

Ε.Ε.Παρ.ΙΙΙ(Ι)
Αρ. 5992, 16.1.2026
Αριθμός 16

Κ.Δ.Π. 16/2026

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, 3(Ι) ΤΟΥ 2025 ΚΑΙ 44(Ι) ΤΟΥ 2025), 180(Ι) ΤΟΥ 2025, 181(Ι) ΤΟΥ 2025 ΚΑΙ 227(Ι) ΤΟΥ 2025)

Διάταγμα με βάση το άρθρο 4B

14 του 1959	Ο Υπουργός Εσωτερικών, ασκώντας τις εξουσίες που του παρέχονται με βάση το άρθρο 4B, σε συνδυασμό με το άρθρο 3(1) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται, εκδίδει το ακόλουθο Διάταγμα.
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
 44(Ι) του 2025
 180(Ι) του 2025
 181(Ι) του 2025
 227(Ι) του 2025.

Συνοπτικός
 τίτλος.

1. Το παρόν Διάταγμα θα αναφέρεται ως το περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Καθορισμός όρων για την εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων για σκοπούς αυτοκατανάλωσης από εταιρείες μικρού ή μεσαίου μεγέθους) Ειδικό Διάταγμα Εξάιρεσης του 2026.

Ερμηνεία.

2.(1) Στο παρόν Διάταγμα, εκτός αν από το κείμενο προκύπτει διαφορετική έννοια-

«αρμόδια αρχή» έχει την έννοια που αποδίδεται στο άρθρο 2 του Νόμου·

«Νόμος» σημαίνει τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται.

(2) Οποιοδήποτε άλλοι όροι περιέχονται στο παρόν Διάταγμα και δεν τυγχάνουν καθορισμού σε αυτό, έχουν την έννοια που αποδίδεται στους όρους αυτούς από τον Νόμο.

Πεδίο
 εφαρμογής.

3. Το παρόν Διάταγμα εφαρμόζεται στις περιπτώσεις κατά τις οποίες, δυνάμει του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικού) (Αρ. 3) Νόμου του 2025, Ν. 180(Ι)/2025, η άδεια οικοδομής για την εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων για σκοπούς αυτοκατανάλωσης θεωρείται εκδοθείσα, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) τα εν λόγω συστήματα εγκαθίστανται επί του εδάφους τεμαχίου γης ή επί της οροφής οικοδομής, και

(β) ο ιδιοκτήτης του εν λόγω τεμαχίου γης ή της εν λόγω οικοδομής, ή κάτοχος αυτών, νοουμένου ότι έχει δοθεί η συγκατάθεση του ιδιοκτήτη, αποτελεί εταιρεία μικρού μεγέθους ή εταιρεία μεσαίου μεγέθους, όπως οι εν λόγω όροι ερμηνεύονται από τις παραγράφους (α) και (β) του εδαφίου (1) του άρθρου 141Α του περί Εταιρειών Νόμου.

Σκοπός του
 παρόντος
 Διατάγματος.

4. Σκοπός του παρόντος Διατάγματος είναι ο καθορισμός των όρων που πρέπει να πληρούνται στις περιπτώσεις εγκατάστασης φωτοβολταϊκών συστημάτων για σκοπούς αυτοκατανάλωσης δυνάμει του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικού) (Αρ. 3) Νόμου του 2025, Ν. 180(Ι)/2025 προκειμένου η άδεια οικοδομής να θεωρείται εκδοθείσα.

Όροι.

5. Κάθε εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων για σκοπούς αυτοκατανάλωσης που εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του παρόντος Διατάγματος, υπόκειται στους ακόλουθους όρους:

(α) Εγκατάσταση φωτοβολταϊκού συστήματος επί του εδάφους ιδιοκτησίας:

(1) Το ύψος του φωτοβολταϊκού συστήματος δεν θα υπερβαίνει το ένα μέτρο και είκοσι εκατοστά (1,20 μ.) από το συνεχόμενο φυσικό έδαφος ή σε περίπτωση που εγκαθίσταται σε ανεξάρτητα υποστυλώματα επί του εδάφους, το συνολικό ύψος της κατασκευής δεν θα υπερβαίνει τα τέσσερα μέτρα και πενήντα εκατοστά (4,50 μ.) ή το ύψος της υφιστάμενης οικοδομής εντός του ίδιου τεμαχίου, εφόσον υπάρχει, οποιοδήποτε εκ των δύο είναι μικρότερο.

(2) Η εγκατάσταση του φωτοβολταϊκού συστήματος επί του εδάφους της ιδιοκτησίας θα πρέπει να πληροί τα ελάχιστα επίπεδα ασφάλειας και υγείας, όπως για παράδειγμα η δυνατότητα των κατασκευών και των στοιχείων στήριξης του συστήματος να φέρουν με ασφάλεια τα επιβαλλόμενα φορτία, περιλαμβανομένου του φορτίου που προκύπτει από την επιβαλλόμενη ανεμοπίεση και η ασφαλής λειτουργία της ηλεκτρολογικής εγκατάστασης.

(3) Οι ελάχιστες αποστάσεις του φωτοβολταϊκού συστήματος από τα σύνορα του τεμαχίου δεν πρέπει να είναι μικρότερες από αυτές που καθορίζονται στο ισχύον Σχέδιο Ανάπτυξης ή και στην σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών που εκδίδεται με βάση τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο ή όπως αυτά εκάστοτε τροποποιούνται ή αντικαθίστανται.

(4) Η εγκατάσταση του φωτοβολταϊκού συστήματος δεν επηρεάζει τη διαμόρφωση, διάνοιξη ή διαπλάτυνση υπεραστικής οδού, αυτοκινητόδρομου ή αρτηρίας πρωταρχικής σημασίας

και δεν εμπίπτει εντός ρυμοτομίας, διάνοιξης ή και διεύρυνσης οδικού δικτύου σύμφωνα με τον σχεδιασμό της αρμόδιας Πολεοδομικής Αρχής.

- (5) Η εγκατάσταση του φωτοβολταϊκού συστήματος δεν αλλοιώνει την τοπογραφία ή/και τα υψόμετρα του φυσικού εδάφους και εντάσσεται στο περιβάλλον.
 - (6) Η εγκατάσταση του φωτοβολταϊκού συστήματος δεν επηρεάζει υφιστάμενους αγωγούς υδατικών έργων.
 - (7) Περιμετρικά της εγκατάστασης να οριοθετηθεί πρόσβαση για εύκολη διακίνηση των οχημάτων της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας τουλάχιστον έξι (6) μέτρων.
 - (8) Εντός της εγκατάστασης να γίνεται αποψίλωση της ξηρής βλάστησης.
 - (9) Σε περίπτωση δέντροφύτευσης εντός του τεμαχίου να περιορίζεται σε χαμηλή βλάστηση και να μην ξεπερνά το ένα (1) μέτρο σε ύψος και πλάτος από τα σύνορα της περιφράξης, έτσι ώστε να μην εμποδίζεται η διέλευση των πυροσβεστικών οχημάτων περιμετρικά σε περίπτωση πυρκαγιάς στον χώρο.
 - (10) Η εγκατάσταση θα πρέπει να διαθέτει δύο (2) φορητούς πυροσβεστήρες ξηρής σκόνης των έξι (6) τουλάχιστον κιλών οι οποίοι να προστατεύονται από τις καιρικές συνθήκες.
- (β) Εγκατάσταση φωτοβολταϊκού συστήματος επί του κελύφους οικοδομής:
- (11) Η εγκατάσταση του φωτοβολταϊκού συστήματος γίνεται στην οροφή νόμιμα υφιστάμενης οικοδομής ή σε άλλο τμήμα του κελύφους αυτής, περιλαμβανομένων των στεγάστρων καλυμμένων βεραντών και των στηθαίων μπαλκονιών ή των τοίχων, ή σε αρχιτεκτονικές προεξοχές, ή σε άλλα στοιχεία της οικοδομής.
 - (12) Η εγκατάσταση του φωτοβολταϊκού συστήματος δεν επηρεάζει την ασφάλεια της οικοδομής, δεν αλλοιώνει την εξωτερική αισθητική της οικοδομής και δεν επηρεάζει ουσιαδώς τις ανέσεις των εφαπτόμενων ιδιοκτησιών ή τμημάτων της ιδιοκτησίας.
 - (13) Δεν απαιτείται η ανέγερση επιπρόσθετου επίγειου μετασχηματιστή.
 - (14) Τα φωτοβολταϊκά πλαίσια εντάσσονται οργανικά και αρμονικά στην οικοδομή.
 - (15) Σε περίπτωση τοποθέτησης του συστήματος σε κεκλιμένη στέγη, όλα τα στοιχεία του πρέπει να εφάπτονται ή σχεδόν να εφάπτονται μεταξύ τους, με εξαίρεση τις περιπτώσεις οικοδομών που διαθέτουν δύο ή περισσότερες νότιες κεκλιμένες στέγες που θα χρησιμοποιηθούν για την εγκατάσταση του συστήματος. Η κλίση των στεγών πρέπει να κυμαίνεται από 15° - 45°, και τα πλαίσια πρέπει να εγκαθίστανται με την κλίση της στέγης της οικοδομής. Επιπλέον, πρέπει να διασφαλίζεται ασφαλής πρόσβαση στο φωτοβολταϊκό σύστημα για σκοπούς συντήρησης και να τίθεται σχετική πρόνοια στο Σχέδιο Ασφάλειας και Υγείας.
 - (16) Σε περίπτωση τοποθέτησης του συστήματος σε επίπεδη στέγη, το ύψος των πλαισίων δεν θα ξεπερνά το ένα μέτρο και είκοσι εκατοστά (1,20μ.) από το τελείωμα της στέγης, αυτά θα τοποθετούνται σε ομοιόμορφες, παράλληλες σειρές και πρέπει να απέχουν από τα άκρα της στέγης απόσταση τουλάχιστον ίση με το μέγιστο ύψος των πλαισίων. Νοείται ότι σε περίπτωση προσπελάσιμης βαθιάς στέγης, στην περίμετρο της στέγης πρέπει να τοποθετείται περιτείχισμα με ελάχιστο ύψος ένα μέτρο και δέκα εκατοστά (1,10μ.).
 - (17) Τηρούνται τα ελάχιστα επίπεδα ασφάλειας και υγείας, όπως για παράδειγμα η δυνατότητα του κελύφους και του φέροντος οργανισμού του κτιρίου να επιβαρυνθεί με το επιπλέον φορτίο που θα επιφέρει η εγκατάσταση του φωτοβολταϊκού συστήματος, η δυνατότητα των κατασκευών και των στοιχείων στήριξης του συστήματος να φέρουν με ασφάλεια τα επιβαλλόμενα φορτία, περιλαμβανομένου του φορτίου που προκύπτει από την επιβαλλόμενη ανεμοπίεση και η ασφαλής λειτουργία της ηλεκτρολογικής εγκατάστασης.
- (γ) Εγκατάσταση φωτοβολταϊκού συστήματος επί του εδάφους ιδιοκτησίας ή επί του κελύφους οικοδομής:
- (18) Δεν επηρεάζονται δικαιώματα τρίτων.
 - (19) Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας εντός τεμαχίου ή κοινόκτητων οικοδομών, θα πρέπει να έχει δοθεί συγκατάθεση όλων των συνιδιοκτητών για την προτεινόμενη εγκατάσταση.
 - (20) Κανένα τέτοιο σύστημα δεν θα εγκαθίσταται σε διατηρητέα οικοδομή, σε ιστορικό ή παραδοσιακό πυρήνα οικισμού ή σε οικισμό που παρουσιάζει ειδικό κοινωνικό, αρχιτεκτονικό, ιστορικό ή άλλο ενδιαφέρον ή χαρακτήρα, σε Ζώνη Προστασίας Αρχαιολογικού Χώρου, σε Ειδική Ζώνη Αερολιμένα, σε περιοχή Αρχαίου Μνημείου Πίνακα Α ή Β, Ελεγχόμενη Περιοχή με βάση των περί Αρχαιοτήτων Νόμο, προστατευόμενο τοπίο, ακτή ή περιοχή προστασίας της φύσης, περιοχή προστασίας του δικτύου NATURA 2000, σε ειδική περιοχή προστασίας άγριων πτηνών και οικοτόπων, σε Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα ή σε περιοχές στις οποίες η Κυπριακή Δημοκρατία δεν ασκεί αποτελεσματικό έλεγχο.
 - (21) Τηρούνται οι διατάξεις του Νόμου και των δυνάμει αυτού εκδιδόμενων Κανονισμών, οι πρόνοιες του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, καθώς και οι πρόνοιες του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης ή και της σχετικής Εντολής του Υπουργού Εσωτερικών που

εκδίδεται με βάση τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο, ή όπως αυτά εκάστοτε τροποποιούνται ή αντικαθίστανται.

Υπεύθυνη
δήλωση
μελετητή.

6. (1) Για κάθε έργο που εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του παρόντος Διατάγματος, ο διορισμένος από τον ιδιοκτήτη μελετητής υποχρεούται, πριν από την έναρξη οποιονδήποτε εργασιών, να υπογράψει και να υποβάλλει στην αρμόδια αρχή έντυπο υπεύθυνης δήλωσης μελετητή. Το έντυπο το οποίο επισυνάπτεται ως Παράρτημα στο παρόν Διάταγμα, υποβάλλεται στην αρμόδια αρχή μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, η διεύθυνση του οποίου ανακοινώνεται στην ιστοσελίδα του οικείου Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης (ΕΟΑ).

Με την εν λόγω δήλωση, ο μελετητής βεβαιώνει ότι το προτεινόμενο έργο συμμορφώνεται πλήρως με τους όρους του παρόντος Διατάγματος, καθώς και με τις διατάξεις του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου και των δυνάμει αυτού εκδιδόμενων Κανονισμών.

Νοείται ότι, σε περίπτωση μη υποβολής της υπεύθυνης δήλωσης μελετητή, η άδεια οικοδομής δεν θεωρείται εκδοθείσα δυνάμει του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικού) (Αρ. 3) Νόμου του 2025, Ν. 180(Ι)/2025.

(2) Η υποβολή της υπεύθυνης δήλωσης μελετητή μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου εφαρμόζεται μεταβατικά, μέχρι την υλοποίηση σχετικής ρύθμισης στο πληροφοριακό σύστημα «ΙΠΠΟΔΑΜΟΣ», μέσω του οποίου θα πραγματοποιείται η υποβολή της στη συνέχεια.

Έλεγχος από την
αρμόδια αρχή.

7. Η αρμόδια αρχή δύναται ανά πάσα στιγμή, να διενεργήσει έλεγχο της εγκατάστασης επί τόπου. Σε περίπτωση που οποιαδήποτε στιγμή διαπιστωθεί από την αρμόδια αρχή ότι έχουν εκτελεσθεί εργασίες κατά παράβαση των όρων του παρόντος Διατάγματος ή του Νόμου, η άδεια παύει αυτόματα να ισχύει, και η αρμόδια αρχή ενημερώνει σχετικά τον ιδιοκτήτη και προβαίνει στη λήψη μέτρων σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 20, 21 και 23 του Νόμου, ως να πρόκειται για ανέγερση οικοδομής χωρίς να έχει προηγουμένως εξασφαλιστεί άδεια όπως απαιτείται από το άρθρο 3 του Νόμου.

Έναρξη
ισχύος.

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

Έγινε στις 14 Ιανουαρίου 2026.

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΙΩΑΝΝΟΥ,
Υπουργός Εσωτερικών.

ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ ΜΕΛΕΤΗΤΗ ΠΡΟΣ ΑΡΜΟΔΙΑ ΑΡΧΗ

Σύμφωνα με το περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Καθορισμός όρων για την εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων για σκοπούς αυτοκατανάλωσης από εταιρείες μικρού ή μεσαίου μεγέθους) Ειδικό Διάταγμα Εξαίρεσης του 2026

ΑΡΜΟΔΙΑ ΑΡΧΗ:

1. Στοιχεία Ιδιοκτήτη/Αιτητή:

- (α) Ονοματεπώνυμο:.....
- (β) Όνομα Εταιρείας:.....
- (γ) Αρ. Ταυτότητας/Μητρώου Εταιρείας:
- (δ) Διεύθυνση:
- Ταχ. Κώδικας:..... Τηλέφωνο:.....
- (ε) Ηλεκτρονικό ταχυδρομείο:.....

2. Πληρεξούσιος Αντιπρόσωπος:

- (α) Ονοματεπώνυμο:.....
- (β) Διεύθυνση:
- Ταχ. Κώδικας:..... Τηλέφωνο:.....
- (γ) Ηλεκτρονικό ταχυδρομείο:.....

3. Εξουσιοδοτημένος Μελετητής:

- (α) Ονοματεπώνυμο/Γραφείο:.....
- (β) Αρ. Μητρώου ΕΤΕΚ:.....
- (γ) Ειδικότητα:
- (δ) Διεύθυνση:
- Ταχ. Κώδικας:..... Τηλέφωνο:.....
- (ε) Ηλεκτρονικό ταχυδρομείο:.....

