



Ο περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμος (ΚΕΦ.96)

Ιστορικό Τροποποιήσεων

ΚΕΦ.96 14/1959 67/1963 6/1964 65/1964 12/1969 38/1969 13/1974 28/1974 24/1978 25/1979
80/1982 15/1983 9/1986 115/1986 199/1986 53/1987 87/1987 316/1987 108/1988 243/1988
122/1990 97(I)/1992 45(I)/1994 14(I)/1996 52(I)/1996 ANAK.5062 37(I)/1997 72(I)/1997 71(I)/1998
35(I)/1999 61(I)/1999 81(I)/1999 57(I)/2000 66(I)/2000 73(I)/2000 126(I)/2000 157(I)/2000 26(I)/2002
33(I)/2002 202(I)/2002 101(I)/2006 21(I)/2008 32(I)/2008 47(I)/2011 77(I)/2011 131(I)/2011
152(I)/2011 34(I)/2012 149(I)/2012 66(I)/2013 40(I)/2015 19(I)/2016 111(I)/2017 143(I)/2017
143(I)/2018 17(I)/2019 53(I)/2021 132(I)/2022 60(I)/2023

Συνοπτικός τίτλος

1. Ο παρών Νόμος θα αναφέρεται ως ο περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμος.

ΚΕΦ.96

Ερμηνεία

2. Στο Νόμο αυτό-

“αδειοδοτημένο πιστωτικό ίδρυμα” έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό από το άρθρο 2 του περί Εργασιών Πιστωτικών Ιδρυμάτων Νόμου·

“αναδιάρθρωση” έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό από το άρθρο 2 του περί Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος (Τέλη και Δικαιώματα) Νόμου·

“αρμόδια αρχή” σημαίνει την αρμόδια αρχή που καθιερύεται ή που διορίζεται δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 3, η οποία ασκεί εξουσίες σε σχέση με οποιοδήποτε σχετικό ζήτημα δυνάμει των διατάξεων του Νόμου αυτού εντός της περιοχής αναφορικά με την οποία εγκαθιδρύεται ή διορίζεται.

“ασφάλεια στη χρήση και προσβασιμότητα” σημαίνει το σχεδιασμό και την κατασκευή των δομικών έργων, έτσι ώστε να αποτρέπονται οι κίνδυνοι ατυχημάτων ή ζημιών κατά τη χρήση ή/και τη λειτουργία τους και να καθίσταται ασφαλής η προσβασιμότητά τους από όλα τα άτομα, περιλαμβανομένων των ατόμων με αναπηρία και των ατόμων με μειωμένη κινητικότητα·

“άτομα με αναπηρία” σημαίνει τα άτομα τα οποία έχουν μακροχρόνιες σωματικές, πνευματικές, διανοητικές ή αισθητηριακές διαταραχές οι οποίες, κατά την αλληλεπίδρασή τους με διάφορα εμπόδια, δυνατό να εμποδίσουν την πλήρη και αποτελεσματική συμμετοχή των εν λόγω ατόμων στην κοινωνία σε ίση βάση με άλλους·

“άτομα με μειωμένη κινητικότητα” σημαίνει άτομα, η κινητικότητα των οποίων είναι μειωμένη, λόγω οποιασδήποτε μόνιμης ή προσωρινής σωματικής πνευματικής, κινητικής ή αισθητηριακής αναπηρίας, με αποτέλεσμα να αντιμετωπίζουν μόνιμη ή προσωρινή δυσκολία στην πρόσβαση και χρήση οικοδομής ή οδού·

“Δήμος” σημαίνει οργανισμό με νομική προσωπικότητα που καθιερύεται δυνάμει των διατάξεων του περί Δήμων Νόμου ή οποιοδήποτε άλλου νόμου ο οποίος τροποποιεί ή αντικαθιστά αυτόν.

“εγκεκριμένη χρήση” σημαίνει τη χρήση μιας οικοδομής όπως αυτή εγκρίθηκε με άδεια και όπως φαίνεται στα εγκεκριμένα σχέδια:

Νοείται ότι η χρήση μιας οικοδομής κατά την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του Νόμου αυτού θα θεωρείται ως η εγκεκριμένη χρήση αν αυτή δεν συγκρούεται με την άδεια οικοδομής που εκδόθηκε και

τα εγκεκριμένα σχέδια.

“ενεργειακή απόδοση οικοδομής” σημαίνει την ποσότητα ενέργειας που πραγματικά καταναλώνεται ή εκτιμάται ότι ικανοποιεί τις διάφορες ανάγκες που συνδέονται με τη συνήθη χρήση της οικοδομής, οι οποίες μπορούν να περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, τη θέρμανση, το ζεστόμα νερού χρήσης, τη ψύξη, τον εξαερισμό και το φωτισμό και η οποία εκφράζεται με έναν ή περισσότερους αριθμητικούς δείκτες, οι οποίοι έχουν υπολογιστεί λαμβάνοντας υπόψη τη θερμική μόνωση, τα τεχνικά χαρακτηριστικά και τα χαρακτηριστικά των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, το σχεδιασμό και τη θέση της οικοδομής σε σχέση με κλιματολογικούς παράγοντες, την έκθεση της οικοδομής στον ήλιο και την επίδραση γειτονικών κατασκευών, την παραγωγή ενέργειας από την ίδια την οικοδομή καθώς και άλλους παράγοντες που επηρεάζουν την ενεργειακή ζήτηση, στους οποίους περιλαμβάνονται και οι κλιματικές συνθήκες στο εσωτερικό της οικοδομής.

“επιβλέπων μηχανικός” σημαίνει πρόσωπο το οποίο-

(i) είναι εγγεγραμμένο στο μητρώο μελών του Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου (ΕΤΕΚ) και κατέχει άδεια ασκήσεως επαγγέλματος, δυνάμει του περί Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου Νόμου, το οποίο δικαιούται να αναλαμβάνει εργασία προσήκουσα σε αρχιτέκτονα ή σε πολιτικό μηχανικό για το συγκεκριμένο έργο και το οποίο είναι ο μελετητής του συγκεκριμένου έργου με βάση τον αντίστοιχο ορισμό που δίδεται στο παρόν άρθρο

(ii) έχει κατάλληλα διοριστεί και αναλάβει την επίβλεψη του έργου και

(iii) είναι εγγεγραμμένο στο Μητρώο Μελετητών και Επιβλέποντων Μηχανικών το οποίο τηρείται σύμφωνα με τις διατάξεις του περί Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου Νόμου·

[Σ.Σ.: Η υποπαράγραφος (iii) του όρου “επιβλέπων μηχανικός” τίθεται σε ισχύ από την ημερομηνία που καθορίζει ο Υπουργός με γνωστοποίησή του, η οποία δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας].

“επίβλεψη έργου” σημαίνει τη διενέργεια επιθεωρήσεων στο εργοτάξιο, όπως κρίνεται αναγκαίο από τον επιβλέποντα μηχανικό, σύμφωνα με τις παραδεδεγμένες τεχνικές διαδικασίες και την τεχνική δεοντολογία, τηρουμένων οποιωνδήποτε καθηκόντων ή απαιτήσεων επιβάλλονται σε αυτόν από ή δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 9Α

“έργο” σημαίνει οποιαδήποτε εργασία ή οποιοδήποτε άλλο ζήτημα συνεπάγεται κατασκευαστικές εργασίες, για την εκτέλεση ή την υλοποίηση των οποίων απαιτείται προηγουμένως η έκδοση άδειας δυνάμει του άρθρου 3

“εταιρεία εξαγοράς πιστώσεων” έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό από το άρθρο 2 του περί Αγοραπωλησίας Πιστωτικών Διευκολύνσεων και για Συναφή Θέματα Νόμου·

“ζημιά” συμπεριλαμβάνει και την πρόκληση σωματικής βλάβης, ασθένειας ή/και θανάτου·

“μελέτη” περιλαμβάνει την εκπόνηση ή κατάρτιση σχεδίων σχεδιαγραμμάτων, τεχνικών προδιαγραφών και υπολογισμών σχετικά με σκοπούμενη εκτέλεση ή υλοποίηση έργου, καθώς και οποιαδήποτε άλλη εργασία απαιτείται για σκοπούς εξέτασης αίτησης για έκδοση άδειας δυνάμει του άρθρου 3

“μελετητής” σημαίνει πρόσωπο το οποίο-

(i) είναι εγγεγραμμένο στο μητρώο μελών του ΕΤΕΚ και κατέχει άδεια ασκήσεως επαγγέλματος, δυνάμει του περί Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου Νόμου, το οποίο δικαιούται να αναλαμβάνει εργασία προσήκουσα σε αρχιτέκτονα ή σε πολιτικό μηχανικό για το συγκεκριμένο έργο και να είναι μελετητής του συγκεκριμένου έργου και το οποίο είναι ο επιβλέπων μηχανικός του συγκεκριμένου έργου με βάση τον ορισμό που δίδεται στο παρόν άρθρο

(ii) έχει κατάλληλα εξουσιοδοτηθεί και αναλάβει την εκπόνηση μελέτης έργου προσήκοντος σε αρχιτέκτονα ή σε πολιτικό μηχανικό· και

(iii) είναι εγγεγραμμένο στο Μητρώο Μελετητών και Επιβλέποντων Μηχανικών το οποίο τηρείται σύμφωνα με τις διατάξεις του περί Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου Νόμου·

[Σ.Σ.: Η υποπαράγραφος (iii) του όρου “μελετητής” τίθεται σε ισχύ από την ημερομηνία που καθορίζει ο Υπουργός με γνωστοποίησή του, η οποία δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας].

“μετατροπή”, “προσθήκη” ή “επισκευή”, όταν χρησιμοποιείται σε αναφορά για οικοδομές, σημαίνει οποιαδήποτε δομική μετατροπή, προσθήκη ή επισκευή με την οποία οποιαδήποτε διάσταση τέτοιας οικοδομής μετατρέπεται, αλλά δεν περιλαμβάνει:

(α) την αντικατάσταση των κεραμιδιών, πηλού ή άλλης ύλης με σκοπό να καταστήσουν υδατοστεγή οποιαδήποτε στέγη

(β) την επισκευή οποιασδήποτε υφιστάμενης θύρας της οποίας τα φύλλα δεν ανοίγουν ή προβάλλονται εντός οδού

(γ) την επισκευή οποιουδήποτε παραθύρου εξώστη ή βεράντας το οποίο δεν ανοίγει ή προβάλλεται εντός οδού

(δ) τον ασβεστοχρωματισμό, υδατοχρωματισμό, επικονίαση ή βαφή οποιουδήποτε τοίχου, οροφής, ξύλινης ή σιδερένιας κατασκευής σε οποιαδήποτε οικοδομή

(ε) την επανατοποθέτηση, επανατοποθέτηση σανίδων ή πλακακιών οποιουδήποτε πατώματος ή δαπέδου που περιέχεται εντός των εξωτερικών τοίχων οποιασδήποτε οικοδομής ή εντός οποιουδήποτε υφιστάμενου εξώστη ή βεράντας προσαρτημένου στην οικοδομή, αλλά ο οποίος δεν ανοίγει ή προβάλλεται εντός οδού.

“ομάδα διάσωσης και κατάσβεσης” σημαίνει δημόσια, εθελοντική ή ιδιωτική υπηρεσία που αναλαμβάνει τη διάσωση των ατόμων και την καταπολέμηση των πυρκαγιών·

“οδός” περιλαμβάνει οποιοδήποτε δρόμο, μονοπάτι διέλευσης ζώων, μονοπάτι, αδιέξοδο δρόμου, δίοδο, πεζόδρομο, πεζοδρόμιο ή δημόσια πλατεία·

Νοείται ότι, επιπρόσθετα προς τα ανωτέρω, για τους σκοπούς του άρθρου 17 του παρόντος Νόμου, ως “οδός” λογίζεται και οποιοδήποτε από τα ανωτέρω, το οποίο τίθεται ως όρος σε άδεια που εκδίδεται με βάση το άρθρο 3 του παρόντος Νόμου.

“οικοδομή” σημαίνει οποιαδήποτε κατασκευή, είτε από λίθους, σκυρόδεμα, πηλό, σίδηρο, ξύλο ή άλλη ύλη, και περιλαμβάνει οποιοδήποτε λάκκο και οποιοδήποτε θεμέλιο, τοίχο, στέγη, καπνοδόχο, βεράντα, εξώστη, κορωνίδα ή προεξοχή ή τμήμα οικοδομής, ή οποιοδήποτε πράγμα που είναι προσαρτημένο σε αυτή, ή οποιοδήποτε τοίχο, ανάχωμα, φράκτη, περίφραγμα ή άλλη κατασκευή που περικλείει ή οροθετεί ή έχει σκοπό να περικλείει ή να οροθετεί οποιαδήποτε γη ή χώρο.

“περιουσία” έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό από τον περί Ποινικού Κώδικα Νόμο·

“πρόσωπο” σημαίνει οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο·

“πυροπροστασία” σημαίνει τα συνολικά μέτρα που λαμβάνονται για την εξάλειψη ή τη μείωση στον ελάχιστο βαθμό των κινδύνων που προέρχονται από την εκδήλωση πυρκαγιάς και αναφέρεται στο σύνολο των εγκαταστάσεων κτιρίου, περιλαμβανομένων των δομικών προϊόντων, των υλικών, του εξοπλισμού και των συστημάτων που συμβάλλουν στην έγκαιρη και αποτελεσματική αντιμετώπιση που δημιουργείται από την εκδήλωση πυρκαγιάς·

“στηθαίο” σημαίνει προστατευτική κατασκευή που ανεγείρεται ή εγκαθίσταται μόνιμα σε βεράντες και μπαλκόνια, καθώς επίσης και σε στέγη (ταράτσα) οικοδομής, σε περίπτωση που σ’ αυτή οδηγεί κλιμακοστάσιο, και περιλαμβάνει τοίχο ή οποιαδήποτε άλλη προστατευτική κατασκευή.

“συμπλήρωση της εργασίας” σημαίνει τη με οποιονδήποτε τρόπο απομάκρυνση των μηχανημάτων και των εργατών, καθώς και τη μη εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας στην ιδιοκτησία στην οποία ανεγείρεται η οικοδομή ή εκτελείται η εργασία για συνεχή περίοδο τεσσάρων μηνών·

“Υπουργός” σημαίνει τον Υπουργό Εσωτερικών.

ΚΕΦ.96	35(I)/1999	81(I)/1999	101(I)/2006	32(I)/2008	47(I)/2011	19(I)/2016
	111(I)/2017	132(I)/2022				

Χάραξη κλπ. οδών και ανέγερση κλπ. οικοδομών απαγορεύεται χωρίς άδεια της αρμόδιας αρχής

3.-(1) Κανένα πρόσωπο δεν δύναται-

(α) να διανοίγει ή κατασκευάζει οδό

(β) να ανεγείρει ή να ανέχεται ή να επιτρέπει να ανεγείρεται οικοδομή ή να κατεδαφίζει ή να ανοικοδομεί ή να προβαίνει σε μετατροπή, προσθήκη ή επισκευή σε οποιαδήποτε υφιστάμενη οικοδομή ή να ανέχεται ή να επιτρέπει να γίνει οποιαδήποτε τέτοια κατεδάφιση ή ανοικοδόμηση ή οποιαδήποτε τέτοια μετατροπή, προσθήκη ή επισκευή

(γ) να διανοίγει ή να διαιρεί οποιαδήποτε γη (ανεξάρτητα από το αν οποιεσδήποτε άλλες οικοδομές ή οικοδομές που χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για γεωργία ή δασοκομία, υπάρχουν επ’ αυτής ή όχι) σε χωρισμένα οικόπεδα

(δ) να διαιρεί οποιαδήποτε οικοδομή (ανεξάρτητα από το αν οποιαδήποτε τέτοια διαίρεση καθιστά αναγκαία οποιαδήποτε κατασκευή ή όχι) σε χωρισμένα διαμερίσματα

(ε) να μετατρέψει ή επιτρέψει ή ανεχθεί τη μετατροπή της εγκεκριμένης χρήσης μιας οικοδομής.

(στ) να αρχίζει προβαίνοντας σε οποιαδήποτε από τις εργασίες ή από τα ζητήματα που εκτίθενται πιο πάνω,

χωρίς άδεια γι' αυτό, η οποία λαμβάνεται προηγουμένως από την αρμόδια αρχή όπως καθορίζεται στο εδάφιο (2) ή, όταν η άδεια εκδίδεται δυνάμει της δεύτερης επιφύλαξης του εδαφίου (2) του άρθρου 14, από το Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως:

Νοείται ότι, άδεια δυνάμει του παρόντος άρθρου είναι δυνατό να αφορά αποκλειστικά συγκεκριμένο τμήμα οικοδομής ή οποιαδήποτε προσαρτήματα σε αυτή και αυτή η άδεια δε θα αποτελεί άδεια για άλλα τμήματα της οικοδομής για τα οποία δεν έχει εκδοθεί άδεια μετά την εξέταση σχετικής αίτησης:

Νοείται περαιτέρω ότι, τα φωτοβολταϊκά συστήματα που εγκαθίστανται επί του κελύφους υφιστάμενης οικοδομής η οποία ανήκει σε έναν ιδιοκτήτη, δεν θεωρούνται, για τους σκοπούς του παρόντος Νόμου, προσαρτήματα σε οικοδομή και για την εγκατάστασή τους δεν απαιτείται η έκδοση άδειας από την αρμόδια αρχή δυνάμει των διατάξεων του παρόντος άρθρου, νοουμένου ότι η εν λόγω οικοδομή δεν έχει κηρυχθεί ως διατηρητέα ή ως αρχαίο μνημείο και δεν εμπίπτει σε ελεγχόμενη περιοχή με βάση τον περί Αρχαιοτήτων Νόμο ή σε ζώνη προστασίας αρχαιολογικού χώρου ή σε ειδική ζώνη αερολιμένα:

Νοείται έτι περαιτέρω ότι, στις περιπτώσεις υφιστάμενων οικοδομών οι οποίες ανήκουν σε πέραν του ενός ιδιοκτήτη, για την εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων επί του κελύφους αυτών, εφαρμόζονται οι διατάξεις της παραγράφου (β) του εδαφίου (2) του άρθρου 38 του περί Προώθησης και Ενθάρρυνσης της Χρήσης των Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας Νόμου.

(1Α) Για οικοδομή που αποτελείται από περισσότερες της μιας μονάδες, οι οποίες μπορούν να λειτουργήσουν αυτοτελώς, ταυτόχρονα με την άδεια οικοδομής, εκδίδεται άδεια για τη διαίρεση της οικοδομής στις επιμέρους μονάδες, στις οποίες, όπου αυτό ισχύει, περιλαμβάνει κάθε κοινόχρηστο χώρο και κάθε κοινόχρηστο χώρο με αποκλειστικά δικαιώματα:

Νοείται ότι, σε περίπτωση τέτοιας οικοδομής, στην αίτηση για έκδοση άδειας οικοδομής και διαίρεσης καθορίζονται επακριβώς οι επιμέρους αυτοτελείς μονάδες, οι κοινόχρηστοι χώροι με αποκλειστικά δικαιώματα χρήσης για κάθε μονάδα, οι κοινόχρηστοι χώροι και τα υπολειπόμενα, μη αξιοποιούμενα δικαιώματα ανάπτυξης:

Νοείται περαιτέρω ότι, για οικοδομή που ανεγέρθηκε πριν από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικού) Νόμου του 2011, η αρμόδια αρχή, μετά από αίτηση για άδεια διαίρεσης για τον καθορισμό των επιμέρους αυτοτελών μονάδων, η οποία υποβάλλεται από τον κάτοχο άδειας ή από οποιοδήποτε πρόσωπο έχει συμφέρον στην οικοδομή ή στο διαχωρισμό ή αυτεπάγγελτα, έπειτα από σχετική πληροφόρηση από το Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, εκδίδει άδεια διαίρεσης της οικοδομής:

Νοείται έτι περαιτέρω ότι, σε περίπτωση έκδοσης άδειας διαίρεσης κατόπιν αίτησης που υποβάλλεται από οποιοδήποτε πρόσωπο έχει συμφέρον στην οικοδομή ή στο διαχωρισμό ή αυτεπάγγελτα, η αρμόδια αρχή είναι δυνατό να απαιτεί την καταβολή των σχετικών δικαιωμάτων από το εν λόγω πρόσωπο· σε περίπτωση άρνησης καταβολής των δικαιωμάτων, η αρμόδια αρχή ενημερώνει κατάλληλα το Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ώστε τα οφειλόμενα δικαιώματα να καταβάλλονται πριν από τη μεταβίβαση και εγγραφή μονάδας στον ιδιοκτήτη ή σε πρόσωπο που έχει συμφέρον στην οικοδομή.

(1Β) Ανεξάρτητα από τις διατάξεις του παρόντος Νόμου ή των Κανονισμών που εκδίδονται δυνάμει αυτού, σε περίπτωση συνιδιοκτησίας, αίτηση για τη χορήγηση άδειας για διαίρεση ακίνητης ιδιοκτησίας υποβάλλεται και υπογράφεται από οποιονδήποτε εκ των συνιδιοκτητών, νοουμένου ότι είναι σύμφωνη με απόφαση του Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας δυνάμει των διατάξεων του εδαφίου (9) του άρθρου 29 του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου.

(2) Η αρμόδια αρχή εντός-

(α) οποιασδήποτε περιοχής Δήμου, είναι το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου αυτού:

Νοείται ότι, αν δημοτικό συμβούλιο που ασκεί τις εξουσίες του εντός περιοχής Δήμου άλλου από τους Δήμους Λευκωσίας, Λεμεσού, Αμμοχώστου, Λάρνακας, Πάφου και Κερύνειας κρίνει ότι δεν είναι σε θέση να εκπληρώσει τα καθήκοντα που ανατέθηκαν σ' αυτό δυνάμει των διατάξεων του Νόμου αυτού, λόγω αδυναμίας του να ιδρύσει ή να διατηρεί τις αναγκαίες τεχνικές υπηρεσίες, τότε δύναται να ζητήσει, με αίτησή του προς τον Υπουργό Εσωτερικών, τη δωρεάν παροχή των αναγκαίων τεχνικών υπηρεσιών για εκπλήρωση των καθηκόντων του από τις αρμόδιες υπηρεσίες της Δημοκρατίας σύμφωνα με το Νόμο, μέχρι να ιδρύσει ή να διατηρεί τις αναγκαίες τεχνικές υπηρεσίες προς ικανοποίηση του Υπουργού Εσωτερικών.

(β) Οποιασδήποτε περιοχής, η οποία δεν είναι περιοχή Δήμου, είναι ο Έπαρχος της Επαρχίας:

Νοείται ότι αντί του Επάρχου το Υπουργικό Συμβούλιο δύναται να διορίζει ως αρμόδια αρχή για τέτοια περιοχή συμβούλιο που αποτελείται από όχι περισσότερα από έξι πρόσωπα μαζί με τον Έπαρχο ως Πρόεδρο:

Νοείται περαιτέρω ότι σε οποιαδήποτε περιοχή Κοινοτικού Συμβουλίου το Υπουργικό Συμβούλιο δύναται να διορίζει ως αρμόδια αρχή για τη συγκεκριμένη περιοχή το Κοινοτικό Συμβούλιο το οποίο καθιρύεται για την περιοχή αυτή δυνάμει των διατάξεων του περί Κοινοτήτων Νόμου.

(3)(α) Όταν η αρμόδια αρχή είναι το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου, ο Δήμαρχος ή ο Αντιδήμαρχος του Δήμου αυτού ή οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο που είναι εξουσιοδοτημένο από τέτοιο Δήμο για αυτό έχει, και πάντοτε θεωρείται ότι είχε, εξουσία να εκδίδει οποιαδήποτε άδεια, γνωστοποίηση ή οποιαδήποτε άλλη πράξη ή έγγραφο την οποία η αρμόδια αυτή αρχή έχει εξουσία να εκδίδει δυνάμει των διατάξεων του Νόμου αυτού

(β) όταν η αρμόδια αρχή είναι σώμα που διορίζεται από το Υπουργικό Συμβούλιο όπως προνοείται στο εδάφιο (2), ο Πρόεδρος αυτού ή οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο που είναι εξουσιοδοτημένο από τον Πρόεδρο για αυτό έχει, και πάντοτε θεωρείται ότι είχε, εξουσία να εκδίδει οποιαδήποτε άδεια, γνωστοποίηση ή οποιαδήποτε άλλη πράξη ή έγγραφο την οποία η αρμόδια αυτή αρχή έχει εξουσία να εκδίδει δυνάμει των διατάξεων του Νόμου αυτού

(γ) οποιαδήποτε άδεια, γνωστοποίηση ή άλλη πράξη ή έγγραφο, που εκδίδεται όπως στην παράγραφο (α) ή (β) κατά και μετά την ημέρα του Σεπτεμβρίου 1946, θεωρείται ότι εκδόθηκε κανονικά δυνάμει των διατάξεων του εδαφίου αυτού.

(4) Όταν η αρμόδια αρχή είναι το Δημοτικό Συμβούλιο Δήμου, το Συμβούλιο αυτό δύναται, από καιρό σε καιρό να εκχωρεί σε εκτελεστική επιτροπή που αποτελείται από όχι περισσότερα από τρία μέλη του Συμβουλίου αυτού όλες ή οποιοσδήποτε από τις εξουσίες που χορηγούνται στο Συμβούλιο δυνάμει των διατάξεων του Νόμου αυτού.

(5) Όταν για οποιοδήποτε λόγο διορίζεται σώμα για να έχει τις εξουσίες και να εκτελεί τα καθήκοντα Δημοτικού Συμβουλίου σε σχέση με οποιοδήποτε Δήμο, το σώμα αυτό θεωρείται, κατά τη διάρκεια της περιόδου του διορισμού, η αρμόδια αρχή για τους σκοπούς του Νόμου αυτού αναφορικά με το Δήμο αυτό και, σε οποιαδήποτε τέτοια περίπτωση, οι εξουσίες και τα καθήκοντα του Δημάρχου και Αντιδημάρχου του Δήμου αυτού, όπως προνοείται στο Νόμο αυτό, περιέρχονται και ασκούνται αντίστοιχα από τον Πρόεδρο και Αντιπρόεδρο του σώματος αυτού.

ΚΕΦ.96	37(I)/1997	73(I)/2000	157(I)/2000	26(I)/2002	32(I)/2008	47(I)/2011
	152(I)/2011	40(I)/2015	19(I)/2016	17(I)/2019	60(I)/2023	

Τύπος και διαδικασία υποβολής αίτησης, κ.τ.λ.

3Α(1)(α) Ο Υπουργός δύναται, αφού διαβουλευθεί με τις αρμόδιες αρχές, όπως, με διάταγμα, καθορίζει -

(i) τον τύπο και τον τρόπο υποβολής αίτησης για έκδοση άδειας για οποιαδήποτε οδό ή οικοδομή με βάση τον παρόντα Νόμο,

(ii) τη διαδικασία υποβολής και εξέτασης αίτησης για έκδοση άδειας, περιλαμβανομένου του χρονικού περιθωρίου για την ολοκλήρωση της εξέτασης.

(β) Προς επίτευξη των σκοπών του παρόντος Νόμου, ο Υπουργός δύναται, εφόσον κρίνει ότι τούτο είναι αναγκαίο ή επιθυμητό, να εκδίδει οδηγίες προς τις αρμόδιες αρχές, για συντονισμό των χειρισμών θεμάτων που ρυθμίζονται δυνάμει της παραγράφου (α).

32(I)/2008

Ειδική διάταξη αναφορικά με αίτηση για άδεια σε ειδικές περιπτώσεις

3Β. (1) Ανεξάρτητα από τις διατάξεις του παρόντος Νόμου ή των δυνάμει αυτού εκδιδόμενων Κανονισμών, αίτηση για χορήγηση οποιασδήποτε άδειας που η αρμόδια αρχή έχει εξουσία να εκδίδει δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου, όταν-

(α) η πολεοδομική άδεια έχει εκδοθεί δυνάμει του άρθρου 90 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, υπογράφεται από τα πρόσωπα που, σύμφωνα με τις διατάξεις του πιο πάνω άρθρου, δικαιούνται να υπογράψουν την αίτηση για πολεοδομική άδεια· και

(β) δεν απαιτείται η προηγούμενη έκδοση πολεοδομικής άδειας δυνάμει του παρόντος Νόμου ή των δυνάμει αυτού εκδιδόμενων Κανονισμών, υπογράφεται από τα ακόλουθα πρόσωπα:

(i) Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας, 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 οποιαδήποτε αρμόδια αρχή ή που τούτο εμφανώς προκύπτει από συμφωνία διανομής που είναι υπογεγραμμένη από όλους τους συνιδιοκτήτες·

(ii) σε περίπτωση που η αίτηση αφορά άσκηση εγγεγραμμένου δικαιώματος ανάπτυξης, 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· και

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

(2) Σε περίπτωση που εφαρμόζονται οι πρόνοιες της παραγράφου (β) του εδαφίου (1), ακολουθείται η πιο κάτω διαδικασία:

(α) Η αίτηση γνωστοποιείται στους υπόλοιπους συνιδιοκτήτες και, αν για οποιοδήποτε λόγο η γνωστοποίηση δεν καθίσταται δυνατή, δημοσιεύεται σχετική ειδοποίηση σε δύο (2) τουλάχιστο ημερήσιες εφημερίδες κατά τον τύπο που εκάστοτε καθορίζεται από τον Υπουργό·

(β) στις περιπτώσεις των υποπαραγράφων (i) και (iii) της παραγράφου (β) του εδαφίου (1), 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 αρχή· και

(γ) η αρμόδια αρχή, πριν τη χορήγηση άδειας κατόπιν αίτησης που υποβάλλεται δυνάμει της παραγράφου (β) του εδαφίου (1), δύναται να καλέσει τους συνιδιοκτήτες που υπέβαλαν ένσταση για να τους ακούσει.

77(I)/2011

Προϋποθέσεις έκδοσης άδειας δυνάμει του άρθρου 3

4.-(1) Ουδμία άδεια εκδίδεται σύμφωνα με το άρθρο 3, εκτός αν η αρμόδια αρχή ικανοποιείται ότι αυτή αφορά εργασία, για την οποία υποβάλλεται αίτηση και η οποία είναι σύμφωνη με τις διατάξεις του παρόντος Νόμου και τους δυνάμει αυτού εκδιδόμενους Κανονισμούς και το περιεχόμενο πολεοδομικής άδειας που χορηγείται με βάση τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο του 1972, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται.

Νοείται ότι ο έλεγχος που ασκείται από την αρμόδια αρχή με βάση τον παρόντα Νόμο, περιορίζεται μόνο σε θέματα που εμπίπτουν στις διατάξεις του παρόντος Νόμου και δεν επεκτείνεται σε θέματα που εμπίπτουν στις διατάξεις άλλων εξειδικευμένων νομοθεσιών.

(2) Ανεξάρτητα από τις πρόνοιες του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου του 1972 μέχρι 2011 ή οποιουδήποτε Γενικού ή Ειδικού Διατάγματος Ανάπτυξης που εκδίδεται δυνάμει των εν λόγω Νόμων, η αρμόδια αρχή είναι δυνατό να εκδίδει άδεια σε περιπτώσεις αιτήσεων για οικιστική ανάπτυξη που δεν είναι σύμφωνες με χορηγηθείσα πολεοδομική άδεια ή σε περιπτώσεις που προνοούνται σε Γενικό ή σε Ειδικό Διάταγμα Ανάπτυξης που εκδίδεται με βάση τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται, καθόσον αφορά –

(α) την εσωτερική οργάνωση κάθε αυτοτελούς μονάδας που προνοείται σε άδεια που χορηγήθηκε,

(β) την τροποποίηση της διαρρύθμισης των χώρων στάθμευσης που προνοούνται σε πολεοδομική άδεια, νοουμένου ότι αυτοί λειτουργούν με επάρκεια,

(γ) την τοποθέτηση των ανοιγμάτων στις όψεις οικοδομής,

(δ) το ύψος ορόφου οικοδομής και το συνολικό ύψος της οικοδομής, όταν ο αριθμός ορόφων δεν υπερβαίνει τον επιτρεπόμενο,

(ε) το ύψος περιτειχίσματος οικοδομής,

(στ) κάθε άλλο θέμα που ορίζεται με διάταγμα του Υπουργού, που δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, με όρους και υπό τις προϋποθέσεις που καθορίζονται σε αυτό, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται ουσιασώς οι ανέσεις εφαιπόμενων ιδιοκτησιών ή ιδιοκτησιών στην περιοχή της οικοδομής.

ΚΕΦ.96 81(I)/1999 32(I)/2008 47(I)/2011

Οικοδομές σε τεμάχια γης από διαιρέση ή διανομή

4Α. Τηρουμένων των διατάξεων του Νόμου αυτού και των εκάστοτε σε ισχύ Κανονισμών που εκδίδονται δυνάμει αυτού, επιτρέπεται η χορήγηση άδειας δυνάμει του άρθρου 3 του Νόμου αυτού, για την ανέγερση οικοδομής σε τεμάχιο γης που προέκυψε από διαιρέση ή διανομή γης που έγινε δυνάμει των διατάξεων του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησης) Νόμου ή οποιουδήποτε νόμου που τροποποιεί ή που αντικαθιστά αυτόν, μόνο στις ακόλουθες περιπτώσεις:

(α) Για την ανέγερση οικοδομής σε τέτοιο τεμάχιο που βρίσκεται εντός περιοχής υδατοπρομήθειας, όπως αυτή καθορίζεται στην παράγραφο (γ) του εδαφίου (3) του άρθρου 9 του Νόμου αυτού, ή εντός τουριστικής ζώνης ή εντός ζώνης για ειδικές βιομηχανίες ή επαγγέλματα, όπως η ζώνη αυτή ήθελε καθοριστεί από την Αρμόδια Αρχή με έγκριση του Υπουργικού Συμβουλίου, δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 14 του Νόμου αυτού:

Νοείται ότι, κατά τη χορήγηση άδειας δυνάμει των διατάξεων της παρούσας παραγράφου, η Αρμόδια Αρχή έχει εξουσία, τηρουμένων των εκάστοτε σε ισχύ Κανονισμών, να επιβάλλει όρους που εκτίθενται στην άδεια, τόσο δυνάμει της παραγράφου (β) του εδαφίου (1) του άρθρου 9 του Νόμου αυτού, όσο και δυνάμει της παραγράφου (γ) του ίδιου εδαφίου, ως αν να επρόκειτο για άδεια για τη διάνοιξη ή τη διαίρεση γης για οικοδομικούς σκοπούς.

(β) Για την ανέγερση μέχρι δύο κατοικιών σε τέτοιο τεμάχιο που βρίσκεται εκτός περιοχής υδατοπρομήθειας, όπως αυτή καθορίζεται πιο πάνω κατόπι άδειας της Αρμόδιας Αρχής, η οποία χορηγείται εφόσον ικανοποιούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

(i) η κατοικία στην οποία αναφέρεται η αίτηση προορίζεται να χρησιμοποιηθεί για τη μόνιμη ή την περιοδική στέγαση του ίδιου του αιτητή ή των τέκνων του. Για τους σκοπούς της παρούσας υποπαραγράφου στον όρο "αιτητής" περιλαμβάνεται και κάθε νομικό πρόσωπο του οποίου μόνιμοι μέτοχοι είναι οποιοιδήποτε από τους ακόλουθους, δηλαδή ο σύζυγος ή η σύζυγος ή τα τέκνα αυτών και η κατοικία στην οποία αναφέρεται η αίτηση προορίζεται για τη μόνιμη ή την περιοδική στέγαση οποιουδήποτε απ' αυτούς και

(ii) το τέτοιο τεμάχιο γης εφάπτεται με δημόσια οδό που είναι εγγεγραμμένη στα βιβλία του Επαρχιακού Κτηματολογίου και που ικανοποιεί την Αρμόδια Αρχή ή

(iii) το τέτοιο τεμάχιο γης έχει ως προσπέλαση δικαίωμα διόδου μήκους γύρω στα 300 μέτρα και πλάτος όχι λιγότερο από 3,65 μέτρα, νοούμενου ότι η κατοικία στην οποία αναφέρεται η αίτηση θα τοποθετείται σε απόσταση τουλάχιστον 7,60 μέτρα από τα όρια της διόδου αυτής:

Νοείται ότι η Αρμόδια Αρχή δύναται να επιτρέψει την ανέγερση δεύτερης κατοικίας σε τεμάχιο γης που έχει ως προσπέλαση δικαίωμα διόδου πλάτους λιγότερου από 12 πόδια αλλά όχι λιγότερα από 3 μέτρα εφόσον κατά την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικού) Νόμου του 1987 υπήρχε σε τέτοιο τεμάχιο γης άλλη κατοικία.

(γ) Για την ανέγερση οικοδομής για χρήση για γεωργικούς ή κτηνοτροφικούς σκοπούς.

ΚΕΦ.96

Διάταγμα εξαιρέσης από την υποχρέωση εξασφάλισης άδειας

4B.-(1)Ο Υπουργός δύναται όπως, με αιτιολογημένο διάταγμα, το οποίο δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, εξαιρεί οποιεσδήποτε κατηγορίες κατασκευών που εμπίπτουν στον όρο "οικοδομή" και ορίζονται στο διάταγμα, από την υποχρέωση εξασφάλισης οποιασδήποτε άδειας δυνάμει του παρόντος Νόμου.

(2)Διάταγμα δυνάμει του εδαφίου (1) είναι δυνατόν να εκδοθεί –

(α)ως "Γενικό Διάταγμα Εξαιρέσης", το οποίο εφαρμόζεται γενικά σε κάθε οικοδομή, υπό τους όρους που δυνατό να καθορίζονται στο διάταγμα, ή

(β)ως "Ειδικό Διάταγμα Εξαιρέσης", το οποίο εφαρμόζεται ειδικά μόνο σε κάθε οικοδομή ή ακίνητη ιδιοκτησία που βρίσκεται σε περιοχή που καθορίζεται στο διάταγμα ή σε κατηγορία οικοδομών που ορίζεται στο διάταγμα.

(3) Οικοδομή, που έχει εξαιρεθεί δυνάμει των εδαφίων (1) και (2) της υποχρέωσης εξασφάλισης οποιασδήποτε άδειας δυνάμει του παρόντος Νόμου, θεωρείται ως αδειούχα οικοδομή, για τους σκοπούς οποιουδήποτε νόμου ή κανονισμού που απαιτεί, ως προϋπόθεση εφαρμογής του, την ύπαρξη άδειας δυνάμει του παρόντος Νόμου.

(4) Για τους σκοπούς του παρόντος άρθρου, ως κατηγορίες κατασκευών θεωρούνται-

(α) οικοδομές, με εμβαδό μικρότερο των είκοσι (20) τετραγωνικών μέτρων,

(β) βοηθητικές οικοδομές, με εμβαδό μικρότερο των είκοσι (20) τετραγωνικών μέτρων,

(γ) οικοδομές, με εμβαδό μικρότερο των πενήντα (50) τετραγωνικών μέτρων, που αφορούν γεωργικές και κτηνοτροφικές εργασίες,

(δ) κατασκευή ή/και ανακατασκευή τοίχων αντιστήριξης με παραδοσιακό τρόπο δόμησης στο φυσικό περιβάλλον,

(ε) προσαρτήματα σε οικοδομές, όπως ντεπόζιτα νερού στην οροφή της οικοδομής, αντένες τηλεόρασης, κλιματιστικές συσκευές στο εξωτερικό της οικοδομής, σταθμοί ραδιοεπικοινωνίας που τοποθετούνται σε νόμιμα ανεγερθέντες ιστούς και άλλα παρόμοια φύσης προσαρτήματα σε οικοδομές·

(στ) προσθήκες και μετατροπές, μικρής κλίμακας, οι οποίες δεν επηρεάζουν την ασφάλεια των οικοδομών, δεν αυξάνουν το επιτρεπόμενο δομήσιμο εμβαδό, δεν αλλοιώνουν την εξωτερική αισθητική των οικοδομών και δεν επηρεάζουν ουσιαστικά τις ανέσεις των εφαπτόμενων ιδιοκτησιών ή τμημάτων της ιδιοκτησίας:

Νοείται ότι, προσθήκες και μετατροπές μικρής κλίμακας είναι μετατροπές που δεν υπερβαίνουν το δέκα τοις εκατόν (10%) του συνολικού υφιστάμενου δομημένου εμβαδού της οικοδομής και δεν ξεπερνούν τα πενήντα (50) τετραγωνικά μέτρα:

Νοείται περαιτέρω ότι, μετατροπές που αφορούν ενεργειακή αναβάθμιση της οικοδομής θεωρούνται ως μετατροπές μικρής κλίμακας, εφόσον δεν υπερβαίνουν το επιτρεπόμενο δομήσιμο εμβαδό της ιδιοκτησίας και δεν αφορούν ανακαίνιση μεγάλης κλίμακας, όπως αυτή ορίζεται στους περί Οδών και Οικοδομών (Ενεργειακή Απόδοση των Κτιρίων) Κανονισμούς του 2006 και 2014.

32(I)/2008 19(I)/2016

Εξαίρεση από την υποχρέωση εξασφάλισης άδειας

4Γ. Ανεξάρτητα από τις διατάξεις του παρόντος Νόμου και των δυνάμει αυτού εκδιδόμενων Κανονισμών, εξαιρούνται από την υποχρέωση εξασφάλισης άδειας δυνάμει του παρόντος Νόμου και θεωρούνται ως αδειούχες οικοδομές, υπό τους όρους και τις προϋποθέσεις που καθορίζονται σε διάταγμα του Υπουργού, οι κατασκευές με εμβαδόν που δεν υπερβαίνει τα δέκα (10) τετραγωνικά μέτρα, οι οποίες ανεγείρονται σε ιδιόκτητο τεμάχιο σε περιοχές υπαίθρου, εξαιρουμένων των ζωνών και περιοχών προστασίας, για σκοπούς φύλαξης εργαλείων ή οικόσιτων ζώων και/ή πουλερικών.

143(I)/2018

Διάρκεια άδειας και ανανέωση

5.-(1) Η άδεια, που εκδίδεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου αυτού, ισχύει για περίοδο τριών ετών από την ημερομηνία της έκδοσης της:

Νοείται ότι, αν για τις ίδιες εργασίες έχει χορηγηθεί κατ' αίτηση πολεοδομική άδεια, σύμφωνα με τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο, η αρμόδια αρχή είναι δυνατό σε κατάλληλες περιπτώσεις, περιλαμβανόμενης της αλλαγής του πολεοδομικού καθεστώτος της περιοχής της αίτησης, να ορίζει την περίοδο ισχύος της άδειας που εκδίδεται με βάση τον παρόντα Νόμο, ώστε αυτή να ισχύει μόνο για όσο χρόνο ισχύει η αντίστοιχη πολεοδομική άδεια.

(2) Επιτρέπεται η ανανέωση της άδειας κατ' αίτηση του κατόχου της, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) Αν για τις ίδιες εργασίες έχει εκδοθεί πολεοδομική άδεια κατ' αίτηση, κατά τις διατάξεις του άρθρου 23 των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμων, η άδεια ανανεώνεται για όσο διάστημα ανανεώνεται και ισχύει και η οικεία πολεοδομική άδεια, κατά τις διατάξεις του άρθρου 28 του ίδιου αυτού νόμου:

(β) στις υπόλοιπες περιπτώσεις η άδεια ανανεώνεται εφόσον οι εργασίες στις οποίες αναφέρεται η άδεια άρχισαν αλλά δεν συμπληρώθηκαν, είναι ουσιαστικές και τελούν υπό ενεργό εκτέλεση κατά τη λήξη της ισχύος της άδειας.

(3) Επιτρέπεται η ανανέωση της άδειας κατ' εξαίρεση των διατάξεων της παραγράφου (β) του προηγούμενου εδαφίου, για όσο χρόνο δικαιολογείται από τις περιστάσεις, στις ακόλουθες περιπτώσεις:

(α) Προκειμένου για άδεια που εκδίδεται κατά τις διατάξεις της παραγράφου (α) ή (γ) του εδαφίου (1) του άρθρου 3 του παρόντος Νόμου, αν οι εργασίες διάνοιξης ή κατασκευής οδού ή διαχωρισμού της γης σε οικοπέδα δεν άρχισαν κατά τη διάρκεια της αρχικής ισχύος της άδειας ένεκα της μη έγκαιρης οροθέτησης από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, εφόσον η σχετική αίτηση για οροθέτηση υποβλήθηκε στο αρμόδιο τμήμα μέσα σε προθεσμία τριών μηνών από την ημερομηνία της έκδοσης της άδειας και δεν αποσύρθηκε έκτοτε και

(β) προκειμένου για οποιαδήποτε άδεια, αν οι εργασίες στις οποίες αναφέρεται η άδεια δεν άρχισαν κατά τη διάρκεια της αρχικής ισχύος της άδειας, ένεκα του ότι εκκρεμεί ενώπιον του Δικαστηρίου Ελέγχου Ενοικιάσεων διαδικασία για την ανάκτηση της κατοχής του ακινήτου το οποίο αφορά η άδεια, κατά τις διατάξεις του εκάστοτε ισχύοντος περί Ενοικιοστασίου Νόμου, εφόσον η διαδικασία αυτή άρχισε είτε πριν από την έκδοση της άδειας είτε κατά τη διάρκεια της αρχικής ισχύος της άδειας.

(4) Η ανανέωση ισχύει για περίοδο δύο ετών από την ημερομηνία της λήξης της αρχικής ισχύος της άδειας. Επιτρέπονται και περαιτέρω ανανεώσεις της ισχύος άδειας για περίοδο ενός έτους, εφόσον συντρέχουν οι

προϋποθέσεις για την αρχική ανανέωση, που καθορίζονται στα εδάφια (2) και (3) του άρθρου αυτού.

(5) Κατά την ανανέωση της άδειας η αρμόδια αρχή έχει εξουσία να τροποποιεί τους όρους υπό τους οποίους εκδόθηκε αρχικά η άδεια ή να επιβάλλει νέους όρους ή και να απορρίπτει την αίτηση για ανανέωση, νοουμένου ότι η εξουσία αυτή απορρέει από μεταγενέστερη της έκδοσης και ισχύουσα κατά την ανανέωση κανονιστική διάταξη ή διοικητικής φύσεως γνωστοποίηση, και οι τροποποιημένοι ή νέοι όροι ή η απόρριψη αφορούν στο μη εκτελεσθέν μέρος των εργασιών στις οποίες αναφέρεται η άδεια και δεν επηρεάζουν ουσιαστικά το ήδη εκτελεσθέν.

(6) Σε ό,τι αφορά άδεια που εκδόθηκε πριν από την έναρξη της ισχύος του παρόντος Νόμου ισχύουν τα ακόλουθα:

(α) Σε περίπτωση που δεν έχουν παρέλθει τρία έτη από την ημερομηνία της έκδοσης της άδειας, η ισχύς της παρατείνεται, υπό την επιφύλαξη του εδαφίου (1) του άρθρου 5, για περίοδο τριών ετών από την ημερομηνία της έκδοσης της

(β) σε περίπτωση που έχουν παρέλθει τρία έτη από την ημερομηνία της έκδοσης της άδειας, επιτρέπεται υπό τις προϋποθέσεις των εδαφίων (2) και (3), η ανανέωση της άδειας για περίοδο ενός έτους, από την ημερομηνία της ανανέωσης, νοουμένου ότι ο κάτοχος αυτής θα υποβάλει προς τούτο αίτηση μέσα σε προθεσμία τριών μηνών από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του παρόντος Νόμου.

Επιτρέπεται η εκ νέου ανανέωση της άδειας σύμφωνα με όσα ορίζονται στο εδάφιο (4) του άρθρου αυτού

(γ) οι διατάξεις του εδαφίου (5) ισχύουν κατά πάντα και στην προκειμένη περίπτωση.

ΚΕΦ.96 47(I)/2011

Εξουσία απαίτησης κατασκευής οδού ή κατάθεσης μεριδίου που αναλογεί στη δαπάνη κατασκευής

6.-(1) Η αρμόδια αρχή κατά τη χορήγηση άδειας για διάνοιξη οδού δυνάμει του εδαφίου (3), δύναται να επιβάλει όρο, ότι ο κάτοχος της άδειας θα κατασκευάσει την οδό εντός τέτοιου χρόνου ως ήθελε οριστεί στην άδεια ή θα καταθέσει στην αρμόδια αρχή τέτοιο ποσό χρημάτων, όπως σύμφωνα με τη γνώμη της αρμόδιας αρχής θα ήταν το μερίδιο του κατόχου της άδειας που αναλογεί στην υπολογιζόμενη δαπάνη κατασκευής της οδού ως συνόλου, αφού ληφθεί υπόψη το μήκος της πρόσφυσης της ιδιοκτησίας αυτού που συνορεύει με την οδό αυτή.

(2) Κάθε ποσό χρημάτων που κατατίθεται στην αρμόδια αρχή όπως προνοείται στο εδάφιο (1), χρησιμοποιείται από την αρμόδια αρχή για την κατασκευή της οδού σχετικά με την οποία έγινε η κατάθεση αυτή.

ΚΕΦ.96

Κατεδάφιση οικοδομών σε επικίνδυνη κατάσταση

7. Όταν η κατεδάφιση, μετατροπή ή επισκευή οποιασδήποτε οικοδομής, καθίσταται αναγκαία με σκοπό τη διασφάλιση της ασφάλειας της οικοδομής ή οποιασδήποτε άλλης οικοδομής που γειτονεύει στενά με αυτή ή οποιασδήποτε διαβάτη σε οποιαδήποτε οδό και δεν είναι εύλογα δυνατό να ληφθεί προηγούμενη άδεια γι' αυτό, η τέτοια κατεδάφιση, μετατροπή ή επισκευή δύναται να πραγματοποιηθεί αμέσως, νοουμένου ότι έγγραφη γνωστοποίηση γι' αυτό δίνεται στην αρμόδια αρχή εντός είκοσι τεσσάρων ωρών από τη δημιουργία της ανάγκης αυτής.

ΚΕΦ.96

Σχέδια κλπ. θα προσάγονται

8.-(1) Πριν από τη χορήγηση άδειας δυνάμει του άρθρου 3, η αρμόδια αρχή δύναται να απαιτήσει την προσαγωγή τέτοιων σχεδίων, σχεδιαγραμμάτων και υπολογισμών ή δύναται να απαιτήσει να δοθεί τέτοια περιγραφή της εργασίας που σκοπεύεται ως ήθελε φανεί αναγκαίο και επιθυμητό σε αυτή και δύναται να απαιτήσει τη μετατροπή των τέτοιων σχεδίων, σχεδιαγραμμάτων και υπολογισμών που προσάχθηκαν με αυτό τον τρόπο, ειδικά-

(α) για το σκοπό διασφάλισης καταλλήλων συνθηκών υγείας και ασφάλειας αναφορικά με την οικοδομή στην οποία αφορούν τέτοια σχέδια, σχεδιαγράμματα και υπολογισμοί·

(β) με σκοπό διατήρησης του ομοιόμορφου ή καταλλήλου χαρακτήρα και ρυθμού των οικοδομών που ανεγέρθηκαν ή που θα ανεγερθούν στην περιοχή στην οποία βρίσκεται το οικόπεδο·

(γ) για το γενικό σκοπό διασφάλισης κατάλληλων συνθηκών υγείας, υγιεινής, ασφάλειας, επικοινωνίας, άνεσης και διευκολύνσεων στην περιοχή στην οποία πρόκειται να διεξαχθεί η εργασία που σκοπεύεται·

(δ) με σκοπό διασφάλιση της περαιτέρω βελτίωσης του οδικού δικτύου της περιοχής·

(ε) προς διασφάλιση της ασφαλούς πρόσβασης και χρήσης από όλα τα άτομα, περιλαμβανομένων των ατόμων με αναπηρία και των ατόμων με μειωμένη κινητικότητα·

(στ) προς διασφάλιση της ασφάλειας των μηχανολογικών και ηλεκτρικών εγκαταστάσεων·

(ζ) προς διασφάλιση της ενεργειακής απόδοσης της οικοδομής·

(η) προς διασφάλιση της πυρασφάλειας της οικοδομής, ώστε να περιορίζεται η εξάπλωση της φωτιάς εντός και εκτός της οικοδομής και να διασφαλίζεται η ασφάλεια των ενοίκων, των περιοίκων και των ομάδων διάσωσης και κατάσβεσης·

(θ) προς διασφάλιση της ορθολογιστικής χρήσης του ύδατος.

(2)(α) Ειδικά όσον αφορά τους στατικούς υπολογισμούς αρμόδια αρχή ελέγχει και έχει την ευθύνη αν υποβλήθηκαν οι αναγκαίοι στατικοί υπολογισμοί, αν αυτοί φέρουν την υπογραφή του μελετητή του έργου, αν αντιστοιχούν προς την κατασκευή για την οποία υποβλήθηκαν, αν ακολουθήθηκαν τα πρότυπα, οι κώδικες πρακτικής και ο αντισεισμικός κώδικας που ισχύουν κατά την ημέρα της υποβολής τους, αν το πρόγραμμα του ηλεκτρονικού υπολογιστή που ακολουθήθηκε είναι εγκεκριμένο από το Επιστημονικό Τεχνικό Επιμελητήριο, και γενικά ασκεί έλεγχο σε ο,τιδήποτε κρίνεται αναγκαίο προς επίτευξη των κατά το παρόν άρθρο σκοπών. Ο έλεγχος της αρμόδιας αρχής δεν απαλλάσσει το μελετητή του έργου από την ευθύνη για τους στατικούς υπολογισμούς που αυτός υπογράφει.

(β) Οι πρόνοιες της παρούσας παραγράφου τίθενται σε ισχύ από την 1η Ιουνίου, 1993.

ΚΕΦ.96	81(I)/1999	157(I)/2000	101(I)/2006	111(I)/2017	143(I)/2017
--------	------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Υπογραφή σχεδίων, μελετών κλπ. και εξαιρέσεις

8Α.-(1) Όλα τα σχέδια, σχεδιαγράμματα, μελέτες, συγγραφές, υπολογισμοί και οποιοδήποτε άλλο έγγραφο, τα οποία υποβάλλονται δυνάμει του παρόντος Νόμου στην αρμόδια αρχή για την έκδοση άδειας, θα φέρουν την υπογραφή και τον τίτλο του προσώπου το οποίο τα ετοίμασε, το οποίο πρέπει να έχει μια από τις άδειες άσκησης επαγγέλματος, που χορηγούνται δυνάμει των διατάξεων των περί Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου Νόμων του 1990 έως 1997.

(2) Ανεξάρτητα από τα διαλαμβανόμενα στον παρόντα Νόμο όλα τα εκπονούμενα σχέδια, σχεδιαγράμματα, συγγραφές, μελέτες, υπολογισμοί και οποιοδήποτε άλλο έγγραφο σχετικό με τα πιο πάνω, τα οποία αφορούν οποιαδήποτε οικοδομή, μετατροπή, προσθήκη, επισκευή οικοδομής ή διάνοιξη οδού, και τα οποία υποβάλλονται στην αρμόδια αρχή για έκδοση άδειας, υποβάλλονται και υπογράφονται από τα ακόλουθα πρόσωπα:

(α) Ότι εκπονείται σε σχέση με αρχιτεκτονική εργασία, από αρχιτέκτονα μελετητή

(β) ότι εκπονείται σε σχέση με εργασία πολιτικού μηχανικού, από πολιτικό μηχανικό μελετητή.

(3) Οι διατάξεις του εδαφίου (2) δεν εφαρμόζονται στα πρόσωπα τα οποία ήταν εγγεγραμμένα, κατά την 4η Νοεμβρίου 1993, στα μητρώα του καταργηθέντος περί Αρχιτεκτόνων και Πολιτικών Μηχανικών Νόμου, τα οποία συνεχίζουν να έχουν τα ίδια δικαιώματα αναφορικά με την υπογραφή οποιουδήποτε από τα έγγραφα που αναφέρονται στο εδάφιο (2), που είχαν δυνάμει του πιο πάνω καταργηθέντος νόμου.

(4)(α) Ανεξάρτητα από τα διαλαμβανόμενα στο εδάφιο (2), δύνανται να ετοιμάζουν, υπογράφουν και υποβάλλουν στην αρμόδια αρχή σχέδια, σχεδιαγράμματα, μελέτες, συγγραφές, υπολογισμούς και οποιοδήποτε άλλο σχετικό έγγραφο, εκτός στατικών μελετών και υπολογισμών ή αντισεισμικών μελετών και υπολογισμών, για την έκδοση άδειας για διάνοιξη ή διαίρεση γης για οικοδομικούς σκοπούς και πρόσωπα που είναι εγγεγραμμένα στο Μητρώο Μελών του Επιμελητηρίου στον κλάδο Αγρονομικής - Τοπογραφικής Μηχανικής.

(β) Τα πρόσωπα στα οποία παρέχεται δικαίωμα δυνάμει του παρόντος εδαφίου δύνανται να διενεργούν και επίβλεψη του έργου διάνοιξης ή διαίρεσης γης, μόνο για οικοδομικούς σκοπούς, όπως προνοείται στις σχετικές διατάξεις του παρόντος Νόμου.

(5) Οποιοδήποτε σχέδιο, σχεδιάγραμμα, μελέτη, συγγραφή, υπολογισμός και οποιοδήποτε άλλο σχετικό προς αυτά έγγραφο, το οποίο υποβάλλεται, δυνάμει του παρόντος άρθρου, στην αρμόδια αρχή, συνοδεύεται με έγγραφη βεβαίωση του Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου, όπως καθορίζεται από κοινού από τον Υπουργό Εσωτερικών και το Επιστημονικό Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου, ότι το πρόσωπο που ετοίμασε τα πιο πάνω έχει σχετική άδεια άσκησης επαγγέλματος δυνάμει του περί Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου Νόμου.

Όροι από την αρμόδια αρχή

9.-(1) Κατά τη χορήγηση άδειας δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 3, η αρμόδια αρχή έχει εξουσία, τηρουμένων των εκάστοτε κανονισμών που είναι σε ισχύ, να εξετάσει και επιβάλει όρους οι οποίοι εκτίθενται στην άδεια ως ακολούθως, δηλαδή-

(α) σχετικά με τη διάνοιξη ή κατασκευή οδού, όρους ως προς-

- (i) το πλάτος, μήκος και θέση αυτής
- (ii) το επίπεδο, κλίση και αποχέτευση αυτής
- (iii) τα υλικά με τα οποία και τον τρόπο κατά τον οποίο αυτή θα κατασκευασθεί
- (iv) την κατασκευή γεφυρών, μικρών γεφυριών, αυλακιών, παροδίων οχετών και πεζοδρομίων
- (v) τη διεύρυνση οποιασδήποτε οδού η οποία εφάπτεται με την οδό στην οποία αναφέρεται η αίτηση
- (vi) την εξασφάλιση χώρων για υποσταθμούς σε κατάλληλες περιπτώσεις
- (vii) την εξασφάλιση δημοσίων χώρων πρασίνου
- (viii) τη φύτευση δένδρων και θάμνων σε κατάλληλες περιπτώσεις
- (ix) την κατασκευή υπόγειων αγωγών και την εγκατάσταση ηλεκτροφόρων καλωδίων σε κατάλληλες περιπτώσεις
- (x) την εγκατάσταση οδικού φωτισμού σε κατάλληλες περιπτώσεις
- (xi) τη μεταφορά, εγκατάσταση και συνεχή παροχή κατάλληλου ύδατος το οποίο πρέπει να είναι επαρκές, την κατάλληλη και ικανοποιητική συντήρηση και λειτουργία της πιο πάνω εγκατάστασης και συστήματος υδατοπρομήθειας και την εγκατάσταση συστημάτων εξοικονόμησης ή επαναχρησιμοποίησης του ύδατος·
- (xii) την εξασφάλιση της ασφαλούς πρόσβασης και χρήσης από όλα τα άτομα, περιλαμβανομένων των ατόμων με αναπηρία και των ατόμων με μειωμένη κινητικότητα·
- (xiii) την εκτέλεση των αναγκαίων εργασιών για την εγκατάσταση αγωγών αποχετευτικού συστήματος λυμάτων σε κατάλληλες περιπτώσεις, όπως προβλέπεται από τους περί Αποχετευτικών Συστημάτων Νόμους και Κανονισμούς και σύμφωνα με τους όρους της αρμόδιας αρχής
- (xiv) την εξασφάλιση της ασφάλειας των μηχανολογικών και ηλεκτρικών εγκαταστάσεων·
- (xv) την τοποθέτηση εξοπλισμού και συστημάτων πυρόσβεσης σε κατάλληλες περιπτώσεις.

(β) σχετικά με την ανέγερση οποιασδήποτε νέας οικοδομής ή προσθήκης, μετατροπής ή επισκευής σε οποιαδήποτε υφιστάμενη οικοδομή, όρους αναφορικά με-

- (i) τα υλικά με τα οποία οποιοσδήποτε εξωτερικός τοίχος, θεμέλιο, στέγη, καπνοδόχος ή άλλο εξωτερικό τμήμα οικοδομής κατασκευάζεται και τη διάσταση και το πάχος αυτών
- (ii) τα υλικά με τα οποία κατασκευάζεται οποιοδήποτε εσωτερικό τμήμα οικοδομής, στην έκταση κατά την οποία επηρεάζουν την ανθεκτικότητα της οικοδομής
- (iii) τη ρύθμιση η οποία πρέπει να γίνεται για αποχέτευση και σύστημα υπονόμων
- (iv) τη ρύθμιση η οποία πρέπει να γίνει για σκοπούς πυροπροστασίας της οικοδομής·
- (v) το πλάτος οποιουδήποτε εξώστη ή κατασκευάσματος τα οποία προβάλλονται υπεράνω οδού με την οποία συνορεύει η τέτοια οικοδομή
- (vi) φρέατα, αποχωρητήρια υδραυλικής αποχέτευσης, αποπάτους με δοχείο, αποχωρητήρια ξηρού τύπου, βόθρους, σηπτικές δεξαμενές, απορροφητικοί λάκκοι και απορροφητικοί βόθροι σε οποιαδήποτε οικοδομή ή σε σχέση με οποιαδήποτε οικοδομή
- (vii) τον εξαερισμό, φωτισμό και υγιεινή οποιασδήποτε οικοδομής αναφορικά με την κατοχή αυτής ως κατοικία ή για οποιοδήποτε άλλο σκοπό για τον οποίο δυνατό να αναγέρθηκε ή να προορίζεται
- (viii) τη χρήση στην οποία η οικοδομή δυνατό να τεθεί
- (ix) για την ασφάλεια και άνεση προσώπων που εργάζονται για την ανέγερση της οικοδομής ή που κατοικούν σε αυτή ή που διαβαίνουν πλησίον

(x) την κατασκευή κατάλληλου πεζοδρομίου σε σχέση με οποιαδήποτε νέα οικοδομή

(xi) την εξασφάλιση επαρκούς και κατάλληλης προμήθειας ύδατος και, με εξαίρεση μόνο της περίπτωσης οικοδομής που αποτελεί μονοκατοικία και που δεν αποτελεί τμήμα οικοδομής ή ομάδας οικοδομών ή κτιριακού συγκροτήματος ή άλλης οικοδομικής ανάπτυξης, όρους αναφορικά με τη μεταφορά, εγκατάσταση και συνεχή παροχή κατάλληλου ύδατος το οποίο πρέπει να είναι επαρκές, όρους αναφορικά με την κατάλληλη και ικανοποιητική συντήρηση και λειτουργία της πιο πάνω εγκατάστασης και συστήματος υδατοπρομήθειας, καθώς και όρους αναφορικά με την εξοικονόμηση και την επαναχρησιμοποίηση του ύδατος:

Νοείται ότι, κατά τη λήψη απόφασης, σε οποιαδήποτε συγκεκριμένη περίπτωση, ως προς την επάρκεια ύδατος όπως προνοείται πιο πάνω, πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι ανάγκες της περιοχής ως συνόλου από την οποία παρέχεται το ύδωρ:

Νοείται περαιτέρω ότι η υποπαράγραφος αυτή δεν θα εφαρμόζεται στην περίπτωση οικοδομών σε οικόπεδα που διαχωρίστηκαν σύμφωνα με έγκυρη άδεια που λήφθηκε δυνάμει του βασικού νόμου και των Κανονισμών που εκδόθηκαν δυνάμει αυτού.

(xii) την ανέγερση υποσταθμών σε κατάλληλες περιπτώσεις

(xiii) τη διεύρυνση, συνέχιση και κατασκευή του οδικού δικτύου σε κατάλληλες περιπτώσεις

(xiv) την κατάλληλη κατασκευή και διαρρύθμιση υπογείων ή υποστέγων καταφυγίων τα οποία, κατά την κρίση της αρμόδιας αρχής, είναι απαραίτητα για την ασφάλεια των πολιτών σε περίπτωση έκτακτης ανάγκης

(xv) την κατάλληλη κατασκευή και διαρρύθμιση της οικοδομής, ώστε να εξασφαλίζεται η ασφαλής πρόσβαση και χρήση από όλα τα άτομα, περιλαμβανομένων των ατόμων με αναπηρία και των ατόμων με μειωμένη κινητικότητα, σε όλους τους ορόφους της οικοδομής·

(xvi) την κατάλληλη εγκατάσταση μηχανολογικής και ηλεκτρικής εγκατάστασης·

(xvii) την κατάλληλη ενεργειακή απόδοση της οικοδομής.

(γ) σχετικά με τη διάνοιξη ή διαίρεση οποιασδήποτε γης για οικοδομικούς σκοπούς, όρους αναφορικά με-

(i) την οροθέτηση και διάσταση των οροσήμων

(ii) τη μεταφορά, εγκατάσταση και συνεχή παροχή κατάλληλου ύδατος, το οποίο πρέπει να είναι επαρκές, την κατάλληλη και ικανοποιητική συντήρηση και λειτουργία της πιο πάνω εγκατάστασης και συστήματος υδατοπρομήθειας, καθώς και όρους αναφορικά με την εξοικονόμηση και την επαναχρησιμοποίηση του ύδατος:

Νοείται ότι, κατά τη λήψη απόφασης, σε οποιαδήποτε συγκεκριμένη περίπτωση, ως προς την επάρκεια ύδατος όπως προνοείται πιο πάνω, πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι ανάγκες της περιοχής ως συνόλου από την οποία παρέχεται το ύδωρ.

(iii) την αλλαγή διεύθυνσης φυσικής και τεχνητής ροής ύδατος

(iv) την ισοπέδωση των οικοπέδων

(v) την κατασκευή οδών, γεφυρών, μικρών γεφυριών, παροδίων οχετών και πεζοδρομίων

(vi) τη διεύρυνση οποιασδήποτε οδού με την οποία συνορεύει η γη στην οποία αναφέρεται η αίτηση

(vii) την εξασφάλιση χώρων για υποσταθμούς σε κατάλληλες περιπτώσεις

(viii) την εξασφάλιση δημοσίων χώρων πρασίνου

(ix) τη φύτευση δένδρων και θάμνων σε κατάλληλες περιπτώσεις

(x) την κατασκευή υπογείων αγωγών και την εγκατάσταση ηλεκτροφόρων καλωδίων σε κατάλληλες περιπτώσεις

(xi) την εγκατάσταση οδικού φωτισμού σε κατάλληλες περιπτώσεις

(xii) την τοποθέτηση εξοπλισμού και συστημάτων πυρόσβεσης σε κατάλληλες περιπτώσεις·

(xiii) την εξασφάλιση της ασφαλούς πρόσβασης και χρήσης από όλα τα άτομα, περιλαμβανομένων των ατόμων με αναπηρία και των ατόμων με μειωμένη κινητικότητα·

(xiv) την εκτέλεση των αναγκαίων εργασιών για την εγκατάσταση τηλεπικοινωνιακού δικτύου ή δικτύου ηλεκτρονικών επικοινωνιών σε κατάλληλες περιπτώσεις

(χν) την εκτέλεση των αναγκαίων εργασιών για την εγκατάσταση αποχετευτικού συστήματος σε κατάλληλες περιπτώσεις, όπως προβλέπεται από τους περί Αποχετευτικών Συστημάτων Νόμους και Κανονισμούς.

(2) Όταν αίτηση υποβάλλεται δυνάμει της παραγράφου (γ) του εδαφίου (i) του άρθρου 3 σε σχέση με οποιαδήποτε γη που έχει πρόσοψη σε υφιστάμενο δρόμο, η αρμόδια αρχή δύναται να αρνηθεί να χορηγήσει άδεια διαίρεσης τέτοιας γης, εκτός αν η αίτηση περιλαμβάνει τη διάνοιξη οικοπέδων που δεν έχουν πρόσοψη σε υφιστάμενο δρόμο ο αριθμός τέτοιων οικοπέδων πρέπει να είναι σε τέτοια αναλογία με τον αριθμό των οικοπέδων που έχουν πρόσοψη σε υφιστάμενο δρόμο ως η αρμόδια αρχή ήθελε κατά τη διάκριση της να θεωρήσει επιθυμητό.

(3)(α) Όταν υποβάλλεται αίτηση-

(i) δυνάμει της παραγράφου (α) ή (γ) του εδαφίου (1) του άρθρου 3 αναφορικά με οποιαδήποτε γη ή

(ii) δυνάμει της παραγράφου (β) ή (δ) του εδαφίου (1) του άρθρου 3 αναφορικά με οποιαδήποτε οικοδομή, εξαιρούμενης μόνο της περίπτωσης οικοδομής που αποτελεί μονοκατοικία και που δεν αποτελεί τμήμα οικοδομής ή ομάδας οικοδομών ή κτιριακού συγκροτήματος ή άλλης οικοδομικής ανάπτυξης, που βρίσκεται εκτός περιοχής υδατοπρομήθειας, η αρμόδια αρχή δεν θα χορηγεί άδεια αναφορικά με την εν λόγω γη ή οικοδομή εκτός αν αυτή, αφού λάβει τη συμβουλή του Διευθυντή του Τμήματος Ανάπτυξης Υδάτων του Υπουργείου Γεωργίας και Φυσικών Πόρων (ο οποίος θα καλείται στο εξής στο εδάφιο αυτό "ο αναφερόμενος Διευθυντής") ικανοποιείται πλήρως, ότι ο όρος αναφορικά με οποιαδήποτε γη στην υποπαράγραφο (ii) της παραγράφου (γ) ή στην υποπαράγραφο (xi) της παραγράφου (α) του εδαφίου (1) του άρθρου 9, ή ανάλογα με την περίπτωση ο όρος αναφορικά με οποιαδήποτε οικοδομή στην υποπαράγραφο (xi) της παραγράφου (β) του εδαφίου (1) του άρθρου 9, πληρούται με τέτοιο τρόπο που ικανοποιεί αυτήν ή η πληρωμή του διασφαλίζεται με τον τρόπο που αναφέρθηκε πιο πάνω:

Νοείται ότι, αν σε οποιαδήποτε συγκεκριμένη περίπτωση η αρμόδια αρχή διαφωνεί με τον αναφερόμενο Διευθυντή, αυτή πρέπει να παραπέμψει το ζήτημα αμέσως στον Υπουργό Εσωτερικών ο οποίος αποφασίζει γι' αυτό το ταχύτερο και κοινοποιεί αμέσως την απόφαση του σε κάθε ενδιαφερόμενο, και από την κοινοποίηση αυτή η απόφαση του Υπουργού καθίσταται εκτελεστή.

(β) Η αρμόδια αρχή δεν θα χορηγεί οποιαδήποτε άδεια δυνάμει του άρθρου 3, εκτός αν ικανοποιείται ότι ο αιτητής συμμορφώθηκε με τις διατάξεις του Νόμου αυτού ή οποιουδήποτε άλλου νόμου που είναι εκάστοτε σε ισχύ ή κανονισμού οι οποίες αφορούν την προμήθεια και παροχή ύδατος.

(γ) Για τους σκοπούς του εδαφίου αυτού "περιοχή υδατοπρομήθειας" σημαίνει οποιαδήποτε περιοχή στην οποία οποιοδήποτε Συμβούλιο Υδατοπρομήθειας έχει εξουσία να προμηθεύει ύδωρ δυνάμει οποιουδήποτε νόμου που είναι εκάστοτε σε ισχύ και περιλαμβάνει τέτοια άλλη περιοχή την οποία ο Έπαρχος, σε συνεννόηση με τον αναφερόμενο Διευθυντή, ήθελε καθορίσει ως "περιοχή υδατοπρομήθειας" για τους σκοπούς του εδαφίου αυτού.

(4)(α) Καμιά άδεια δεν θα εκδίδεται από την αρμόδια αρχή για έργο που προβλέπεται από την παράγραφο (α) ή (γ) του εδαφίου (1) του άρθρου 3, αναφορικά με οποιαδήποτε γη που βρίσκεται εκτός περιοχής υδατοπρομήθειας, εκτός αν η αρμόδια αρχή, αφού λάβει τη συμβουλή του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικίσεως (ο οποίος θα καλείται στο εξής στο εδάφιο αυτό "αναφερόμενος Διευθυντής"), ικανοποιείται πλήρως ότι αυτό θα συμβάλει στην ενοποίηση ή τη βελτίωση υφιστάμενων οικισμών ή τη συμπλήρωση του οδικού δικτύου εντός των περιοχών που είναι υπό ανάπτυξη ή σε ενδεδειγμένη τουριστική ή άλλη ενιαία ανάπτυξη.

Για τους σκοπούς εκπλήρωσης της προϋπόθεσης, όπως αναφέρθηκε πιο πάνω, το Υπουργικό Συμβούλιο με διάταγμα του, το οποίο δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, θα εκδίδει τις αναγκαίες ή επιθυμητές οδηγίες και θα αναθεωρεί αυτές όταν οι περιστάσεις μεταβάλλονται:

Νοείται ότι η αρμόδια αρχή, με τη σύμφωνη γνώμη του αναφερόμενου Διευθυντή, δύναται αν επιβάλλει με αυτό τον τρόπο το δημόσιο συμφέρο, με την έγκριση του Υπουργικού Συμβουλίου, να μην απαιτεί εφαρμογή της πιο πάνω προϋπόθεσης, ως ήθελε κρίνει σκόπιμο, υπολογιζομένων των ειδικών περιστάσεων κάθε περίπτωσης.

(β) Καμιά άδεια δεν θα εκδίδεται από την αρμόδια αρχή για έργο το οποίο προβλέπεται από την παράγραφο (β) του εδαφίου (1) του άρθρου 3, αναφορικά με την ανέγερση οποιασδήποτε οικοδομής που βρίσκεται εκτός περιοχής υδατοπρομήθειας, εξαιρούμενης μόνο της περίπτωσης ανέγερσης μέχρι τεσσάρων κατοικιών, οι οποίες δεν αποτελούν τμήμα οικοδομής ή ομάδας οικοδομών ή κτιριακού συγκροτήματος ή άλλης οικοδομικής ανάπτυξης, εκτός αν η αρμόδια αρχή, αφού λάβει τη συμβουλή του αναφερόμενου Διευθυντή ικανοποιείται πλήρως ότι σχετικά με την σκοπούμενη ανέγερση οικοδομής πληρούνται οι πιο κάτω προϋποθέσεις:

(i) αυτή θα συμβάλει στην ενοποίηση ή τη βελτίωση υφιστάμενων οικισμών ή τη συμπλήρωση του οδικού δικτύου εντός των περιοχών που είναι υπό ανάπτυξη, ή σε ενδεδειγμένη τουριστική ή άλλη ενιαία ανάπτυξη:

Νοείται ότι η αρμόδια αρχή, με τη σύμφωνη γνώμη του αναφερόμενου Διευθυντή, δύναται, αν επιβάλλει με αυτό τον τρόπο το δημόσιο συμφέρο, με την έγκριση του Υπουργικού Συμβουλίου, να μην απαιτεί εφαρμογή της πιο πάνω προϋπόθεσης, ως ήθελε κρίνει σκόπιμο, υπολογιζομένων των ειδικών περιστάσεων κάθε περίπτωσης.

(ii) αυτή θα χρησιμοποιείται με τέτοιο τρόπο ώστε να μην επηρεάζει με δυσμένεια τη δημόσια υγεία ή την άνετη διαβίωση των κατοίκων της περιοχής.

Για τους σκοπούς εκπλήρωσης των προϋποθέσεων στις υποπαραγράφους (i) και (ii), το Υπουργικό Συμβούλιο με διάταγμα του, το οποίο δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, θα εκδίδει τις αναγκαίες ή επιθυμητές οδηγίες και θα αναθεωρεί αυτές όταν οι περιστάσεις μεταβάλλονται.

(γ) Σε περίπτωση διαφωνίας της αρμόδιας αρχής με τον αναφερόμενο Διευθυντή, αυτή παραπέμπει το ζήτημα αμέσως στον Υπουργό Εσωτερικών, ο οποίος αποφασίζει για αυτό το ταχύτερο και κοινοποιεί αμέσως την απόφασή του σε κάθε ενδιαφερόμενο, και από την κοινοποίηση αυτή η απόφασή του Υπουργού καθίσταται εκτελεστή.

(δ) Για τους σκοπούς του εδαφίου αυτού "περιοχή υδατοπρομήθειας" έχει την έννοια την οποία απέδωσε στον όρο αυτό η παράγραφος (γ) του εδαφίου (3).

ΚΕΦ.96	14(I)/1996	57(I)/2000	157(I)/2000	202(I)/2002	101(I)/2006	21(I)/2008
32(I)/2008	111(I)/2017	143(I)/2017				

Επίβλεψη έργου και ασυμβίβαστα

9Α.-(1) Ανεξάρτητα από τις διατάξεις του παρόντος Νόμου ή των δυνάμει αυτού εκδιδόμενων Κανονισμών, ουδεμία άδεια που αφορά εργασίες που προνοούνται στον παρόντα Νόμο υλοποιείται, εκτός αν η αρμόδια αρχή ικανοποιηθεί ότι ο αιτητής έχει κατάλληλα διορίσει επιβλέποντα μηχανικό για την επίβλεψη της εκτέλεσης των εργασιών:

Νοείται ότι, για έργο περιορισμένης κλίμακας και σημασίας η αρμόδια αρχή δύναται να επιτρέψει την υλοποίηση εργασιών που προνοούνται σε άδεια χωρίς να απαιτήσει το διορισμό επιβλέποντα μηχανικού:

Νοείται περαιτέρω ότι για τους σκοπούς του παρόντος εδαφίου "έργο περιορισμένης κλίμακας και σημασίας" ορίζεται ως τέτοιο από τον Υπουργό με διάταγμα που εκδίδει μετά από διαβούλευση με τις αρμόδιες αρχές.

(2) Ο ιδιοκτήτης του έργου οφείλει να ενημερώνει γραπτώς και έγκαιρα τον επιβλέποντα μηχανικό για το χρόνο έναρξης των εργασιών για υλοποίηση της σχετικής άδειας και για τυχόν αναστολές στην πορεία εκτέλεσης του έργου.

(3) Επιβλέπων μηχανικός ο οποίος έχει κατάλληλα διοριστεί και αναλάβει την επίβλεψη του έργου οφείλει-

(α) Να μη συνεργεί ή να ανέχεται την έναρξη της εκτέλεσης ή υλοποίησης του υπό επίβλεψιν έργου, προτού βεβαιωθεί για την ύπαρξη της σχετικής άδειας δυνάμει του άρθρου 3

(β) να επιβλέπει, τηρουμένων των διατάξεων του παρόντος Νόμου και οποιωνδήποτε δυνάμει αυτού εκδιδόμενων Κανονισμών, το έργο σε όλα τα στάδια της εκτέλεσης του μέχρι και την αποπεράτωση του.

(4) Οι σχέσεις, τα δικαιώματα, τα καθήκοντα και οι υποχρεώσεις που προκύπτουν, κατά την επίβλεψη του έργου, μεταξύ του ιδιοκτήτη και του επιβλέποντος μηχανικού αφενός και της αρμόδιας αρχής αφετέρου μπορούν να ρυθμίζονται ειδικότερα με Κανονισμούς, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 19 του βασικού νόμου.

(5) Τηρουμένων των πιο κάτω επιφυλάξεων, αποτελεί ασυμβίβαστο και δεν επιτρέπεται να ενεργεί ως επιβλέπων μηχανικός:

(α) Ο εργολήπτης του έργου ή

(β) ο ιδιοκτήτης του έργου:

Νοείται ότι το ασυμβίβαστο που προβλέπεται στην παράγραφο (β) του παρόντος εδαφίου δεν ισχύει στην περίπτωση επιχειρηματιών ανάπτυξης γης:

Νοείται περαιτέρω ότι το εν λόγω ασυμβίβαστο που αναφέρεται στην προηγούμενη επιφύλαξη δεν ισχύει και στην περίπτωση που το έργο προορίζεται για ιδιοκατοίκηση. Σε περίπτωση που κατοικία ανεγέρθηκε με βάση τις πρόνοιες της παρούσας επιφύλαξης, πωληθεί ή άλλως πως διατεθεί, το πρόσωπο το οποίο ανέλαβε την επίβλεψη της συγκεκριμένης κατοικίας δεν μπορεί να εξασφαλίσει έγκριση για την επίβλεψη νέας κατοικίας για ιδιοκατοίκηση πριν από την παρέλευση δέκα χρόνων από την πώληση ή διάθεση, εκτός αν η αρμόδια αρχή ικανοποιηθεί ότι η κατοικία που πωλήθηκε ή διατέθηκε δεν ικανοποιεί τις ανάγκες της οικογένειας του επιβλέποντα μηχανικού.

(6) Για τους σκοπούς του άρθρου αυτού-

“επιχειρηματίας ανάπτυξης γης” σημαίνει φυσικό ή νομικό πρόσωπο το οποίο ασχολείται με την απόκτηση, ανάπτυξη και διάθεση ακίνητης ιδιοκτησίας και διατηρεί γραφείο μελετών και επιβλέψεων έργων εγγεγραμμένων για τους σκοπούς του άρθρου αυτού, στη βάση κριτηρίων που θα καθορισθούν με Κανονισμούς, σε ειδικό κατάλογο που θα τηρείται από το Επιστημονικό Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου και εργοδοτεί τουλάχιστο ένα μελετητή, σύμφωνα με τις πρόνοιες του παρόντος Νόμου

“εργολήπτης” σημαίνει φυσικό ή νομικό πρόσωπο στο οποίο ο ιδιοκτήτης έχει αναθέσει την εκτέλεση έργου και περιλαμβάνει τους υπαλλήλους ή τους εργάτες του

“ιδιοκτήτης” σημαίνει φυσικό ή νομικό πρόσωπο στο όνομα του οποίου είναι εγγεγραμμένη η ακίνητη ιδιοκτησία σε σχέση με την οποία ζητείται ή έχει εκδοθεί άδεια εκτέλεσης έργου δυνάμει του άρθρου 3, και περιλαμβάνει το φυσικό ή νομικό πρόσωπο στο οποίο έχει μεταβιβαστεί η εν λόγω ακίνητη ιδιοκτησία πριν ή μετά την έκδοση της άδειας, καθώς και τους εξουσιοδοτημένους αντιπροσώπους αυτών.

ΚΕΦ.96 81(I)/1999 47(I)/2011

Πιστοποιητικό έγκρισης

10.-(1) Ουδέν πρόσωπο κατέχει ή χρησιμοποιεί ή ενεργεί, ώστε οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο να κατέχει ή να χρησιμοποιεί οποιαδήποτε οικοδομή ή τμήμα οικοδομής, μέχρις ότου εκδοθεί πιστοποιητικό έγκρισης από την αρμόδια αρχή σε σχέση με την εν λόγω οικοδομή ή τμήματος αυτής, ανεξάρτητα αν χορηγήθηκε άδεια για την οικοδομή ή τμήμα της, με βάση το άρθρο 3 του παρόντος Νόμου.

(2) Ο κάτοχος άδειας, μέσα σε περίοδο που δεν υπερβαίνει τις εικοσιμία (21) ημέρες από τη συμπλήρωση της εργασίας, σε σχέση με την οποία εκδόθηκε η άδεια σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3, οφείλει να γνωστοποιεί στην αρμόδια αρχή τη συμπλήρωση και να υποβάλλει αίτηση για έκδοση πιστοποιητικού έγκρισης:

Νοείται ότι, η αρμόδια αρχή δύναται και μετά την ημερομηνία λήξης της ισχύος της άδειας οικοδομής να επισκεφθεί το χώρο ανέγερσης της οικοδομής για την οποία εκδόθηκε η άδεια και σε περίπτωση που διαπιστώσει ότι η οικοδομή κατέχεται ή χρησιμοποιείται, χωρίς να έχει εκδοθεί πιστοποιητικό έγκρισης σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου (1), να προχωρήσει στην εφαρμογή των διατάξεων του εδαφίου (5) του παρόντος άρθρου, του εδαφίου (1) του άρθρου 20, του εδαφίου (1) του άρθρου 21 και του εδαφίου (1) του άρθρου 23:

Νοείται περαιτέρω ότι, ο κάτοχος της άδειας οικοδομής οφείλει να ενημερώνει τον επιβλέποντα μηχανικό για την ημερομηνία συμπλήρωσης της εργασίας του συνόλου της οικοδομής ή τμήματος της εργασίας.

(3) Ο επιβλέπων μηχανικός μέσα σε περίοδο τριάντα (30) ημερών από -

(α)τη συμπλήρωση της εργασίας ή θέματος σε σχέση με την οποία εκδόθηκε η άδεια σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3, ή

(β)τη συμπλήρωση μεγάλου ποσοστού της εργασίας, ή

(γ) την έναρξη χρήσης του συνόλου ή τμήματος της εργασίας, χωρίς να έχουν συμπληρωθεί πλήρως ή επακριβώς όλες οι εργασίες που προνοούνται στην άδεια οικοδομής, οφείλει να υποβάλει στην αρμόδια αρχή πιστοποιητικό με το οποίο να βεβαιώνεται η συμπλήρωση της εργασίας ή του θέματος, σύμφωνα με την άδεια που εκδόθηκε ως ανωτέρω ή το στάδιο και το βαθμό εκτέλεσης της εργασίας ή τμήματος της και τα θέματα στα οποία η εργασία δεν είναι σύμφωνη με την άδεια, αντίστοιχα.

(4) Η αρμόδια αρχή, αν το κρίνει σκόπιμο, μέσα σε εύλογο χρόνο από τη συμπλήρωση της εργασίας, δύναται να ζητήσει από τον επιβλέποντα μηχανικό όπως υποβάλει πλήρη έκθεση αναφορικά με την εκτέλεση της εργασίας για την οποία εκδόθηκε άδεια, το στάδιο στο οποίο βρίσκεται η εκτέλεση της εργασίας και κάθε θέμα σε σχέση με το οποίο η εκτελεσθείσα εργασία δεν είναι σύμφωνη με την άδεια.

(5) Η αρμόδια αρχή, μετά από σχετική αίτηση που υποβάλλεται από τον κάτοχο άδειας ή οποιοδήποτε πρόσωπο έχει συμφέρον στην οικοδομή ή στο διαχωρισμό ή αυτεπάγγελτα, εκδίδει πιστοποιητικό έγκρισης της εργασίας, όταν ικανοποιηθεί ότι η εργασία ολοκληρώθηκε σύμφωνα με την άδεια:

Νοείται ότι, σε περίπτωση αυτεπάγγελτης έκδοσης πιστοποιητικού έγκρισης, η αρμόδια αρχή έχει εξουσία να ζητά από τον επιβλέποντα μηχανικό την υποβολή έκθεσης σύμφωνα με το εδάφιο (4):

Νοείται περαιτέρω ότι σε περίπτωση έκδοσης πιστοποιητικού έγκρισης κατόπιν αίτησης που υποβάλλεται από οποιοδήποτε πρόσωπο έχει συμφέρον στην οικοδομή ή στο διαχωρισμό ή αυτεπάγγελτα, η αρμόδια αρχή είναι δυνατό να απαιτεί την καταβολή των σχετικών δικαιωμάτων από το εν λόγω πρόσωπο και, σε περίπτωση άρνησης καταβολής των δικαιωμάτων, η αρχή ενημερώνει κατάλληλα το Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ώστε τα οφειλόμενα δικαιώματα να καθίστανται απαραίτητα και

υποχρεωτικά καταβλητέα πριν τη μεταβίβαση και εγγραφή μονάδας στον ιδιοκτήτη ή σε πρόσωπο που έχει συμφέρον στην οικοδομή, κατ' αναλογία προς την υποχρέωση που ήδη υπάρχει και εφαρμόζεται αναφορικά με διάφορες φορολογίες και τέλη, σε σχέση με τις οποίες απαιτείται η προσκόμιση αποδείξεων εξόφλησης πριν την εγγραφή:

Νοείται έτι περαιτέρω ότι πιστοποιητικό έγκρισης που εκδίδεται σύμφωνα με το παρόν άρθρο, καθιστά νόμιμη κάθε εργασία στην οποία αναφέρεται και είναι δυνατό να εκδοθεί ανεξάρτητα από την ύπαρξη σε ισχύ πολεοδομικής άδειας ή άδειας οικοδομής.

(6) Η αρμόδια αρχή είναι δυνατό να εκδίδει πιστοποιητικό έγκρισης για τμήμα της εργασίας ή του θέματος για το οποίο εκδόθηκε άδεια.

(7) Η αρμόδια αρχή αποστέλλει πάντοτε στον Επαρχιακό Κτηματολογικό Λειτουργό αντίγραφο κάθε πιστοποιητικού έγκρισης, που εκδίδεται σύμφωνα με τον παρόντα Νόμο.

ΚΕΦ.96 [81\(I\)/1999](#) [47\(I\)/2011](#) [19\(I\)/2016](#)

Διοικητικό πρόστιμο

10Α. [Διαγράφηκε]

Ιστορικό Τροποποιήσεων [19\(I\)/2016](#)

Πιστοποιητικό έγκρισης με σημειώσεις

10Β. (1) Χωρίς επηρεασμό των διατάξεων του άρθρου 10 του παρόντος Νόμου, μετά τη συμπλήρωση των εργασιών, σε περίπτωση που η αρμόδια αρχή κρίνει ότι έχουν πραγματοποιηθεί εργασίες επουσιώδους σημασίας που δεν είναι σύμφωνες με άδεια που εκδόθηκε με βάση το άρθρο 3, με σκοπό την έκδοση εκσυγχρονισμένου τίτλου ιδιοκτησίας ή τμημάτων της, κατόπιν αίτησης του κατόχου της άδειας ή οποιουδήποτε προσώπου έχει συμφέρον στην οικοδομή ή στο διαχωρισμό, ή αυτεπάγγελτα, η αρμόδια αρχή είναι δυνατό να εκδώσει πιστοποιητικό έγκρισης με σημειώσεις, αφού ακολουθηθεί η διαδικασία των εδαφίων (2), (3), (5) και (6) του άρθρου 10, ανάλογα με την περίπτωση.

(2) Στο πιστοποιητικό έγκρισης με σημειώσεις, δυνάμει του εδαφίου (1), σημειώνονται τα τμήματα οικοδομής που δεν είναι σύμφωνα με άδεια που εκδόθηκε και γίνεται αναφορά στη συγκεκριμένη παράβαση διάταξης οποιουδήποτε νόμου ή όρου της άδειας οικοδομής ή διαχωρισμού.

(3) Πιστοποιητικό έγκρισης με σημειώσεις που εκδίδεται σύμφωνα με το παρόν άρθρο είναι δυνατό να εκδοθεί ανεξάρτητα από την ύπαρξη σε ισχύ πολεοδομικής άδειας ή άδειας οικοδομής.

(4) Το πιστοποιητικό έγκρισης με σημειώσεις που εκδίδεται δυνάμει του παρόντος άρθρου, αποστέλλεται στον οικείο Επαρχιακό Κτηματολογικό Λειτουργό και θεωρείται ως ενυπάρχουσα απαίτηση της αρμόδιας αρχής προς τον οικείο Επαρχιακό Κτηματολογικό Λειτουργό για την εγγραφή σημείωσης παρατυπίας στον εκσυγχρονισμένο τίτλο ιδιοκτησίας.

[47\(I\)/2011](#)

Πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών

10Γ. (1) Χωρίς επηρεασμό των διατάξεων του άρθρου 10 του παρόντος Νόμου, μετά τη συμπλήρωση των εργασιών, σε περίπτωση που η αρμόδια αρχή κρίνει ότι έχουν πραγματοποιηθεί εργασίες ουσιώδους σημασίας, που αφορούν στην ανέγερση οικοδομής ή στη διενέργεια διαχωρισμού οικοπέδων εκτός των ορίων της ιδιοκτησίας ή στον ουσιώδη επηρεασμό των ανέσεων γειτονικών ιδιοκτησιών ή στον επηρεασμό της ασφάλειας του κοινού ή άλλων οικοδομών ή της δημόσιας υγείας ή σε άλλα θέματα που είναι δυνατό να καθορισθούν με διάταγμα του Υπουργού, που δεν είναι σύμφωνες με την άδεια που εκδόθηκε με βάση το άρθρο 3, κατόπιν αίτησης του κατόχου της άδειας ή οποιουδήποτε προσώπου έχει συμφέρον στην οικοδομή ή στο διαχωρισμό, ή αυτεπάγγελτα, η αρμόδια αρχή είναι δυνατό να εκδώσει πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών, αφού ακολουθηθεί η διαδικασία των εδαφίων (2), (3), (5) και (6) του άρθρου 10, ανάλογα με την περίπτωση.

(2) Το πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών που εκδίδεται δυνάμει του παρόντος άρθρου αποστέλλεται στον οικείο Επαρχιακό Κτηματολογικό Λειτουργό και θεωρείται ως ενυπάρχουσα απαίτηση της αρμόδιας αρχής προς τον οικείο Επαρχιακό Κτηματολογικό Λειτουργό για την εγγραφή απαγόρευσης εκούσιας μεταβίβασης και επιβάρυνσης της επηρεαζόμενης ακίνητης ιδιοκτησίας ή αυτοτελούς τμήματός της:

Νοείται ότι, η πιο πάνω απαγόρευση δεν ισχύει σε περίπτωση μη εκούσιας μεταβίβασης ή επιβάρυνσης ή μεταβίβασης λόγω κληρονομικής διαδοχής ή δωρεάς σε σύζυγο ή τέκνα ή πρόσωπο μέχρι τρίτου βαθμού

συγγένειας ή μεταβίβασης ή/και υποθήκευσης ακίνητης ιδιοκτησίας η οποία διενεργείται προς όφελος αδειοδοτημένου πιστωτικού ιδρύματος ή εταιρείας εξαγοράς πιστώσεων στο πλαίσιο αναδιάρθρωσης.

(3) Για σκοπούς του παρόντος άρθρου, “εκούσια μεταβίβαση ή επιβάρυνση” σημαίνει μεταβίβαση ή επιβάρυνση της επηρεαζόμενης ακίνητης ιδιοκτησίας με την ελεύθερη βούληση του δικαιοπάροχου, χωρίς οποιοδήποτε καταναγκασμό του μετά τη λήψη νομικών μέτρων, και δεν περιλαμβάνει μεταβίβαση ή επιβάρυνση μετά από διαδικασία ειδικής εκτέλεσης δυνάμει του περί Πώλησης Γαιών (Ειδική Εκτέλεση) Νόμου, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται, μετά από δικαστικό διάταγμα, αναγκαστική εκτέλεση, εκποίηση συνεπεία υποθήκης ή άλλου ασφαλιστικού μέτρου.

47(I)/2011 53(I)/2021 132(I)/2022

Προσωρινές διατάξεις αναφορικά με την έκδοση πιστοποιητικού έγκρισης για παρατυπίες σε υφιστάμενη οικοδομή ή σε υπό δημιουργία οικόπεδο

10Δ. (1) Χωρίς επηρεασμό των διατάξεων του άρθρου 10 του παρόντος Νόμου, με σκοπό την έγκριση υφιστάμενης οικοδομής ή υπό δημιουργία οικοπέδου, που δεν είναι σύμφωνη/σύμφωνο με την άδεια, η αρμόδια αρχή είναι δυνατό, κατόπιν σχετικής αίτησης του κατόχου της άδειας ή οποιουδήποτε προσώπου έχει συμφέρον στην οικοδομή ή στο διαχωρισμό, ή αυτεπάγγελα, να εκδώσει πιστοποιητικό έγκρισης έστω και αν υπάρχουν παρατυπίες σε υφιστάμενη οικοδομή ή σε υπό δημιουργία οικόπεδο, νοουμένου ότι οι παρατυπίες περιλαμβάνονται στο Παράρτημα:

Νοείται ότι, πιστοποιητικό έγκρισης που εκδίδεται σύμφωνα με το παρόν άρθρο καθιστά νόμιμη κάθε εργασία στην οποία αναφέρεται και είναι δυνατό να εκδοθεί ανεξάρτητα από την ύπαρξη σε ισχύ πολεοδομικής άδειας ή άδειας οικοδομής ή άδειας διαχωρισμού.

(2) Η αίτηση που αναφέρεται στο εδάφιο (1) υποβάλλεται μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου 2015, νοουμένου ότι σχετική δήλωση πρόθεσης για την υποβολή της αίτησης υποβάλλεται στον Υπουργό μέχρι την 30^η Απριλίου 2014 μαζί με υπεύθυνη δήλωση του αιτητή, με την οποία βεβαιούται ότι η οικοδομή ή ο διαχωρισμός για την/τον οποία/οποίο υποβάλλεται η δήλωση, ήταν υφιστάμενα κατά την ανωτέρω ημερομηνία.

(3) Η αναφερόμενη στα εδάφια (1) και (2) αίτηση συνοδεύεται από την εκδοθείσα άδεια οικοδομής ή άδεια διαχωρισμού και πολεοδομική άδεια, αρχιτεκτονικά ή/και άλλα σχέδια, στα οποία εμφανίζεται η οικοδομή ή το υπό δημιουργία οικόπεδο όπως υφίσταται κατά το χρόνο της υποβολής της αίτησης, στα οποία καθορίζονται οι διαφοροποιήσεις σε σχέση με τα σχέδια και έγγραφα της άδειας:

Νοείται ότι όταν η άδεια οικοδομής εκδόθηκε πριν από την 1 Ιανουαρίου 1994, η αίτηση συνοδεύεται από έκθεση αναφορικά με την κατάσταση του στατικού φορέα της οικοδομής:

Νοείται περαιτέρω ότι σε περίπτωση που ο στατικός φορέας της οικοδομής έχει υποστεί τροποποιήσεις σε σύγκριση με την άδεια οικοδομής, ανεξάρτητα από την ημερομηνία έκδοσης της άδειας, η αίτηση συνοδεύεται και από στατική μελέτη με βάση τον κώδικα που ίσχυε κατά την ημερομηνία έκδοσης της άδειας, καθώς και από έκθεση της παρούσας κατάστασης του στατικού φορέα της οικοδομής:

Νοείται έτι περαιτέρω ότι, σε περίπτωση που η αρμόδια αρχή ενεργεί αυτεπάγγελα δύναται να απαιτήσει από τον κάτοχο της άδειας ή από οποιοδήποτε πρόσωπο έχει συμφέρον στην οικοδομή ή στο υπό δημιουργία οικόπεδο όπως προσκομίστουν οποιαδήποτε από τα ανωτέρω έγγραφα.

(4) Η αρμόδια αρχή, εκτός από όλα τα αναγκαία έγγραφα που προβλέπονται στο εδάφιο (3) και συνοδεύουν την αίτηση, δύναται να ζητήσει επιπρόσθετα οποιαδήποτε άλλα έγγραφα που, κατά την κρίση της, είναι αναγκαία για την εξέταση της αίτησης ή βεβαίωση για την ενημέρωση των ιδιοκτητών και αγοραστών των εφαιπόμενων ιδιοκτησιών ή άλλων μονάδων της οικοδομής ή άλλων οικοπέδων του διαχωρισμού, που ενδεχομένως επηρεάζονται από την απόφασή της, ή/και οποιεσδήποτε παραστάσεις έχουν υποβληθεί σε σχέση με την αίτηση.

(5) [Διαγράφηκε].

(6) [Διαγράφηκε].

(7) [Διαγράφηκε].

(8) [Διαγράφηκε].

(9) Η αρμόδια αρχή αποφασίζει αναφορικά με την αίτηση, αφού λάβει υπόψη τις πρόνοιες του παρόντος άρθρου, συμπεριλαμβανομένης της υποβληθείσας αίτησης και όλων των σχετικών στοιχείων που υποβάλλονται μαζί με αυτή, της σχετικής βεβαίωσης που είναι δυνατό να ζητηθεί σχετικά με την ενημέρωση ιδιοκτητών και αγοραστών εφαιπόμενων ιδιοκτησιών ή άλλων μονάδων της οικοδομής ή άλλων οικοπέδων του διαχωρισμού, σύμφωνα με το εδάφιο (4) και των απόψεων που ενδέχεται να υποβληθούν ως αποτέλεσμα της ενημέρωσης.

(10) Η αρμόδια αρχή δύναται -

(α) να εκδώσει πιστοποιητικό έγκρισης με οποιουσδήποτε, κατά την κρίση της, αναγκαίους όρους,

(β) να μην εκδώσει πιστοποιητικό έγκρισης, αλλά να εφαρμόσει τις διατάξεις των άρθρων 10Β και 10Γ.

(11) Το πιστοποιητικό έγκρισης που εκδίδεται από την αρμόδια αρχή σύμφωνα με το παρόν άρθρο λογίζεται και ως άδεια για επέκταση, προσθήκη ή μετατροπή στην υφιστάμενη οικοδομή ή σε υπό δημιουργία οικόπεδο: Νοείται ότι σε περίπτωση κοινόκτητης οικοδομής η αξία της εργασίας που νομιμοποιείται ή εγγράφεται σε τίτλο σε οποιαδήποτε μονάδα δεν λαμβάνεται υπόψη στον υπολογισμό του μεριδίου της μονάδας στην κοινόκτητη ιδιοκτησία.

(12) Τηρουμένων των διατάξεων του παρόντος άρθρου, πιστοποιητικό έγκρισης δύναται να εκδοθεί μόνο αφού υλοποιηθούν οι προϋποθέσεις, οι όροι και οι περιορισμοί που προνοούνται στο εδάφιο (13) και στο Παράρτημα του παρόντος Νόμου.

(13) (α) Η έκδοση πιστοποιητικού έγκρισης είναι δυνατή μόνο εφόσον το πρόσωπο που αιτείται την έκδοση πιστοποιητικού έγκρισης μη εξουσιοδοτημένων εργασιών δυνάμει του εδαφίου (1) καταβάλει ως αντιστάθμισμα της υπέρβασης του δομήσιμου εμβαδού ποσό ίσο με το εβδομήντα τοις εκατόν (70%) της αξίας του δομήσιμου εμβαδού που αντιστοιχεί στην υπέρβαση ή το δομήσιμο εμβαδόν της υπέρβασης αντισταθμισθεί από το πρόσωπο που αιτείται την έκδοση πιστοποιητικού έγκρισης μη εξουσιοδοτημένων εργασιών δυνάμει του εδαφίου (1) με μεταφορά συντελεστή δόμησης από διατηρητέα οικοδομή ή από άλλη έκταση γης, η οποία αντιστοιχεί στο δομήσιμο εμβαδόν της υπέρβασης και παραχωρείται στο δημόσιο.

(β) Η κατά το εδάφιο (1) αξία του δομήσιμου εμβαδού που αντιστοιχεί στην υπέρβαση υπολογίζεται από τον αιτητή και ελέγχεται από την αρμόδια αρχή με βάση γενικές εκτιμήσεις κατά περιοχή και χρήση που ετοιμάζει ο Διευθυντής Κτηματολογίου και Χωρομετρίας για τους σκοπούς του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικού) Νόμου του 2011, οι οποίες περιλαμβάνονται σε διάταγμα που εκδίδει ο Υπουργός 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%.

(14) Το αντιστάθμισμα που καταβάλλεται για την υπέρβαση του δομήσιμου εμβαδού της οικοδομής κατατίθεται σε Ειδικό Ταμείο της οικείας τοπικής αρχής και οι πόροι που συγκεντρώνονται σε αυτό χρησιμοποιούνται για την υλοποίηση έργων αναβάθμισης των υποδομών και του περιβάλλοντος στην περιοχή της τοπικής αρχής.

(15) Τηρουμένων των προνοιών του παρόντος άρθρου, σε περίπτωση υποβολής αίτησης για εξασφάλιση πιστοποιητικού έγκρισης για παρατυπίες σε υφιστάμενη οικοδομή, σε σχέση με τις οποίες η Πολεοδομική Αρχή έχει χορηγήσει πολεοδομική άδεια με βάση το άρθρο 45Α του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, η αρμόδια αρχή εκδίδει το πιστοποιητικό έγκρισης νοουμένου ότι με την αίτηση υποβάλλεται έκθεση για την κατάσταση του φέροντα οργανισμού της οικοδομής από το μηχανικό του έργου.

(16) Για τους σκοπούς του παρόντος άρθρου-

“ακίνητη ιδιοκτησία” και “μονάδα” έχουν την έννοια που αποδίδει στους όρους αυτούς ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος.

“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 αρμόδια 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 υπό δημιουργία οικόπεδο σημαίνει τη μη τήρηση οποιουδήποτε από τους όρους άδειας οικοδομής ή διαχωρισμού ή την επέκταση ή προσθήκη ή αλλαγή χρήσης ή τη μετατροπή της οικοδομής κατά παράβαση των εγκριθέντων σχεδίων και όρων.

“υπό δημιουργία οικόπεδο” σημαίνει τεμάχιο γης που έχει προκύψει από τη μετατροπή ή τη διαίρεση ακίνητης ιδιοκτησίας σε οικόπεδο ή σε χωριστά οικόπεδα κατόπιν άδειας διαχωρισμού που εκδόθηκε σύμφωνα με το άρθρο 3 του παρόντος Νόμου, νοουμένου ότι κατά την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (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, σύμφωνα με το άρθρο 10.

“υφιστάμενη οικοδομή” σημαίνει την οικοδομή ή το συγκρότημα οικοδομών που αποτελείται από περισσότερες της μιας μονάδες που ανεγέρθηκαν αφού εξασφαλίστηκε άδεια οικοδομής σύμφωνα με το άρθρο 3, και η οποία έχει ουσιαστικά συμπληρωθεί και της οποίας επιμέρους μονάδα κατέχεται ή δύναται να κατέχεται αυτοτελώς και να τυγχάνει άνετης κάρπωσης ως μονάδα, κατά την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικού) Νόμου του 2011.

47(I)/2011 131(I)/2011 34(I)/2012 149(I)/2012 66(I)/2013 40(I)/2015

Υποβολή και εξέταση ιεραρχικής προσφυγής

10Ε. (1) Πρόσωπο που θεωρεί ότι η απόφαση της αρμόδιας αρχής σε σχέση με αίτηση που έχει υποβάλει δυνάμει των άρθρων 10Β, 10Γ και 10Δ, παραβιάζει τα νόμιμα του συμφέροντα ή διαφωνεί με την απόφαση της αρμόδιας αρχής περί επιβολής διοικητικού προστίμου δυνάμει του άρθρου 10Α μπορεί να υποβάλει ιεραρχική προσφυγή στον Υπουργό.

(2) Η προσφυγή ενώπιον του Υπουργού υποβάλλεται εγγράφως μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία 30 ημερών από τη διαβίβαση της προσβαλλόμενης απόφασης στο επηρεαζόμενο πρόσωπο.

(3) Η κατά το εδάφιο (1) ιεραρχική προσφυγή δεν αναστέλλει την εκτέλεση της απόφασης.

(4) Ο Υπουργός εξετάζει την προσφυγή και, αφού ακούσει τους ενδιαφερόμενους ή δώσει την ευκαιρία σε αυτούς να εκθέσουν τις απόψεις τους γραπτώς, αποφασίζει επ’ αυτής σύμφωνα με το εδάφιο (5), το αργότερο εντός προθεσμίας 30 ημερών.

(5) Ο Υπουργός μπορεί να εκδώσει μια από τις ακόλουθες αποφάσεις:

(α) Να επικυρώσει την προσβληθείσα απόφαση·

(β) να ακυρώσει την προσβληθείσα απόφαση·

(γ) να τροποποιήσει την προσβληθείσα απόφαση·

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

(6) Ο Υπουργός κοινοποιεί την απόφαση που εκδίδει δυνάμει του εδαφίου (5) στον προσφεύγοντα στην αρμόδια αρχή.

47(I)/2011 40(I)/2015

Έλεγχος οδών

11. Κάθε οδός που κατασκευάστηκε δυνάμει άδειας που χορηγήθηκε δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 3 θεωρείται, αμέσως μετά που το πιστοποιητικό έγκρισης χορηγηθεί, ως δημόσια οδός και-

(α) αν βρίσκεται εντός των ορίων δημοτικής περιοχής περιέρχεται υπό τον έλεγχο του σχετικού Δήμου και στο εξής η δαπάνη επισκευής και συντήρησης της οδού αυτής βαρύνει το Δήμο

(β) σε κάθε άλλη περίπτωση, εκτός αν προνοείται διαφορετικά από οποιοδήποτε νόμο που είναι εκάστοτε σε ισχύ, περιέρχεται υπό τον έλεγχο της Κυβέρνησης και η δαπάνη επισκευής και συντήρησης της οδού αυτής βαρύνει την Κυβέρνηση.

ΚΕΦ.96

Ειδικές διατάξεις που αναφέρονται στη διεύθυνση ή ευθυγράμμιση οδών

12.-(1) Ανεξάρτητα από τις διατάξεις που περιέχονται στο Νόμο αυτό, αρμόδια αρχή δύναται, για το σκοπό διεύθυνσης ή ευθυγράμμισης οποιασδήποτε οδού να ετοιμάζει ή να μεριμνά ώστε να ετοιμαστούν σχέδια που να δείχνουν το πλάτος της οδού αυτής και τη διεύθυνση την οποία πρέπει να λάβει.

(2) Όταν οποιαδήποτε σχέδια έχουν ετοιμαστεί, δυνάμει του εδαφίου (1), η αρμόδια αρχή καταθέτει τα σχέδια αυτά στο γραφείο της και επίσης μεριμνά ώστε να δημοσιευτεί γνωστοποίηση στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας και σε μια ή περισσότερες τοπικές εφημερίδες, ότι τα σχέδια αυτά ετοιμάστηκαν και κατατέθηκαν στο γραφείο αυτής και διατίθενται προς επιθεώρηση από το κοινό, και τα σχέδια αυτά διατίθενται στο κοινό προς επιθεώρηση, σε κάθε εύλογο χρόνο, για περίοδο τριών μηνών από την ημερομηνία της δημοσίευσης της γνωστοποίησης στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας.

(3) Κατά την εκπνοή της περιόδου που εκτίθεται στο εδάφιο (2), τα σχέδια καθίστανται, τηρουμένης οποιασδήποτε απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου κατόπι προσφυγής όπως προνοείται στο άρθρο 18, δεσμευτικά για την αρμόδια αρχή και για όλα τα πρόσωπα που επηρεάζονται από αυτά και καμιά άδεια δεν εκδίδεται από την αρμόδια αρχή παρά μόνο σύμφωνα με τα σχέδια αυτά.

Διάστημα μεταξύ νέων και παλαιών εξωτερικών πλευρών οδού είναι τμήμα της οδού

13.-(1) Όταν χορηγείται άδεια από αρμόδια αρχή, και η άδεια αυτή συνεπάγεται νέα εξωτερική πλευρά για οποιαδήποτε οδό, σύμφωνα με οποιοδήποτε σχέδιο, το οποίο κατέστη δεσμευτικό δυνάμει του άρθρου 12, οποιοδήποτε διάστημα μεταξύ τέτοιας εξωτερικής πλευράς της οδού και της παλιάς εξωτερικής πλευράς της οδού, το οποίο εναπομένει όταν χορηγείται κάποια άδεια, καθίσταται τμήμα της οδού αυτής χωρίς καταβολή από την αρμόδια αρχή οποιασδήποτε αποζημίωσης:

Νοείται ότι, αν ήθελε διαπιστωθεί ότι θα προερχόταν βλάβη αν δεν καταβαλλόταν αποζημίωση, η αρμόδια αρχή καταβάλλει τέτοια αποζημίωση ως ήθελε θεωρηθεί εύλογη λαμβανομένων υπόψη όλων των περιστάσεων της υπόθεσης.

(2) Όταν χορηγείται άδεια δυνάμει του εδαφίου (1), το Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο, κατόπι αίτησης οποιουδήποτε ενδιαφερόμενου, μεριμνά ώστε να επακολουθήσουν οι αναγκαίες τροποποιήσεις στις σχετικές εγγραφές και η εγγραφή που τροποποιήθηκε θεωρείται τελική ανεξάρτητα από το ότι οποιοδήποτε πιστοποιητικό που αφορά αυτή παραμένει αναλλοίωτο.

Εξουσία σε αρμόδια αρχή να ορίζει ζώνες

14.-(1) Η αρμόδια αρχή δύναται, με έγκριση του Υπουργικού Συμβουλίου, με γνωστοποίηση που δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας να ορίζει ζώνες-

(α) εντός των οποίων δύνανται ή δεν δύνανται να ανεγερθούν οικοδομές για ειδικά επαγγέλματα ή βιομηχανίες ή οι οποίες διαφυλάσσονται αποκλειστικά για σκοπούς διαμονής ή άλλους σκοπούς,

(β) οι οποίες θα διαφυλαχθούν αποκλειστικά προς χρήση αυτών ως τουριστικές ζώνες στις οποίες δύνανται να ανεγείρονται οικοδομές ειδικού χαρακτήρα, τύπου, σχεδίου, εξωτερικής εμφάνισης και γενικά οικοδομές που έχουν χαρακτηριστικά που να συνάδουν με τη γενική εμφάνιση και χρήση της περιοχής.

(γ) εντός των οποίων οικοδομές μικρότερης αξίας από την περιγραφόμενη στη γνωστοποίηση δεν θα ανεγείρονται.

(δ) εντός της οποίας θα ρυθμίζονται ο ανώτατος αριθμός των ορόφων οικοδομών, ή το ανώτατο ύψος οικοδομών ή οποιοδήποτε τμήματος αυτών, ή το ανώτατο συνολικό εμβαδό όλων μαζί των ορόφων οικοδομών, ή όλα ή οποιαδήποτε απ' αυτά.

(2) Ανεξάρτητα από οποιαδήποτε διάταξη που περιλαμβάνεται στο Νόμο αυτό, από και μετά τη δημοσίευση γνωστοποίησης δυνάμει του εδαφίου (1), καμιά άδεια δεν εκδίδεται από την αρμόδια αρχή, εκτός αν είναι σύμφωνη με τέτοια γνωστοποίηση:

Νοείται ότι αν η αρμόδια αρχή δηλώνει ότι είναι ικανοποιημένη, ότι το δημόσιο συμφέρον απαιτεί την έκδοση άδειας, το Υπουργικό Συμβούλιο, μετά τη λήψη και μελέτη της δήλωσης αυτής, δύναται να εξουσιοδοτήσει την αρμόδια αρχή να εκδώσει άδεια με άλλο τρόπο ή σύμφωνα με τέτοια γνωστοποίηση:

Νοείται περαιτέρω, και χωρίς επηρεασμό της εφαρμογής της πρώτης επιφύλαξης του εδαφίου αυτού, ότι αν το Υπουργικό Συμβούλιο ικανοποιείται ότι το δημόσιο συμφέρον απαιτεί την έκδοση άδειας δύναται να διατάξει το Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως να εκδώσει τέτοια άδεια με άλλο τρόπο ή σύμφωνα με τέτοια γνωστοποίηση και ο Διευθυντής συμμορφώνεται με τέτοια διαταγή και αναφορικά με τέτοια άδεια λογίζεται ως αρμόδια αρχή και έχει τις εξουσίες αρμόδιας αρχής δυνάμει του Νόμου αυτού, και οποιαδήποτε άδεια που εκδόθηκε με αυτό τον τρόπο έχει συνέπειες για όλους τους σκοπούς του Νόμου αυτού ως αν είχε εκδοθεί από την αρμόδια αρχή.

(3) Οι κατά το εδάφιο (2) του παρόντος άρθρου εξουσίες του Υπουργικού Συμβουλίου ασκούνται με βάση Κανονισμούς τους οποίους εγκρίνει η Βουλή των Αντιπροσώπων και οι οποίοι δυνατό να προνοούν τέτοιους όρους, περιορισμούς, προϋποθέσεις και κριτήρια τα οποία δυνατό να καθοριστούν για σκοπούς άσκησης των εξουσιών οι οποίες εκχωρούνται στο Υπουργικό Συμβούλιο. Κάθε Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου η οποία εκδίδεται με βάση το εδάφιο (2) δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας και κατατίθεται, μαζί με το σκεπτικό της, στη Βουλή των Αντιπροσώπων για ενημέρωση.

Νοείται ότι, οι διατάξεις του παρόντος εδαφίου δεν εφαρμόζονται, ενόσω δεν υφίστανται Κανονισμοί, καθόσον αφορά εξουσιοδοτήσεις που το Υπουργικό Συμβούλιο δύναται να χορηγεί στην αρμόδια αρχή, κατά την άσκηση της εξουσίας του δυνάμει της πρώτης επιφύλαξης του εδαφίου (2) του παρόντος άρθρου, για την έκδοση άδειας από την εν λόγω αρχή, σε αίτηση της Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου.

Εξουσία να κλείνει οικοδομές ακατάλληλες για ανθρώπινη κατοίκηση

15. Η αρμόδια αρχή δύναται με διάταγμα να κλείσει οποιαδήποτε οικοδομή η οποία σύμφωνα με τη γνώμη της αρχής είναι ακατάλληλη για ανθρώπινη κατοίκηση λόγω συνθηκών ανθυγιεινών, κακού εξαερισμού ή συνωστισμού ή είναι επικίνδυνη κατοίκηση λόγω των δομικών της ελαττωμάτων ή ελαττωμάτων πυροπροστασίας, δύναται όμως να απαγορεύσει τη μελλοντική χρήση της οικοδομής για τέτοια κατοίκηση μέχρις ότου ληφθούν τα κατάλληλα μέτρα, επανοικοδομηθεί, μετατραπεί ή επισκευασθεί με τέτοιο τρόπο ως η αρχή ήθελε ορίσει.

ΚΕΦ.96 111(I)/2017

Οικοδομές που χρήζουν επισκευής

15Α.-(1) Σε περίπτωση που η αρμόδια αρχή είναι πεπεισμένη ότι οποιαδήποτε οικοδομή, κατοικημένη ή όχι, η οποία βρίσκεται στην περιοχή της αρμοδιότητάς αυτής, είναι σε τέτοια κατάσταση, ώστε να παρουσιάζει οποιαδήποτε φθορά ή βλάβη που ενδέχεται να την καταστήσει σε σύντομο χρονικό διάστημα επικίνδυνη για τα πρόσωπα που διαμένουν σε αυτήν ή στη γειτονική οικοδομή ή για τους διερχομένους ή για τις γειτονικές οικοδομές και ότι είναι επιβεβλημένη η λήψη προληπτικών μέτρων για άρση τέτοιου κινδύνου, η αρμόδια αυτή αρχή δύναται να εκδώσει σχετική απόφαση ως προς τούτο, τηρουμένων των ακόλουθων διατάξεων:

(α) Η αρμόδια αρχή, με έγγραφη ειδοποίησή της που επιδίδεται στον ιδιοκτήτη, πληροφορεί αυτόν για την απόφαση που λήφθηκε, καθώς και για τους λόγους οι οποίοι υποστηρίζουν την απόφαση αυτή και καλεί αυτόν, εντός προθεσμίας που καθορίζεται στην ειδοποίησή-

(i) Να διορίσει μελετητή για την ετοιμασία σχετικής έκθεσης ή/και μελέτης για επισκευή της οικοδομής και για την υποβολή αυτής στην αρμόδια αρχή, ή/και

(ii) να επισκευάσει, να απομακρύνει, να προστατεύσει ή να περιφράξει την οικοδομή και γενικά να λάβει όλα τα προληπτικά μέτρα που καθορίζονται στην ειδοποίηση, τα οποία κατά τη γνώμη της αρμόδιας αρχής κρίνονται επαρκή για την επισκευή της οικοδομής·

(β) ο ιδιοκτήτης ή/και ο κάτοχος της οικοδομής αυτής δύνανται εντός τριάντα (30) ημερών από τη λήψη της ειδοποίησης να διαβιβάσουν γραπτώς τις απόψεις τους στην αρμόδια αρχή.

(2) Για τους σκοπούς του παρόντος άρθρου-

“Δικαστήριο” σημαίνει το Επαρχιακό Δικαστήριο της επαρχίας στην οποία βρίσκεται η οικοδομή·

“επίδοση” ειδοποίησης θεωρείται ότι έγινε εάν παραδοθεί στον ιδιοκτήτη, ή εάν η διεύθυνσή του είναι γνωστή, εάν αποσταλεί σε αυτόν σε τέτοια διεύθυνση, με διπλοτυπωμένη επιστολή, ή εάν ο ιδιοκτήτης δεν είναι γνωστός ή δεν είναι δυνατή η ανεύρεσή του, εάν δημοσιευτεί σε δύο (2) τουλάχιστον ημερήσιες εφημερίδες, οι οποίες κυκλοφορούν στην επαρχία στην οποία βρίσκεται η οικοδομή, και τοιχοκολληθεί σε εμφανές μέρος της οικοδομής·

ο όρος “ιδιοκτήτης” έχει την έννοια που αποδίδεται σε αυτόν από το άρθρο 9Α του παρόντος Νόμου.

ΚΕΦ.96 19(I)/2016

Επικίνδυνες οικοδομές

15Β.-(1) Σε περίπτωση που η αρμόδια αρχή είναι πεπεισμένη ότι οποιαδήποτε οικοδομή, κατοικημένη ή όχι, η οποία βρίσκεται στην περιοχή της αρμοδιότητάς της, είναι σε τέτοια κατάσταση, ώστε να γίνεται επικίνδυνη για τα πρόσωπα που διαμένουν σε αυτήν ή σε γειτονική οικοδομή ή για τους διερχομένους ή για τις γειτονικές οικοδομές και ότι είναι επιβεβλημένη η λήψη μέτρων για άρση τέτοιου κινδύνου, η αρμόδια αυτή αρχή δύναται-

(α) Να εισέλθει αυτεπάγγελτα στην οικοδομή ή/και στο χώρο που την περιβάλλει και να λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα για την άρση του άμεσου κινδύνου πρόκλησης σωματικής βλάβης, στη παρουσία αστυνομικού, σε περίπτωση που έχει εύλογη αιτία να πιστεύει ότι θα παρεμποδισθεί στην άσκηση των εξουσιών της ή στην εκτέλεση των καθηκόντων της,

(β) με έγγραφη ειδοποίησή της, που επιδίδεται στον ιδιοκτήτη ή/και στα πρόσωπα που διαμένουν σε αυτή, να πληροφορεί αυτούς για την απόφαση που λήφθηκε, καθώς και για τους λόγους οι οποίοι υποστηρίζουν την απόφαση αυτή και να τους καλεί όπως, εντός προθεσμίας που καθορίζεται στην ειδοποίηση, να εγκαταλείψουν και να εκκενώσουν την οικοδομή:

Νοείται ότι, σε περίπτωση που πρόσωπο που διαμένει σε αυτήν αρνείται να εγκαταλείψει και να εκκενώσει την οικοδομή, η αρμόδια αρχή αιτείται την έκδοση διατάγματος Δικαστηρίου για την απομάκρυνση προσώπων και την εκκένωση της οικοδομής,

(γ) με έγγραφη ειδοποίησή της, που επιδίδεται στον ιδιοκτήτη, να πληροφορεί αυτόν για την απόφαση που λήφθηκε, καθώς και για τους λόγους οι οποίοι υποστηρίζουν την απόφαση αυτή και να καλεί αυτόν όπως, εντός προθεσμίας που καθορίζεται στην ειδοποίηση, η οποία σε καμιά περίπτωση δεν είναι μικρότερη των τριών (3) ημερών από την επίδοση της ειδοποίησης να-

(i) διορίσει μελετητή για την ετοιμασία σχετικής έκθεσης ή/και μελέτης για την άρση της επικινδυνότητας και την επισκευή της οικοδομής και για την υποβολή αυτής άμεσα στην αρμόδια αρχή, ή/και

(ii) επισκευάσει, απομακρύνει, προστατεύσει ή περιφράξει την οικοδομή και γενικά όπως λάβει όλα τα μέτρα που καθορίζονται στην ειδοποίηση για την άρση κάθε κινδύνου που απορρέει από τέτοια οικοδομή:

Νοείται ότι, η αρμόδια αρχή δύναται να ζητήσει επιπρόσθετα μέτρα για την άρση της επικινδυνότητας.

(2) Σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης αδυνατεί να προβεί στις απαραίτητες ενέργειες που περιγράφονται στην ειδοποίηση που εκδίδεται με βάση τις διατάξεις της παραγράφου (γ) του εδαφίου (1), ενημερώνει την αρμόδια αρχή γραπτώς, εντός τριών (3) ημερών από την επίδοση της ειδοποίησης, για τους λόγους για τους οποίους δεν μπορεί να ανταποκριθεί στα προβλεπόμενα στην ειδοποίηση.

(3) Εάν μετά την επίδοση της ειδοποίησης στον ιδιοκτήτη, αυτός δεν συμμορφωθεί εντός της καθορισμένης προθεσμίας με τις απαιτήσεις που περιέχονται σε αυτήν, η αρμόδια αρχή δύναται να μεριμνήσει για τη διενέργεια τέτοιων έργων ως ήθελαν κριθεί κατάλληλα για την επισκευή, την απομάκρυνση, την προστασία ή την περιφράξη ή για την πραγματοποίηση των μέτρων που καθορίζονται στην ειδοποίηση και τα έξοδα αυτών καταβάλλονται από τον ιδιοκτήτη, δυνάμενα να αναζητηθούν δικαστικώς με αγωγή ως αστικό χρέος:

Νοείται ότι, δεν είναι δυνατή η λήψη οποιουδήποτε μέτρου δυνάμει του παρόντος εδαφίου, αναφορικά με οικοδομή η οποία χρησιμοποιείται ως κατοικία, χωρίς διάταγμα του Δικαστηρίου που να επιτρέπει την είσοδο σε τέτοια οικοδομή και τη λήψη των μέτρων που προτείνονται· το διάταγμα αυτό εκδίδεται κατόπιν διαδικασίας που αρχίζει με αίτηση διά κλήσεως σύμφωνα με τους οικείους δικονομικούς κανόνες.

(4) Για τους σκοπούς του παρόντος άρθρου, οι όροι «Δικαστήριο», «επίδοση» και «ιδιοκτήτης» έχουν την ερμηνεία που τους αποδίδεται από τις διατάξεις του εδαφίου (2) του άρθρου 15Α.

19(I)/2016

Διατηρητέες οικοδομές

15Γ. Ανεξαρτήτως των διατάξεων των εδαφίων 15Α, 15Β και 15Δ, απαγορεύεται η διεξαγωγή οποιασδήποτε εργασίας ή/και κατεδάφιση οποιασδήποτε διατηρητέας ή παραδοσιακής οικοδομής ή τμήματός της, χωρίς τη συγκατάθεση του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ή/και του Τμήματος Αρχαιοτήτων για οικοδομές οι οποίες είναι κηρυγμένες ως αρχαία μνημεία ή/και των αρμόδιων αρχών για οικοδομές οι οποίες βρίσκονται μέσα σε ελεγχόμενες από το Τμήμα Αρχαιοτήτων περιοχές.

19(I)/2016

Αδικήματα και ποινές

15Δ. Πρόσωπο το οποίο παραλαμβάνει την ειδοποίηση που καθορίζεται στις διατάξεις της παραγράφου (γ) του εδαφίου (1) του άρθρου 15Β, αλλά δεν προβαίνει στις δέουσες ενέργειες για υλοποίηση των αναγκαίων εργασιών εντός της καθορισθείσας προθεσμίας, διαπράττει αδίκημα και υπόκειται-

(α) Σε περίπτωση πρώτης καταδίκης, σε φυλάκιση για περίοδο που δεν υπερβαίνει τον ένα (1) χρόνο ή σε πρόστιμο που δεν υπερβαίνει τις δέκα χιλιάδες ευρώ (€10.000) ή και στις δύο ποινές μαζί, και

(β) σε περίπτωση δεύτερης ή μεταγενέστερης καταδίκης, σε φυλάκιση για περίοδο που δεν υπερβαίνει τα δύο (2) χρόνια ή σε πρόστιμο που δεν υπερβαίνει τις είκοσι χιλιάδες ευρώ (€20.000) ή και στις δύο ποινές μαζί.

19(I)/2016

Επιβολή διοικητικού πρόστιμου

15Ε.-(1) Ανεξάρτητα από την ποινική ευθύνη ή την ποινική δίωξη οποιουδήποτε προσώπου, η αρμόδια αρχή δύναται να επιβάλλει διοικητικό πρόστιμο που δεν υπερβαίνει τις είκοσι χιλιάδες ευρώ (€20.000) σε πρόσωπο που, ενώ παραλαμβάνει την ειδοποίηση που καθορίζεται στις διατάξεις της παραγράφου (γ) του εδαφίου (1) του άρθρου 15Β, δεν προβαίνει στις δέουσες ενέργειες για υλοποίηση των αναγκαίων εργασιών εντός της καθορισθείσας προθεσμίας.

(2) Σε περίπτωση συνέχισης της παράβασης, η αρμόδια αρχή δύναται να επιβάλλει πρόστιμο μέχρι διακόσια ευρώ (€200) για κάθε ημέρα συνέχισης της παράβασης, ανάλογα με τη βαρύτητα αυτής:

Νοείται ότι, το επιβαλλόμενο δυνάμει των πιο πάνω διατάξεων διοικητικό πρόστιμο υπολογίζεται ανάλογα με τη φύση, τη βαρύτητα και τη διάρκεια της παράβασης.

(3) Διοικητικό πρόστιμο επιβάλλεται δυνάμει των διατάξεων του παρόντος άρθρου με αιτιολογημένη απόφαση της αρμόδιας αρχής που βεβαιώνει την παράβαση, αφού προηγουμένως ακούσει ή/και δώσει την ευκαιρία στο ενδιαφερόμενο πρόσωπο ή εκπρόσωπό του να ακουστεί προφορικά ή γραπτώς.

(4) Κατά την επιβολή διοικητικού προστίμου δυνάμει των διατάξεων του παρόντος άρθρου, η αρμόδια αρχή δύναται να λάβει υπόψη της οποιαδήποτε ανάληψη δέσμευσης που παρέχεται έναντι της από τον παραβάτη ή εκ μέρους του παραβάτη αναφορικά με τη γενόμενη παράβαση και την προοπτική άρσης ή αποκατάστασης αυτής και, σε κάθε περίπτωση, η αρμόδια αρχή μεριμνά, ώστε να μην επιβάλλεται διοικητικό πρόστιμο αφού επιβληθεί ποινή συνεπεία καταδίκης για τέλεση ταυτόχρονα ποινικού αδικήματος.

(5) Το διοικητικό πρόστιμο εισπράττεται από την αρμόδια αρχή όταν παρέλθει άπρακτη η προς άσκηση προσφυγής ενώπιον του Ανωτάτου Δικαστηρίου προθεσμία των εβδομήντα πέντε (75) ημερών από την ημερομηνία κοινοποίησης της απόφασης για επιβολή του διοικητικού προστίμου.

(6) Σε περίπτωση παράλειψης πληρωμής των επιβαλλόμενων από την αρμόδια αρχή προστίμων, η αρμόδια αρχή λαμβάνει δικαστικά μέτρα προς είσπραξη του οφειλόμενου ποσού ως αστικού χρέους οφειλόμενου προς την αρμόδια αρχή.

(7) Ο Υπουργός καθορίζει με οδηγίες του τα ενδεικτικά κριτήρια υπολογισμού του ύψους του επιβαλλόμενου διοικητικού προστίμου, χωρίς τούτο να περιορίζει τη διακριτική ευχέρεια της αρμόδιας αρχής να αποφασίζει ελεύθερα περί του ύψους του με βάση τα κατά περίπτωση πραγματικά περιστατικά.

19(I)/2016

Εγγραφή

16. [Διαγράφηκε]

Ιστορικό Τροποποιήσεων ΚΕΦ.96 47(I)/2011

Κατασκευή, επανακατασκευή και βελτίωση οδών

17.-(1) Για τους σκοπούς του άρθρου αυτού-

“ιδιοκτήτης” σημαίνει το πρόσωπο το οποίο είναι εγγεγραμμένο ή δικαιούται να εγγραφεί στα βιβλία του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου ως κύριος ακίνητης ιδιοκτησίας που επηρεάζεται από γνωστοποίηση η οποία δημοσιεύεται δυνάμει του εδαφίου (3).

“κατάλληλη κατασκευή, επανακατασκευή και βελτίωση οδού” περιλαμβάνει τη διεύρυνση ή επανακατασκευή των θεμελίων οδού, κατάλληλη ρύθμιση για την αποχέτευση του επιφανειακού ύδατος, την κατασκευή πεζοδρομίων και την ασφαλτόστρωση ή πλακόστρωση τόσο των ασφατικών οδοστρωμάτων όσον και των πεζοδρομίων αλλά δεν περιλαμβάνει εργασίες συντήρησης.

(2) Όταν αρμόδια αρχή κρίνει ότι οδός έπρεπε να κατασκευαστεί κατάλληλα, επανακατασκευαστεί ή βελτιωθεί, η αρχή αυτή δύναται να λάβει απόφαση σχετικά με αυτό και ετοιμάζει σχέδια και προδιαγραφές και προμετρήσεις για την εργασία αυτή:

Νοείται ότι όταν αρμόδια αρχή, είναι το Δημοτικό Συμβούλιο Δήμου ή το Κοινοτικό Συμβούλιο ή συμβούλιο που διορίζεται από το Υπουργικό Συμβούλιο δυνάμει της επιφύλαξης της παραγράφου (α) του εδαφίου (2) του άρθρου 3 ή δυνάμει της πρώτης επιφύλαξης της παραγράφου (β) του εδαφίου (2) του άρθρου 3, η απόφαση αυτή λαμβάνεται με πλειοψηφία των δύο τρίτων των μελών της αρχής αυτής που κατέχουν θέση.

(3) Όταν έχει ληφθεί απόφαση και έχουν ετοιμαστεί σχέδια και προδιαγραφές και προμετρήσεις δυνάμει του εδαφίου (2), η αρμόδια αρχή καταθέτει τα τέτοια σχέδια και προδιαγραφές και προμετρήσεις στο γραφείο της και μεριμνά όπως γνωστοποίηση δημοσιευτεί στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας και σε μία ή περισσότερες τοπικές εφημερίδες ότι η απόφαση αυτή έχει ληφθεί και τα τέτοια σχέδια και προδιαγραφές και προμετρήσεις έχουν ετοιμαστεί και κατατεθεί στο γραφείο αυτής και ότι τα τέτοια σχέδια και προδιαγραφές

και προμετρήσεις είναι ανοικτές για επιθεώρηση από το κοινό σε κάθε εύλογο χρόνο, για περίοδο δύο μηνών από τη δημοσίευση της γνωστοποίησης στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας.

Η γνωστοποίηση αυτή επίσης εκθέτει-

- (α) Την υπολογιζόμενη δαπάνη της εργασίας
- (β) οποιοδήποτε ποσό χρημάτων που δεν δαπανήθηκε, το οποίο κατατέθηκε στην αρμόδια αρχή δυνάμει του άρθρου 6
- (γ) τα ονόματα των ιδιοκτητών οι οποίοι θα συνεισφέρουν στη δαπάνη
- (δ) την αναλογία κατά την οποία θα γίνει η συνεισφορά αυτών
- (ε) τον αριθμό των ετών κατά τη διάρκεια των οποίων οι ιδιοκτήτες αυτοί δύνανται να καταβάλουν τη συνεισφορά τους σε ίσες ετήσιες δόσεις.

(4) Κάθε ιδιοκτήτης ακίνητης ιδιοκτησίας που επηρεάζεται από οποιαδήποτε σχέδια και προδιαγραφές και προμετρήσεις που ετοιμάστηκαν και κατατέθηκαν σύμφωνα με το εδάφιο (3) δύνανται, εντός της περιόδου κατά τη διάρκεια της οποίας τα τέτοια σχέδια και προδιαγραφές και προμετρήσεις είναι κατατεθειμένες προς επιθεώρηση, να υποβάλει, γραπτώς ένσταση σε σχέση με αυτές στην αρμόδια αρχή.

(5) Μετά την εκπνοή της περιόδου κατά τη διάρκεια της οποίας τα σχέδια που ετοιμάστηκαν και προδιαγραφές και προμετρήσεις ήταν κατατεθειμένες προς επιθεώρηση δυνάμει του εδαφίου (3), η αρμόδια αρχή εξετάζει αμέσως κάθε υποβληθείσα, δυνάμει του εδαφίου (4), ένσταση και αποφασίζει κατάλληλα, σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου (6).

(6) Η αρμόδια αρχή, αφού μελετήσει κάθε υποβληθείσα ένσταση και λάβει υπόψη όλες τις περιστάσεις, έχει την εξουσία να εγκρίνει τα σχέδια, τις προδιαγραφές και προσμετρήσεις που έχουν ετοιμαστεί δυνάμει του εδαφίου (3) είτε απόλυτα είτε τηρουμένων οποιωνδήποτε τροποποιήσεων ή όρων τους οποίους θα θεωρήσει σκόπιμο να υιοθετήσει και η απόφαση της αυτή είναι τελική.

(7) Όταν η αρμόδια αρχή έχει εγκρίνει τα εν λόγω σχέδια, προδιαγραφές και προσμετρήσεις, γνωστοποίηση γι' αυτό δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας και τα σχέδια και προδιαγραφές και προμετρήσεις καθίστανται δεσμευτικές από την αρμόδια αρχή και σε όλους τους ιδιοκτήτες που επηρεάζονται.

(8) Η δαπάνη της τέτοιας κατασκευής, επανακατασκευής ή βελτίωσης μετά την αφαίρεση οποιουδήποτε χρηματικού ποσού που δεν δαπανήθηκε το οποίο κατατέθηκε στην αρμόδια αρχή από κάτοχο άδειας δυνάμει του εδαφίου (6), βαρύνει τους ιδιοκτήτες ακίνητης ιδιοκτησίας που συνορεύει με την οδό αυτή, και η δαπάνη αυτή κατανέμεται μεταξύ των ιδιοκτητών που επηρεάζονται ανάλογα με τη πρόσοψη της αντίστοιχης με αυτά ακίνητης ιδιοκτησίας, η οποία έχει πρόσοψη επί ή συνορεύει με την προκειμένη οδό:

Νοείται ότι η αρμόδια αρχή δύνανται να μειώσει το ποσό της δαπάνης η οποία κατανέμεται μεταξύ των ιδιοκτητών που επηρεάζονται σε τέτοιο ποσοστό ως η αρμόδια αρχή ήθελε εγκρίνει: Νοείται ότι η αρμόδια αρχή δύνανται να μειώσει το ποσό της δαπάνης η οποία κατανέμεται μεταξύ των ιδιοκτητών που επηρεάζονται σε τέτοιο ποσοστό ως η αρμόδια αρχή ήθελε εγκρίνει:

Νοείται επίσης ότι κανένας τέτοιος καταμερισμός της δαπάνης δεν διενεργείται σε σχέση με οποιαδήποτε από τις ακόλουθες ακίνητες ιδιοκτησίες:

- (α) Τόπων ή οικοδομών που ανήκουν σε οποιαδήποτε θρησκευτική κοινότητα καθηγιασμένων και χρησιμοποιούμενων αποκλειστικά για δημόσια λατρεία
- (β) κοιμητηρίων ή χώρων ταφής
- (γ) γης εγγεγραμμένης ή καταχωρημένης ως κοινός βοσκότοπος στα βιβλία του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου
- (δ) γης ή ανοικτών χώρων καταχωρημένων ή εκχωρημένων ab antiquo για την κοινή χρήση κοινότητας
- (ε) ακίνητης ιδιοκτησίας που ανήκει στη Δημοκρατία
- (στ) οποιασδήποτε ακίνητης ιδιοκτησίας που κατέχεται και που είναι εγγεγραμμένη στα βιβλία του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου σε καταπίστευμα (trust) για σχολεία στοιχειώδους εκπαίδευσης οποιασδήποτε θρησκευτικής κοινότητας, δυνάμει του περί Στοιχειώδους Εκπαιδεύσεως Νόμου και για σχολεία μέσης εκπαίδευσης δυνάμει του περί Μέσης Εκπαιδεύσεως Νόμου ή οποιασδήποτε άλλου νόμου που τροποποιεί ή αντικαθιστά αυτούς.

(9) Όταν η εργασία κατασκευής, επανακατασκευής ή βελτίωσης συμπληρωθεί, ακριβής έκθεση της δαπάνης δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας μαζί με τον τελικό καταμερισμό της δαπάνης μεταξύ των ιδιοκτητών που επηρεάζονται ή μεταξύ της αρμόδιας αρχής και των ιδιοκτητών που επηρεάζονται, ανάλογα με την περίπτωση. Η αναλογία σε τέτοια δαπάνη και η ετήσια δόση σε τέτοια αναλογία η οφειλόμενη από τέτοιους ιδιοκτήτες εγγράφεται στα βιβλία του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου και

θεωρείται ως επιβάρυνση σε σχετική ακίνητη ιδιοκτησία και ως φόρος οφειλόμενος από τέτοιους ιδιοκτήτες και συλλέγεται από την αρμόδια αρχή από τον κάθε τέτοιο ιδιοκτήτη με τον τρόπο που καθορίζεται στον περί Εισπράξεως Φόρων Νόμο, και στο εξής κανένας τέτοιος ιδιοκτήτης δεν πωλεί, μεταβιβάζει, αποξενώνεται ή διαθέτει οποιαδήποτε από την ακίνητη ιδιοκτησία του που επηρεάζεται με αυτό τον τρόπο, εκτός αν πριν από την τέτοια πώληση, μεταβίβαση, αποξένωση ή διάθεση παρουσιάσει στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο απόδειξη πληρωμής, από την αρμόδια αρχή, όλων των οφειλόμενων ποσών που εκκρεμούν απ' αυτόν για αυτή την επηρεαζόμενη ακίνητη ιδιοκτησία.

ΚΕΦ.96 37(I)/1997 72(I)/1997 [157\(I\)/2000](#)

Ιεραρχική προσφυγή

18.-(1) Κάθε πρόσωπο το οποίο-

(α) δεν ικανοποιείται-

(i) από απόφαση της αρμόδιας αρχής που εκδόθηκε δυνάμει των διατάξεων των άρθρων 3, 6, 9, 21, 22 και 23· ή

(ii) από διάταγμα που εκδόθηκε από αυτή δυνάμει του άρθρου 150 ή

(iii) από διάταγμα που εκδόθηκε από αυτή δυνάμει του άρθρου 15B,

(β) ενίσταται σε σχέδια που ετοιμάστηκαν από την αρμόδια αρχή δυνάμει του άρθρου 12,

δύνатаι, εντός είκοσι ημερών από την κοινοποίηση σε αυτό της απόφασης που αναφέρεται στην υποπαράγραφο (i) της παραγράφου (α) του εδαφίου αυτού ή του διατάγματος που αναφέρεται στην υποπαράγραφο (ii) της ίδιας παραγράφου ή εντός επτά ημερών από την κοινοποίηση σε αυτό του διατάγματος που αναφέρεται στην υποπαράγραφο (iii) της ίδιας παραγράφου και σε οποιοδήποτε χρόνο κατά τον οποίο τα σχέδια είναι εκτεθειμένα για επιθεώρηση, στην περίπτωση της παραγράφου (β) του εδαφίου αυτού, με έγγραφη προσφυγή, στην οποία εκτίθενται οι λόγοι προς υποστήριξη αυτής, στον Υπουργό Εσωτερικών να προσβάλει τέτοια απόφαση, διάταγμα ή σχέδια.

(2) Ο Υπουργός Εσωτερικών εξετάζει αμέσως κάθε προσφυγή που γίνεται σ' αυτόν, και αν, σε οποιαδήποτε συγκεκριμένη περίπτωση ήθελε θεωρήσει αυτό αναγκαίο ή σκόπιμο, ακούει ή με άλλο τρόπο δίνει την ευκαιρία στον προσφεύγοντα να υποστηρίξει τους λόγους στους οποίους στηρίζεται η προσφυγή. Ο Υπουργός αποφασίζει σε κάθε προσφυγή το ταχύτερο και κοινοποιεί την απόφαση του στον προσφεύγοντα εντός εξήντα (60) ημερολογιακών ημερών από την ημερομηνία άσκησης της προσφυγής·:

Νοείται ότι ο Υπουργός δύναται να αναθέσει σε λειτουργό ή επιτροπή λειτουργών του Υπουργείου του να εξετάσει ορισμένα θέματα που προβάλλονται στην προσφυγή και να υποβάλει σ' αυτόν το πόρισμα της εξέτασης αυτής προτού ο Υπουργός εκδώσει την απόφαση του για την προσφυγή.

(3) Πρόσωπο το οποίο δεν ικανοποιείται από την απόφαση που εκδίδεται από τον Υπουργό δύναται να προσφύγει εντός εβδομήντα πέντε (75) ημερολογιακών ημερών στο Ανώτατο Δικαστήριο:

Νοείται ότι, καμία απόφαση, διάταγμα ή ειδοποίηση δεν καθίσταται εκτελεστέα πριν από την πάροδο των προθεσμιών που καθορίζονται στο παρόν άρθρο.

[ΚΕΦ.96](#) [19\(I\)/2016](#)

Κανονισμοί

19.-(1) Το Υπουργικό Συμβούλιο δύναται να εκδίδει Κανονισμούς που δημοσιεύονται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας για όλους ή οποιοδήποτε από τους ακόλουθους σκοπούς, δηλαδή-

(α) [Διαγράφηκε]

(β) την προσάρτηση ειδικών όρων σε οποιαδήποτε άδεια

(γ) να προνοούν τα μέσα επίβλεψης και ελέγχου σε οδούς ή οικοδομές για τις οποίες χορηγήθηκαν άδειες είτε γενικά είτε σε σχέση με οδούς ή οικοδομές σε συγκεκριμένη περιοχή

(δ) τις ελάχιστες διαστάσεις και το σχήμα των οικοπέδων σε σχέση με τα οποία δύναται να χορηγούνται άδειες, την αναλογία του εμβαδού οποιουδήποτε οικοπέδου, η οποία δύναται να οικοδομηθεί και την απόσταση οποιασδήποτε οικοδομής από τα σύνορα του οικοπέδου

(ε) τα υλικά για την κατασκευή οικοδομών και τον τρόπο κατασκευής, επισκευής ή μετατροπής αυτών ή την εξωτερική εμφάνιση, ανθεκτικότητα, πυροπροστασία, εξαιρισμό, αποχέτευση, υγιεινή και υδατοπρομήθεια των οικοδομών

(ε1) τη ρύθμιση του ανώτατου αριθμού των ορόφων οικοδομών, ή του ανώτατου ύψους οικοδομών ή οποιουδήποτε τμήματος αυτών, ή του ανώτατου συνολικού εμβαδού όλων μαζί των ορόφων οικοδομών, ή όλων ή οποιωνδήποτε από αυτούς

(ε2) για και σε σχέση με οικοδομές, τον καθορισμό και τη ρύθμιση χώρων στάθμευσης και διακίνησης οχημάτων οποιασδήποτε φύσης

(ε3) τη ρύθμιση της προσπέλασης σε δημόσια οδό οποιασδήποτε οικοδομής ή γης αναφορικά με την οποία δύναται να χορηγηθεί άδεια δυνάμει του άρθρου 3

(ε4) τη ρύθμιση της ασφαλούς πρόσβασης και χρήσης από όλα τα άτομα, περιλαμβανομένων των ατόμων με αναπηρία και των ατόμων με μειωμένη κινητικότητα·

(ε5) τη ρύθμιση της εγκατάστασης μηχανολογικών και ηλεκτρικών εγκαταστάσεων·

(ε6) τη ρύθμιση της ενεργειακής απόδοσης των οικοδομών όπως αυτές ορίζονται στους κανονισμούς·

(ε7) τη ρύθμιση της πυροπροστασίας των οικοδομών·

(ε8) τη ρύθμιση της εγκατάστασης συστημάτων χρήσης, εξοικονόμησης και επαναχρησιμοποίησης του ύδατος·

(στ) την επίτευξη της ασφαλούς πρόσβασης και χρήσης των οικοδομών από όλα τα άτομα, περιλαμβανομένων των ατόμων με αναπηρία και των ατόμων με μειωμένη κινητικότητα·

(ζ) τα δικαιώματα τα οποία καταβάλλονται για οποιαδήποτε άδεια που χορηγείται δυνάμει του Νόμου αυτού και τον τρόπο καταβολής τέτοιων δικαιωμάτων

(η) οποιαδήποτε θέματα αναγκαία για την εξασφάλιση της τήρησης των Κανονισμών που εκδόθηκαν δυνάμει των διατάξεων του Νόμου αυτού ή παρεμπίπτοντα στην εξασφάλιση της τήρησης αυτών

(θ) γενικά για την καλύτερη εφαρμογή των διατάξεων του Νόμου αυτού.

(2) Οποιοδήποτε Κανονισμοί που εκδόθηκαν δυνάμει των διατάξεων του εδαφίου (1) δύνανται να εκδοθούν αναφορικά με οποιαδήποτε συγκεκριμένη περιοχή στην οποία αρμόδια αρχή ασκεί εξουσίες δυνάμει των διατάξεων του Νόμου αυτού.

(3) Κανονισμοί που εκδίδονται δυνάμει του άρθρου αυτού κατατίθενται στη Βουλή των Αντιπροσώπων. Αν εντός τριάντα ημερών από την κατάθεση αυτή η Βουλή των Αντιπροσώπων με απόφαση της δεν τροποποιήσει ή ακυρώσει τους Κανονισμούς που κατατίθενται με αυτό τον τρόπο, στο σύνολο τους ή μερικώς, τότε αυτοί αμέσως μετά την πάροδο της πιο πάνω προθεσμίας δημοσιεύονται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας και τίθενται σε ισχύ από τη δημοσίευσή αυτή. Σε περίπτωση τροποποίησης αυτών, στο σύνολο τους ή μερικώς, από τη Βουλή των Αντιπροσώπων αυτοί δημοσιεύονται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας ως ήθελον τροποποιηθεί από αυτή με αυτό τον τρόπο και τίθενται σε ισχύ από τη δημοσίευσή αυτή.

(4) Κανονισμοί που εκδίδονται δυνάμει των διατάξεων του εδαφίου (1) δύνανται να προνοούν για την τροποποίηση, με διάταγμα του Υπουργού, των Παραρτημάτων τους που αναφέρονται σε θέματα τεχνικής φύσης.

ΚΕΦ.96	157(I)/2000	101(I)/2006	32(I)/2008	111(I)/2017	143(I)/2017
--------	-----------------------------	-----------------------------	----------------------------	-----------------------------	-----------------------------

Ποινικά αδικήματα και ποινές

20.-(1) Ανεξαρτήτως από την επιβολή οποιουδήποτε διοικητικού προστίμου δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου, πρόσωπο το οποίο -

(α) Ανεγείρει οικοδομή χωρίς προηγουμένως να έχει εξασφαλίσει άδεια οικοδομής, όπως προβλέπεται στις διατάξεις του άρθρου 3·

(β) παραβιάζει τις διατάξεις του εδαφίου (2) του άρθρου 10·

(γ) κατέχει ή χρησιμοποιεί ή ενεργεί, ώστε οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο να κατέχει ή να χρησιμοποιεί οποιαδήποτε οικοδομή ή τμήμα οικοδομής πριν από την έκδοση πιστοποιητικού έγκρισης από την αρμόδια αρχή, όπως απαιτείται σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου (1) του άρθρου 10·

(δ) υποβάλει στην αρμόδια αρχή παραπλανητικά στοιχεία αναφορικά με τα καθοριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 3B·

(ε) παραβαίνει οποιοδήποτε όρο επιβάλλεται δυνάμει των διατάξεων των άρθρων 6 ή 9·

(στ) παραβαίνει διάταγμα στο οποίο καθορίζεται ο τύπος και ο τρόπος υποβολής αίτησης για έκδοση άδειας για οποιαδήποτε οδό ή οικοδομή με βάση τον παρόντα Νόμο, σύμφωνα με τις διατάξεις του

άρθρου 3Α·

(ζ) παραβαίνει διάταγμα που εξαιρεί από την υποχρέωση έκδοσης οποιασδήποτε άδειας με βάση τον παρόντα Νόμο, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4Β·

(η) παραβαίνει οποιαδήποτε ειδοποίηση επιδίδεται σύμφωνα με τις διατάξεις των παραγράφων (β) και (γ) του εδαφίου (1) του άρθρου 15Β·

(θ) ενεργεί κατά παράβαση των διατάξεων του άρθρου 9Α,

διαπράττει αδίκημα για το οποίο υπόκειται σε περίπτωση πρώτης καταδίκης, σε φυλάκιση για περίοδο που δεν υπερβαίνει το ένα (1) έτος ή σε χρηματική ποινή που δεν υπερβαίνει τις δέκα χιλιάδες ευρώ (€10.000) ή και στις δύο ποινές μαζί και σε περίπτωση δεύτερης ή μεταγενέστερης καταδίκης, σε φυλάκιση για περίοδο που δεν υπερβαίνει τα δύο (2) έτη ή σε χρηματική ποινή που δεν υπερβαίνει τις είκοσι χιλιάδες ευρώ (€20.000) ή και στις δύο ποινές μαζί.

(2) Ανεξαρτήτως από την επιβολή οποιουδήποτε διοικητικού πρόστιμου δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου, πρόσωπο το οποίο -

(α) Προβαίνει σε οποιαδήποτε ψευδή ή ανακριβή δήλωση σε οποιοδήποτε έγγραφο χρησιμοποιείται ή εφαρμόζεται δυνάμει του παρόντος Νόμου και των εκδιδόμενων δυνάμει αυτού Κανονισμών και Διαταγμάτων·

(β) εκούσια παρεμποδίζει οποιοδήποτε πρόσωπο να ασκήσει οποιοδήποτε από τις εξουσίες ή να εκτελέσει οποιαδήποτε από τα καθήκοντα τα οποία προκύπτουν από την εφαρμογή του παρόντος Νόμου και των εκδιδόμενων δυνάμει αυτού Κανονισμών και Διαταγμάτων ή παρεμβαίνει στην άσκηση ή εκτέλεση αυτών·

(γ) παραλείπει να συμμορφωθεί σε οποιαδήποτε υποχρέωση ή όρο που επιβάλλεται ή παραλείπει να εκτελέσει οποιαδήποτε πράξη που απαιτείται να εκτελεστεί από αυτό, δυνάμει του παρόντος Νόμου και των εκδιδόμενων δυνάμει αυτού Κανονισμών, Διαταγμάτων και Ειδοποιήσεων, προκαλώντας ζημιά σε πρόσωπο ή περιουσία,

διαπράττει αδίκημα για το οποίο υπόκειται σε περίπτωση πρώτης καταδίκης, σε φυλάκιση για περίοδο που δεν υπερβαίνει τα δύο (2) έτη ή σε χρηματική ποινή που δεν υπερβαίνει τις είκοσι χιλιάδες ευρώ (€20.000) ή και στις δύο ποινές μαζί και σε περίπτωση δεύτερης ή μεταγενέστερης καταδίκης, σε φυλάκιση για περίοδο που δεν υπερβαίνει τα τέσσερα (4) έτη ή σε χρηματική ποινή που δεν υπερβαίνει τις σαράντα χιλιάδες ευρώ (€40.000) ή και στις δύο ποινές μαζί.

(2Α) Όταν αδίκημα δυνάμει του παρόντος άρθρου διαπράττεται από επιβλέποντα μηχανικό σε σχέση με την εκπλήρωση των καθηκόντων του ως επιβλέποντα μηχανικού, στα πλαίσια υπαλληλικής ή άλλης εξηρημένης εργασιακής σχέσης με επιχειρηματία ανάπτυξης γης, τότε ο επιχειρηματίας αυτός είναι συνένοχος με τον επιβλέποντα μηχανικό δυνάμει του παρόντος Νόμου κατά τον ίδιο τρόπο και στην ίδια έκταση ως αν αυτός είχε προσωπικά διαπράξει το αδίκημα.

(3) Επιπρόσθετα με οποιαδήποτε άλλη ποινή που καθορίζεται από το άρθρο αυτό, το Δικαστήριο, ενώπιον του οποίου καταδικάζεται πρόσωπο για οποιοδήποτε ποινικό αδίκημα δυνάμει του εδαφίου (1), δύναται να διατάξει-

(α) όπως η οικοδομή ή οποιοδήποτε τμήμα αυτής, ανάλογα με την περίπτωση, σε σχέση με την οποία το ποινικό αδίκημα διαπράχθηκε κατεδαφιστεί ή μετακινηθεί εντός τέτοιου χρόνου ως ήθελε καθοριστεί σε τέτοιο διάταγμα, αλλά σε καμιά περίπτωση δεν υπερβαίνει τους δύο μήνες, εκτός αν στο μεταξύ ληφθεί άδεια σε σχέση με αυτή από την αρμόδια αρχή:

Νοείται ότι η αρχή αυτή δύναται, κατά τη χορήγηση τέτοιας άδειας, να επιβάλει τέτοιους όρους ως ήθελε αυτή θεωρήσει σκόπιμο και οι διατάξεις του άρθρου 4 εφαρμόζονται σε κάθε τέτοια άδεια.

(β) σε περίπτωση οικοδομής για την οποία δε χορηγήθηκε το σχετικό πιστοποιητικό έγκρισης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10, ή όταν 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 το σχετικό πιστοποιητικό έγκρισης ή η σχετική άδεια για τη συγκεκριμένη χρήση από την αρμόδια αρχή:

Νοείται ότι η αρμόδια αρχή, κατά την έκδοση της πιο πάνω αναφερόμενης άδειας, δύναται να επιβάλλει τους όρους που θεωρεί σκόπιμους και οι διατάξεις του άρθρου 4 εφαρμόζονται για κάθε τέτοια άδεια ή πιστοποιητικό.

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

(3Α) Το Δικαστήριο ενώπιον του οποίου εκδικάζεται κατηγορία που προσάχθηκε εναντίον κάποιου προσώπου για αδίκημα που διαπράχθηκε κατά παράβαση του εδαφίου (1) δύναται κατόπι αίτησης ex parte να διατάξει αναστολή κάθε περαιτέρω εργασίας αναφορικά με κάποια υπό ανέγερση, κατεδάφιση, κατασκευή ή ανοικοδόμηση οικοδομής ή οδό ή την υπό μετατροπή της εγκεκριμένης χρήσης της οικοδομής, μέχρι την τελική εκδίκαση της υπόθεσης αναφορικά με την οποία προσάχθηκε η κατηγορία:

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

(4) Αν οποιοδήποτε πρόσωπο εναντίον του οποίου εκδόθηκε διάταγμα δυνάμει των διατάξεων του εδαφίου (3) ή (3Α) παραλείπει ή αμελεί να συμμορφωθεί με τέτοιο διάταγμα εντός του χρόνου που καθορίζεται σε αυτό, είναι νόμιμο για την αρμόδια αρχή να εκτελεί το τέτοιο διάταγμα και τα έξοδα που έγιναν για την εκτέλεση αυτού καταβάλλονται στην αρμόδια αρχή από το πρόσωπο εναντίον του οποίου εκδόθηκε το διάταγμα και τα έξοδα αυτά θεωρούνται ως ποινή εντός της έννοιας του περί Ποινικής Δικονομίας Νόμου και η καταβολή επιβάλλεται κατά συνέπεια αυτών.

(5) Οποιοδήποτε πρόσωπο εναντίον του οποίου εκδόθηκε διάταγμα δυνάμει του εδαφίου (3) ή (3Α), το οποίο δεν υπακούει ή παραλείπει να συμμορφωθεί με τέτοιο διάταγμα, είναι ένοχο ποινικού αδικήματος ανεξάρτητα από το αν η αρμόδια αρχή προχώρησε στην εκτέλεση ή εκτέλεσε το διάταγμα αυτό, και υπόκειται σε φυλάκιση για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει τους τρεις μήνες ή σε χρηματική ποινή που δεν υπερβαίνει τις εκατό πενήντα λίρες ή και στις δύο ποινές της φυλάκισης και της χρηματικής.

(6) Όλες οι χρηματικές ποινές που εισπράττονται σε σχέση με οποιοδήποτε ποινικό αδίκημα που διαπράττεται κατά παράβαση του άρθρου αυτού καταβάλλονται στη σχετική αρμόδια αρχή.

(7) Η αρμόδια αρχή ενημερώνει τον Υπουργό για τη διενέργεια προκαταρκτικών εξετάσεων σε σχέση με αδικήματα που καθορίζονται στον παρόντα Νόμο και για την προώθηση ποινικών διώξεων και του κοινοποιεί τις αποφάσεις που λαμβάνει ως προς την επιβολή διοικητικών προστίμων.

ΚΕΦ.96 81(I)/1999 47(I)/2011 19(I)/2016

Επιβολή διοικητικού πρόστιμου σε ιδιοκτήτη

21.-(1) Ανεξάρτητα από οποιαδήποτε ποινική ευθύνη δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου, ιδιοκτήτης οικοδομής -

(α) Ο οποίος ανεγείρει οικοδομή, χωρίς προηγουμένως να έχει εξασφαλίσει άδεια οικοδομής, όπως απαιτείται από τις διατάξεις του άρθρου 3 ή χωρίς η άδεια οικοδομής που εκδόθηκε να βρίσκεται σε ισχύ, όπως απαιτείται από τις διατάξεις του άρθρου 5·

(β) στην οποία έχει επιβληθεί όρος σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου (1) του άρθρου 6, ο οποίος αρνείται να κατασκευάσει την οδό ή να καταβάλει στην αρμόδια αρχή το μερίδιό του, το οποίο αντιστοιχεί στη υπολογιζόμενη δαπάνη κατασκευής της οδού ως συνόλου·

(γ) ο οποίος παρέλειψε να ενημερώσει έγκαιρα τον επιβλέποντα μηχανικό για το χρόνο έναρξης των εργασιών υλοποίησης της άδειας οικοδομής και τυχόν αναστολές στην πορεία υλοποίησής της, σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου (2) του άρθρου 9Α·

(δ) για την οποία δεν έχει υποβάλει, εντός είκοσι μίας (21) ημερών από τη ημερομηνία συμπλήρωσης της εργασίας, αίτηση για έκδοση πιστοποιητικού έγκρισης, σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου (2) του άρθρου 10:

Νοείται ότι, για υφιστάμενη οικοδομή, όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 10Δ, η αρμόδια αρχή μπορεί να προβεί σε ενέργειες που καθορίζονται στο παρόν άρθρο, εφόσον δεν υποβληθεί η δήλωση πρόθεσης ή και η αίτηση που ορίζονται στο εδάφιο (2) του άρθρου 10Δ, εντός των καθοριζόμενων προθεσμιών·

(ε) ο οποίος την κατέχει ή τη χρησιμοποιεί ή ενεργεί, ώστε οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο να κατέχει ή να χρησιμοποιεί οποιοδήποτε τμήμα αυτής, χωρίς προηγουμένως να έχει εκδοθεί πιστοποιητικό έγκρισης, σύμφωνα με το εδάφιο (1) του άρθρου 10·

[Σ.Σ.: Οι διατάξεις της παραγράφου (ε) του άρθρου 21, τίθεται σε ισχύ πέντε (5) χρόνια από την ημερομηνία δημοσίευσής του στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, ήτοι την 18.03.2021].

(στ) ο οποίος δεν έχει ενημερώσει τον επιβλέποντα μηχανικό για την ημερομηνία συμπλήρωσης των εργασιών του συνόλου της οικοδομής ή τμήματος της εργασίας,

(ζ) ο οποίος παραβαίνει όρο που επιβάλλεται δυνάμει των διατάξεων της υποπαραγράφου (χν) της παραγράφου (β) του εδαφίου (1) του άρθρου 9,

λαμβάνει από την αρμόδια αρχή σχετική ειδοποίηση στην οποία καταγράφεται η παράβαση και το χρονικό περιθώριο στο οποίο πρέπει να ληφθούν μέτρα για άρση της·

(2) Τηρουμένων των διατάξεων του άρθρου 28, σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης ή ο κάτοχος της άδειας οικοδομής δεν λάβει τα απαραίτητα μέτρα για άρση της παράβασης μέσα στο καθορισμένο χρονικό όριο που τίθεται στην ειδοποίηση, υπόκειται σε διοικητικό πρόστιμο που δεν υπερβαίνει τις πέντε χιλιάδες ευρώ (€5.000) για τις παραβάσεις που καθορίζονται στις παραγράφους (α), (γ), (δ), (ε) (στ) και (ζ) του εδαφίου (1) και πρόσθετα δύναται να του επιβληθεί ως διοικητικό πρόστιμο το κόστος που πρέπει να καταβληθεί σύμφωνα με την παράγραφο (β) του εδαφίου (1).

ΚΕΦ.96 19(I)/2016 111(I)/2017

Επιβολή διοικητικού προστίμου σε μελετητή

22.-(1) Ανεξάρτητα από οποιαδήποτε ποινική ευθύνη δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου, ο μελετητής του έργου, ο οποίος κατά την υποβολή της αίτησης για έκδοση άδειας οικοδομής υποβάλλει στην αρμόδια αρχή έγγραφα, όπως απαιτείται από τις διατάξεις του εδαφίου (1) του άρθρου 8, τα οποία είναι ελλιπή ή περιλαμβάνουν λανθασμένα στοιχεία, λαμβάνει από την αρμόδια αρχή ειδοποίηση, η οποία κοινοποιείται και στον ιδιοκτήτη, με την οποία τον πληροφορεί για τις ελλείψεις ή/και μετατροπές/προσθήκες που απαιτούνται στα έγγραφα που έχουν υποβληθεί και τον καλεί να τα υποβάλει στην αρμόδια αρχή, εντός καθορισμένου χρονικού διαστήματος το οποίο δεν πρέπει να είναι μικρότερο των τριάντα (30) ημερολογιακών ημερών.

(2) Σε περίπτωση που ο μελετητής αδυνατεί να ανταποκριθεί εντός του καθορισμένου στην ειδοποίηση χρονικού διαστήματος, οφείλει να ενημερώσει γραπτώς την αρμόδια αρχή για τους λόγους για τους οποίους δεν μπορεί να ανταποκριθεί στην ειδοποίηση, σε χρονικό διάστημα το οποίο δεν υπερβαίνει τις δέκα (10) ημερολογιακές ημέρες από τη λήψη της ειδοποίησης.

(3) Τηρουμένων των διατάξεων του άρθρου 28, αν μετά τη λήψη της ειδοποίησης ο μελετητής δεν συμμορφωθεί εντός των καθορισμένων προθεσμιών με τις απαιτήσεις που περιέχονται σε αυτήν, η αρμόδια αρχή δύναται να του επιβάλει διοικητικό πρόστιμο που δεν υπερβαίνει τις πέντε χιλιάδες ευρώ (€5.000).

ΚΕΦ.96 19(I)/2016

Επιβολή διοικητικού προστίμου σε επιβλέποντα μηχανικό

23.-(1) Ανεξάρτητα από οποιαδήποτε ποινική ευθύνη δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου, επιβλέπων μηχανικός -

(α) Ο οποίος, σε περίοδο τριάντα (30) ημερών από την αποπεράτωση της οικοδομής, δεν έχει υποβάλει στην αρμόδια αρχή πιστοποιητικό με το οποίο να βεβαιώνεται η συμπλήρωση της εργασίας ή θέματος σε σχέση με τα οποία εκδόθηκε η άδεια ή η συμπλήρωση μεγάλου ποσοστού της εργασίας ή η έναρξη της χρήσης του συνόλου ή τμήματος της εργασίας, χωρίς να έχουν συμπληρωθεί πλήρως ή επακριβώς όλες οι εργασίες που προνοούνται στην άδεια, όπως προβλέπεται στις διατάξεις του εδαφίου (3) του άρθρου 10·

(β) ο οποίος δεν έχει υποβάλει στην αρμόδια αρχή πλήρη έκθεση αναφορικά με την εκτέλεση της εργασίας για την οποία εκδόθηκε η άδεια, το στάδιο στο οποίο βρίσκεται η εκτέλεση της εργασίας και κάθε θέμα σε σχέση με το οποίο η εκτελεσθείσα εργασία δεν είναι σύμφωνη με την άδεια, όπως απαιτείται από τις διατάξεις του εδαφίου (4) του άρθρου 10·

(γ) ο οποίος έχει υποβάλει πιστοποιητικό ή έκθεση, σύμφωνα με τις διατάξεις των παραγράφων (α) και (β), με ελλιπή ή λανθασμένα στοιχεία,

λαμβάνει από την αρμόδια αρχή σχετική ειδοποίηση στην οποία καταγράφεται η παράβαση και το χρονικό περιθώριο εντός του οποίου πρέπει να ληφθούν μέτρα για άρση της.

(2) Τηρουμένων των διατάξεων του άρθρου 28, σε περίπτωση που ο επιβλέπων μηχανικός δεν λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα για άρση της παράβασης εντός του καθορισμένου χρονικού ορίου που τίθεται στην ειδοποίηση, υπόκειται σε διοικητικό πρόστιμο που δεν υπερβαίνει τις πέντε χιλιάδες ευρώ (€5.000).

ΚΕΦ.96 19(I)/2016

Άδεια δυνάμει του περί Αρχαιοτήτων Νόμου

24. Καμιά διάταξη στο Νόμο αυτό δεν επηρεάζει την εφαρμογή των άρθρων 8 και 11 του περί Αρχαιοτήτων Νόμου ή οποιουδήποτε νόμου που τροποποιεί ή αντικαθιστά αυτόν, και καμιά άδεια η οποία εκδίδεται δυνάμει του Νόμου αυτού δεν ισχύει εκτός αν και μέχρις ότου ληφθεί άδεια βάσει του πιο πάνω αναφερόμενου άρθρου 8 ή ανάλογα με την περίπτωση, του άρθρου 11 του πιο πάνω αναφερόμενου Νόμου.

ΚΕΦ.96

Η Κυβέρνηση εξαιρείται

25. Καμιά διάταξη στο Νόμο αυτό δεν εφαρμόζεται στην Κυβέρνηση της Δημοκρατίας ή σε οποιοδήποτε Τμήμα της Κυβέρνησης της Δημοκρατίας.

Νοείται ότι οσάκις οποιαδήποτε ακίνητη ιδιοκτησία ανήκουσα στη Δημοκρατία εκμισθώνεται ή παραχωρείται η χρήση της σε οποιοδήποτε πρόσωπο, φυσικό ή νομικό, υποχρεούται το πρόσωπο αυτό, προκειμένου να ανεγείρει οποιαδήποτε οικοδομή επί της ιδιοκτησίας αυτής, να εξασφαλίσει προηγουμένως κάθε δύναμη του παρόντος Νόμου απαιτούμενη άδεια, ως εάν η εν λόγω ιδιοκτησία να μην ανήκε στη Δημοκρατία, η δε αρμόδια αρχή κέκτηται αρμοδιότητα να επιλαμβάνεται και αποφασίζει επί οποιασδήποτε τέτοιας αίτησης υποβάλλεται σ' αυτήν από το ειρημένο πρόσωπο και ασκεί σε σχέση με αυτό όλες τις δυνάμεις του παρόντος Νόμου και των δυνάμεων αυτού εκδιδόμενων Κανονισμών εξουσίες και αρμοδιότητες της, ως αν το πρόσωπο αυτό ήταν ιδιοκτήτης της εν λόγω ιδιοκτησίας:

Νοείται περαιτέρω ότι εκτοπισθείς στον οποίο παραχωρείται η χρήση κρατικής γης σε σχέδιο στέγασης ή αυτοστέγασης εξαιρείται από την υποχρέωση εξασφάλισης άδειας από την αρμόδια αρχή δύναμη του παρόντος Νόμου, εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά από την πράξη παραχώρησης.

ΚΕΦ.96 66(Ι)/2000

Ειδική διάταξη αναφορικά με Τμήματα Ενόπλων Δυνάμεων

26.-(1) Ανεξάρτητα από τις διατάξεις που περιέχονται στο Νόμο αυτό, αρμόδια αρχή, για το σκοπό χορήγησης άδειας ή πιστοποιητικού έγκρισης δύναμη του Νόμου αυτού, σε σχέση με οποιαδήποτε γη που ανήκει σε Τμήμα Ενόπλων Δυνάμεων, είναι ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως:

Νοείται ότι ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, πριν από τη χορήγηση οποιασδήποτε άδειας δύναμη του άρθρου αυτού, θα συμβουλευτεί, αν κρίνει αυτό ορθό, το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου, εντός της περιοχής του οποίου βρίσκεται η γη αυτή.

(2) Ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως κατά την άσκηση των εξουσιών του δύναμη του άρθρου αυτού δύναται, όταν κατά τη γνώμη του αυτό είναι επιθυμητό λόγω της φύσης της σκοπούμενης εργασίας, να μην απαιτεί οποιαδήποτε άδεια ή πιστοποιητικό έγκρισης δύναμη του άρθρου αυτού.

(3) Οι διατάξεις του άρθρου 11 δεν εφαρμόζονται σε οδό που χαράχθηκε ή που κατασκευάστηκε από Τμήμα Ενόπλων Δυνάμεων, δύναμη οποιασδήποτε άδειας που χορηγήθηκε από το Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως δύναμη των διατάξεων του άρθρου αυτού, και οποιαδήποτε τέτοια οδός, εκτός αν το Υπουργικό Συμβούλιο διατάξει διαφορετικά, δεν θεωρείται δημόσια οδός και οι δαπάνες επισκευής και συντήρησης οποιασδήποτε τέτοιας οδού βαρύνουν το σχετικό Τμήμα Ενόπλων Δυνάμεων.

(4) Τμήμα Ενόπλων Δυνάμεων, άλλο από το Πολιτικό Τμήμα, εξαιρείται από την καταβολή οποιωνδήποτε τελών δύναμη των διατάξεων του Νόμου αυτού, ή οποιωνδήποτε Κανονισμών που εκδίδονται δύναμη αυτού.

(5) Για τους σκοπούς του άρθρου αυτού-

“γη που ανήκει σε Τμήμα Ενόπλων Δυνάμεων” σημαίνει οποιαδήποτε ακίνητη ιδιοκτησία η οποία είναι εγγεγραμμένη επ' ονόματι Τμήματος Ενόπλων Δυνάμεων ή οποιαδήποτε ακίνητη ιδιοκτησία η οποία ανήκει, κατέχεται ή απολαύεται από την Κυβέρνηση της Δημοκρατίας και η οποία διατέθηκε σε Τμήμα Ενόπλων Δυνάμεων με ενοικίαση από, ή δύναμη κάποιας άλλης διευθέτησης με την Κυβέρνηση της Δημοκρατίας, αλλά δεν περιλαμβάνει οποιαδήποτε ακίνητη ιδιοκτησία που ενοικιάστηκε ή που κατέχεται με άλλο τρόπο από Τμήμα Ενόπλων Δυνάμεων, η οποία δεν είναι εγγεγραμμένη επ' ονόματι αυτού, ή, η οποία δεν ανήκει, κατέχεται ή απολαύεται από την Κυβέρνηση της Δημοκρατίας, εκτός από τέτοια ιδιοκτησία η οποία τυγχάνει να είναι ενοικιασμένη ή να κατέχεται από Τμήμα Ενόπλων Δυνάμεων για το σκοπό ανέγερσης σ' αυτή προσωρινού καταυλισμού ή για οποιοδήποτε άλλο προσωρινό σκοπό για τον οποίο το Τμήμα Ενόπλων Δυνάμεων ικανοποιεί το Υπουργικό Συμβούλιο ότι είναι τέτοιας φύσης ώστε, για το δημόσιο συμφέρον, πρέπει να εφαρμοστούν οι διατάξεις του άρθρου αυτού:

Νοείται ότι οποιοσδήποτε προσωρινός καταυλισμός ή οικοδομή που ανεγέρθηκε για οποιοδήποτε προσωρινό σκοπό σε οποιαδήποτε ακίνητη ιδιοκτησία που ενοικιάστηκε ή που κατέχεται από Τμήμα Ενόπλων Δυνάμεων για προσωρινό σκοπό, θα μετακινείται από το Τμήμα αυτό όταν δεν χρειάζεται περαιτέρω ή όταν ο σκοπός αυτός έχει εξυπηρετηθεί, εκτός αν ήθελε ληφθεί άδεια σε σχέση με αυτό από τον ιδιοκτήτη της τέτοιας ακίνητης ιδιοκτησίας από την κατάλληλη αρμόδια αρχή.

“Τμήμα Ενόπλων Δυνάμεων” σημαίνει τις Αρχές των Ναυτικών, Στρατιωτικών ή Αεροπορικών Δυνάμεων του Ηνωμένου Βασιλείου και περιλαμβάνει οποιοδήποτε Τμήμα της Κυβέρνησης στο Ηνωμένο Βασίλειο (το οποίο αναφέρεται στο Νόμο αυτό ως “Πολιτικό Τμήμα”) αλλά δεν περιλαμβάνει τα ινστιτούτα των Ναυτικών, Στρατιωτικών ή Αεροπορικών Δυνάμεων ή οποιαδήποτε παρόμοια ή φιλανθρωπικά ιδρύματα των ναυτικών, στρατιωτικών ή αεροπορικών δυνάμεων.

Επιφύλαξη

27.-(α) Οποιαδήποτε άδεια που χορηγήθηκε νόμιμα και οποιοδήποτε διάταγμα που εκδόθηκε νόμιμα δυνάμει οποιουδήποτε από τους Νόμους που καταργήθηκαν από το Νόμο αυτό και η οποία ή το οποίο υπάρχει κατά την ημερομηνία της έναρξης της ισχύος του Νόμου αυτού είναι έγκυρη και αποτελεσματική και θεωρείται ότι η άδεια χορηγήθηκε ή ότι το διάταγμα εκδόθηκε δυνάμει των διατάξεων του Νόμου αυτού.

(β) Οποιαδήποτε σχέδια που καταρτίστηκαν νόμιμα από οποιοδήποτε Δήμο δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 136 των περί Δήμων Νόμων του 1930 μέχρι 1945, και τα οποία ισχύουν κατά την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του Νόμου αυτού, είναι έγκυρα και αποτελεσματικά και θεωρούνται ότι καταρτίστηκαν δυνάμει των διατάξεων του Νόμου αυτού.

(γ) Οποιοσδήποτε ειδικός κατάλογος που καταρτίστηκε νόμιμα από Δημοτικό Συμβούλιο δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 138 των περί Δήμων Νόμων του 1930 μέχρι 1945, και ο οποίος ισχύει κατά την ημερομηνία της έναρξης της ισχύος του Νόμου αυτού, είναι έγκυρος και αποτελεσματικός ωσάν ο Νόμος αυτός δεν είχε θεσπιστεί.

(δ) Οποιαδήποτε διοικητική πράξη που εκδόθηκε δυνάμει οποιουδήποτε από τους Νόμους ή τα άρθρα των Νόμων που καταργούνται από το Νόμο αυτό, η οποία πραγματεύεται ζητήματα σε σχέση με τα οποία εκδίδονται Κανονισμοί δυνάμει των διατάξεων του Νόμου αυτού ή τα οποία είναι ασυμβίβαστα με οποιοδήποτε από τους Κανονισμούς αυτούς, ακυρώνεται με την έκδοση των Κανονισμών αυτών.

ΚΕΦ.96

Ειδικές ρυθμίσεις σε σχέση με την επιβολή διοικητικού προστίμου

28.-(1) Διοικητικό πρόστιμο επιβάλλεται με αιτιολογημένη απόφαση της αρμόδιας αρχής, η οποία βεβαιώνει την παράβαση, αφού ακούσει ή δώσει την ευκαιρία στο ενδιαφερόμενο πρόσωπο ή εκπρόσωπό του να ακουστεί προφορικά ή γραπτώς, μέσα σε προθεσμία δεκαπέντε (15) εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία έκδοσης της απόφασης για επιβολή του διοικητικού προστίμου.

(2) Η αρμόδια αρχή επιβάλλει διοικητικό πρόστιμο δυνάμει των διατάξεων των άρθρων 21, 22 και 23 με γραπτή και αιτιολογημένη απόφασή της, η οποία αποστέλλεται στο επηρεαζόμενο πρόσωπο και η οποία –

(α) Καθορίζει την παράβαση,

(β) πληροφορεί το επηρεαζόμενο πρόσωπό περί του δικαιώματός του να προσβάλει την απόφαση με ιεραρχική προσφυγή στον Υπουργό, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 18, και

(γ) καθίσταται εκτελεστή με την εν λόγω διαβίβασή της.

(3) Η αρμόδια αρχή δύναται, αν το θεωρήσει σκόπιμο, να λάβει υπόψη της οποιαδήποτε ανάληψη δέσμευσης που παρέχεται έναντί της από τον παραβάτη ή εκ μέρους του παραβάτη αναφορικά με τη γενόμενη παράβαση και την προοπτική άρσης ή αποκατάστασης αυτής και, σε κάθε περίπτωση, η αρμόδια αρχή μεριμνά, ώστε να μην επιβάλλεται διοικητικό πρόστιμο και ποινή συνεπεία καταδίκης για τέλεση ταυτόχρονα ποινικού αδικήματος.

(4) Η αρμόδια αρχή εισπράττει το διοικητικό πρόστιμο το οποίο επιβάλλεται δυνάμει των διατάξεων των άρθρων 21, 22 και 23 όταν παρέλθουν άπρακτες οι προθεσμίες που προβλέπονται στο εδάφιο (1) του άρθρου 18 για άσκηση προσφυγής ή, σε περίπτωση μη ικανοποίησης από την απόφαση του Υπουργού, σύμφωνα με το εδάφιο (2) του άρθρου 18, όταν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία των εβδομήντα πέντε (75) ημερών προς άσκηση προσφυγής ενώπιον του Ανωτάτου Δικαστηρίου σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου (3) του άρθρου 18.

(5) Σε περίπτωση παράλειψης πληρωμής του κατά τον παρόντα Νόμο επιβαλλόμενου από την αρμόδια αρχή διοικητικού προστίμου, η αρμόδια αρχή λαμβάνει δικαστικά μέτρα και το οφειλόμενο ποσό εισπράττεται ως αστικό χρέος οφειλόμενο προς τη Δημοκρατία.

(6) Ο Υπουργός καθορίζει με οδηγίες του τα ενδεικτικά κριτήρια υπολογισμού του ύψους επιβαλλόμενου δυνάμει των άρθρων 21, 22 και 23 διοικητικού προστίμου, χωρίς τούτο να περιορίζει τη διακριτική ευχέρεια της αρμόδιας αρχής να αποφασίζει ελεύθερα περί του ύψους του με βάση τα κατά περίπτωση πραγματικά περιστατικά.

19(I)/2016

Αστική ευθύνη

29.-(1) Παράβαση υποχρέωσης που επιβάλλεται από τον παρόντα Νόμο και τους Κανονισμούς που εκδίδονται δυνάμει αυτού, αποτελεί αστικό αδίκημα δυνάμει των διατάξεων του περί Αστικών Αδικημάτων Νόμου, έναντι

οποιοδήποτε πρόσωπο μπορεί να υποστεί ζημιά από την παράβαση της υποχρέωσης αυτής.

(2) Παράβαση οποιασδήποτε υποχρέωσης δυνάμει του παρόντος Νόμου από οποιοδήποτε πρόσωπο, δημιουργεί, με την επιφύλαξη των νομικών αρχών που εφαρμόζονται σε αγωγές για αθέτηση θέσμιων καθηκόντων, αγωγήμο δικαίωμα προς όφελος του ζημιωθέντος προσώπου.

(3) Η δυνάμει του εδαφίου (2) ευθύνη, δεν δύναται να περιοριστεί ή να αποκλειστεί με οποιοδήποτε συμβατικό όρο, με οποιαδήποτε ειδοποίηση ή με οποιαδήποτε άλλη πρόνοια.

19(I)/2016

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

[Άρθρο 10Δ(1) και 10Δ(12)]

Παρατυπίες για τις οποίες είναι δυνατό να χορηγηθεί πιστοποιητικό έγκρισης από την αρμόδια αρχή:

1. Παρατυπίες σε υφιστάμενες οικοδομές (εξαιρουμένων των τουριστικών καταλυμάτων, των βιομηχανικών οικοδομών, των σύνθετων εμπορικών κέντρων και άλλων οικοδομών ανάλογης κλίμακας) όταν αυτές αφορούν τα ακόλουθα:

(α) Τροποποιήσεις όταν αυτές:

(i) δεν αυξάνουν το εγκριθέν δομήσιμο εμβαδόν, ή

(ii) αλλοιώνουν την εξωτερική αισθητική της οικοδομής, ή

(iii) αυξάνουν το εγκριθέν δομήσιμο εμβαδόν μέχρι ποσοστού 10% ανά αυτοτελή μονάδα, από το οποίο το ήμισυ αφορά σε τροποποιήσεις εντός του εγκριμένου κελύφους οικοδομής, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται ουσιαδώς οι ανέσεις των εφαπτόμενων ιδιοκτησιών ή τμημάτων της ιδιοκτησίας.

(β) Λανθασμένη χωροθέτηση της οικοδομής εντός ιδιοκτησίας, με αποτέλεσμα να μην τηρούνται οι απαιτούμενες ελάχιστες αποστάσεις που καθορίζονται στην ισχύουσα νομοθεσία από τα όρια της ιδιοκτησίας ή μεταξύ οικοδομών μέσα στην ιδιοκτησία, νοουμένου ότι είναι δυνατή η άνετη και αυτοτελής κάρπωση της οικοδομής ή τμήματος οικοδομής και δεν επηρεάζονται ουσιαδώς οι ανέσεις των εφαπτόμενων ιδιοκτησιών ή τμημάτων της ιδιοκτησίας.

(γ) Σε περίπτωση ενιαίας ανάπτυξης στην οποία η γη θα διαχωριστεί σε αυτοτελή τμήματα, λανθασμένη χωροθέτηση μονάδας της οικοδομής, η οποία έχει ως αποτέλεσμα επέμβαση σε ξένη ιδιοκτησία ή σε κρατική ιδιοκτησία, και μόνο για όσες αυτοτελείς μονάδες της οικοδομής δεν επεμβαίνουν στη ξένη ή στην κρατική ιδιοκτησία και μπορούν να τύχουν άνετης, αυτοτελούς κάρπωσης.

(δ) Μη εφαρμογή των όρων άδειας, που σχετίζονται με την κατασκευή ή την ικανοποιητική κατασκευή έργων υποδομής που προνοούνται στην άδεια. Το πιστοποιητικό έγκρισης είναι δυνατό να εκδοθεί εφόσον δεν επηρεάζεται η αυτοτελής λειτουργία και κάρπωση της οικοδομής ή τμήματος της, υπό την προϋπόθεση ότι τα έργα που δεν υλοποιήθηκαν θα εκτελεσθούν σε προθεσμία που καθορίζεται από την αρμόδια αρχή σύμφωνα με τους όρους της άδειας:

Νοείται ότι, σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης αρνείται ή παραλείπει να υλοποιήσει κατασκευές που καθορίζονται με όρο σε άδεια και αφορούν τις υποδομές της οικοδομής η αρμόδια αρχή είναι δυνατόν να αποδεχθεί την υλοποίηση των υπολειπόμενων κατασκευών από άλλο πρόσωπο που έχει συμφέρον στην οικοδομή.

Νοείται περαιτέρω ότι, δεν είναι δυνατή η χορήγηση πιστοποιητικού έγκρισης από την αρμόδια αρχή για παρατυπίες που αφορούν σε όρους της άδειας οικοδομής που σχετίζονται με την εφαρμογή του Κανονισμού 61Η των περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Κανονισμών αναφορικά με υφιστάμενες οικοδομές για τις οποίες εκδόθηκε άδεια οικοδομής μετά την ημερομηνία έναρξης της ισχύος των περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικών) Κανονισμών του 1999.

2. Παρατυπίες σε υπό δημιουργία οικόπεδο:

Μη εφαρμογή των όρων άδειας, που σχετίζονται με την κατασκευή ή την ικανοποιητική κατασκευή έργων υποδομής που προνοούνται στην άδεια. Το πιστοποιητικό έγκρισης είναι δυνατό να εκδοθεί εφόσον δεν επηρεάζεται η αυτοτελής λειτουργία και κάρπωση οικοπέδων του διαχωρισμού ή φάσης του διαχωρισμού, υπό την προϋπόθεση ότι τα έργα που δεν υλοποιήθηκαν θα εκτελεστούν σε προθεσμία που καθορίζεται από την αρμόδια αρχή σύμφωνα με τους όρους της άδειας:

Νοείται ότι, σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης αρνείται ή παραλείπει να υλοποιήσει κατασκευές που καθορίζονται με όρο σε άδεια και αφορούν τις υποδομές του διαχωρισμού, η αρμόδια αρχή είναι δυνατό να συμπληρώσει τις υπολειπόμενες κατασκευές και να απαιτήσει την καταβολή της δαπάνης από τον ιδιοκτήτη, σύμφωνα με τον παρόντα Νόμο. Σε περίπτωση περαιτέρω άρνησης του ιδιοκτήτη, η αρχή είναι δυνατό να προσφύγει στο δικαστήριο και να απαιτήσει την καταβολή του ποσού που δαπανήθηκε με τόκο.

Σημείωση 2 του Ν.52(Ι)/96

Ανεξάρτητα από οποιεσδήποτε άλλες διατάξεις του βασικού νόμου ή των Κανονισμών που εκδίδονται με βάση αυτόν, στην περίπτωση που σε οικοδομή λειτουργεί ανελκυστήρας είναι υποχρεωτική η εγκατάσταση και λειτουργία εντός αυτού τηλεφωνικής συσκευής. Στην περίπτωση υφιστάμενων ανελκυστήρων η υποχρέωση εγκατάστασης και λειτουργίας τηλεφωνικών συσκευών μπορεί να γίνει μέσα σε έξι μήνες από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του παρόντος Νόμου.

Σημείωση 3 του Ν.35(Ι)/99

(1) Ανεξάρτητα από οποιεσδήποτε διατάξεις του βασικού νόμου ή των κανονισμών που εκδίδονται με βάση αυτόν, το στηθαίο που ανεγείρεται σε οποιοδήποτε όροφο οικοδομής, καθώς και στο ισόγειο, όπου αυτό απαιτείται, έχει ελάχιστο καθαρό ύψος 1,10 μ.

(2) Για την καλύτερη εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου το Υπουργικό Συμβούλιο δύναται να εκδίδει Κανονισμούς.

Σημείωση 8 του Ν.81(Ι)/99

(1) Ο παρών Νόμος τίθεται σε ισχύ δύο μήνες μετά την ημερομηνία της δημοσίευσης του στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας.

(2) Η νέα επιφύλαξη η οποία εισάγεται ως πρώτη επιφύλαξη στο εδάφιο (2) του άρθρου 10 του βασικού νόμου δεν εφαρμόζεται για έργα για τα οποία η άδεια, δυνάμει του άρθρου 3 του βασικού νόμου, έχει εκδοθεί πριν από την έναρξη της ισχύος του παρόντος Νόμου.

Σημείωση Παρατηρήσεις Υπηρεσίας Αναθεωρήσεως και Ενοποιήσεως της Κυπριακής Νομοθεσίας

Παρατηρήσεις Υπηρεσίας Αναθεωρήσεως και Ενοποιήσεως της Κυπριακής Νομοθεσίας

1. Ο βασικός νόμος τέθηκε σε ισχύ την 1η Σεπτεμβρίου 1946.

2. Η έναρξη της ισχύος του Νόμου 24/78 σχετικά με τον ορισμό "εγκεκριμένη χρήση" στο άρθρο 2 του βασικού νόμου λογίζεται ότι άρχισε από την ημέρα της δημοσίευσης του, ήτοι από της 8ης Μαΐου 1978.

3. Οι λέξεις "τρεις μήνες" και "Υπουργικό Συμβούλιο" που απαντώνται στο άρθρο 12 του βασικού νόμου εκρίθησαν υπό των Αποφάσεων του Ανωτάτου Συνταγματικού Δικαστηρίου που αναφέρονται πιο κάτω ως τροποποιηθείσας ώστε να αναγινώσκονται "εβδομήντα πέντε ημέρες" και "Ανώτατο Συνταγματικό Δικαστήριο" (νυν Ανώτατο Δικαστήριο) αντίστοιχα. Υπόθεση Αρ. 1/60 Ιερά Μητρόπολη Κιτίου και Δημοτικό Συμβούλιο, Λεμεσού 1 R.S.C.C., σελ. 15 και Υπόθεση Αρ. 70/61 Νίκος Πελίδης και Κυπριακή Δημοκρατία (Υπουργικό Συμβούλιο) και άλλα, 3 R.S.C.C., σελ. 13.

4.(1) Οι Νόμοι ή άρθρα των Νόμων που καταργήθηκαν από το βασικό νόμο όπως αναφέρεται στο άρθρο 27(α) και 27(β) του βασικού νόμου είναι τα εξής: (Δες σημείωση στο πιο πάνω άρθρο του βασικού νόμου στα Αγγλικά).

Νόμος

Έκταση της Κατάργησης

Ο περί Κατασκευής Οικοδομών, Οδών και Φρεάτων
επί ΑΡΑΖΙ ΜΙΡΙΕ Νόμοι του 1927 έως 1938.

Ολόκληρο

Ο περί Κατασκευής Οικοδομών, Οδών και Φρεάτων
επί ΑΡΑΖΙ ΜΙΡΙΕ (Ειδικές Διάταξεις) Νόμος του 1938.

Ολόκληρο

Οι περί Δήμων Νόμοι του 1930 έως 1945.

(α) άρθρο 115(1) παράγρ. (ε)

(β) άρθρα 131 έως 136, συμπεριλαμβανομένων και των
δύο

(γ) άρθρα 138 έως 145, συμπεριλαμβανομένων και των δύο

(δ) άρθρο 199(1) παράγρ. (δ)

(α) άρθρο 24(1) παράγρ. (1) εκτός όπου αφορά αντίσκηνα

Ο περί Θερινών Θερέτρων (Ανάπτυξη) Νόμος του 1938. (β) άρθρο 24(1) παράγραφος (κ) οι λέξεις "and Control the Construction or Alteration of any street".

(γ) άρθρα 39 έως 43, συμπεριλαμβανόμενων και των δύο

4.(2) Η πιο πάνω σημείωση είναι παραπομπή στο Νόμο 12 του 1946, με τον οποίο καταργήθηκαν τα νομοθετήματα που αναφέρονται σε αυτή.

5. Ο περί Ρύθμισης Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικός) Νόμος του 1986 (Αρ. 9 του 1986), ο οποίος τέθηκε σε ισχύ από την ημέρα της δημοσίευσής του, δηλαδή από την 4η Φεβρουαρίου, 1986, περιλαμβάνει στο άρθρο 3 του μεταβατική διάταξη, η οποία δεν δύναται να ενσωματωθεί στο βασικό νόμο ως άρθρο του, είναι όμως χρήσιμη και γι' αυτό θεωρήθη σκόπιμο να παρατεθεί στις Παρατηρήσεις αυτές ως ακολούθως:

3. Οποιαδήποτε αρμόδια αρχή που διορίστηκε δυνάμει της επιφύλαξης που καταργήθηκε δυνάμει της παραγράφου (α) του άρθρου 2 εξακολουθεί να υφίσταται για περίοδο τεσσάρων μηνών από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του Νόμου αυτού.

5.α Σημ.: Η επιφύλαξη του εδαφίου (2) της παραγράφου (α) του άρθρου 3 του βασικού νόμου, έχει τροποποιηθεί με το άρθρο 2 του Τροποποιητικού Νόμου 115 του 1986.

Σημείωση

9 του βασικού Νόμου Σημείωση Συντάκτη

Εκ παραδρομής η Βουλή στο άρθρο 2 του τροποποιητικού νόμου 202(I)/2002, τροποποιεί την παράγραφο (α) του εδαφίου (1) του άρθρου 9 του βασικού νόμου με αναρίθμηση της υποπαραγράφου «xiii» που απαντάται στον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικό) (Αρ. 5) Νόμο του 2000, σε υποπάργραφο «xiv» με αποτέλεσμα να υπάρχουν δύο υποπαραγράφοι «xiv».

Σημείωση

3 του Ν.34(I)/2012 Έναρξη της ισχύος του Ν.34(I)/2012

(1) Με την επιφύλαξη των διατάξεων του εδαφίου (2) του παρόντος άρθρου, ο παρών Νόμος [Σ.Σ.: δηλαδή ο Ν. 34(I)/2012] τίθεται σε ισχύ από την ημερομηνία δημοσίευσής του στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας.

(2) Η ισχύς του εδαφίου (β) του άρθρου 2 του παρόντος Νόμου [Σ.Σ.: δηλαδή ο Ν. 34(I)/2012] θεωρείται ότι άρχισε την 8η Απριλίου 2011.

Σημείωση

3 του Ν.149(I)/2012 Έναρξη της ισχύος του Ν.149(I)/2012

Η ισχύς του παρόντος Νόμου [Σ.Σ.: δηλαδή του Ν.149(I)/2012] θεωρείται ότι άρχισε από την 31^η Οκτωβρίου 2012.

Σημείωση

15 του Ν. 19(I)/2016 Έναρξη της ισχύος του Ν. 19(I)/2016

15.-(1) Ο παρών Νόμος [Σ.Σ.: δηλαδή ο Ν. 19(I)/2016] τίθεται σε ισχύ δύο (2) μήνες από την ημερομηνία δημοσίευσής του στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας [Σ.Σ.: ήτοι την 18.05.2016].

(2) Τηρουμένων των διατάξεων του εδαφίου (1), οι διατάξεις των παραγράφων (α) και (β) του άρθρου 2 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικού) Νόμου του 2016 [Σ.Σ.: δηλαδή του Ν. 19(I)/2016] τίθενται σε ισχύ από την ημερομηνία που καθορίζει ο Υπουργός με γνωστοποίησή του, η οποία δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας.

(3) Τηρουμένων των διατάξεων του εδαφίου (1), για υφιστάμενη οικοδομή όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 10Δ, οι διατάξεις της παραγράφου (ε) του άρθρου 21, όπως αυτό τροποποιείται με το άρθρο 11 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικού) Νόμου του 2016 [Σ.Σ.: δηλαδή του Ν. 19(I)/2016], τίθενται σε ισχύ πέντε (5) χρόνια από την ημερομηνία δημοσίευσής του στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας [Σ.Σ.: ήτοι την 18.03.2021].

Σημείωση

3 του Ν. 53(I)/2021 Έναρξη και λήξη της ισχύος του παρόντος Νόμου [Σ.Σ.: δηλαδή του Ν. 53(I)/2021]

Η ισχύς του παρόντος Νόμου [Σ.Σ.: δηλαδή του Ν. 53(Ι)/2021] αρχίζει με τη δημοσίευσή του στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας και λήγει την 31^η Δεκεμβρίου 2021.

[Cylaw.org](#): Από το ΚΙΝΟΠ/CyLii και τη [ConvertPLC](#) για τον [Παγκύπριο Δικηγορικό Σύλλογο](#)