

Ε.Ε.Παρ.ΙΙΙ(Ι)
Αρ. 5983, 28.11.2025
Αριθμός 351

Κ.Δ.Π. 351/2025

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, 17(Ι) ΤΟΥ 2019, 53(Ι) ΤΟΥ 2021, 132(Ι) ΤΟΥ 2022, 60(Ι) ΤΟΥ 2023, 89(Ι), 113(Ι) ΚΑΙ 145(Ι) ΤΟΥ 2024 ΚΑΙ 3(Ι) ΤΟΥ 2025)

Διάταγμα με βάση το άρθρο 4Β

Ο Υπουργός Εσωτερικών, ασκώντας τις εξουσίες που παρέχονται με βάση το άρθρο 4Β 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 (Εξαίρεση από την υποχρέωση εξασφάλισης άδειας οικοδομής για μικρές μονάδες αφαλάτωσης θαλασσινού νερού με εμβαδόν μέχρι 20 τ.μ.) Ειδικό Διάταγμα Εξαίρεσης του 2025.
Ερμηνεία.	2. Για το σκοπό του παρόντος Διατάγματος, εκτός αν από το κείμενο προκύπτει διαφορετική έννοια-«αρμόδια αρχή» έχει την έννοια που αποδίδεται στο άρθρο 2 του Νόμου· «ιδιοκτήτης» έχει την έννοια που αποδίδεται στο άρθρο 9Α του Νόμου· «Νόμος» σημαίνει τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται.
Πεδίο εφαρμογής.	3. Το παρόν Διάταγμα εφαρμόζεται για μικρές μονάδες αφαλάτωσης θαλασσινού νερού δυναμικότητας μέχρι 1.500 κ.μ. ημερησίως και με εμβαδόν μέχρι 20 τ.μ., οι οποίες εξαιρούνται από την υποχρέωση εξασφάλισης άδειας οικοδομής υπό τις προϋποθέσεις του παρόντος Διατάγματος, και οι οποίες αφορούν τις ακόλουθες περιπτώσεις: (α) Εγκατάσταση μικρών ιδιωτικών μονάδων αφαλάτωσης παραγωγής μη πόσιμου νερού για εξυπηρέτηση γεωργικών εκμεταλλεύσεων, ξενοδοχείων, γηπέδων γκολφ, υδροπάρκων, ή άλλων συναφών εγκαταστάσεων. (β) Εγκατάσταση μικρών ιδιωτικών μονάδων αφαλάτωσης σε ξενοδοχειακές μονάδες για παραγωγή πόσιμου νερού. (γ) Εγκατάσταση μικρών μονάδων αφαλάτωσης για σκοπούς ύδρευσης, από τους Επαρχιακούς Οργανισμούς Αυτοδιοίκησης και τις Κοινότητες που είναι Αρχές Υδατοπρομήθειας και για σκοπούς άρδευσης από Τοπικές Αρχές (Δήμοι, Κοινότητες). Νοείται ότι καμία από τις ανωτέρω μονάδες αφαλάτωσης θαλασσινού νερού δεν θα ανηγείρεται/εγκαθίσταται σε τεμάχια που εμπίπτουν στη νεκρή ζώνη ή σε περιοχές στις οποίες η Κυπριακή Δημοκρατία δεν ασκεί αποτελεσματικό έλεγχο.
Σκοπός του παρόντος Διατάγματος.	4. Σκοπός του παρόντος Διατάγματος στο πλαίσιο αντιμετώπισης της λειψυδρίας, είναι η απλοποίηση και επιτάχυνση της διαδικασίας αδειοδότησης μικρών μονάδων αφαλάτωσης, έτσι ώστε η άδεια με βάση τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο να θεωρείται δοσμένη, υπό τις προϋποθέσεις του παρόντος Διατάγματος, ενώ παράλληλα να υποβάλλεται ηλεκτρονικά προς την αρμόδια αρχή, για σκοπούς ενημέρωσης της, κοινοποίηση εξαίρεσης από την υποχρέωση εξασφάλισης άδειας οικοδομής μέσω του πληροφοριακού συστήματος «ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ». Νοείται ότι, μέχρι την υλοποίηση της ένταξης νέας κατηγορίας στο πληροφοριακό σύστημα «ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ», η οποία θα επιτρέπει την ηλεκτρονική υποβολή κοινοποίησης εξαίρεσης για μονάδες αφαλάτωσης, θα υποβάλλεται στην αρμόδια αρχή σε έντυπη μορφή, το έντυπο κοινοποίησης εξαίρεσης που περιλαμβάνεται στο Παράρτημα Ι του παρόντος Διατάγματος.
Γενικές Προϋποθέσεις.	5. Για την εγκατάσταση μικρής μονάδας αφαλάτωσης που περιλαμβάνεται στο άρθρο 3 του παρόντος Διατάγματος, ισχύουν τα ακόλουθα: (α) Τηρούνται οι διατάξεις του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου και των δυνάμει αυτού εκδιδόμενων Κανονισμών, καθώς και οι πρόνοιες του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, όπως αυτοί εκάστοτε τροποποιούνται ή αντικαθίστανται. (β) Τηρούνται οι πρόνοιες του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Γενικού Διατάγματος Ανάπτυξης, με βάση τις οποίες η πολεοδομική άδεια για τις υπό αναφορά εγκαταστάσεις θεωρείται ότι έχει χορηγηθεί. (γ) Τηρούνται οι πρόνοιες της Εντολής του Υπουργού Εσωτερικών που εκδίδεται με βάση τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο ή όπως αυτή εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται, όσον αφορά την ικανοποιητική προσπέλαση στο τεμάχιο στο οποίο θα εγκατασταθεί μονάδα αφαλάτωσης θαλασσινού νερού. (δ) Τηρούνται οι όροι για τις μικρές μονάδες αφαλάτωσης θαλασσινού νερού, όπως αυτοί καθορίζονται στο «Έντυπο Αίτησης Αδειοδότησης Μικρής Ιδιωτικής Μονάδας Αφαλάτωσης» του Υπουργείου Γεωργίας, Αγροτικής Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος.

(ε) Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας εντός τεμαχίου, κατά την κοινοποίηση της εξαίρεσης από την υποχρέωση εξασφάλισης άδειας οικοδομής, θα πρέπει να υποβάλλεται η συγκατάθεση όλων των συνιδιοκτητών για την προτεινόμενη υπό εξαίρεση ανάπτυξη.

(στ) Σε περίπτωση που η μονάδα προτείνεται εντός της Ζώνης Προστασίας της Παραλίας, απαιτείται η εξασφάλιση έγκρισης με βάση το άρθρο 5Α του περί Προστασίας της Παραλίας Νόμου, ως εξής:

- i. από τον οικείο Έπαρχο, στην περίπτωση της παραγράφου 3(α) του παρόντος Διατάγματος (Απόφαση Υπουργικού Συμβουλίου Αρ. 85.949 ημερομηνίας 09/10/2018).
- ii. από τον οικείο Έπαρχο, στην περίπτωση της παραγράφου 3(β) του παρόντος Διατάγματος (Απόφαση Υπουργικού Συμβουλίου Αρ. 97.199 ημερομηνίας 14/11/2024).
- iii. από τον Υπουργό Εσωτερικών, στην περίπτωση της παραγράφου 3(γ) του παρόντος Διατάγματος (Απόφαση Υπουργικού Συμβουλίου ημερομηνίας 26/03/2025 – Αρ. Πρότασης 392/2025).

Νοείται ότι, δεν απαιτείται η υποβολή της πιο πάνω έγκρισης κατά την κοινοποίηση της εξαίρεσης με βάση το παρόν Διάταγμα, καθότι αυτή θα εξετάζεται στο πλαίσιο εξέτασης της αίτησης για Άδεια Έργου Υδροληψίας από το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων.

Απαιτούμενα
έγγραφα/
δικαιώματα για
κοινοποίηση
εξαίρεσης στην
αρμόδια αρχή.

6.-(1) Ο μελετητής, όπως ορίζεται στο Νόμο, υποβάλλει στην αρμόδια αρχή ηλεκτρονικά μέσω του πληροφοριακού συστήματος «ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ», κοινοποίηση της εξαίρεσης από την υποχρέωση εξασφάλισης άδειας οικοδομής για την εγκατάσταση μικρής μονάδας αφαλάτωσης, μαζί με όλα τα υποχρεωτικά επισυναπτόμενα έγγραφα που περιλαμβάνονται στο σύστημα «ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ».

Νοείται ότι, μέχρι την υλοποίηση της ένταξης νέας κατηγορίας στο πληροφοριακό σύστημα «ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ», η οποία θα επιτρέψει την ηλεκτρονική υποβολή κοινοποίησης εξαίρεσης για μονάδες αφαλάτωσης, θα υποβάλλεται στην αρμόδια αρχή σε έντυπη μορφή, το έντυπο κοινοποίησης εξαίρεσης που περιλαμβάνεται στο Παράρτημα Ι του παρόντος Διατάγματος, μαζί με όλα τα υποχρεωτικά επισυναπτόμενα έγγραφα που καθορίζονται σε αυτό.

(2) Σε περίπτωση εγκατάστασης μικρής μονάδας αφαλάτωσης σε υφιστάμενη οικοδομή για παραγωγή νερού με βάση το άρθρο 3 του παρόντος Διατάγματος, η οποία θα εγκατασταθεί εντός του καλυμμένου χώρου της οικοδομής όπως αυτός φαίνεται στα εγκεκριμένα σχέδια της εκδοθείσας Άδειας Οικοδομής, δεν απαιτείται η υποβολή κοινοποίησης της εξαίρεσης στην αρμόδια Αρχή, νοουμένου ότι τηρούνται οι διατάξεις του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου και των δυνάμει αυτού εκδιδόμενων Κανονισμών, καθώς και οι πρόνοιες που καθορίζονται στο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Γενικό Διάταγμα Ανάπτυξης.

(3) Για τις περιπτώσεις που απαιτείται κοινοποίηση εξαίρεσης με βάση το παρόν Διάταγμα, κατά την υποβολή της κοινοποίησης της εξαίρεσης, θα πρέπει να καταβάλλονται δικαιώματα προς την αρμόδια αρχή, με βάση τον Κανονισμό 62 των περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμών.

Διαδικασία
ελέγχου από την
αρμόδια αρχή.

7. (α) Κατά την υποβολή της κοινοποίησης της εξαίρεσης από την υποχρέωση εξασφάλισης άδειας οικοδομής για εγκατάσταση μικρής μονάδας αφαλάτωσης, η αρμόδια αρχή διενεργεί αυθημερόν, ταχύ και συνοπτικό έλεγχο πληρότητας των υποβαλλόμενων εγγράφων.

Νοείται ότι ο έλεγχος της αρμόδιας αρχής αφορά αποκλειστικά την εγκατάσταση της μονάδας αφαλάτωσης, και δεν αφορά το δίκτυο μεταφοράς του έργου υδροληψίας (π.χ. όδευση αγωγού, αντλιοστάσιο, φρεάτιο). Οι λοιπές εγκαταστάσεις δεν αποτελούν αντικείμενο ελέγχου της αρμόδιας αρχής, καθότι εμπίπτουν στο πλαίσιο εξέτασης της αίτησης για Άδεια Έργου Υδροληψίας από το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων.

Νοείται περαιτέρω ότι, σε περίπτωση που κατά τον έλεγχο πληρότητας, η κοινοποίηση εξαίρεσης διαπιστωθεί ως μη πλήρης σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Διατάγματος, η αρμόδια αρχή απέχει από την παραλαβή της, και η ανάπτυξη δεν εξαιρείται από την υποχρέωση εξασφάλισης άδειας με βάση τον Νόμο.

(β) Κατά τον έλεγχο πληρότητας της κοινοποίησης της εξαίρεσης, σε περίπτωση που διαπιστωθούν από την αρμόδια αρχή ουσιώδεις ανακρίβειες/ λάθη ή απαιτείται να υποβληθούν περαιτέρω έγγραφα/ έντυπα/ σχέδια/ μελέτες, η κοινοποίηση εξαίρεσης δεν θα παραλαμβάνεται και θα ενημερώνεται σχετικά ο ιδιοκτήτης (σε περίπτωση που έχει δηλωθεί ως αντιπρόσωπος του ο μελετητής, ο μελετητής).

(γ) Σε περίπτωση επανάληψης του ίδιου φαινομένου από το 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.

(δ) Καμία κοινοποίηση εξαίρεσης που υποβάλλεται με την παρούσα διαδικασία δεν θα παραλαμβάνεται από μελετητή, ο οποίος διαπιστώθηκε ότι είχε επανειλημμένα δηλώσει λανθασμένα στοιχεία σε κοινοποιήσεις εξαίρεσης που υποβλήθηκαν με τη διαδικασία αυτή.

(ε) Η αρμόδια αρχή δύναται ανά πάσα στιγμή, να διενεργήσει έλεγχο, τόσο των υποβληθέντων στοιχείων όσο και της ανεγειρόμενης οικοδομής επί τόπου. Σε περίπτωση που οποιαδήποτε στιγμή διαπιστωθεί από την αρμόδια αρχή ότι έχουν δηλωθεί λανθασμένα στοιχεία που αφορούν ουσιώδη θέματα ή έχουν προβεί σε εργασίες που δεν συμπεριλαμβάνονται στην κοινοποίηση της εξαίρεσης, η παρούσα άδεια παύει αυτόματα να ισχύει, και η αρμόδια αρχή ενημερώνει σχετικά τον ιδιοκτήτη με βάση την αρμοδιότητα της που πηγάζει από την περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών νομοθεσία, καθώς και με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 20 του Νόμου, σύμφωνα με το οποίο η παράβαση διατάγματος το οποίο εκδίδεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4B του Νόμου αποτελεί διάπραξη αδικήματος, και λαμβάνει τα απαραίτητα μέτρα προς άρση της παρανομίας.

(στ) Σε περίπτωση όπου διαπιστωθεί διαφορά μεταξύ των δικαιωμάτων που έχουν καταβληθεί και αυτών που έχουν υπολογιστεί από την αρμόδια αρχή, η αρμόδια αρχή δύναται να ζητήσει αναθεώρηση των δικαιωμάτων.

Ευθύνη
Μελετητών.

8. Ο μελετητής ο οποίος έχει διοριστεί για έργα που περιλαμβάνονται στην κατηγορία ανάπτυξης του παρόντος Διατάγματος, φέρει την πλήρη ευθύνη για την ορθότητα και την ακρίβεια των στοιχείων που περιλαμβάνονται στα απαιτούμενα έγγραφα για κοινοποίηση εξαίρεσης στην αρμόδια αρχή.

Έναρξη ισχύος.

9. Το παρόν Διάταγμα τίθεται σε ισχύ από την ημέρα δημοσίευσης του στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας.

Έγινε στις 25 Νοεμβρίου 2025.

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΙΩΑΝΝΟΥ,
Υπουργός Εσωτερικών.