

Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικός) Νόμος του 2011 εκδίδεται με δημοσίευση στην Επίσημη Εφημερίδα της Κυπριακής Δημοκρατίας σύμφωνα με το Άρθρο 52 του Συντάγματος.

Αριθμός 46(Ι) του 2011

ΝΟΜΟΣ ΠΟΥ ΤΡΟΠΟΠΟΙΕΙ ΤΟΝ ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΝΟΜΟ

Η Βουλή των Αντιπροσώπων ψηφίζει ως ακολούθως:

Συνοπτικός τίτλος.

90 του 1972
56 του 1982
7 του 1990
28 του 1991
91(Ι) του 1992
55(Ι) του 1993
72(Ι) του 1998
59(Ι) του 1999
142(Ι) του 1999
241(Ι) του 2002
29(Ι) του 2005
135(Ι) του 2006
11(Ι) του 2007.

1. Ο παρών Νόμος θα αναφέρεται ως ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικός) Νόμος του 2011 και θα διαβάζεται μαζί με τους περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμους 1972 μέχρι 2007 (που στο εξής θα αναφέρονται ως «ο βασικός νόμος») και ο βασικός νόμος και ο παρών Νόμος θα αναφέρονται μαζί ως οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμοι του 1972 μέχρι 2011.

Τροποποίηση του άρθρου 2 του βασικού νόμου.

2. Το εδάφιο (1) του άρθρου 2 του βασικού νόμου τροποποιείται με την προσθήκη, στην κατάλληλη αλφαβητική σειρά, των ακόλουθων νέων όρων και των ορισμών τους:

«οικόπεδο» σημαίνει τεμάχιο γης κατάλληλο για οικοδομικούς σκοπούς, το οποίο έχει προκύψει με την υλοποίηση πολεοδομικής άδειας δυνάμει του παρόντος Νόμου ή και άδειας διαίρεσης δυνάμει του Κεφ. 96. περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, για 14 του 1959 μετατροπή ή και διαίρεση ακίνητης ιδιοκτησίας σε 67 του 1963 οικόπεδο ή και σε χωριστά οικόπεδα και για την

6 του 1964 τελευταία έχει εκδοθεί πιστοποιητικό έγκρισης από
65 του 1964 την αρμόδια αρχή.
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(I) του 1992
45(I) του 1994
14(I) του 1996
52(I) του 1996
37(I) του 1997
72(I) του 1997
71(I) του 1998
35(I) του 1999
61(I) του 1999
81(I) του 1999
57(I) του 2000
66(I) του 2000

73(I) του 2000
126(I) του 2000
157(I) του 2000
26(I) του 2002
33(I) του 2002
202(I) του 2002
101(I) του 2006
21(I) του 2008
32(I) του 2008.

“υπό δημιουργία οικόπεδο” σημαίνει τεμάχιο γης κατάλληλο για οικοδομικούς σκοπούς, το οποίο θα προκύψει με την υλοποίηση σε ισχύ πολεοδομικής άδειας δυνάμει του παρόντος Νόμου ή/και άδειας διαίρεσης δυνάμει του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου για μετατροπή ή και διαίρεση ακίνητης ιδιοκτησίας σε οικόπεδο ή και σε χωριστά οικόπεδα και ο διαχωρισμός βρίσκεται σε στάδιο που έχουν τοποθετηθεί τα κράσπεδα και οι δρόμοι είναι άνετα βατοί από οχήματα και έχει επιβεβαιωθεί η εμβαδομέτρηση των οικοπέδων από πρόσωπο που είναι αρμόδιο για το σκοπό αυτό.

“κέλυφος οικοδομής” σημαίνει το οικοδομημένο περίβλημα οικοδομής, εξωτερικά, το οποίο σχηματοποιείται από τον φέροντα οργανισμό του.

“φέρων οργανισμός” σημαίνει τα κατασκευαστικά μέρη οικοδομής, τα οποία την στηρίζουν στατικά (κολώνες, δοκοί, πλάκες, πρόβολοι)».

Αντικατάσταση του τίτλου του Τέταρτου Μέρους του βασικού νόμου.

3. Ο τίτλος του Τέταρτου Μέρους του βασικού νόμου, αντικαθίσταται με τον ακόλουθο νέο τίτλο:

«Μέρος Τέταρτο.- ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ, ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΑΙ ΔΗΛΩΣΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ».

Τροποποίηση του άρθρου 15 του βασικού νόμου.

4. Το εδάφιο (2) του άρθρου 15 του βασικού νόμου αντικαθίσταται από το ακόλουθο νέο εδάφιο:

«(2) Τοπικό Σχέδιο ή Σχέδιο Περιοχής που τροποποιείται σύμφωνα με το παρόν άρθρο, θεωρείται ως νέο, εξ' υπαρχής γεγόμενο, αυτοτελές Σχέδιο.».

Αναρίθμηση του άρθρου 34Α του βασικού νόμου ως άρθρου 18Α.

5. Το άρθρο 34Α του βασικού νόμου αναριθμείται ως νέο άρθρο 18Α μετά το άρθρο 18 του βασικού νόμου.

Τροποποίηση του άρθρου 20 του βασικού νόμου.

6. Η παράγραφος (δ) του εδαφίου (2) του άρθρου 20 του βασικού νόμου αντικαθίσταται με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

«(δ) τη μετατροπή ή τη διαίρεση οποιασδήποτε ακίνητης ιδιοκτησίας σε οικόπεδο ή/και σε χωριστά οικόπεδα.».

Τροποποίηση
του άρθρου 21
του βασικού
νόμου.

7. Το άρθρο 21 του βασικού νόμου τροποποιείται με την αντικατάσταση της υφιστάμενης επιφύλαξης αυτού από την ακόλουθη νέα επιφύλαξη:

«Νοείται ότι, από την ημερομηνία έναρξης της 46(Ι) του 2011. ισχύος του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικού) Νόμου του 2011 επιτρέπεται η έναρξη ανάπτυξης, εφόσον:

- (α) πρόκειται να πραγματοποιηθεί σε εγκριμένο οικόπεδο ή/και σε υπό δημιουργία οικόπεδο ή/και σε τεμάχιο γης για το οποίο έχει εξασφαλιστεί πολεοδομική άδεια ή/και άδεια σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, για τη μετατροπή του σε οικόπεδο ή τη διαίρεση του σε χωριστά οικόπεδα· ή
- (β) το τεμάχιο γης διαθέτει ικανοποιητική έστω και αν δεν είναι δημόσια προσπέλαση ή βρίσκεται σε περιοχή όπου η οικοπεδοποίηση του δεν κρίνεται από την Πολεοδομική Αρχή εφικτή ή απαραίτητη ή επιθυμητή στο συγκεκριμένο στάδιο, νοουμένου ότι στην αίτηση που υποβάλλεται προνοούνται το αναγκαίο οδικό δίκτυο, ελεύθεροι δημόσιοι χώροι και άλλοι χώροι ή έργα υποδομής, τα οποία θεωρούνται αναγκαία στο στάδιο αυτό από την Πολεοδομική Αρχή για την διασφάλιση των

συνθηκών ανάπτυξης της περιοχής· ή

- (γ) δεν εμποδίζεται ή επηρεάζεται η ανάπτυξη οποιασδήποτε ακίνητης ιδιοκτησίας, νοουμένου ότι για την ανάπτυξη αυτή υφίσταται κατά την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικού) Νόμου του 2011 άδεια που εκδόθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις οποιουδήποτε άλλου νόμου.».

46 (I) του 2011.

Αντικατάσταση του άρθρου 28 του βασικού νόμου.

8. Το άρθρο 28 του βασικού νόμου αντικαθίσταται από το ακόλουθο νέο άρθρο 28:

«Συνέπειες πολεοδομικής άδειας.

28. (1) Άνευ επηρεασμού των διατάξεων του παρόντος Μέρους ως προς την ανάκληση ή τροποποίηση πολεοδομικής άδειας, κάθε πολεοδομική άδεια που χορηγείται για ανάπτυξη ακίνητης ιδιοκτησίας ενεργεί προς όφελος της εν λόγω ιδιοκτησίας, εκτός στην έκταση που η άδεια προνοεί διαφορετικά.

(2) Η περίοδος ισχύος της πολεοδομικής άδειας ορίζεται με την επιβολή κατάλληλου όρου σ' αυτήν, εξαρτάται από τη φύση και το μέγεθος της ανάπτυξης και αρχίζει από την ημερομηνία της ειδοποίησης για τη χορήγηση της άδειας, εκτός εάν δεν επιβληθεί τέτοιος όρος, οπότε η άδεια ισχύει για περίοδο τριών (3) ετών.

(3) Η περίοδος ισχύος της πολεοδομικής άδειας μπορεί να παραταθεί μια ή περισσότερες φορές με την έκδοση έγκρισης παράτασης άδειας, αυτεπάγγελτα ή μετά από υποβολή αίτησης από τον κάτοχο της, για χρονική περίοδο που κρίνεται δικαιολογημένη κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, νοουμένου ότι οι πρόνοιες του δημοσιευμένου Σχεδίου Ανάπτυξης που αφορούν στην ακίνητη ιδιοκτησία της ανάπτυξης παραμένουν αμετάβλητες, όπως ήταν κατά την ημερομηνία χορήγησης της αρχικής άδειας, ή η ανάπτυξη για την οποία χορηγήθηκε η άδεια συνεχίζει να επιτρέπεται μετά την τροποποίηση του Σχεδίου:

Νοείται ότι, αν η Πολεοδομική Αρχή παραλείψει να απαντήσει σε αίτηση για έκδοση έγκρισης παράτασης άδειας σε περίοδο τριών μηνών από τη λήψη της, θεωρείται ότι η έγκριση έχει εκδοθεί και η ισχύς της άδειας παρατείνεται για περίοδο ενός έτους:

Νοείται περαιτέρω ότι, οι διατάξεις του παρόντος εδαφίου εφαρμόζονται και στην περίπτωση που οι πρόνοιες του δημοσιευμένου Σχεδίου που αφορούν στην ιδιοκτησία της ανάπτυξης έχουν τροποποιηθεί σε σύγκριση με τις πρόνοιες που ίσχυαν κατά τη χορήγηση της αρχικής άδειας, για οποιαδήποτε πολεοδομική άδεια, όταν η αίτηση υποβληθεί το αργότερο μέσα σε διάστημα τριών μηνών πριν από την ημερομηνία λήξης της άδειας,

εφόσον η Πολεοδομική Αρχή διαπιστώσει ότι οι εργασίες που προνοούνται στην άδεια εκτελέσθηκαν σε μη αναστρέψιμο βαθμό, κατά την κρίση της, κατά την περίοδο ισχύος της άδειας:

Νοείται έτι περαιτέρω ότι, κατ' εξαίρεση των προηγούμενων επιφυλάξεων η ισχύς της πολεοδομικής άδειας δεν λήγει και μπορεί να παραταθεί αυτεπάγγελτα ή κατ' αίτηση του κατόχου της στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (α) προκειμένου για πολεοδομική άδεια για τη διάνοιξη ή την κατασκευή οδού ή/και για τη μετατροπή τεμαχίου γης σε οικόπεδο ή/και για το διαχωρισμό γης σε οικόπεδα, ή και για άδεια η οποία περιλαμβάνει όρο για παραχώρηση μέρους της ακίνητης ιδιοκτησίας στο δημόσιο, αν οι σχετικές εργασίες δεν άρχισαν κατά τη διάρκεια της ισχύος της άδειας, λόγω της μη έγκαιρης οροθέτησης της ιδιοκτησίας από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, εφόσον η αίτηση για οροθέτηση υποβλήθηκε στο αρμόδιο τμήμα μέσα σε προθεσμία έξι (6) μηνών από την ημερομηνία της έκδοσης της άδειας και δεν αποσύρθηκε από τότε,
- (β) προκειμένου για οποιαδήποτε άλλη πολεοδομική άδεια, αν το θέμα ή/και οι

51 του 1983
39 του 1984
79 του 1986
94 του 1986
135 του 1988
51 του 1989
138 του 1991
67(I) του 1992
100(I) του 1992
2(I) του 1993
102(I) του 1995
70(I) του 1999
109(I) του 1999
119(I) του 1999
16(I) του 2001
20(I) του 2001
150(I) του 2002
171(I) του 2003
99(I) του 2006
128(I) του 2007.

εργασίες στις οποίες αναφέρεται η άδεια δεν άρχισαν κατά τη διάρκεια της ισχύος της άδειας, επειδή εκκρεμεί ενώπιον του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων διαδικασία για την ανάκτηση της κατοχής του ακινήτου στο οποίο αφορά η άδεια, σύμφωνα με τις διατάξεις των περί Ενοικιοστασίου Νόμων του 1983 έως 2007, εφόσον η διαδικασία αυτή άρχισε είτε πριν από την έκδοση της άδειας είτε κατά τη διάρκεια της ισχύος της άδειας.

(γ) προκειμένου για οποιαδήποτε πολεοδομική άδεια, αν οι σχετικές εργασίες δεν άρχισαν κατά την διάρκεια της αρχικής ισχύος της άδειας, λόγω μη

ανταπόκρισης από αρμόδιο Τμήμα, Αρχή ή Υπηρεσία του ευρύτερου δημόσιου τομέα, σε εύλογο χρόνο, νοουμένου ότι σχετική αίτηση υποβλήθηκε από τον κάτοχο της πολεοδομικής άδειας, στο αρμόδιο Τμήμα, Αρχή ή Υπηρεσία μέσα σε προθεσμία εννέα (9) μηνών από την έκδοση της πολεοδομικής άδειας και δεν αποσύρθηκε έκτοτε.

(4) Κατά την έκδοση έγκρισης παράτασης άδειας, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να τροποποιήσει ή καταργήσει οποιονδήποτε από τους όρους της άδειας ή να θέσει οποιονδήποτε νέο όρο κρίνει αναγκαίο, στο βαθμό που αφορά το μέρος της ανάπτυξης που δεν έχει εκτελεσθεί.

(5) Η πολεοδομική άδεια, λαμβάνοντας υπόψη και τη συνολική χρονική διάρκεια των παρατάσεων ισχύος της, δεν μπορεί να ισχύει πέραν των οκτώ (8) ετών προκειμένου για μια οικιστική μονάδα και/ή αλλαγή χρήσεως, πέραν των δώδεκα (12) ετών προκειμένου για άλλη οικοδομική ανάπτυξη και/ή οικοπεδική ανάπτυξη μικρότερη των εκατόν (100) μονάδων και πέραν των δεκαοκτώ (18) ετών για αναπτύξεις μεγαλύτερες των εκατόν (100) μονάδων, από την ημερομηνία χορήγησης της αρχικής άδειας.

(6) Σε περίπτωση απόφασης της Πολεοδομικής Αρχής, με βάση τις πρόνοιες του παρόντος άρθρου, ισχύουν, κατ' αναλογία, οι πρόνοιες του άρθρου 31

του παρόντος Νόμου, όσον αφορά την υποβολή ιεραρχικής προσφυγής κατά πολεοδομικών αποφάσεων.».

Τροποποίηση του βασικού νόμου με την προσθήκη νέου άρθρου.

9. Ο βασικός νόμος τροποποιείται με την προσθήκη, αμέσως μετά το άρθρο 45 αυτού, του ακόλουθου νέου άρθρου 45Α:

«Προσωρινές διατάξεις για αδειοδότηση υφιστάμενων οικοδομών ή υπό δημιουργία οικοπέδων.

45Α. (1) Για τους σκοπούς του παρόντος άρθρου -

“αυτοτελής και/ή άνετη κάρπωση” σε σχέση με υφιστάμενη οικοδομή ή ανάπτυξη ή με μονάδα σε οικοδομή ή με οικόπεδο, σημαίνει την κατάσταση που υπάρχει σε οικοδομή ή διαχωρισμό οικοπέδων στην οποία, αν και δεν έχει ολοκληρωθεί η οικοδομή ή ο διαχωρισμός σύμφωνα με το σύνολο των όρων της εκδοθείσας άδειας, η Πολεοδομική Αρχή διαπιστώνει την ικανοποιητική αυτοτελή λειτουργία και εξυπηρέτηση της οικοδομής ή της μονάδας ή του οικοπέδου, ανεξάρτητα από:

(α) την ολοκλήρωση και λειτουργία οποιασδήποτε

άλλης μονάδας της οικοδομής ή την ολοκλήρωση του διαχωρισμού οικοπέδου, ή

- (β) οποιαδήποτε ατέλεια ή έλλειψη ή παρατυπία ή παρανομία σε άλλη μονάδα της οικοδομής ή άλλο οικόπεδο του διαχωρισμού

“Επιτροπή” σημαίνει την Επιτροπή που ορίζεται από τον Υπουργό με βάση τις διατάξεις του εδαφίου (9) του παρόντος άρθρου.

“παρατυπία” σε σχέση με υφιστάμενη οικοδομή ή εκτέλεση εργασιών για μετατροπή ή διαίρεση οποιασδήποτε ακίνητης ιδιοκτησίας σε οικόπεδο/α, σημαίνει τη μη τήρηση των σχεδίων ή οποιουδήποτε από τους όρους άδειας που χορηγήθηκε για την οικοδομή ή το οικόπεδο ή την επέκταση ή προσθήκη, την αλλαγή χρήσης του συνόλου ή τμήματος της ανάπτυξης ή τη μετατροπή της οικοδομής, κατά παράβαση των εγκριθέντων σχεδίων και των όρων που επιβλήθηκαν πριν από την έναρξη της ισχύος του 46(Ι) του 2011. περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικού) Νόμου του 2011.

“υπό δημιουργία οικόπεδο” σημαίνει τεμάχιο γης που έχει προκύψει από τη μετατροπή ή τη διαίρεση ακίνητης ιδιοκτησίας σε οικόπεδο ή σε χωριστά οικόπεδα κατόπιν πολεοδομικής άδειας σε ισχύ δυνάμει του παρόντος Νόμου ή και άδεια διαίρεσης 47(Ι) του 2011. δυνάμει του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, νοουμένου ότι κατά την ημερομηνία έναρξης

της ισχύος του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικού) Νόμου του 2011 έχουν τοποθετεί τα κράσπεδα, οι δρόμοι είναι άνετα χρησιμοποιήσιμοι από οχήματα και έχει επιβεβαιωθεί η εμβαδομέτρηση του οικοπέδου ή των οικοπέδων από αρμόδιο πρόσωπο και για το οποίο δεν έχει εκδοθεί πιστοποιητικό έγκρισης από την αρμόδια αρχή.

46(1) του 2011. "υφιστάμενη οικοδομή" σημαίνει οικοδομή ή συγκρότημα οικοδομών που αποτελείται από περισσότερες της μιας μονάδες ή/και τμήματα τους που υφίστανται κατά την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικού) Νόμου του 2011, έχουν ανεγερθεί αφού εξασφαλίσθηκε πολεοδομική άδεια ή/και άδεια οικοδομής που εκδόθηκε σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Ρύθμισης Οδών και Οικοδομών Νόμου και ουσιαστικά έχουν συμπληρωθεί και κατέχονται ή δυνατόν να κατέχονται αυτοτελώς και να τυγχάνουν άνετης κάρπωσης, νοουμένου ότι η αδειοδότησή τους δεν έγινε κατά παρέκκλιση των προνοιών του Σχεδίου Ανάπτυξη, και αφορούν τα ακόλουθα:

(α) οικιστικές και παραθεριστικές αναπτύξεις

(β) τουριστικά καταλύματα

(γ) εμπορικές αναπτύξεις μικρής κλίμακας που δεν υπερβαίνουν τα 1000 τ.μ.

(δ) μικτή οικιστική/ παραθεριστική και εμπορική

ανάπτυξη, εφόσον το οικιστικό/ παραθεριστικό μέρος της υπερισχύει στο σύνολο της ανάπτυξης.

46(Ι) του 2011. Επίσημη Εφημερίδα, Παράρτημα Τρίτο (Ι): 23.9.1990.

(2) Άνευ επηρεασμού των διατάξεων του παρόντος Νόμου ή των δυνάμει αυτού εκδιδόμενων Κανονισμών, πολεοδομική άδεια κατά παρέκκλιση των προνοιών του εφαρμοστέου, κατά περίπτωση, Σχεδίου Ανάπτυξης δύναται να εκδοθεί για υφιστάμενη οικοδομή ή εργασίες που εκτελέσθηκαν πριν από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικού) Νόμου του 2011 για μετατροπή ή διαίρεση οποιασδήποτε ακίνητης ιδιοκτησίας σε οικόπεδο/α κατόπιν αίτησης που υποβάλλεται, δυνάμει των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Αιτήσεις και Ιεραρχικές Προσφυγές) Κανονισμών, όπως αυτοί εκάστοτε τροποποιούνται ή αντικαθίστανται, σε ειδικό για το σκοπό αυτό έντυπο, σε περιπτώσεις κατά τις οποίες οι εν λόγω εργασίες ή οικοδομή παρουσιάζουν παρατυπίες που καθορίζονται στο εδάφιο (3), ύστερα από γνωμάτευση της Επιτροπής που αναφέρεται στο εδάφιο (9).

(3) Τηρουμένων των υπόλοιπων διατάξεων του παρόντος άρθρου, πολεοδομική άδεια σύμφωνα με το παρόν άρθρο δύναται να εκδοθεί μόνο για παρατυπίες οι οποίες -

(α) όσον αφορά υφιστάμενες οικοδομές, είναι:

(i) προσθήκες ή μετατροπές, που

συνεπάγονται αύξηση του εγκριθέντος δομήσιμου εμβαδού ολόκληρης της οικοδομής αλλά και των επί μέρους μονάδων κατά ανώτατο ποσοστό μέχρι 30%, νοουμένου ότι η αύξηση που αφορά παρατυπία έξω από το εγκεκριμένο κέλυφος της οικοδομής δεν υπερβαίνει το 10%. Επί μέρους μονάδες ή και κοινόχρηστοι χώροι δύνανται να έχουν αύξηση του εγκριθέντος δομήσιμου εμβαδού κατά ανώτατο ποσοστό μέχρι και 30% ανεξάρτητα αν βρίσκονται μέσα ή έξω από το κέλυφος οικοδομής, εφόσον συνολικά η αύξηση του εγκριθέντος δομήσιμου εμβαδού ολόκληρης της οικοδομής έξω από το εγκεκριμένο κέλυφος της, δεν υπερβαίνει κατά ανώτατο ποσοστό το 10%, ή/και

- (ii) αύξηση του ύψους ή και του αριθμού ορόφων ή και του ποσοστού κάλυψης, ή/και
- (iii) διαφορετική χωροδιάταξη μέσα στο υπό ανάπτυξη τεμάχιο, ή/και
- (iv) μη τήρηση της ελάχιστης επιτρεπόμενης απόστασης από όριο του τεμαχίου ή και μη τήρηση των απαιτούμενων αποστάσεων μεταξύ οικοδομών, ή/και
- (v) αλλαγή χρήσης αναπτύξεων μικρής κλίμακας σε περίπτωση που η νέα χρήση

είναι περισσότερο επιθυμητή και δεν επαυξάνει τις αρνητικές επιπτώσεις στην φιλοξενούσα περιοχή από την εγκεκριμένη χρήση.

(β) όσον αφορά ανάπτυξη η οποία σχετίζεται με οικοπεδοποίηση, είναι ουσιώδης μείωση στις διαστάσεις και στο εμβαδόν των οικοπέδων, κατά ποσοστό μέχρι 20% του εμβαδού που προκύπτει από τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης στην αντίστοιχη ζώνη,

(γ) όσον αφορά και τις δύο (α) και (β) πιο πάνω αναφερόμενες περιπτώσεις, είναι παράλειψη κατασκευής μέρους της ανάπτυξης ή λανθασμένη κατασκευή έργων υποδομής τα οποία προέβλεπε η άδεια ή και μη παραχώρηση ή ελλιπής παραχώρηση προς το δημόσιο χώρων για τους οποίους τέθηκαν σχετικοί όροι στην άδεια ή τις διευθετήσεις λειτουργίας ή τον αριθμό των χώρων στάθμευσης, σε ποσοστό μέχρι 10% των εγκεκριμένων χώρων:

Νοείται ότι, σε όλες τις πιο πάνω αναφερόμενες περιπτώσεις, θετική γνωμάτευση της Επιτροπής δύναται να εκδοθεί, για το σύνολο ή μέρος της ανάπτυξης, μόνον εφόσον διασφαλίζεται η αυτοτελής λειτουργία, η άνετη κατοχή και κάρπωση της

ανάπτυξης ή και επιμέρους μονάδας στην ανάπτυξη, δεν επηρεάζονται ουσιαστικά οι ανέσεις της περιοχής ή γειτονικών ιδιοκτησιών:

Νοείται περαιτέρω ότι, αιτήσεις που αφορούν παρατυπίες οι οποίες συνάδουν με τις πρόνοιες των Σχεδίων Ανάπτυξης και είναι δυνατόν σχετική αίτηση να μελετηθεί από την Πολεοδομική Αρχή και να αντιμετωπισθεί ευνοϊκά, δεν θα μελετούνται με βάση τις πρόνοιες του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικού) Νόμου του 2011.

(4) Πολεοδομική άδεια σύμφωνα με το παρόν άρθρο είναι δυνατό να χορηγηθεί ως να ήταν σε ισχύ η τελευταία πολεοδομική άδεια ή άδεια οικοδομής που εκδόθηκαν προγενέστερα και έχουν λήξει.

(5) Η αναφερόμενη στο εδάφιο (2) αίτηση υποβάλλεται από τον κάτοχο της άδειας ή σε περίπτωση άρνησης ή αδικαιολόγητης καθυστέρησης του κατόχου της άδειας, από οποιοδήποτε πρόσωπο έχει συμφέρον στην οικοδομή και συνοδεύεται από αρχιτεκτονικά ή/και άλλα σχέδια, στα οποία εμφανίζεται η οικοδομή ή το οικόπεδο όπως εγκρίθηκε με βάση χορηγηθείσα άδεια, αρχιτεκτονικά και άλλα σχέδια στα οποία εμφανίζεται η υπάρχουσα κατάσταση αμέσως πριν από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικού) Νόμου του 2011 και οι επελθούσες διαφοροποιήσεις, καθώς και τα δικαιώματα που καθορίζονται για υποβολή αίτησης για χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά

Επίσημη παρέκκλιση, σύμφωνα με τους περί Πολεοδομίας και
Εφημερίδα, Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις) Κανονισμούς:

Παράρτημα

Τρίτο (I):

10.12.1999

28.7.2000

11.3.2005.

46(I) του 2011. Νοείται ότι, η αίτηση υποβάλλεται μέσα σε περίοδο τριών (3) ετών από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικού) Νόμου του 2011, νοουμένου ότι σχετική δήλωση πρόθεσης για την υποβολή της αίτησης υποβάλλεται στον Υπουργό Εσωτερικών μέσα σε περίοδο έξι (6) μηνών από την ανωτέρω ημερομηνία σε ειδικά έντυπα κατά τον τύπο που καθορίζει ο ίδιος, μαζί με ένορκο δήλωση προσώπου που κατέχει τα αναγκαία προσόντα και είναι εγγεγραμμένο στο Επιστημονικό Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου, με την οποία βεβαιούται ότι η οικοδομή για την οποία υποβάλλεται η δήλωση είναι υφιστάμενη:

Νοείται περαιτέρω ότι σε περίπτωση που ο κάτοχος άδειας δεν υποβάλλει την αναφερόμενη στην προηγούμενη επιφύλαξη αίτηση, θα εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 48(A).

(6) Αίτηση που υποβάλλεται σύμφωνα με το παρόν άρθρο, εξετάζεται από την Πολεοδομική Αρχή με βάση γνωμάτευση της Επιτροπής.

(7) Προς εξασφάλιση της γνωμάτευσης της Επιτροπής, η αίτηση, με όλα τα έγγραφα που τη συνοδεύουν, όπως αναφέρεται στο εδάφιο (5) του παρόντος άρθρου, καθώς και η έκθεση γεγονότων και εισήγηση αναφορικά με το χειρισμό της, υποβάλλεται από την Πολεοδομική Αρχή προς στην Επιτροπή το συντομότερο από την παραλαβή της:

Νοείται ότι, σε κατάλληλες περιπτώσεις, η Επιτροπή ζητεί από την Πολεοδομική Αρχή να ενημερώσει ιδιοκτήτες ακίνητης ιδιοκτησίας που ενδεχομένως να επηρεάζονται από την εξεταζόμενη αίτηση, και να υποβάλει οποιοσδήποτε σχετικές παραστάσεις στην Επιτροπή.

(8) Η Επιτροπή δύναται να ζητήσει από τον αιτητή οποιαδήποτε άλλα έγγραφα επιπρόσθετα εκείνων που καθορίζονται στο εδάφιο (5), τα οποία κατά την κρίση της είναι αναγκαία για την εξέταση της αίτησης.

(9) Ο Υπουργός Εσωτερικών ορίζει τριμελή Επιτροπή για μελέτη και εξέταση αιτήσεων, οι οποίες υποβάλλονται σύμφωνα με το παρόν άρθρο, η οποία αποτελείται από -

- (α) το Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών ή εκπρόσωπο του, ως πρόεδρο,
- (β) το Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ή εκπρόσωπο του, και εκπρόσωπο του Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου

Κύπρου (ΕΤΕΚ), έπειτα από συνεννόηση με την Ένωση Δήμων Κύπρου και την Ένωση Κοινοτήτων Κύπρου, ως μέλη:

Νοείται ότι, ο Υπουργός δύναται να συστήνει περισσότερες της μίας Επιτροπές και να ορίζει τη γεωγραφική περιοχή στην οποία η Επιτροπή ασκεί τις αρμοδιότητες που καθορίζονται με το παρόν άρθρο.

(10) Ο Πρόεδρος της Επιτροπής συγκαλεί τις συνεδρίες με γραπτή πρόσκληση προς τα μέλη και διευθύνει τις εργασίες της.

(11) Η Επιτροπή βρίσκεται σε απαρτία με την παρουσία και των τριών μελών και οι αποφάσεις της λαμβάνονται με απλή πλειοψηφία.

(12) Ο Πρόεδρος ή μέλος της Επιτροπής που έχει ουσιαστικό προσωπικό συμφέρον που σχετίζεται με οποιοδήποτε θέμα που εξετάζει η Επιτροπή οφείλει να γνωστοποιήσει κάθε τέτοιο συμφέρον στην Επιτροπή και να μη λαμβάνει μέρος στη συζήτηση του εν λόγω θέματος. Για τις εν λόγω περιπτώσεις ορίζεται από τον Υπουργό Εσωτερικών άλλος πρόεδρος ή μέλος, ανάλογα με την περίπτωση προς αντικατάσταση του εν λόγω προέδρου ή μέλους.

(13) Για υποβοήθηση του έργου της, η Επιτροπή είναι δυνατό να καλεί σε συνεδρία εκπρόσωπο της οικείας Πολεοδομικής Αρχής ή αρμόδιας αρχής, με βάση τον περί Ρύθμισης Οδών και Οικοδομών Νόμο, ή

οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο:

Νοείται ότι, οι ανωτέρω αποχωρούν από τη συνεδρία πριν από τη λήψη της απόφασης από την Επιτροπή.

(14) Η Επιτροπή εκδίδει γνωμάτευση, η οποία, κατά την κρίση της, είναι δυνατό να προνοεί για απόρριψη της αίτησης ή για χορήγηση πολεοδομικής άδειας, σύμφωνα με την αίτηση ή βάσει τροποποιήσεων που θα εισηγείται υπό τους αναγκαίους όρους και προϋποθέσεις.

(15) Χωρίς επηρεασμό της γενικότητας του εδαφίου (14), στη γνωμάτευση της Επιτροπής είναι δυνατό να καθορίζονται, μεταξύ άλλων, διαφυλασσόμενα θέματα για άρση ορισμένης παρατυπίας σε τακτό χρονικό διάστημα, ενδεχόμενα αντισταθμίσιμα ή εισήγηση για επιβολή διοικητικού προστίμου, κατά αναλογία με τη διαδικασία που προνοείται στο άρθρο 48(A) του παρόντος Νόμου, κατά την απόλυτον κρίσιν της:

Νοείται ότι, η Επιτροπή κατά την έκδοση της γνωμάτευσής της, δεν εμποδίζεται από ενδεχόμενες παρατυπίες στην ακίνητη ιδιοκτησία, οι οποίες δεν αποτελούν το αντικείμενο της αίτησης και η γνωμάτευση είναι δυνατό να αφορά και τις εν λόγω παρατυπίες.

(16) Η γνωμάτευση της Επιτροπής, μαζί με όλα τα σχετικά έγγραφα, αποστέλλονται στην Πολεοδομική

Αρχή και στην αρμόδια Οικοδομική Αρχή, και η Πολεοδομική Αρχή –

- (α) σε περίπτωση που η γνωμάτευση αφορά χορήγηση της πολεοδομικής άδειας, χορηγεί την άδεια υπό τους όρους και τις προϋποθέσεις που περιλαμβάνονται στην γνωμάτευση και δύναται να επιβάλει πρόσθετους όρους, στο βαθμό που αυτοί δεν αφορούν θέματα που καλύπτονται από τη γνωμάτευση,
- (β) σε περίπτωση που η γνωμάτευση αφορά απόρριψη της αίτησης, αρνείται τη χορήγηση της πολεοδομικής άδειας και απορρίπτει την αίτηση,
- (γ) σε περίπτωση που η γνωμάτευση είναι θετική ως προς την χορήγηση της πολεοδομικής άδειας, αλλά η άδεια αυτή δεν είναι δυνατό να χορηγηθεί λόγω οποιασδήποτε παρατυπίας που οφείλεται σε άλλο από τον αιτητή πρόσωπο, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να λάβει κατά του υπαίτιου της παρατυπίας οποιαδήποτε κατά την κρίση της μέτρα επιβολής που προνοούνται στο Έκτο Μέρος του παρόντος Νόμου ή και να επιβάλει διοικητικό πρόστιμο που δεν υπερβαίνει τις δέκα επτά χιλιάδες ευρώ (€17.000,00) και, σε περίπτωση συνέχισης της παρατυπίας ή μη συμμόρφωσης, διοικητικό πρόστιμο μέχρι

εκατό εβδομήντα ευρώ (€170,00) κάθε μέρα, τηρουμένων και των προνοιών του άρθρου 48Α του παρόντος Νόμου:

Νοείται ότι, σε τέτοια περίπτωση είναι δυνατή η χορήγηση της άδειας υπό την αίρεση της άρσης της παρατυπίας, σε χρονικό διάστημα που καθορίζεται στην πολεοδομική άδεια από την Πολεοδομική Αρχή:

Νοείται περαιτέρω ότι κάθε γνωμάτευση της επιτροπής δημοσιοποιείται από την Πολεοδομική Αρχή στο διαδικτυακό της τόπο.

(17) Κάθε πρόσωπο που έχει προβεί σε παρατυπία κατά τις διατάξεις του παρόντος Νόμου, είναι ένοχο αδικήματος και υπόκειται, σε περίπτωση καταδίκης του, σε χρηματική ποινή που δεν υπερβαίνει τις τρις χιλιάδες τετρακόσια ευρώ (€3.400,00) και, σε περίπτωση συνέχισης της παρατυπίας ή μη συμμόρφωσης, σε χρηματική ποινή μέχρι τριακόσια σαράντα ευρώ (€340,00) κάθε μέρα, τηρουμένων των προνοιών του άρθρου 48.

(18) Κάθε πρόσωπο το οποίο:-

- (α) παρεμποδίζει οποιοδήποτε πρόσωπο στην άσκηση των εξουσιών του ή και στην εκτέλεση των καθηκόντων του δυνάμει του παρόντος Νόμου ή εκούσια παρεμβαίνει σε τέτοια άσκηση ή εκτέλεση, ή/και

- (β) σε γνώση του προβαίνει σε οποιονδήποτε ψευδή ή ανακριβή δήλωση σε οποιοδήποτε έγγραφο που έγινε ή παρασχέθηκε δυνάμει του παρόντος Νόμου ή για τους σκοπούς του, ή/και

- (γ) παραλείπει ή αρνείται να παράσχει ή παρουσιάσει οποιαδήποτε πληροφορία, κατάσταση ή άλλο έγγραφο απαιτούμενο δυνάμει του παρόντος Νόμου ή για τους σκοπούς του,

είναι ένοχο αδικήματος και υπόκειται, σε περίπτωση καταδίκης του, σε φυλάκιση που δεν υπερβαίνει τους τέσσερις (4) μήνες ή σε χρηματική ποινή που δεν υπερβαίνει τα εκατόν εβδομήντα ευρώ (€170,00) ή και στις δύο ποινές τηρουμένων των προνοιών του άρθρου 87 του παρόντος Νόμου.

(19) Κάθε πρόσωπο το οποίο:

- (α) εκτελεί οποιαδήποτε ανάπτυξη ή πράξη ή ενεργεί ή επιτρέπει την εκτέλεση οποιασδήποτε ανάπτυξης ή πράξης κατά παράβαση του παρόντος Νόμου ή για τους σκοπούς του, ή/και

- (β) παραλείπει να συμμορφωθεί προς οποιαδήποτε υποχρέωση ή όρο που επιβλήθηκε δυνάμει του παρόντος Νόμου ή

να εκτελέσει οποιαδήποτε πράξη ή έργο ενώ απαιτείτο από αυτό να πράξει δυνάμει του παρόντος Νόμου ή για τους σκοπούς του,

είναι ένοχο αδικήματος και υπόκειται, σε περίπτωση καταδίκης του, σε φυλάκιση που δεν υπερβαίνει τους έξι (6) μήνες ή σε χρηματική ποινή που δεν υπερβαίνει τα οκτακόσια πενήντα ευρώ (€850,00) ή και στις δύο ποινές τηρουμένων των προνοιών του άρθρου 87 του παρόντος Νόμου.

(20)(α) Πολεοδομική άδεια που χορηγείται σύμφωνα με το παρόν άρθρο, η οποία αφορά υπέρβαση του εγκεκριμένου συντελεστή δόμησης πέραν του επιτρεπόμενου στο αντίστοιχο Σχέδιο Ανάπτυξης, χορηγείται μόνο εφόσον η αξία του εμβαδού της ανάπτυξης πέραν του επιτρεπόμενου αντισταθμίζεται με ένα από τους ακόλουθους τρόπους:

- (i) με καταβολή χρηματικού ποσού που είναι ίσο προς την αξία της γης που αντιστοιχεί στο επιπρόσθετο, καθ' υπέρβαση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης ή του συντελεστή δόμησης που ίσχυε κατά τη χορήγηση της άδειας, οποιοδήποτε από τα δύο είναι το μεγαλύτερο εμβαδόν της οικοδομής· ή
- (ii) με τη μεταφορά συντελεστή δόμησης από άλλο τεμάχιο γης (τεμάχιο-δότης), το οποίο παραχωρείται στο δημόσιο και βρίσκεται σε καθορισμένη περιοχή ανάπτυξης, το οποίο

πρέπει να είναι κατάλληλο από πολεοδομική άποψη για να χρησιμοποιηθεί προς αναβάθμιση των συνθηκών διαβίωσης στην περιοχή της ανάπτυξης:

Νοείται ότι, σε περίπτωση που η παραχώρηση του τεμαχίου-δότη στο δημόσιο δεν είναι αντικειμενικά δυνατή, τότε επιτρέπεται η μεταφορά του συντελεστή δόμησης, νοουμένου ότι δεσμεύεται νομικά το αναλογούν εμβαδόν του τεμαχίου-δότη:

Νοείται περαιτέρω ότι, η αξία του τεμαχίου-δότη που δεσμεύεται ή παραχωρείται στο δημόσιο θα είναι ίση με την αξία της γης που αντιστοιχεί με την υπέρβαση του δομήσιμου εμβαδού στο υπό ανάπτυξη τεμάχιο, όπως αυτή υπολογίζεται κατά την παράγραφο (β) του παρόντος εδαφίου· ή

- (iii) με τη μεταφορά συντελεστή δόμησης από διατηρητέα οικοδομή, ή από άλλο τεμάχιο σύμφωνα με την εκάστοτε αντίστοιχη ισχύουσα νομοθεσία:

Νοείται ότι, τα ανωτέρω αντισταθμίσματα δύνανται να καταβάλλονται από τον ιδιοκτήτη της ακίνητης ιδιοκτησίας ή πρόσωπο το οποίο έχει συμφέρον στην οικοδομή ή σε τμήμα οικοδομής, πριν την υποβολή αίτησης για άδεια οικοδομής.

(β) Η κατά την υποπαράγραφο (i) της παραγράφου (α) αξία της γης υπολογίζεται από τον αιτητή και ελέγχεται από την Επιτροπή, με βάση τις εκτιμημένες αξίες κατά περιοχή και χρήση που ετοιμάζει ο Διευθυντής Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας 46(Ι) του 2011. για τους σκοπούς του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικού) Νόμου του 2011, οι οποίες περιλαμβάνονται σε διάταγμα που εκδίδει ο Υπουργός Εσωτερικών και που δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας.

(γ) Για αιτήσεις που υποβάλλονται μέσα στον πρώτο χρόνο από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικού) Νόμου του 2011 θα ισχύει μείωση της απαίτησης για αντιστάθμισμα κατά 20%, και για αιτήσεις που υποβάλλονται κατά τον δεύτερο χρόνο από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του, θα ισχύει μείωση της απαίτησης για αντιστάθμισμα κατά 10%. 46(Ι) του 2011.

(21) Επιπρόσθετα προς τις διατάξεις του εδαφίου (20), σε κατάλληλες περιπτώσεις κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας με βάση το παρόν άρθρο, είναι δυνατό να επιβληθούν, προς αποκατάσταση ενδεχόμενων συνεπειών από την ανάπτυξη, αντισταθμιστικά μέτρα, ειδικά για σκοπούς προστασίας του τοπικού περιβάλλοντος, αποκατάστασης των προβλεπόμενων πυκνοτήτων ανάπτυξης στην ευρύτερη περιοχή της ανάπτυξης, αντικατάστασης ή εμπλουτισμού φυσικών πόρων που δυνατό να

επηρεασθούν, βελτίωσης της ποιότητας της ίδιας της ανάπτυξης και διασφάλισης της αναγκαίας υποδομής.

(22) Τα αντισταθμιστικά μέτρα που μπορεί να επιβληθούν με βάση το εδάφιο (21) είναι δυνατό να περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου, πεζοδρόμου, ποδηλατοδρόμου ή/και άλλου ελεύθερου χώρου, περιλαμβανομένου και του αναγκαίου εξοπλισμού στην εγγύς περιοχή, διασφάλιση άλλου τεμαχίου ως ανοικτού δημόσιου χώρου, διαμόρφωση υφιστάμενου ανοικτού δημόσιου χώρου, παροχή κοινοτικών διευκολύνσεων και υπηρεσιών και παροχή δημόσιων χώρων στάθμευσης.

(23) Πολεοδομική άδεια που χορηγείται σύμφωνα με το παρόν άρθρο, προς έγκριση παρατυπιών οι οποίες αφορούν στη μη εφαρμογή ή στη μη ορθή εφαρμογή όρων εκδοθείσας πολεοδομικής άδειας ή άδειας που εκδίδεται με βάση τον περί Ρύθμισης Οδών και Οικοδομών Νόμο που σχετίζονται με την κατασκευή έργων υποδομής, είναι δυνατό να χορηγηθεί υπό τις ακόλουθες εναλλακτικές προϋποθέσεις:

- (α) Την κατασκευή των αναγκαίων έργων υποδομής σε προθεσμία που θα καθορισθεί από την Επιτροπή.
- (β) την καταβολή χρηματικού ποσού που είναι ίσο προς το κόστος κατασκευής των αναγκαίων

έργων υποδομής προς την οικεία τοπική αρχή:

Νοείται ότι, το εν λόγω ποσό κατατίθεται σε Ειδικό Ταμείο της οικείας τοπικής αρχής και χρησιμοποιείται αποκλειστικά για την κατασκευή των αναγκαίων έργων, όπως προνοείται στα εδάφια (21) και (22).

(24) Πολεοδομική άδεια που χορηγείται σύμφωνα με το παρόν άρθρο, είτε αυτή αφορά το σύνολο είτε μέρος συγκεκριμένης ανάπτυξης, έχει την ίδια ισχύ και νομικό αποτέλεσμα με την πολεοδομική άδεια που χορηγείται σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου (2) του άρθρου 26 του παρόντος Νόμου και λογίζεται και ως άδεια για επεκτάσεις, προσθήκες, αλλαγή χρήσης ή μετατροπές σε υφιστάμενη οικοδομή ή διαφοροποιήσεις σε υπό δημιουργία οικοπέδα:

Νοείται ότι, σε περίπτωση κοινόκτητης οικοδομής η αξία που προέκυψε από την εν λόγω παρατυπία σε οποιαδήποτε μονάδα που νομιμοποιείται δεν λαμβάνεται υπόψη στον υπολογισμό του μεριδίου της μονάδας στην κοινόκτητη ιδιοκτησία, χωρίς όμως επηρεασμό της οποιασδήποτε υποχρέωσης για την καταβολή κοινόχρηστων και οποιουδήποτε φόρου που βαρύνει την εν λόγω ιδιοκτησία:

Νοείται περαιτέρω ότι, για αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας που εξετάζεται σύμφωνα με το παρόν άρθρο καταβάλλονται δικαιώματα, κατά αναλογία, με τις πρόνοιες των σχετικών ισχυόντων Κανονισμών.».