



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
Γραφείο Γενικού Διευθυντή

Αρ. Φακ.: 05.13.022
06.03.005.026

23 Απριλίου, 2025

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΥΠΕΣ Γ.Ε. 34

Προέδρους Επαρχιακών Οργανισμών Αυτοδιοίκησης,

Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως,

Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας,

Ανέγερση και Χρήση Παράνομων Οικοδομών

Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος και ο περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμος καθορίζουν με σαφή τρόπο ότι δεν μπορεί να ξεκινήσει οποιαδήποτε ανάπτυξη ακινήτου, χωρίς να χορηγηθεί πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής από την αρμόδια Πολεοδομική και Οικοδομική Αρχή. Οι δύο αυτές άδειες θέτουν συγκεκριμένους όρους με τους οποίους μπορεί να υλοποιηθεί η ανάπτυξη. Δυστυχώς, σε ορισμένες περιπτώσεις, προχώρησε οικοδομική ανάπτυξη χωρίς την απαραίτητη πολεοδομική άδεια ή/και άδεια οικοδομής, ενώ σε άλλες περιπτώσεις η ανάπτυξη υλοποιήθηκε χωρίς να τηρηθούν οι πολεοδομικοί/οικοδομικοί όροι που τέθηκαν. Το γεγονός αυτό έχει ως συνέπεια την ανέγερση αυθαίρετων οικοδομών για τις οποίες, μεταξύ άλλων, δεν κατέστη δυνατό να εξασφαλιστεί τελική έγκριση και να εκδοθούν τίτλοι ιδιοκτησίας για χιλιάδες αγοραστές. Είναι επιπρόσθετα χιλιάδες οι περιπτώσεις που εκδόθηκαν τίτλοι με σημειώσεις ή με μη εξουσιοδοτημένες εργασίες, γεγονός το οποίο δημιουργεί δυσμενείς επιπτώσεις στην αγορά ακινήτων.

2. Το Υπουργείο Εσωτερικών προσβλέπει σε τερματισμό του φαινομένου ανέγερσης οικοδομών χωρίς τις απαραίτητες άδειες και λαμβάνει σειρά μέτρων για ρύθμιση του ζητήματος. Με την εφαρμογή της μεταρρύθμισης της τοπικής αυτοδιοίκησης, δημιουργούνται οι προϋποθέσεις για οριστική επίλυση του προβλήματος χρησιμοποιώντας τους μηχανισμούς που θα έχουν οι νέοι Επαρχιακοί Οργανισμοί Αυτοδιοίκησης, μέσα και από τους νεοσύστατους τομείς επιβολής. Η εν λόγω ανάγκη, καθίσταται ακόμη πιο επιτακτική, λαμβάνοντας υπόψη την εφαρμογή της νέας διαδικασίας αδειοδότησης για μικρότερες αναπτύξεις, η οποία τέθηκε σε πλήρη εφαρμογή μόλις πρόσφατα και σύμφωνα με την οποία οι Επαρχιακοί Οργανισμοί Αυτοδιοίκησης θα πρέπει να προβαίνουν σε επιτόπιους ελέγχους για διασφάλιση της νομιμότητας των αναπτύξεων.

3. Ως Αρμόδιες Αρχές καλείστε να ενεργείτε αποφασιστικά για τον τερματισμό ή/ και την αποτροπή ενδεχόμενων αυθαιρεσιών που δημιουργούν συνθήκες παρανομίας στα θέματα ανάπτυξης. Συγκεκριμένα, εφιστάται η προσοχή σας στην αναγκαιότητα λήψης άμεσων ενεργειών σε περιπτώσεις που διαπιστώνεται η ανέγερση οποιασδήποτε οικοδομής ή η αλλαγή χρήσης οικοδομής, χωρίς την προηγούμενη εξασφάλιση των απαιτούμενων αδειών, ή η ανέγερση / χρήση οικοδομής, κατά παράβαση των όρων της εξασφαλισθείσας άδειας. Σε περίπτωση που ως Αρμόδια Αρχή διαπιστώσετε την ανέγερση ή χρήση οποιασδήποτε οικοδομής, κατά παράβαση του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου ή/και του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, παρακαλείστε όπως:

- i. Προωθείτε αποφασιστικά και αυστηρά τη λήψη μέτρων, με βάση τις αρμοδιότητες και τις εξουσίες που σας παρέχονται στον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο και στον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο.
- ii. Προβαίνετε άμεσα σε καταγγελία των εμπλεκόμενων Μελετητών στο ΕΤΕΚ, με σκοπό τη διερεύνηση των συμβάντων, μέσω πειθαρχικής διαδικασίας και τη λήψη των ενδεικνυόμενων μέτρων, όπως προβλέπεται στον περί Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου Νόμο και τους περί Δεοντολογίας των Μελών του Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου Κανονισμούς, με κοινοποίηση στο Υπουργείο Εσωτερικών.
- iii. Προβαίνετε άμεσα σε καταγγελία των εμπλεκόμενων Εργολάβων / Εργοληπτών στο Συμβούλιο Εγγραφής και Ελέγχου Εργοληπτών και Οικοδομικών και Τεχνικών Έργων, με κοινοποίηση στο Υπουργείο Εσωτερικών.

4. Η λήψη άμεσων ενεργειών απαιτείται και στις περιπτώσεις ανέγερσης οικοδομής σε εκμισθωμένο κρατικό τεμάχιο, πριν την εξασφάλιση των απαιτούμενων αδειών ή κατά παράβαση των όρων της εξασφαλισθείσας άδειας, είτε εάν κρατικό τεμάχιο χρησιμοποιείται χωρίς άδεια ή χωρίς να έχει ολοκληρωθεί η απαιτούμενη διαδικασία εκμίσθωσης / άδειας χρήσης της κρατικής γης. Με βάση το άρθρο 25 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, στην περίπτωση ακίνητης ιδιοκτησίας που ανήκει στην Κυπριακή Δημοκρατία, η οποία είτε εκμισθώνεται είτε παραχωρείται με άδεια χρήσης σε οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, προκειμένου να ανεγείρει οποιαδήποτε οικοδομή, θα πρέπει προηγουμένως να έχουν εξασφαλιστεί όλες οι κατά Νόμο άδειες, ως εάν η εν λόγω ιδιοκτησία να μην ανήκε στη Δημοκρατία. Σε οποιαδήποτε περίπτωση διαπιστωθεί χρήση ή επέμβαση σε κρατικό τεμάχιο, για το οποίο δεν προωθήθηκαν οι απαιτούμενες διαδικασίες εκμίσθωσης, παρακαλώ όπως προβαίνετε άμεσα στη λήψη μέτρων για άρση των επεμβάσεων και ενημερώνετε σχετικά το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας. Διευκρινίζεται ότι η υποβολή αίτησης από μόνη της δεν μπορεί να προκαταλάβει την απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου. Η οποιαδήποτε αίτηση για εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας ή άδειας οικοδομής σε κρατική γη, θα πρέπει να υποβάλλεται μετά από θετική απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου και με πλήρη συμμόρφωση με τους όρους που θέτει αυτό για τη διάθεση της κρατικής γης ή στην περίπτωση εκμίσθωσης ή παραχώρησης Άδειας Χρήσης, μετά τη συνομολόγηση της σχετικής Σύμβασης Μίσθωσης / Άδειας Χρήσης. Άμεσα μέτρα είναι απαραίτητο να λαμβάνει και ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, σε περίπτωση που διαπιστώνεται επέμβαση σε κρατική γη ή χρήση κρατικής γης χωρίς την υπογραφή Σύμβασης Μίσθωσης/Άδειας Χρήσης ή κατά παράβαση των όρων Σύμβασης Μίσθωσης.

5. Είναι αναγκαίο, επίσης, να γίνει πλήρως κατανοητό ότι κανένας δεν νομιμοποιείται να αρχίσει εργασίες σε οποιοδήποτε τεμάχιο, περιλαμβανομένων κρατικών τεμαχίων, με το αιτιολογικό ότι έχει υποβληθεί αίτηση για πολεοδομική άδεια με βάση τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο ή αίτηση για άδεια οικοδομής με βάση τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο ή αίτηση για εκμίσθωση κρατικής γης με βάση τους περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας της Δημοκρατίας (Διάθεση) Κανονισμούς, πριν τη χορήγηση της σχετικής άδειας ή μίσθωσης.

6. Παρακαλώ όπως δώσετε οδηγίες στους αρμόδιους Λειτουργούς του Οργανισμού/Τμήματός σας για πιστή εφαρμογή της παρούσας Εγκυκλίου.



Δρ Ελίκκος Ηλία
Γενικός Διευθυντής

- Κοιν: - Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας
- Αρχηγό Αστυνομίας
 - Πρόεδρο Ένωσης Δήμων Κύπρου
 - Πρόεδρο Ένωσης Κοινοτήτων Κύπρου
 - Πρόεδρο Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου
 - Πρόεδρο Συμβουλίου Εγγραφής και Ελέγχου Εργοληπτών και Οικοδομικών και Τεχνικών Έργων
 - Διευθυντή Τμήματος Περιβάλλοντος
 - Έπαρχους
 - Πρόεδρο Συμβουλίου Μελέτης Παρεκκλίσεων
 - Πρόεδρο Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Κύπρου
 - Πρόεδρο Συλλόγου Πολιτικών Μηχανικών Κύπρου
 - Πρόεδρο Συνδέσμου Πολιτικών Μηχανικών και Αρχιτεκτόνων Κύπρου
 - Πρόεδρο Συνδέσμου Πολεοδόμων Κύπρου
 - Πρόεδρο Συνδέσμου Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών Κύπρου
 - Πρόεδρο Παγκύπριας Οργάνωσης Ελεύθερων Επαγγελματιών Μελετητών Αρχιτεκτόνων και Πολιτικών Μηχανικών (ΠΟΕΕΜ)
 - Πρόεδρο Παγκύπριου Συνδέσμου Επιχειρηματιών Ανάπτυξης Γης και Οικοδομών
 - Πρόεδρο Συνδέσμου Επιστημόνων Εκτιμητών και Συμβούλων Ακινήτων Κύπρου
 - Πρόεδρο Κυπριακού Συνδέσμου Ιδιοκτητών Ακινήτων
 - Διευθυντή Ομοσπονδίας Συνδέσμων Εργολάβων Κύπρου

Εγκύκλιος_34_20250423