματίες ανάπτυξης γης και περιπτώσεις κτηρίων κύριας σημασίας.

- **Εξέταση του ενδεχομένου ρύθμισης του επιχειρηματία ανάπτυξης γης**

Το Υπουργείο Εσωτερικών έχει εντοπίσει ότι ένας από τους λόγους που προκλήθηκαν τα προβλήματα μακροχρόνιας καθυστέρησης στην έκδοση των τίτλων ιδιοκτησίας, ο οποίος λειτουργεί αρνητικά για την εικόνα της αγοράς ακινήτων της Κύπρου στο εξωτερικό είναι και η ανεξέλεγκτη ανέγερση αναπτύξεων προς πώληση από άτομα/εταιρείες οι οποίες δεν είχαν την κατάλληλη υποδομή για να ενταχθούν σε αυτό τον κύκλο εργασιών.

Θα πρέπει να εξεταστεί αν απαιτείται η δημιουργία Συμβουλίου Έγγραφής Εταιρειών Ανάπτυξης Γης και Οικοδομών, το οποίο θα καθορίζει τις απαιτήσεις και προϋποθέσεις για να μπορέσει κάποιος να εγγραφεί και να δραστηριοποιηθεί στον τομέα της ανέγερσης και πώλησης ακινήτων. Παρόμοιος θεσμός υπάρχει ήδη για τους εργολήπτες. Με δεδομένο ότι τα θέματα ασυμβίβαστων δραστηριοτήτων αλλά και η περαιτέρω ενίσχυση της ανεξαρτησίας και αμεροληψίας των μελετητών θα διασφαλιστεί μέσω των ρυθμίσεων του μητρώου μελετητών, το κύριο θέμα που εφόσον αποφασιστεί θα πρέπει να διασφαλίζεται για τους επιχειρηματίες ανάπτυξης γης εφόσον αποφασιστεί να προωθηθεί η ρύθμιση είναι η οικονομική τους φερεγγυότητα.

- **Ενσωμάτωση Βασικών Απαιτήσεων των δομικών κατασκευών**

Με την εισαγωγή και εφαρμογή της Οδηγίας 89/106/ΕΟΚ για τα Προϊόντα Δομικών Κατασκευών και κατόπιν της αντικατάστασης της από τον Κανονισμό (ΕΚ) 305/2011 για τη θέσπιση εναρμονισμένων όρων εμπορίας προϊόντων του τομέα των δομικών κατασκευών, καθορίστηκαν οι Βασικές Απαιτήσεις που πρέπει να τηρούνται στα έργα Πολιτικής Μηχανικής, σε όλα τα Κράτη Μέλη:

- ο Μηχανική Αντοχή και Ευστάθεια
- ο Πυρασφάλεια
- ο Υγιεινή, Υγεία και Περιβάλλον
- ο Ασφάλεια και Προσβασιμότητα Χρήσης
- ο Προστασία κατά του Θορύβου
- ο Εξοικονόμηση Ενέργειας και Συγκράτηση Θερμότητας
- ο Βιώσιμη Χρήση των Φυσικών Πόρων

Η φιλοσοφία που ακολουθούν άλλα Κράτη Μέλη είναι η αναφορά σε αυτές τις Βασικές Απαιτήσεις, οι οποίες αποτελούν και το στόχο της Νομοθεσίας, και εκδίδουν ταυτόχρονα για κάθε Βασική Απαίτηση ένα Καθοδηγητικό Έγγραφο, με όλες τις τεχνικές λεπτομέρειες και πρόνοιες, η τήρηση των οποίων αποδεικνύει τη συμμόρφωση με το αντίστοιχο σχετικό μέρος της Νομοθεσίας.

Το ευέλικτο αυτό σύστημα έχει επίσης το πλεονέκτημα ότι στην περίπτωση όπου απαιτείται η αλλαγή μιας πρόνοιας στο Καθοδηγητικό Έγγραφο, π.χ. ενός τεχνικού κανόνα, δεν θα απαιτείται η τροποποίηση της Νομοθεσίας.

Ήδη μέσω των σχετικών Κανονισμών, υιοθετήθηκαν ως Παραρτήματα τα εγκριμένα έγγραφα που αφορούν την Πυρασφάλεια και την Ασφάλεια και Προσβασιμότητα Χρήσης. Όμως απαιτείται η αναφορά στις Βασικές Απαιτήσεις στον Νόμο ώστε να είναι σαφής ο στόχος της Νομοθεσίας.

4.2.2 Επαναπροσδιορισμός και εκ νέου θεσμοθέτηση των αρμοδίων Αρχών Αδειοδότησης μέσω της Μεταρρύθμισης της Τοπικής Αυτοδιοίκησης

Με βάση τις διάφορες μελέτες που εκπονήθηκαν μέχρι σήμερα για την αντιμετώπιση των σοβαρών προβλημάτων του συστήματος αδειοδότησης, διαφαίνεται ότι ο επαναπροσδιορισμός της σύστασης, της δομής και της λειτουργίας των αρμοδίων Τοπικών Αρχών Αδειοδότησης είναι απαραίτητος.

Ο αριθμός των Πολεοδομικών Αρχών (10) που λειτουργούν στην Κύπρο καθώς και ο αριθμός των αρμοδίων Αρχών για την έκδοση Αδειών Οικοδομής (36), είναι δυσανάλογος με την επιδιωκόμενη κλίμακα αρμοδιοτήτων, με αρνητικές συνέπειες στον συντονισμό μεταξύ των Αρχών, διαφορές στον τρόπο άσκησης της σχετικής διακριτικής εξουσίας, στη διοικητική διαχείριση του συστήματος και ανεπαρκή στελέχωση, που έχουν ως αντίκτυπο την ταλαιπωρία των πολιτών.

Η θεσμοθέτηση των Αρχών Αδειοδότησης στην Τοπική Αυτοδιοίκηση για την έκδοση των Πολεοδομικών και Αδειών Οικοδομής θα επιφέρει οικονομίες κλίμακας καθώς και συνέργειες ως προς την εξοικονόμηση της διαχείρισης των αναγκαίων πόρων, με αποτέλεσμα τη μείωση του κόστους των υπηρεσιών, την ομοιομορφία στην εξέταση των αιτήσεων προς αδειοδότηση και ιδιαίτερα τον έλεγχο υλοποίησης της ανάπτυξης.

Οι αρμόδιες Αρχές Αδειοδότησης θα πρέπει να εφαρμόζουν Σύστημα Διαχείρισης Ποιότητας ISO 9001, έτσι ώστε να διασφαλίζεται η τυποποίηση των διαδικασιών αδειοδότησης εντός καθορισμένων χρονοδιαγραμμάτων αλλά και ο εντοπισμός αδυναμιών ή/και ελλείψεων με την απαραίτητη λήψη διορθωτικών και προληπτικών μέτρων.

Επιπρόσθετα, οι Αρχές θα πρέπει να διαθέτουν τα κατάλληλα τεχνικά μέσα, ιδίως όσον αφορά τον εξοπλισμό πληροφορικής, προκειμένου να εφαρμοστούν νέα συστήματα ηλεκτρονικής εφαρμογής και ηλεκτρονικής αδειοδότησης.

Παράδειγμα συστήματος ηλεκτρονικής εφαρμογής που θα μπορούσε να εφαρμοστεί μελλοντικά, είναι το BIM (Building Information Modeling), το οποίο είναι μια έξυπνη διαδικασία βασισμένη στο μοντέλο 3D, η οποία δίνει στους επαγγελματίες της αρχιτεκτονικής, της μηχανικής και των κατασκευών, τη γνώση και τα εργαλεία για αποτελεσματικότερο σχεδιασμό, κατασκευή και διαχείριση κτιρίων και υποδομών.

Περαιτέρω, οι αρμόδιες Αρχές θα πρέπει να ενεργούν με ανεξάρτητο και αμερόληπτο τρόπο και συνεπώς η λήψη αποφάσεων, ειδικά για την έκδοση Άδειας Οικοδομής η οποία αποτελεί εκτελεστική πράξη με βάση τους τεχνικούς κανόνες και τις απαιτήσεις που καθορίζονται στο νομοθετικό πλαίσιο, θα πρέπει να αναλαμβάνεται από τεχνοκράτες.

Το θέμα της επιβολής είναι θέμα εξαιρετικής σημασίας όπου η εφαρμογή του είναι άμεσα συνυφασμένη με την ορθή λειτουργία του συστήματος. Για το σκοπό αυτό, θα πρέπει να τεθούν ειδικές πρόνοιες που να διασφαλίζουν την επιβολή, που αποτελεί την αχίλλειο πτέρνα του συστήματος αδειοδότησης και ελέγχου. Για σκοπούς διασφάλισης της τήρησης της νομοθεσίας και των θεμάτων αδειοδότησης, η άσκηση επιβολής να διενεργείται από Γραφείο Επιβολής το οποίο θα πρέπει ειδικά να συσταθεί για το σκοπό αυτό στις αρμόδιες Αρχές.

Προκειμένου να διασφαλιστεί η υψηλή ποιότητα των υπηρεσιών των αρμόδιων Αρχών, θα πρέπει να εκτελούνται τακτικά εσωτερικοί έλεγχοι από Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου που θα

λειτουργεί σε κάθε Ενιαία Αρχή. Τα αποτελέσματα των εσωτερικών ελέγχων θα μπορούσαν για σκοπούς διαφάνειας, να δημοσιεύονται στην ιστοσελίδα της εκάστοτε Αρχής.

Προκειμένου να διασφαλιστεί υψηλή ποιότητα των υπηρεσιών των αρμόδιων Αρχών, θα πρέπει να θεσμοθετηθεί υποχρεωτική εκπαίδευση του τεχνικού προσωπικού σε θέματα νομοθεσίας, διαδικασιών, ελέγχων μελετών και εγγράφων κ.λπ. καθώς και καθορισμός των απαραίτητων προσόντων/ ικανοτήτων που θα πρέπει να κατέχει το εν λόγω προσωπικό.

Τα πιο πάνω θέματα θα πρέπει να τύχουν χειρισμού στο πλαίσιο μεταρρύθμισης της Τοπικής Αυτοδιοίκησης ώστε η θεσμοθέτηση των αρμοδίων Αρχών σε σωστή βάση να επιτρέπει την εύρυθμη λειτουργία του συστήματος αδειοδότησης.

Όλα τα βραχυπρόθεσμα μέτρα που προτείνονται φαίνονται στον Πίνακα που αποτελούν το Παράρτημα II.

4.3 ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΑ ΜΕΤΡΑ

Τα προτεινόμενα μακροπρόθεσμα μέτρα όπως αναλύονται πιο κάτω, περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων, και την πλήρη αναθεώρηση των νομοθεσιών που διέπουν την ανάπτυξη (περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας νομοθεσία και περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών νομοθεσία).

- **Εκσυγχρονισμός Πολεοδομικής Νομοθεσίας**

Σύμφωνα με τις απόψεις που δόθηκαν από μελετητές, επιχειρηματίες ανάπτυξης γης, άλλες Αρχές, κτλ., στο πλαίσιο της ετοιμασίας της έκθεσης των αυστριακών εμπειρογνομόνων για τη μεταρρύθμιση του νομοθετικού πλαισίου για την οικοδομική ανάπτυξη, διαφάνηκε ότι απαιτούνται σημαντικές τροποποιήσεις και βελτιώσεις στο νομοθετικό πλαίσιο της πολεοδομικής αδειοδότησης.

Λαμβάνοντας υπόψη και την εν λόγω έκθεση, θα πρέπει η νομοθεσία να εκσυγχρονιστεί ώστε να περιλαμβάνει απλές και σαφείς διαδικασίες, απαιτήσεις και συγκεκριμένους στόχους. Οι προσπάθειες, μεταξύ άλλων, και κυρίως από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, θα πρέπει να επικεντρωθούν στον σαφέστερο και πληρέστερο καθορισμό των πολεοδομικών πτυχών οι οποίες θα αξιολογούνται κατά το στάδιο της πολεοδομικής αδειοδότησης, ώστε οι Πολεοδομικές Αρχές και οι αιτητές να περιορίζονται απόλυτα στα πολεοδομικά χαρακτηριστικά της ανάπτυξης κατά τη διαδικασία πολεοδομικής αδειοδότησης.

Παράλληλα, τα Σχέδια Ανάπτυξης, καθώς και οι σχετικές με την πολεοδομική νομοθεσία Εντολές, Διατάγματα και Κανονισμοί, θα τροποποιηθούν ώστε να περιλαμβάνουν σαφείς πρόνοιες οι οποίες δεν θα επιδέχονται ανομοιόμορφης ερμηνείας από τις Πολεοδομικές Αρχές και θα αναφέρονται αποκλειστικά στις πολεοδομικές πτυχές της ανάπτυξης.

Επίσης, τα τεχνικά και κατασκευαστικά θέματα που περιλαμβάνονται στην πολεοδομική νομοθεσία και αφορούν τους Οικοδομικούς Κανονισμούς ή διατάξεις άλλων συναφών Νομοθεσιών θα απαλειφθούν από το νομοθετικό πλαίσιο που αφορά τον πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό.

Περαιτέρω, θα πρέπει η διακριτική ευχέρεια να ασκείται, όπου θεωρείται θεμιτή και σκόπιμη, στη βάση καθορισμένου πλαισίου πολιτικής για κάθε περίπτωση και πτυχή της ανάπτυξης, με σαφή, συγκεκριμένα και κατανοητά κριτήρια, για σκοπούς διαφάνειας και ομοιόμορφου, ισότιμου και συνεπούς χειρισμού των υπό αξιολόγηση αιτήσεων.

- **Εκσυγχρονισμός Οικοδομικής Νομοθεσίας**

Αναφορικά με το θέμα του Νομοθετικού Πλαισίου, έχουν τεθεί και σε ορισμένες περιπτώσεις ήδη προωθηθεί ως βραχυπρόθεσμοι στόχοι τροποποιήσεις/αναθεωρήσεις της υφιστάμενης Νομοθεσίας (ο περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμος και οι σχετικοί Κανονισμοί), όπως για παράδειγμα για την εφαρμογή των Ευρωκωδίκων και την ετοιμασία εγκριμένων εγγράφων για πυροπροστασία και την προσβασιμότητα και ασφάλεια στη χρήση.

Ως μακροπρόθεσμος στόχος, θα πρέπει να τεθεί η εκ βάθρων αναθεώρηση της Νομοθεσίας, με στόχο την ετοιμασία μιας νέας εκσυγχρονιστικής Νομοθεσίας με στόχο την άμεση βελτίωση και επίσπευση των διαδικασιών που αφορούν την αδειοδότηση και την έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας.

- **Εφαρμογή ηλεκτρονικού συστήματος διαχείρισης της αδειοδότησης της ανάπτυξης**

Θα πρέπει να καταβληθεί προσπάθεια για εφαρμογή ηλεκτρονικού συστήματος διαχείρισης της αδειοδότησης της ανάπτυξης που θα επιφέρει αναβάθμιση των υπηρεσιών που προσφέρει το Υπουργείο Εσωτερικών στους πολίτες, μέσω της μείωσης της γραφειοκρατίας καθώς και του χρόνου απόκρισης των υπηρεσιών στα αιτήματα των πολιτών και, συνεπώς, την καλύτερη και αποτελεσματικότερη εξυπηρέτηση του κοινού.

Είναι σε αυτή την κατεύθυνση που ήδη το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως έχει προωθήσει την υλοποίηση του συστήματος ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ μέσω του έργου με τίτλο «Ανάπτυξη Ολοκληρωμένου Πληροφοριακού Συστήματος και Προμήθεια Εξοπλισμού για το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως του Υπουργείου Εσωτερικών», το οποίο έχει ξεκινήσει τον Νοέμβριο 2014. Γενικός στόχος του έργου είναι η ανάπτυξη και εφαρμογή ενός ολοκληρωμένου πληροφοριακού συστήματος που να καλύπτει τις μηχανογραφικές ανάγκες και απαιτήσεις των Τομέων του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

Η εφαρμογή ενός ολοκληρωμένου ηλεκτρονικού συστήματος, ειδικά και με την προτεινόμενη πρόταση για την μεταρρύθμιση της Τοπικής αυτοδιοίκησης και την εκ νέου θεσμοθέτηση των αρμοδίων Αρχών για την αδειοδότηση της ανάπτυξης, θα επενεργήσει καταλυτικά στην αντιμετώπιση των σημερινών προβλημάτων με σκοπό την επιτάχυνση και απλοποίηση του συστήματος αδειοδότησης.

- **Εκπόνηση/ διαμόρφωση Τεχνικών Προδιαγραφών για άλλες Βασικές Απαιτήσεις Δομικών Έργων**

Θα πρέπει όπως στην περίπτωση της ετοιμασίας των Τεχνικών Προδιαγραφών (Εγκριμένων Εγγράφων) για την Πυροπροστασία και Προσβασιμότητα, να προγραμματιστούν οι σχετικές ενέργειες για τη διαμόρφωση Τεχνικών Προδιαγραφών με την απαραίτητη τροποποίηση της νομοθεσίας για τα θέματα:

- Υγιεινής, υγείας και περιβάλλοντος,
- Προστασίας κατά του θορύβου και
- Εξοικονόμησης Ενέργειας και Συγκράτησης Θερμότητας.

- **Αναθεώρηση των περί Οδών και Οικοδομών (Μηχανολογικές και Ηλεκτρολογικές Εγκαταστάσεις) Κανονισμών του 2006 (ΚΔΠ 111/2016)**

Οι εν λόγω Κανονισμοί θα πρέπει να τροποποιηθούν ώστε να περιλαμβάνουν σαφείς και κατανοητές απαιτήσεις. Για την τροποποίηση των Κανονισμών, απαιτείται η εξεύρεση συμβιβαστικής λύσης μεταξύ της Ηλεκτρομηχανολογικής Υπηρεσίας και το ΕΤΕΚ για το θέμα αρμοδιότητας της αδειοδότησης των Ηλεκτρολόγων Μηχανικών.

5. ΜΕΤΡΑ ΓΙΑ ΠΡΩΘΗΣΗ ΝΕΑΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

Με βάση σχετική ανάλυση των ενδιαφερόμενων μερών, διαφαίνεται ότι για σκοπούς κατάλληλης προετοιμασίας και ενημέρωσης θα πρέπει να πραγματοποιηθούν ειδικές για το θέμα συναντήσεις, με τους κύριους εμπλεκόμενους και ενδιαφέροντα μέρη.

Τα τρία κύρια ενδιαφερόμενα αυτά μέρη είναι:

- τα Κοινοβουλευτικά Κόμματα (που εκπροσωπούνται στην Κοινοβουλευτική Επιτροπή Εσωτερικών),
- η Ένωση Δήμων, οι Πολεοδομικές και Οικοδομικές Αρχές,
- το ΕΤΕΚ και οι σχετικοί επαγγελματικοί Σύνδεσμοι (Μελετητές και Επιβλέποντες Μηχανικοί).

Σημειώνεται ότι, σχετικές συζητήσεις για το περιεχόμενο του παρόντος εγγράφου πραγματοποιήθηκαν με το ΕΤΕΚ σε τεχνοκρατικό επίπεδο.

Για την ομαλή έγκριση των νέων/ αναθεωρημένων απαιτήσεων της νομοθεσίας, θα πρέπει να καταρτιστεί ειδικό πρόγραμμα εφαρμογής, καθώς και επικοινωνιακή στρατηγική ώστε η προσέγγιση στα κύρια μέρη να επιφέρει την μέγιστη δυνατή συναίνεση.

6. ΕΠΙΛΟΓΟΣ

Το έργο της μεταρρύθμισης/ αναθεώρησης του συστήματος αδειοδότησης είναι ένα πολύπλοκο και δύσκολο έργο, αφού επηρεάζει μεγάλο αριθμό ενδιαφερόμενων μερών και όλους τους πολίτες, όμως αποτελεί έργο τεράστιας σημασίας που θα είναι σταθμός στη ανάπτυξη του τόπου.

Σήμερα το εξαιρετικά σημαντικό για την ανάπτυξη νομοθετικό πλαίσιο παρουσιάζει πολυάριθμα προβλήματα στην εφαρμογή του, με τεράστιες επιπτώσεις στην οικοδομική βιομηχανία, στην ασφάλεια και υγεία των πολιτών και στην ανάπτυξη της χώρας γενικά.

Για την επιτυχία αυτού του έργου επιβάλλεται η συνεργασία με τους εμπλεκόμενους και επηρεαζόμενους, ώστε να προγραμματιστούν και να ληφθούν ενέργειες για την εφαρμογή εκσυγχρονισμένης νομοθεσίας, καθώς και του τρόπου λειτουργίας των εμπλεκόμενων στη διαδικασία αδειοδότησης (Οικοδομικές Αρχές, μελετητές, ιδιοκτήτες κ.ά).

Για τη *Νέα Πολιτική Αδειοδότησης* που προτείνεται είναι σαφές ότι θα υπάρχει ο λόγος και ο αντίλογος από τα ενδιαφερόμενα μέρη. Όμως θα πρέπει να καταβληθεί προσπάθεια με τεκμηρίωση και σαφή αιτιολογία, προβάλλοντας τις ελικρινείς προθέσεις του Υπουργείου Εσωτερικών, ώστε να προωθηθούν τομές που για χρόνια θεωρούνταν επιτακτικές.

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Νοέμβριος 2019

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

Πίνακας Προτεινόμενης Διαδικασίας Αδειοδότησης

Κατηγορία	Είδος ανάπτυξης	Πολεοδομική άδεια	Άδεια Οικοδομής	Οικοδομικός έλεγχος - Έγκριση Έργου
Τύπος Α – Οικοδομές χαμηλού κινδύνου	(α) Μέχρι τέσσερις (4) μονάδες κατοικίας είτε σε ενιαία οικοδομή ή σε ανεξάρτητες οικοδομές ή συνδυασμό τους, σε οικόπεδα ή υπό δημιουργία οικόπεδα, και (β) αναπτύξεις οι οποίες σύμφωνα με την υφιστάμενη νομοθεσία, μπορούν να εξαιρεθούν από τη διαδικασία εξασφάλισης άδειας οικοδομής με διάταγμα του Υπουργού Εσωτερικών	Συνοπτική Πολεοδομική Αδειοδότηση Τύπου Α Κατάθεση περιορισμένων στοιχείων (ένα χωροταξικό διάγραμμα με όλη την απαραίτητη πληροφόρηση) από μελετητές - Έλεγχος βασικών πολεοδομικών παραμέτρων με την έκδοση της Άδειας αυθημερόν. Οι διαβουλεύσεις όπου απαιτείται κατατίθενται από τους μελετητές	Υποβολή απαιτούμενων σχεδίων/εγγράφων/ μελετών, και έλεγχος τεκμηρίωσης από αρμόδια Αρχή (Checklist) με την έκδοση Άδειας Οικοδομής αυθημερόν. Δειγματοληπτικοί έλεγχοι από αρμόδια αρχή.	Ο μελετητής θα εκδίδει Πιστοποιητικό Έγκρισης της οικοδομής το οποίο θα συνοδεύεται με τα απαραίτητα σχέδια/ έγγραφα/ μελέτες όπως έχουν υλοποιηθεί (as built drawings) τα οποία θα προωθούνται στην αρμόδια Αρχή. Όπου απαιτείται εκσυγχρονισμός του τίτλου ιδιοκτησίας, η αρμόδια Αρχή θα τα διαβιβάζει στο ΤΚΧ. Νοείται πως το Πιστοποιητικό Έγκρισης, θα συνοδεύεται από τα απαραίτητα σχέδια/ έγγραφα/ μελέτες
Τύπος Β – Οικοδομές μεσαίου κινδύνου	(α) 5 μέχρι και 50 Οικιστικές μονάδες, και (β) Άλλοι τύποι ανάπτυξης (καταστήματα, γραφεία, εργοστάσια, κτίρια δημόσιας χρήσης, κτλ.) έως 1.000 μ2	Συνοπτική Πολεοδομική Αδειοδότηση Τύπου Β	Υποβολή απαιτούμενων σχεδίων/εγγράφων/ μελετών, και έλεγχος τεκμηρίωσης από αρμόδια Αρχή (Checklist) με την έκδοση Άδειας Οικοδομής αυθημερόν.	Έκδοση Πιστοποιητικού Έγκρισης από αρμόδια Αρχή εντός καθορισμένου χρόνου.

		Κατάθεση περιορισμένων στοιχείων από μελετητές - Έλεγχος βασικών πολεοδομικών παραμέτρων με την έκδοση της Άδειας εντός πέντε (5) εργάσιμων ημερών. Δεν κατατίθενται πλήρη αρχιτεκτονικά σχέδια, ούτε γίνεται λεπτομερής έλεγχος. Γίνεται μόνο έλεγχος συμβατότητας. Οι διαβουλεύσεις όπου απαιτείται κατατίθενται από τους μελετητές.	Δειγματοληπτικοί έλεγχοι από αρμόδια αρχή.	
Τύπος Γ – Οικοδομές υψηλού κινδύνου	(α) Μεγάλες αναπτύξεις οι οποίες υπερβαίνουν ένα καθορισμένο εμβαδόν, πχ. εμπορικά κέντρα, στάδια, ξενοδοχεία, νοσοκομεία κτλ., και (β) όλες τις οικοδομές που δεν περιλαμβάνονται στις προηγούμενες δύο κατηγορίες	Πολεοδομική Αδειοδότηση Τύπου Γ Ενδελεχής έλεγχος και κατάθεση περισσότερων και λεπτομερέστερων δεδομένων από τους αιτητές. Σε περίπτωση ιδιαίτερα μεγάλων και σημαντικών αναπτύξεων δημιουργούνται ad hoc ομάδες για τον έλεγχο και επιτάχυνση των διαδικασιών.	Έκδοση Άδειας Οικοδομής από την αρμόδια Αρχή εντός συγκεκριμένης προθεσμίας Σημ.: Η αρμόδια Αρχή μπορεί να αναθέτει συγκεκριμένους ελέγχους σε ανεξάρτητους εμπειρογνώμονες.	Έκδοση πιστοποιητικού έγκρισης από αρμόδια αρχή μετά από εισήγηση ανεξάρτητου τρίτου μέρους

		Οι διαβουλεύσεις όπου απαιτείται κατατίθενται από τους μελετητές. Έκδοση Πολεοδομικής Άδειας από την αρμόδια Αρχή εντός τριών (3) μηνών. Σημ.: Η αρμόδια Αρχή μπορεί να αναθέτει συγκεκριμένους ελέγχους σε ανεξάρτητους εμπειρογνώμονες.		
--	--	--	--	--

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ II

Πίνακας Βραχυπρόθεσμων Μέτρων και Ενεργειών

A/A	Μέτρο/ Ενέργεια	Περιεχόμενο/ Παρατηρήσεις
1	Εισαγωγή νέας μορφής Πολεοδομικής Άδειας με κατηγοριοποίηση σε τρεις τύπους πολεοδομικής αδειοδότησης	Εισαγωγή νέας μορφής Πολεοδομικής Άδειας, η οποία ως γενική αρχή θα βασίζεται στην αξιολόγηση και καθορισμό, αποκλειστικά, των πολεοδομικών πτυχών της ανάπτυξης. Η πολεοδομική αδειοδότηση θα είναι απαραίτητη για όλες τις αναπτύξεις, συμπεριλαμβανομένων των κατηγοριών I, II και XV του υφιστάμενου Γενικού περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικού) Διατάγματος Ανάπτυξης του 2014. Τρεις τύποι πολεοδομικής αδειοδότησης: Τύπος Α για την κατηγορία χαμηλού κινδύνου, Τύπος Β για την κατηγορία μεσαίου κινδύνου και Τύπος Γ για την κατηγορία αναπτύξεων μεγάλου κινδύνου. Στον Τύπο Α θα ενταχθούν οι κατηγορίες I, II και XV του υφιστάμενου Γενικού Διατάγματος Ανάπτυξης. Στον Τύπο Β θα συμπεριληφθούν οι αναπτύξεις από 5 μέχρι και 50 κατοικίες και άλλοι τύποι ανάπτυξης μέχρι 1.000 τ.μ. Θα περιλαμβάνεται υποβολή πρόσθετων στοιχείων από Τύπο Α που θα καθοριστούν σε συνεργασία με το ΤΠΟ και το ΕΤΕΚ. Για τον Τύπο Γ (εξαιρουμένων των στρατηγικών αναπτύξεων), σε περίπτωση ιδιαίτερα μεγάλων και σημαντικών αναπτύξεων να εξεταστεί με το ΤΠΟ και το ΕΤΕΚ η περίπτωση δημιουργίας ad hoc επιτροπών για τον έλεγχο και επιτάχυνση των διαδικασιών ή να χρησιμοποιηθεί η διαδικασία ελέγχου από τρίτο μέρος.
2	Εισαγωγή νέας μορφής Άδειας Οικοδομής με κατηγοριοποίηση σε τρεις τύπους οικοδομικής αδειοδότησης	<i>Οικοδομική αδειοδότηση για αναπτύξεις Τύπου Α</i> Η συγκεκριμένη κατηγορία περιλαμβάνει μέχρι 4 μονάδες κατοικίας είτε σε ενιαία οικοδομή ή σε ανεξάρτητες οικοδομές ή συνδυασμό τους σε περίμετρο γηπέδων εγκριμένης οικιστικής ανάπτυξης καθώς και μικρές αναπτύξεις και κατασκευές οι οποίες σύμφωνα με το άρθρο 4B του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, μπορούν να εξαιρεθούν από τη διαδικασία έκδοσης Άδειας Οικοδομής με σχετικό Διάταγμα του Υπουργού Εσωτερικών. Οι προϋποθέσεις για την εξαίρεση των πιο πάνω οικοδομών από τη διαδικασία έκδοσης Άδειας Οικοδομής (υποβολή σχεδίων, παροχή σημαντικών πληροφοριών σχετικά με τη γεωμετρία του κτιρίου, κτλ), θα τεθούν σε αντίστοιχα Διατάγματα του Υπουργού Εσωτερικών που θα ετοιμαστούν σε συνεργασία με εκπροσώπους του ΕΤΕΚ και της Ένωσης Δήμων.

Α/Α	Μέτρο/ Ενέργεια	Περιεχόμενο/ Παρατηρήσεις
		Ο μελετητής θα εκδίδει Πιστοποιητικό Έγκρισης της οικοδομής το οποίο θα συνοδεύεται με τα απαραίτητα σχέδια/έγγραφα/μελέτες όπως έχουν υλοποιηθεί (as built drawings) τα οποία θα προωθούνται στην αρμόδια Αρχή. Όπου απαιτείται εκσυγχρονισμός του τίτλου ιδιοκτησίας, η αρμόδια Αρχή θα τα διαβιβάζει στο ΤΚΧ. Σημειώνεται ότι δεν θα απαιτείται η υποβολή Πιστοποιητικού Συμπλήρωσης Εργασιών. Ο έλεγχος από μέρους της αρμόδιας Αρχής στην εν λόγω κατηγορία, θα διενεργείται συστηματικά εκ των υστερών σε δειγματοληπτική βάση που θα καθοριστεί, τόσο σε επίπεδο μελετών, όσο και σε επίπεδο του τι τελικά υλοποιήθηκε στο πλαίσιο ενός συγκεκριμένου ποσοστού των αιτήσεων που υποβάλλονται. <i>Οικοδομική αδειοδότηση για αναπτύξεις Τύπου Β</i> Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται οικοδομές μεσαίου κινδύνου όπου συμπεριλαμβάνονται οι αναπτύξεις από 5 μέχρι και 50 κατοικίες και άλλοι τύποι ανάπτυξης (καταστήματα, γραφεία, εργοστάσια, κτίρια δημόσιας χρήσης, κτλ.) μέχρι 1.000 τ.μ. για τις οποίες η αρμόδια Αρχή με την υποβολή όλων των απαιτούμενων σχεδίων/εγγράφων, θα εκδίδει αυθημερόν Άδεια Οικοδομής χωρίς οποιοδήποτε εκ των προτέρων περαιτέρω έλεγχο. Με την ολοκλήρωση των εργασιών στην οικοδομή, Πιστοποιητικό Έγκρισης θα εκδίδεται από την αρμόδια Οικοδομική Αρχή εντός καθορισμένου χρονικού διαστήματος. Ο έλεγχος από μέρους της αρμόδιας Αρχής στην εν λόγω κατηγορία, θα διενεργείται συστηματικά εκ των υστερών σε δειγματοληπτική βάση που θα καθοριστεί τόσο σε επίπεδο μελετών, όσο και σε επίπεδο του τι τελικά υλοποιήθηκε στο πλαίσιο ενός συγκεκριμένου ποσοστού των αιτήσεων που υποβάλλονται. <i>Οικοδομική αδειοδότηση για αναπτύξεις Τύπου Γ</i> Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται οικοδομές υψηλού κινδύνου για τις οποίες θα ακολουθείται πλήρης διαδικασία αδειοδότησης, όπου θα υποβάλλονται στην αρμόδια Αρχή για έκδοση Άδειας Οικοδομής, πληρέστερα και πιο λεπτομερή σχέδια και τεκμηρίωση, ανάλογα με τη χρήση και το μέγεθος της ανάπτυξης. Ανάλογα με την πολυπλοκότητα των έργων, που θα καθοριστεί, η Αρχή θα υπόκειται σε συγκεκριμένη προθεσμία για την έκδοση της Άδειας και θα μπορεί να αναθέτει συγκεκριμένους ελέγχους (π.χ. για τη δομική ασφάλεια, την ενεργειακή απόδοση κ.λπ.) σε ανεξάρτητους εμπειρογνώμονες τρίτου μέρους. Ως οικοδομές υψηλού κινδύνου κρίνονται οι μεγάλες αναπτύξεις οι οποίες υπερβαίνουν ένα καθορισμένο εμβαδόν, πχ. εμπορικά κέντρα, στάδια, ξενοδοχεία, νοσοκομεία κτλ. Με την αποπεράτωση του έργου, η έκδοση Πιστοποιητικού Έγκρισης θα πραγματοποιείται από την αρμόδια Αρχή κατόπιν

A/A	Μέτρο/ Ενέργεια	Περιεχόμενο/ Παρατηρήσεις
		εισήγησης που θα υποβληθεί από ανεξάρτητο Τρίτο Μέρος (για τη θεσμοθέτηση του Τρίτου Μέρους βλ. σχετική εισήγηση πιο κάτω). Ο έλεγχος από μέρους της αρμόδιας Αρχής στην εν λόγω κατηγορία, θα διενεργείται σε δειγματοληπτική βάση στο πλαίσιο ενός συγκεκριμένου ποσοστού των αιτήσεων που υποβάλλονται. Σημειώνεται ότι εξαιρούνται οι στρατηγικές αναπτύξεις για τις οποίες θα ισχύει διαφορετικό νομικό πλαίσιο.
3	Διεύρυνση πεδίου εφαρμογής άρθρου 4B του περί Οδών και Οικοδομών νόμου για την εξαίρεση από την διαδικασία οικοδομικής αδειοδότησης	Να εξεταστεί κατά πόσο κάποιες από τις κατηγορίες του Γενικού Διατάγματος Ανάπτυξης του ΤΠΟ (III-XIV) θα μπορούσαν να συμπεριληφθούν κάτω από τις πρόνοιες του Άρθρου 4B του περί Οδών και Οικοδομών, ώστε να μην χρειάζονται να ακολουθήσουν τη διαδικασία της οικοδομικής αδειοδότησης.
4	Εφαρμογή Μητρώου Μελετητών και Επιβλεπόντων Μηχανικών	Ενίσχυση της ανεξαρτησίας και αμεροληψίας των επαγγελματιών μελετητών και επιβλεπόντων μηχανικών, μέσω της υποχρεωτικής επαγγελματικής τους ασφάλιση, τη δημιουργία μηχανισμών ταχύτερης επιβολής (λήψη επαρκών μέτρων) και την ενίσχυση της αρχικής και συνεχιζόμενης εκπαίδευσης των μελετητών που εμπλέκονται στις διαδικασίες αδειοδότησης, κάτι το οποίο αναμένεται να υλοποιηθεί με την προώθηση των απαραίτητων τροποποιήσεων από το Υπουργείο Μεταφορών, Επικοινωνιών και Έργων και το ΕΤΕΚ, για τη ψήφιση των σχετικών Κανονισμών που αφορούν το Μητρώο Μελετητών και Επιβλεπόντων Μηχανικών. Θα πρέπει να συντονιστούν ενέργειες προς επίσπευση της ψήφισης των σχετικών Κανονισμών.
5	Διαβουλεύσεις κατά την εξέταση της πολεοδομικής και οικοδομικής αδειοδότησης	Υπό ευθύνη του αιτητή, οι καθορισμένες διαβουλεύσεις ανάλογα με τον Τύπο ανάπτυξης θα πρέπει να προηγούνται της κατάθεσης των αιτήσεων και να επισυνάπτονται στην κατάθεση της αίτησης για αδειοδότηση. Θα πρέπει να καταρτιστεί κατάλογος με τις αρμόδιες Αρχές που θα συμμετέχουν στη διαβούλευση τόσο στο στάδιο της εξέτασης της αίτησης για Πολεοδομική Άδεια όσο και στην Άδεια Οικοδομής, τηρώντας την αρχή ότι δεν θα πρέπει να επαναλαμβάνεται διαβούλευση για τις ίδιες απαιτήσεις. Όπου η αρμόδια Αρχή κρίνει ότι επιβάλλεται να πραγματοποιηθεί περαιτέρω διαβούλευση, αυτή θα πραγματοποιείται από την αρμόδια Αρχή. Σε περίπτωση που η διαβούλευση με άλλες Αρχές κρίνεται απαραίτητη, θα πρέπει οι Αρχές, να υποχρεωθούν να αντιδράσουν εντός ορισμένης προθεσμίας και αν δεν αντιδράσουν, η σιωπή θα σημαίνει συναίνεση.

A/A	Μέτρο/ Ενέργεια	Περιεχόμενο/ Παρατηρήσεις
6	Υποβολή έκθεσης επίβλεψης από τον επιβλέποντα μηχανικό σε αρμόδια Αρχή σε διακριτά στάδια πριν την ολοκλήρωση των εργασιών	Αφορά την υποχρεωτική κοινοποίηση της προόδου του έργου από τον επιβλέποντα μηχανικό στην Οικοδομική Αρχή κατά συγκεκριμένες ενδιάμεσες φάσεις όπως πχ. στο στάδιο θεμελίωσης του κτιρίου ή/και την ολοκλήρωση του φέροντος οργανισμού. Τα στάδια της υποχρέωσης υποβολής έκθεσης επίβλεψης από τον επιβλέποντα μηχανικό σε αρμόδια Αρχή θα καθοριστούν σε συνεργασία με το ΕΤΕΚ και την Ένωση Δήμων. Η Οικοδομική Αρχή θα έχει δικαίωμα να ελέγχει επί τόπου σε δειγματοληπτική βάση τις εκθέσεις που υποβάλλονται, ή να ασκεί οποιαδήποτε άλλο οικοδομικό έλεγχο επιθυμεί.
7	Έκδοση βεβαίωσης επιβλέποντα μηχανικού για την επιτάχυνση της διαδικασίας εγγραφής των ακινήτων	Για την επιτάχυνση της διαδικασίας εγγραφής των ακινήτων, ο επιβλέπων μηχανικός, αμέσως μετά την ολοκλήρωση του κελύφους, θα εκδίδει βεβαίωση ότι οι συγκεκριμένες εργασίες έχουν κατασκευαστεί με βάση την εκδοθείσα Άδεια Οικοδομής. Η βεβαίωση θα διαβιβάζεται στο ΤΚΧ και στην αρμόδια Οικοδομική Αρχή. Το ΤΚΧ θα προβαίνει σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για ολοκλήρωση της εγγραφής του ακινήτου πριν ή ταυτόχρονα με την παράδοση του.
8	Δημιουργία του θεσμού του Ελεγκτή Δόμησης Τρίτου Μέρους προς ενίσχυση του οικοδομικού ελέγχου	Πέραν της αρμοδιότητας που έχει η αρμόδια Αρχή για οικοδομικό έλεγχο σε οποιαδήποτε στάδιο, η Οικοδομική Αρχή θα είναι υποχρεωμένη να διενεργεί ελάχιστο (καθορισμένο) αριθμό οικοδομικών ελέγχων, είτε η ίδια είτε μέσω ανάθεσης σε ανεξάρτητο και αμερόληπτο Ελεγκτή Δόμησης Τρίτου Μέρους για αναπτύξεις χαμηλού ή και μεσαίου κινδύνου. Για το σκοπό αυτό θα θεσμοθετηθεί το πλαίσιο λειτουργίας και συντήρησης της διαδικασίας Ελεγκτών Δόμησης Τρίτου Μέρους. Ο εν λόγω θεσμός θα αφορά ιδιώτες επαγγελματίες οι οποίοι θα επιλέγονται με κλήρωση και οι οποίοι μέσω δομημένου και αμερόληπτου τρόπου θα ασκούν οικοδομικό έλεγχο εκ μέρους της αρμόδιας Αρχής. Το κόστος της διαδικασίας αυτής θα το επωμίζονται οι αιτητές και θα καθορίζεται στα δικαιώματα που θα πρέπει να καταβληθούν για την αδειοδότηση. Σημειώνεται ότι για αναπτύξεις υψηλού ρίσκου θα είναι υποχρεωτικός ο συγκεκριμένος τμηματικός έλεγχος της προόδου των εργασιών στο εργοτάξιο από ελεγκτή δόμησης Τρίτου Μέρους. Ο Ελεγκτής Δόμησης Τρίτου Μέρους θα ελέγχει την πιστότητα της ανάπτυξης όπως υλοποιείται σε σχέση με το τι αδειοδοτήθηκε.
9	Έκδοση Βεβαίωσης επιβλέποντος μηχανικού για ηλεκτροδότηση της οικοδομής	Η αίτηση που υποβάλλεται στην ΑΗΚ για έλεγχο της ηλεκτρικής εγκατάστασης για μόνιμη παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, να συνοδεύεται από βεβαίωση του επιβλέποντα μηχανικού, η οποία να αναφέρει ότι είτε έχει εκδώσει Πιστοποιητικό Έγκρισης για ανάπτυξη Τύπου Α, είτε το Πιστοποιητικό Συμπλήρωσης Εργασιών για ανάπτυξη Τύπου Β ή Γ έχει υποβληθεί στην αρμόδια Οικοδομική Αρχή. Για το σκοπό αυτό θα πρέπει να τροποποιηθούν κατάλληλα οι περί Ηλεκτρισμών Κανονισμοί με την ετοιμασία σχετικού προσχεδίου.

A/A	Μέτρο/ Ενέργεια	Περιεχόμενο/ Παρατηρήσεις
10	Διαδικασία αδειοδότησης υφιστάμενων μη αδειοδοτημένων οικοδομών	Ο αιτητής θα πρέπει να υποβάλει στην αρμόδια Αρχή σχετική αίτηση, η οποία θα έχει αναδρομική εφαρμογή και θα σχετίζεται με προηγούμενες μη εξουσιοδοτημένες εργασίες, δηλ. εργασίες που πραγματοποιήθηκαν χωρίς τη συναίνεση των Οικοδομικών Κανονισμών από την ημερομηνία εφαρμογής τους. Σκοπός της διαδικασίας, είναι η τακτοποίηση των μη εξουσιοδοτημένων έργων και η απόκτηση Πιστοποιητικού Νομιμοποίησης. Πιστοποιητικό Νομιμοποίησης εκδίδεται από την αρμόδια Αρχή ικανοποιηθεί ότι ο αιτητής έχει αποδείξει τη συμμόρφωσή του με τους Οικοδομικούς Κανονισμούς. Με την παραλαβή της αίτησης, η αρμόδια Αρχή ελέγχει τις πληροφορίες που υποβλήθηκαν και εξετάζει το ενδεχόμενο επιθεώρησης του κτιρίου, περιλαμβανομένης οποιασδήποτε εργασίας κριθεί απαραίτητη όπως άνοιγμα θεμελίων, για διασφάλιση της επάρκειας. Το πλαίσιο του ελέγχου θα καθοριστεί σε συνεργασία με το ΕΤΕΚ και την Ένωση Δήμων. Ο αιτητής θα επιβαρύνεται με πρόσθετο κόστος από την συνήθη προβλεπόμενη διαδικασία ώστε να μην προτρέπονται οι αιτητές στην χρήση της πρόνοιας αυτής. Θα υπάρχουν οικονομικές εκπτώσεις έως καθορισμένες ημερομηνίες ώστε να ενθαρρυνθεί η εφαρμογή της διαδικασίας ενώ αντίθετα πέραν συγκεκριμένης ημερομηνίας θα τεθούν επιπλέον πρόσθετες οικονομικές επιβαρύνσεις. Η διαδικασία αυτή δεν θα έχει ημερομηνία λήξης.
11	Αδειοδότηση προσωρινών κατασκευών	Για την αδειοδότηση προσωρινών κατασκευών, θα πρέπει να προβλεφθεί σχετική διαδικασία αδειοδότησης όπως κατασκευές/βάθρα για εκδηλώσεις, συναυλίες κτλ. καθώς και διαφημιστικών πινακίδων
12	Αναθεώρηση υπολογισμού καταβολής δικαιωμάτων για την έκδοση άδειας	Θα πρέπει να ετοιμαστεί αναθεώρηση προς απλοποίηση του υπολογισμού καταβολής δικαιωμάτων για την έκδοση οικοδομικής άδειας αφού προηγηθεί σχετική μελέτη για υπολογισμό των εξόδων εξέτασης των αιτήσεων από τις αρμόδιες Αρχές, συμπεριλαμβάνοντας το απαιτούμενο κόστος που θα καταβάλλεται για τη διαδικασία μέσω Ελεγκτών Δόμησης Τρίτου Μέρους. Η κατηγοριοποίηση των οικοδομών να ακολουθεί την ίδια κατηγοριοποίηση που γίνεται για τον υπολογισμό των δικαιωμάτων για την Πολεοδομική Άδεια.
13	Θεσμοθέτηση Συμβουλευτικής Επιτροπής για την Αδειοδότηση της Ανάπτυξης	Η Συμβουλευτική Επιτροπή για την Αδειοδότηση της Ανάπτυξης επικουρεί τον Υπουργό Εσωτερικών για την εφαρμογή του νομοθετικού πλαισίου και θα συνέρχεται σε τακτά διαστήματα για το σκοπό αυτό. Η Επιτροπή αυτή θα δύναται να προβαίνει σε προεργασία για την υποβολή εισηγήσεων και σχεδίων δράσης για την αναθεώρηση της νομοθεσίας που αφορά την αδειοδότηση της ανάπτυξης. Η Επιτροπή ανά πενταετία θα υποβάλλει σχετική έκθεση στον Υπουργό.

A/A	Μέτρο/ Ενέργεια	Περιεχόμενο/ Παρατηρήσεις
14	Διασφάλιση αιτητή - μελετητή	Διασφάλιση της αμοιβής των μελετητών μέσω σύμβασης μεταξύ Εντολέα και Μελετητή για περαιτέρω ενίσχυση της ανεξαρτησίας και αμεροληψίας τους. Σκοπός η διασφάλιση της εξόφλησης των μελετητών για τις υπηρεσίες που παρείχαν μέχρι και το στάδιο της κατάθεσης της μελέτης για άδεια. Το ύψος της αμοιβής θα συμφωνείται ελεύθερα μεταξύ μελετητή και αιτητή. Θα πρέπει να δημιουργηθεί πλαίσιο που να διασφαλίζει τόσο τον μελετητή όσο και τον αιτητή (π.χ. με την υποχρεωτική υπογραφή συμβολαίου για τη δέσμευση και των δύο μερών) ώστε να είναι από τη μια δυνατή η έκδοση βεβαίωσης εξόφλησης που να κατατίθεται με την αίτηση αδειοδότησης, από την άλλη όμως να αποφεύγεται η δημιουργία καταστάσεων που δυνατό να προκαλέσουν προβλήματα στην αδειοδότηση της ανάπτυξης.
15	Ασφάλεια κρυφών ελαττωμάτων	Να εξεταστεί η θεσμοθέτηση της υποχρεωτικής ασφάλισης κρυφών ελαττωμάτων για συγκεκριμένους τύπους ανάπτυξης π.χ. περιπτώσεις μεγάλων αναπτύξεων, αναπτύξεων από επιχειρηματίες ανάπτυξης γης και περιπτώσεις κτηρίων κύριας σημασίας.
16	Εξέταση δημιουργίας Συμβουλίου Έγγραφής Εταιρειών Ανάπτυξης Γης και Οικοδομών	Εξέταση του ενδεχομένου ρύθμισης του επιχειρηματία ανάπτυξης γης και κατά πόσο απαιτείται η δημιουργία Συμβουλίου Έγγραφής Εταιρειών Ανάπτυξης Γης και Οικοδομών. Το ΕΤΕΚ θα εξετάσει το θέμα και θα υποβάλει Έκθεση αναφορικά με την αναγκαιότητα δημιουργίας Συμβουλίου Έγγραφής Εταιρειών Ανάπτυξης Γης και Οικοδομών. Η Έκθεση, στην περίπτωση που η δημιουργία θεωρείται απαραίτητη, θα περιλαμβάνει περιγραφή του σχετικού πλαισίου και τις απαιτήσεις και προϋποθέσεις για να μπορέσει κάποιος να εγγραφεί και να δραστηριοποιηθεί στον τομέα της ανέγερσης και πώλησης ακινήτων.
17	Ενσωμάτωση Βασικών Απαιτήσεων Δομικών Κατασκευών στον περί Οδών και Οικοδομών Νόμο	Αναφορά στις Βασικές Απαιτήσεις Δομικών Κατασκευών, οι οποίες θα αποτελούν και το στόχο της Νομοθεσίας. Οι Βασικές Απαιτήσεις καθορίζονται στον Κανονισμό (ΕΚ) 305/2011 για τη θέσπιση εναρμονισμένων όρων εμπορίας προϊόντων του τομέα των δομικών κατασκευών που πρέπει να τηρούνται στα έργα Πολιτικής Μηχανικής, σε όλα τα Κράτη Μέλη. Πρακτική που ακολουθείται από Κράτη Μέλη είναι για κάθε Βασική Απαίτηση ετοιμάζεται ένα Καθοδηγητικό Έγγραφο, με όλες τις τεχνικές λεπτομέρειες και πρόνοιες, η τήρηση των οποίων αποδεικνύει τη συμμόρφωση με το αντίστοιχο σχετικό μέρος της Νομοθεσίας. Στον περί Οδών και Οικοδομών Νόμο η σύνδεση αυτή θα γίνεται μέσω των σχετικών Κανονισμών. Ήδη υιοθετήθηκαν ως Παραρτήματα μέσω των σχετικών Κανονισμών τα εγκριμένα έγγραφα που αφορούν την Πυρασφάλεια και την Ασφάλεια και Προσβασιμότητα Χρήσης.

A/A	Μέτρο/ Ενέργεια	Περιεχόμενο/ Παρατηρήσεις
18	Επάρκεια Οικοδομικών Αρχών	Να δημιουργηθεί το πλαίσιο των απαιτήσεων λειτουργίας των Οικοδομικών Αρχών. Προκειμένου να διασφαλιστεί υψηλή ποιότητα των υπηρεσιών των αρμόδιων Αρχών, θα πρέπει να καθοριστούν τα απαραίτητα προσόντα/ ικανότητες που θα πρέπει να κατέχει το προσωπικό που θα διαχειρίζεται τη διαδικασία αδειοδότησης της ανάπτυξης. Επίσης θα πρέπει να θεσμοθετηθεί υποχρεωτική εκπαίδευση του τεχνικού προσωπικού σε θέματα νομοθεσίας, διαδικασιών, ελέγχων μελετών και εγγράφων κ.λπ. Επιπρόσθετα, οι Αρχές θα πρέπει να διαθέτουν τα κατάλληλα τεχνικά μέσα (π.χ. εξοπλισμό πληροφορικής). Οι αρμόδιες Αρχές Αδειοδότησης θα πρέπει να εφαρμόζουν Σύστημα Διαχείρισης Ποιότητας ISO 9001, έτσι ώστε να διασφαλίζεται η τυποποίηση των διαδικασιών αδειοδότησης εντός καθορισμένων χρονοδιαγραμμάτων αλλά και ο εντοπισμός αδυναμιών ή/και ελλείψεων με την απαραίτητη λήψη διορθωτικών και προληπτικών μέτρων. Σημειώνεται ότι στο στάδιο αυτό παράλληλα πραγματοποιείται εξέταση του θέματος του επαναπροσδιορισμού και εκ νέου θεσμοθέτησης των αρμοδίων Αρχών Αδειοδότησης μέσω της Μεταρρύθμισης της Τοπικής Αυτοδιοίκησης. Η θεσμοθέτηση των Αρχών Αδειοδότησης στην Τοπική Αυτοδιοίκηση για την έκδοση των Πολεοδομικών και Αδειών Οικοδομής θα επιφέρει οικονομίες κλίμακας καθώς και συνέργειες ως προς την εξοικονόμηση της διαχείρισης των αναγκαίων πόρων, με αποτέλεσμα τη μείωση του κόστους των υπηρεσιών, την ομοιομορφία στην εξέταση των αιτήσεων προς αδειοδότηση και ιδιαίτερα τον έλεγχο υλοποίησης της ανάπτυξης.
19	Κατάρτιση προγράμματος εφαρμογής βραχυπρόθεσμων μέτρων Νέας Πολιτικής Αδειοδότησης, καθώς και επικοινωνιακή στρατηγική	Θα πρέπει να καταρτιστεί ειδικό Πρόγραμμα Εφαρμογής της Νέας Πολιτικής Αδειοδότησης, ώστε να διασφαλιστεί η ομαλή λειτουργία και μετάβαση στις νέες διαδικασίες. Παράλληλα, θα πρέπει να ετοιμαστεί επικοινωνιακή στρατηγική για τους κύριους εμπλεκόμενους και ενδιαφέροντα μέρη, που είναι τα Κοινοβουλευτικά Κόμματα (που εκπροσωπούνται στην Κοινοβουλευτική Επιτροπή Εσωτερικών), η Ένωση Δήμων, οι Πολεοδομικές και Οικοδομικές Αρχές και τα μέλη του ΕΤΕΚ και οι σχετικοί επαγγελματικοί Σύνδεσμοι (μελετητές και επιβλέποντες μηχανικοί). Στόχος είναι η προσέγγιση στα κύρια μέρη και μέσω του διαλόγου να επιτευχθεί η μέγιστη δυνατή συναίνεση.