

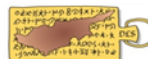
Απλοποίηση Διαδικασίας Οριζόντιας και Κάθετης Διαίρεσης εντός περιοχών ανάπτυξης

Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

Βάσος Γιαζός, Υπεύθυνος Κλάδου Διακατοχής



Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας



Σκοπός

Σκοπός της απλοποίησης της διαδικασίας οριζόντιας και κάθετης διαίρεσης εντός περιοχών ανάπτυξης, είναι η μείωση του χρόνου διεκπεραίωσης της εξέτασης των αιτήσεων από 9 μήνες έως 3 χρόνια (ή και περισσότερους σε κάποιες περιπτώσεις) που είναι σήμερα, σε 3 μήνες περίπου.

Για την επιτυχία της απλοποίησης, θα πρέπει να εξασφαλιστεί ότι οι πιο κάτω συντελεστές θα διαφοροποιήσουν τις διαδικασίες τους ανάλογα:

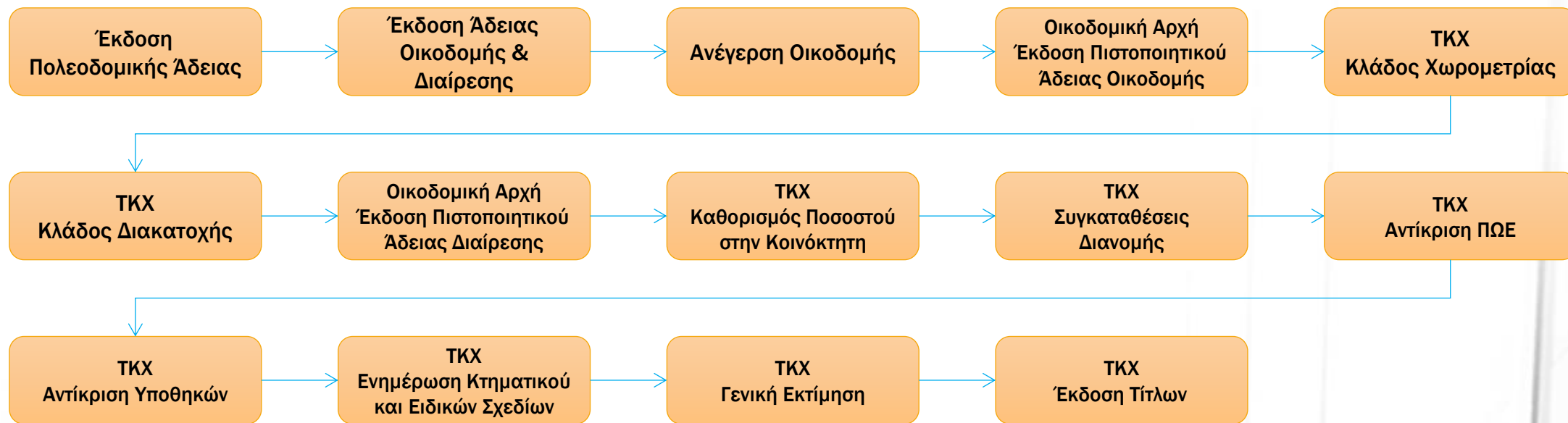
- Αρμόδιες Πολεοδομικές Αρχές
- Αρμόδιες Οικοδομικές Αρχές
- Ιδιώτες Αρμόδιοι Χωρομέτρες
- Πιστωτικά Ιδρύματα
- Επιχειρηματίες Ανάπτυξης Γης

Η βασική αρχή στην οποία βασίζεται η νέα διαδικασία είναι ότι για να γίνει αποδεκτή από το ΤΚΧ η αίτηση διαίρεσης, θα πρέπει απαραίτητα να προσκομίζονται ΟΛΑ τα απαιτούμενα έγγραφα.

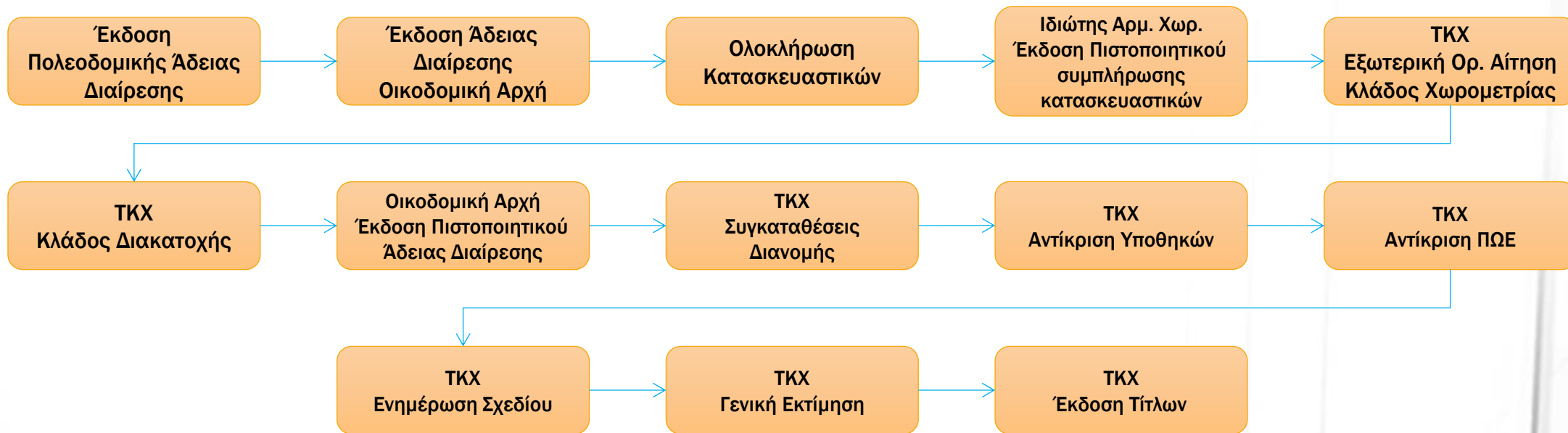
Η θέση αυτή ενισχύεται από τα ευρήματα του οίκου Ernst & Young (EY) στην Έκθεσή του, η οποία ετοιμάστηκε στο πλαίσιο της Τεχνικής Βοήθειας που εξασφάλισε το ΤΚΧ από την Ε.Ε. (Reform/SC2022/001).



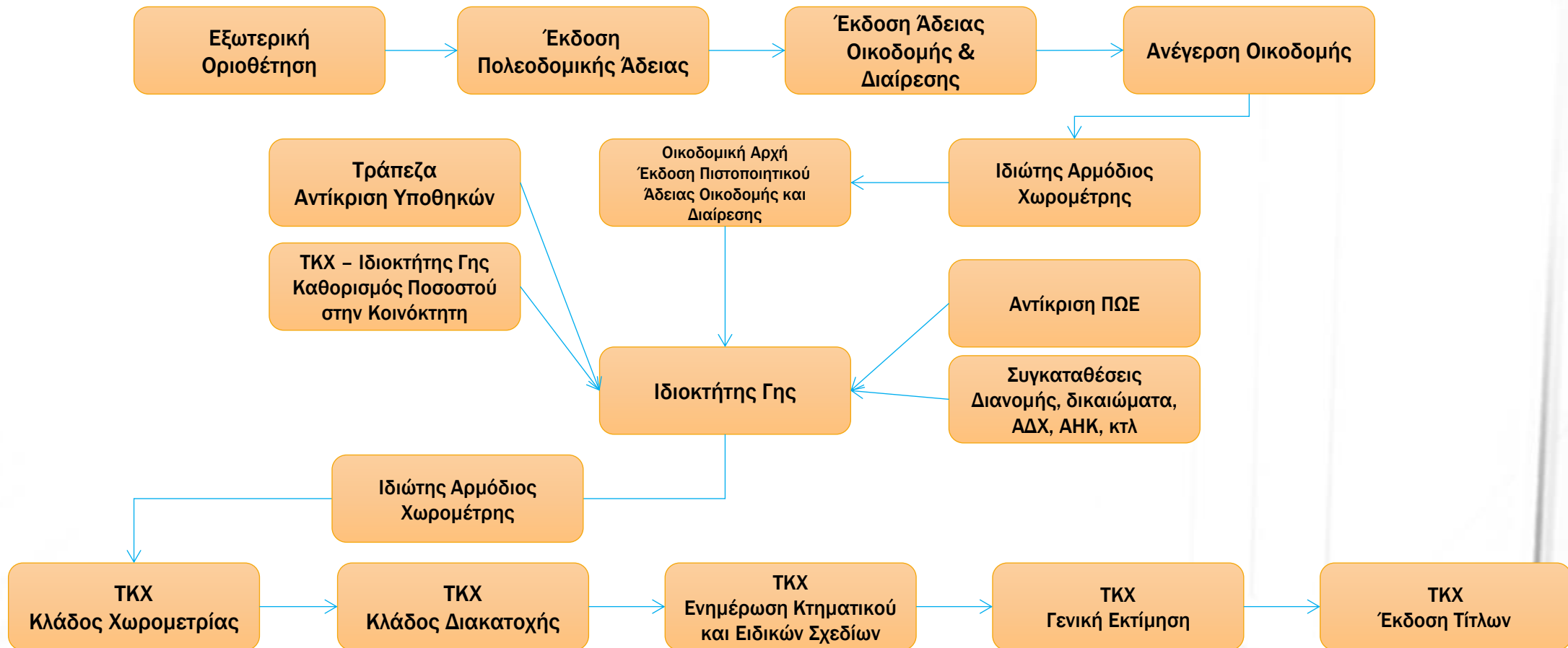
Υφιστάμενη Διαδικασία (Οριζόντια Διαίρεση)



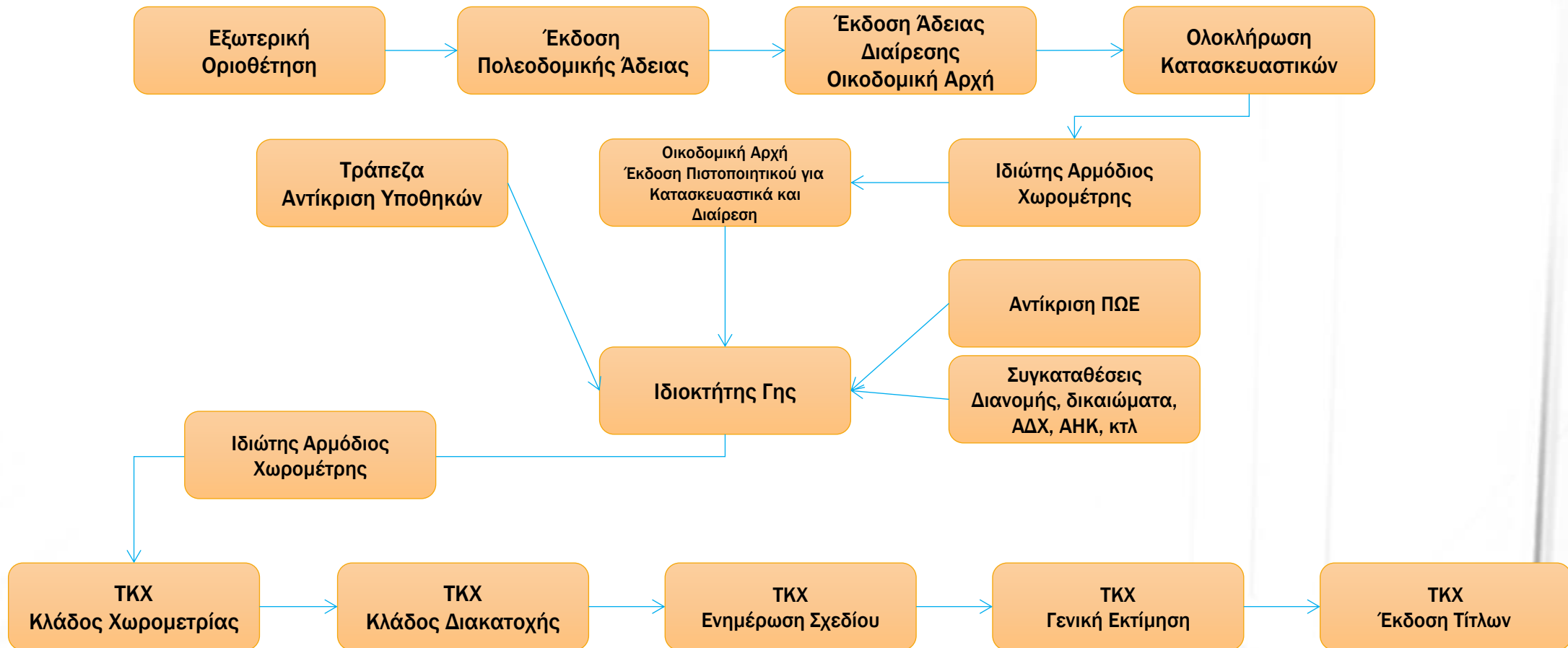
Υφιστάμενη Διαδικασία (Κάθετη Διαίρεση)



Νέα Διαδικασία (Οριζόντια Διαίρεση)



Νέα Διαδικασία (Κάθετη Διαίρεση)



Βασικές Διαφοροποιήσεις της Διαδικασίας

- **ΟΛΑ ΤΑ ΑΠΑΡΑΙΤΗΤΑ ΕΓΓΡΑΦΑ ΘΑ ΠΡΟΣΚΟΜΙΖΟΝΤΑΙ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΥΠΟΒΟΛΗ ΤΗΣ ΑΙΤΗΣΗΣ**
 - Απαιτείται η εξωτερική οριοθέτηση του υπό ανάπτυξη ακινήτου πριν την υποβολή των αιτήσεων στις Αρμόδιες Αρχές.
 - Οι Ιδιώτες Αρμόδιοι Χωρομέτρες προσκομίζουν στην Αρμόδια Οικοδομική Αρχή τα σχετικά έγγραφα για την έκδοση ΟΛΩΝ των Πιστοποιητικών.
 - Οι Αρμόδιες Οικοδομικές Αρχές μαζί με το Πιστοποιητικό της Άδειας Οικοδομής θα εκδίδουν και το Πιστοποιητικό της Άδειας Διαίρεσης έχοντας την πλήρη ευθύνη για την υλοποίηση της ανάπτυξης σύμφωνα με τους όρους των Αδειών που έχουν εκδώσει.
 - Οι ιδιοκτήτες θα προσκομίζουν στο ΤΚΧ τυχόν Δήλωση Διανομής καθώς και οποιεσδήποτε άλλες αναγκαίες συγκαταθέσεις.
 - Οι ιδιοκτήτες θα προσκομίζουν τις συγκαταθέσεις των Τραπεζών αναφορικά με την αντικατάσταση των Υποθηκών.
 - Οι ιδιοκτήτες θα προσκομίζουν δήλωση με αντίκριση των ΠΩΕ.
 - Οι ιδιοκτήτες σε συνεργασία με τον Κλάδο Εκτιμήσεων του ΤΚΧ θα καθορίζουν το ποσοστό στην Κοινόκτητη Οικοδομή, πριν από την κατάθεση της αίτησης στο ΤΚΧ.



Σημασία της Εξωτερικής Οριοθέτησης

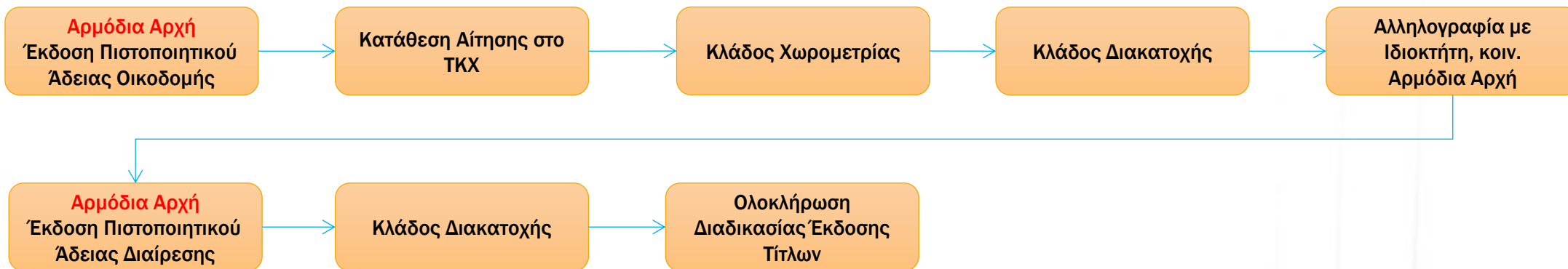
Η Εξωτερική Οριοθέτηση θα αποτελεί προϋπόθεση για την κατάθεση των Αδειών ώστε:

- Να διασφαλίζεται με ακρίβεια ο χωρικός προσδιορισμός του υπό ανάπτυξη τεμαχίου και να υπολογίζεται το πραγματικό εμβαδό του.
- Να εξασφαλίζεται ότι η σκοπούμενη ανάπτυξη θα υλοποιηθεί εντός του υπό ανάπτυξη τεμαχίου, και θα μειώνει την πιθανότητα επεμβάσεων σε γειτονικά ακίνητα.
- Να εξασφαλίζεται ότι με βάση τα πιο πάνω η αρμόδια οικοδομική αρχή θα δύναται να εκδίδει όλα τα σχετικά πιστοποιητικά (πιστοποιητικό άδειας οικοδομής και διαίρεσης).

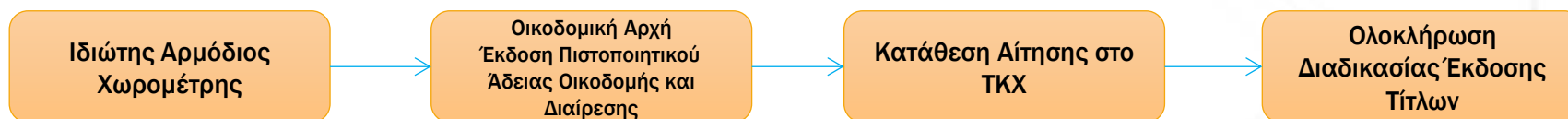


Έκδοση Πιστοποιητικού Άδειας Διαίρεσης

Υφιστάμενη Διαδικασία



Νέα Διαδικασία



Έκδοση Πιστοποιητικού Άδειας Διαίρεσης

Υφιστάμενη Διαδικασία για την έκδοση του Πιστοποιητικού Άδειας Διαίρεσης:

- Αφού κατατεθεί η αίτηση στο ΤΚΧ και ολοκληρωθεί η Χωρομετρική Εργασία, αποστέλλεται από τον Κλάδο Διακατοχής επιστολή στον ιδιοκτήτη με κοινοποίηση στην Αρμόδια Αρχή ώστε να προσκομιστεί το σχετικό Πιστοποιητικό.

Η επιστολή περιλαμβάνει:

ΤΜΗΜΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΚΑΙ ΧΩΡΟΜΕΤΡΙΑΣ
 Αρ. Φακέλου: 1/ΑΣ /1237/2022 ΕΠΑΡΧΙΑΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΓΡΑΦΕΙΟ 100
 Αρ. Τηλ.: 22400748 ΔΕΥΚΕΣΙΑΣ
 Αρ. φαξ: 2272358 07/11/2022

Όνομα(τα) Διηγή(όν) Διευθυντή: [Redacted]
 ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ

Ανατρέχον στην αίτηση σας με τον πιο πάνω αριθμό και σας πληροφορώ ότι η χωρομετρική εργασία έχει συμπληρωθεί. Για τη συνέχιση της διαδικασίας πρέπει να παρουσιάσετε στο Γραφείο μου το πιο κάτω έγγραφο ή να καταρτίσετε ίδιος, αναφέροντας στο πάνω:

- Πιστοποιητικό Ήρωσης για την άδεια κατακόρυφου/οριζοντιογράφησης με αριθμό 80/2021 ημερομηνίας 16/12/2021 αριθμός φακέλου ΔΣΑ/63/2020
- Εξουσιοποίηση: Σχετικό σχέδιο, ειδικά σχέδια και κατάλογος των εμβαδών/υποδιακτοχών.

Εξουσιοποίηση: Είμαι Ήρωσης [Redacted]

Για Επαρχιακό Κτηματολογικό Λειτουργό ΔΕΥΚΕΣΙΑΣ

Σημείωση: 1. Όλα τα ζητούμενα έγγραφα πρέπει απαραίτητα να είναι τα αρχικά ή επικυρωμένα αντίγραφα.
 2. Οι υπογραφές να είναι χειρογράφοι και πιστοποιημένοι.

Σελίδα 1

ΕΚΔΟΣΗ ΣΑΡΤΙΔΟΤΡΟΦΕΙΩΝ
 ΤΜΗΜΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΚΑΙ ΧΩΡΟΜΕΤΡΙΑΣ

ΕΠΙΣΗΜΟ ΚΤΗΜΑΤΟ ΣΧΕΔΙΟ
 Πόλη ή χωριό: [Redacted]
 Τμήμα: 04
 Φύλλο Σχέδιο: 21/53/ω
 Κλίμακα 1:2500
 Μέτρον 0 50 100 150 200 μέτρα

ΤΜΗΜΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΧΩΡΟΜΕΤΡΙΑΣ
 ΚΛΑΔΟΣ ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΙΑΣ

ΙΣΟΦΕΙΟ

Αρ. Φακέλου: [Redacted]

Επί του τεμαχίου: [Redacted]
 Αριθμός Κτηματοκού Σχεδίου: [Redacted]
 Μέτρον / Κοινότητα: [Redacted]
 Ενορία: ---
 Τμήμα: [Redacted]

Κλίμακα 1: 1000

Αρ. Σελ. Χωρομ. Σημειώσεων: 1
 Χωρομετρική Βάση Δορυμμένων
 Ημερομηνία Χωρομέτρησης: 17/09/2022

Αρ. Ειδικού Σχεδίου: [Redacted]
 Αρ. Σελ. Ειδικού Σχεδίου: 1

ΤΜΗΜΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΚΑΙ ΧΩΡΟΜΕΤΡΙΑΣ
 ΚΛΑΔΟΣ ΧΩΡΟΜΕΤΡΙΑΣ - ΤΟΜΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΕΩΝ
 ΟΡΙΖΟΝΤΙΟΣ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΣ - ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΜΒΑΔΩΝ

Αρ. Φακ.: [Redacted] Αρ. Ειδικού Σχεδίου: [Redacted] Αρ. Εγγραφής: [Redacted]
 Φύλλο/Σχέδιο: [Redacted] Τμήμα: [Redacted] Κλίμακα: 1:2500
 Μέτρον/Κοινότητα: [Redacted] Ενορία: --- Τμήμα: [Redacted]

Όροφος	Είδος Μονάδας	Αριθμός Μονάδων	Κλίμακός Χώρου τ.μ	Καλυπτόμενος Χώρος τ.μ	Ακάλυπτος Χώρος τ.μ
Ισόγειο	Χώρος στέγασσης	1	-	11	-
Ισόγειο	Χώρος στέγασσης	2	-	11	-
Ισόγειο	Χώρος στέγασσης	3	-	11	-
Ισόγειο	Χώρος στέγασσης	4	-	11	-
Ισόγειο	Χώρος στέγασσης	5	-	11	-
Ισόγειο	Χώρος στέγασσης	6	-	11	-
Ισόγειο	Χώρος στέγασσης	7	-	11	-
Ισόγειο	Χώρος στέγασσης	8	-	11	-
Ισόγειο	Χώρος στέγασσης	9	-	9	2
Ισόγειο	Χώρος στέγασσης	10	-	9	2
Ισόγειο	Χώρος στέγασσης	11	-	11	-
Ισόγειο	Χώρος στέγασσης	12	-	11	-
1 ^{ης} Όροφος	Διαμέρισμα	1	51	12	-
1 ^{ης} Όροφος	Διαμέρισμα	2	51	12	-
1 ^{ης} Όροφος	Διαμέρισμα	3	50	15	-
1 ^{ης} Όροφος	Διαμέρισμα	4	53	15	-
2 ^{ης} Όροφος	Διαμέρισμα	1	51	12	-
2 ^{ης} Όροφος	Διαμέρισμα	2	51	12	-
2 ^{ης} Όροφος	Διαμέρισμα	3	50	15	-
2 ^{ης} Όροφος	Διαμέρισμα	4	53	15	-

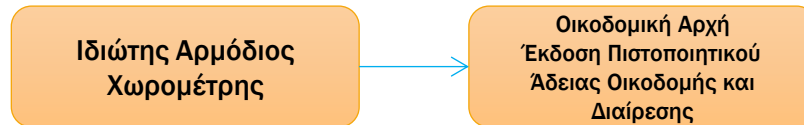
Υπολογισμός από: [Redacted]

Ελεγχος από: [Redacted]



Έκδοση Πιστοποιητικού Άδειας Διαίρεσης

Νέα Διαδικασία



- Ο Ιδιώτης Αρμόδιος Χωρομέτρης ετοιμάζει:

	Οριζόντια Διαίρεση	Κάθετη Διαίρεση
1	Ειδικά Σχέδια	Ενημερωμένο Κτηματικό Σχέδιο (με την ανάπτυξη)
2	Κατάλογος Εμβαδών μονάδων	Κατάλογος Εμβαδών προτεινόμενων τεμαχίων
3	Ενημερωμένο Κτηματικό Σχέδιο (με την ανάπτυξη)	Σχεδιάγραμμα για σκοπούς ευκρίνειας





Έκδοση Πιστοποιητικού Άδειας Διαίρεσης

- Καταθέτει τα πιο πάνω στην Αρμόδια Οικοδομική Αρχή,
- Η Αρμόδια Οικοδομική Αρχή προβαίνει στις δέουσες ενέργειες και εκδίδει το Πιστοποιητικό της Άδειας Οικοδομής και το Πιστοποιητικό της Άδειας Διαίρεσης

Αντίκριση Υποθηκών

Ο Ιδιοκτήτης σε συνεργασία με τους Ενυπόθηκους Δανειστές (Τράπεζες) οφείλει να προσκομίσει υπογραμμένο το Έντυπο Δ.Ε.222 ή Δ.Ε.223 ανάλογα. Τα Έντυπα 222 και 223, καθορίζουν τη μονάδα/ες ή το τεμάχιο/α στα οποία αντιστοιχεί/αντικρίζεται η κάθε Υποθήκη με την οποία βαρύνεται το ακίνητο.

ΔΕ 222

ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΤΜΗΜΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΚΑΙ ΧΩΡΟΜΕΤΡΙΑΣ
ΕΠΑΡΧΙΑΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ

Αρ. Φακ.:
Αρ. Υποθήκης:

Προς
.....

Με την παρούσα σας πληροφορούμε, ότι το υπό διαχωρισμό ακίνητο με αριθμό εγγραφής στην πόλιν/κονάτηρα εντορία το οποίο βαρύνεται με την Υποθήκη με αρ. Υ....., θα αντικατασταθεί από τον νέο τίτλο/έντυπο τίτλου ιδιοκτησίας που θα εκδοθεί/από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας με τον αριθμό φακέλου

Για το σκοπό αυτό, επισυνάπτεται σχετικό έντυπο αντικατάθεσης για την αντικατάσταση από τον νέο τίτλο/έντυπο τίτλου ιδιοκτησίας.

Παρακαλώ σημειώστε ότι, σύμφωνα με τις πράξεις του άρθρου 28 (β) του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκώσεως Ακινήτων Νόμου, αρ.9/1965, όπως έχει τροποποιηθεί με τον Ν.197(Ι)/2014, σε περίπτωση μη προακόμισης της έγγραφης αντικατάθεσης σας, εντός τριάντα (30) ημερών από την αποστολή της παρούσας επιστολής, ο Δικευτής δύναται να αντικαταστήσει στην υποθήκη την εγγραφή του ακινήτου με τις νέες εγγραφές.

(.....)
Για Επαρχιακό Κτηματολογικό Λειτουργό

Διεύθυνση:
Τηλ:
Φαξ:
Ιστοσελίδα: www.mof.gov.cy/ctm

ΔΕ 223

Αρ. Φακ.:
Αρ. Υποθήκης:

Αντικατάσταση εγγραφής σε Υποθήκη
Άρθρο 28 του Νόμου αρ. 9/65
ΕΓΓΡΑΦΗ ΣΥΓΚΑΤΑΘΕΣΗ

Με την παρούσα συγκατάθεση μας δηλώνουμε ότι οδεκμία ένσταση έχουμε όπως, ο αριθμός εγγραφής της πόλιν/κονάτηρας εντορίας στην Υποθήκη με αρ. Υ....., αντικατασταθεί από το νέο ή τους νέους τίτλους ιδιοκτησίας που θα εκδοθούν από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας με το φάκελο αρ. με τον οποίο γίνεται:

1. Ο κάθε/οι/ορίζοντες διαχωρισμός του ενυπόθηκου ακινήτου σύμφωνα με την εκδοθείσα δόξα διαχωρισμού και το πιστοποιητικό έγκρισης.
2. Η/Οι πιο πάνω υποθήκες θα μεταφερθεί/ούν έναντι όλων των νέων εγγραφών που θα προκύψουν από το διαχωρισμό/α το μερίδιο).

Ένυπόθηκος δανειστής
.....
Ένυπόθηκος/οι οφειλέτης/ες
.....
Εγγυητής
.....

*Να προσαρμόζεται αναλόγως και να επιδεδεικτοποιηθεί/έλθει στο κάθε μέρος ξεχωριστά.



Εφαρμογή

- Από τις **02.01.2024**, το ΤΚΧ δεν θα αποδέχεται αιτήσεις που θα αφορούν διαιρέσεις με άδειες και οι οποίες δεν θα συνοδεύονται από όλα τα απαιτούμενα έγγραφα.
- Οι Ιδιοκτήτες σε συνεργασία με τους Αρμόδιους Ιδιώτες Επαγγελματίες, καθώς και με τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, οφείλουν να εξασφαλίζουν και να προσκομίζουν όλα τα απαιτούμενα έγγραφα.
- Σε περίπτωση όπου κατά τη διαδικασία εξέτασης αίτησης, διαπιστωθεί ότι δεν έχουν προσκομιστεί όλα τα απαιτούμενα έγγραφα, **η αίτηση θα απορρίπτεται χωρίς καμία ειδοποίηση.**
- Οι αιτήσεις οι οποίες έχουν κατατεθεί με την υφιστάμενη διαδικασία θα εξεταστούν σύμφωνα με τη διαδικασία που εφαρμόζεται σήμερα.



Απορίες – Συζήτηση



Σας ευχαριστώ για το χρόνο σας.

