

Αριθμός 55

Κανονισμοί οι οποίοι εκδόθηκαν από το Υπουργικό Συμβούλιο με βάση το άρθρο 86 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου (Νόμοι 90 του 1972, 56 του 1982 και 7 του 1990) και αφού κατατέθηκαν στη Βουλή των Αντιπροσώπων και εγκρίθηκαν από αυτή δημοσιεύονται στην επίσημη εφημερίδα της Δημοκρατίας σύμφωνα με το άρθρο 3 του περί Καταθέσεως στη Βουλή των Αντιπροσώπων Κανονισμών που Εκδίδονται με Εξουσιοδότηση Νόμου, αρ. 99 του 1989.

Ο ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΝΟΜΟΣ

Κανονισμοί δυνάμει του άρθρου 86

Το Υπουργικό Συμβούλιο, ασκώντας την εξουσία που του παρέχει το άρθρο 86 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, εκδίδει τους ακόλουθους Κανονισμούς:

90 του 1972  
56 του 1982  
7 του 1990.

1. Οι παρόντες Κανονισμοί θα αναφέρονται ως οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Αιτήσεις και Ιεραρχικές Προσφυγές) Κανονισμοί του 1990.

Συνοπτικός  
τίτλος.

2.—(1) Η αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας υποβάλλεται στην Πολεοδομική Αρχή σε τέσσερα αντίτυπα κατά τον τύπο που εκάστοτε καθορίζεται από τον Υπουργό και υπογράφεται από τον ιδιοκτήτη της ακίνητης ιδιοκτησίας ή τον εξουσιοδοτημένο αντιπρόσωπό του.

Αίτηση για  
πολεοδομική  
άδεια.

(2) Με την αίτηση συνοποβάλλονται τα ακόλουθα:

- (α) Πιστοποιητικό εγγραφής της προς ανάπτυξη ακίνητης ιδιοκτησίας και, σε περίπτωση που η ιδιοκτησία αυτή είναι υποθηκευμένη, δήλωση του ενυπόθηκου δανειστή ότι δεν ενίσταται στην αιτούμενη ανάπτυξη.
- (β) Κυβερνητικό χωρομετρικό σχέδιο της προς ανάπτυξη ακίνητης ιδιοκτησίας σε τέσσερα αντίτυπα, στη μεγαλύτερη διαθέσιμη κλίμακα, που να δείχνει την αιτούμενη ανάπτυξη.
- (γ) Τα σχέδια και διαγράμματα που καθορίζονται στο αντίστοιχο έντυπο αίτησης, ανάλογα με το είδος της ανάπτυξης· και
- (δ) οποιαδήποτε άλλη πληροφορία ή αποδεικτικό στοιχείο που θα απαιτηθεί για το χειρισμό της αίτησης.

(3) Κάθε μεταγενέστερη αίτηση για τροποποίηση της αρχικής πολεοδομικής άδειας ή κάθε συμπληρωματικό στοιχείο που απαιτείται σύμφωνα με όρο της αρχικής πολεοδομικής άδειας υποβάλλονται στην Πολεοδομική Αρχή σε τέσσερα αντίτυπα κατά τον τύπο που εκάστοτε καθορίζεται από τον Υπουργό.

3.—(1) Η αίτηση για καθορισμό υποβάλλεται στην Πολεοδομική Αρχή κατά τον τύπο που εκάστοτε καθορίζεται από τον Υπουργό και υπογράφεται από τον ιδιοκτήτη της ακίνητης ιδιοκτησίας ή τον εξουσιοδοτημένο αντιπρόσωπό του.

Αίτηση για  
καθορισμό.

(2) Τηρουμένων των διατάξεων των παραγράφων (3) και (4), με την αίτηση για καθορισμό συνοποβάλλονται τα ακόλουθα:

- (α) Κυβερνητικό χωρομετρικό σχέδιο της ακίνητης ιδιοκτησίας την οποία αφορά η αίτηση, στη μεγαλύτερη διαθέσιμη κλίμακα, που να δείχνει τη σκοπούμενη ανάπτυξη· και

(β) οποιαδήποτε άλλη πληροφορία ή αποδεικτικό στοιχείο που θα απαιτηθεί για το χειρισμό της αίτησης.

(3) Σε περίπτωση που ο αιτητής εκτέλεσε ή προτίθεται να εκτελέσει οποιαδήποτε εργασία σε ακίνητη ιδιοκτησία με την αίτηση για καθορισμό συνυποβάλλει, επιπρόσθετα από τα στοιχεία που καθορίζονται στην προηγούμενη παράγραφο, και τα απαιτούμενα για την περιγραφή των εργασιών σχέδια και σχεδιαγράμματα.

(4) Σε περίπτωση που ο αιτητής επέφερε ή προτίθεται να επιφέρει οποιαδήποτε μεταβολή στη χρήση ακίνητης ιδιοκτησίας με την αίτηση για καθορισμό συνυποβάλλει, επιπρόσθετα από τα στοιχεία που καθορίζονται στην παράγραφο (2), και πλήρη στοιχεία σε ό,τι αφορά:

(α) Τη χρήση της ακίνητης ιδιοκτησίας κατά την ημερομηνία υποβολής της αίτησης ή, αν η ακίνητη ιδιοκτησία δεν εχρησιμοποιείτο κατά την ημερομηνία αυτή, το σκοπό για τον οποίο αυτή χρησιμοποιήθηκε για τελευταία φορά.

(β) Τη μεταβολή της χρήσης την οποία ο αιτητής επέφερε ή προτίθεται να επιφέρει στην ακίνητη ιδιοκτησία.

Ειδοποίηση  
σχετικά  
με την  
αίτηση για  
πολεοδομική  
άδεια.

4.—(1) Ειδοποίηση σχετικά με κάθε αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας προς ανάπτυξη οποιασδήποτε κατηγορίας ανάπτυξης που αναφέρεται στην ακόλουθη παράγραφο (3) επιβάλλεται να δημοσιευτεί σε δύο τουλάχιστον ημερήσιες εφημερίδες κατά τον τύπο που εκάστοτε καθορίζεται από τον Υπουργό.

(2) Με την αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας προς ανάπτυξη οποιασδήποτε κατηγορίας που αναφέρεται στην παράγραφο (3) συνυποβάλλονται τα ακόλουθα:

(α) Δήλωση του προσώπου που υπογράφει την αίτηση ότι η προβλεπόμενη από την προηγούμενη παράγραφο (1) ειδοποίηση έχει δημοσιευτεί κατά τον τύπο που εκάστοτε καθορίζεται από τον Υπουργό.

(β) Στοιχεία αποδεικτικά της δημοσίευσης.

(3) Για τους σκοπούς του Κανονισμού αυτού καθορίζονται οι ακόλουθες κατηγορίες ανάπτυξης σχετικά με την εκτέλεση οικοδομικών ή άλλων εργασιών και τη χρήση οικοδομής ή άλλης ακίνητης ιδιοκτησίας για σκοπούς:

(i) Συγκέντρωσης, επεξεργασίας ή διάθεσης λυμάτων, βιομηχανικών αποβλήτων, βορβόρων ή ζωικών περιττωμάτων·

(ii) διάθεσης απορριμμάτων ή διαλογής, σύνθλιψης ή καταστροφής άχρηστων οχημάτων, μετάλλων ή άλλων αντικειμένων·

(iii) σφαγής ζώων ή σφαγής ή αποπτίλωσης πτηνών ή διάθεσης καταλοίπων που προέρχονται από αυτά·

(iv) θεάτρου, κινηματογράφου, νυκτερινού κέντρου, μπουαρίας, μπαρ, κέντρου ή αίθουσας μουσικής, κέντρου ή αίθουσας χορού, δισκοθήκης, κολυμβητικής δεξαμενής, γυμναστηρίου, ποδηλατοδρομίου, παγοδρομίου, τροχοδρομίου, λουτρού με ατμούς ή αφρό, λούνα παρκ ή διεξαγωγής παιχνιδιών κλειστού χώρου, εκτός αν η ανάπτυξη αυτή είναι παρεμπίπτουσα προς τη συνήθη ιδιωτική χρήση κατοικίας, σχολείου ή νοσοκομείου·

(v) ψεκασμού με βαφές κυτταρίνης, ισιώματος λαμαρίνων και οποιασδήποτε χρήσης που ορίζεται στις κατηγορίες χρήσεων X έως XVII του Δεύτερου Παραρτήματος οποιουδήποτε περι

Πολεοδομίας και Χωροταξίας Γενικού Διατάγματος Αναπτύξεως, εκτός αν η ανάπτυξη αυτή επιτρέπεται από ζώνη που δημοσιεύτηκε δυνάμει του άρθρου 14(1) των περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμων ή από Σχέδιο Αναπτύξεως που δημοσιεύτηκε δυνάμει του Τέταρτου Μέρους του Νόμου ή από Δήλωση Πολιτικής που δημοσιεύτηκε δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 34Α του Νόμου·

Κεφ. 96  
14 του 1959  
67 του 1963  
6 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  
115 του 1986  
199 του 1986  
53 του 1987  
87 του 1987  
316 του 1987  
108 του 1988  
243 του 1988.

- (vi) νεκροταφείου και γραφείου κηδειών.
- (vii) ζωολογικού κήπου ή πάρκου άγριων ζώων ή επιχείρησης διατηρήσεως ή εκτροφής ζώων, εκτός αν η ανάπτυξη αυτή επιτρέπεται από ζώνη που δημοσιεύτηκε δυνάμει του άρθρου 14(1) των περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμων ή από Σχέδιο Αναπτύξεως που δημοσιεύτηκε δυνάμει του Τέταρτου Μέρους του Νόμου ή από Δήλωση Πολιτικής που δημοσιεύτηκε δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 34Α του Νόμου·
- (viii) αυτοκινητικών ή μοτοσυκλετικών αγώνων.

5.—(1) Μετά τη λήψη της αίτησης για χορήγηση πολεοδομικής άδειας ή της αίτησης για καθορισμό, η Πολεοδομική Αρχή αποστέλλει το συντομότερο στον αιτητή σχετική ειδοποίηση αναφέροντας την ημερομηνία λήψεως της αίτησης και την προθεσμία μέσα στην οποία θα δώσει ειδοποίηση στον αιτητή για την απόφασή της.

Τρόπος χειρισμού αιτήσεων.

(2) Η Πολεοδομική Αρχή δίδει γραπτή ειδοποίηση στον αιτητή για την απόφασή της ή τον καθορισμό ή την παραπομπή της αίτησης στον Υπουργό μέσα σε προθεσμία τριών μηνών από την ημερομηνία λήψεως της αίτησης ή μέσα σε μεγαλύτερη προθεσμία που θα συμφωνηθεί γραπτώς μεταξύ του αιτητή και της Πολεοδομικής Αρχής.

(3) Στην προβλεπόμενη από την προηγούμενη παράγραφο ειδοποίηση θα πρέπει να αναφέρεται ότι ο αιτητής μπορεί, αν τα νόμιμά του συμφέροντα παραβλάπτονται από την απόφαση, να ασκήσει ιεραρχική προσφυγή στο Υπουργικό Συμβούλιο μέσα στην προβλεπόμενη από τον Κανονισμό 7 προθεσμία.

6.—(1) Η Πολεοδομική Αρχή, προτού χορηγήσει πολεοδομική άδεια, είτε με όρους είτε χωρίς όρους, καθώς και προτού αρνηθεί τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας, θα συμβουλευεται τις ακόλουθες αρχές ή Τμήματα:

Διαβουλευσεις.

- (α) Για κάθε κατηγορία ανάπτυξεως που καθορίζεται στην παράγραφο (3) του Κανονισμού 4, οποιαδήποτε τοπική αρχή που δυνάτον να επηρεαστεί από την ανάπτυξη:

Νοείται ότι σε περίπτωση που η Πολεοδομική Αρχή που ασκεί την εξουσία αυτή είναι Αρχή Τοπικής Διοικήσεως θα συμβουλευεται το Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως·

- (β) αν η ανάπτυξη συνίσταται στη ανέγερση οικοδομής μέσα σε περιοχή λατομείου ή μεταλλείου ή στην έκδοση μεταλλευτικής μίσθωσης ή προνομίου λατομείου, εξαιρουμένης της μετατροπής, επέκτασης ή ανοικοδόμησης υφιστάμενης οικοδομής ή της ανέγερσης οικοδομής προσωρινού χαρακτήρα σε περιοχή μεταλλείου ή λατομείου, τον Προϊστάμενο της Υπηρεσίας Μεταλλείων·
- (γ) αν η ανάπτυξη συνίσταται σε ή περιλαμβάνει:
- (i) Την εκτέλεση έργων ή εργασιών που επηρεάζουν ουσιαστικά υδραγωγό·
  - (ii) την εκτέλεση οικοδομικών ή άλλων εργασιών ή χρήση ακίνητης ιδιοκτησίας για σκοπούς διύλισης ή αποθήκευσης ορυκτελαίων και των παραγώγων τους·
  - (iii) τη χρήση ακίνητης ιδιοκτησίας για την εναπόθεση κάθε είδους απορριμμάτων ή άχρηστων αντικειμένων·
  - (iv) τη συγκέντρωση, επεξεργασία ή διάθεση λυμάτων, βιομηχανικών αποβλήτων, βορβόρων ή ζωικών περιττωμάτων, το Διευθυντή του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων·
- (δ) σε περίπτωση που η ανάπτυξη ενδέχεται να επηρεάσει αρχαιότητα ή αρχαίο μνημείο, όπως αυτά ορίζονται στον περί Αρχαιοτήτων Νόμο, το Διευθυντή του Τμήματος Αρχαιοτήτων·
- (ε) αν η ανάπτυξη δε σχετίζεται με γεωργικούς σκοπούς και—
- (i) κατά τη γνώμη της Πολεοδομικής Αρχής θα απέλγη στην απώλεια γης εκτάσεως έξι ή περισσότερων δεκαρίων που χρησιμοποιείται ή πρόσφατα εχρησιμοποιείτο για γεωργικούς σκοπούς· ή
  - (ii) κατά τη γνώμη της Πολεοδομικής Αρχής θα απέλγη στην απώλεια γης εκτάσεως μικρότερης των έξι δεκαρίων που χρησιμοποιείται ή πρόσφατα εχρησιμοποιείτο για γεωργικούς σκοπούς, αλλά οι περιστάσεις είναι τέτοιες, που η ανάπτυξη της γης αυτής ενδέχεται να οδηγήσει σε περαιτέρω απώλεια γεωργικής γης,
- (στ) αν η ανάπτυξη συνίσταται στη χρήση γης ως νεκροταφείου ή για τους σκοπούς που καθορίζονται στην προηγούμενη παράγραφο 6(γ)(iv), το Διευθυντή του Τμήματος Ιατρικών Υπηρεσιών και Υπηρεσιών Δημόσιας Υγείας·
- (ζ) αν από την ανάπτυξη επηρεάζεται ουσιαστικά υφιστάμενη ή προγραμματιζόμενη υπεραστική οδός, το Διευθυντή του Τμήματος Δημοσίων Έργων.

(2) Στις προβλεπόμενες από τον Κανονισμό αυτό περιπτώσεις κατά τις οποίες η Πολεοδομική Αρχή οφείλει να συμβουλευτεί οποιαδήποτε αρχή ή πρόσωπο προτού εκδώσει την απόφασή της, η Πολεοδομική Αρχή οφείλει να επιδώσει ειδοποίηση στο πρόσωπο ή στην αρχή αυτή δεκατέσσερις τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημερομηνία εξέτασης της αίτησης· αν η πιο πάνω προθεσμία περάσει άπρακτη, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να παρατείνει την προθεσμία αυτή ή να προχωρήσει στη λήψη αποφάσεως.

7.—(1) Η ιεραρχική προσφυγή στο Υπουργικό Συμβούλιο κατά πολεοδομικής απόφασης, εναντίον της οποίας επιτρέπεται η άσκηση ιεραρχικής προσφυγής, ασκείται μέσα σε προθεσμία τριάντα ημερών από την ημερομηνία κοινοποίησης της πολεοδομικής απόφασης στον αιτητή.

(2) Η ιεραρχική προσφυγή για παράλειψη εκδόσεως πολεοδομικής απόφασης ασκείται μέσα σε προθεσμία τριάντα ημερών από την ημερομηνία κατά την οποία η Πολεοδομική Αρχή όφειλε, δυνάμει της παραγράφου (2) του Κανονισμού 5, να δώσει ειδοποίηση για την απόφασή της σχετικά με την αίτηση ή, αναλόγως της περιπτώσεως, από την ημερομηνία λήξεως της προθεσμίας που παρατάθηκε δυνάμει της πιο πάνω παραγράφου.

(3) Η ιεραρχική προσφυγή ασκείται με την εμπρόθεσμη κατάθεση στον Υπουργό Εσωτερικών εγγράφου που περιέχει τους προς υποστήριξη της προσφυγής λόγους και με την ταυτόχρονη κοινοποίηση αντιγράφου της εγγράφου της προσφυγής στην Πολεοδομική Αρχή.

(4) Το Υπουργικό Συμβούλιο εξετάζει την προσφυγή χωρίς υπαίτια βραδύτητα και κοινοποιεί το ταχύτερο την απόφασή του στο πρόσωπο που άσκησε την προσφυγή, αφού προηγουμένως, αν το κρίνει σκόπιμο, ακούσει ή δώσει την ευκαιρία στον ενδιαφερόμενο να υποστηρίξει τους λόγους στους οποίους βασίζεται η προσφυγή.

(5) Το Υπουργικό Συμβούλιο μπορεί να αναθέτει σε Υπουργό ή επιτροπή από Υπουργούς την εξέταση ορισμένων θεμάτων σχετικών με την προσφυγή και να αναμένει το πόρισμά τους, πριν εκδώσει την απόφασή του για την προσφυγή.