

# ΠΑΓΚΥΠΡΙΟΣ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ



## CY LAW

### Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος του 1972 (90/1972)

#### Ιστορικό Τροποποιήσεων

<b>90/1972</b>	56/1982	7/1990	28/1991	91(I)/1992	55(I)/1993	72(I)/1998	59(I)/1999	142(I)/1999
241(I)/2002	29(I)/2005	135(I)/2006	11(I)/2007	46(I)/2011	76(I)/2011	130(I)/2011	164(I)/2011	
33(I)/2012	110(I)/2012	150(I)/2012	20(I)/2013	65(I)/2013	120(I)/2014	39(I)/2015	134(I)/2015	
		24(I)/2016	142(I)/2018	16(I)/2019	75(I)/2021			

#### Συνοπτικός τίτλος

1. Οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμοι του 1972 έως (Αρ. 2) του 1999 θα αναφέρονται μαζί ως οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμοι του 1972 έως (Αρ. 2) του 1999.

[90/1972](#)

### Μέρος Πρώτον ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑΙ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

#### Ερμηνεία

2.-(1) Εν τω παρόντι Νόμω, εκτός εάν εκ του κειμένου προκύπτει διάφορος έννοια-

“αίτησις διὰ καθορισμόν” κέκτηται την υπό του εδαφίου (2) του άρθρου 44, αποδιδόμενην εις τον όρον τούτον έννοιαν

“ακίνητος ιδιοκτησία” κέκτηται την υπό του άρθρου 2 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμου αποδιδόμενην εις τον όρον τούτον έννοιαν

“ανάπτυξις” κέκτηται την υπό του άρθρου 20 αποδιδόμενην εις τον όρον τούτον έννοιαν, “αναπτύσσειν” δε ερμηνεύεται αναλόγως

“ανέγερσις”, εν σχέσει προς οικοδομήν, περιλαμβάνει επέκτασιν, μετατροπήν και επανέγερσιν

“ανοικτός χώρος” σημαίνει οιαδήποτε ακίνητον ιδιοκτησίαν η οποία αφέθη ως δημόσιος κήπος, ή χρησιμοποιείται διὰ σκοπούς αναψυχής του κοινού, ή γην αποτελούσαν κοιμητήριον το οποίον έπαυσε να χρησιμοποιήται

“αξία”, εν σχέσει προς ακίνητον ιδιοκτησίαν, σημαίνει το ποσόν όπερ αύτη αναμένεται να αποφέρη εάν πωληθή εις δημοσίαν αγοράν υπό εκουσίου πωλητού

“αρμοδιότητες” περιλαμβάνει εξουσίας και καθήκοντα

“αρχαίον μνημείον” κέκτηται την υπό του περί Αρχαιοτήτων Νόμου αποδιδόμενην εις τον όρον τούτον έννοιαν

“αρχή εις την οποίαν έχουσι μεταβιβασθή αρμοδιότητες” σημαίνει οιονδήποτε πρόσωπον, σώμα ή αρχήν ασκούσαν αρμοδιότητας του Υπουργού μεταβιβασθείσας εις το πρόσωπον ή το σώμα τούτο ή την αρχήν ταύτην δυνάμει του παρόντος Νόμου

“Γενικόν Διάταγμα Αναπτύξεως” σημαίνει Διάταγμα ως το εν τη παραγράφω (α) του εδαφίου (2) του άρθρου 22 αναφερόμενον

“γεωργία” περιλαμβάνει κηπουρικήν, καλλιέργειαν οπωρών, καλλιέργειαν σπόρων, γαλακτοκομίαν, κτηνοτροφίαν (περιλαμβάνουσιν την εκτροφήν παντός ζώου προς παραγωγήν τροφής, ερίου, δερμάτων ή γουναρικών ή προς τον σκοπόν της χρησιμοποιήσεως αυτού κατά την καλλιέργειαν της γης), την χρήσιν γης διά βοσκήν, καλαθοποιίαν ή ως λειμώνος, λαχανοκήπου και φυτωρίου και την χρήσιν γης ως δάσους οσάκις η χρήσις αύτη είναι επικουρική της καλλιεργείας της γης δι’ άλλους γεωργικούς σκοπούς, “γεωργικός” δε ερμηνεύεται αναλόγως

“Δήλωση Πολιτικής” κέκτηται την υπό του άρθρου 18Α αποδιδόμενην εις τον όρον τούτον έννοιαν

“Δήμος” κέκτηται την έννοιαν ην απέδωκεν εις τον όρον τούτον το άρθρον 2 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, εξαιρουμένων των “αγροτικών δήμων” εν τη εννοία του εδαφίου (3) του άρθρου 3 του ιδίου Νόμου

“διάθεσις” σημαίνει διάθεσιν διά πωλήσεως, ανταλλαγής ή μισθώσεως ή διά της συστάσεως οιασδήποτε δουλείας, δικαιώματος ή προνομίου ή καθ’ οιονδήποτε άλλον τρόπον πλην διά της αφιερώσεως, δωρεάς ή υποθήκης, “διαθέτειν” δε ερμηνεύεται αναλόγως

“Διάταγμα Αναπτύξεως” κέκτηται την υπό του άρθρου 22 αποδιδόμενην εις τον όρον τούτον έννοιαν

“Διάταγμα Διατηρήσεως” κέκτηται την υπό του άρθρου 38 αποδιδόμενην εις τον όρον τούτον έννοιαν

“Διάταγμα Προστασίας Δένδρων” κέκτηται την υπό του άρθρου 39 αποδιδόμενην εις τον όρον τούτον έννοιαν

“διαφήμισις” σημαίνει πάσαν λέξιν, γράμμα, ομοίωμα, σήμα, τοιχοκόλλησιν, πίνακα, ειδοποίησιν, έμβλημα ή παράστασιν, φωταγωγημένην ή μη, η οποία έχει τον χαρακτήρα διαφημίσεως, αναγγελίας ή καθοδηγήσεως και χρησιμοποιείται εν όλω ή εν μέρει διά τους σκοπούς αυτών και (άνευ επηρεασμού των προηγουμένων διατάξεων του παρόντος ορισμού) περιλαμβάνει παν ξύλινον περίφραγμα ή παρόμοιον οικοδόμημα χρησιμοποιούμενον, ή καταστάν κατάλληλον προς χρήσιν, διά την έκθεσιν διαφημίσεων, πάσα δε αναφορά εις έκθεσιν διαφημίσεων ερμηνεύεται αναλόγως

“Δικαστήριον” σημαίνει αρμόδιον Δικαστήριον

“Ειδικόν Διάταγμα Αναπτύξεως” σημαίνει Διάταγμα ως το εν τη παραγράφω (β) του εδαφίου (2) του άρθρου 22 αναφερόμενον

“ειδοποίησις επιβολής” κέκτηται την υπό του άρθρου 46 αποδιδόμενην εις τον όρον τούτον έννοιαν

“εκκαθάρισις”, εν σχέσει προς ακίνητον ιδιοκτησίαν, σημαίνει την αφαίρεσιν οικοδομών ή υλικών εκ της ακινήτου ιδιοκτησίας, την ισοπέδωσιν της επιφανείας αυτής και την εκτέλεσιν τοιούτων άλλων εργασιών εν σχέσει προς αυτήν οίαι ήθελον καθορισθή

“ιδιοκτήτης”, εν σχέσει προς ακίνητον ιδιοκτησίαν, σημαίνει το πρόσωπον το οποίον είναι εγγεγραμμένον ή το οποίον δικαιούται να εγγραφή εις τα βιβλία του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου ως ο ιδιοκτήτης αυτής

“καθορισμός” κέκτηται την υπό του εδαφίου (2) του άρθρου 44 αποδιδόμενην εις τον όρον τούτον έννοιαν

“καθωρισμένος” (πλην εν σχέσει προς θέματα ειδικώς απαιτούμενα ή εξουσιοδοτούμενα υπό του παρόντος Νόμου όπως καθορισθώσι κατά διάφορον τινα τρόπον) σημαίνει καθωρισμένον υπό Κανονισμών ή Διατάγματος ή Εντολής, εκδοθέντων ή δοθείσης δυνάμει του παρόντος Νόμου

“Κανονισμοί” σημαίνει Κανονισμούς εκδιδόμενους δυνάμει του παρόντος Νόμου

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

“Κοινόν Συμβούλιον” κέκτηται την υπό του άρθρου 12 αποδιδόμενην εις τον όρον τούτον έννοιαν

“Λευκή Ζώνη” κέκτηται την υπό του άρθρου 35 αποδιδόμενην εις τον όρον τούτον έννοιαν

“μέσον προσπελάσεως” περιλαμβάνει παν μέσον προσπελάσεως, ιδιωτικόν ή δημόσιον, δι’ οχήματα ή πεζούς, περιλαμβάνει δε ωσαύτως και οδόν

“μετάλλευμα” περιλαμβάνει παν υλικόν έχον οικονομικήν αξίαν και αποτελούν μέρος του φλοιού της γης ή παραγόμενον φυσικώς εξ αυτού, περιλαμβανομένου και ορυκτού ελαίου, πίσσης, ασφάλτου και φυσικού αερίου, αλλ’ ουχί μεταλλεύματος εν διαλύσει ή δένδρων, ξυλείας και παρομοίων ειδών δασικών προϊόντων

“μηχανικαί εργασίαι” περιλαμβάνει την χάραξιν και κατασκευήν οδών και την διαμόρφωσιν ή χάραξιν μέσων διόδου προς οδούς

“νομοθέτημα” περιλαμβάνει πάσαν Διοικητικήν Πράξιν

“οδός” σημαίνει οιαδήποτε οδόν, δημοσίαν ή ιδιωτικήν, και περιλαμβάνει οιαδήποτε δρόμον, πλατείαν, οδόν δημοσίου περιπάτου, πάροδον, αδιέξοδον, δρομίσκον, γέφυραν, ατραπόν διά πεζούς, ατραπόν δι’ εφιππους, δίοδον ή μεγάλην δημοσίαν οδόν, είτε αρτηριακήν είτε μη και ανεξαρτήτως του εάν υφίσταται ή προτείνεται εν οιαδήποτε σχεδίω, και περιλαμβάνει παν πεζοδρόμιον, ρείθρον ή μικρόν γεφύριον, υπόγειον διάβασιν, εναέριον δρόμον, σήραγγα

“οικοδομαί ή έργα” περιλαμβάνει άχρηστα υλικά, απορρίμματα και άλλα αντικείμενα εναποθεθειμένα επί ακινήτου ιδιοκτησίας, αναφορά δε εις την ανέγερσιν ή κατασκευήν οικοδομών ή έργων ερμηνεύεται αναλόγως

“οικοδομή” περιλαμβάνει παν οικοδόμημα εξ οιαδήποτε υλικού, τροχόσπιτον, σκηνήν και παν μέρος οικοδομής, αλλά δεν περιλαμβάνει μηχανήματα ή μηχανικά εγκαταστάσεις περιλαμβανομένας εντός οικοδομής

Νοείται ότι για τους σκοπούς του άρθρου 38 και εν γένει για οτιδήποτε αφορά στην εξουσία προς έκδοση Διατάγματος Διατηρήσεως, η λέξη “οικοδομή” σημαίνει και μηχανήματα ή μηχανικές εγκαταστάσεις που περιλαμβάνονται στην οικοδομή ή είναι στερρώς συνδεδεμένες με το έδαφος

“οικοδομικά έργα” περιλαμβάνει κατεδάφισιν, επανοικοδομικά έργα, κτιριακά μετατροπής ή προσθήκας ή επιδιορθώσεις εις οικοδομάς και άλλας εργασίας κανονικώς εκτελουμένας υπό προσώπου ασκούντος την εργασίαν του οικοδόμου

“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 περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, για μετατροπή ή και διαίρεση ακίνητης ιδιοκτησίας σε οικόπεδο ή και σε χωριστά οικόπεδα και για την τελευταία έχει εκδοθεί πιστοποιητικό έγκρισης από την αρμόδια αρχή·

“ορισθείσα ημέρα”, εν σχέσει προς τον παρόντα Νόμον ή προς οιαδήποτε διάταξιν του παρόντος Νόμου, σημαίνει την συμφώνως προς το άρθρον 88 ορισθείσαν ημερομηνίαν διά την έναρξιν της ισχύος του παρόντος Νόμου ή, αναλόγως της περιπτώσεως, της σχετικής διατάξεως του παρόντος Νόμου

“πολεοδομική άδεια” σημαίνει άδειαν δυνάμει του Πέμπτου Μέρους υπό όρους ή άνευ όρων, ο δε όρος “πολεοδομική άδεια υπό όρους” περιλαμβάνει προσωρινήν πολεοδομικήν άδειαν

“πολεοδομική απόφασις” σημαίνει απόφασιν ληφθείσαν προς χορήγησιν ή άρνησιν χορηγήσεως άδειας δι’ ανάπτυξιν δυνάμει του Πέμπτου Μέρους ή προς χορήγησιν άδειας δι’ ανάπτυξιν υπό όρους ή άνευ όρων, περιλαμβάνει δε απόφασιν ληφθείσαν προς χορήγησιν προσωρινής πολεοδομικής άδειας ή προς καθορισμόν ή προς επίδοσιν ειδοποιήσεως δυνάμει του άρθρου 28

“Πολεοδομική Αρχή” κέκτηται την υπό του άρθρου 4 αποδιδόμενην εις τον όρον τούτον έννοιαν

“προσωρινή πολεοδομική άδεια” κέκτηται την υπό του εδαφίου (4) του άρθρου 25 αποδιδόμενην εις τον όρον τούτον έννοιαν

“σχέδιο ανάπτυξης” περιλαμβάνει Σχέδιο για τη Νήσο, Τοπικό Σχέδιο, Σχέδιο Περιοχής και Δήλωση Πολιτικής, η οποία εκδίδεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 18Α, καθώς και οποιοδήποτε τέτοιο σχέδιο τροποποιήθηκε

“Σχέδιον διά την Νήσον” κέκτηται την υπό του άρθρου 7 αποδιδόμενην εις τον όρον τούτον έννοιαν και περιλαμβάνει αναφοράν εις το εν λόγω Σχέδιον τροποποιηθέν συμφώνως προς το άρθρον 9

“Σχέδιον Περιοχής” κέκτηται την υπό του άρθρου 13 αποδιδόμενην εις τον όρον τούτον έννοιαν

“τοπική αρχή” κέκτηται την αυτήν έννοιαν ως ο όρος “αρμόδια αρχή” εν τω περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμω ή οιαδήποτε νόμω τροποποιούντι ή αντικαθιστώντι τούτον

“Τοπικόν Σχέδιον” κέκτηται την υπό του άρθρου 10 αποδιδόμενην εις τον όρον τούτον έννοιαν και περιλαμβάνει αναφοράν εις το εν λόγω Σχέδιον τροποποιηθέν συμφώνως προς το άρθρον 15

“ο Υπουργός” κέκτηται την υπό του άρθρου 3 αποδιδόμενην εις τον όρον τούτον έννοιαν

“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·

“υφισταμένη ανάπτυξις” σημαίνει οιαδήποτε ανάπτυξιν συμμορφουμένην προς τας διατάξεις του άρθρου 21 και οιαδήποτε ανάπτυξιν συμπληρωθείσαν συμφώνως προς πολεοδομικήν άδειαν δεόντως

χορηγηθείσαν και εγγραφείσαν και συμμορφουμένην προς οιοσδήποτε όρους υπό τους οποίους αυτή εχορηγήθη, οι δε όροι "υφισταμένη οικοδομή" και "υφισταμένη χρήση" ερμηνεύονται αναλόγως

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

"φράκτης" περιλαμβάνει ξύλινον φράκτην, φράκτην εκ πασσάλων, ή άλλως πως, ως επίσης αναχώματα και τοίχους

"χρήσις", εν σχέσει προς ακίνητον ιδιοκτησίαν, δεν περιλαμβάνει την χρήσιν ακινήτου ιδιοκτησίας διά την εκτέλεσιν οιοσδήποτε οικοδομικών ή άλλων εργασιών επ' αυτής.

(2) Διά τους σκοπούς του παρόντος Νόμου η ανάπτυξις ακινήτου ιδιοκτησίας θεωρείται ως αξιακή-

(α) εάν η ανάπτυξις συνίσταται εις την εκτέλεσιν εργασιών, κατά τον χρόνον καθ' ον άρχονται αι εργασίαι αύται

(β) εάν η ανάπτυξις συνίσταται εις την αλλαγην χρήσεως, κατά τον χρόνον καθ' ον άρχεται η νέα χρήσις

(γ) εάν η ανάπτυξις συνίσταται εις τε την εκτέλεσιν εργασιών και την αλλαγην χρήσεως, κατά τον προγενέστερον των εν ταις προηγουμέναις παραγράφαις αναφερομένων χρόνων.

(3) Προς άρσιν οιασδήποτε αμφιβολίας οσάκις, δυνάμει οιασδήποτε διατάξεως του παρόντος Νόμου, απαιτήται όπως η αξία συμφέροντος τινος εν ακινήτω ιδιοκτησία εκτιμηθή υπό την προϋπόθεσιν ότι θα εχορηγείτο πολεοδομική άδεια δι' ανάπτυξιν οιασδήποτε κατηγορίας, η προϋπόθεσις αύτη τίθεται νοουμένου ότι πάσα τοιαύτη ανάπτυξις θα συνεμορφούτο προς τας διατάξεις οιοσδήποτε νομοθετήματος, άλλου του παρόντος Νόμου, το οποίον θα ήτο εφαρμόσιμον επ' αυτής.

(4) Αι εν τω παρόντι Νόμω αναφοραί εις οιοσδήποτε νομοθέτημα ερμηνεύονται, εκτός εάν άλλως προκύπη εκ του κειμένου, ως αναφοραί εις το εν λόγω νομοθέτημα ως τούτο δυνατόν να έχη τροποποιηθή υπό η δυνάμει οιοσδήποτε άλλου νομοθετήματος, περιλαμβανομένου και του παρόντος Νόμου.

90/1972 56/1982 7/1990 241(I)/2002 46(I)/2011 120(I)/2014

## Μέρος Δεύτερον ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΡΧΗ

### Ο Υπουργός

3.-(1) Ο δια τους σκοπούς του παρόντος Νόμου Υπουργός είναι καθ' όσον αφορά το Τρίτον Μέρος ο Υπουργός Οικονομικών, αλλαχού δε ο Υπουργός Εσωτερικών, ο δε εν τω παρόντι Νόμω όρος "ο Υπουργός" ερμηνεύεται αναλόγως και περιλαμβάνει παν πρόσωπον, σώμα ή αρχήν εξουσιοδοτηθείσαν υπό του Υπουργού όπως ασκή τας δυνάμει του παρόντος Νόμου αρμοδιότητας αυτού.

(2) Εν τη ασκήσει των δυνάμει του παρόντος Νόμου αρμοδιοτήτων του ο Υπουργός συμβουλευεται οιοσδήποτε Επιτροπήν συνιστωμένην δι' αποφάσεως του Υπουργικού Συμβουλίου προς τον σκοπόν τούτον, οιοσδήποτε έτερον Υπουργόν σχετικώς προς οιοσδήποτε θέμα αφορών εις τας αρμοδιότητας του Υπουργού τούτου και οιοσδήποτε πρόσωπον, σώμα ή αρχήν διά την λήσιν συμβουλής παρά της οποίας υπάρχει ειδική πρόβλεψις εν τω παρόντι Νόμω ή εν Κανονισμοίς εκδοθείσι δυνάμει τούτου, δύναται δε να συμβουλευηται ωσαύτως και οιοσδήποτε έτερα πρόσωπα διαθέτοντα ειδικάς γνώσεις εφ' οιοσδήποτε θέματος επί του οποίου ο Υπουργός θα θεωρήση σκόπιμον όπως λάβη συμβουλήν.

90/1972

### Πολεοδομική Αρχή

4.-(1) Τηρουμένων των διατάξεων του παρόντος Νόμου, η Πολεοδομική Αρχή είναι, αναλόγως της περιπτώσεως, ο Υπουργός ή οιοσδήποτε αρχή εις την οποίαν έχουσι μεταβιβασθή αρμοδιότητες.

(2) Ανεξαρτήτως πάσης άλλης διατάξεως του παρόντος Νόμου, το Υπουργικόν Συμβούλιον διά την καλύτεραν πραγμάτων των σκοπών του παρόντος Νόμου θα καθιδρύση δια Κανονισμών Συμβούλιον. Οι Κανονισμοί ούτοι θα προβλέπωσι, μεταξύ άλλων, περί της επωνυμίας του Συμβουλίου, των αρμοδιοτήτων αυτού, του αριθμού των υπό του Υπουργικού Συμβουλίου διοριζομένων μελών αυτού και των προσόντων των προσώπων άτινα θα διορίζωνται και γενικώς περί της διαρθρώσεως και λειτουργίας του Συμβουλίου. Ωσαύτως οι Κανονισμοί ούτοι θα δύνανται να προβλέπωσιν ότι άπασαι ή οιοσδήποτε των δυνάμει του παρόντος Νόμου αρμοδιοτήτων του Υπουργού δύνανται να μεταβιβασθώσιν εις το Συμβούλιον, ή ότι το Συμβούλιον θα είναι η δυνάμει του παρόντος Νόμου Πολεοδομική Αρχή εν τοιαύτη δε περιπτώσει άπασαι αι

δυνάμει του παρόντος Νόμου αρμοδιότητες του Υπουργού δύνανται να περιέλθωσιν εις το Συμβούλιον και να ασκώνται υπ' αυτού.

90/1972

### **Μεταβίβασις αρμοδιοτήτων του Υπουργού**

5.-(1) Τηρουμένων των διατάξεων του παρόντος Νόμου, ο Υπουργός δύνανται να μεταβιβάσῃ, εάν δε τούτο απαιτηθῇ υπό του Υπουργικού Συμβουλίου δέον να μεταβιβάσῃ, εις οιονδήποτε πρόσωπον, σώμα ή αρχήν την εξουσίαν ασκήσεως οινωδήποτε των δυνάμει του παρόντος Νόμου αρμοδιοτήτων του. Η τοιαύτη μεταβίβασις δύνανται να γίνῃ εις διάφορα πρόσωπα, σώματα ή αρχάς εν σχέσει προς διαφόρους περιοχάς ή εν σχέσει προς την άσκησιν διαφόρων αρμοδιοτήτων.

(2) Η τοιαύτη μεταβίβασις διενεργείται διά Διατάγματος εκδιδόμενου υπό του Υπουργού και δημοσιευόμενου εν τη επισήμω εφημερίδι της Δημοκρατίας.

90/1972

### **Διατάγματα κ.λ.π. υπό του Υπουργού**

6. Εν τη ενασκήσει των δυνάμει του παρόντος Νόμου αρμοδιοτήτων του ο Υπουργός κέκτηται την εξουσίαν να εκδώσῃ τοιαύτα Διατάγματα και να δώσῃ τοιαύτας Εντολάς οίας θεωρεῖ αναγκαίας ή επιθυμητάς προς επίτευξιν των σκοπών του παρόντος Νόμου.

90/1972

## **Μέρος Τρίτον ΤΟ ΣΧΕΔΙΟΝ ΔΙΑ ΤΗΝ ΝΗΣΟΝ**

### **Παρασκευή χωρογραφήσεως και Σχεδίου διά την Νήσον και ημερομηνία ενάρξεως ισχύος του Σχεδίου διά την Νήσον**

7.-(1) Ο Υπουργός Οικονομικών δύνανται, οφείλει δε εάν ούτως απαιτηθῇ υπό του Υπουργικού Συμβουλίου, να ενεργήσῃ, χωρογράψῃσιν της Δημοκρατίας και εκπόνῃσιν εκθέσεως επ' αυτής και, μετά ταύτα, εκπόνῃσιν σχεδίου (εν τω παρόντι Νόμω αναφερομένου ως "το Σχέδιον διά την Νήσον") και υποβολήν αυτού εις το Υπουργικόν Συμβούλιον προς έγκρισιν.

(2) Μετά την έγκρισιν του Σχεδίου διά την Νήσον υπό του Υπουργικού Συμβουλίου, ο Υπουργός δημοσιεύει εν τη επισήμω εφημερίδι της Δημοκρατίας Γνωστοποίησιν δηλούσαν ότι το Σχέδιον διά την Νήσον ενεκρίθη και ότι τούτο είναι διαθέσιμον προς επιθεώρησιν εις τοιούτον εν εκάστη επαρχία τόπον και κατά τοιούτον τρόπον ως ο Υπουργός ήθελε καθορίσει εν τη Γνωστοποίησει.

(3) Τηρουμένων των διατάξεων του παρόντος Νόμου ως προς την αναθεώρησιν και τροποποίησιν του Σχεδίου διά την Νήσον, το εν λόγω Σχέδιον λαμβάνει ισχύν κατά την ημερομηνίαν κατά την οποίαν δημοσιεύεται ή υπό του εδαφίου (2) απαιτουμένη γνωστοποίησις.

90/1972 56/1982

### **Σκοποί του Σχεδίου διά την Νήσον**

8. Διά του Σχεδίου διά την Νήσον θα προδιαγράφῃται η ακολουθητέα γενική πολιτική ως προς την προαγωγήν και έλεγχον της αναπτύξεως, άνευ δε επηρεασμού της γενικότητος των ανωτέρω δύνανται να παρέχῃται ένδειξις των προθέσεων της Κυβερνήσεως αναφορικώς προς την χρήσιν ακινήτου ιδιοκτησίας εν τη Δημοκρατία περιλαμβανομένων της κατανομής του πληθυσμού, της βιομηχανίας και του εμπορίου, του τουρισμού, του τύπου των υπηρεσιών μεταφοράς και των δημοσίων υπηρεσιών, του καθορισμού περιοχών ειδικού κοινωνικού, ιστορικού, αρχιτεκτονικού ή μορφωτικού ενδιαφέροντος ή φυσικής καλλονής και άλλων θεμάτων ευρυτέρας ή τοπικής σημασίας.

90/1972

### **Αναθεώρησις του Σχεδίου διά την Νήσον**

9.-(1) Το Σχέδιον διά την Νήσον τελεί υπό διαρκή αναθεώρησιν υπό του Υπουργού και αποτελεί το θέμα εκθέσεως υποβαλλομένης υπ' αυτού εις το Υπουργικόν Συμβούλιον κατά διαστήματα μη υπερβαίνοντα το εν έτος.

(2) Η έκθεσις περιλαμβάνει τοιαύτας προτάσεις προς τροποποίησιν του Σχεδίου διά την Νήσον οίας ο Υπουργός θεωρεί επιθυμητάς.

(3) Το Σχέδιον διά την Νήσον τροποποιείται ως το Υπουργικόν Συμβούλιον ήθελεν από καιρού εις καιρόν αποφασίσει.

(4) Γνωστοποίησις περί οιασδήποτε τροποποιήσεως του Σχεδίου διά την Νήσον γενομένης συμφώνως προς απόφασιν του Υπουργικού Συμβουλίου δημοσιεύεται κατά τον αυτόν τρόπον ως η γνωστοποίησις περί της εγκρίσεως του Σχεδίου, η δε ημερομηνία ενάρξεως της ισχύος του ούτω τροποποιηθέντος Σχεδίου διά την Νήσον προσδιορίζεται ομοίως.

90/1972

## **Μέρος Τέταρτον ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ, ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΑΙ ΔΗΛΩΣΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ.**

### **Τοπικά Σχέδια**

10.-(1) Ο Υπουργός δύναται, οφείλει δε εάν ούτως απαιτηθή υπό του Υπουργικού Συμβουλίου, να ενεργήση επισκόπησιν οιασδήποτε περιοχής και εκπονήση σχέδιον (εν τω παρόντι Νόμω αναφερόμενον ως "Τοπικόν Σχέδιον") διά την περιοχήν ταύτην συμφώνως προς τας διατάξεις του παρόντος Μέρους και οιωδήποτε Κανονισμών εκδιδομένων δυνάμει του παρόντος Νόμου και τηρουμένων των διατάξεων αυτών.

(2) Η περιοχή αυτή (εν τω παρόντι Νόμω αναφερομένη ως "Περιοχή Τοπικού Σχεδίου") ορίζεται δι' αναφοράς προς χάρτην.

90/1972

### **Σκοποί, τύπος, κ.λ.π., του Τοπικού Σχεδίου**

11.-(1) Σκοποί του Τοπικού Σχεδίου είναι η διασφάλισις μεθοδικής αναπτύξεως εν τω συμφέροντι της υγείας, των ανέσεων, της εξυπηρητήσεως και της γενικής ευημερίας της κοινότητος, η ένδειξις των γενικών αρχών επί των οποίων η εν τη περιοχή ανάπτυξις θα προάγεται και ελέγχεται, η καθοδήγησις ως προς την επιλογήν ή ο καθορισμός χώρων δι' ειδικούς σκοπούς, είτε διά της επ' αυτών διενεργείας αναπτύξεως ή άλλως πως, η προστασία χαρακτηριστικών στοιχείων ή περιοχών κοινωνικής, ιστορικής ή αρχιτεκτονικής σημασίας, η διασφάλισις συγκοινωνιακών γραμμών οδικών αρτηριών, διασωληνώσεων και άλλων υπηρεσιών και η ένδειξις των σταδίων κατά τα οποία δέον να διενεργηθή η ανάπτυξις.

(2) Εν παντί Τοπικώ Σχεδίω λαμβάνονται υπ' όψιν αι επιδιώξεις και οι σκοποί του τυχόν ισχύοντος Σχεδίου διά την Νήσον.

(3) Τηρουμένων των διατάξεων οιωδήποτε Κανονισμών εκδοθέντων δυνάμει του παρόντος Νόμου προς ρύθμισιν του τύπου και του περιεχομένου των Τοπικών Σχεδίων, παν Τοπικόν Σχέδιον περιλαμβάνει τοιούτους χάρτας και τοιούτο περιγραφικόν υλικόν ως ήθελεν απαιτηθή προς επεξηγήσιν των εν λόγω προτάσεων μετά τοιούτου βαθμού λεπτομερείας οίος ήθελεν αρμόζει εις διάφορα τμήματα της Περιοχής Τοπικού Σχεδίου, ορίζει δε τον πληθυσμόν διά τον οποίον το Σχέδιον θα κάμη πρόβλεψιν και παρέχει ένδειξιν των σκοπουμένων ζωνών γενικής χρήσεως ως προς γην και οικοδομάς και των απαιτουμένων προς προστασίαν και εξυπηρέτησιν των ζωνών τούτων συγκοινωνιών παν δε τοιούτο Σχέδιον δύναται ειδικώς να προσδιορίζη τους χώρους των προτεινομένων οδών, δημοσίων και άλλων κτιρίων και έργων, αεροδρομίων, δημοσίων κήπων, χώρων αναψυχής, περιοχών προστασίας της φύσεως και άλλων ανοικτών χώρων και των εις αυτούς προσπελάσεων, ή να προβλέπη την κατανομήν περιοχών προς χρήσιν διά κατοικίας ή διά γεωργικούς, βιομηχανικούς, εμπορικούς, τουριστικούς ή άλλους σκοπούς οιασδήποτε κατηγορίας οριζομένης εν τω Σχεδίω.

(4) Άνευ επηρεασμού της γενικότητος του εδαφίου (3), Τοπικόν Σχέδιον δύναται να προβλέπη διά θέματα αναφερόμενα, μεταξύ άλλων-

(α)(i) εις την απόστασιν μεταξύ οικοδομών, την απόστασιν μεταξύ οικοδομών και συνόρων και την απόστασιν μεταξύ οικοδομών και του κέντρου οιασδήποτε οδού

(ii) ως προς οικοπέδα, εις την αναλογίαν ή την ποσοστιαίαν αναλογίαν της γης η οποία δύναται να καλυφθή υπ' οιωδήποτε οικοδομών

(iii) εις το ελάχιστον μέγεθος οικοπέδων

(iv) εις το ύψος οικοδομών

(v) εις το εμβαδόν του δαπέδου οικοδομών

(vi) εις την έκτασιν ακινήτου ιδιοκτησίας η οποία θα προορισθή και επιφυλαχθή αποκλειστικώς διά την στάθμευσιν οχημάτων και διά την δημιουργίαν δημοσίων χώρων σταθμεύσεως

(β) εις την επιφύλαξιν χώρων διά νέας οδούς

(γ) εις την αχρήστευσιν οιασδήποτε υφισταμένης οδού

(δ) εις την πυκνότητα του πληθυσμού εν οιαδήποτε περιοχή

(ε) εις τον προορισμόν εκτάσεων διά δημοσίους ανοικτούς χώρους.

90/1972 [56/1982](#)

### **Πολοδομική Αρχή για την εκπόνηση ή την τροποποίηση Τοπικού Σχεδίου.**

12. Τηρουμένων των διατάξεων του παρόντος Μέρους, ο Υπουργός είναι υπεύθυνος για την εκπόνηση ή την τροποποίηση Τοπικού Σχεδίου.

90/1972 [11\(I\)/2007](#)

### **Κοινό Συμβούλιο.**

12Α. [Διαγράφηκε]

Ιστορικό Τροποποιήσεων [120\(I\)/2014](#)

### **Συμφέρον μέλους Κοινού Συμβουλίου.**

12Β. [Διαγράφηκε]

Ιστορικό Τροποποιήσεων [120\(I\)/2014](#)

### **Διαβούλευση με πρόσωπο, σώμα ή αρχή**

12Γ.-(1) Κατά την εκπόνηση ή τροποποίηση Τοπικού Σχεδίου, ο Υπουργός λαμβάνει υπόψη τις απόψεις ή εισηγήσεις οποιουδήποτε προσώπου, σώματος ή αρχής, συμπεριλαμβανομένων και των τοπικών αρχών που εμπίπτουν στην Περιοχή Τοπικού Σχεδίου, που υποβάλλονται γραπτώς, κατόπιν σχετικής πρόσκλησης που δημοσιεύεται, κατά τρόπο και εντός χρονικής περιόδου που καθορίζεται στη δημοσίευση.

(2) Οι κατά το εδάφιο (1) υποβαλλόμενες απόψεις και εισηγήσεις κατατίθενται σε ειδικό μητρώο, το οποίο μπορεί να επιθεωρήσει κάθε ενδιαφερόμενος κατά τις εργάσιμες ημέρες και ώρες και κατάλογος όσων έχουν υποβάλει απόψεις και εισηγήσεις κατά τον τύπο που θα ορίσει ο Υπουργός, δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας και αποστέλλεται στη Βουλή των Αντιπροσώπων για ενημέρωση.

[11\(I\)/2007](#) [120\(I\)/2014](#)

### **Δημόσια Ακρόαση.**

12Δ. (1) Τηρουμένων των διατάξεων του άρθρου 12Γ, κατά την εκπόνηση ή τροποποίηση Τοπικού Σχεδίου, σύμφωνα με το άρθρο 15, ο Υπουργός λαμβάνει υπόψη τις παραστάσεις που είναι δυνατό να κατατεθούν από κάθε ενδιαφερόμενο και ειδικά από τις εμπλεκόμενες τοπικές αρχές, σε δημόσια ακρόαση που πραγματοποιείται σύμφωνα με διαδικασία που καθορίζεται με Εντολή που εκδίδεται από τον Υπουργό:

Νοείται ότι η δημόσια ακρόαση δεν μπορεί να διαρκέσει πέραν των σαράντα πέντε εργάσιμων ημερών, από την ημερομηνία έναρξής της:

Νοείται, περαιτέρω, ότι οι ανωτέρω παραστάσεις κατατίθενται και εγγράφως στον Υπουργό πριν από την πραγματοποίηση της ακρόασης.

(2) Σε περίπτωση που ο Υπουργός διαπιστώσει ότι η προθεσμία που καθορίζεται στο ανωτέρω εδάφιο (1) δεν επαρκεί για την κατάθεση του συνόλου των παραστάσεων σε δημόσια ακρόαση, ο Υπουργός έχει την εξουσία να αποφασίσει οριστικά για τις παραστάσεις που θα κατατεθούν κατά την ακρόαση, ώστε να παρασχεθεί η δυνατότητα κατάθεσης αντιπροσωπευτικών παραστάσεων:

Νοείται ότι όσες παραστάσεις δεν καταστεί δυνατό να παρουσιασθούν κατά τη δημόσια ακρόαση θα ληφθούν υπόψη κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 12Γ.



**Ακρόαση τοπικών αρχών**

12Ε. Επιπρόσθετα από τις διατάξεις των άρθρων 12Γ και 12Δ, κατά την εκπόνηση ή τροποποίηση Τοπικού Σχεδίου, σύμφωνα με το άρθρο 15, ο Υπουργός καλεί όλες τις τοπικές αρχές που εμπίπτουν στη Περιοχή Τοπικού Σχεδίου να καταθέσουν τις απόψεις τους, καθώς και σχετικά κατά την κρίση του εμπλεκόμενα κυβερνητικά τμήματα και άλλους φορείς, για να παρουσιάσουν τις απόψεις και εισηγήσεις που έχουν υποβάλει γραπτώς με βάση τις διατάξεις του άρθρου 12Γ.

120(I)/2014

**Σχέδια Περιοχών**

13. Ο Υπουργός δύναται να παρασκευάσει λεπτομερείς προτάσεις (εν τω παρόντι Νόμω αναφερομένης ως "Σχέδιον Περιοχής") δι' οιονδήποτε τμήμα Περιοχής Τοπικού Σχεδίου ή δι' οιαδήποτε άλλην περιοχή, αι δε προηγούμεναι διατάξεις του παρόντος Μέρους εφαρμόζονται εν σχέσει προς οιονδήποτε Σχέδιον Περιοχής ως εφαρμόζονται εν σχέσει προς Τοπικόν Σχέδιον. Οσάκις οιαδήποτε περιοχή η οποία καλύπτεται υπό Σχεδίου Περιοχής εκπονηθέντος υπό του Υπουργού εμπίπτει εις την περιοχή η οποία καλύπτεται υπό Τοπικού Σχεδίου, το Σχέδιον Περιοχής τούτο αποτελεί μέρος του τοιούτου Τοπικού Σχεδίου.

90/1972

**Αναθεώρηση Τοπικού Σχεδίου ή Σχεδίου Περιοχής.**

14. (1) Κάθε Τοπικό Σχέδιο και Σχέδιο Περιοχής τελεί υπό διαρκή αναθεώρηση και αποτελεί το θέμα έκθεσης που δημοσιεύεται από τον Υπουργό, κατά διαστήματα που δεν υπερβαίνουν τα πέντε χρόνια από την ημερομηνία δημοσίευσης της γνωστοποίησης σύμφωνα με το εδάφιο (8) του άρθρου 18 ή τα επτά χρόνια από την ημερομηνία δημοσίευσης της γνωστοποίησης σύμφωνα με το εδάφιο (2) του άρθρου 18, οιοδήποτε από τα δύο είναι το μικρότερο.

(2) Η εν λόγω έκθεση περιλαμβάνει διαπιστώσεις αναφορικά με την επίτευξη των στόχων του Τοπικού Σχεδίου ή Σχεδίου Περιοχής και την εφαρμογή των προνοιών του, θέσεις και παρατηρήσεις αναφορικά με εξελίξεις που επηρεάζουν την εφαρμογή του και τις γενικές κατευθύνσεις και πολιτικές που ο Υπουργός θεωρεί επιθυμητές σε περίπτωση ενδεχόμενης τροποποίησης του Τοπικού Σχεδίου ή Σχεδίου Περιοχής.

(3) Η έκθεση είναι δυνατό να προνοεί για τη μη τροποποίηση Τοπικού Σχεδίου ή Σχεδίου Περιοχής, σε περίπτωση που αυτό κρίνεται δικαιολογημένο από τον Υπουργό.

90/1972 11(I)/2007

**Τροποποιήσις Τοπικών Σχεδίων και Σχεδίων Περιοχών**

15. -(1) Οιονδήποτε Τοπικόν Σχέδιον και οιονδήποτε Σχέδιον Περιοχής τροποποιούνται ως ο Υπουργός ήθελεν από καιρού εις καιρόν διατάξει, Τοπικόν δε Σχέδιον θεωρείται ως τροποποιηθέν υπ' οιοδήποτε Σχεδίου Περιοχής καθ' ην έκτασιν το τελευταίον τούτο διαφέρει του Τοπικού Σχεδίου.

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

90/1972 11(I)/2007 46(I)/2011

**Εκπόνησις Τοπικών Σχεδίων και Σχεδίων Περιοχών υπό τοπικών αρχών**

16.-(1) Άνευ επηρεασμού των διατάξεων του παρόντος Μέρους, οιαδήποτε τοπική αρχή δύναται καθ' οιονδήποτε χρόνον, οφείλει δε εάν ούτως απαιτηθή υπό του Υπουργού, να εκπονήσει και υποβάλει εις τον Υπουργόν οιονδήποτε Τοπικόν Σχέδιον ή οιονδήποτε Σχέδιον Περιοχής διά την περιοχή της τοιαύτης τοπικής αρχής ή δι' οιονδήποτε τμήμα αυτής, ο δε Υπουργός δύναται να υιοθετήσει οιονδήποτε Τοπικόν Σχέδιον ή Σχέδιον Περιοχής ούτως υποβληθέν εις αυτόν, είτε άνευ τροποποιήσεως είτε μετά τοιούτων τροποποιήσεων οίας θεωρεί σκοπίμους, ή δύναται να αρνηθή να υιοθετήσει τούτο. Παν Τοπικόν Σχέδιον ή Σχέδιον Περιοχής υιοθετηθέν υπό του Υπουργού δυνάμει του παρόντος άρθρου θεωρείται ως εκπονηθέν υπ' αυτού.

(2) Άνευ επηρεασμού των διατάξεων του παρόντος Μέρους, οιαδήποτε τοπική αρχή δύναται καθ' οιονδήποτε χρόνον, οφείλει δε εάν ούτως απαιτηθή υπό του Υπουργού, να υποβάλει εις τον Υπουργόν προτάσεις διά τοιαύτας τροποποιήσεις ή προσθήκας εις οιονδήποτε Τοπικόν Σχέδιον ή Σχέδιον Περιοχής



διά την περιοχή της εν λόγω τοπικής αρχής ή οιονδήποτε τμήμα αυτής οίαι φαίνονται αυτή σκόπιμο ή, αναλόγως της περιπτώσεως, ήθελον απαιτηθή υπό του Υπουργού, ο δε Υπουργός δύναται να τροποποιήση το εν λόγω Τοπικόν Σχέδιον ή Σχέδιον Περιοχής καθ' ην έκτασιν ούτος θεωρεί σκόπιμον, λαμβάνων υπ' όψιν τας προτάσεις ταύτας και πάντα άλλον ουσιώδη παράγοντα.

90/1972

### Μεταβίβασις αρμοδιοτήτων υπό του Υπουργού

17. Υπό την επιφύλαξιν τοιούτων όρων και απαιτήσεων ή περιορισμών οίους ήθελεν ορίσει, ο Υπουργός δύναται, διά Διατάγματος, να μεταβιβάση εις οιονδήποτε πρόσωπον, σώμα ή αρχήν το καθήκον της εκπονήσεως οιονδήποτε Τοπικού Σχεδίου και της μετά ταύτα αναθεωρήσεως και τροποποιήσεως αυτού. Παν Σχέδιον εκπονηθέν δύναμει τοιούτων μεταβιβασειών εξουσιών απαιτείται όπως υποβληθή εις τον Υπουργόν συμφώνως προς τους όρους του Διατάγματος, ο δε Υπουργός δύναται να απορρίψη παν τοιούτο Σχέδιον ή να εγκρίνη τούτο είτε άνευ τροποποιήσεως είτε μετά τοιούτων τροποποιήσεων οίας θεωρεί καταλλήλους. Άμα ως δοθή γνωστοποιήσις περί της υπό του Υπουργού εγκρίσεως οιονδήποτε Σχεδίου υποβληθέντος αυτώ συμφώνως προς το παρόν άρθρον, το Σχέδιον θεωρείται, διά τους σκοπούς του παρόντος Νόμου, ως Σχέδιον εκπονηθέν υπό του Υπουργού, υπό την επιφύλαξιν δε των εξουσιών αυτού προς μεταβίβασιν αρμοδιοτήτων η αναθεώρησις και τροποποιήσις αυτού αποτελεί ευθύνην του Υπουργού.

90/1972 11(I)/2007

### Δημοσίευση Τοπικού Σχεδίου και Σχεδίου Περιοχής

18.-(1) Προτού ο Υπουργός προβεί στην εκπόνηση ή την τροποποίηση Τοπικού Σχεδίου ή Σχεδίου Περιοχής ή στην υιοθέτηση ή την έγκριση ενός τέτοιου σχεδίου που υποβλήθηκε προς αυτόν δύναμει των διατάξεων του άρθρου 16 ή του άρθρου 17, οφείλει να λαμβάνει υπόψη τις απόψεις και εισηγήσεις οποιουδήποτε προσώπου, σώματος ή αρχής που υποβάλλονται σε αυτόν, κατά τα οριζόμενα στα άρθρα 12Γ, 12Δ και 12Ε.

(2) Εφόσο εκπονηθεί, τροποποιηθεί, υιοθετηθεί ή εγκριθεί Τοπικό Σχέδιο ή Σχέδιο Περιοχής κατά τα οριζόμενα στο προηγούμενο εδάφιο, ο Υπουργός καταθέτει αντίγραφο του Σχεδίου αυτού στο γραφείο κάθε τοπικής αρχής, η περιοχή της οποίας εμπίπτει στην περιοχή του Σχεδίου, στο γραφείο της οικείας Επαρχιακής Διοικήσεως και στα κεντρικά και στο οικείο επαρχιακό γραφείο του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και δημοσιεύει σχετική γνωστοποίηση.

(3) Η προβλεπόμενη στο προηγούμενο εδάφιο γνωστοποίηση καθιστά γνωστό στο κοινό ότι το Τοπικό Σχέδιο ή Σχέδιο Περιοχής είναι διαθέσιμο προς επιθεώρηση κατά πάντα εύλογο χρόνο και-

(α) Δημοσιεύεται στην επίσημη εφημερίδα της Δημοκρατίας και σε δύο τουλάχιστον ημερήσιες εφημερίδες και

(β) αναρτάται στις πινακίδες γνωστοποιήσεων ή σε άλλα περίοπτα σημεία των γραφείων κάθε τοπικής αρχής, η περιοχή της οποίας εμπίπτει στην περιοχή του Σχεδίου, του γραφείου της οικείας Επαρχιακής Διοικήσεως και των κεντρικών και του οικείου επαρχιακού γραφείου του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

(4) Το Τοπικό Σχέδιο ή Σχέδιο Περιοχής, στο οποίο αφορά γνωστοποίηση που εκδόθηκε κατά τις διατάξεις του εδαφίου (2), τίθεται σε ισχύ την ημέρα που η γνωστοποίηση αυτή θα δημοσιευτεί στην επίσημη εφημερίδα της Δημοκρατίας και θα τηρηθούν οι λοιπές προϋποθέσεις των εδαφίων (2) και (3).

(5) Μέσα σε προθεσμία τεσσάρων μηνών από τη δημοσίευση της γνωστοποίησης στην επίσημη εφημερίδα της Δημοκρατίας μπορούν να υποβληθούν γραπτώς στον Υπουργό αιτιολογημένες ενστάσεις βασιζόμενες σε συγκεκριμένους λόγους.

(6) Μετά την πάροδο της προθεσμίας που ορίζεται στο εδάφιο (5), ο Υπουργός εξετάζει τις ενστάσεις εντός περιόδου δεκατεσσάρων μηνών και υποβάλλει στο Υπουργικό Συμβούλιο το Τοπικό Σχέδιο ή Σχέδιο Περιοχής, μαζί με τις ενστάσεις που υποβλήθηκαν, καθώς και τις δικές του παρατηρήσεις και συστάσεις.

(7) Το Υπουργικό Συμβούλιο έχει εξουσία είτε να επικυρώσει το Τοπικό Σχέδιο ή Σχέδιο Περιοχής ως έχει είτε να επιφέρει σε αυτό τις κατά την κρίση του αναγκαίες τροποποιήσεις.

(8) Αντίγραφα του Τοπικού Σχεδίου ή Σχεδίου Περιοχής, όπως αυτό εγκρίθηκε από το Υπουργικό Συμβούλιο, κατατίθενται στα γραφεία κάθε τοπικής αρχής, η περιοχή της οποίας εμπίπτει στην περιοχή του Σχεδίου, στο γραφείο της οικείας Επαρχιακής Διοικήσεως, και στα κεντρικά και στο οικείο επαρχιακό γραφείο του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως· σχετική γνωστοποίηση με την οποία καθίσταται γνωστό ότι το Τοπικό Σχέδιο ή Σχέδιο Περιοχής είναι διαθέσιμο προς επιθεώρηση κατά πάντα εύλογο λόγο, δημοσιεύεται στην επίσημη εφημερίδα της Δημοκρατίας και κατ' άλλο τρόπο που τυχόν θα ορίσει το Υπουργικό Συμβούλιο.

(9) Οι Τροποποιήσεις που γίνονται σε Τοπικό Σχέδιο ή Σχέδιο Περιοχής κατά τις διατάξεις του εδαφίου (7) τίθενται σε ισχύ κατά την ημέρα που θα δημοσιευτεί η κατά το προηγούμενο εδάφιο γνωστοποίηση στην επίσημη εφημερίδα της Δημοκρατίας και τηρηθούν οι λοιπές προϋποθέσεις του προηγούμενου εδαφίου κατά τρόπο όμως που να μην επηρεάζονται πράξεις ή παραλείψεις που έγιναν δυνάμει της κατά το εδάφιο (2) γνωστοποίησης.

(10) Τα καθοριζόμενα στα εδάφια (2) μέχρι και (9) εφαρμόζονται και σε περίπτωση που ο Υπουργός κρίνει ότι δεν είναι αναγκαία η τροποποίηση του Τοπικού Σχεδίου ή Σχεδίου Περιοχής, κατά τα οριζόμενα στο εδάφιο (3) του άρθρου 14.

90/1972 7/1990 28/1991 11(I)/2007 120(I)/2014

## Δήλωση Πολιτικής

18Α.-(1) Ο Υπουργός δύναται, και οφείλει αν αυτό απαιτηθεί από το Υπουργικό Συμβούλιο, να εκπονήσει Δήλωση Πολιτικής αναφορικά με την οποία θα εξετάζονται αιτήσεις για πολεοδομική άδεια για ανάπτυξη, σε οποιαδήποτε περιοχή για την οποία δεν βρίσκεται σε ισχύ Τοπικό Σχέδιο ή Σχέδιο Περιοχής με σκοπό τη μεθοδική ανάπτυξη προς το συμφέρον της υγείας, των ανέσεων, της εξυπηρέτησης και της γενικής ευημερίας:

Νοείται ότι όταν τεθεί σε ισχύ Τοπικό Σχέδιο ή Σχέδιο Περιοχής αναφορικά με οποιαδήποτε τέτοια περιοχή, το Τοπικό Σχέδιο ή το Σχέδιο Περιοχής υπερισχύει της Δήλωσης Πολιτικής.

(2) Εις την Δήλωση Πολιτικής λαμβάνονται υπ' όψιν αι επιδιώξεις και οι σκοποί τυχόν ισχύοντος Σχεδίου διά την Νήσον.

(3) Η Δήλωση Πολιτικής θα διαγράφη την γενικήν πολιτικήν ως προς την προαγωγήν και τον έλεγχον της αναπτύξεως επί περιφερειακής βάσεως, θα προβλέπη την κατανομήν περιοχών προς χρήσιν διά κατοικίας ή διά γεωργικούς, βιομηχανικούς, εμπορικούς ή άλλους σκοπούς, θα καθορίζη τας περιοχάς διατηρήσεως της φύσεως, τας περιοχάς διατηρήσεως των χωρίων, και τας περιοχάς φυσικής καλλονής, γενικώς δε θα περιέχη τας γενικάς αρχάς αίτινες θα διέπωσι την ρύθμισιν και τον έλεγχον της αναπτύξεως εις την ύπαιθρον και τα χωρία.

(4) Η Δήλωση Πολιτικής συνοδεύεται υπό τοιούτων χαρτών και ετέρου περιγραφικού υλικού ως ήθελον απαιτηθή προς επεξήγησιν της τοιαύτης Δηλώσεως.

(5) Η Δήλωση Πολιτικής τελεί υπό διαρκή αναθεώρησιν υπό του Υπουργού και αποτελεί το θέμα εκθέσεως δημοσιευομένης υπ' αυτού, καθ' ον τρόπον το Υπουργικόν Συμβούλιον ήθελεν ορίσει, κατά διαστήματα μη υπερβαίνοντα τα πέντε έτη. Η έκθεσις αύτη περιλαμβάνει τοιαύτας προτάσεις διά τροποποίησιν της Δηλώσεως Πολιτικής, οίας ο Υπουργός θεωρεί επιθυμητάς.

(6) Επί τη εκπονήσει ή τροποποιήσει της Δηλώσεως Πολιτικής, ο Υπουργός καταθέτει αντίγραφον αυτής εις το Γραφείον του Επάρχου και το Επαρχιακόν Γραφείον Πολεοδομίας και Οικήσεως της επαρχίας εν τη οποία κείται η υπό της Δηλώσεως Πολιτικής περιλαμβανομένη περιοχή και δημοσιεύει ως προνοείται εν τω εδαφίω (7) Γνωστοποίησιν αναφέρουσαν ότι η Δήλωση Πολιτικής εξεπονήθη ή ετροποποιήθη και ότι αντίγραφον αυτής κατετέθη ως προανεφέρθη και θα είναι διαθέσιμον προς επιθεώρησιν υπό παντός ενδιαφερομένου κατά πάντα εύλογον χρόνον.

(7) Η εν τω εδαφίω (6) αναφερομένη Γνωστοποίησις-

(α) δημοσιεύεται εν τη επισήμω εφημερίδι της Δημοκρατίας

(β) δημοσιεύεται εις δύο τουλάχιστον εφημερίδας και

(γ) αναρτάται επί των πινακίδων γνωστοποιήσεων ή άλλων περιόπτων σημείων του Γραφείου του Επάρχου, του Επαρχιακού Γραφείου Πολεοδομίας και Οικήσεως, και των Γραφείων των Συμβουλίων Βελτιώσεως και Χωρικών Αρχών της επαρχίας εις την οποίαν κείται η εντός της Δηλώσεως Πολιτικής περιλαμβανομένη περιοχή.

(8) Η Δήλωση Πολιτικής στην οποία αφορά γνωστοποίηση που εκδόθηκε κατά τις διατάξεις του εδαφίου (6), τίθεται σε ισχύ την ημέρα που η γνωστοποίηση αυτή θα δημοσιευτεί στην επίσημη εφημερίδα της Δημοκρατίας και θα τηρηθούν οι λοιπές προϋποθέσεις των εδαφίων (6) και (7).

(9) Μέσα σε προθεσμία τεσσάρων μηνών από τη δημοσίευση της γνωστοποίησης στην επίσημη εφημερίδα της Δημοκρατίας μπορούν να υποβληθούν γραπτώς στον Υπουργό αιτιολογημένες ενστάσεις βασιζόμενες σε συγκεκριμένους λόγους.

(10) Μετά την πάροδο της οριζόμενης στο εδάφιο (9) προθεσμίας, ο Υπουργός εξετάζει το ταχύτερο τις ενστάσεις και υποβάλλει στο Υπουργικό Συμβούλιο τη Δήλωση Πολιτικής και τις ενστάσεις αυτές μαζί με τις δικές του παρατηρήσεις και συστάσεις.

(11) Το Υπουργικό Συμβούλιο έχει εξουσία είτε να επικυρώσει τη Δήλωση Πολιτικής ως έχει είτε να επιφέρει σ' αυτή τις κατά την κρίση του αναγκαίες τροποποιήσεις.

(12) Αντίγραφο της Δήλωσης Πολιτικής όπως αυτή εγκρίθηκε από το Υπουργικό Συμβούλιο κατατίθεται στο Γραφείο του Επάρχου και το Επαρχιακό Γραφείο Πολεοδομίας και Οικήσεως της επαρχίας στην οποία βρίσκεται η περιλαμβανόμενη Δήλωση Πολιτικής περιοχής σχετικά γνωστοποίηση δημοσιεύεται στην επίσημη εφημερίδα της Δημοκρατίας ή και με άλλο τρόπο που θα ορίσει το Υπουργικό Συμβούλιο.

(13) Οι τροποποιήσεις που γίνονται στη Δήλωση Πολιτικής κατά τις διατάξεις του εδαφίου (11) τίθενται σε ισχύ κατά την ημέρα που θα δημοσιευτεί η κατά το προηγούμενο εδάφιο γνωστοποίηση στην επίσημη εφημερίδα της Δημοκρατίας και τηρηθούν οι λοιπές παύποθέσεις του προηγούμενου εδαφίου κατά τρόπο όμως ώστε να μην επηρεάζονται πράξεις ή παραλείψεις που έγιναν δυνάμει της κατά το εδάφιο (6) γνωστοποίησης.

90/1972 56/1982 7/1990 28/1991 [55\(I\)/1993](#) [20\(I\)/2013](#) [120\(I\)/2014](#)

### Σύγκρουσις μεταξύ σχεδίων αναπτύξεως

19. Οσάκις κατά τον αυτόν χρόνον και αναφορικώς προς την αυτήν περιοχήν υφίστανται δύο ή πλείονα σχέδια αναπτύξεως, εν περιπτώσει συγκρούσεως μεταξύ των εμφανιζόμενων προθέσεων αι οποίαι ενσωματούνται εις τα σχέδια ταύτα υπερισχύουσιν αι διατάξεις του επί της μεγαλύτερας κλίμακος σχεδίου.

[90/1972](#)

## Μέρος Πέμπτον ΑΝΑΠΤΥΞΙΣ - ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ

### Πολεοδομική άδεια

#### Ερμηνεία "αναπτύξεως"

20.-(1) Εν τω παρόντι Νόμω, εκτός εάν άλλως προκύπη εκ του κειμένου, "ανάπτυξις" σημαίνει, τηρουμένων των επομένων διατάξεων του παρόντος άρθρου, την εκτέλεσιν οικοδομικών, μηχανικών, μεταλλευτικών ή άλλων εργασιών εντός, επί, υπέρθεν ή κάτωθεν ακινήτου ιδιοκτησίας ή την εκτέλεσιν οιασδήποτε ουσιώδους μεταβολής εν τη χρήσει οιασδήποτε οικοδομής ή άλλης ακινήτου ιδιοκτησίας.

(2) Προς άρσιν οιασδήποτε αμφιβολίας διά τους σκοπούς του παρόντος άρθρου η ανάπτυξις περιλαμβάνει-

(α) την χρήσιν ως δύο ή πλείονων κατοικιών οιασδήποτε οικοδομής προηγουμένως ούσης μιας ενιαίας κατοικίας, ανεξαρτήτως του εάν οιαδήποτε τοιαύτη μεταβολή της χρήσεως απαιτή οιαδήποτε κατασκευήν ή μη

(β) την εναπόθεσιν απορριμμάτων ή ακρήστων αντικειμένων επί ακινήτου ιδιοκτησίας, παρά το ότι η ακίνητος ιδιοκτησία περιλαμβάνεται εις χώρον όστις ήδη εχρησιμοποιείτο προς τον σκοπόν τούτον, εάν είτε το επιφανειακόν εμβαδόν της εναποθέσεως επεκτείνεται ούτω ή το ύψος της εναποθέσεως επεκτείνεται ούτω και υπερβαίνει το επίπεδον της παρακειμένης προς τον χώρον τούτον ακινήτου ιδιοκτησίας

(γ) άνευ επηρεασμού οιασδήποτε διατάξεων οιασδήποτε εκάστοτε εν ισχύϊ νόμου αναφερομένου εις τον έλεγχον διαφημίσεων ή οιασδήποτε Κανονισμών εκδοθέντων δυνάμει του παρόντος Νόμου και αναφερομένων εις τον έλεγχον διαφημίσεων, την δι' έκθεσιν διαφημίσεων χρήσιν οιασδήποτε εξωτερικού μέρους οικοδομής το οποίον κανονικώς δεν χρησιμοποιείται διά τοιούτον σκοπόν

(δ) τη μετατροπή ή τη διαίρεση οιασδήποτε ακινήτης ιδιοκτησίας σε οικόπεδο ή/και σε χωριστά οικόπεδα·

(ε) την κατεδάφισιν οιασδήποτε οικοδομής

(στ) την διάνοιξιν οιασδήποτε οδού.

[90/1972](#) [46\(I\)/2011](#)

#### Πολεοδομική άδεια

21. Τηρουμένων των επομένων διατάξεων του παρόντος άρθρου, από της ορισθείσης ημέρας απαγορεύεται η έναρξις οιασδήποτε αναπτύξεως ακινήτου ιδιοκτησίας εκτός εάν έχη χορηγηθή πολεοδομική άδεια υπό της

Πολυεδομικής Αρχής εξουσιοδοτούσα την ανάπτυξιν ταύτην:

Νοείται ότι, από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του περί Πολυεδομίας 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 πολυεδομική 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 Πολυεδομική 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 Πολυεδομική 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 Πολυεδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικού) Νόμου του 2011 άδεια που εκδόθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις οποιουδήποτε άλλου νόμου.

90/1972 7/1990 46(I)/2011

### **Διάταγμα Αναπτύξεως**

22.-(1) Ο Υπουργός δύναται, διά Διατάγματος δημοσιευομένου εν τη επισήμω εφημερίδι της Δημοκρατίας (εν τω παρόντι Νόμω αναφερομένου ως "Διάταγμα Αναπτύξεως") να χορηγήση πολυεδομικήν άδειαν δι' ανάπτυξιν οριζομένην εν τω Διατάγματι ή δι' οιαδήποτε κατηγορίαν αναπτύξεως ούτως οριζομένην, παρά το γεγονός ότι ουδεμία αίτησις διά τοιαύτην άδειαν δυνατόν να έχη υποβληθή.

(2) Διάταγμα Αναπτύξεως δύναται να εκδοθή-

(α) ως γενικόν Διάταγμα εφαρμόσιμον (υπό τοιαύτας εξαιρέσεις οίαι ήθελον ορισθή εν αυτώ) επί πάσης ακινήτου ιδιοκτησίας (εν τω παρόντι Νόμω αναφερόμενον ως "Γενικόν Διάταγμα Αναπτύξεως") Ο ή

(β) ως ειδικόν Διάταγμα εφαρμόσιμον επί τοιαύτης μόνον ακινήτου ιδιοκτησίας οία ήθελεν ούτως ορισθή ή εφαρμόσιμον επί πάσης ακινήτου ιδιοκτησίας κειμένης εν τοιαύταις μόνον περιοχαίς οίαι ήθελον ούτως ορισθή ή επί τοιαύτης μόνον ακινήτου ιδιοκτησίας οία ήθελεν ούτως ορισθή κειμένης εν τοιαύταις περιοχαίς οίαι ωσαύτως ήθελον ούτως ορισθή (εν τω παρόντι Νόμω αναφερόμενον ως "Ειδικόν Διάταγμα Αναπτύξεως").

(3) Πολυεδομική άδεια χορηγουμένη διά Διατάγματος Αναπτύξεως δύναται να χορηγηθή είτε άνευ όρων είτε υπό τοιούτους όρους ή περιορισμούς οίοι ήθελον ορισθή εν τω Διατάγματι.

(4) Άνευ επηρεασμού της γενικότητας του εδαφίου (3)-

(α) οσάκις χορηγήται πολυεδομική άδεια διά Διατάγματος Αναπτύξεως διά την ανέγερσιν, μετατροπήν, προσθήκην ή επιδιόρθωσιν οιασδήποτε οικοδομών, το Διάταγμα δύναται να απαιτήση όπως λαμβάνηται η έγκρισις της Πολυεδομικής Αρχής αναφορικώς προς το σχέδιον, το ύψος και την εξωτερικήν εμφάνισιν των οικοδομών, τον προορισμόν και την αποκλειστικήν επιφύλαξιν χώρου διά την στάθμευσιν οχημάτων, την δενδροφύτευσιν, την απόστασιν οιασδήποτε οικοδομής εκ των συνόρων του οικοπέδου ή εκ του κέντρου οιασδήποτε οδού ή σκοπούμενης οδού και τον καθορισμόν της θέσεως οιασδήποτε διόδου προς αυτήν

(β) οσάκις χορηγήται πολυεδομική άδεια διά Διατάγματος Αναπτύξεως δι' ανάπτυξιν ωρισμένης κατηγορίας, το Διάταγμα δύναται να χορηγή εξουσίαν εις την Πολυεδομικήν Αρχήν όπως από καιρού εις καιρόν εντέλληται όπως η άδεια μη εφαρμόζηται είτε αναφορικώς προς οιασδήποτε ειδικήν περιοχήν είτε αναφορικώς προς οιασδήποτε ειδικήν ανάπτυξιν.

(5) Οιαδήποτε διάταξις Διατάγματος Αναπτύξεως, διά της οποίας χορηγείται άδεια διά την χρήσιν ακινήτου ιδιοκτησίας δι' οιασδήποτε οριζόμενον εν τω Διατάγματι σκοπόν επί περιωρισμένον αριθμόν ημερών εντός οριζόμενου εν τη εν λόγω διατάξει χρονικού διαστήματος, θεωρείται (άνευ επηρεασμού της γενικότητας οιασδήποτε αναφοράς εν τω παρόντι Νόμω εις περιορισμούς) ως διάταξις χορηγούσα άδειαν διά την χρήσιν ακινήτου ιδιοκτησίας δι' οιασδήποτε τοιούτον οριζόμενον σκοπόν υπό τον περιορισμόν ότι η ακίνητος ιδιοκτησία δεν θα χρησιμοποιηθή δι' οιασδήποτε σκοπόν δυνάμει της τοιαύτης διατάξεως επί αριθμόν ημερών μεγαλύτερον του ρηθέντος εντός του εν λόγω χρονικού διαστήματος.

(6) Προς τον σκοπόν του να καταστή δυνατή η εκτέλεσις αναπτύξεως συμφώνως προς πολυεδομικήν άδειαν ή άλλως προς τον σκοπόν της προαγωγής καταλλήλου αναπτύξεως, το Διάταγμα Αναπτύξεως δύναται να εντέλληται όπως οιασδήποτε νομοθέτημα τελούν εν ισχύϊ κατά την ορισθείσαν ημέραν ή οιασδήποτε Κανονισμόν, Διάταγμα, Θεσμός ή άλλη Διοικητική Πράξις εκδοθείσα καθ' οιασδήποτε χρόνον δυνάμει παντός

τοιούτου νομοθετήματος μη εφαρμοσθή εφ' οιασδήποτε οριζόμενης εν τω Διατάγματι αναπτύξεως, ή όπως εφαρμοσθή επ' αυτής υπό τιαύτας τροποποιήσεις οίαι ήθελον ούτως ορισθή.

90/1972

### **Αιτήσεις διά πολεοδομικήν άδειαν**

23.-(1) Εις περιπτώσεις καθ' ας δεν εξουσιοδοτείται ανάπτυξις διά πολεοδομικής άδειας χορηγηθείσης διά Διατάγματος Αναπτύξεως εκδοθέντος υπό του Υπουργού, πάσα αίτησις διά πολεοδομικήν άδειαν ή διά καθορισμόν δυνάμει του άρθρου 44 υποβάλλεται εις την Πολεοδομικήν Αρχήν κατά τοιούτον τρόπον και εν τοιούτω τύπω ως ήθελον καθορισθή διά Κανονισμών ή διά Διατάγματος εκδοθέντος ή Εντολής δοθείσης υπό του Υπουργού.

(2) Δύναται να γίνη πρόβλεψις διά Κανονισμών ή Διαταγμάτων προς καθορισμόν ή προς ρύθμισιν του τρόπου κατά τον οποίον αι αιτήσεις διά πολεοδομικήν άδειαν ή διά καθορισμόν θα τυγχάνωσι χειρισμού, ειδικώς δε-

(α) προς περιορισμόν της χορηγήσεως πολεοδομικής άδειας κατά την διάρκειαν τοιούτου χρονικού διαστήματος οίον ήθελε καθορισθή εν σχέσει προς τιαύτην ανάπτυξιν ή εν σχέσει προς ανάπτυξιν τιαύτης κατηγορίας οία ήθελεν ούτω καθορισθή

(β) προς υποχρέωσιν της Πολεοδομικής Αρχής όπως, προτού χορηγήσῃ πολεοδομικήν άδειαν δι' οιαδήποτε ανάπτυξιν ή αρνηθῇ την χορήγησιν τιαύτης άδειας, συμβουλευθῇ τιαύτας αρχάς ή πρόσωπα ως ήθελον καθορισθή

(γ) προς υποχρέωσιν της Πολεοδομικής Αρχής όπως δώσῃ εις οιαδήποτε αιτητήν διά πολεοδομικήν άδειαν, εντός τιαύτης προθεσμίας οία ήθελε καθορισθή, τιαύτην ειδοποίησιν οία ήθελεν ούτω καθορισθή, ως προς τον τρόπον κατά τον οποίον η αίτησις του έτυχε χειρισμού

(δ) προς υποχρέωσιν της Πολεοδομικής Αρχής όπως παρέχῃ εις τοιούτο πρόσωπον, σώμα ή αρχήν ως ήθελε καθορισθή τιαύτας πληροφορίας οίαι ήθελον ούτω καθορισθή αναφορικώς προς αιτήσεις διά πολεοδομικήν άδειαν υποβληθείσας εις την Πολεοδομικήν Αρχήν, περιλαμβανομένων πληροφοριών ως προς τον τρόπον κατά τον οποίον οιαδήποτε αίτησις έτυχε χειρισμού.

90/1972

### **Ειδοποίησις περί αιτήσεως διά πολεοδομικήν άδειαν και παραστάσεις**

24.-(1) Ο Υπουργός δύναται διά Διατάγματος, εν οιαδήποτε συγκεκριμένη περιπτώσει ή εν οιαδήποτε κατηγορία περιπτώσεων και ως προς οιαδήποτε περιοχόν ή γενικώς, να απαιτήσῃ όπως ειδοποίησις περί οιασδήποτε αιτήσεως διά πολεοδομικήν άδειαν επιδοθῇ εις οιαδήποτε πρόσωπον ή πρόσωπα ή δημοσιευθῇ εν τοιούτω τύπω και τρόπω οίοι ήθελον ειδικώς ορισθῇ εν τω Διατάγματι.

(2) Αποφασίζουσα επί πάσης τιαύτης αιτήσεως διά πολεοδομικήν άδειαν προς ανάπτυξιν, η Πολεοδομική Αρχή λαμβάνει υπ' όψιν οιασδήποτε παραστάσεις εν σχέσει προς την εν λόγω αίτησιν ληφθείσας υπ' αυτής εντός της εν τη ειδοποίησει οριζόμενης προθεσμίας, δημοσιεύει δε ειδοποίησιν περί της αποφάσεως της κατά τον αυτόν τρόπον ως εδημοσιεύθη ειδοποίησις περί της αιτήσεως.

90/1972

### **Αποφάσεις επί αιτήσεων διά πολεοδομικήν άδειαν**

25.-(1) Τηρουμένων των δυνάμει του άρθρου 30 αρμοδιοτήτων του Υπουργού, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να αρνηθῇ την χορήγησιν πολεοδομικής άδειας δι' οιαδήποτε ανάπτυξιν η οποία αποτελεί το θέμα αιτήσεως τινος ή να χορηγήσῃ άδειαν είτε άνευ όρων είτε υπό όρους.

(2) Όταν χορηγῆται πολεοδομική άδεια υπό όρους, οι όροι ούτοι θεωρούνται αναπόσπαστον μέρος της εν λόγω πολεοδομικής άδειας, τηρουμένων δε των δυνάμει του άρθρου 27 αρμοδιοτήτων της Πολεοδομικής Αρχής, η εκτελεσθείσα ανάπτυξις θεωρείται ως μη αποτελούσα ανάπτυξιν διά την οποίαν έχει χορηγηθῇ πολεοδομική άδεια εκτός εάν οι όροι ούτοι εκτελεσθώσιν.

(3) Οι όροι τους οποίους η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιβάλῃ κατά την χορήγησιν πολεοδομικής άδειας δυνάμει του εδαφίου (1) είναι-

(α) όροι προς ρύθμισιν της αναπτύξεως ή χρήσεως οιασδήποτε ακινήτου ιδιοκτησίας, είτε είναι η ακίνητος ιδιοκτησία εν σχέσει προς την οποίαν υπεβλήθη η αίτησις είτε μη, ή προς επιβολήν υποχρέωσεως διά την εκτέλεσιν έργων επί πάσης τιαύτης ακινήτου ιδιοκτησίας εφ' όσον τούτο



φαίνεται εις την Πολεοδομικήν Αρχήν σκόπιμον διά τους σκοπούς της υπό της αδείας εξουσιοδοτουμένης αναπτύξεως ή εν σχέσει προς αυτήν

(β) όροι προς επιβολήν υποχρεώσεως διά την αφαίρεσιν οιονδήποτε οικοδομών ή έργων εξουσιοδοτουμένων υπό της αδείας ή τον τερματισμόν οιασδήποτε ούτως εξουσιοδοτουμένης χρήσεως ακινήτου ιδιοκτησίας επί τη λήξει ορισθέντος χρονικού διαστήματος, και προς εκτέλεσιν οιονδήποτε έργων απαιτουμένων διά την επαναφοράν, κατά το τέλος του χρονικού τούτου διαστήματος, της ακινήτου ταύτης ιδιοκτησίας εις την προτέραν αυτής κατάστασιν

(γ) όροι προς επιβολήν υποχρεώσεως διά την φύτευσιν ή διατήρησιν δένδρων εν σχέσει προς την υπό της αδείας εξουσιοδοτουμένην ανάπτυξιν

(δ) όροι προς συμμόρφωσιν προ της ενάρξεως της αναπτύξεως

(ε) οιοιδήποτε άλλοι όροι καθοριζόμενοι υπό του Υπουργικού Συμβουλίου διά Κανονισμών εκδιδομένων δυνάμει του παρόντος Νόμου.

(4) Πάσα πολεοδομική άδεια χορηγηθείσα υπό όρον, ως ο εν τη παραγράφω (β) του εδαφίου (3) αναφερόμενος, αναφέρεται εν τω παρόντι Νόμω ως "προσωρινή πολεοδομική άδεια".

(5) Οσάκις χορηγήται πολεοδομική άδεια δι' ανάπτυξιν υπό τον όρον ότι η ανάπτυξις αύτη θα άρξηται ουχί βραδύτερον χρόνου τινός οριζόμενου εν τω όρω και μετά τον ούτως οριζόμενον χρόνον άρχηται οιαδήποτε ανάπτυξις φερομένη ως ούσα σύμφωνος προς την άδειαν ταύτην, η έναρξις της εν λόγω αναπτύξεως δεν συνιστά ανάπτυξιν διά την οποίαν εχορηγήθη η ρηθείσα άδεια.

(6) Η Πολεοδομική Αρχή δύναται, οσάκις θεωρή τούτο σκόπιμον, να χορηγήση πολεοδομικήν άδειαν εξουσιοδοτούσαν ανάπτυξιν άλλην εκείνης ήτις απετέλει το θέμα της αιτήσεως, και δύναται ταυτοχρόνως να αρνηθή την χορήγησιν της αδείας διά την οποίαν υπεβλήθη η αίτησις.

(7) Οσάκις οιαδήποτε άδεια ως η αναφερομένη εν τω εδαφίω (6) φέρεται ως χορηγηθείσα υπό αρχής εις την οποίαν έχουσι μεταβιβασθή αρμοδιότητες, η χορήγησις της αδείας είναι άνευ κύρους μέχρις ότου αύτη εγκριθή υπό του Υπουργού.

(8) Επί τη λήψει γραπτής ερωτήσεως συνοδευομένης ή υποστηριζομένης υπό τοιούτων στοιχείων ή αποδείξεως και συμμορφουμένης προς υποχρέωσιν προς επίδοσιν τοιούτων ειδοποιήσεων ως αύτη ήθελεν απαιτήσει, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να παράσχη εις το πρόσωπον το οποίον υπέβαλε την ερώτησιν έκφρασιν των προκαταρκτικών απόψεων της Αρχής επί των εν τη ερωτήσει οριζόμενων προτάσεων δι' ανάπτυξιν και ενδείξεις υφισταμένων προτάσεων δι' εκπόνησιν ή τροποποίησιν οιονδήποτε σχεδίου αναπτύξεως. Η τοιαύτη έκφρασις απόψεων δεν συνιστά πολεοδομικήν άδειαν, αλλά δεσμεύει κατά νόμον την Αρχήν ή οιονδήποτε των λειτουργών αυτής για χρονική περίοδο ενός (1) έτους:

Νοείται ότι, η πιο πάνω αναφερόμενη δέσμευσις της Αρχής αίρεται σε περίπτωση σύγκρουσης με τις πρόνοιες του εφαρμοστέου κατά περίπτωση σχεδίου ανάπτυξεως:

Νοείται περαιτέρω ότι, η έκφρασις των απόψεων της Αρχής παρέχεται εντός χρονικού διαστήματος ενός (1) μηνός από τη λήψη της γραπτής ερώτησης, νοουμένου ότι η εν λόγω ερώτησις αφορά ερμηνεία σχεδίου ανάπτυξεως, σχεδιασμένο οδικό δίκτυο ή άλλες παρόμοιες πληροφορίες:

Νοείται έτι περαιτέρω ότι, στην περίπτωση που για την έκφρασις των πιο πάνω αναφερόμενων απόψεων απαιτείται περαιτέρω μελέτη ή επιτόπια επίσκεψις, αυτή παρέχεται εντός προθεσμίας τριών (3) μηνών ή εντός μεγαλύτερης προθεσμίας, η οποία καθορίζεται γραπτώς από την Πολεοδομική Αρχή, με τη σύμφωνη γνώμη του αιτητή.

90/1972 134(I)/2015

## Λήψη Πολεοδομικής απόφασης

26.-(1) Για να καταλήξει σε πολεοδομική απόφασις δυνάμει του παρόντος Νόμου, η Πολεοδομική Αρχή λαμβάνει υπόψη τις πρόνοιες του εφαρμοστέου στην περίπτωση σχεδίου αναπτύξεως καθώς και οποιοδήποτε άλλο ουσιώδη παράγοντα.

(2) Το Υπουργικό Συμβούλιο μπορεί με απόφασις του να χορηγεί πολεοδομική άδεια κατά παρέκκλιση του σχεδίου ανάπτυξεως, ανεξάρτητα αν η ανάπτυξις έχει συντελεστεί ή όχι, σε έκτακτες και δικαιολογημένες προς το δημόσιο συμφέρον περιπτώσεις ή άλλες ειδικές περιπτώσεις, που θα καθοριστούν με Κανονισμούς τους οποίους εκδίδει το Υπουργικό Συμβούλιο και εγκρίνει η Βουλή των Αντιπροσώπων.

(3) Κανονισμοί οι οποίοι εκδίδονται δυνάμει του εδαφίου (2) του παρόντος άρθρου καθορίζουν τον τρόπο με τον οποίο θα ασκείται η εξουσία του Υπουργικού Συμβουλίου και, ειδικότερα, δυνατό να προνοούν για-

(α) Τη διαδικασίαν, τους όρους, τις προϋποθέσεις, τους περιορισμούς και τα κριτήρια, με βάση τα οποία ασκείται η εξουσία του Υπουργικού Συμβουλίου

(β) τη σύσταση συμβουλίου, για να συμβουλευεί το Υπουργικό Συμβούλιο κατά την εξέταση αιτήσεων για χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση του σχεδίου ανάπτυξης

(γ) την επιβολή δικαιωμάτων για την εξέταση αιτήσεων για χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση του σχεδίου ανάπτυξης

(δ) την επιβολή αντισταθμιστικών μέτρων, στα οποία περιλαμβάνεται και η μεταφορά συντελεστή δόμησης από άλλο τεμάχιο ή από διατηρητέα οικοδομή

(ε) την αναδρομική εφαρμογή τους σε ειδικά καθορισμένες περιπτώσεις.

(4) Κάθε απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου η οποία εκδίδεται σύμφωνα με το εδάφιο (2) του παρόντος άρθρου δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας και αποστέλλεται για ενημέρωση στη Βουλή των Αντιπροσώπων.

90/1972 7/1990 72(I)/1998 59(I)/1999 [142\(I\)/1999](#)

### **Συμπληρωματικές διατάξεις ως προς αιτήσεις διά πολεοδομικών αδειών**

27.-(1) Οιαδήποτε εξουσία προς χορήγηση πολεοδομικής άδειας δυνάμει του παρόντος Νόμου περιλαμβάνει εξουσίαν προς χορήγηση, επί τη λήψει αιτήσεως προς τούτο, αδειας προς διατήρηση επί περαιτέρω χρονικών διάστημα ανεγερθεισών οικοδομών ή εκτελεσθέντων έργων, ή προς συνέχισιν χρήσεως ακινήτου ιδιοκτησίας αρξαμένης συμφώνως προς προσωρινήν πολεοδομικήν άδειαν, περιλαμβάνει δε ωσαύτως εξουσίαν όπως, επί τη λήψει αιτήσεως προς τούτον απαλλάξη της υποχρεώσεως προς συμμόρφωσιν προς όρον ή όρους υπό τους οποίους πολεοδομική άδεια είχε προηγουμένως χορηγηθή.

(2) Ουδεμία αίτησις δι' άδειαν δυνάμει του παρόντος άρθρου λαμβανομένη ολιγώτερον των τριών μηνών προ της λήξεως προσωρινής πολεοδομικής αδειας εξετάζεται υπό της Πολεοδομικής Αρχής, ειμή μόνον τη συναινέσει του Υπουργού.

(3) Οιαδήποτε άδεια χορηγουμένη δυνάμει του εδαφίου (1) δύναται να χορηγηθή ούτως ώστε να λάβη ισχύν από του τέλους του χρονικού διαστήματος διά το οποίον η ανάπτυξις εξουσιοδοτήθη διά της προσωρινής πολεοδομικής αδειας.

(4) Αι εν τω παρόντι Νόμω αναφοράι εις πολεοδομικάς αδειας ερμηνεύονται ως περιλαμβάνουσαι αδειας χορηγηθείσας δυνάμει του εδαφίου (1).

(5) Προς άρσιν οιασδήποτε αμφιβολίας ουδεμία αρχή εις την οποίαν έχουσι μεταβιβασθή αρμοδιότητες θεωρείται ως κεκτημένη εξουσίαν προς χορήγηση αδειών ως αι εν τω εδαφίω (1) αναφερόμεναι εν σχέσει προς περιορισμούς ή όρους επιβληθέντας υπό του Υπουργού εν τη χορηγήσει πολεοδομικής αδειας.

[90/1972](#)

### **Συνέπειες πολεοδομικής αδειας.**

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, οπότεν 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 εκτελέστηκαν 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 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 ίσες ή μεγαλύτερες των εκατόν (100) μονάδων, από την ημερομηνία χορήγησης της αρχικής άδειας:

Νοείται ότι κατ' εξαίρεση των ανωτέρω, η ισχύς πολεοδομικής άδειας που χορηγήθηκε πριν από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικού) Νόμου του 2011, περιλαμβανομένων των παρατάσεών της, δεν μπορεί να παραταθεί πέραν των δέκα (10) συνολικά ετών προκειμένου για μια οικιστική μονάδα και/ ή αλλαγή χρήσεως, πέραν των δεκαεπτά (17) συνολικά ετών προκειμένου για άλλη οικοδομική ανάπτυξη και/ ή οικοπεδική ανάπτυξη μικρότερη των εκατόν (100) μονάδων, πέραν των είκοσι τριών (23) συνολικά ετών για αναπτύξεις με εκατόν (100) μέχρι εκατόν ενενήντα εννέα (199) μονάδες και πέραν των είκοσι πέντε (25) συνολικά ετών για αναπτύξεις ίσες ή μεγαλύτερες των διακόσιων (200) μονάδων, από την ημερομηνία χορήγησης της αρχικής άδειας:

Νοείται περαιτέρω ότι, αν μετά τις παρατάσεις με βάση τις πρόνοιες των ως άνω παραγράφων η ισχύς της πολεοδομικής άδειας που χορηγήθηκε πριν από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικού) Νόμου του 2016 λήγει πριν από την 31η Δεκεμβρίου 2017, δύναται να παραταθεί περαιτέρω καθ' οιονδήποτε χρόνο πριν από τη λήξη της συνολικής περιόδου ισχύος της, όπως προβλέπεται πιο πάνω, για επιπρόσθετη περίοδο δύο (2) ετών στην περίπτωση μίας μονάδας και πέντε (5) ετών σε όλες τις άλλες περιπτώσεις, νοουμένου ότι η σχετική αίτηση υποβληθεί τουλάχιστον τρεις (3) μήνες πριν από τη λήξη της ισχύος της εκδοθείσας άδειας και ότι η ανάπτυξη έχει υλοποιηθεί τουλάχιστον σε ποσοστό 30%.

Νοείται έτι περαιτέρω ότι, για τους σκοπούς του παρόντος εδαφίου, μονάδα θεωρείται ένα οικόπεδο, μια οικιστική μονάδα ή ένα δωμάτιο τουριστικού καταλύματος ή νοσηλευτικού ιδρύματος ή παρόμοιου ιδρύματος. Για σκοπούς άλλων αναπτύξεων, όπως εμπορικής, διευκολύνσεων αναψυχής/ ψυχαγωγίας ή άλλων παρόμοιων εξειδικευμένων αναπτύξεων, η μονάδα αντιστοιχεί για κάθε 60 m<sup>2</sup> ωφέλιμου εμβαδού της ανάπτυξης.

(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.

90/1972 91(I)/1992 29(I)/2005 46(I)/2011 164(I)/2011 24(I)/2016

29.-(1) Η Πολεοδομική Αρχή τηρεί, κατά τοιούτον τρόπον ως ήθελε καθορισθή δι' Εντολής του Υπουργού, μητρώων περιέχον τοιαύτα στοιχεία αναφορικώς προς αιτήσεις διά πολεοδομικήν άδειαν υποβληθείσας εις την εν λόγω Αρχήν και αναφορικώς προς πολεοδομικάς αποφάσεις ως ήθελον ούτω καθορισθή.

(2) Δεόντως κεκρωμένον αντίγραφον καταχωρήσεως τινος εν τω μητρώω αποτελεί απόδειξιν του εις τι συνίσταται η ανάπτυξις διά την οποίαν έχει χορηγηθή πολεοδομική άδεια, των όρων υπό τους οποίους αυτή έχει χορηγηθή και γενικώς του είδους της υπό της Πολεοδομικής Αρχής ληφθείσης αποφάσεως.

(3) Έκαστον μητρώων τηρούμενον δυνάμει του εδαφίου (1) είναι διαθέσιμον προς επιθεώρησιν υπό του κοινού κατά πάντα εύλογον χρόνον, κεκρωμένα δε αντίγραφα καταχωρήσεων εν αυτώ διατίθενται επί τη καταβολή τελών καθωρισθησομένων διά Κανονισμών.

90/1972

### **Παραπομπή αιτήσεων διά πολεοδομικήν άδειαν εις τον Υπουργόν**

30.-(1) Ο Υπουργός δύναται να δώση Εντολάς όπως αιτήσεις διά πολεοδομικήν άδειαν ή δι' έγκρισιν θεμάτων επιφυλαχθέντων κατά την χορήγησιν πολεοδομικής άδειας παραπεμφθή εις αυτόν αντί να τύχη χειρισμού υπό αρχής εις την οποίαν έχουσι μεταβιβασθή αρμοδιότητες.

(2) Εντολή διδομένη δυνάμει του παρόντος άρθρου-

(α) δύναται να δοθή είτε εις συγκεκριμένην τινά αρχήν εις την οποίαν έχουσι μεταβιβασθή αρμοδιότητες είτε γενικώς προς άπάσας τας αρχάς εις τας οποίας έχουσι μεταβιβασθή αρμοδιότητες0 και

(β) δύναται να αφορά είτε εις συγκεκριμένην αίτησιν είτε εις αιτήσεις κατηγορίας τινός οριζομένης εν τη Εντολή.

(3) Πάσα αίτησις επί της οποίας τυγχάνει εφαρμογής Εντολή δοθείσα δυνάμει του παρόντος άρθρου παραπέμπεται εις τον Υπουργόν προς απόφασιν συμφώνως προς τους όρους της Εντολής.

(4) Η απόφασις του Υπουργού εφ' οιασδήποτε αιτήσεως παραπεμφθείσης εις αυτόν δυνάμει του παρόντος άρθρου είναι τελική, ουδεμία δε αρχή εις την οποίαν έχουσι μεταβιβασθή αρμοδιότητες δύναται να τροποποίησιν ή καθ' οιονδήποτε τρόπον αλλοιώσιν τα συνεπαγόμενα της αποφάσεως του Υπουργού ή να προσθέσιν τι εις αυτά ή αφαιρέσιν τι εξ αυτών.

90/1972

### **Ιεραρχική προσφυγή κατά πολεοδομικών αποφάσεων**

31.-(1) Οσάκις υποβάλληται αίτησις εις Πολεοδομικήν Αρχήν διά πολεοδομικήν άδειαν προς ανάπτυξιν ακινήτου ιδιοκτησίας, ή δι' οιασδήποτε έγκρισιν υπό της εν λόγω Πολεοδομικής Αρχής απαιτουμένην βάσει Διατάγματος Αναπτύξεως, και η Πολεοδομική Αρχή αρνείται να χορηγήσιν την τοιαύτην άδειαν ή έγκρισιν ή χορηγή ταύτην υπό όρους, ο αιτητής δύναται, εάν τα νόμιμα αυτού συμφέροντα παραβλάπτωνται υπό της αποφάσεως, περιλαμβανομένης και αρνήσεως της αρχής όπως διά τους σκοπούς του άρθρου 28 ορίσιν κατόπιν αιτήσεως υποβληθείσης προς τούτο, χρονικόν διάστημα μακρότερον των τριών ετών, δι' ειδοποίησεως δυνάμει του παρόντος άρθρου να υποβάλη ιεραρχικήν προσφυγήν εις το Υπουργικόν Συμβούλιον.

(2) Οσάκις υποβάλληται ιεραρχική προσφυγή δυνάμει του εδαφίου (1), το Υπουργικόν Συμβούλιον δύναται να επιτρέψιν ή να απορρίψιν ταύτην, ή να ακυρώσιν ή τροποποιήσιν οιονδήποτε μέρος της αποφάσεως ανεξαρτήτως του εάν η απόφασις αφορά εις το μέρος τούτο ή μη, δύναται δε να επιληφθή της αιτήσεως ως εάν αυτή είχε το πρώτον υποβληθή εις τούτο.

90/1972

### **Ιεραρχική προσφυγή εν περιπτώσει παραλείψεως εκδόσεως πολεοδομικής αποφάσεως..**

32. Οσάκις υποβάλληται αίτησις εις Πολεοδομικήν Αρχήν διά πολεοδομικήν άδειαν, ή δι' οιασδήποτε έγκρισιν υπό της Πολεοδομικής Αρχής ταύτης απαιτουμένην βάσει Διατάγματος Αναπτύξεως, τότε, εκτός εάν η Πολεοδομική Αρχή εντός τοιαύτης προθεσμίας οία ήθελε καθορισθή υπό του Διατάγματος Αναπτύξεως ή εντός τοιαύτης παραταθείσης προθεσμίας οία ήθελε καθ' οιονδήποτε χρόνον συμφωνηθή εγγράφως μεταξύ του αιτητού και της Πολεοδομικής Αρχής-

(α) δώση ειδοποίησιν εις τον αιτητήν περί της επί της αιτήσεως αποφάσεως αυτής ή

(β) δώση ειδοποίησιν εις αυτόν ότι η αίτησις του παρεπέμφθη εις τον Υπουργόν συμφώνως προς Εντολήν δοθείσαν δυνάμει του άρθρου 30,

αι διατάξεις του άρθρου 31 εφαρμόζονται εν σχέσει προς την αίτησιν ως εάν η Πολεοδομική Αρχή είχαν αρνηθή την χορήγησιν της αδείας ή της εγκρίσεως εις την οποίαν η αίτησις αφορά και ως εάν ειδοποιήσιν περί της αποφάσεως της Πολεοδομικής Αρχής είχε ληφθή υπό του αιτητού κατά το τέλος της υπό του Διατάγματος Αναπτύξεως καθορισθείσης προθεσμίας ή, αναλόγως της περιπτώσεως, κατά το τέλος της ρηθείσης παραταθείσης προθεσμίας.

90/1972

### **Αναθέωρσις πολεοδομικών αποφάσεων εις περιπτώσεις καθ' ας απαιτείται αποζημίωσις**

33.-(1) Αι διατάξεις του παρόντος άρθρου και του άρθρου 34 εφαρμόζονται οσάκις, συμφώνως προς τας διατάξεις του Ογδού Μέρους, μία ή πλείονες απαιτήσεις δι' αποζημίωσιν εν σχέσει προς πολεοδομικήν τινα απόφασιν υπεβλήθησαν ή διεβιβάσθησαν εις τον Υπουργόν, η δε απαιτήσις ή (εάν υπάρχωσι πλείονες της μιας) μία ή πλείονες των απαιτήσεων δεν απεσύρθησαν.

(2) Εάν ο Υπουργός θεωρή ότι πολεοδομική άδεια ηδύνατο πρεπόντως να εκδοθή (είτε άνευ όρων είτε υπό όρους τινάς) δι' ανάπτυξιν τινα της εν λόγω ακινήτου ιδιοκτησίας άλλην της αναπτύξεως εις την οποίαν αφώρα η αίτησις διά πολεοδομικήν άδειαν, ο Υπουργός δύναται να δώση Εντολήν όπως αι διατάξεις του παρόντος Νόμου εφαρμοσθώσιν αναφορικώς προς την εν λόγω αίτησιν και την πολεοδομικήν απόφασιν-

(α) ως εάν η αίτησις περιελάμβανεν αίτησιν δι' άδειαν διά την άλλην ταύτην ανάπτυξιν, η δε απόφασις περιελάμβανε την χορήγησιν πολεοδομικής αδείας (άνευ όρων ή, αναλόγως της περιπτώσεως, υπό τους ρηθέντας όρους) διά την εν λόγω ανάπτυξιν0 ή

(β) ως εάν η απόφασις ήτο απόφασις του Υπουργού και περιελάμβανεν ανάληψιν υποχρεώσεως προς χορήγησιν πολεοδομικής αδείας (άνευ όρων ή, αναλόγως της περιπτώσεως, υπό τους ρηθέντας όρους) διά την εν λόγω ανάπτυξιν,

ως ήθελεν ορισθή εν τη Εντολή.

90/1972

### **Συμπληρωματικά διατάξεις ως προς την αναθέωρσιν πολεοδομικών αποφάσεων**

34.-(1) Προτού δώση Εντολήν δυνάμει του άρθρου 33, ο Υπουργός δίδει έγγραφον ειδοποίησιν περί της σκοπούμενης Εντολής του εις την αρχήν εις την οποίαν έχουσι μεταβιβασθή αρμοδιότητες και εις απόφασιν της οποίας αφορά η Εντολή αύτη, ως και εις οιονδήποτε πρόσωπον το οποίον υπέβαλε, και δεν απέσυρεν έκτοτε, απαιτήσιν δι' αποζημίωσιν εν σχέσει προς την εν λόγω απόφασιν0 εάν δε τούτο ζητηθή υπό της αρχής εις την οποίαν έχουσι μεταβιβασθή αρμοδιότητες ή υφ' οιουδήποτε τοιούτου προσώπου ως προαναφέρθη, ο Υπουργός παρέχει εις έκαστον εξ αυτών την ευκαιρίαν προς υποβολήν παραστάσεων.

(2) Εν τη εκδόσει οιασδήποτε Εντολής δυνάμει του άρθρου 33 ο Υπουργός λαμβάνει υπ' όψιν τας επηρεαζούσας την σκοπούμενην ανάπτυξιν τοπικάς συνθήκας, περιλαμβανομένης της γενικώς επικρατούσης χρήσεως εν περιπτώσει συνεχομένης ή παρακειμένης ακινήτου ιδιοκτησίας, ως και οιοσδήποτε άλλους ουσιώδεις παράγοντας.

(3) Οσάκις ο Υπουργός δίδη Εντολήν δυνάμει του άρθρου 33, δίδει ούτος ειδοποίησιν περί της Εντολής εις την αρχήν εις την οποίαν έχουσι μεταβιβασθή αρμοδιότητες και εις απόφασιν της οποίας αφορά η Εντολή ως και εις παν πρόσωπον το οποίον τυχόν υπέβαλε, και δεν απέσυρεν έκτοτε, απαιτήσιν δι' αποζημίωσιν εν σχέσει προς την εν λόγω απόφασιν.

90/1972

### **Λευκαί Ζώναι**

35.-(1) Προς τον σκοπόν της προστασίας περιοχών φυσικής καλλονής ή ειδικού χαρακτήρος, καθοδηγήσεως ως προς την επιλογήν χώρων δι' ανάπτυξιν και της προαγωγής κατανοήσεως της πολιτικής πολεοδομικού ελέγχου εις ωρισμένας περιοχάς το Υπουργικόν Συμβούλιον δύναται να εκδώση Διάταγμα ορίζον οιαδήποτε περιοχήν (εν τω παρόντι Νόμω αναφερομένην ως "Λευκή Ζώνη"), εντός της οποίας αι υφιστάμεναι χρήσεις δέον να παραμείνωσι γενικώς αμετάβλητοι και περαιτέρω οικοδομικαί εργασίαι δέον γενικώς να περιορισθώσιν εις τας ουσιώδεις διά τας ανάγκας της περιοχής εν ειδική αναφορά, αναλόγως της περιπτώσεως, προς την γεωργίαν, την δασολογίαν, την αλιείαν, την αρχαιολογίαν, τον τουρισμόν και τα τοιαύτα.

(2) Διάταγμα ορίζον Λευκήν Ζώνην αναφέρεται εις χάρτην και περιλαμβάνει δήλωσιν των αρχών αι οποίαι είναι εκάστοτε εφαρμόσιμοι επί του ελέγχου της αναπτύξεως εν τη συγκεκριμένη Λευκή Ζώνη.

(3) Προς άρσιν οιασδήποτε αμφιβολίας ο ορισμός Λευκής Ζώνης δεν αποκλείει την υποβολήν αιτήσεως διά την χορήγησιν πολεοδομικής αδείας αναφορικώς προς ακίνητον ιδιοκτησίαν εν τη Λευκή Ζώνη προς ανάπτυξιν μη ούσαν σύμφωνον προς την εν τω Διατάγματι περιλαμβανομένην δήλωσιν πολιτικής.

90/1972 56/1982

## **Ανάκλησις ή τροποποιήσις πολεοδομικής αδείας**

### **Εξουσία προς ανάκλησιν ή τροποποιήσιν πολεοδομικής αδείας**

36.-(1) Άνευ επηρεασμού της επιφυλάξεως εις το εδάφιον (1) του άρθρου 28, εάν η Πολεοδομική Αρχή θεωρή ότι η ανάπτυξις οιασδήποτε ακινήτου ιδιοκτησίας διά την οποίαν έχει χορηγηθή άδεια δυνάμει του παρόντος Νόμου θα επηρεάση σοβαρώς την πρέπουσαν πολεοδομικήν ρύθμισιν της περιοχής, τότε η Πολεοδομική Αρχή δύναται, τηρουμένων των επομένων διατάξεων του παρόντος άρθρου, διά Διατάγματος να ανακαλέση ή τροποποιήση την άδειαν καθ' ην έκτασιν θεωρεί τούτο σκόπιμον.

(2) Διάταγμα εκδοθέν δυνάμει του παρόντος άρθρου υπό αρχής εις την οποίαν έχουσι μεταβιβασθή αρμοδιότητες δεν αποκτά κύρος εκτός εάν εγκριθή υπό του Υπουργού0 και ο Υπουργός δύναται να απορρίψη ή επικυρώση οιονδήποτε τοιοῦτο Διάταγμα υποβληθέν εις αυτόν, επικυρών δε οιονδήποτε Διάταγμα δύναται να επιφέρη τοιαύτας τροποποιήσεις οίας θεωρεί σκοπίμους.

(3) Οσάκις ο Υπουργός προτίθεται να εκδώση ή επικυρώση Διάταγμα δυνάμει του παρόντος άρθρου ή αρχή τις εις την οποίαν έχουσι μεταβιβασθή αρμοδιότητες υποβάλλη Διάταγμα εις τον Υπουργόν προς επικύρωσιν υπ' αυτού δυνάμει του παρόντος άρθρου, ο Υπουργός ή, αναλόγως της περιπτώσεως, η ρηθείσα αρχή επιδίδει ειδοποιήσιν εις τον ιδιοκτήτην και εις τον κάτοχον της επηρεαζομένης ακινήτου ιδιοκτησίας, ως και εις παν άλλο πρόσωπον το οποίον κατά την γνώμην του Υπουργού θα επηρεασθή υπό του Διατάγματος, τα δε πρόσωπα ταῦτα δύνανται να προβώσιν εις παραστάσεις προς τον Υπουργόν καθ' ον τρόπον ήθελε καθορισθή.

(4) Οσάκις ο Υπουργός εκδίδη Διάταγμα δυνάμει του παρόντος άρθρου ή οσάκις Διάταγμα εκδοθέν δυνάμει του παρόντος άρθρου επικυρούται υπό του Υπουργού, η Πολεοδομική Αρχή επιδίδει, κατά τον καθωρισμένον τρόπον, αντίγραφον του Διατάγματος εις τον ιδιοκτήτην και εις τον κάτοχον της ακινήτου ιδιοκτησίας εις την οποίαν το Διάταγμα αναφέρεται.

(5) Η υπό του παρόντος άρθρου χορηγουμένη εξουσία προς ανάκλησιν ή τροποποιήσιν αδείας δι' ανάπτυξιν ακινήτου ιδιοκτησίας δύναται να ασκηθή-

(α) εν περιπτώσει καθ' ην η άδεια αναφέρεται εις την εκτέλεσιν οικοδομικών ή άλλων εργασιών, καθ' οιονδήποτε χρόνον προτού αι εργασίαι αύται συμπληρωθώσιν

(β) εν περιπτώσει καθ' ην η άδεια αναφέρεται εις μεταβολήν της χρήσεως οιασδήποτε ακινήτου ιδιοκτησίας, καθ' οιονδήποτε χρόνον προτού η μεταβολή λάβη χώραν:

Νοείται ότι η ανάκλησις ή τροποποιήσις αδείας διά την εκτέλεσιν οικοδομικών ή άλλων εργασιών δεν επηρεάζει το προ της εκδόσεως ή επικυρώσεως του Διατάγματος υπό του Υπουργού εκτελεσθέν μέρος των εργασιών τούτων.

(6) Ο ιδιοκτήτης ή ο κάτοχος της επηρεαζομένης ακινήτου ιδιοκτησίας, δύναται να υποβάλη ιεραρχικήν προσφυγήν εις το Υπουργικόν Συμβούλιον κατά της υπ' αυτού εκδόσεως ή επικυρώσεως διατάγματος δυνάμει του παρόντος άρθρου.

(7) Οσάκις υποβάλληται ιεραρχική προσφυγή δυνάμει του εδαφίου (6), το Υπουργικόν Συμβούλιον δύναται να επιτρέψη ή να απορρίψη ταύτην ή να ακυρώση ή τροποποιήση οιονδήποτε μέρος του Διατάγματος κατά του οποίου υπεβλήθη ιεραρχική προσφυγή.

90/1972

## **Επιπρόσθετοι εξουσίαι ελέγχου**

### **Διατάγματα απαιτούντα τον τερματισμόν της χρήσεως ή την μετατροπήν ή την αφαιρέσιν οικοδομών ή έργων**

37.-(1) Εάν η Πολεοδομική Αρχή θεωρή, λαμβάνουσα υπ' όψιν τας εν τω σχεδίω αναπτύξεως της περιοχής περιλαμβανομένας προβλέψεις ή οιασδήποτε υφισταμένας προτάσεις δι' εκπόνησιν ή τροποποιήσιν του σχεδίου αναπτύξεως της περιοχής ως και οιονδήποτε άλλον ουσιώδη παράγοντα, ότι είναι σκόπιμον προς το συμφέρον της πρεπούσης πολεοδομικής ρυθμίσεως (περιλαμβανομένων και των συμφερόντων των ανέσεων)-

(α) όπως οιαδήποτε χρήσις ακινήτου ιδιοκτησίας τερματισθή, ή όπως επιβληθώσιν οιοδήποτε όροι διά την συνέχισιν της χρήσεως ακινήτου ιδιοκτησίας ή

(β) όπως οιαδήποτε οικοδομαί ή οιαδήποτε έργα μετατραπώσιν ή αφαιρεθώσιν,

λόγω του ότι η χρήσις αυτή ή, αναλόγως της περιπτώσεως, αι οικοδομαί αύται ή τα έργα ταύτα επηρεάζουσιν ή θα επηρεάσωσι σοβαρώς την πρέπουσαν πολεοδομικήν ρύθμισιν της περιοχής, η Πολεοδομική Αρχή δύναται διά Διατάγματος να απαιτήση τον τερματισμόν της χρήσεως ταύτης ή να επιβάλη τοιούτους όρους οίοι ήθελον ορισθή εν τω Διατάγματι διά την συνέχισιν της τοιαύτης χρήσεως ή, αναλόγως της περιπτώσεως, να απαιτήση όπως ληφθώσι τοιαύτα μέτρα διά την μετατροπήν ή αφαιρέσιν των οικοδομών ή των έργων οία ήθελον ούτως ορισθή.

(2) Παρά το γεγονός ότι ουδεμία αίτησις προς τούτο έχει υποβληθή, Διάταγμα δυνάμει του παρόντος άρθρου δύναται να χορηγήση πολεοδομικήν άδειαν δι' οιαδήποτε ανάπτυξιν της ακινήτου ιδιοκτησίας εις την οποίαν αναφέρεται το Διάταγμα, υπό τοιούτους όρους οίοι ήθελον ορισθή εν τω Διατάγματι.

(3) Η υπό του εδαφίου (2) χορηγούμενη εξουσία περιλαμβάνει εξουσίαν χορηγήσεως, διά Διατάγματος δυνάμει του παρόντος άρθρου, πολεοδομικής άδειας υπό τοιούτους όρους οίοι ήθελον ορισθή εν τω Διατάγματι-

(α) διά την επί της ακινήτου ιδιοκτησίας εις την οποίαν αναφέρεται το Διάταγμα διατήρησιν οικοδομών ανεγερθεισών ή έργων εκτελεσθέντων προ της ημερομηνίας κατά την οποίαν το Διάταγμα υπεβλήθη εις τον Υπουργόν ή

(β) διά την συνέχισιν χρήσεως τινος της εν λόγω ακινήτου ιδιοκτησίας αρξαμένης προ της ημερομηνίας ταύτης.

(4) Παν Διάταγμα εκδοθέν δυνάμει του παρόντος άρθρου υπό αρχής τινος εις την οποίαν έχουσι μεταβιβασθή αρμοδιότητες δεν αποκτά κύρος εκτός εάν επικυρωθή υπό του Υπουργού, ο οποίος δύναται να επιφέρη εις το Διάταγμα τούτο τοιαύτας τροποποιήσεις οίας ήθελε κρίνει σκοπίμους.

(5) Η δυνάμει του παρόντος άρθρου εξουσία του Υπουργού προς επικύρωσιν Διατάγματος υπό τροποποιήσεις περιλαμβάνει εξουσίαν-

(α) όπως τροποποίηση οιασδήποτε διάταξιν του Διατάγματος χορηγούσαν πολεοδομικήν άδειαν, ως αναφέρεται εν τω εδαφίω (2) ή εν τω εδαφίω (3)

(β) όπως περιλάβη εις το Διάταγμα την χορήγησιν οιασδήποτε πολεοδομικής άδειας η οποία θα ηδύνατο να περιληφθή εις το Διάταγμα ως τούτο υπεβλήθη εις τον Υπουργόν.

(6) Οσάκις ο Υπουργός προτίθεται να εκδώση ή επικυρώση Διάταγμα δυνάμει του παρόντος άρθρου ή αρχή τις εις την οποίαν έχουσι μεταβιβασθή αρμοδιότητες υποβάλλη Διάταγμα εις τον Υπουργόν προς επικύρωσιν υπ' αυτού δυνάμει του παρόντος άρθρου, ο Υπουργός ή, αναλόγως της περιπτώσεως, η ρηθείσα αρχή επιδίδει ειδοποίησιν εις τον ιδιοκτήτην και εις τον κάτοχον της επηρεαζόμενης ακινήτου ιδιοκτησίας, ως και εις παν άλλο πρόσωπον το οποίον κατά την γνώμην του Υπουργού θα επηρεασθή υπό του Διατάγματος, τα δε πρόσωπα ταύτα δύνανται να προβώσιν εις παραστάσεις προς τον Υπουργόν καθ' ον τρόπον ήθελε καθορισθή.

(7) Οσάκις ο Υπουργός εκδίδη Διάταγμα δυνάμει του παρόντος άρθρου ή οσάκις Διάταγμα εκδοθέν δυνάμει του παρόντος άρθρου επικυρούται υπό του Υπουργού, η Πολεοδομική Αρχή επιδίδει, κατά τον καθωρισμένον τρόπον, αντίγραφον του Διατάγματος εις τον ιδιοκτήτην και εις τον κάτοχον της ακινήτου ιδιοκτησίας εις την οποίαν το Διάταγμα αναφέρεται.

(8) Οσάκις αι απαιτήσεις Διατάγματος εκδοθέντος δυνάμει του παρόντος άρθρου συνεπάγονται την εκτόπισιν προσώπων διαμενόντων εντός οιασδήποτε υποστατικών, αποτελεί καθήκον της Πολεοδομικής Αρχής όπως, εφ' όσον δεν υφίσταται άλλος χώρος διαμονής κατάλληλος διά τας ευλόγους ανάγκας των προσώπων τούτων διαθέσιμος υπό λογικούς όρους, εξασφαλίση την παροχήν τοιούτου χώρου διαμονής προ της εκτοπίσεως των προσώπων τούτων.

90/1972

## Διατάγματα Διατηρήσεως

38.-(1) Τηρουμένων των διατάξεων του παρόντος άρθρου, εάν ο Υπουργός θεωρή ότι είναι σκόπιμον όπως προβλέψη διά την διατήρησιν οιασδήποτε συγκεκριμένης οικοδομής ή οιασδήποτε ομάδος οικοδομών ή οιασδήποτε περιοχής ειδικού κοινωνικού, αρχιτεκτονικού, ιστορικού ή άλλου ενδιαφέροντος ή χαρακτήρος ή φυσικής καλλονής, ο Υπουργός δύναται προς τον σκοπόν τούτον να εκδώση Διάταγμα προς τούτο (εν τω παρόντι Νόμω αναφερόμενον ως "Διάταγμα Διατηρήσεως"), απαγορεύον, υπό τοιαύτας εξαιρέσεις οία ήθελον προβλεφθή εν τω τοιούτω Διατάγματι, την μετατροπήν αυτής ή οιασδήποτε οικοδομικής εργασίας επ' αυτής (εν τω παρόντι άρθρω και εν τω άρθρω 57 αναφερομένης ως "τα έργα") ειμή τη συγκατάθεσιν του Υπουργού και υπό τοιούτους όρους οίοι ήθελον ορισθή εν αυτή.



(2) Παν Διάταγμα Διατηρήσεως δυνάμει του εδαφίου (1)-

(α) εκδίδεται συμφώνως προς Κανονισμούς εκδιδομένους δυνάμει του παρόντος Νόμου

(β) ορίζει την συγκεκριμένην οικοδομήν, ομάδα οικοδομών ή περιοχὴν αναφορικῶς προς την οποίαν εκδίδεται και, εις γενικὰς γραμμάς, το ειδικόν κοινωνικόν, αρχιτεκτονικόν, ιστορικόν ή άλλο ενδιαφέρον ή χαρακτήρα ή φυσικήν καλλονήν αυτής

(γ) δύναται να προβλέψη περί της εφαρμογῆς, εν σχέσει προς την εν τῷ εδαφίῳ (1) αναφερομένην συναίνεσιν του Υπουργού και τας αιτήσεις διὰ την τοιαύτην συναίνεσιν, οιασδήποτε των διατάξεων του παρόντος Νόμου αι οποίαι αναφέρονται εις πολεοδομικήν ἄδειαν, υπό τοιαύτας προσαρμογὰς και μετατροπὰς οἷαι ήθελον ορισθῆ εν τῷ Διατάγματι

(δ) δύναται να προβλέψη περί των μέτρων τα οποία δέον να ληφθῶσιν υφ' οιοσδήποτε προσώπου διὰ την διατήρησιν οιασδήποτε ακινήτου ιδιοκτησίας εις την οποίαν τούτο αναφέρεται.

(3) Οσάκις εκδίδηται Διάταγμα Διατηρήσεως εφαρμόζονται αι ακόλουθοι διατάξεις, ήτοι-

(α) η έκδοσις του Διατάγματος Διατηρήσεως γνωστοποιείται καθ' ον τρόπον ήθελε καθορισθῆ

(β) ενστάσεις και παραστάσεις αναφορικῶς προς το τοιοῦτο Διάταγμα δύναται να διατυπωθῶσιν υφ' οιοσδήποτε προσώπου του οιοίου παραβλάπτονται τα νόμιμα συμφέροντα και να υποβληθῶσι κατά τοιοῦτον τρόπον και εντός τοιαύτης προθεσμίας ως ήθελον καθορισθῆ

(γ) το Υπουργικόν Συμβούλιον εξετάζει το ζήτημα και οιασδήποτε ενστάσεις και παραστάσεις υποβληθείσας αναφορικῶς προς το Διάταγμα και δύναται να επικυρώσῃ το Διάταγμα τούτο, είτε άνευ τροποποιήσεως είτε υπό τοιαύτας τροποποιήσεις οἷας το Υπουργικόν Συμβούλιον ήθελε θεωρήσει σκοπίμους, ή να αρνηθῆ την επικύρωσιν αυτού.

(δ) επί τη επικυρώσει Διατάγματος Διατηρήσεως, αντίγραφον αυτού, ομοῦ μετά στοιχείων της ακινήτου ιδιοκτησίας εις την οποίαν αναφέρεται, αποστέλλεται εις τον Επαρχιακόν Κτηματολογικόν Λειτουργόν της επαρχίας εν τη οιοία κείται η τοιαύτη ιδιοκτησία, η δε επικύρωσις κοινοποιείται κατά τοιοῦτον τρόπον οἷος ήθελε καθορισθῆ.

(4) Ὅταν Διάταγμα Διατηρήσεως επικυρωθῆ υπό του Υπουργικού Συμβουλίου, ουδεὶς επιτρέπεται ὅπως εκτελέσῃ οιαδήποτε ἔργα εφ' οιασδήποτε ακινήτου ιδιοκτησίας εις την οποίαν το Διάταγμα τούτο αναφέρεται άνευ προηγουμένης αἰτησεως, υποβαλλομένης καθ' ον τρόπον ήθελε καθορισθῆ, διὰ την προς τούτο συναίνεσιν του Υπουργού η οιοία αναφέρεται εν τη παραγράφῳ (γ) του εδαφίου (2), λήψεως της εν λόγω συναίνεσεως και συμμορφώσεως προς οιοσδήποτε εν αυτή οριζομένους ὅρους:

Νοείται ὅτι ουδέν των εν τῷ παρόντι εδαφίῳ διαλαμβανομένων καθιστὰ παράνομον την εκτέλεσιν οιοσδήποτε ἔργων τα οιοία είναι επειγόντως αναγκαία προς το συμφέρον της ασφαλείας ή της υγείας ή προς διατήρησιν της ακινήτου ιδιοκτησίας εις την οποίαν το Διάταγμα Διατηρήσεως αναφέρεται ή γειτνιαζούσης ιδιοκτησίας, εφ' ὅσον ἔγγραφος ειδοποίησις περί της σκοπούμενης εκτελέσεως των ἔργων τούτων δίδηται εις τον Υπουργόν το ενωρίτερον δυνατόν αφού παρουσιασθῆ η ἀνάγκη εκτελέσεως των ἔργων τούτων.

(5) Διάταγμα Διατηρήσεως δεν εκδίδεται αναφορικῶς προς οιοσδήποτε ακίνητον ιδιοκτησίαν η οιοία αποτελεί αρχαίον μνημείον ή κατά τρόπον ὡστε να επηρεάσῃ τας αρμοδιότητας οιοσδήποτε προσώπου ή αρχῆς δυνάμει του περί Αρχαιοτήτων Νόμου ή οιοσδήποτε νόμου τροποποιούντος ή αντικαθιστώντος αυτόν ή οιοσδήποτε Κανονισμών εκδοθέντων ή ἄλλης Διοικητικῆς Πράξεως γενομένης δυνάμει αυτού.

90/1972

### **Διατάγματα Προστασίας Δένδρων**

39.-(1) Τηρουμένων των διατάξεων του παρόντος άρθρου, εάν ο Υπουργός θεωρή ὅτι είναι σκόπιμον προς το συμφέρον των θελγῆτρων περιοχῆς ὅπως προβλέψη διὰ την διατήρησιν οιοσδήποτε συγκεκριμένου δένδρου ή οιασδήποτε ομάδος δένδρων ή δασῶν εν οιασδήποτε περιοχῇ, ο Υπουργός δύναται προς τον σκοπόν τούτον να εκδώσῃ Διάταγμα προς τούτο (εν τῷ παρόντι Νόμῳ αναφερόμενον ως "Διάταγμα Προστασίας Δένδρων"), απαγορεύον, υπό τοιαύτας εξαιρέσεις οἷαι ήθελον προβλεφθῆ εν τῷ Διατάγματι, την εκκοπήν, ακροτομήν, κλάδευσιν ή εκουσίαν καταστροφὴν αυτών ειμῆ τη συναίνεσει του Υπουργού και υπό τοιοῦτους ὅρους οἷοι ήθελον ορισθῆ εν αυτή.

(2) Παν Διάταγμα Προστασίας Δένδρου δυνάμει του εδαφίου (1)-

(α) εκδίδεται συμφώνως προς Κανονισμούς εκδιδομένους δυνάμει του παρόντος Νόμου

(β) ορίζει το συγκεκριμένον δένδρον, ομάδα δένδρων ή δάσος αναφορικῶς προς το οιοίον ή την οιοίαν εκδίδεται

(γ) δύναται να προβλέψη περί της εφαρμογής, εν σχέσει προς την εν τω εδαφίω (1) αναφερομένην συναίνεσιν του Υπουργού και τας αιτήσεις διά την τοιαύτην συναίνεσιν, οιασδήποτε των διατάξεων του παρόντος Νόμου αι οποίαι αναφέρονται εις πολεοδομικήν άδειαν, υπό τοιαύτας προσαρμογάς και μετατροπάς οίαι ήθελον ορισθή εν τω Διατάγματι

(δ) δύναται να προβλέψη περί των μέτρων τα οποία δέον να ληφθώσι υπ' οιοσδήποτε προσώπου διά την εξασφάλισιν της επαναφυτεύσεως, κατά τοιούτον τρόπον οίος ήθελε καθορισθή υπό ή δυνάμει του τοιούτου Διατάγματος, οιοσδήποτε μέρους δασικής περιοχής το οποίον αποσιλοῦται κατά την εκτέλεσιν δασοπονικών έργων επιτρεπομένων υπό ή δυνάμει του τοιούτου Διατάγματος.

(3) Οσάκις εκδίδηται Διάταγμα Προστασίας Δένδρων εφαρμόζονται αι ακόλουθοι διατάξεις, ήτοι-

(α) η έκδοσις του Διατάγματος Προστασίας Δένδρων γνωστοποιείται καθ' ον τρόπον ήθελε καθορισθή

(β) ενστάσεις και παραστάσεις αναφορικώς προς το τοιοῦτο Διάταγμα δύναται να διατυπωθώσιν υπ' οιοσδήποτε προσώπου του οποίου παραβλάπτονται τα νόμιμα συμφέροντα και να υποβληθώσι κατά τοιοῦτον τρόπον και εντός τοιαύτης προθεσμίας ως ήθελον καθορισθή

(γ) το Υπουργικόν Συμβούλιον εξετάζει το ζήτημα και οιασδήποτε ενστάσεις και παραστάσεις υποβληθείσας αναφορικώς προς το Διάταγμα και δύναται να επικυρώσῃ το Διάταγμα τούτο, είτε άνευ τροποποιήσεως είτε υπό τοιαύτας τροποποιήσεις οίαις το Υπουργικόν Συμβούλιον ήθελε θεωρήσει σκοπίμους, ή να αρνηθή την επικύρωσιν αυτού.

(δ) επί τη επικυρώσει Διατάγματος Προστασίας Δένδρων, αντίγραφον αυτού ομού μετά στοιχείων της ακινήτου ιδιοκτησίας εις την οποίαν αναφέρεται, αποστέλλεται εις τον Έπαρχιακόν Κτηματολογικόν Λειτουργόν της επαρχίας εν τη οποία κείται η τοιαύτη ιδιοκτησία, η δε επικύρωσις κοινοποιείται κατά τοιοῦτον τρόπον οίος ήθελε καθορισθή.

(4) Όταν Διάταγμα Προστασίας Δένδρων επικυρωθή υπό του Υπουργικού Συμβουλίου, ουδείς επιτρέπεται όπως προβή εις την εκκοπήν, ακροτομήν, κλάδευσιν ή εκουσίαν καταστροφήν οιοσδήποτε δένδρου εις το οποίον το Διάταγμα τούτο αναφέρεται άνευ προηγουμένης αιτήσεως, υποβαλλομένης καθ' ον τρόπον ήθελε καθορισθή, διά την προς τούτο συναίνεσιν του Υπουργού η οποία αναφέρεται εν τη παραγράφω (γ) του εδαφίου (2), λήψεως της εν λόγω συναίνεσεως και συμμορφώσεως προς οιοσδήποτε εν αυτή οριζομένους όρους:

Νοείται ότι, άνευ επηρεασμού οιοσδήποτε άλλων εξαιρέσεων διά τας οποίας δυνατόν να γίνῃ πρόβλεψις υπό του τοιοῦτου Διατάγματος, ουδέν των εν τω παρόντι εδαφίω διαλαμβανομένων εφαρμόζεται επί της εκκοπής, ακροτομής ή κλαδεύσεως δένδρων αποξηραιομένων ή αποξηρανθέντων ή καταστάτων επικινδύνων, ή της εκκοπής, ακροτομής ή κλαδεύσεως οιοσδήποτε δένδρων προς εκτέλεσιν οιοσδήποτε υποχρεώσεων επιβληθεισών υπό ή δυνάμει νόμου τινός ή εφ' όσον αύτη δυνατόν να είναι αναγκαία διά την πρόληψιν ή την κατάπαυσιν οχληρίας.

(5) Διάταγμα Προστασίας Δένδρων δεν εκδίδεται δι' οιοσδήποτε δασικήν γην η οποία τελεί υπό την διαχείρισιν της Κυβερνήσεως.

90/1972

## Έλεγχος διαφημίσεων

40.-(1) Τηρουμένων των διατάξεων του παρόντος άρθρου, Κανονισμοί δυνάμει του παρόντος Νόμου προβλέπουσι διά τον περιορισμόν ή την ρύθμισιν της εκθέσεως διαφημίσεων εφ' όσον ο Υπουργός κρίνη τούτο σκόπιμον προς το συμφέρον της καλαισθήτου εμφανίσεως περιοχής ή της δημοσίας ασφαλείας.

(2) Άνευ επηρεασμού της γενικότητας του εδαφίου (1), οιοσδήποτε τοιοῦτοι Κανονισμοί δύναται να προβλέπωσι-

(α) περί ρυθμίσεως των διαστάσεων, της εμφανίσεως και της θέσεως των διαφημίσεων αι οποίαι δύναται να εκτεθώσι, των χώρων επί των οποίων δύναται να εκτεθώσι διαφημίσεις και του τρόπου κατά τον οποίον θα στερεωθώσιν

(β) περί επιβολής υποχρεώσεων όπως λαμβάνηται η συναίνεσις της Πολεοδομικής Αρχής διά την έκθεσιν διαφημίσεων γενικώς, ή διαφημίσεων οιασδήποτε κατηγορίας οριζομένης εν τοις Κανονισμοίς

(γ) περί της συστάσεως, διά τους σκοπούς των Κανονισμών, τοιοῦτων συμβουλευτικών επιτροπών οίαι ήθελον καθορισθή υπό των Κανονισμών, και περί του καθορισμού του τρόπου κατά τον οποίον θα καταβάλλωνται αι δαπάναι οιασδήποτε τοιαύτης επιτροπής.

(3) Κανονισμοί εκδιδόμενοι διά τους σκοπούς του παρόντος άρθρου δύναται να ποιώνται διαφόρους προβλέψεις εν σχέσει προς διαφόρους περιοχάς, ειδικώτερον δε δύναται να προβλέπωσιν ειδικώς εν σχέσει προς περιοχάς οριζομένας διά τους σκοπούς των κανονισμών ως περιοχάς ειδικού ελέγχου, ούσας είτε αγροτικές είτε μη αγροτικές περιοχάς τας οποίας ο Υπουργός θεωρεί ως χρηζούσας ειδικής προστασίας



χάριν της καλαισθήτου εμφανίσεως αυτών0 άνευ δε επηρεασμού της γενικότητος των προηγουμένων διατάξεων του παρόντος εδαφίου, οι Κανονισμοί δύνανται να απαγορεύσι την εν οιαδήποτε τοιαύτη περιοχή έκθεσιν πάσης διαφημίσεως πλην διαφημίσεων τοιούτων τυχόν κατηγοριών οίαι ήθελον ορισθή εν τοις Κανονισμοίς.

(4) Περιοχαί ειδικού ελέγχου διά τους σκοπούς Κανονισμών εκδιδομένων δυνάμει του παρόντος άρθρου δυνατόν να ορισθώσιν είτε εν αναφορά προς προβλέψεις περιεχομένας προς τούτο εις σχέδια αναπτύξεως είτε διά Διαταγμάτων εκδιδομένων ή εγκρινόμενων υπό του Υπουργού συμφώνως προς τας διατάξεις των Κανονισμών.

(5) Οσάκις ο Υπουργός εξουσιοδοτήται υπό των Κανονισμών όπως εκδώση ή εγκρίνη οιονδήποτε τοιούτο Διάταγμα ως το εν τω εδαφίω (4) αναφερόμενον, οι Κανονισμοί προβλέπουσι διά την δημοσίευσιν ειδοποιήσεως του σκοπούμενου Διατάγματος καθ' ον τρόπον ήθελε καθορισθή υπό των Κανονισμών και διά την εξέτασιν τοιούτων παραστάσεων οίαι ήθελον ούτω καθορισθή, πριν ή το Διάταγμα εκδοθή ή εγκριθί.

(6) Κανονισμοί εκδιδόμενοι δυνάμει του παρόντος άρθρου δύνανται να εκδοθώσι κατά τρόπον ώστε να εφαρμόζωνται επί διαφημίσεων εκτιθεμένων κατά την ημερομηνίαν της ενάρξεως ισχύος των Κανονισμών ή επί της δι' έκθεσιν διαφημίσεων χρήσεως οιοιδήποτε χώρου χρησιμοποιουμένου προς τον σκοπόν τούτον κατά την εν λόγω ημερομηνίαν0 οιοιδήποτε, όμως, Κανονισμοί εκδιδόμενοι συμφώνως προς το παρόν εδάφιον προβλέπουσι περί εξαιρέσεως εξ αυτών-

(α) της συνεχιζομένης εκθέσεως οιονδήποτε τοιούτων διαφημίσεων και

(β) της συνεχιζομένης χρήσεως οιοιδήποτε τοιούτου χώρου διά την έκθεσιν διαφημίσεων,

επί τοσούτο χρονικόν διάστημα οίον ήθελε καθορισθή προς τούτο υπό των Κανονισμών, διάφορα δε χρονικά διαστήματα δύνανται ούτω να καθορισθώσι διά τους σκοπούς διαφόρων διατάξεων των Κανονισμών.

90/1972

#### **Δεν απαιτείται αίτησις διά πολεοδομικήν άδειαν διά διαφημίσεις**

41. Οσάκις η έκθεσις διαφημίσεων συμφώνως προς Κανονισμούς εκδοθέντας δυνάμει του άρθρου 40 συνεπάγεται ανάπτυξιν ακινήτου ιδιοκτησίας, πολεοδομική άδεια διά την ανάπτυξιν θεωρείται ως χορηγηθείσα δυνάμει του παρόντος άρθρου και δεν απαιτείται άδεια προς τούτο δυνάμει των προηγουμένων διατάξεων του παρόντος Μέρους.

90/1972

#### **Πρέπουσα συντήρησις αχρησιμοποίητου ακινήτου ιδιοκτησίας κ.λ.π.**

42.-(1) Εάν η Πολεοδομική Αρχή θεωρή ότι η καλαισθητος εμφάνισις οιασδήποτε περιοχής παραβλάπεται σοβαρώς εκ της καταστάσεως οιοιδήποτε κήπου, ανοικοδομημένου οικοπέδου ή άλλης απεριφράκτου ή μη ακινήτου ιδιοκτησίας εν τη περιοχή ταύτη, η Πολεοδομική Αρχή δύνανται να επιδώση εις τον ιδιοκτήτην και εις τον κάτοχον της ακινήτου ιδιοκτησίας ειδοποίησιν απαιτούσαν την εντός τοσούτου χρονικού διαστήματος οίον ήθελεν ορισθή εν τη ειδοποιήσει λήψιν τοιούτων μέτρων προς κατάπαυσιν της βλάβης οία ήθελον ούτως ορισθή.

(2) Ειδοποίησις δυνάμει του παρόντος άρθρου λαμβάνει ισχύν κατά την λήξιν τοιούτου χρονικού διαστήματος οίον ήθελεν ορισθή εν αυτή.

90/1972

#### **Συμφωνία ρυθμίζουσα την ανάπτυξιν ή χρήσιν ακινήτου ιδιοκτησίας**

43.-(1) Ο Υπουργός ή αρχή τις εις την οποίαν έχουσι μεταβιβασθή αρμοδιότητες δύνανται να συνάψη συμφωνίαν μεθ' οιοιδήποτε προσώπου έχοντος συμφέρον εις ακίνητον ιδιοκτησίαν αναφορικώς προς την ανάπτυξιν ή χρήσιν της ακινήτου ιδιοκτησίας είτε μονίμως είτε κατά την διάρκειαν τοιούτου χρονικού διαστήματος οίον ήθελε καθορισθή υπό της συμφωνίας0 πάσα δε τοιαύτη συμφωνία δύνανται να περιέχη τοιαύτας παρεμπιπούσας ή επακολουθούσας διατάξεις (περιλαμβανομένων και διατάξεων οικονομικού χαρακτήρος) οίαις ο Υπουργός θεωρεί αναγκαίας ή σκοπίμους διά τους σκοπούς της συμφωνίας και διά την επιβολήν των όρων αυτής επί του συνάπτοντος την συμφωνίαν προσώπου και των εξ αυτού αρουμένων εμπράγματον δικαίωμα προσώπων.

(2) Ουδέν των εν τω παρόντι άρθρω ή εν οιαδήποτε δυνάμει αυτού γενομένη συμφωνία διαλαμβανομένων ερμηνεύεται-

(α) ως περιορίζον την άσκηση, εν σχέσει προς την ακίνητον ιδιοκτησίαν η οποία αποτελεί το αντικείμενον οιασδήποτε τοιαύτης συμφωνίας, οιασδήποτε εξουσιών αι οποίαι δύνανται να ασκηθώσιν υπό του Υπουργού ή της Πολεοδομικής Αρχής δυνάμει του παρόντος Νόμου ή

(β) ως απαιτούν την άσκηση οιασδήποτε τοιούτων εξουσιών.

90/1972 39(I)/2015

## Συμπληρωματικά Διατάξεις

### Αίτησις προς καθορισμόν του εάν απαιτήται πολεοδομική άδεια

44.-(1) Εάν οιασδήποτε πρόσωπον το οποίον εξετέλεσεν ή προτίθεται να εκτελέση οιασδήποτε εργασίας επί ακινήτου ιδιοκτησίας, ή το οποίον επέφευεν ή προτίθεται όπως επιφέρη οιασδήποτε μεταβολήν εν τη χρήσει ακινήτου ιδιοκτησίας, επιθυμή όπως καθορισθή εάν η εκτέλεσις των εργασιών τούτων ή η μεταβολή αυτή απετέλει ή θα απετέλει ή συνεπήγετο ή θα συνεπήγετο ανάπτυξιν της ακινήτου ιδιοκτησίας και, εάν ούτως έχη το πράγμα, εάν δύνεται να απαιτηθή ή απαιτείται, δυνάμει του παρόντος Μέρους, αίτησις διά πολεοδομικήν άδειαν προς τούτο, δύνεται να υποβάλη αίτησιν εις την Πολεοδομικήν Αρχήν προς καθορισμόν του ζητήματος τούτου.

(2) Η δυνάμει του εδαφίου (1) αίτησις αναφέρεται εν τω παρόντι Νόμω ως "αίτησις διά καθορισμόν" η δε επ' αυτής απόφασις της Πολεοδομικής Αρχής ως "καθορισμός".

(3) Αι διατάξεις αι οποίαι αναφέρονται εις αιτήσεις διά πολεοδομικήν άδειαν και εις την λήσιν αποφάσεων επί των τοιούτων αιτήσεων εφαρμόζονται, υπό τας αναγκαίας τροποποιήσεις, εν σχέσει προς οιασδήποτε αίτησιν δυνάμει του παρόντος άρθρου και προς την λήσιν αποφάσεως επ' αυτής.

90/1972

### Δικαίωμα δικαστικής προσφυγής

45. Παν πρόσωπον επηρεαζόμενον εξ αποφάσεως ή διατάγματος του Υπουργού γινομένων συμφώνως προς τας διατάξεις των άρθρων 28 και 37 ή εξ αποφάσεως ή διατάγματος του Υπουργικού Συμβουλίου συμφώνως προς τας διατάξεις των άρθρων 31, 38 και 39 ή εξ οιασδήποτε αποφάσεως γινομένης υπό Πολεοδομικής Αρχής συμφώνως προς οιασδήποτε διάταξιν του παρόντος Νόμου δύνεται να προσβάλη την τοιαύτην απόφασιν ή διάταγμα εις το Ανώτατον Δικαστήριον.

90/1972

### 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" [Διαγράφηκε].

"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 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 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.

“υφιστάμενη οικοδομή” σημαίνει οικοδομή ή συγκρότημα οικοδομών που αποτελείται από μια ή και 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 εξασφαλίστηκε 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.

(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), μετά από απόφαση της Πολεοδομικής Αρχής.

(3) Τηρουμένων των υπόλοιπων διατάξεων του παρόντος άρθρου, πολεοδομική άδεια σύμφωνα με το παρόν άρθρο δύναται να εκδοθεί για παρατυπίες με τις οποίες δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και των περιοίκων, ούτε η αισθητική εικόνα και ο χαρακτήρας της περιοχής, και 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 ουσιαστικής 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 απόφαση της Πολεοδομικής Αρχής δύναται να ληφθεί, 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 ουσιωδώς 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, σύμφωνα με τους περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Δικαιώματα) Κανονισμούς :

Νοείται ότι, η αίτηση υποβάλλεται μέχρι την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2015, νοουμένου ότι σχετική δήλωση πρόθεσης για την υποβολή της αίτησης υποβάλλεται στον Υπουργό Εσωτερικών μέχρι την 30<sup>η</sup> Απριλίου 2014 σε ειδικά έντυπα κατά τον τύπο που καθορίζει ο ίδιος, μαζί με υπεύθυνη δήλωση του αιτητή, με την οποία βεβαιούται ότι η οικοδομή ή ο διαχωρισμός για την/τον οποία/οποία υποβάλλεται η δήλωση, ήταν υφιστάμενα κατά την ανωτέρω ημερομηνία:

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.

(7) Η Πολεοδομική Αρχή, σε κατάλληλες περιπτώσεις, ενημερώνει ιδιοκτήτες ακίνητης ιδιοκτησίας που ενδεχομένως να επηρεάζονται από την εξεταζόμενη αίτηση, ώστε να υποβάλουν τις απόψεις τους, οι οποίες λαμβάνονται υπόψη κατά τη λήψη της απόφασής της.

(8) Η Πολεοδομική Αρχή 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) [Διαγράφηκε].

(10) [Διαγράφηκε].

(11) [Διαγράφηκε].

(12) [Διαγράφηκε].

(13) [Διαγράφηκε].

(14) Η Πολεοδομική Αρχή δύναται να απορρίψει την αίτηση ή να χορηγήσει πολεοδομική άδεια, σύμφωνα με την αίτηση ή βάσει τροποποιήσεων που θα απαιτήσει υπό τους αναγκαίους όρους και προϋποθέσεις.

(15) Χωρίς επηρεασμό της γενικότητας του εδαφίου (14), στη απόφαση της Πολεοδομικής Αρχής 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 Πολεοδομική Αρχή κατά την έκδοση της απόφασής της, δεν εμποδίζεται από ενδεχόμενες παρατυπίες στην ακίνητη ιδιοκτησία, οι οποίες δεν αποτελούν το αντικείμενο της αίτησης και η απόφαση είναι δυνατό να αφορά και τις εν λόγω παρατυπίες.

(16) Σε περίπτωση που η απόφαση είναι θετική ως προς τη 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 υπαιτίου της παρατυπίας οποιαδήποτε, κατά την κρίση της, μέτρα επιβολής που προβλέπονται 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 που δεν υπερβαίνει τα εκατό εβδομήντα ευρώ (€170,00) για κάθε ημέρα που συνεχίζεται η παράβαση, τηρουμένων και των διατάξεων 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 απόφαση της Πολεοδομικής Αρχής που λαμβάνεται με βάση το παρόν άρθρο, δημοσιεύεται 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 τρεις 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 οποιαδήποτε 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 το εβδομήντα τοις εκατόν (70%) της αξίας 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 αντισταθμίσιμα 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 υποπαραγράφο (i) της παραγράφου (α) αξία της γης υπολογίζεται από τον αιτητή και ελέγχεται από την Πολεοδομική Αρχή, με βάση τις εκτιμημένες αξίες κατά περιοχή και χρήση που ετοιμάζει ο Διευθυντής Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας 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 μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2012 θα ισχύει μείωση της απαίτησης για αντιστάθμισμα κατά 20%, και για αιτήσεις που υποβάλλονται μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2013, θα ισχύει μείωση της απαίτησης για αντιστάθμισμα κατά 10%.

(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 Πολεοδομική Αρχή.

(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.

[46\(I\)/2011](#) [130\(I\)/2011](#) [33\(I\)/2012](#) [110\(I\)/2012](#) [150\(I\)/2012](#) [65\(I\)/2013](#) [39\(I\)/2015](#)

### **Προσωρινές διατάξεις για μη πραγματοποίηση εργασιών του Κοινού Συμβουλίου**

45B. Καθόσον αφορά Τοπικό Σχέδιο ή Σχέδιο Περιοχής σε σχέση με το οποίο βρίσκεται σε εξέλιξη διαδικασία τροποποίησης ή εκπόνησης, αλλά δεν έχουν αρχίσει οι εργασίες του Κοινού Συμβουλίου, οι εργασίες αυτές δεν δύναται να πραγματοποιηθούν, ανεξαρτήτως του εάν τα μέλη του Κοινού Συμβουλίου έχουν διοριστεί με σχετική απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου:

Νοείται ότι, στις περιπτώσεις που οι εργασίες του Κοινού Συμβουλίου έχουν αρχίσει, ολοκληρώνονται σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 12Α και 12Β που καταργούνται με τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικό) Νόμο του 2014.

[120\(I\)/2014](#)

## **Μέρος Έκτον ΕΠΙΒΟΛΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ**

## Επιβολή εις περιπτώσεις καθ' ας απαιτείται πολεοδομική άδεια

### Εξουσίες προς επίδοσιν ειδοποιήσεως επιβολής

46.-(1) Τηρουμένων των ακολούθων διατάξεων του παρόντος άρθρου και, εν τη περιπτώσει αρχής τινος εις την οποίαν έχουσι μεταβιβασθή αρμοδιότητες, οιασδήποτε Εντολής δοθείσης υπό του Υπουργού, οσάκις η Πολεοδομική Αρχή θεωρή ότι-

(α) οιαδήποτε ανάπτυξι ακινήτου ιδιοκτησίας εξετελέσθη άνευ της χορηγήσεως πολεοδομικής αδείας απαιτουμένης προς τούτο συμφώνως προς το Πέμπτον Μέρος ή

(β) οιοιδήποτε όροι ή περιορισμοί υπό τους οποίους είχε χορηγηθή πολεοδομική άδεια δεν ετηρήθησαν,

τότε η Πολεοδομική Αρχή δύναται, εάν θεωρή τούτο σκόπιμον προς το συμφέρον της πρεπούσης πολεοδομικής ρυθμίσεως, να επιδώση ειδοποιήσιν δυνάμει του παρόντος άρθρου (εν τω παρόντι Νόμω αναφερομένην ως "ειδοποιήσις επιβολής").

(2) Οσάκις η Πολεοδομική Αρχή επιδίδη ειδοποιήσιν επιβολής, η ειδοποιήσις-

(α) επιδίδεται εις τον ιδιοκτήτην και εις τον κάτοχον της ακινήτου ιδιοκτησίας εις την οποίαν αύτη αναφέρεται0 και

(β) δύναται, εάν η Πολεοδομική Αρχή νομίζη τούτο πρέπον, να επιδοθή ωσαύτως εις οιονδήποτε έτερον πρόσωπον έχον συμφέρον εν τη ακινήτω ιδιοκτησία, το οποίον είναι συμφέρον ουσιωδώς επηρεαζόμενον, κατά την κρίσιν αυτής, υπό της ειδοποιήσεως.

(3) Η ειδοποιήσις επιβολής-

(α) ορίζει την φύσιν της αναπτύξεως περί της οποίας υπάρχει ισχυρισμός ότι εξετελέσθη άνευ της χορηγήσεως πολεοδομικής αδείας ως αναφέρεται εν τη παραγράφω (α) του εδαφίου (1) ή, αναλόγως της περιπτώσεως, τα σημεία ως προς τα οποία υπάρχει ισχυρισμός ότι οιοιδήποτε όροι ή περιορισμοί ως οι εν τη παραγράφω (β) του ρηθέντος εδαφίου αναφερόμενοι δεν ετηρήθησαν0 και

(β) δύναται να απαιτήση όπως εντός τοιαύτης προθεσμίας οία ήθελεν ούτως ορισθή ληφθώσι τοιαύτα μέτρα οία απαιτούνται διά την αφαίρεσιν της άνευ αδείας διενεργηθείσης αναπτύξεως και, εις καταλλήλους περιπτώσεις, την επαναφοράν της ακινήτου ιδιοκτησίας εις ην κατάστασιν ήτο αύτη προτού ή περί ης ο ισχυρισμός άνευ αδείας διενεργηθείσα ανάπτυξι λάβη χώραν ή, αναλόγως της περιπτώσεως, την εξασφάλισιν συμμορφώσεως προς τους όρους ή περιορισμούς, ειδικώτερον δε δύναται, προς τον σκοπόν τούτον, να απαιτήση την κατεδάφισιν ή μετατροπήν οιονδήποτε οικοδομών ή έργων, τον τερματισμόν οιασδήποτε χρήσεως ακινήτου ιδιοκτησίας ή την επί ακινήτου ιδιοκτησίας εκτέλεσιν οιονδήποτε οικοδομικών ή άλλων εργασιών.

(4) Τηρουμένων των επομένων διατάξεων του παρόντος Μέρους, ειδοποιήσις επιβολής λαμβάνει ισχύν κατά την λήξιν τοιαύτης προθεσμίας οία ήθελεν ορισθή εν τη ειδοποιήσει.

90/1972

### Ιεραρχική προσφυγή εις τον Υπουργόν κατά ειδοποιήσεως επιβολής

47.-(1) Πρόσωπον εις το οποίον επεδόθη ειδοποιήσις επιβολής ή οιονδήποτε έτερον πρόσωπον έχον συμφέρον εν τη ακινήτω ιδιοκτησία δύναται, καθ' οιονδήποτε χρόνον εντός της προθεσμίας η οποία ορίζεται εν τη ειδοποιήσει ως η προθεσμία κατά την λήξιν της οποίας η ειδοποιήσις θα λάβη ισχύν, να υποβάλη ιεραρχικήν προσφυγήν εις τον Υπουργόν κατά της ειδοποιήσεως δι' οιονδήποτε των ακολούθων λόγων, ήτοι-

(α) ότι εχορηγήθη πολεοδομική άδεια διά την ανάπτυξιν ταύτην

(β) ότι δεν απητείτο πολεοδομική άδεια διά την ανάπτυξιν ταύτην ή, αναλόγως της περιπτώσεως, ότι ετηρήθησαν οι όροι υπό τους οποίους εχορηγήθη πολεοδομική άδεια διά την ανάπτυξιν ταύτην

(γ) ότι το εν τη ειδοποιήσει επιβολής υπολαμβανόμενον ως ανάπτυξι δεν απετέλει ή συνεπήγετο ανάπτυξιν

(δ) ότι αι απαιτήσεις της ειδοποιήσεως επιβολής υπερβαίνουσι το αναγκαιούν διά την επαναφοράν της ακινήτου ιδιοκτησίας εις ην κατάστασιν αύτη ευρίσκετο προτού η περί ης ο λόγος ανάπτυξις λάβη χώραν ή, αναλόγως της περιπτώσεως, διά την εξασφάλισιν συμμορφώσεως προς τους όρους ή περιορισμούς εις τους οποίους αναφέρεται η ειδοποιήσις επιβολής

(ε) ότι η ειδοποιήσις δεν επεδόθη εις τε τον ιδιοκτήτην και τον κάτοχον της ακινήτου ιδιοκτησίας.



(2) Οιαδήποτε ιεραρχική προσφυγή δυνάμει του παρόντος άρθρου υποβάλλεται εις τον Υπουργόν δι' εγγράφου ειδοποίησεως εν τη οποία δέον να ενδείκνυνται οι ακριβείς λόγοι επί των οποίων αυτή βασίζεται.

(3) Όταν υποβληθή ιεραρχική προσφυγή δυνάμει του παρόντος άρθρου, η ειδοποίησις επιβολής παραμένει άνευ ισχύος μέχρις ότου εκδοθή τελική απόφασις επ' αυτής ή αποσυρθή η ιεραρχική προσφυγή, με εξαίρεση το μέρος της ειδοποίησης που αφορά την απαίτηση για τερματισμό οποιωνδήποτε οικοδομικών ή άλλων εργασιών.

(4) Επί τη υποβολή ιεραρχικής προσφυγής δυνάμει του παρόντος άρθρου ο Υπουργός δύναται να διορθώση οιαδήποτε παρατυπίαν, ελάττωμα ή λάθος εν τη ειδοποιήσει επιβολής εάν ικανοποιηθή ότι η παρατυπία, το ελάττωμα ή το λάθος δεν είναι ουσιώδες, δύναται δε, εάν ικανοποιηθή ότι τα δικαιώματα οιαδήποτε προσώπου δικαιουμένου όπως επιδοθή εις αυτόν η ειδοποίησις δεν παραβλάπτονται σοβαρώς εκ τούτου, να επικυρώση την ειδοποίησιν παρά το γεγονός ότι αυτή δεν επεδόθη εις τε τον ιδιοκτήτην και τον κάτοχον της ακινήτου ιδιοκτησίας.

(5) Επί τη λήψει αποφάσεως επί ιεραρχικής τινος προσφυγής δυνάμει του παρόντος άρθρου, ο Υπουργός δίδει εντολάς προς εκτέλεσιν της αποφάσεως του, περιλαμβανομένων, εις περιπτώσεις καθ' ας είναι τούτο πρέπον, εντολών προς ακύρωσιν της ειδοποίησης επιβολής προς όφελος του προσφεύγοντος και της εκδόσεως πολεοδομικής αδείας άνευ όρων είτε υπό όρους.

90/1972 29(I)/2005

### **Ποινάι διά την μη συμμόρφωσιν προς ειδοποίησιν επιβολής**

48.-(1) Τηρουμένων των διατάξεων του παρόντος άρθρου, οσάκις επιδίδηται ειδοποίησις επιβολής εις πρόσωπον το οποίον κατά τον χρόνον της εις αυτόν επιδόσεως της ειδοποίησης ήτο ο ιδιοκτήτης της ακινήτου ιδιοκτησίας εις την οποίαν η ειδοποίησις αναφέρεται, τότε εάν οιαδήποτε μέτρα απαιτούμενα υπό της ειδοποίησης όπως ληφθώσιν (άλλα ή ο τερματισμός της χρήσεως της ακινήτου ιδιοκτησίας) δεν έχωσι ληφθή εντός της παρασχεθείσης προς συμμόρφωσιν προς την ειδοποίησιν προθεσμίας, το πρόσωπον τούτο είναι ένοχον αδικήματος και υπόκειται επί τη καταδίκη του εις χρηματικήν ποινήν μη υπερβαίνουσαν τις δύο χιλιάδες λίρες.

(2) Εάν πρόσωπον κατά του οποίου λαμβάνονται δικαστικά μέτρα δυνάμει του εδαφίου (1) είχε, κατά τινα χρόνον προ της λήξεως της παρασχεθείσης προς συμμόρφωσιν προς την ειδοποίησιν προθεσμίας, παύσει να είναι ο ιδιοκτήτης της ακινήτου ιδιοκτησίας, το πρόσωπον τούτο δικαιούται, αφού δώση εις την κατηγορίαν ουχί βραχυτέραν των τριών ημερών ειδοποίησιν περί της προθέσεως του να λάβη διάταγμα προσαγωγής ενώπιον του Δικαστηρίου εις την υπόθεσιν του προσώπου το οποίον κατέστη τότε ο ιδιοκτήτης της ακινήτου ιδιοκτησίας (εν τω παρόντι άρθρω αναφερομένου ως "ο μεταγενέστερος ιδιοκτήτης").

(3) Εάν, αφού αποδειχθή ότι οιαδήποτε μέτρα απαιτούμενα υπό της ειδοποίησης επιβολής δεν ελήφθησαν εντός της παρασχεθείσης προς συμμόρφωσιν προς την ειδοποίησιν προθεσμίας, ο αρχικός κατηγορούμενος αποδείξη ότι η παράλειψις της λήψεως των μέτρων τούτων ωφείλετο, εν όλω ή εν μέρει, εις παράλειψιν του μεταγενεστέρου ιδιοκτήτου-

(α) ο μεταγενέστερος ιδιοκτήτης δύναται να καταδικασθή διά το αδίκημα και

(β) ο αρχικός κατηγορούμενος, εάν αποδείξη περαιτέρω ότι έλαβεν όλα τα εύλογα μέτρα διά να εξασφαλίση συμμόρφωσιν προς την ειδοποίησιν επιβολής, απαλλάττεται του αδικήματος.

(4) Εάν, μετά την καταδίκην προσώπου τινός δυνάμει των προηγουμένων διατάξεων του παρόντος άρθρου, το πρόσωπον τούτο δεν πράξη το ενωρίτερον πρακτικώς δυνατόν παν ό,τι εξαρτάται εξ αυτού προς εξασφάλισιν συμμορφώσεως προς την ειδοποίησιν επιβολής, είναι τούτο ένοχον περαιτέρω αδικήματος και υπόκειται επί τη καταδίκη του εις χρηματικήν ποινήν μη υπερβαίνουσαν τις διακόσιες λίρες δι' εκάστην ημέραν επομένην της πρώτης καταδίκης αυτού καθ' ην οιαδήποτε των απαιτήσεων της ειδοποίησης επιβολής (άλλα ή ο τερματισμός χρήσεως ακινήτου ιδιοκτησίας) παραμένουσιν ανεκπλήρωτοι.

(5) Οσάκις, δυνάμει ειδοποίησης επιβολής, απαιτήται ο τερματισμός χρήσεως ακινήτου ιδιοκτησίας ή η συμμόρφωσις προς οιαδήποτε όρους εν σχέσει προς χρήσιν ακινήτου ιδιοκτησίας ή εν σχέσει προς την εκτέλεσιν εργασιών επ' αυτής, τότε εάν τις χρησιμοποιήση την ακίνητον ιδιοκτησίαν ή ενεργήση ή επιτρέψη όπως αυτή χρησιμοποιηθή, ή εκτελέση τας εν λόγω εργασίας ή ενεργήση ή επιτρέψη όπως αυτά εκτελεσθώσι, κατά παράβασιν της ειδοποίησης, είναι ούτος ένοχος αδικήματος και υπόκειται επί τη καταδίκη του εις χρηματικήν ποινήν μη υπερβαίνουσαν τις δύο χιλιάδες λίρες, εάν δε η χρήσις συνεχίζεται μετά την καταδίκην, είναι ένοχος περαιτέρω αδικήματος και υπόκειται επί τη καταδίκη του εις χρηματικήν ποινήν μη υπερβαίνουσαν τις διακόσιες λίρες δι' εκάστην ημέραν καθ' ην συνεχίζεται ούτως η χρήσις.

(6) Οιαδήποτε αναφορά εν τω παρόντι άρθρω εις προθεσμίαν παρασχεθείσαν προς συμμόρφωσιν προς ειδοποίησιν επιβολής αποτελεί αναφοράν εις την εν τη ειδοποιήσει οριζομένην προθεσμίαν προς συμμόρφωσιν προς αυτήν ή τοιαύτην παραταθείσαν προθεσμίαν οίαν η Πολεοδομική Αρχή ήθελε παράσχει προς συμμόρφωσιν προς την ειδοποίησιν.

(7) Τηρουμένων των διατάξεων του εδαφίου (3) του άρθρου 47, η προθεσμία προς συμμόρφωσιν προς την ειδοποίησιν επιβολής άρχεται από της ημερομηνίας καθ' ην η ειδοποίησις λαμβάνει ισχύν.

90/1972 29(I)/2005

### **Διοικητικό πρόστιμο για παράβαση ειδοποίησης επιβολής.**

48(A). (1) Σε περίπτωση παράβασης ή μη συμμόρφωσης με ειδοποίηση επιβολής που επιδίδεται δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Μέρους, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιβάλει στον παραβάτη, ανεξάρτητα αν συντρέχει ή όχι περίπτωση ποινικής ευθύνης αυτού δυνάμει του παρόντος ή άλλου Νόμου, διοικητικό πρόστιμο ανάλογα με τη φύση, τη βαρύτητα και τη διάρκεια της παράβασης, το οποίο όμως σε καμιά περίπτωση δύναται να υπερβαίνει τις δέκα χιλιάδες λίρες και, σε περίπτωση συνέχισης της ειρημένης παράβασης ή μη συμμόρφωσης, διοικητικό πρόστιμο μέχρι εκατό λίρες για κάθε μέρα που συνεχίζεται η παράβαση ή μη συμμόρφωση μετά την ημερομηνία κοινοποίησης της επιβολής του αρχικού προστίμου, ανάλογα με την βαρύτητα αυτής.

(2) Τα προβλεπόμενα στο εδάφιο (1) διοικητικά πρόστιμα επιβάλλονται στον παραβάτη, με αιτιολογημένη απόφαση της Πολεοδομικής Αρχής που βεβαιώνει την παράβαση, αφού ακούσει ή δώσει την ευκαιρία στον παραβάτη ή εκπρόσωπό του να ακουστεί προφορικά ή γραπτώς.

(3) Κατά της απόφασης για επιβολή διοικητικού προστίμου επιτρέπεται η άσκηση ιεραρχικής προσφυγής ενώπιον του Υπουργού, μέσα σε προθεσμία τριάντα ημερών από την κοινοποίηση της απόφασης στον παραβάτη.

(4) Ο Υπουργός ενώπιον του οποίου ασκείται η ιεραρχική προσφυγή δύναται να εκδώσει μια από τις ακόλουθες αποφάσεις:

(α) να επικυρώσει την προσβληθείσα απόφαση· ή

(β) να ακυρώσει την προσβληθείσα απόφαση· ή

(γ) να τροποποιήσει την προσβληθείσα απόφαση· ή

(δ) να προβεί σε έκδοση νέας απόφασης σε αντικατάσταση της προσβληθείσας.

(5) Το ποσό του διοικητικού προστίμου εισπράττεται από την Πολεοδομική Αρχή όταν παρέλθει άπρακτη η προς άσκηση προσφυγής ενώπιον του Ανωτάτου Δικαστηρίου προθεσμία των εβδομήντα πέντε ημερών από την κοινοποίηση της απόφασης για επιβολή του διοικητικού προστίμου ή σε περίπτωση που ασκείται ιεραρχική προσφυγή ενώπιον του Υπουργού σύμφωνα με το εδάφιο (3), από την κοινοποίηση της επί της ιεραρχικής προσφυγής απόφασης του Υπουργού.

(6) Σε περίπτωση παράλειψης πληρωμής των κατά το παρόν εδάφιο επιβαλλομένων διοικητικών προστίμων, η Πολεοδομική Αρχή λαμβάνει δικαστικά μέτρα και εισπράττει το οφειλόμενο ποσό ως αστικό χρέος οφειλόμενο στην Δημοκρατία.

29(I)/2005

### **Εκτέλεσις υπό της Πολεοδομικής Αρχής έργων απαιτούμενων υπό της ειδοποίησης επιβολής**

49. Εάν, εντός της εν τη ειδοποίησει επιβολής οριζόμενης προθεσμίας ή τοιαύτης παραταθείσης προθεσμίας οίαν η Πολεοδομική Αρχή ήθελε παράσχει, οιαδήποτε μέτρα απαιτούμενα υπό της ειδοποίησης όπως ληφθώσιν (άλλα ή ο τερματισμός της χρήσεως ακινήτου ιδιοκτησίας) δεν έχωσι ληφθή, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να εισέλθη εντός της ακινήτου ιδιοκτησίας και να λάβη τα μέτρα ταύτα, δύναται δε να ανακτήσει παρά του προσώπου το οποίον ήτο τότε ο ιδιοκτήτης της ακινήτου ιδιοκτησίας οιασδήποτε δαπάνας εις τας οποίας αυτή ευλόγως υπεβλήθη προς τον σκοπόν τούτον:

Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή δεν επιτρέπεται να εισέλθη-

(α) εις οιαδήποτε κατοικίαν άνευ δεόντως ητιολογημένου δικαστικού εντάλματος

(β) εις οιαδήποτε οικοδομήν, άλλην ή κατοικίαν, εάν δεν δώση εις τον κάτοχον αυτής οκτώ ημερών έγγραφον προειδοποίησιν περί της σκοπούμενης εισόδου

(γ) εις οιαδήποτε ετέραν ακίνητον ιδιοκτησίαν εάν δεν δώση εις τον κάτοχον αυτής μιας ημέρας έγγραφον προειδοποίησις περί της σκοπούμενης εισόδου,

εκτός εάν ο κάτοχος συναινέ εγγράφως εις την τοιαύτην είσοδον.

90/1972

## Συμπληρωματικά διατάξεις ως προς ειδοποιήσεις επιβολής

50. Οιαδήποτε δαπάναι εις τας οποίας ο ιδιοκτήτης ή ο κάτοχος οιασδήποτε ακινήτου ιδιοκτησίας υπεβλήθη προς τον σκοπόν συμμορφώσεως προς οιαδήποτε ειδοποίησιν επιβολής επιδοθείσαν εν σχέσει προς οιαδήποτε ανάπτυξιν και οιαδήποτε ποσά καταβληθέντα υπό του ιδιοκτήτου οιασδήποτε ακινήτου ιδιοκτησίας δυνάμει του άρθρου 49 εν σχέσει προς δαπάναι εις τας οποίας υπεβλήθη η Πολεοδομική Αρχή κατά την λήψιν μέτρων απαιτουμένων όπως ληφθώσιν υπό τοιαύτης ειδοποιήσεως θεωρούνται ως δαπάναι διενεργηθείσαι ή ποσά καταβληθέντα προς χρήσιν και τη αιτήσιν του προσώπου υπό του οποίου διενεργήθη η ανάπτυξις.

90/1972

## Συνέπειαι πολεοδομικής αδειας επί ειδοποιήσεως επιβολής

51.-(1) Εάν, μετά την επίδοσιν ειδοποιήσεως τινος επιβολής, χορηγηθή πολεοδομική άδεια διά την διατήρησιν οικοδομών ή έργων επί ακινήτου ιδιοκτησίας, ή διά την συνέχισιν χρήσεως τινος ακινήτου ιδιοκτησίας, εις την οποίαν αναφέρεται η ειδοποίησις επιβολής, αύτη παύει έχουσα ισχύν καθ' ην έκτασιν απαιτεί την λήψιν μέτρων διά την κατεδάφισιν ή μετατροπήν των εν λόγω οικοδομών ή έργων ή, αναλόγως της περιπτώσεως, τον τερματισμόν της εν λόγω χρήσεως.

(2) Εάν, μετά την επίδοσιν ειδοποιήσεως επιβολής, χορηγηθή πολεοδομική άδεια επιτρέπουσα την διατήρησιν οικοδομών ή έργων, ή την συνέχισιν χρήσεως τινος ακινήτου ιδιοκτησίας, άνευ συμμορφώσεως προς όρον τινά υπό τον οποίον προηγουμένη πολεοδομική άδεια εξουσιοδοτούσα την τοιαύτην ανάπτυξιν είχε χορηγηθή, η ειδοποίησις επιβολής παύει έχουσα ισχύν καθ' ην έκτασιν απαιτεί την λήψιν μέτρων προς συμμόρφωσιν προς τον εν λόγω όρον.

(3) Αι προηγούμεναι διατάξεις του παρόντος άρθρου δεν επηρεάζουσι την ευθύνην οιασδήποτε προσώπου δι' αδίκημα εν σχέσει προς παράλειψιν συμμορφώσεως προς την ειδοποίησιν επιβολής πριν ή η σχετική διάταξις της ειδοποιήσεως επιβολής παύση έχουσα ισχύν.

90/1972

## Ισχύς ειδοποιήσεως επιβολής έναντι μεταγενεστέρας αναπτύξεως

52.-(1) Συμμόρφωσις προς ειδοποίησιν επιβολής, είτε εν σχέσει προς-

- (α) την κατεδάφισιν ή μετατροπήν οιασδήποτε οικοδομών ή έργων ή
- (β) τον τερματισμόν της χρήσεως ακινήτου ιδιοκτησίας,

είτε εν σχέσει προς οιασδήποτε άλλας απαιτήσεις διαλαμβανομένας εν τη ειδοποιήσει επιβολής δεν ακυροί την ειδοποίησιν επιβολής.

(2) Άνευ επηρεασμού των διατάξεων του εδαφίου (1), οιαδήποτε διάταξις εν ειδοποιήσει επιβολής απαιτούσα όπως η χρήσις ακινήτου ιδιοκτησίας τερματισθή ενεργεί ως απαίτησις όπως η εν λόγω χρήσις τερματισθή μονίμως καθ' ο μέτρον αύτη παραβαίνει το Πέμπτον Μέρος, συνεπώς δε η δι' οιαδήποτε χρόνον ανάληψις της εν λόγω χρήσεως κατόπιν του συμφώνως προς ειδοποίησιν επιβολής τερματισμού αυτής αποτελεί εν τω μέτρω τούτω παράβασιν της ειδοποιήσεως επιβολής.

(3) Άνευ επηρεασμού των διατάξεων του εδαφίου (1), εάν διενεργηθή οιαδήποτε ανάπτυξις επί ακινήτου ιδιοκτησίας διά της αποκαταστάσεως ή επαναφοράς οικοδομών ή έργων κατεδαφισθέντων ή μετατραπέντων συμφώνως προς ειδοποίησιν επιβολής, η ειδοποίησις θεωρείται, παρά το γεγονός ότι οι όροι αυτής δεν είναι κατάλληλοι προς τον σκοπόν τούτον, ως εφαρμοζομένη εν σχέσει προς τας αποκατασταθείσας ή επαναφερθείσας οικοδομάς ή έργα ως εφηρμόζετο εν σχέσει προς τας οικοδομάς ή τα έργα προ της κατεδαφίσεως ή μετατροπής αυτών0 τηρουμένων δε των διατάξεων του εδαφίου (4), αι διατάξεις του άρθρου 49 και του άρθρου 50 συνεπώς τυγχάνουσιν εφαρμογής.

(4) Οσάκις, καθ' οιαδήποτε χρόνον αφού ειδοποίησις επιβολής λάβη ισχύν-

- (α) διενεργηθή οιαδήποτε ανάπτυξις επί ακινήτου ιδιοκτησίας διά της αποκαταστάσεως ή επαναφοράς οικοδομών ή έργων κατεδαφισθέντων ή μετατραπέντων συμφώνως προς την ειδοποίησιν0 και
- (β) η Πολεοδομική Αρχή προτίθεται, δυνάμει του άρθρου 49, όπως λάβη οιαδήποτε μέτρα απαιτούμενα υπό της ειδοποιήσεως επιβολής διά την κατεδάφισιν ή μετατροπήν των οικοδομών ή έργων συνεπεία της αποκαταστάσεως ή επαναφοράς των,

η Πολεοδομική Αρχή επιδίδει, ουχί ολιγώτερον των δεκαπέντε ημερών προ της λήψεως οιασδήποτε τοιούτων μέτρων, εις τον ιδιοκτήτην και εις τον κάτοχον της ακινήτου ιδιοκτησίας ειδοποίησιν περί της τοιαύτης προθέσεως αυτής.

(5) Πας όστις, άνευ χορηγήσεως πολεοδομικής άδειας προς τούτο, εκτελεί οιαδήποτε ανάπτυξιν επί ακινήτου ιδιοκτησίας δι' αποκαταστάσεως ή επαναφοράς οικοδομών ή έργων κατεδαφισθέντων ή μετατραπέντων συμφώνως προς ειδοποίησιν επιβολής είναι ένοχος αδικήματος και υπόκειται επί τη καταδίκη του εις χρηματικήν ποινήν μη υπερβαίνουσαν τις δύο χιλιάδες λίρες ουδείς δε είναι υπεύθυνος δυνάμει οιασδήποτε των διατάξεων των εδαφίων (1) έως (4) του άρθρου 48 διά παράλειψιν λήψεως οιασδήποτε μέτρων απαιτουμένων όπως ληφθώσιν υπό ειδοποίησεως τινος επιβολής και συνισταμένων εις κατεδάφισιν ή μετατροπήν των ούτως αποκατασταθέντων ή επαναφερθέντων.

90/1972 29(I)/2005

## **Επιβολή ελέγχου δυνάμει του άρθρου 42**

### **Ποινή διά παράλειψιν συμμορφώσεως προς ειδοποίησιν επιδοθείσαν δυνάμει του άρθρου 42**

53.-(1) Αι διατάξεις του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται οσάκις επιδοθή ειδοποίησις δυνάμει του άρθρου 42 και η προθεσμία εντός της οποίας τα υπό της ειδοποίησεως απαιτούμενα μέτρα έδει να ληφθώσιν εξέπνευσεν.

(2) Εάν καθ' οιαδήποτε χρόνον μετά την λήξιν της προθεσμίας ταύτης οιαδήποτε των εν λόγω μέτρων δεν έχη ληφθή και οιαδήποτε πρόσωπον πράττη τι έχον ως αποτέλεσμα την συνέχισιν ή την επιδείνωσιν της βλάβης η οποία προξενείται υπό της καταστάσεως της ακινήτου ιδιοκτησίας εις την οποίαν αναφέρεται η ειδοποίησις, το πρόσωπον τούτο είναι ένοχον αδικήματος και υπόκειται επί τη καταδίκη του εις χρηματικήν ποινήν μη υπερβαίνουσαν τις τετρακόσιες λίρες.

90/1972 29(I)/2005

### **Εκτέλεσις υπό της Πολεοδομικής Αρχής έργων απαιτουμένων υπό ειδοποίησεως δοθείσης δυνάμει του άρθρου 42**

54. Εάν, εντός της προθεσμίας η οποία ωρίσθη εν ειδοποίησει δυνάμει του άρθρου 42 συμφώνως προς το εδάφιον (1) του ρηθέντος άρθρου ή τοιαύτης παραταθείσης προθεσμίας οίαν ο Υπουργός ή η Πολεοδομική Αρχή ήθελε παράσχει, οιαδήποτε μέτρα απαιτούμενα όπως ληφθώσιν δεν έχωσι ληφθή, ο Υπουργός ή η Πολεοδομική Αρχή δύναται να εισέλθη εντός της ακινήτου ιδιοκτησίας και να λάβη τα μέτρα ταύτα, δύναται δε να ανακτήσῃ παρά του προσώπου το οποίον είναι τότε ο ιδιοκτήτης της ακινήτου ιδιοκτησίας οιασδήποτε δαπάνας εις τας οποίας ευλόγως υπεβλήθη προς τον σκοπόν τούτον:

Νοείται ότι ο Υπουργός ή, αναλόγως της περιπτώσεως, η Πολεοδομική Αρχή δεν επιτρέπεται να εισέλθη-

- (α) εις οιαδήποτε κατοικίαν άνευ δεόντως ητιολογημένου δικαστικού εντάλματος
- (β) εις οιαδήποτε οικοδομήν, άλλην ή κατοικίαν, εάν δεν δώση εις τον κάτοχον αυτής οκτώ ημερών έγγραφον προειδοποίησιν περί της σκοπούμενης εισόδου
- (γ) εις οιαδήποτε ετέραν ακίνητον ιδιοκτησίαν εάν δεν δώση εις τον κάτοχον αυτής μίας ημέρας έγγραφον προειδοποίησιν περί της σκοπούμενης εισόδου, εκτός εάν ο κάτοχος συναινής εγγράφως εις την τοιαύτην είσοδον.

90/1972

### **Συμπληρωματικά διατάξεις ως προς ειδοποιήσεις επιδοθείσας δυνάμει του άρθρου 42**

55. Οιαδήποτε δαπάναι εις τας οποίας ο ιδιοκτήτης ή ο κάτοχος οιασδήποτε ακινήτου ιδιοκτησίας υπεβλήθη προς τον σκοπόν συμμορφώσεως προς οιαδήποτε ειδοποίησιν δυνάμει του άρθρου 42 και οιαδήποτε ποσά καταβληθέντα υπό του ιδιοκτήτου οιασδήποτε ακινήτου ιδιοκτησίας δυνάμει του άρθρου 54 εν σχέσει προς δαπάνας εις τας οποίας υπεβλήθη η Πολεοδομική Αρχή κατά την λήψιν μέτρων απαιτουμένων όπως ληφθώσιν υπό τοιαύτης ειδοποίησεως θεωρούνται ως δαπάναι διενεργηθείσαι ή ποσά καταβληθέντα προς χρήσιν και τη αιτήσῃ του προσώπου το οποίον ενήργησεν ή επέτρεψεν ώστε η ακίνητος ιδιοκτησία να περιέλθη εις την κατάστασιν εις την οποίαν διετέλει όταν επεδόθη η ειδοποίησις.

90/1972

## **Επιβολή εις άλλας περιπτώσεις**

### **Επιβολή Διαταγμάτων εκδοθέντων δυνάμει του άρθρου 37**

56.-(1) Όταν, βάσει Διατάγματος δυνάμει του άρθρου 37, η χρήσις ακινήτου ιδιοκτησίας δι' οιονδήποτε σκοπόν απαιτήται όπως τερματισθή ή επιβάλλωνται οιοδήποτε όροι διά την συνέχισιν αυτής, τότε εάν οιονδήποτε πρόσωπον, άνευ της χορηγήσεως πολεοδομικής άδειας προς τούτο, χρησιμοποιή την ακίνητον ιδιοκτησίαν προς τον σκοπόν τούτον ή, αναλόγως της περιπτώσεως, χρησιμοποιή την ακίνητον ιδιοκτησίαν προς τον σκοπόν τούτον κατά παράβασιν των ρηθέντων όρων, ή ενεργή ή επιτρέπη όπως η ακίνητος ιδιοκτησία χρησιμοποιηθή ούτω, το πρόσωπον τούτο είναι ένοχον αδικήματος και υπόκειται, επί τη καταδίκη του εις χρηματικήν ποινήν μη υπερβαίνουσαν τις δύο χιλιάδες λίρες εάν δε η χρήσις συνεχισθή μετά την καταδίκην, είναι ένοχον περαιτέρω αδικήματος και υπόκειται επί τη καταδίκη του εις χρηματικήν ποινήν μη υπερβαίνουσαν τις διακόσιες λίρες δι' εκάστην ημέραν καθ' ην συνεχίζεται ούτως η χρήσις.

(2) Εάν εντός της προθεσμίας η οποία ωρίσθη προς τούτο εν Διατάγματι τινι δυνάμει του άρθρου 37, οιαδήποτε μέτρα απαιτούμενα υπό του εν λόγω Διατάγματος όπως ληφθώσι διά την μετατροπήν ή αφαιρέσιν οιονδήποτε οικοδομών ή έργων δεν έχωσι ληφθή, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να εισέλθη, εάν δε τούτο απαιτηθή δι' Εντολών του Υπουργού δέον να εισέλθη, εντός της ακινήτου ιδιοκτησίας και λάβη τα μέτρα ταύτα:

Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή δεν επιτρέπεται να εισέλθη-

(α) εις οιονδήποτε κατοικίαν άνευ δέοντως ητιολογημένου δικαστικού εντάλματος

(β) εις οιονδήποτε οικοδομήν, άλλην ή κατοικίαν, εάν δεν δώση εις τον κάτοχον αυτής οκτώ ημερών έγγραφον προειδοποίησιν περί της σκοπούμενης εισόδου

(γ) εις οιονδήποτε ετέραν ακίνητον ιδιοκτησίαν εάν δεν δώση εις τον κάτοχον αυτής μιας ημέρας έγγραφον προειδοποίησιν περί της σκοπούμενης εισόδου,

εκτός εάν ο κάτοχος συναινή εγγράφως εις την τοιαύτην είσοδον.

90/1972 29(I)/2005

### **Επιβολή Διατάγματος Προστασίας Δένδρων και Διατάγματος Διατήρησης**

57.-(1) Οποιοδήποτε πρόσωπο ενεργεί κατά παράβαση όρων και περιορισμών Διατάγματος Προστασίας Δένδρων εκδοθέντος δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 39, υπόκειται σε διοικητικό πρόστιμο, το οποίο δεν υπερβαίνει τις πέντε χιλιάδες ευρώ (€5.000):

Νοείται ότι, σε περίπτωση κατά την οποία η παράβαση του Διατάγματος Προστασίας Δένδρων συνίσταται σε αποψίλωση δένδρου, ομάδας δένδρων ή δάσους αναφορικά προς τα οποία εκδίδεται το εν λόγω διάταγμα, η Πολεοδομική Αρχή έχει εξουσία να απαιτήσει την αναφύτευση πανομοιότυπου δένδρου, ομάδας δένδρων ή δάσους, υπό όρους όπως ήθελε κρίνει αναγκαίο.

(2) Σε περίπτωση Διατάγματος Διατήρησης εκδοθέντος δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 38, εφόσον ο ιδιοκτήτης οικοδομής και/ή ομάδας οικοδομών έχει προβεί και/ή προβαίνει σε εκτέλεση έργων κατά παράβαση όρων και περιορισμών αυτού και/ή της εκδοθείσας για το σκοπό αυτό Συναινέσης, η Πολεοδομική Αρχή έχει εξουσία διά της επιδόσεως ειδοποίησεως επιβολής δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 46, να απαιτεί από τον εν λόγω ιδιοκτήτη την επαναφορά της οικοδομής και/ή της ομάδας οικοδομών ή της περιοχής στην οποία αναφέρεται το οικείο Διάταγμα Διατήρησης στην προτέρα αυτών κατάσταση, καθώς και την εφαρμογή οποιασδήποτε από τις διατάξεις του παρόντος Μέρους σε σχέση με επιδοθείσα ειδοποίηση επιβολής, με τις ανάλογες προσαρμογές και τροποποιήσεις ως ορίζεται σχετικά στο οικείο Διάταγμα Διατήρησης:

Νοείται ότι, σε περίπτωση κατά την οποία η παράβαση του Διατάγματος Διατήρησης συνίσταται σε κατεδάφιση οικοδομής και/ή ομάδας οικοδομών, η Πολεοδομική Αρχή έχει εξουσία να απαιτήσει την επαναφορά αυτών στην προτέρα αυτών μορφή, θέτοντας ως όρο τη χρήση πανομοιότυπων με τα κατεδαφισθέντα οικοδομικών υλικών και με πανομοιότυπη κατασκευαστική τεχνολογία, όπως και οποιουσδήποτε άλλους όρους και/ή περιορισμούς ήθελε κρίνει αναγκαίο προς ικανοποίηση άλλων εν ισχύι Νόμων και Κανονισμών:

Νοείται περαιτέρω ότι, επιφυλασσομένων των διατάξεων του άρθρου 49, η Πολεοδομική Αρχή δύναται, εφόσον το κρίνει σκόπιμο και/ή αναγκαίο να προβεί αυτοβούλως σε εργασίες επαναφοράς της κατεδαφισθείσας οικοδομής και/ή της ομάδας οικοδομών, ακολούθως δε να λάβει δικαστικά μέτρα εναντίον του παρανομήσαντος προς είσπραξη του καταβληθέντος προς τούτο ποσού ως αστικού χρέους οφειλομένου στη Δημοκρατία.

(3) Άνευ επηρεασμού οποιωνδήποτε όρων και περιορισμών τίθενται σε ειδοποίηση επιβολής επιδοθείσας σε ιδιοκτήτη οικοδομής και/ή ομάδας οικοδομών ή περιοχής αναφορικά με την οποία ισχύει Διάταγμα Διατήρησης, εάν ενόσω βρίσκεται σε ισχύ το οικείο διάταγμα, το εν λόγω πρόσωπο-

(α) δεν έχει επιδείξει την προσήκουσα επιμέλεια για τη διατήρηση και/ή συντήρηση οικοδομής και/ή ομάδας οικοδομών, με συνέπεια η εν λόγω οικοδομή και/ή ομάδα οικοδομών να καταρρεύσει λόγω κακής συντήρησης, κακοτεχνιών ή ως αποτέλεσμα δυσμενών κλιματικών συνθηκών και/ή εξ' άλλου



λόγου εξαιρουμένης της φυσικής καταστροφής, υπόκειται σε διοικητικό πρόστιμο που δεν υπερβαίνει τις δέκα χιλιάδες ευρώ (€10.000) για κάθε οικοδομή,

(β) έχει προβεί και/ή προβαίνει στην εκτέλεση έργων ή έχει ενεργήσει και/ή ενεργεί ή έχει επιτρέψει την εκτέλεση οποιωνδήποτε έργων κατά παράβαση όρων ή περιορισμών του ισχύοντος Διατάγματος Διατήρησης, υπόκειται σε διοικητικό πρόστιμο που δεν υπερβαίνει τις είκοσι χιλιάδες ευρώ (€20.000),

(γ) έχει προβεί σε κατεδάφιση ή έχει επιτρέψει την κατεδάφιση οικοδομής και/ή ομάδας οικοδομών, υπόκειται σε διοικητικό πρόστιμο το οποίο δεν υπερβαίνει την εκτιμημένη από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας αξία της οικοδομής ή τις πενήντα χιλιάδες ευρώ (€50.000) για κάθε οικοδομή, οποιοδήποτε των δύο ποσών είναι μεγαλύτερο:

Νοείται ότι, η Πολεοδομική Αρχή, δύναται επιπροσθέτως να υποβάλει σε αρμόδιο δικαστήριο μονομερή αίτηση (ex parte), με αίτημα την έκδοση απαγορευτικού διατάγματος για αναστολή και/ή, ανάλογα με την περίπτωση, την οριστική παύση οποιωνδήποτε κατά παράβαση του οικείου Διατάγματος Διατήρησης ή της οικείας ειδοποίησης επιβολής, εκτελούμενων έργων:

Νοείται περαιτέρω ότι, σε περίπτωση μη συμμόρφωσης και/ή συνέχισης της διαπιστωθείσας παράβασης ύστερα από την επιβολή διοικητικού προστίμου βάσει των διατάξεων του παρόντος άρθρου, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιβάλλει πρόσθετη διοικητική επιβάρυνση, η οποία δεν υπερβαίνει τα διακόσια ευρώ (€200) για κάθε ημέρα συνέχισης της εν λόγω παράβασης, λαμβάνοντας υπόψη τη φύση, τη βαρύτητα και τη διάρκεια της γενομένης παράβασης.

(4) Η Πολεοδομική Αρχή προχωρεί σε επιβολή διοικητικού προστίμου βάσει των διατάξεων του παρόντος άρθρου με αιτιολογημένη απόφασή της, αφού προηγουμένως παράσχει την ευκαιρία στον παραβάτη ή σε εκπρόσωπό του να υποβάλει παραστάσεις, γραπτώς ή προφορικώς, εντός ταχθείσας προθεσμίας.

(5) Κάθε επιβληθέν δυνάμει των διατάξεων του παρόντος άρθρου διοικητικό πρόστιμο, εισπράττεται από την αρμόδια αρχή εφόσον παρέλθει άπρακτη η προς άσκηση προσφυγής ενώπιον του Διοικητικού Δικαστηρίου προθεσμία των εβδομήντα πέντε (75) ημερών, υπολογιζομένης από την ημερομηνία κοινοποίησης της απόφασης περί επιβολής διοικητικού προστίμου στο επηρεαζόμενο πρόσωπο.

(6) Σε περίπτωση παράλειψης καταβολής του επιβληθέντος δυνάμει των διατάξεων του παρόντος άρθρου διοικητικού προστίμου, η αρμόδια αρχή λαμβάνει δικαστικά μέτρα εναντίον του επηρεαζόμενου προσώπου προς είσπραξη αυτού ως αστικού χρέους οφειλομένου στη Δημοκρατία.

(7) Πρόσωπο, το οποίο ενεργεί κατά παράβαση εκδοθέντος δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 38 Διατάγματος Διατήρησης και/ή επιδοθείσας ειδοποίησης επιβολής δυνάμει των διατάξεων του εδαφίου (2) είναι ένοχο αδικήματος και, σε περίπτωση καταδίκης του, υπόκειται σε χρηματική ποινή που δεν υπερβαίνει τις εκατό χιλιάδες ευρώ (€100.000) ή σε ποινή φυλάκισης που δεν υπερβαίνει τα τρία (3) έτη ή/και στις δύο αυτές ποινές:

Νοείται ότι, εν πάση περιπτώσει δεν επιβάλλεται και ούτε εισπράττεται οποιοδήποτε διοικητικό πρόστιμο βάσει των διατάξεων του παρόντος άρθρου, εφόσον ο ιδιοκτήτης της οικοδομής και/ή της ομάδας οικοδομών έχει καταδικασθεί για την ίδια παράβαση ως διαπράξας ποινικό αδίκημα.

90/1972 29(I)/2005 75(I)/2021

## Επιβολή ελέγχου διαφημίσεων

58.-(1) Τα θέματα διά τα οποία δύναται να γίνη πρόβλεψις υπό Κανονισμών δυνάμει του άρθρου 40 περιλαμβάνουσι πρόβλεψιν προς παροχήν εις την Πολεοδομικήν Αρχήν δικαιώματος όπως απαιτήση την αφαίρεσιν οιασδήποτε διαφημίσεως εκτιθεμένης κατά παράβασιν των Κανονισμών ή τον τερματισμόν της προς έκθεσιν διαφημίσεων χρήσεως οιασδήποτε χώρου χρησιμοποιουμένου προς τον σκοπόν τούτον κατά παράβασιν των Κανονισμών, και προς εφαρμογήν προς τον σκοπόν τούτον οιασδήποτε των διατάξεων του παρόντος Μέρους εν σχέσει προς ειδοποιήσεις επιβολής, υπό τοιαύτας προσαρμογάς και τροποποιήσεις οίαι ήθελον ορισθή εν τω Διατάγματι.

(2) Άνευ επηρεασμού οιασδήποτε διατάξεων περιλαμβανομένων εν Κανονισμοίς εκδοθείσι δυνάμει του άρθρου 40 βάσει του εδαφίου (1), εάν οιασδήποτε πρόσωπον εκθέση διαφήμισιν τινα κατά παράβασιν των Κανονισμών, τούτο είναι ένοχον αδικήματος και υπόκειται επί τη καταδίκη του εις χρηματικήν ποινήν ποσού καθορισθησομένου υπό των Κανονισμών και μη υπερβαίνοντος τις δύο χιλιάδες λίρες, εν περιπτώσει δε διαρκούντος αδικήματος τις διακόσιες λίρες δι' εκάστην ημέραν καθ' ην το αδίκημα συνεχίζεται μετά την καταδίκην.

(3) Διά τους σκοπούς του εδαφίου (2) και άνευ περιορισμού της γενικότητος αυτού, πρόσωπον τι θεωρείται ως εκθέτων διαφήμισιν εάν-

(α) η διαφήμισις εκτίθεται επί ακινήτου ιδιοκτησίας της οποίας είναι ο ιδιοκτήτης ή ο κάτοχος ή

(β) η διαφήμισις διαφημίζει τα εμπορεύματα, το επάγγελμα, την επιχείρησιν ή άλλα συμφέροντα αυτού:

Νοείται ότι πρόσωπον τι δεν είναι ένοχον αδικήματος δυνάμει του εδαφίου (2) επί μόνω τω λόγω ότι εκτίθεται διαφήμισις επί ακινήτου ιδιοκτησίας της οποίας είναι ο ιδιοκτήτης ή ο κάτοχος ή ότι δι' αυτής διαφημίζονται τα εμπορεύματα, το επάγγελμα, ή επιχείρησις ή άλλα συμφέροντα αυτού, εάν αποδείξη ότι εξετέθη τη αγνοία του ή άνευ της συγκαταθέσεως του.

90/1972 29(I)/2005

### **Επιβολή εν σχέσει προς αρχήν εις την οποίαν έχουσι μεταβιβασθή αρμοδιότητες**

59. Εν σχέσει προς ακίνητον ιδιοκτησίαν αρχής εις την οποίαν έχουσι μεταβιβασθή αρμοδιότητες, αι διατάξεις του παρόντος Μέρους εφαρμόζονται υπό τοιαύτας τροποποιήσεις της σχετικής διαδικασίας οίαι ήθελον καθορισθή υπό Κανονισμών.

90/1972

46(I)/2011

## **Μέρος Έβδομον ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΙΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΕΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ**

### **Αναγκαστική απαλλοτριώσις ακινήτου ιδιοκτησίας**

60.-(1) Οσάκις οιαδήποτε ακίνητος ιδιοκτησία αναγκαιοί δι' οιοσδήποτε σκοπούς πολεοδομίας και χωροταξίας ή οικισμού ή οσάκις Διάταγμα Διατηρήσεως τελή εν ισχύϊ εν σχέσει προς οικοδομήν τινα, ομάδα οικοδομών ή περιοχών και ο Υπουργός θεωρή ότι δεν λαμβάνονται εύλογα μέτρα διά την προσήκουσαν διατήρησιν της οικοδομής, της ομάδος οικοδομών ή της περιοχής, η εν λόγω ακίνητος ιδιοκτησία, οικοδομή, ομάς οικοδομών ή περιοχή δύναται να απαλλοτριωθή αναγκαστικώς υπό της Δημοκρατίας, της Πολεοδομικής Αρχής ή της αρχής εις την οποίαν έχουσι μεταβιβασθή αρμοδιότητες και εις την περιοχών της οποίας κείται η τοιαύτη ακίνητος ιδιοκτησία, οικοδομή, ομάς οικοδομών ή περιοχή:

Νοείται ότι εάν η Πολεοδομική Αρχή ή η αρχή εις την οποίαν έχουσι μεταβιβασθή αρμοδιότητες δεν είναι απαλλοτριούσα αρχή υπό την έννοιαν του περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμου, η περί ης ο λόγος ακίνητος ιδιοκτησία, οικοδομή, ομάς οικοδομών ή περιοχή δύναται να απαλλοτριωθή υπό της Δημοκρατίας.

(2) Οιαδήποτε αναγκαστική απαλλοτριώσις δυνάμει του εδαφίου (1) εκτελείται συμφώνως προς τας διατάξεις του περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμου.

(3) Τηρουμένων των διατάξεων του παρόντος Νόμου-

(α) αι διατάξεις του περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμου εφαρμόζονται εφ' οιασδήποτε ακινήτου ιδιοκτησίας, οικοδομής, ομάδος οικοδομών ή περιοχής απαλλοτριουμένης αναγκαστικώς διά τους σκοπούς του παρόντος Νόμου

(β) το ποσόν της καταβλητέας αποζημιώσεως ορίζεται συμφώνως προς τους εν τω περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμω εκτιθεμένους κανόνας.

(4) Ανεξαρτήτως των διατάξεων παντός ετέρου νόμου, η απαλλοτριούσα αρχή δύναται να θέση οιαδήποτε ακίνητον ιδιοκτησίαν απαλλοτριωθείσαν αναγκαστικώς διά τους σκοπούς του παρόντος Νόμου εις την διάθεσιν οιοσδήποτε προσώπου, σώματος ή αρχής προς επίτευξιν των σκοπών διά τους οποίους απηλλοτριώθη αναγκαστικώς, υπό τοιούτους όρους οίους η απαλλοτριούσα αρχή ήθελεν ορίσει.

(5) Διά τους σκοπούς του παρόντος Μέρους, "ακίνητος ιδιοκτησία" κέκτηται την αυτήν έννοιαν ως εν τω εδαφίω (1) του άρθρου 2 του περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμου.

90/1972

### **Συμπληρωματικά διατάξεις ως προς το ποσόν της αποζημιώσεως**

61. Οσάκις εν σχέσει προς συμφέρον εν ακινήτω ιδιοκτησία (εν τοις εφεξής αναφερόμενον ως "το σχετικόν συμφέρον") υποβάλληται απαίτησις προς αποζημιώσιν απορρέουσαν εκ της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως του εν λόγω συμφέροντος, κατά τον υπολογισμόν του ποσού της αποζημιώσεως η οποία οφείλεται δυνάμει της απαιτήσεως δεν λαμβάνεται υπ' όψιν οιαδήποτε αύξησις της αξίας του σχετικού συμφέροντος οφειλομένη εις το ότι εις σχέδια αναπτύξεως δημοσιευθέντα ουχί ενωρίτερον των εξ μηνών από της δημοσιεύσεως της Γνωστοποιήσεως της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως περιλαμβάνεται οιαδήποτε



πρόβλεψις δι' ουσιαστικήν μετατροπήν χρήσεως ή την εκτέλεσιν έργων δημοσία δαπάνη ή υφίσταται πρότασις όπως τοιαύτη πρόβλεψις περιληφθή εις οιαδήποτε σχέδια αναπτύξεως.

90/1972

### **Πώλησις απαλλοτριωθείσης ακινήτου ιδιοκτησίας εις τον πρώην αυτής ιδιοκτήτην**

62.-(1) Οσάκις ο αντικειμενικός σκοπός της αναγκαστικής απαλλοτριώσεως επιτευχθή διά της αναπτύξεως οιασδήποτε ακινήτου ιδιοκτησίας, η απαλλοτριούσα αρχή δύναται, εφ' όσον κρίνει τούτο σκόπιμον, να πωλήση οιαδήποτε απαλλοτριωθείσαν ιδιοκτησίαν ή μέρος ταύτης υπό τον όρον ότι η προσφορά πωλήσεως θα γίνη κατά πρώτον προς τον τέως ιδιοκτήτην και θα επιτευχθή συμφωνία εντός τριών μηνών από της γενομένης προσφοράς ως προς το τίμημα πωλήσεως, τον χρόνον και τρόπον αποπληρωμής του.

(2) Εις οιαδήποτε των ακόλουθων περιπτώσεων, ήτοι-

(α) εάν το πρόσωπον εις ο εγένετο η προσφορά δυνάμει του εδαφίου (1) δεν αποδεχθή ταύτην ή

(β) εάν το ρηθέν πρόσωπον αποδεχθέν την προσφοράν, ως εν εδαφίω (1) προνοείται, δεν καταβάλη το συμφωνηθέν τίμημα εντός της συμφωνηθείσης περιόδου,

η απαλλοτριούσα αρχή δύναται να πωλήση, τηρουμένων των διατάξεων των δυνάμει του περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμου θεσπισθέντων Κανονισμών, την τοιαύτην ιδιοκτησίαν διά δημοσίου πλειστηριασμού.

90/1972

### **Διάθεσις απαλλοτριωθείσης ακινήτου ιδιοκτησίας οσάκις ο σκοπός δι' ον απηλλοτριώθη αυτή δεν καταστή εφικτός**

63.-(1) Οσάκις ο σκοπός δι' ον απηλλοτριώθη ακίνητος ιδιοκτησία δεν καταστή εφικτός, εντός τριών ετών από της απαλλοτριώσεως, η απαλλοτριώσασα αρχή, ευθύς μετά την εκπνοήν της ρηθείσης προθεσμίας των τριών ετών, υποχρεούται να προσφέρη την απαλλοτριωθείσαν ιδιοκτησίαν επί καταβολή της τιμής κτήσεως εις το πρόσωπον παρ' ου απηλλοτριώσεν αυτήν, το δε τοιοῦτο πρόσωπον δικαιούται εντός τριών μηνών από της λήψεως της προσφοράς να γνωστοποιήση την αποδοχήν ταύτης.

(2) Εις οιαδήποτε των ακόλουθων περιπτώσεων ήτοι-

(α) εάν το πρόσωπον εις ο εγένετο η προσφορά δυνάμει του εδαφίου (1) δεν αποδεχθή ταύτην ή

(β) εάν το ρηθέν πρόσωπον αποδεχθέν την προσφοράν ως εν εδαφίω (1) προνοείται, δεν καταβάλη το συμφωνηθέν τίμημα εντός περαιτέρω προθεσμίας τριών μηνών από της τοιαύτης αποδοχής,

η απαλλοτριούσα αρχή δύναται να πωλήση, τηρουμένων των διατάξεων των δυνάμει του περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμου θεσπισθέντων Κανονισμών, την τοιαύτην ιδιοκτησίαν διά δημοσίου πλειστηριασμού.

90/1972

### **Επαναπαλλοτρίωσις διατεθείσης ακινήτου ιδιοκτησίας**

64. Οσάκις οιαδήποτε αναγκαστικώς απαλλοτριωθείσα ακίνητος ιδιοκτησία διατεθή δυνάμει των διατάξεων οιασδήποτε εκάστοτε εν ισχύ νόμου και ακολουθώς καταστή αναγκαία δι' οιασδήποτε πολεοδομικούς σκοπούς, η τοιαύτη διάθεσις δεν θεωρείται ως κωλύουσα την αναγκαστικήν απαλλοτρίωσιν της ακινήτου ιδιοκτησίας ταύτης διά τους εν λόγω πολεοδομικούς σκοπούς.

90/1972

### **Εξουσία προς ακύρωσιν δουλειών και άλλων δικαιωμάτων**

65.-(1) Η ανέγερσις, κατασκευή ή εκτέλεσις, ή η διατήρησις, οιασδήποτε οικοδομής ή έργου επί ακινήτου ιδιοκτησίας αναγκαστικώς απαλλοτριωθείσης υπό Πολεοδομικής Αρχής διά πολεοδομικούς σκοπούς, είτε γενομένη υπό της Πολεοδομικής Αρχής είτε υφ' οιασδήποτε προσώπου αρμομένου εμπράγματον δικαίωμα παρ' αυτής, είναι νόμιμος δυνάμει του παρόντος άρθρου εάν γένηται συμφώνως προς πολεοδομικήν άδειαν, παρά το ότι συνεπάγεται επέμβασιν επί συμφέροντος ή δικαιώματος εις το οποίον εφαρμόζεται το παρόν άρθρον ή συνεπάγεται παράβασιν περιορισμού τινος ως προς την χρήσιν της ακινήτου ιδιοκτησίας επιβληθέντος δυνάμει συμβάσεως:

Νοείται ότι ουδέν των εν τω παρόντι εδαφίω διαλαμβανόμενων εξουσιοδοτεί επέμβασιν επί δικαιώματος διαβάσεως ή δικαιώματος τοποθετήσεως, ανεγέρσεως, συνεχίσεως ή διατηρήσεως εγκαταστάσεων επί,

ύπερθεν ή κάτωθεν ακινήτου ιδιοκτησίας το οποίον περιήλθεν ή ανήκει εις εξουσιοδοτηθέντας διά νόμου εργολήπτας προς τον σκοπόν της διεξαγωγής της εργοληψίας αυτών.

(2) Το παρόν άρθρον εφαρμόζεται επί των ακολούθων συμφερόντων και δικαιωμάτων, ήτοι οιασδήποτε δουλείας, αδείας, προνομίου, δικαιώματος ή ωφελήματος προσηρτημένου εις ακίνητον ιδιοκτησίαν και επηρεάζοντος δυσμενώς άλλην ακίνητον ιδιοκτησίαν, περιλαμβανομένου και οιουδήποτε φυσικού δικαιώματος στηρίξεως.

(3) Δι' οιασδήποτε επέμβασιν ή παράβασιν συμφώνως προς το εδάφιον (1) μειούσαν ουσιωδώς την οικονομικήν αξίαν της ακινήτου ιδιοκτησίας καταβάλλεται δικαία αποζημίωσις εκτιμωμένη κατά τον αυτόν τρόπον και συμφώνως προς τους αυτούς κανόνας ως οι εφαρμοζόμενοι εν σχέσει προς αναγκαστικήν απαλλοτριώσιν ιδιοκτησίας.

(4) Οσάκις τις, αρύόμενος εμπράγματον δικαίωμα επί της εν λόγω ακινήτου ιδιοκτησίας παρά της Πολεοδομικής Αρχής υπό της οποίας αυτή αναγκαστικώς απηλλοτριώθη, υπόκειται εις την καταβολήν αποζημιώσεως συμφώνως προς το εδάφιον (3) και παραλείπη να εκτελέση την υποχρέωσιν του ταύτην, η υποχρέωσις δύναται να επιβληθή επί της Πολεοδομικής Αρχής:

Νοείται ότι ουδέν των εν τω παρόντι εδαφίω διαλαμβανομένων ερμηνεύεται ως επηρεάζον το δικαίωμα της Πολεοδομικής Αρχής όπως αποζημιωθή υπό του εν λόγω προσώπου εν περιπτώσει καθ' ην αυτή ήθελεν υποχρεωθή εις την καταβολήν αποζημιώσεως δυνάμει του παρόντος εδαφίου.

(5) Ουδέν των εν τω παρόντι άρθρω διαλαμβανομένων ερμηνεύεται ως εξουσιοδοτούν οιασδήποτε πράξιν ή παράλειψιν υφ' οιουδήποτε προσώπου, η οποία είναι αγώγιμος εκ μέρους οιουδήποτε προσώπου δι' οιουσδήποτε λόγους άλλους ή επέμβασιν ή παράβασιν ως η εν τω εδαφίω (1) αναφερομένη.

(6) Διά τους σκοπούς του παρόντος άρθρου, "εργολήπται εξουσιοδοτηθέντες διά νόμου" σημαίνει οιασδήποτε πρόσωπον, αρχήν ή συμβούλιον εξουσιοδοτηθέν υφ' οιουσδήποτε νομοθετήματος όπως διεξάγη οιασδήποτε εργοληψίαν δημοσίας ωφελείας.

90/1972

### **Εκτόπισις προσώπων εξ απαλλοτριωθείσης ιδιοκτησίας**

66.-(1) Οσάκις οιασδήποτε ακινήτος ιδιοκτησία απηλλοτριώθη αναγκαστικώς διά πολεοδομικούς σκοπούς και κατέχεται επί του παρόντος διά τους σκοπούς διά τους οποίους αυτή απηλλοτριώθη και η εκτέλεσις αναπτύξεως επί της ακινήτου ιδιοκτησίας συνεπάγεται την εκτόπισιν προσώπων διαμενόντων εντός των επί αυτής υποστατικών, αποτελεί καθήκον της Πολεοδομικής Αρχής, όπως, εφ' όσον δεν υπάρχει άλλος κατάλληλος χώρος διαμονής υπό λογικούς όρους, εξασφαλίση την παροχήν τοιούτου χώρου διαμονής προ πάσης εκτοπίσεως ήτις θα καθίστατο έκαστοτε αναγκαίο κατά την πρόοδον της αναπτύξεως.

(2) Εάν ο Υπουργός πιστοποιήση ότι η κατοχή οικίας ή υποστατικού απαλλοτριωθέντος αναγκαστικώς διά πολεοδομικούς σκοπούς αναγκαιούν αμέσως διά τους σκοπούς τούτους, ουδέν των εν τω περί Ενοικίου (Έλεγχος) Νόμω ή των εν τω περί Ελέγχου Ενοικίων (Υποστατικά Εργασίας) Νόμω διαλαμβανομένων κωλύει την αρμοδίαν αρχήν του να λάβη κατοχήν της οικίας ή του υποστατικού.

90/1972

## **Μέρος Όγδοον ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΙΣ**

### **Απαιτήσεις δι' αποζημίωσιν και καταβολήν αποζημιώσεως**

#### **Καθορισμός αποζημιώσεως**

67.-(1) Ουδεμία απαίτησις δι' αποζημίωσιν δυνάμει του παρόντος Μέρους γίνεται δεκτή και ουδεμία αποζημίωσις δυνάμει του παρόντος Μέρους καταβάλλεται εκτός εάν ειδοποιήσιν της τοιαύτης απαίτησεως έχει επιδοθή εις την Πολεοδομικήν Αρχήν εντός προθεσμίας εξ μηνών, αρχομένης κατά την ημερομηνίαν της ειδοποιήσεως της πολεοδομικής αποφάσεως εις την οποίαν αναφέρεται, και η απαίτησις υποβληθή συμφώνως προς τας διατάξεις του παρόντος Μέρους:

Νοείται ότι ο Υπουργός, αφού ικανοποιηθή ότι, λόγω απουσίας εκ Κύπρου, ασθενείας ή άλλης ευλόγου αιτίας, ο απαιτών αποζημίωσιν εκωλύθη από του να επιδώσιν ειδοποιήσιν της απαίτησεως του εντός της εν τω παρόντι εδαφίω οριζομένης προθεσμίας, δύναται να παραχωρήσιν (προ, κατά ή μετά την ημερομηνίαν κατά την οποίαν προθεσμία προς υποβολήν απαιτήσεως άλλως θα εξέπνεε) τοιαύτην παράτασιν προθεσμίας διά την υποβολήν τοιαύτης απαίτησεως οία θα ήτο υπό τας περιστάσεις εύλογος.

(2) Πάσα ειδοποιήσις απαιτήσεως δυνάμει του παρόντος άρθρου δέον να γενήται συμφώνως προς Κανονισμούς εκδοθησομένους δυνάμει του παρόντος Νόμου.

(3) Εάν, εντός εξ μηνών από της υπό της Πολεοδομικής Αρχής λήψεως απαιτήσεως υποβληθείσης συμφώνως προς το παρόν άρθρον, η Πολεοδομική Αρχή και ο απαιτών δεν δυνηθώσι να καταλήξωσιν εις συμφωνίαν επί της δυνάμει του παρόντος Νόμου τυχόν καταβλητέας αποζημιώσεως, η αποζημίωσις αυτή καθορίζεται υπό του Δικαστηρίου:

Νοείται ότι οσάκις η Πολεοδομική Αρχή γνωστοποιή εις οιονδήποτε απαιτούντα ότι κατά την άποψιν αυτής ουδεμία αποζημίωσις δέον να καταβληθῆ και η τοιαύτη άποψις της Πολεοδομικής Αρχής δεν διαμφισβητήται υπό του αιτητού δι' εγγράφου ειδοποιήσεως επιδιδομένης εις την Πολεοδομικήν Αρχήν εντός τριών μηνών από της γνωστοποιήσεως ταύτης, ο απαιτών θεωρείται ως συμφωνήσας εις το ότι ουδεμία αποζημίωσις δέον να καταβληθῆ.

(4) Πάσα προσφυγή εις το Δικαστήριον διά τον καθορισμόν υπό του Δικαστηρίου τυχόν καταβλητέας αποζημιώσεως θα γένηται συμφώνως προς Κανονισμούς εκδοθησομένους δυνάμει του παρόντος Νόμου.

90/1972

### **Αποζημιώσεις και τρόπος καθορισμού αυτής**

68.-(1) Εάν καθ' οιονδήποτε τρόπον ήθελε προκύψει ουσιώδης ζημία εις βάρος ιδιοκτησίας τινός συνεπεία της εφαρμογής των προνοιών του παρόντος Νόμου, δέον να καταβάλληται δικαία αποζημίωσις.

(2) Αποζημιώσεις καταβάλλεται δυνάμει και τηρουμένων των διατάξεων του παρόντος Μέρους, μόνον οσάκις αποδειχθῆ υπό του απαιτούντος αυτήν ότι, συνεπεία πολεοδομικής αποφάσεως επηρεαζούσης την ακίνητον ιδιοκτησίαν εν σχέσει προς την οποίαν υποβάλλεται η αίτησις, επήλθεν ουσιώδης μείωσις της οικονομικής αξίας της ιδιοκτησίας ταύτης.

(3) Για τον υπολογισμόν της αποζημίωσης για ουσιώδη μείωσις της οικονομικής αξίας ακίνητης ιδιοκτησίας που επηρεάστηκε από πολεοδομική απόφαση θα λαμβάνονται υπόψη οι κανόνες που εκτίθενται στο άρθρο 10 του περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμου στο μέτρο που οι κανόνες αυτοί είναι εφαρμόσιμοι, όπως και όλα τα άλλα κατά περίπτωση περιστατικά. Οι διατάξεις του ίδιου Νόμου εφαρμόζονται επίσης σε ό,τι αφορά την καταβολή της αποζημίωσης, εφόσο οι διατάξεις αυτές δεν προσκρούουν σε ρητή διάταξη του παρόντος Νόμου.

90/1972 7/1990

### **Αποκλεισμός ή περιορισμός αποζημιώσεως εις ωρισμένας περιπτώσεις**

69.-(1) Ανεξαρτήτως παντός εν τω παρόντι Νόμω διαλαμβανομένου, ουδεμία αποζημίωσις καταβάλλεται δυνάμει του παρόντος Νόμου εν σχέσει προς οιαδήποτε ουσιώδη μείωσιν της οικονομικής αξίας οιασδήποτε ακινήτου ιδιοκτησίας προκληθείσαν υφ' οιασδήποτε διατάξεως διαλαμβανομένης εν πολεοδομική αποφάσει εάν και καθ' ο μέτρον-

(α) η αυτή διάταξις ή διάταξις έχουσα ουσιαστικώς το αυτό αποτέλεσμα διετέλει ήδη εν ισχύϊ δυνάμει οιοιδήποτε ετέρου νόμου κατά τον χρόνον καθ' ον εδόθη ειδοποιήσις περί της πολεοδομικής αποφάσεως ταύτης ή

(β) η αυτή ή ουσιαστικώς η αυτή ουσιώδης μείωσις της οικονομικής αξίας της εν λόγω ακινήτου ιδιοκτησίας προεκλήθη ενωρίτερον υφ' οιασδήποτε διατάξεως περιεχομένης εν παντί γενομένω δυνάμει οιοιδήποτε ετέρου νόμου το οποίον ηδύνατο ευλόγως να εξακριβωθῆ κατά τον χρόνον καθ' ον εδόθη ειδοποιήσις περί της πολεοδομικής αποφάσεως ταύτης:

Νοείται ότι ουδέν των εν τω παρόντι εδαφίω διαλαμβανομένων επηρεάζει οιαδήποτε απαιτήσιν δι' αποζημιώσιν δεόντως γενομένην δυνάμει οιοιδήποτε ετέρου νόμου και εκκρεμούσαν κατά τον χρόνον της λήψεως πολεοδομικής αποφάσεως εν οιαδήποτε περιπτώσει επί της οποίας εφαρμόζονται αι διατάξεις της παραγράφου (α) ή της παραγράφου (β) εν σχέσει προς οιαδήποτε ουσιώδη μείωσιν της οικονομικής αξίας της ενδιαφερομένης ακινήτου ιδιοκτησίας προκληθείσαν υπό της προγενεστεράς διατάξεως η οποία αναφέρεται εν τη παραγράφω (α) ή, αναλόγως της περιπτώσεως, εν τη παραγράφω (β).

(2) Οσάκις οιαδήποτε διάταξις περιεχομένη εν πολεοδομική αποφάσει ηδύνατο, καθ' οιονδήποτε χρόνον προ ή κατόπιν της ορισθείσης ημέρας να περιληφθῆ εγκύρως εν οιοιδήποτε σχεδίω δυνάμει οιοιδήποτε ετέρου νόμου, δεν καταβάλλεται μεγαλύτερα αποζημιώσις εν σχέσει προς τας εφ' οιασδήποτε ακινήτου ιδιοκτησίας συνεπείας τοιαύτης διατάξεως περιεχομένης εν τη πολεοδομική αποφάσει ή η δυνάμει του ετέρου νόμου τυχόν καταβλητέα αποζημίωσις.

90/1972

## Ουδεμία αποζημίωσις εάν επιτραπή άλλη τις ανάπτυξις

70.-(1) Αποζημίωσις δυνάμει του παρόντος Νόμου δεν καταβάλλεται εν σχέσει προς πολεοδομικήν απόφασιν συνεπαγομένην άρνησιν της χορηγήσεως άδειας διά την ανάπτυξιν ακινήτου ιδιοκτησίας εάν, παρά την άρνησιν ταύτην, πολεοδομική άδεια εν σχέσει προς την ακίνητον ταύτην ιδιοκτησίαν είναι διαθέσιμος δι' ανάπτυξιν επί της οποίας εφαρμόζεται το παρόν άρθρον:

Νοείται ότι, οσάκις η τοιαύτη άδεια είναι διαθέσιμος εν σχέσει προς μέρος μόνον της ακινήτου ιδιοκτησίας, το παρόν άρθρον εφαρμόζεται μόνον ως προς το μέρος τούτο.

(2) Οσάκις απαιτήσις δι' αποζημίωσιν δυνάμει του παρόντος Μέρους υποβάλληται εν σχέσει προς οιαδήποτε ακίνητον ιδιοκτησίαν, πολεοδομική άδεια δι' ανάπτυξιν επί της οποίας εφαρμόζεται το παρόν άρθρον θεωρείται διά τους σκοπούς του παρόντος άρθρου ότι είναι διαθέσιμος εν σχέσει προς την ακίνητον ταύτην ιδιοκτησίαν ή μέρος αυτής εάν, αμέσως προτού ο Υπουργός δώση ειδοποίησιν περί της αποφάσεως του επί της τοιαύτης απαιτήσεως, ισχύη εν σχέσει προς την ακίνητον ταύτην ιδιοκτησίαν ή το εν λόγω μέρος αυτής, πολεοδομική άδεια χορηγηθείσα, ή ανάληψις υποχρεώσεως υπό του Υπουργού προς χορήγησιν πολεοδομικής άδειας, διά τοιαύτην τινά ανάπτυξιν άνευ άλλων όρων ή των όρων των αναφερομένων εις την πυκνότητα, την διάταξιν ή τας διαστάσεις οικοδομών ή εις την χρήσιν της ακινήτου ιδιοκτησίας.

(3) Το παρόν άρθρον εφαρμόζεται εφ' οιασδήποτε αναπτύξεως η οποία έχει τον χαρακτήρα αναπτύξεως διά σκοπούς κατοικίας ή δι' εμπορικούς ή βιομηχανικούς σκοπούς και η οποία συνίσταται εν όλω ή κυρίως εις την ανέγερσιν οικιών, διαμερισμάτων, υποστατικών διά καταστήματα ή γραφεία, ή βιομηχανικών οικοδομών (περιλαμβανομένων και αποθηκών), ή οιασδήποτε συνδυασμού αυτών.

90/1972

## Περαιτέρω περιορισμός αποζημιώσεως

71. Δεν δικαιούται τις εις οιαδήποτε ετέραν αποζημίωσιν δυνάμει του παρόντος Μέρους εν σχέσει προς ουσιώδη μείωσιν της οικονομικής αξίας συμφέροντος εν ακινήτω ιδιοκτησία προκληθείσαν υπό πολεοδομικής αποφάσεως εάν ούτος δικαιούται εις αποζημίωσιν δυνάμει του άρθρου 79.

90/1972

## Συμπληρωματικά διατάξεις ως προς το ποσόν της αποζημιώσεως

72. Οσάκις εν σχέσει προς συμφέρον τι εν ακινήτω ιδιοκτησία (εν τοις εφεξής αναφερόμενον ως "το σχετικόν συμφέρον") υποβάλληται απαιτήσις δι' αποζημίωσιν δυνάμει του παρόντος Μέρους, το ποσόν της οφειλομένης αποζημιώσεως μειούται διά ποσού ίσου προς την αύξησιν της οικονομικής αξίας οιασδήποτε συμφέροντος εν ακινήτω ιδιοκτησία, άλλου ή εκείνου εις το οποίον αναφέρεται το σχετικόν συμφέρον, κατεχομένου υπό του απαιτούντος υπό την αυτήν ιδιότητα κατά την ημερομηνίαν της σχετικής πολεοδομικής αποφάσεως εις περιπτώσεις καθ' ας η τοιαύτη αύξησις της οικονομικής αξίας οφείλεται είτε εις τους όρους της πολεοδομικής άδειας η οποία προεκάλεσε την απαιτήσιν δι' αποζημίωσιν είτε εις το γεγονός ότι περιελήφθη, ή εγένετο πρότασις όπως περιληφθή, εν σχεδίω τινί αναπτύξεως οιασδήποτε πρόβλεψις δι' ουσιώδη μετατροπήν χρήσεως ή την εκτέλεσιν έργων δημοσία δαπάνη.

90/1972

## Πρόσωπα εις τα οποία καταβάλλεται αποζημίωσις

73.-(1) Το δικαιούμενον εις την καταβολήν αποζημιώσεως εν σχέσει προς οιαδήποτε ιδιοκτησίαν δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου πρόσωπον είναι ο ιδιοκτήτης της εν λόγω ιδιοκτησίας:

Νοείται ότι-

(α) οσάκις οιαδήποτε ακίνητος ιδιοκτησία εν σχέσει προς την οποίαν δέον να καταβληθή αποζημίωσις δυνάμει του παρόντος Νόμου είναι βεβαρυσμένη διά της πληρωμής οιασδήποτε ποσού εξησφαλισμένου δι' υποθήκης, εγγραφής δικαστικής αποφάσεως ή δι' άλλης επιβαρύνσεως δυνάμει των διατάξεων οιασδήποτε εκάστοτε εν ισχύϊ νόμου, καταβάλλεται εις τον οικείον ενυπόθηκον δανειστήν, τον εξ αποφάσεως δανειστήν ή, αναλόγως της περιπτώσεως, το άλλο πρόσωπον προς όφελος του οποίου ενεργεί η τοιαύτη επιβαρύνσις, το σύνολον ή τοιούτο μέρος της καταβλητέας αποζημιώσεως οίον θα επήρκει προς ικανοποίησιν, εν όλω ή εν μέρει, του δυνάμει αυτής οφειλομένου ποσού, συμφώνως προς την σχετικήν προτεραιότητα της τοιαύτης υποθήκης, εγγραφής δικαστικής αποφάσεως ή άλλης επιβαρύνσεως

(β) οσάκις οιαδήποτε ιδιοκτησία εν σχέσει προς την οποίαν δέον να καταβληθή αποζημίωσις δυνάμει του παρόντος Νόμου τελή υπό μίσθωσιν ή ενοικιαγοράν, καταβάλλεται εις τον μισθωτήν ή, αναλόγως

της περιπτώσεως, τον ενοικιαγοραστήν, όστις θα αποδείξη το εν τη ιδιοκτησία ταύτη συμφέρον αυτού προ της καταβολής οιασδήποτε αποζημιώσεως εις τον ιδιοκτήτην αυτής, τοσούτο μέρος της καταβλητέας αποζημιώσεως όσον θα επήρκει προς αποζημιώσιν αυτού διά τον τερματισμόν της μισθώσεως ή, αναλόγως της περιπτώσεως, της ενοικιαγοράς.

(2) Ανεξαρτήτως παντός εν τω εδαφίω (1) διαλαμβανομένου, αποζημιώσεις δύναται ωσαύτως να καταβληθί εις οιονδήποτε πρόσωπον αποδεικνύον, δυνάμει Δικαστικού Διατάγματος, ότι κέκτηται δικαίωμα ή συμφέρον εν τη ιδιοκτησία εν σχέσει προς την οποίαν δέον να καταβληθί τοιαύτη αποζημίωσις.

(3) Εν περιπτώσει οιασδήποτε αμφισβητήσεως ως προς το πρόσωπον το οποίον δικαιούται εις το σύνολον ή οιονδήποτε μέρος της αποζημιώσεως εν σχέσει προς οιονδήποτε ιδιοκτησίαν δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου ή ως προς το ποσόν εις το οποίον το πρόσωπον τούτο δικαιούται, η αμφισβήτησις αύτη κρίνεται υπό του Δικαστηρίου τη αιτήσει της Πολεοδομικής Αρχής ή οιονδήποτε των εν τη ιδιοκτησία ταύτη ενδιαφερομένων προσώπων.

90/1972

### **Καταβολή αποζημιώσεως**

74.-(1) Οσάκις αποφασίζεται ότι αποζημιώσεις δέον να καταβληθί δυνάμει του παρόντος Μέρους, η αποζημίωσις αύτη καταβάλλεται εις το πρόσωπον το οποίον δικαιούται εις αυτήν συμφώνως προς τας διατάξεις του παρόντος Μέρους.

(2) Εάν οιονδήποτε των εχόντων συμφέρον προσώπων δεν συναινή όπως λάβη την εις αυτό καταβλητέαν αποζημιώσιν ή εάν λόγω ανικανότητος του ή απουσίας του εκ Κύπρου η τοιαύτη αποζημίωσις δεν είναι δυνατόν να καταβληθί εις αυτόν, η Πολεοδομική Αρχή δύναται, τηρουμένων οιονδήποτε διαταγών του Δικαστηρίου, να καταθέση το ποσόν της αποζημιώσεως ταύτης παρά τω Γενικώ Λογιστή.

(3) Εν τη καταβολή οιασδήποτε αποζημιώσεως δυνάμει του παρόντος άρθρου η Πολεοδομική Αρχή αφαιρεί εκ του καταβλητέου ποσού οιονδήποτε φόρον, δικαίωμα, τέλος ή άλλην παρομοίαν επιβάρυνσιν εν σχέσει προς το επηρεαζόμενον συμφέρον και καταβάλλει το ούτως αφαιρεθέν ποσόν εις την Αρχήν εις την οποίαν οφείλεται ο εν λόγω φόρος, δικαίωμα, τέλος ή άλλη παρομοία επιβάρυνσις:

Νοείται ότι η τοιαύτη αφαιρέσις δεν επηρεάζει καθ' οιονδήποτε τρόπον το δικαίωμα του επηρεαζόμενου προσώπου όπως αμφισβητήση την ορθότητα ή νομιμότητα της τοιαύτης επιβαρύνσεως.

90/1972

## **Ποικίλαι διατάξεις ως προς αποζημιώσεις εις ωρισμένας περιπτώσεις**

### **Αποζημιώσεις εν σχέσει προς Διατάγματα Προστασίας Δένδρων και Διατάγματα Διατηρήσεως**

75. Τα θέματα τα οποία δύναται να προβλεφθώσι δυνάμει του άρθρου 39 διά Διατάγματος Προστασίας Δένδρων ή δυνάμει του άρθρου 38 διά Διατάγματος Διατηρήσεως περιλαμβάνουσι την καταβολήν, υπό τοιαύτας εξαιρέσεις και υπό τοιούτους όρους ως ήθελον ορισθί εν τω Διατάγματι, αποζημιώσεως εν σχέσει προς ζημίαν προκληθείσαν ή δαπάνην διενεργηθείσαν συνεπεία της αρνήσεως οιασδήποτε συναινέσεως απαιτουμένης δυνάμει του Διατάγματος ή της χορηγήσεως οιασδήποτε τοιαύτης συναινέσεως υπό όρους.

90/1972

### **Αποζημιώσεις διά περιορισμούς επί των διαφημίσεων**

76. Οσάκις, προς τον σκοπόν συμμορφώσεως προς οιονδήποτε Κανονισμούς εκδοθέντας δυνάμει του άρθρου 40, εκτελώνται υπ' οιονδήποτε προσώπου έργα-

(α) προς αφαιρέσιν διαφημίσεως η οποία ήτο εκτεθειμένη κατά την ορισθείσαν ημέραν ως και κατά την ημερομηνίαν της ενάρξεως της ισχύος των Κανονισμών ή

(β) προς τερματισμόν της δι' έκθεσιν διαφημίσεων χρήσεως χώρου χρησιμοποιουμένου προς τον σκοπόν τούτον κατά την ορισθείσαν ημέραν,

το πρόσωπον τούτο δικαιούται, κατόπιν υποβολής απαιτήσεως εντός της προθεσμίας και καθ' ον τρόπον καθορίζονται υπό Κανονισμών, να λάβη αποζημιώσιν εν σχέσει προς οιασδήποτε δαπάνας εις τας οποίας ούτος ευλόγως υπεβλήθη προς τούτο.

90/1972

### **Αποζημίωσις εν σχέσει προς Διατάγματα δυνάμει του άρθρου 37**

77.-(1) Αι διατάξεις του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται οσάκις εκδίδηται Διάταγμα δυνάμει του άρθρου 37 απαιτούν τον τερματισμόν χρήσεως τινος ακινήτου ιδιοκτησίας ή επιβάλλον όρους διά την συνέχισιν αυτής ή απαιτούν την μετατροπήν ή αφαιρέσιν οιονδήποτε οικοδομών ή έργων εκ της ακινήτου ιδιοκτησίας,

(2) Εάν, κατόπιν απαιτήσεως υποβληθείσης εις τον Υπουργόν εντός της προθεσμίας και κατά τον τρόπον οι οποίοι καθορίζονται υπό Κανονισμών, αποδειχθή ότι οιονδήποτε πρόσωπον υπέστη συνεπεία του Διατάγματος ζημίαν διά της ουσιώδους μειώσεως της οικονομικής αξίας συμφέροντος εν ακινήτω ιδιοκτησία εις το οποίον το πρόσωπον τούτο δικαιούται ή διά της παρενοχλήσεως του ενώ καρπούται την ακίνητον ιδιοκτησίαν, καταβάλλεται αποζημίωσις διά την ζημίαν ταύτην.

(3) Άνευ επηρεασμού των διατάξεων του εδαφίου (2), πας όστις εκτελεί οιαδήποτε έργα συμμορφούμενος προς το Διάταγμα δικαιούται, κατόπιν απαιτήσεως υποβληθείσης ως αναφέρθη εν τω ρηθέντι εδαφίω, να λάβη αποζημίωσιν δι' οιασδήποτε δαπάνας εις τας οποίας ευλόγως υπεβλήθη προς τούτο.

90/1972

### **Αποζημίωσις εις περιπτώσεις ανακλήσεως ή τροποποιήσεως πολεοδομικής αδειας**

78.-(1) Οσάκις πολεοδομική άδεια ανακαλήται ή τροποποιήται διά Διατάγματος δυνάμει του άρθρου 36, τότε εάν κατόπιν απαιτήσεως υποβληθείσης εντός της προθεσμίας και κατά τον τρόπον ο οποίος καθορίζεται υπό Κανονισμών αποδειχθή ότι πρόσωπον έχον συμφέρον εν τη ακινήτω ιδιοκτησία-

(α) υπεβλήθη εις δαπάνας διά την εκτέλεσιν έργου το οποίον καθίσταται περιττόν υπό της ανακλήσεως ή τροποποιήσεως ή

(β) υπέστη άλλως απώλειαν ή ζημίαν ή ουσιώδη μείωσιν της οικονομικής αξίας της επηρεαζομένης ακινήτου ιδιοκτησίας αμέσως οφειλομένην εις την ανάκλησιν ή τροποποίησιν,

καταβάλλεται αποζημίωσις εις το πρόσωπον τούτο εν σχέσει προς την ρηθείσαν δαπάνην, απώλειαν, ζημίαν ή ουσιώδη μείωσιν.

(2) Διά τους σκοπούς του παρόντος άρθρου, οιαδήποτε δαπάνη η οποία διενεργήθη εις την εκπόνησιν σχεδίων διά τους σκοπούς οιονδήποτε έργου ή επί άλλων ομοίων ζητημάτων προπαρασκευαστικών αυτού θεωρείται ως περιλαμβανομένη εις την προς εκτέλεσιν του έργου διενεργηθείσαν δαπάνην.

(3) Τηρουμένων των διατάξεων του εδαφίου (2), δεν καταβάλλεται αποζημίωσις δυνάμει του παρόντος άρθρου εν σχέσει προς οιονδήποτε έργον εκτελεσθέν προ της χορηγήσεως της αδειας η οποία ανακαλείται ή τροποποιείται ή εν σχέσει προς οιαδήποτε άλλην απώλειαν ή ζημίαν (μη ούσα απώλειαν ή ζημία συνισταμένη εις την υποτίμησιν της αξίας συμφέροντος εν τη ακινήτω ιδιοκτησία) προερχομένην εξ οιασδήποτε πράξεως ή παραλείψεως προ της χορηγήσεως της εν λόγω αδειας.

(4) Εν τω παρόντι Μέρει, πάσα αναφορά εις διάταγμα δυνάμει του άρθρου 36 περιλαμβάνει αναφοράν εις Διάταγμα δυνάμει των διατάξεων του εν λόγω άρθρου ως εφαρμόζεται υπό του εδαφίου (2) του άρθρου 37.

90/1972

### **Εφαρμογή του άρθρου 78 εις ειδικάς περιπτώσεις αρνήσεως της χορηγήσεως πολεοδομικής αδειας ή χορηγήσεως τοιαύτης αδειας υπό όρους**

79.-(1) Αι διατάξεις του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται όπου-

(α) πολεοδομική άδεια διά την ανάπτυξιν ακινήτου ιδιοκτησίας εχορηγήθη διά Διατάγματος Αναπτύξεως και

(β) η άδεια αυτή απεσύρθη, είτε δι' ανακλήσεως είτε διά τροποποιήσεως του Διατάγματος ή διά της εκδόσεως διαταγών δυνάμει εξουσιών προς τούτο χορηγηθεισών υπό του Διατάγματος0 και

(γ) κατόπιν αιτήσεως υποβληθείσης προς τούτο δυνάμει του Πέμπτου Μέρους, η αίτησις διά χορήγησιν πολεοδομικής αδειας έτυχεν αρνήσεως ή εχορηγήθη τοιαύτη άδεια υπό όρους άλλους των προηγουμένως επιβληθέντων υπό του Διατάγματος Αναπτύξεως.

(2) Εν οιαδήποτε περιπτώσει η οποία εμπίπτει εντός του εδαφίου (1), αι διατάξεις του άρθρου 78 εφαρμόζονται ως εάν η υπό του Διατάγματος Αναπτύξεως χορηγηθείσα πολεοδομική άδεια-

(α) είχε χορηγηθή υπό της Πολεοδομικής Αρχής δυνάμει του Πέμπτου Μέρους και

(β) είχαν ανακληθή ή τροποποιηθή διά Διατάγματος δυνάμει του άρθρου 36,



αι δε διατάξεις του άρθρου 74 εφαρμόζονται ως εάν αι εν αιταίς αναφοράι εις Διάταγμα δυνάμει του άρθρου 36 ήσαν αναφοράι εις πολεοδομικήν απόφασιν διά της οποίας η χορήγησις της εν λόγω πολεοδομικής αδείας έτυχεν αρνήσεως ή η εν λόγω πολεοδομική άδεια εχορηγήθη υπό όρους άλλους των προηγουμένως επιβληθέντων.

90/1972

## Μέρος Ένατον ΤΕΛΟΣ ΒΕΛΤΙΩΣΕΩΣ

### Επιβολή τέλους βελτιώσεως

80.-(1) Οσάκις, μετά την καθωρισμένην ημερομηνίαν, εξακριβούται κατά τον καθωρισμένον τρόπον ότι επραγματοποιήθη αύξησις της αξίας οιασδήποτε ακινήτου ιδιοκτησίας οφειλομένη εις οιανδήποτε ανάπτυξιν εκτελεσθείσαν ή εκτελεσθησομένην δημοσία δαπάνη, επιβάλλεται και εισπράττεται, παρά του καθωρισμένου προσώπου, τέλος βελτιώσεως βάσει του καθωρισμένου συντελεστού υπολογιζόμενον κατά τον καθωρισμένον τρόπον.

(2) Διά τους σκοπούς επιβολής και βεβαιώσεως του τέλους βελτιώσεως θα λογίζηται κατά τον καθωρισμένον τρόπον η αγοραία αξία της ακινήτου ιδιοκτησίας προ και κατόπιν της επελεύσεως του γεγονότος όπερ προεκάλεσε την αύξησιν αυτής.

(3) Αι διατάξεις του παρόντος άρθρου δύνανται, διά διατάγματος του Υπουργικού Συμβουλίου δημοσιευομένου εις την επίσημον εφημερίδα της Δημοκρατίας, να μη εφαρμοσθώσιν εις ωρισμένας περιοχάς εξειδικευόμενας εν τω διατάγματι.

(4) Το Υπουργικόν Συμβούλιον εκδίδει αμελλητί Κανονισμούς, δημοσιευομένους εις την επίσημον εφημερίδα της Δημοκρατίας, διά την εφαρμογήν των διατάξεων του παρόντος άρθρου:

Νοείται ότι Κανονισμοί εκδιδόμενοι επί τη βάσει του παρόντος άρθρου κατατίθενται εις την Βουλήν των Αντιπροσώπων. Εάν μετά πάροδον είκοσι και μιας ημερών από της τοιαύτης καταθέσεως η Βουλή των Αντιπροσώπων δι' αποφάσεως αυτής δεν τροποποιήση ή ακυρώση τους ούτω κατατεθέντας Κανονισμούς εν όλω ή εν μέρει τότε ούτοι αμέσως μετά την πάροδον της ως άνω προθεσμίας δημοσιεύονται εν τη επισήμω εφημερίδι της Δημοκρατίας και τίθενται εν ισχύϊ από της τοιαύτης δημοσιεύσεως. Εν περιπτώσει τροποποιήσεως τούτων εν όλω ή εν μέρει υπό της Βουλής των Αντιπροσώπων ούτοι δημοσιεύονται εν τη επισήμω εφημερίδι της Δημοκρατίας ως ήθελον ούτω τροποποιηθή υπ' αυτής και τίθενται εν ισχύϊ από της τοιαύτης δημοσιεύσεως.

90/1972

## Μέρος Δέκατον ΠΟΙΚΙΛΑΙ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

### Εξουσία εισόδου

81.-(1) Πας λειτουργός ή υπηρέτης της Πολεοδομικής Αρχής ή παν έτερον πρόσωπον δύναται, εάν εξουσιοδοτηθή προς τούτο υπό της Πολεοδομικής Αρχής, να εισέλθη καθ' οιονδήποτε εύλογον χρόνον και επιθεωρήση ή χωρομετρήση οιανδήποτε ακίνητον ιδιοκτησίαν, σκάψη εν αυτή, εκτιμήση την αξίαν αυτής ή προβή εις οιανδήποτε άλλην ενέργειαν εντός ή επ' αυτής δι' οιονδήποτε των σκοπών του παρόντος Νόμου:

Νοείται ότι ο τοιούτος λειτουργός ή υπηρέτης ή το τοιούτο πρόσωπον δεν επιτρέπεται να εισέλθη-

(α) εις οιανδήποτε κατοικίαν άνευ δεόντως ητιολογημένου δικαστικού εντάλματος

(β) εις οιονδήποτε υποστατικόν, οικοδομήν, άλλην ή κατοικίαν, εάν δεν δώση εις τον κάτοχον αυτής οκτώ ημερών έγγραφον προειδοποίησιν περί της σκοπούμενης εισόδου

(γ) εις οιανδήποτε ετέραν ακίνητον ιδιοκτησίαν εάν δεν δώση εις τον κάτοχον αυτής μιας ημέρας έγγραφον προειδοποίησιν περί της σκοπούμενης εισόδου,

εκτός εάν ο κάτοχος συναινή εγγράφως εις την τοιαύτην είσοδον.

(2) Κατά τον ταχύτερον πρόσφορον χρόνον κατόπιν οιασδήποτε είσοδου διενεργηθείσης δυνάμει του εδαφίου (1), η Πολεοδομική Αρχή καταβάλλει αποζημιώσιν δι' οιανδήποτε προξενηθείσαν ζημίαν, εν περιπτώσει δε αμφισβητήσεως του ούτω καταβλητέου ποσού της αποζημιώσεως το ποσόν τούτω ορίζεται υπό του Δικαστηρίου.

90/1972

## **Εξουσία της Πολεοδομικής Αρχής όπως συνάπτη συμφωνίας μετ' ιδιοκτητών περιοριζούσας την χρήση ακινήτου ιδιοκτησίας**

82. Οσάκις οιοσδήποτε ιδιοκτήτης είναι πρόθυμος όπως συμφωνήσει μετά της Πολεοδομικής Αρχής όπως η ακίνητος ιδιοκτησία του ή οιονδήποτε μέρος αυτής χρησιμοποιήται μονίμως διά γεωργικούς ή δασικούς σκοπούς ή ως δημόσιος ανοικτός χώρος ή ως γήπεδον διά παιδιάς ή αθλοπαιδιάς εις το οποίον το κοινόν δύναται να εισέλθη ελευθέρως, η Πολεοδομική Αρχή δύναται, εάν νομίζη τούτο πρέπον να συνάψη συμφωνίαν προς τούτο μετ' αυτού, η δε συμφωνία αυτή καταχωρείται εις τα βιβλία του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου και επί τούτω δεσμεύει τους κληρονόμους και τους εν τη κυριότητι της ιδιοκτησίας διαδόχους αυτού.

90/1972

### **Οικονομικά διατάξεις..**

83. Αι δαπάναι της επιτεύξεως των σκοπών του παρόντος Νόμου βαρύνουσι την Δημοκρατίαν ή οιανδήποτε ενδιαφερομένην τοπικήν αρχήν, ή την Δημοκρατίαν και την τοιαύτην αρχήν κατά τοιαύτην αναλογίαν και τοιαύτην έκτασιν ως το Υπουργικόν Συμβούλιον ήθελεν ορίσει υπό τας συνθήκας εκάστης περιπτώσεως.

90/1972

### **Εφαρμογή και προσαρμογή ωρισμένων διατάξεων**

84. Οπουδήποτε γίνεται εν τω παρόντι Νόμω αναφορά εις Εντολήν του Υπουργού, η διάταξις εν τη οποία απαντάται η τοιαύτη αναφορά νοείται ως εφαρμόσιμος μόνον οσάκις αι αρμοδιότητες του Υπουργού ως Πολεοδομικής Αρχής έχωσι μεταβιβασθή εις αρχήν τινα εις την οποίαν έχουσι μεταβιβασθή αρμοδιότητες.

90/1972

### **Ερμηνεία του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου και αναστολή ωρισμένων διατάξεων αυτού**

85.-(1) Τηρουμένων των διατάξεων των εδαφίων (2) και (3), ο περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμος και οιοδήποτε δυνάμει αυτού εκδοθέντες Κανονισμοί αναγινώσκονται, ερμηνεύονται και εφαρμόζονται ως υποκείμενοι εις τας διατάξεις του παρόντος Νόμου εν σχέσει προς άπαντα τα θέματα επί των οποίων εφαρμόζονται αι διατάξεις του παρόντος Νόμου, εν περιπτώσει δε οιασδήποτε συγκρούσεως μεταξύ των διατάξεων του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου ή οιανδήποτε δυνάμει αυτού εκδοθέντων Κανονισμών ή Διοικητικών Πράξεων και των διατάξεων του παρόντος Νόμου ή οιανδήποτε δυνάμει αυτού εκδοθέντων Κανονισμών ή Διοικητικών Πράξεων εν σχέσει προς οιονδήποτε τοιοῦτο θέμα ως τα προαναφερθέντα, επικρατούσιν αι τελευταίαι αύται διατάξεις.

(2) Από της ημερομηνίας της δυνάμει του άρθρου 18 δημοσιεύσεως Γνωστοποιήσεως της εκπονήσεως Τοπικού Σχεδίου εις οιανδήποτε περιοχίν ή Σχεδίου Περιοχής ή από της ημερομηνίας της δυνάμει του άρθρου 18Α δημοσιεύσεως Γνωστοποιήσεως της εκπονήσεως Δηλώσεως Πολιτικής δι' οιανδήποτε περιοχίν (εν τοις εφεξής εν τω παρόντι εδαφίω αναφερομένην ως "η Περιοχή") αι διατάξεις του εδαφίου (1) του άρθρου 14 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου παύουσιν εφαρμοζόμεναι εντός της τοιαύτης Περιοχής, κατά τρόπον όμως ώστε να μη επηρεάζεται παν δυνάμει αυτών γενόμενον ή παραλειφθέν εν σχέσει προς οιονδήποτε ζήτημα εντός της τοιαύτης Περιοχής:

Νοείται ότι πας καθορισμός ζωνών νομίμως γενόμενος και γνωστοποιηθείς δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 14 του προαναφερθέντος Νόμου, αναφερόμενος εις οιονδήποτε τμήμα της τοιαύτης Περιοχής και τελών εν ισχύϊ κατά την ημερομηνίαν της δημοσιεύσεως του Τοπικού Σχεδίου ή του Σχεδίου Περιοχής ή της Δηλώσεως Πολιτικής εξακολουθεί να είναι έγκυρος και αποτελεσματικός ως εάν οῦτος είχε περιληφθή εν σχεδίω αναπτύξεως γενομένου δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου διά την Περιοχίν ταύτην:

Νοείται περαιτέρω ότι, ανεξαρτήτως παντός εν τω παρόντι εδαφίω ή εν οιανδήποτε ετέρω νόμω διαλαμβανόμενου, πας τοιοῦτος καθορισμός ζωνών θεωρείται ως τροποποιηθείς, υποστάς αλλοιώσεις ή μετατροπάς, ή ακυρωθείς υπ' οιοδήποτε σχεδίου αναπτύξεως γενομένου καθ' οιονδήποτε χρόνον δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου διά την τοιαύτην Περιοχίν, καθ' ην έκτασιν το τοιοῦτο σχέδιον αναπτύξεως διαφέρει αυτού.

(3) Από της ημερομηνίας της δυνάμει του άρθρου 18 δημοσιεύσεως Γνωστοποιήσεως περί της εκπονήσεως Τοπικού Σχεδίου και μέχρι της δυνάμει του αυτού άρθρου δημοσιεύσεως Σχεδίου Περιοχής δι' οιονδήποτε τμήμα της Περιοχής του Τοπικού Σχεδίου (του τμήματος τούτου εν τοις εφεξής εν τω παρόντι εδαφίω αναφερομένου ως "η περιοχή") ουδέν σχέδιον διά την περιοχίν ταύτην κατατίθεται και γνωστοποιείται υπό αρμοδίας αρχής δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 12 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, εκτός εάν και μέχρις ότου το σκοπούμενον όπως οῦτω κατατεθῆ και γνωστοποιηθῆ σχέδιον εγκριθῆ υπό της

Πολυεδομικής Αρχής. επί τη δημοσιεύσει δε, δυνάμει του άρθρου 18, Σχεδίου Περιοχής δι' οιαδήποτε περιοχή, είτε αυτή αποτελεί τμήμα Περιοχής Τοπικού Σχεδίου είτε μη, αι διατάξεις του ρηθέντος άρθρου 12 του προαναφερθέντος Νόμου παύουσιν εφαρμοζόμεναι εντός της τριαύτης περιοχής, κατά τρόπον όμως ώστε να μη επηρεάζεται παν δυνάμει αυτών γενόμενον ή παραλειφθέν εν σχέσει προς οιαδήποτε ζήτημα εντός της τριαύτης περιοχής:

Νοείται ότι-

(α) οιαδήποτε σχέδιον ή ειδικός κατάλογος η εγκυρότης του οποίου διεφυλάχθη δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 27 του προαναφερθέντος Νόμου και

(β) οιαδήποτε σχέδιον εκπονηθέν, κατατεθέν και γνωστοποιηθέν δυνάμει των διατάξεων του ρηθέντος άρθρου 12 του προαναφερθέντος Νόμου,

αναφερόμενα εις οιαδήποτε τμήμα της τριαύτης περιοχής και τελούντα εν ισχύι κατά την ημερομηνίαν της δημοσίευσως του τριούτου Τοπικού Σχεδίου εξακολουθούν να είναι έγκυρα και αποτελεσματικά ως εάν ταύτα είχαν περιληφθή εν σχεδίω αναπτύξεως γενομένω δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου διά την περιοχή ταύτην:

Νοείται περαιτέρω ότι, ανεξαρτήτως παντός εν τω παρόντι εδαφίω ή εν οιαδήποτε ετέρω νόμω διαλαμβανόμενου, παν τοιούτο σχέδιον ή ειδικός κατάλογος θεωρείται ως ακυρωθείς, τροποποιηθείς ή υποστάς αλλοιώσεις ή μετατροπές υφ' οιαδήποτε σχεδίου αναπτύξεως γενομένου καθ' οιαδήποτε χρόνον δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου διά την τριαύτην περιοχή, καθ' ην έκτασιν το τοιούτο σχέδιον αναπτύξεως διαφέρει αυτού.

90/1972    56/1982    120(I)/2014

### **Γνωστοποίηση στον ιδιοκτήτη ακίνητης ιδιοκτησίας**

85Α. Οποιαδήποτε πολυεδομική ή άλλη απόφαση ή/και ειδοποίηση η οποία λαβάνεται ή επιδίεται δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου και η οποία ενδέχεται να επηρεάσει ουσιωδώς την αξία οποιασδήποτε ακίνητης ιδιοκτησίας, γνωστοποιείται στον ιδιοκτήτη ή συνδιοκτήτη αυτής από το διευθυντή του Τμήματος Πολυεδομίας και Οικήσεως ή την οικεία Πολυεδομική Αρχή, ανάλογα με την περίπτωση, με την αποστολή σε αυτόν σχετικής γραπτής ειδοποίησης.

142(I)/2018

### **Κανονισμοί**

86.-(1) Το Υπουργικόν Συμβούλιον δύναται να εκδίδη Κανονισμούς προς καλλιτέραν εφαρμογήν των διατάξεων του παρόντος Νόμου.

(2) Άνευ επηρεασμού της γενικότητας του εδαφίου (1) οιαδήποτε τοιούτοι Κανονισμοί δύνανται να προνοώσι περί απάντων ή τινων των ακολούθων θεμάτων, ήτοι-

(α) διά τον καθορισμόν του τύπου οιασδήποτε αιτήσεως, Ειδοποίησεως, Διατάγματος, Εντολής, καθορισμού, αδειας ή άλλου εγγράφου εξουσιοδοτουμένου ή απαιτουμένου δυνάμει του παρόντος Νόμου όπως υποβληθή, δοθή, εκδοθή, επιδοθή ή χορηγηθή και διά τον καθορισμόν του τρόπου και χρόνου κατά τον οποίον η τριαύτη αίτησις, ειδοποίησις, Διάταγμα, Εντολή, καθορισμός, άδεια ή άλλο έγγραφον δέον να υποβληθή, δοθή, εκδοθή, επιδοθή ή χορηγηθή

(β) διά τον καθορισμόν των σχετικών προς ιεραρχικά προσφυγάς δυνάμει του παρόντος Νόμου προθεσμιών και διαδικασίας

(γ) διά τον καθορισμόν τελών ή δικαιωμάτων εν σχέσει προς οιαδήποτε υποβληθησομένην, γενησομένην, χορηγηθησομένην ή τηρηθησομένην δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου αίτησιν, άδειαν, καθορισμόν, απόφασιν ή άλλο έγγραφον, οιαδήποτε ιεραρχικήν προσφυγήν ή οιαδήποτε πράξιν, ζήτημα ή πράγμα

(δ) δι' οιαδήποτε σκοπόν διά τον οποίον η έκδοσις Κανονισμών εξουσιοδοτείται ή απαιτείται δυνάμει του παρόντος Νόμου, ειδικώτερον δε διά τον καθορισμόν παντός του οποίου ο διά Κανονισμών καθορισμός απαιτείται ή εξουσιοδοτείται υπό του παρόντος Νόμου

(ε) διά ρύθμισιν διαφόρων θεμάτων εγειρομένων κατά την εφαρμογήν εις οιαδήποτε περιοχή ή περιοχάς διατάξεων του παρόντος Νόμου

(στ) διά την διαδικασίαν αιτήσεως, παροχής και καθορισμού αποζημιώσεως

(ζ) γενικώς διά την καλλιτέραν εφαρμογήν των διατάξεων του παρόντος Νόμου:

Νοείται ότι μέχρις ότου εκδοθώσι τοιοῦτοι Κανονισμοί, οιοιδήποτε Κανονισμοί τελούντες εν ισχύϊ κατά την ημερομηνίαν της ενάρξεως της ισχύος του παρόντος Νόμου και αναφερόμενοι εις οιοιδήποτε των ανωτέρω θεμάτων εξακολουθούσι τελούντες εν ισχύϊ μέχρις ότου ανακληθώσιν ή τροποποιηθώσιν υφ' οιοιδήποτε Κανονισμών εκδοθησομένων δυνάμει του παρόντος Νόμου.

(3) Κανονισμοί γινόμενοι επί τη βάσει του παρόντος Νόμου κατατίθενται εις την Βουλήν των Αντιπροσώπων. Εάν μετά πάροδον είκοσι και μιας ημερών από της τοιαύτης καταθέσεως η Βουλή των Αντιπροσώπων δι' αποφάσεως αυτής δεν τροποποιήση ή ακυρώση τους ούτω κατατεθέντας Κανονισμούς εν όλω ή εν μέρει, τότε οὔτοι αμέσως μετά την πάροδον της ως άνω προθεσμίας δημοσιεύονται εν τη επισήμω εφημερίδι της Δημοκρατίας και τίθενται εν ισχύϊ από της τοιαύτης δημοσιεύσεως. Εν περιπτώσει τροποποιήσεως τούτων εν όλω ή εν μέρει υπό της Βουλής των Αντιπροσώπων οὔτοι δημοσιεύονται εν τη επισήμω εφημερίδι της Δημοκρατίας ως ήθελον ούτω τροποποιηθή υπ' αυτής και τίθενται εν ισχύϊ από της τοιαύτης δημοσιεύσεως.

90/1972

## Αδικήματα

87.-(1) Πας όστις-

(α) εκουσίως παρεμποδίζει οιοιδήποτε πρόσωπον εν τη ασκήσει οιοσδήποτε των εξουσιών αυτού ή εν τη εκτελέσει οιοιδήποτε των καθηκόντων αυτού δυνάμει του παρόντος Νόμου ή εκουσίως παρεμβαίνει εις την τοιαύτην άσκησιν ή εκτέλεσιν

(β) εν γνώσει αυτού προβαίνει εις οιοιδήποτε ψευδή ή ανακριβή δήλωσιν εν οιοιδήποτε εγγράφω γενομένω ή παρασχεθέντι δυνάμει του παρόντος Νόμου ή διά τους σκοπούς αυτού ή διά τους σκοπούς οιοιδήποτε δυνάμει αυτού σχεδίου αναπτύξεως

(γ) παραλείπει ή αρνείται να παράσχη ή παρουσιάση οιοιδήποτε πληροφορίαν, κατάστασιν ή άλλο έγγραφον απαιτούμενον δυνάμει του παρόντος Νόμου ή διά τους σκοπούς αυτού,

είναι ένοχος αδικήματος και υπόκειται επί τη καταδίκη του εις φυλάκισιν μη υπερβαίνουσιν τους τέσσαρας μήνας ή εις χρηματικήν ποινήν μη υπερβαίνουσιν τας ,450 ή εις αμφοτέρας τας ποινάς ταύτας.

(2) Πας όστις-

(α) ποιεΐται έναρξιν οιοσδήποτε αναπτύξεως ή εκτελεί οιοιδήποτε πράξιν ή ενεργεί ή επιτρέπει την εκτέλεσιν οιοσδήποτε αναπτύξεως ή πράξεως κατά παράβασιν του παρόντος Νόμου ή οιοιδήποτε Κανονισμού, Διατάγματος, ειδοποιήσεως ή σχεδίου εκδοθέντος ή γενομένου δυνάμει του παρόντος Νόμου

(β) παραλείπει να συμμορφωθή προς οιοιδήποτε υποχρέωσιν ή όρον επιβληθέντα αυτώ υφ' οιοιδήποτε Κανονισμού, Διατάγματος, πολεοδομικής αδείας, σχεδίου, ειδοποιήσεως ή Εντολής εκδοθείσης, χορηγηθείσης, γενομένης ή δοθείσης δυνάμει του παρόντος Νόμου, ή να εκτελέση οιοιδήποτε πράξιν ή έργον ενώ απητείτο παρ' αυτού να πράξη ούτω δυνάμει του παρόντος Νόμου ή δυνάμει οιοιδήποτε Κανονισμού, Διατάγματος, πολεοδομικής αδείας, σχεδίου, ειδοποιήσεως ή Εντολής,

είναι ένοχος αδικήματος και υπόκειται επί τη καταδίκη του εις φυλάκισιν μη υπερβαίνουσιν τους εξ μήνας ή εις χρηματικήν ποινήν μη υπερβαίνουσιν τας πεντακοσίας λίρας ή εις αμφοτέρας τας ποινάς ταύτας.

(3) Προς άρσιν οιοσδήποτε αμφιβολίας αι διατάξεις του εδαφίου (2) εφαρμόζονται επί παντός ιδιοκτήτου ακινήτου ιδιοκτησίας, επί παντός προσώπου έχοντος υπό τον έλεγχον αυτού οιοιδήποτε ακίνητον ιδιοκτησίαν και επί παντός αρχιτέκτονος, μηχανικού, εργολάβου οικοδομών, ή παντός ετέρου προσώπου ενεργούντος οιοιδήποτε ανάπτυξιν εφ' οιοσδήποτε ακινήτου ιδιοκτησίας εκ μέρους του ιδιοκτήτου αυτής.

(4) Το δικαστήριο ενώπιον του οποιου εκδικάζεται κατηγορία που έχει προσαφθεί εναντίον οιοιουδήποτε προσώπου για αδίκημα που διαπράχθηκε κατά παράβαση του εδαφίου (2), δύναται μετά από αίτηση χωρίς ειδοποίηση (ex parte), να διατάξει αναστολή κάθε περαιτέρω εργασίας αναφορικά με οιοιαδήποτε ανάπτυξη ή μέρος αυτής, μέχρι την τελική εκδίκαση της υπόθεσης:

Νοείται ότι η έκδοση τέτοιου διατάγματος υπόκειται στις διατάξεις του περί Πολιτικής Δικονομίας Νόμου, του περί Δικαστηρίων Νόμου και των περί Πολιτικής Δικονομίας Διαδικαστικών Κανονισμών.

(5) Επιπρόσθετα με οιοιαδήποτε άλλη ποινή που καθορίζεται από το άρθρο αυτό, το δικαστήριο ενώπιον του οποιου έχει καταδικαστεί πρόσωπο για οιοιοδήποτε ποινικό αδίκημα δυνάμει του εδαφίου (2), δύναται να διατάξει:

(α) όπως η οικοδομή ή οιοιοδήποτε τμήμα αυτής ανάλογα με την περίπτωση, σε σχέση με την οιοία το ποινικό αδίκημα διαπράχθηκε κατεδαφιστεί ή/και μετακινηθεί εντός τέτοιου χρόνου ως ήθελε καθοριστεί σε τέτοιο διάταγμα, εκτός αν στο μεταξύ έχει ληφθεί άδεια σε σχέση με αυτή από την Πολεοδομική Αρχή.

(β) σε περίπτωση οικοδομής για την οποία η συγκεκριμένη χρήση οικοδομής δεν είναι σύμφωνη με την εγκεκριμένη, με βάση τη σχετική άδεια, χρήση, τον τερματισμό της χρήσης της οικοδομής αυτής μέσα στην προθεσμία που καθορίζεται στο διάταγμα του δικαστηρίου, αλλά δεν υπερβαίνει τους δύο μήνες εκτός αν στο μεταξύ εξασφαλιστεί η σχετική άδεια για τη συγκεκριμένη χρήση από την Πολεοδομική Αρχή·

(γ) το πρόσωπο που καταδικάστηκε, να καταβάλει τα έξοδα της διαδικασίας και οποιαδήποτε δικαιώματα που σχετίζονται με την κατηγορία, τα οποία το πρόσωπο αυτό όφειλε να είχε καταβάλει και τα οποία παρέλειψε ή αρνήθηκε ή αμέλησε να καταβάλει.

(6) Αν οποιοδήποτε πρόσωπο εναντίον του οποίου εκδόθηκε διάταγμα δυνάμει των εδαφίων (4) και (5), παραλείπει ή αμελεί να συμμορφωθεί με τέτοιο διάταγμα εντός του χρόνου που καθορίζεται σε αυτό, είναι νόμιμο για την Πολεοδομική Αρχή να εκτελεί το διάταγμα αυτό και τα έξοδα που έγιναν για την εκτέλεση αυτού καταβάλλονται στην Πολεοδομική Αρχή από το πρόσωπο εναντίον του οποίου εκδόθηκε το διάταγμα και τα έξοδα αυτά θεωρούνται ως ποινή κατά την έννοια του περί Πολιτικής Δικονομίας Νόμου και η καταβολή επιβάλλεται δυνάμει αυτών.

(7) Η Πολεοδομική Αρχή κατά την εκτέλεση διατάγματος όπως αναφέρεται στο εδάφιο (6) δύναται να ζητά τη συνδρομή της Αστυνομίας, η οποία οφείλει να παράσχει αυτήν, όπως και όταν ήθελε ζητηθεί από την Πολεοδομική Αρχή.

90/1972 29(I)/2005

### Ημερομηνία ενάρξεως ισχύος

88. Η ισχύς του παρόντος Νόμου άρχεται εις ημερομηνίαν ορισθησομένην υπό του Υπουργικού Συμβουλίου διά γνωστοποίησης δημοσιευθησομένης εν τη επισήμω εφημερίδι της Δημοκρατίας, δύνανται δε να ορισθώσι διάφοροι ημερομηνίαί διά την έναρξιν της ισχύος διαφόρων διατάξεων του παρόντος Νόμου.

90/1972

### Κατάργησις του περί Εκθέσεως Διαφημίσεων (Έλεγχος) Νόμου

89. Επί τη ενάρξει της ισχύος οιαδήποτε Κανονισμών εκδοθέντων δυνάμει του άρθρου 40, ο περί Εκθέσεως Διαφημίσεων (Έλεγχος) Νόμος θεωρείται, εκτός εάν γίνη διάφορος πρόβλεψις εν τοις Κανονισμοίς τούτοις, ως ανακληθείς από της ημερομηνίας της τοιαύτης ενάρξεως ισχύος.

90/1972

### Ειδική διάταξη αναφορικά με αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας.

90. (1) Ανεξάρτητα από τις διατάξεις του παρόντος Νόμου ή των Κανονισμών που εκδίδονται με βάση αυτόν, αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας σε περίπτωση-

(α) συνιδιοκτησίας, υπογράφεται από ένα ή περισσότερους συνιδιοκτήτες, εφόσον η αίτηση αφορά τμήμα ακίνητης ιδιοκτησίας που είναι εξ' αντικειμένου εμφανές ότι αυτό αναλογεί στο μερίδιο του αιτητή δυνάμει πολεοδομικής άδειας ή άλλης άδειας εκδοθείσας από αρμόδια αρχή ή που τούτο εμφανώς προκύπτει από συμφωνία διανομής που είναι υπογεγραμμένη από όλους τους συνιδιοκτήτες·

(β) που η αίτηση αφορά άσκηση εγγεγραμμένου δικαιώματος ανάπτυξης, υπογράφεται από τον εγγεγραμμένο ιδιοκτήτη ή το δικαιούχο της μονάδας προς όφελος της οποίας είναι εγγεγραμμένο το δικαίωμα χωρίς την προσκόμιση της συγκατάθεσης ή έγκρισης των συνιδιοκτητών στην κοινόκτητη οικοδομή·

(γ) που η αίτηση αφορά ανάπτυξη ιδιοκτησίας με μερίδιο σε κοινόκτητο τμήμα, υπογράφεται μόνο από το ιδιοκτήτη της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας.

(2) Η αίτηση, επιπρόσθετα από τα στοιχεία που καθορίζονται στο έντυπο υποβολής της αίτησης, ανάλογα με το είδος της ανάπτυξης, συνοδεύεται από τέτοια στοιχεία, ώστε η πολεοδομική αρχή να μπορεί να διαπιστώσει ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις ή τα νόμιμα ιδιοκτησιακά συμφέροντα όλων των υπόλοιπων συνιδιοκτητών, όπως και η άνετη, νόμιμη και εύλογη κάρπωση της αντίστοιχης ιδιοκτησίας τους.

(3) Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας που δεν υπογράφεται από όλους τους συνιδιοκτήτες, δυνάμει των διατάξεων του παρόντος άρθρου, ο αιτητής γνωστοποιεί την αίτηση στους υπόλοιπους συνιδιοκτήτες και, εάν για οποιοδήποτε λόγο η γνωστοποίηση δεν καθίσταται δυνατή, ο αιτητής δημοσιεύει σχετική ειδοποίηση σε δύο (2) τουλάχιστον ημερήσιες εφημερίδες κατά τον τύπο που εκάστοτε καθορίζεται από τον Υπουργό.

(4) Στις περιπτώσεις των παραγράφων (α) και (γ) του εδαφίου (1) του παρόντος άρθρου, συνιδιοκτήτης ο οποίος θεωρεί ότι επηρεάζονται οι ανέσεις ή τα νόμιμα ιδιοκτησιακά συμφέροντά του, όπως και η άνετη, νόμιμη και εύλογη κάρπωση της ιδιοκτησίας του δύναται, εντός τριάντα (30) ημερών από την ημερομηνία που θα λάβει γνώση του περιεχομένου της αίτησης, να υποβάλει ένσταση στην αρμόδια πολεοδομική αρχή.

(5) Η πολεοδομική αρχή, προτού χορηγήσει πολεοδομική άδεια, είτε με όρους είτε χωρίς όρους, ή προτού αρνηθεί τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας, σε περίπτωση οποιασδήποτε ανάπτυξης για την οποία η αίτηση δεν υπογράφεται από όλους τους συνιδιοκτήτες, ζητά τη σύμφωνη γνώμη του διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικίσεως:

Νοείται ότι η πολεοδομική αρχή πριν την χορήγηση της άδειας δύναται του παρόντος άρθρου, δύναται να καλέσει τους συνιδιοκτήτες που υπέβαλαν ένσταση για να τους ακούσει.

[76\(I\)/2011](#) [39\(I\)/2015](#)

### **Ειδική διάταξη αναφορικά με την αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας για διαίρεση ακίνητης ιδιοκτησίας**

91. Ανεξάρτητα από τις διατάξεις του παρόντος Νόμου ή των Κανονισμών που εκδίδονται δύναμει αυτού, σε περίπτωση συνιδιοκτησίας, αίτηση για τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για διαίρεση ακίνητης ιδιοκτησίας υποβάλλεται και υπογράφεται από οποιονδήποτε εκ των συνιδιοκτητών, νοουμένου ότι η διαίρεση ακίνητης ιδιοκτησίας είναι σύμφωνη με απόφαση του Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας δύναμει των διατάξεων του εδαφίου (9) του άρθρου 29 του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου:

Νοείται ότι η πιο πάνω αίτηση για τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας υποβάλλεται μετά την παρέλευση τριάντα (30) ημερών αλλά πριν από την παρέλευση ενενήντα (90) ημερών από την ημερομηνία κοινοποίησης της απόφασης του Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας στους συνιδιοκτήτες.

[39\(I\)/2015](#) [16\(I\)/2019](#)

### **Σημείωση**

#### **2 του Ν.29(I)/2005 Σημείωση Συντάκτη**

Σημείωση Συντάκτη: Στο τέλος του εδαφίου 5 του άρθρου 28 το οποίο προστέθηκε στο βασικό νόμο με το άρθρο 2 του Ν.29(I)/2005 η άνω και κάτω τελεία έχει διορθωθεί και αντικατασταθεί με τελεία.

### **Σημείωση**

#### **4 του Ν. 29(I)/2005 Σημείωση Συντάκτη**

Σημείωση Συντάκτη:

Με το άρθρο 4(α) του Ν. 29(I)/2005, το εδάφιο 1 του άρθρου 48 του βασικού νόμου 90/1972 θα έπρεπε να τροποποιηθεί με την αντικατάσταση του ποσού "500" σε "δύο χιλιάδες λίρες". Το ποσό όμως που αναφερόταν στο εδάφιο αυτό του βασικού νόμου ήταν £100 και όχι £500.

Κατά το ίδιο τρόπο, με το άρθρο 4(β) του Ν. 29(I)/2005, το εδάφιο 4 του άρθρου 48 του βασικού νόμου 90/1972 θα έπρεπε να τροποποιηθεί με την αντικατάσταση του ποσού "£100" σε "διακόσιες λίρες" και με το άρθρο 4(γ) του Ν. 29(I)/2005, το εδάφιο 5 του άρθρου 48 του βασικού νόμου 90/1972 θα έπρεπε να τροποποιηθεί με την αντικατάσταση των ποσών "£100" και "£500" σε "διακόσιες λίρες" και "δύο χιλιάδες λίρες" αντίστοιχα. Τα ποσά όμως που αναφέρονται στα εδάφια αυτά του βασικού νόμου ήταν £20, £20 και £100 αντίστοιχα.

### **Σημείωση**

#### **6 του Ν. 29(I)/2005 Σημείωση Συντάκτη**

Σημείωση Συντάκτη:

Με το άρθρο 6 του Ν. 29(I)/2005, το εδάφιο 5 του άρθρου 52 του βασικού νόμου 90/1972 θα έπρεπε να τροποποιηθεί με την αντικατάσταση του ποσού "£5000" σε "δύο χιλιάδες λίρες". Το ποσό όμως που αναφερόταν στο εδάφιο αυτό του βασικού νόμου ήταν £100 και όχι £5000.

### **Σημείωση**

#### **7 του Ν. 29(I)/2005 Σημείωση Συντάκτη**

Σημείωση Συντάκτη:

Με το άρθρο 7 του Ν. 29(I)/2005, το εδάφιο 2 του άρθρου 53 του βασικού νόμου 90/1972 θα έπρεπε να τροποποιηθεί με την αντικατάσταση του ποσού "£100" σε "£400". Το ποσό όμως που αναφερόταν στο εδάφιο αυτό του βασικού νόμου ήταν £20 και όχι £100.



## **Σημείωση Σημείωση Συντάκτη**

Σημείωση Συντάκτη:

Με το άρθρο 8 του Ν. 29(Ι)/2005, το εδάφιο 1 του άρθρου 56 του βασικού νόμου 90/1972 θα έπρεπε να τροποποιηθεί με την αντικατάσταση του ποσού "£5000" σε "δύο χιλιάδες λίρες" και του ποσού "£100" σε "διακόσιες λίρες". Τα ποσά όμως που αναφερόνταν στο εδάφιο αυτό του βασικού νόμου ήταν £100 και £20 και όχι £5000 και £100 αντίστοιχα.

## **Σημείωση 9 του Ν. 29(Ι)/2005 Σημείωση Συντάκτη**

Σημείωση Συντάκτη:

Με το άρθρο 9 του Ν. 29(Ι)/2005, το εδάφιο 1 του άρθρου 57 του βασικού νόμου 90/1972 θα έπρεπε να τροποποιηθεί με την αντικατάσταση του ποσού "£50" σε "διακόσιες λίρες" και "£100" σε "χίλιες λίρες". Τα ποσά όμως που αναφερόνταν στο εδάφιο αυτό του βασικού νόμου ήταν £50 και £500 και όχι £10 και £100 αντίστοιχα.

## **Σημείωση 10 του Ν. 29(Ι)/2005 Σημείωση Συντάκτη**

Σημείωση Συντάκτη:

Με το άρθρο 10 του Ν. 29(Ι)/2005, το εδάφιο 2 του άρθρου 58 του βασικού νόμου 90/1972 θα έπρεπε να τροποποιηθεί με την αντικατάσταση του ποσού "£500" σε "δύο χιλιάδες λίρες" και του ποσού "£10" σε "διακόσιες λίρες". Τα ποσά όμως που αναφερόνταν στο εδάφιο αυτό του βασικού νόμου ήταν £250 και £50 και όχι £500 και £10 αντίστοιχα.

## **Σημείωση 12 του Ν.29(Ι)/2005 Ειδικές διατάξεις προσωρινής ισχύος**

12 του Ν.29(Ι)/2005

Ειδικές διατάξεις προσωρινής ισχύος.

12. (1) Ανεξάρτητα και χωρίς επηρεασμό των διατάξεων του βασικού νόμου ή των δυνάμει αυτού εκδιδόμενων Κανονισμών, πολεοδομική άδεια κατά παρέκκλιση ή/και Πιστοποιητικό Συμπλήρωσης Εργασιών σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου δύναται, ύστερα από γνωμάτευση της Επιτροπής που συνιστάται σύμφωνα με το εδάφιο (7), να εκδίδεται για υφιστάμενη οικοδομή ή υπό δημιουργία οικόπεδο, κατόπιν αίτησης που υποβάλλεται προς την Πολεοδομική Αρχή:

Νοείται ότι το πιο πάνω αναφερόμενο Πιστοποιητικό Συμπλήρωσης Εργασιών δεν υποκαθιστά το Πιστοποιητικό Έγκρισης που εκδίδεται δυνάμει των διατάξεων του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, λαμβάνεται όμως υπόψη για την έκδοσή του.

(2) Πολεοδομική άδεια, η οποία έχει ήδη λήξει και αφορά υφιστάμενη οικοδομή ή/και υπό δημιουργία οικόπεδο για την οποία ή το οποίο έχει υποβληθεί αίτηση δυνάμει των διατάξεων του εδαφίου (1), θεωρείται ότι για σκοπούς του παρόντος άρθρου επαναφέρεται σε ισχύ με βάση τους αρχικούς όρους της άδειας, μέχρι την τελευταία ημερομηνία κατά την οποία η Επιτροπή δυνάμει του εδαφίου (18) υποχρεούται να ολοκληρώσει την έκδοση αποφάσεών της:

Νοείται ότι η πιο πάνω παράταση της ισχύος της άδειας, επενεργεί αποκλειστικά και μόνο προς υλοποίηση απόφασης της Επιτροπής δυνάμει του παρόντος άρθρου.

(3) Τηρουμένης της πιο κάτω επιφύλαξης, δικαίωμα υποβολής αίτησης για έκδοση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση ή/και Πιστοποιητικού Συμπλήρωσης Εργασιών, όπως αναφέρεται στο εδάφιο (1), έχει ο ιδιοκτήτης υφιστάμενης οικοδομής ή υπό δημιουργία οικόπεδου, εφόσον επί του επηρεαζόμενου ακινήτου υπάρχουν οποιαδήποτε δικαιώματα αγοραστών ή συνιδιοκτητών που αποκτήθηκαν πριν από την έναρξη της ισχύος του παρόντος Νόμου:

Νοείται ότι σε περίπτωση που ο πιο πάνω ιδιοκτήτης δεν υποβάλει αίτηση δυνάμει των πιο πάνω διατάξεων εντός έξι μηνών από την έναρξη της ισχύος του παρόντος Νόμου, οποιοσδήποτε των συνιδιοκτητών ή οποιοσδήποτε αγοραστής τμήματος της εν λόγω οικοδομής ή του υπό δημιουργία οικοπέδου δικαιούται να υποβάλει αίτηση στην Πολεοδομική Αρχή για έκδοση άδειας ή/και Πιστοποιητικού Συμπλήρωσης Εργασιών, ανάλογα με την περίπτωση, δυνάμει των διατάξεων του παρόντος άρθρου αναφορικά με το δικό του συμφέρον.

(4) Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για έκδοση πολεοδομικής άδειας ή/και Πιστοποιητικού Συμπλήρωσης Εργασιών δυνάμει των διατάξεων του παρόντος άρθρου από συνιδιοκτήτη ή αγοραστή, αυτός υποχρεούται ταυτόχρονα να κοινοποιήσει την αίτησή του στον ιδιοκτήτη ή στο συνιδιοκτήτη του συγκεκριμένου ακινήτου με συστημένη επιστολή στην τελευταία γνωστή διεύθυνσή του στην Κύπρο, προκειμένου δε περί αγοραστή και στη διεύθυνση του ιδιοκτήτη που αναγράφεται στο πωλητήριο έγγραφο, η δε αίτησή του δεν εξετάζεται παρά μόνο μετά την παρέλευση δύο μηνών και εφόσον μέσα στο διάστημα αυτό δεν υποβάλλεται ίδιο αίτημα από τον ιδιοκτήτη ή το συνιδιοκτήτη.

(5) Η αναφερόμενη στο εδάφιο (1) αίτηση συνοδεύεται από τροποποιημένα αρχιτεκτονικά ή/και άλλα σχέδια, στα οποία εμφανίζεται η οικοδομή ή το υπό δημιουργία οικόπεδο όπως εγκρίθηκε με βάση την πολεοδομική άδεια και όπως υφίστατο κατά την αμέσως πριν από την έναρξη της ισχύος του παρόντος Νόμου ημερομηνία, από τα οποία να εμφανίζονται ευκρινώς οι επελθούσες διαφοροποιήσεις, καθώς και από τα δικαιώματα που προβλέπονται για υποβολή αίτησης για χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση δυνάμει των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις) Κανονισμών:

Νοείται ότι τα δικαιώματα που καταβάλλονται για την υποβολή αίτησης έκδοσης Πιστοποιητικού Συμπλήρωσης Εργασιών καθορίζονται στο ήμισυ των προβλεπομένων για την αίτηση έκδοσης πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση, δυνάμει του παρόντος άρθρου.

(6) Οι δυνάμει του παρόντος άρθρου υποβαλλόμενες αιτήσεις παραπέμπονται εντός τριών μηνών από την Πολεοδομική Αρχή, με τη σειρά παραλαβής τους, συνοδευόμενες από πλήρη έκθεση γεγονότων στην Επιτροπή για μελέτη, με την επισύναψη όλων των εγγράφων που τη συνοδεύουν. Η Επιτροπή δύναται να ζητήσει από τον αιτητή οποιαδήποτε άλλα έγγραφα τα οποία κατά την κρίση της είναι αναγκαία για εξέταση της αίτησης.

(7) Για τους σκοπούς του παρόντος άρθρου συνιστάται Τριμελής Επιτροπή για μελέτη και εξέταση αιτήσεων που υποβάλλονται δυνάμει του παρόντος άρθρου, η οποία αποτελείται από το Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών ή εκπρόσωπό του, ως πρόεδρο, από το Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ή εκπρόσωπό του και από πρόσωπο που διορίζεται από τον Υπουργό Εσωτερικών έπειτα από συνεννόηση με την Ένωση Δήμων Κύπρου και την Ένωση Κοινοτήτων Κύπρου, ως μέλη:

Νοείται ότι ο Υπουργός δύναται, αν για πρακτικούς λόγους κρίνει αυτό αναγκαίο, να συνιστά για κάθε Επαρχία ξεχωριστή Τριμελή Επιτροπή, αποτελούμενη από εκπροσώπους των πιο πάνω αναφερομένων δημόσιων λειτουργών και από ένα τρίτο μέλος για κάθε Επιτροπή που διορίζεται από τον Υπουργό Εσωτερικών έπειτα από συνεννόηση με την Ένωση Δήμων Κύπρου και την Ένωση Κοινοτήτων Κύπρου, με τις ίδιες όπως πιο πάνω εξουσίες και με αρμοδιότητα να εξετάζει αιτήσεις αναφορικά με αναπτύξεις που βρίσκονται μέσα στα διοικητικά όρια της οικείας Επαρχίας.

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

(9) Για την έγκυρη λήψη των αποφάσεων της Επιτροπής απαιτείται η παρουσία του Προέδρου και των άλλων μελών της. Για τη λήψη θετικής γνωμάτευσης της Επιτροπής για χορήγηση απαιτείται ομοφωνία στη λαμβανόμενη απόφαση, ενώ σε περίπτωση μη επίτευξης ομοφωνίας θεωρείται αρνητική γνωμάτευση.

(10) Ο Πρόεδρος ή μέλος της Επιτροπής που έχει προσωπικό συμφέρον που σχετίζεται με οποιοδήποτε θέμα που εγείρεται από την Επιτροπή οφείλει να γνωστοποιήσει κάθε τέτοιο συμφέρον στην Επιτροπή και να μη λαμβάνει μέρος σε οποιαδήποτε συνεδρία της Επιτροπής στην οποία θα συζητηθεί το εν λόγω θέμα. Για τις εν λόγω περιπτώσεις ορίζεται από τον Υπουργό άλλος Πρόεδρος ή μέλος, ανάλογα με την περίπτωση.

(11) (α) Για υποβοήθηση του έργου της Επιτροπής κατά τις συνεδρίες της δύνανται να παρακάθονται εκπρόσωποι της οικείας Πολεοδομικής ή και αρμόδιας αρχής, οι οποίοι αποχωρούν πριν από τη λήψη της απόφασης.

(β) Η Επιτροπή δύναται να καλεί ενώπιόν της και οποιοδήποτε πρόσωπο κρίνει ότι θα υποβοηθήσει το έργο της.

(12) Κατά τις συνεδρίες της Επιτροπής τηρούνται πρακτικά και η απόφαση που λαμβάνεται πρέπει να είναι δεόντως αιτιολογημένη και να καταγράφεται.

(13) (α) Η απόφαση της Επιτροπής που λαμβάνεται δυνάμει των πιο πάνω εδαφίων διαβιβάζεται ως γνωμάτευση μαζί με όλα τα σχετικά έγγραφα στην οικεία Πολεοδομική Αρχή.

(β) Η Επιτροπή κατά την κρίση της ενημερώνει ιδιοκτήτες γειτονικών ακινήτων που ενδεχομένως επηρεάζονται από την απόφασή της.

(14) Η Πολεοδομική Αρχή μετά τη λήψη της γνωμάτευσης:

(α) Σε περίπτωση που αυτή είναι θετική ως προς τη χορήγηση της πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση ή/και Πιστοποιητικού Συμπλήρωσης Εργασιών χορηγεί την άδεια αυτή ή και το Πιστοποιητικό Συμπλήρωσης Εργασιών δυνάμει των διατάξεων του παρόντος άρθρου και δύναται να επιβάλει πρόσθετους όρους που δεν αφορούν θέματα που καλύπτονται από τη γνωμάτευση.

(β) σε περίπτωση που αυτή είναι αρνητική ως προς την χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση ή/και Πιστοποιητικού Συμπλήρωσης Εργασιών, δεσμεύεται να σεβαστεί την απόφαση της Επιτροπής.

(γ) σε περίπτωση που η γνωμάτευση είναι θετική ως προς την χορήγηση της πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση ή και Πιστοποιητικού Συμπλήρωσης Εργασιών δυνάμει των ειδικών διατάξεων, αλλά η άδεια αυτή ή/και το Πιστοποιητικό Συμπλήρωσης Εργασιών δεν είναι δυνατό να εκδοθεί συνεπεία οποιασδήποτε παρατυπίας που δεν οφείλεται στον αιτητή, δύναται να λάβει κατά του υπαίτιου της παρατυπίας οποιαδήποτε κατά την κρίση της πρόσφορα μέτρα επιβολής που προβλέπονται στο Έκτο Μέρος του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου:

Νοείται ότι σε τέτοια περίπτωση είναι δυνατή η έκδοση της άδειας αυτής με διαφυλασσόμενο θέμα την άρση της παρατυπίας σε τακτό χρονικό διάστημα.

(15) Η πολεοδομική άδεια που εκδίδεται από την Πολεοδομική Αρχή δυνάμει του παρόντος άρθρου, είτε αυτή αφορά το σύνολο είτε μέρος συγκεκριμένης ανάπτυξης, έχει την ίδια ισχύ και νομικό αποτέλεσμα με την πολεοδομική άδεια που εκδίδεται σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου (2) του άρθρου 26 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου και λογίζεται και ως άδεια για επεκτάσεις, προσθήκες, αλλαγή χρήσης ή μετατροπές σε υφιστάμενη οικοδομή ή σε υπό δημιουργία οικόπεδα:

Νοείται ότι στις περιπτώσεις κοινόκτητων οικοδομών η αξία της παρατυπίας που νομιμοποιείται σε οποιαδήποτε μονάδα δε λαμβάνεται υπόψη στον υπολογισμό του μεριδίου της μονάδας στην κοινόκτητη ιδιοκτησία:

Νοείται περαιτέρω ότι η πολεοδομική άδεια σύμφωνα με το παρόν άρθρο εκδίδεται με την καταβολή των καθορισμένων στους περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Αιτήσεις και Ιεραρχικές Προσφυγές) Κανονισμούς, δικαιωμάτων, για έκδοση πολεοδομικής άδειας.

(16) Τηρουμένων των διατάξεων του παρόντος άρθρου πολεοδομική άδεια δυνάμει του παρόντος άρθρου δύναται να εκδοθεί μόνο για παρατυπίες που προβλέπονται στον Πίνακα του παρόντος Νόμου και εφόσον πληρούνται οι όροι και οι περιορισμοί που καθορίζονται σ' αυτόν για κάθε κατηγορία παρατυπιών.

(17) Για τους σκοπούς του παρόντος άρθρου:

«αγοραστής» σημαίνει φυσικό ή νομικό πρόσωπο το οποίο έχει αγοράσει τμήμα υφιστάμενης οικοδομής ή υπό δημιουργία οικόπεδο δυνάμει αγοραπωλητηρίου εγγράφου, το οποίο έχει κατατεθεί στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας για τους σκοπούς του περί Πωλήσεως Γης (Ειδική Εκτέλεση) Νόμου πριν από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικού) Νόμου του 2005, ή δυνάμει έγκυρου και δεόντως χαρτοσημασμένου αγοραπωλητηρίου εγγράφου βέβαιης χρονολογίας πριν από την πιο πάνω ημερομηνία.

«αυτοτελής και/ή άνετη κάρπωση», σε σχέση με υφιστάμενη οικοδομή ή ανάπτυξη, σημαίνει την κατάσταση εκείνη που υφίσταται σε οικοδομική ή οικοπεδική ανάπτυξη στην οποία, διαπιστώνεται ότι υπάρχει ικανοποιητική αυτοτελής λειτουργία, της κύριας χρήσης στο συμπληρωμένο μέρος της ανάπτυξης για το οποίο υποβάλλεται η αίτηση.

«Επιτροπή» σημαίνει την Επιτροπή που συνιστάται με βάση τις διατάξεις του εδαφίου (7) του παρόντος άρθρου.

«παρατυπία» σε σχέση με υφιστάμενη οικοδομή ή υπό δημιουργία οικόπεδο σημαίνει τη μη τήρηση οποιουδήποτε από τους όρους άδειας της εν λόγω οικοδομής ή άδειας διαίρεσης του εν λόγω υπό δημιουργία οικόπεδου ή την επέκταση ή προσθήκη, την αλλαγή χρήσης ή τη μετατροπή της οικοδομής κατά παράβαση των εγκριθέντων σχεδίων, που έγιναν πριν από την έναρξη της ισχύος του παρόντος Νόμου.

«Πιστοποιητικό Συμπλήρωσης Εργασιών» σημαίνει το πιστοποιητικό, με το οποίο επιβεβαιώνεται η ολοκλήρωση της ανάπτυξης ή μέρους αυτής, όπως αυτή εξουσιοδοτήθηκε από τη σχετική πολεοδομική άδεια.

«υπό δημιουργία οικόπεδο» σημαίνει τεμάχιο γης, που θα προκύψει με την υλοποίηση πολεοδομικής άδειας και αφορά διαίρεση γης οικόπεδα ή οικοπεδοποίηση και δεν έχει εκδοθεί πιστοποιητικό έγκρισης από την αρμόδια για αδειοδότηση αρχή δυνάμει των προνοιών του περί Οδών και Οικοδομών Νόμου, πριν από την έναρξη της ισχύος του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικού) Νόμου του 2005.

«υφιστάμενη οικοδομή» σημαίνει οικοδομή ή συγκρότημα οικοδομών που περιλαμβάνει πέραν της μιας οικιστικής ή εμπορικής μονάδας που κτίστηκε αφού εξασφαλίστηκε πολεοδομική άδεια η οποία ουσιαστικά έχει συμπληρωθεί και της οποίας οποιοδήποτε μέρος κατέχεται ή δύναται να κατέχεται αυτοτελώς και να τυγχάνει άνετης κάρπωσης ως μονάδα αμέσως πριν από την έναρξη της ισχύος του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικού) Νόμου του 2005.

(18) Αιτήσεις για έκδοση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση και Πιστοποιητικού Συμπλήρωσης Εργασιών δυνάμει του παρόντος άρθρου, δε δύνανται να υποβληθούν μετά την 31η Δεκεμβρίου 2006, η δε πολεοδομική

αρχή οφείλει να εκδώσει τις αποφάσεις της εντός τριών ετών από την πιο πάνω ημερομηνία.

(19) (1) Το αντιστάθμισμα που καταβάλλεται για την υπέρβαση στο δομήσιμο εμβαδόν κατατίθεται σε Ειδικό Ταμείο της οικείας τοπικής αρχής, οι λογαριασμοί του οποίου θα ελέγχονται κατ' έτος από το Γενικό Ελεγκτή.

(2) Τα έσοδα του πιο πάνω Ταμείου χρησιμοποιούνται για έργα αναβάθμισης της υποδομής και του περιβάλλοντος στην περιοχή της ανάπτυξης.

## ΠΙΝΑΚΑΣ

[άρθρο 12(16)]

### ΠΑΡΑΤΥΠΙΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΔΥΝΑΤΑΙ ΝΑ ΔΟΘΕΙ ΘΕΤΙΚΗ ΓΝΩΜΑΤΕΥΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΚΑΙ ΝΑ ΕΚΔΟΘΕΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ ΚΑΤΑ ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ ΑΠΟ ΤΗΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΡΧΗ

1. Παρατυπίες που παρατηρούνται σε υφιστάμενες οικοδομές και:

(α) αφορούν τροποποιήσεις οι οποίες είναι εσωτερικής φύσεως (εσωτερικών χώρων) και:

(i) δεν αυξάνουν το εγκριθέν δομήσιμο εμβαδόν ή αλλοιώνουν ουσιαστικά την αισθητική της οικοδομής× και/ ή

(ii) δεν αυξάνουν το εγκριθέν δομήσιμο εμβαδόν πέραν του 10% ή τα 25 τ.μ. ανά μονάδα, οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο:

Νοείται ότι για την αναφερόμενη στην υποπαράγραφο (ii) της παρούσας παραγράφου περίπτωση, η πολεοδομική άδεια δυνάμει του άρθρου 12 δύναται να εκδίδεται εφόσον καταβληθεί από τον αιτητή ως αντιστάθμισμα ποσό ίσο με την αξία του δομήσιμου εμβαδού που αντιστοιχεί στην αξία της υπέρβασης ή μεταφορά συντελεστή δόμησης από διατηρητέα οικοδομή ή παραχώρηση γης, έκτασης που αντιστοιχεί στην υπέρβαση, ως χώρου πρασίνου σε έκταση γης ίσης αξίας ή συνδυασμός των ως άνω. Η αξία αυτή υπολογίζεται οριστικά από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας×

(β) αφορούν τροποποιήσεις οι οποίες είναι εξωτερικής φύσεως και περιλαμβάνουν επεκτάσεις ή και παράλληλες τροποποιήσεις εσωτερική φύσεως που αυξάνουν το εγκριθέν δομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης μέχρι 10% του εγκριθέντος εμβαδού της, νοουμένου ότι δεν υπερβαίνει τα 25 τ.μ. ανά μονάδα. Σε τέτοια περίπτωση η πολεοδομική άδεια κατά παρέκκλιση δύναται να εκδοθεί εφόσον, καταβληθεί από τον αιτητή ως αντιστάθμισμα ποσόν ίσον με την αξία του δομήσιμου εμβαδού που αντιστοιχεί στην υπέρβαση ή μεταφορά συντελεστή δόμησης από διατηρητέα οικοδομή ή παραχώρηση γης έκτασης που αντιστοιχεί στην υπέρβαση, ως χώρου πρασίνου. Η αξία αυτή υπολογίζεται οριστικά από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας. Η καταβολή του εν λόγω αντισταθμίματος δύναται να γίνει από τον ιδιοκτήτη ή ένα από τους συνιδιοκτήτες ή τον αγοραστή και γίνεται πριν την υποβολή αίτησης για άδεια οικοδομής.

(γ) αφορούν λανθασμένη χωροδιάταξη της οικοδομής εντός του ακινήτου, με αποτέλεσμα να μην έχει τις απαιτούμενες από την εφαρμοστέα νομοθεσία και τους σχετικούς με αυτήν εκδιδόμενους κανονισμούς αποστάσεις, είτε από τα σύνορα των γειτονικών τεμαχίων είτε από την κυρία οικοδομή με βοηθητικά και είναι τέτοιες που δεν επηρεάζουν την αυτοτελή λειτουργία της υφιστάμενης οικοδομής, αλλά επιτρέπουν την αυτοτελή και άνετη κατοχή και κάρπωση των μονάδων. Σε τέτοια περίπτωση η Πολεοδομική Αρχή για την έκδοση της πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 12, οφείλει να διασφαλίζει ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της αντίστοιχης γειτονικής ιδιοκτησίας.

(δ) αφορούν ανάπτυξη με λανθασμένη χωροδιάταξη, η οποία συνίσταται σε μη ουσιώδη επέμβαση σε ξένη ιδιοκτησία, και μόνο για τις μονάδες εκείνες που δεν επεμβαίνουν σε ξένη ιδιοκτησία και μπορούν να τύχουν ανεξάρτητης κάρπωσης.

(ε) αφορούν τη μη εφαρμογή των όρων της εκδοθείσας πολεοδομικής άδειας που σχετίζονται με τη μη κατασκευή ή τη μη ορθή κατασκευή έργων υποδομής που προβλέπει η άδεια. Στην περίπτωση αυτή η πολεοδομική άδεια κατά παρέκκλιση δύναται να εκδοθεί εφόσον δεν επηρεάζεται η αυτοτελής λειτουργία της οικοδομής, η αυτοτέλεια και άνετη κάρπωση και με την προϋπόθεση της κατασκευής των έργων υποδομής σε τακτή προθεσμία ως ήθελε καθοριστεί από την Πολεοδομική Αρχή, αναλόγως του απαιτούμενου χρόνου, σύμφωνα με τους όρους της άδειας και κατατεθεί σχετική έκθεση από εγγεγραμμένο μέλος του ΕΤΕΚ, αρχιτέκτονα ή πολιτικό μηχανικό, με ισχύουσα ετήσια άδεια ασκήσεως επαγγέλματος:

Νοείται ότι σε περίπτωση που ο αιτητής είναι αγοραστής και επιβαρύνεται με τη δαπάνη για κατασκευές που δεν αφορούν άμεσα τη μονάδα του αλλά επηρεάζουν την αυτοτελή λειτουργία και άνετη κάρπωση αυτής, δύναται να ανακτά με αγωγή από τον ιδιοκτήτη ή και άλλο αγοραστή στο βαθμό που έκαστος ευθύνεται, οποιοδήποτε ποσό χρημάτων δαπανήθηκε απ' αυτόν για εργασίες που έγιναν με σκοπό τη συμμόρφωση σε ειδοποίηση αρμοδίου διοικητικού οργάνου. Σε περίπτωση άρνησης του αιτητή να συμμορφωθεί στις κατασκευές που δεν αφορούν τη μονάδα του και εφόσον αυτές αφορούν την υλοποίηση όρων για

κατασκευή έργων υποδομής που προβλέπει η αρχική πολεοδομική άδεια, η Επιτροπή δύναται να εισηγηθεί στην Πολεοδομική Αρχή να προβεί με νόμιμες διαδικασίες, στη συμπλήρωση των έργων υποδομής, όπως αυτά προβλέπονται από τους όρους της άδειας, και να απαιτήσει δυνάμει του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, την καταβολή της δαπάνης από τον ιδιοκτήτη ή και αγοραστή στο βαθμό που έκαστος ευθύνεται και σε περίπτωση μη πληρωμής τους δύναται να ζητηθεί μέσω δικαστηρίου η καταβολή της δαπάνης τους.

2. Παρατυπίες που αφορούν υφιστάμενες οικοδομές σε υπό δημιουργία οικόπεδα, των οποίων οι πολεοδομικές άδειες εκδόθηκαν με βάση τις διατάξεις των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμων του 1972 έως 2002, και οι οποίες έχουν λήξει, χωρίς να ολοκληρωθούν επιτόπου οι απαιτούμενες από την άδεια κατασκευαστικές εργασίες εφόσον:

(α) τα οικόπεδα επί των οποίων είναι η υφιστάμενη οικοδομή αποτελούν μέρος διαχωρισμού που προωθείται κατά φάσεις και περιλαμβάνονται στη φάση που έχουν ολοκληρωθεί οι απαιτούμενες εργασίες ή τουλάχιστον βρίσκονται σε τέτοιο στάδιο κατασκευής που υπάρχει αυτοτελής λειτουργία και παραμένουν μόνο μικρής κλίμακας κατασκευές:

Νοείται ότι στην περίπτωση αυτή χορηγείται το Πιστοποιητικό Συμπλήρωσης Εργασιών για το μέρος του διαχωρισμού που έχουν ολοκληρωθεί οι απαιτούμενες εργασίες ως η επιφύλαξη του άρθρου 10 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου.

(β) δεν ολοκληρώθηκαν όλες οι απαιτούμενες εργασίες λόγω σοβαρών ατελειών, όταν το έργο δεν προωθείται κατά φάσεις. Σε τέτοια περίπτωση ο ιδιοκτήτης της ακίνητης ιδιοκτησίας καλείται να συμπληρώσει μέσα σε τακτή προθεσμία τις υπολειπόμενες εργασίες όπως η Πολεοδομική Αρχή ήθελε καθορίσει και σύμφωνα με τους όρους της πολεοδομικής άδειας. Σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης για αντικειμενικούς λόγους αδυνατεί να ανταποκριθεί:

(i) εφόσον οι κατασκευές αφορούν υφιστάμενο δρόμο, καλείται η Πολεοδομική Αρχή όπως διερευνήσει το ενδεχόμενο να αναλάβει τη συμπλήρωση των εργασιών με δική της δαπάνη, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 49 των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμων 1972 μέχρι 2002.

(ii) στη συνέχεια σε περίπτωση που η Πολεοδομική Αρχή αδυνατεί να αναλάβει πρωτοβουλία για άρση των ατελειών και εφόσον οι κατασκευές δεν αφορούν συμπλήρωση υφιστάμενου δρόμου, δύναται ο αγοραστής να υποβάλει αίτηση για πολεοδομική άδεια σύμφωνα με το άρθρο 12 του παρόντος Νόμου για συμπλήρωση εκείνων των εργασιών, που κατ' ελάχιστο απαιτούνται, πέραν εκείνων που αναλογούν σ' αυτόν, έτσι ώστε να επιτυγχάνεται άνετη και ανεξάρτητη κάρπωση της μονάδας του:

Νοείται ότι σε περίπτωση που ο αγοραστής για να υλοποιήσει την άδεια αυτή, επιβαρύνεται και με τη δαπάνη για κατασκευές που δεν τον αφορούν άμεσα, αλλά επηρεάζουν την αυτοτελή λειτουργία και άνετη κάρπωση της μονάδας του, δύναται να απαιτήσει από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου ή και αγοραστή στο βαθμό που έκαστος ευθύνεται οποιοδήποτε ποσό χρημάτων δαπανήθηκε απ' αυτόν για εργασίες που έγιναν με σκοπό τη συμμόρφωση σε ειδοποίηση αρμόδιου διοικητικού οργάνου.

(γ) δεν ολοκληρώθηκαν όλες οι εργασίες, επειδή εκκρεμεί συνοριακή διαφορά ή άλλο πρόβλημα ιδιοκτησιακής φύσεως. Σε τέτοια περίπτωση εντοπίζεται το μέγεθος της συνοριακής διαφοράς και εφόσον επηρεάζεται μικρό τμήμα γης που αφήνει ανεπηρέαστο το μεγαλύτερο τμήμα του διαχωρισμού, η Επιτροπή δύναται να εισηγηθεί στην Πολεοδομική Αρχή να ζητήσει, ανάλογα με την περίπτωση, από το συγκεκριμένο ιδιοκτήτη ή τον αγοραστή την ολοκλήρωση σε καθορισμένη προθεσμία των εργασιών στο αντίστοιχο τμήμα που του αναλογεί στο ανεπηρέαστο τμήμα του διαχωρισμού που δεν επηρεάζει άλλη ιδιοκτησία και νοούμενου ότι και στις δύο περιπτώσεις θα υπάρχει η δυνατότητα της αυτοτελούς και άνετης κάρπωσης, σε καθορισμένο από αυτή χρόνο, η Πολεοδομική Αρχή χορηγεί την άδεια.

### **Σημείωση**

**3 του Ν. 150(Ι)/2012 Έναρξη ισχύος του παρόντος Νόμου [Σ.Σ.: δηλαδή του Ν. 150(Ι)/2012]**

Η ισχύς του παρόντος Νόμου [Σ.Σ.: δηλαδή του Ν. 150(Ι)/2012] θεωρείται ότι άρχισε από την 31<sup>η</sup> Οκτωβρίου 2012.