

## **ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ**

### **ΟΙ ΝΟΜΟΘΕΣΙΕΣ**

### **ΓΙΑ ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΟ ΤΗΣ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗΣ ΤΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ, ΓΙΑ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΟΡΙΣΜΕΝΩΝ ΠΑΡΑΤΥΠΙΩΝ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ**

### **ΚΑΙ**

### **ΓΙΑ ΕΚΔΟΣΗ ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΜΕΝΩΝ ΤΙΤΛΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ**

### **ΓΕΝΙΚΑ**

Μετά από συστηματική εργασία δύο χρόνων περίπου, στην οποία συμμετέσχαν πολυάριθμες Αρχές, Οργανισμοί και Φορείς που διαδραματίζουν ρόλο στην Οικοδομική Βιομηχανία του τόπου, η Βουλή των Αντιπροσώπων ψήφισε τροποποιήσεις του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, του περί Ρύθμισης Οδών και Οικοδομών Νόμου και του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, με στόχο την απλοποίηση και εκσυγχρονισμό διαδικασιών και ρυθμίσεων, που οδηγούν τελικά στην έκδοση εκσυγχρονισμένων τίτλων ιδιοκτησίας. Οι Νομοθεσίες τέθηκαν σε ισχύ από την 8 Απριλίου 2011, και από την ημερομηνία αυτή μετρούν όλες οι προθεσμίες που ορίζονται στις Νομοθεσίες.

Η τροποποίηση των Νομοθεσιών κρίθηκε αναγκαία γιατί διαπιστώθηκε ότι υπάρχει μεγάλος αριθμός οικοδομών ή συγκροτημάτων οικοδομών και υπό δημιουργία οικοπέδων που έχουν ανεγερθεί ή κατασκευασθεί με βάση πολεοδομική άδεια ή και άδεια με βάση τον περί Ρύθμισης Οδών και Οικοδομών Νόμο, οι οποίες δεν είναι δυνατό να εγγραφούν στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ως έχουν, ώστε να εκδοθούν νέοι ή και ξεχωριστοί τίτλοι ιδιοκτησίας για όλες τις μονάδες, για διάφορους λόγους που σε ορισμένες περιπτώσεις αφορούν την αδυναμία νομιμοποίησης παρατυπιών σχετικά περιορισμένης κλίμακας και σημασίας.

Με την εφαρμογή των τριών νομοθεσιών επιδιώκεται ο απεγκλωβισμός μεγάλου αριθμού συνιδιοκτητών ή/ και αγοραστών σε περιπτώσεις συνιδιοκτησίας ή ακόμη και του μοναδικού ιδιοκτήτη όταν δεν πρόκειται για συνιδιοκτήτη οικοδομή, ώστε να καταστεί δυνατή η νομιμοποίηση παρατυπιών, η εξασφάλιση του απαιτούμενου πιστοποιητικού έγκρισης και έκδοση εκσυγχρονισμένου τίτλου ιδιοκτησίας για την ανάπτυξη ή και κάθε μονάδα της ανάπτυξης.

Για πρώτη φορά, στις Νομοθεσίες προνοούνται ρυθμίσεις προσωρινής εφαρμογής που αποσκοπούν στην παροχή της δυνατότητας νομιμοποίησης ορισμένου τύπου, κλίμακας και σημασίας παρατυπιών σε υφιστάμενες οικοδομές, υπό καθοριζόμενες προϋποθέσεις. Κύρια προϋπόθεση, να υπάρχει πολεοδομική ή/και οικοδομική άδεια για την οικοδομή ή την ανάπτυξη. Για να επωφεληθεί ο πολίτης από τις πρόνοιες αυτές, πρέπει να μελετήσει προσεκτικά το παρόν δελτίο, το οποίο δεν αντικαθιστά το κείμενο των νομοθεσιών, να συνεργασθεί με μελετητή μέλος του Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου και να υποβάλει τις αναγκαίες δηλώσεις και αιτήσεις μέσα στις καθοριζόμενες προθεσμίες.

Προσπάθεια τόσο της Κυβέρνησης, όσο και της Βουλής των Αντιπροσώπων είναι να καταστούν οι διαδικασίες για τη νομιμοποίηση παρατυπιών όσο γίνεται πιο απλές, σύντομες και άμεσες, ώστε να επιλυθούν χρονίζοντα προβλήματα και αδιέξοδα το συντομότερο δυνατό. Για το λόγο αυτό, οι Αρχές που θα συμμετέχουν στις διαδικασίες θα διαχειρίζονται τις αιτήσεις που θα υποβληθούν με θετικό και υποβοηθητικό πνεύμα, λαμβάνοντας υπόψη τους στόχους και επιδιώξεις που τέθηκαν από όλους, ώστε να υπερπηδηθούν δύσκολες καταστάσεις που δημιουργήθηκαν κατά τις τελευταίες δεκαετίες για πολλούς λόγους.

Ταυτόχρονα, ο κάθε πολίτης που θα επιλέξει να αξιοποιήσει τις σημαντικές προοπτικές που προσφέρονται μέσω των νέων νομοθεσιών με τη βοήθεια των ειδικών επαγγελματιών, πρέπει να υποβάλει καλά μελετημένες και πλήρεις μελέτες, ώστε να διευκολύνει και επιταχύνει την ολοκλήρωση των αναγκαίων ελέγχων και αξιολογήσεων από τις Αρχές. Η λύση των μακρόχρονων προβληματικών καταστάσεων απαιτεί ορισμένη εργασία από όλους τους συμμετέχοντες: Τους αιτητές, τους μελετητές, τις Πολεοδομικές και Οικοδομικές Αρχές, το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

Το ενημερωτικό δελτίο εκδίδεται ώστε να υποβοηθήσει στην αντίληψη των δυνατοτήτων και προοπτικών που δημιουργούνται με τις νέες νομοθεσίες. Δεν υποκαθιστά τις νομοθεσίες και όπου ενδεχομένως διαπιστωθεί σύγκρουση ή διαφορά, θα επικρατεί ο Νόμος.

## **ΒΑΣΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΩΝ ΝΕΩΝ ΝΟΜΟΘΕΣΙΩΝ**

Τα βασικά χαρακτηριστικά των νέων νομοθεσιών, τα οποία καθιστούν καλύτερα κατανοητές και τις επιδιώξεις του νέου συστήματος είναι τα ακόλουθα:

- (α) Η νομιμοποίηση των οικοδομών δεν αποτελεί πλέον απαραίτητη προϋπόθεση για την έκδοση εκσυγχρονισμένου τίτλου ιδιοκτησίας. Είναι δυνατό να εκδοθεί τίτλος ιδιοκτησίας και για οικοδομή με ορισμένες παρατυπίες, αλλά στον τίτλο θα περιγράφονται οι παρατυπίες.

- (β) Για να προωθηθεί η έκδοση των εκσυγχρονισμένων τίτλων ιδιοκτησίας, χωρίς να επιδιωχθεί η νομιμοποίηση ενδεχόμενων παρατυπιών, πρέπει να υποβληθεί αίτηση στην Οικοδομική Αρχή, στην οποία θα περιγράφεται με ακρίβεια η οικοδομή και οι παρατυπίες που παρουσιάζονται σε σχέση με την άδεια οικοδομής ή την πολεοδομική άδεια που εκδόθηκαν. Η Οικοδομική Αρχή θα εκδίδει πιστοποιητικό έγκρισης (αν η οικοδομή ανεγέρθηκε σύμφωνα με τις άδειες) ή πιστοποιητικό έγκρισης με σημειώσεις (που θα αναφέρονται στις αποκλίσεις από τις άδειες) ή πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών (σε περίπτωση ουσιωδών παρατυπιών σε σχέση με την άδεια) και θα αποστέλλει τις πληροφορίες στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας για έκδοση τίτλου ιδιοκτησίας, χωρίς ή με σημειώσεις ή με απαγόρευση μεταβίβασης και επιβάρυνση.
- (γ) Η έκδοση τίτλου ιδιοκτησίας δεν καθιστά νόμιμες τις οικοδομές στις οποίες αναφέρεται. Όταν υπάρχουν παρατυπίες σε οικοδομή, σοβαρές ή και μη, η Οικοδομική Αρχή ή/και η Πολεοδομική Αρχή ή/και ο Διευθυντής Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας έχουν εξουσία και υποχρέωση να λάβουν μέτρα κατά του ιδιοκτήτη της, ώστε να πεισθεί να υλοποιήσει το σύνολο των υποχρεώσεων του που προκύπτουν από τη Νομοθεσία.
- (δ) Τόσο ο ιδιοκτήτης ανάπτυξης, όσο και ο επιβλέπων μηχανικός καθίστανται υπεύθυνοι να ενημερώνουν σε καθορισμένη προθεσμία την Οικοδομική Αρχή για την αποπεράτωση και έναρξη χρήσης οικοδομής, αλλά και για τις αποκλίσεις που η οικοδομή παρουσιάζει, σε σύγκριση με τις άδειες που έχει εξασφαλίσει.
- (ε) Δικαίωμα ενεργοποίησης των διαδικασιών νομιμοποίησης ή έκδοσης εκσυγχρονισμένων τίτλων ιδιοκτησίας έχει πλέον, επιπρόσθετα προς τον ιδιοκτήτη, και ο αγοραστής (υπό ορισμένες προϋποθέσεις), όπως και η αρμόδια Αρχή (η Πολεοδομική Αρχή, η Οικοδομική Αρχή ή ο Διευθυντής Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας). Κατά συνέπεια ο ιδιοκτήτης δεν είναι ο μόνος που ενεργοποιεί τη διαδικασία νομιμοποίησης ή έκδοσης ξεχωριστών τίτλων ιδιοκτησίας, εφόσον διαπιστωθεί πως ο ίδιος είναι απρόθυμος ή δεν επιθυμεί να ολοκληρώσει τις υποχρεώσεις του, όπως προκύπτουν από τις άδειες που έχει εξασφαλίσει.
- (στ) Οι εκσυγχρονισμένοι τίτλοι ιδιοκτησίας εκδίδονται στο όνομα του αρχικού ιδιοκτήτη και όχι στο όνομα των αγοραστών. Οι εμπλεκόμενες Αρχές δεν έχουν εξουσία να μεταβιβάζουν ακίνητα σε αγοραστές, χωρίς τη συγκατάθεση του ιδιοκτήτη. Η εξουσία αυτή ασκείται από τα Δικαστήρια. Είναι πολύ σημαντικό, εντούτοις, το γεγονός της έκδοσης ξεχωριστών τίτλων για τις επιμέρους μονάδες μιας μεγαλύτερης ανάπτυξης, γιατί διευκολύνεται ο αγοραστής να ζητήσει από το Δικαστήριο να διατάξει τον πωλητή για την ειδική εκτέλεση του αγοραπωλητηρίου εγγράφου. Η μεταβίβαση των ιδιοκτησιών στους αγοραστές θα γίνεται από τον

εγγεγραμμένο ιδιοκτήτη, είτε οικειοθελώς, είτε με διάταγμα του δικαστηρίου, που θα εκδίδεται μετά από αίτηση του αγοραστή.

- (ζ) Οι Αρχές αλληλοενημερώνονται πλέον μεταξύ τους άμεσα, αναφορικά με τις ενέργειες που γίνονται προς νομιμοποίηση των οικοδομών και δεν εξαρτώνται από πρωτοβουλίες του ιδιοκτήτη.
- (η) Και στις τρεις τροποποιητικές νομοθεσίες καθορίζεται η εξουσία των αρμόδιων Αρχών (των Πολεοδομικών Αρχών, των Οικοδομικών Αρχών ή του Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας) να επιβάλουν διοικητικά πρόστιμα σε περιπτώσεις που διαπιστώνουν απροθυμία ή αδιαφορία από τους κατόχους πολεοδομικής άδειας ή άδειας οικοδομής να υποβάλουν τις αναγκαίες δηλώσεις ή αιτήσεις για νομιμοποίηση οικοδομών ή παρατυπιών σε οικοδομές ή την έκδοση πιστοποιητικών έγκρισης ή πιστοποιητικών μη εξουσιοδοτημένων εργασιών ή εκσυγχρονισμένων τίτλων ιδιοκτησίας. Τα διοικητικά πρόστιμα αποτελούν μέσο για να υποχρεωθούν όλοι όσοι έχουν τη σχετική ευθύνη κατά νόμο ώστε να συμμορφωθούν με τις υποχρεώσεις τους κατά νόμο. Τα διοικητικά πρόστιμα είναι αυστηρά και είναι βέβαιο πως θα έχουν σημαντικές επιπτώσεις στους παρανομούντες. Κατά συνέπεια, κάθε ενδιαφερόμενο πρόσωπο έχει πραγματικό συμφέρον, λόγω των παρεχόμενων κινήτρων και διεξόδων, αλλά και λόγω του κινδύνου επιβολής σοβαρών διοικητικών προστίμων, να ενεργοποιηθεί και να αξιοποιήσει τις προοπτικές που παρέχονται από τις αναφερόμενες νομοθεσίες.

## **Ο ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΝΟΜΟΣ**

### **ΜΟΝΙΜΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ**

1. Η περίοδος ισχύος πολεοδομικής άδειας ορίζεται με όρο που τίθεται στην άδεια και εξαρτάται από τη φύση και την κλίμακα της ανάπτυξης. Αν δεν επιβληθεί τέτοιος όρος, η άδεια ισχύει για τρία χρόνια.
2. Η ανανέωση της ισχύος πολεοδομικής άδειας γίνεται αυτεπάγγελα ή κατόπιν αίτησης, για χρονικές περιόδους που θα κρίνει δικαιολογημένες η Πολεοδομική Αρχή, ανάλογα με τη φύση και την κλίμακα της ανάπτυξης, νοουμένου ότι δεν τροποποιούνται σχετικές με την άδεια πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης ή συνεχίζει να επιτρέπεται η ανάπτυξη. Το ίδιο ισχύει ακόμα και αν δεν ισχύουν οι προϋποθέσεις αυτές, όταν η υλοποίηση της ανάπτυξης έχει προχωρήσει σε βαθμό μη αναστρέψιμο.
3. Πολεοδομική άδεια ανανεώνεται αυτόματα για περίοδο ενός έτους σε περίπτωση που σχετική αίτηση που υποβάλλεται δεν απαντηθεί.

4. Η συνολική περίοδος ισχύος πολεοδομικής άδειας (περιλαμβανομένων όλων των ανανεώσεων) δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη των 8 χρόνων για μια οικιστική μονάδα ή για αλλαγή χρήσης. Για μεγαλύτερης κλίμακας αναπτύξεις, η περίοδος αυτή δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 12 ή τα 18 χρόνια, ανάλογα με την περίπτωση.
5. Μέσω των ανωτέρω τροποποιήσεων μειώνεται σημαντικά ο διοικητικός φόρτος και η επιβάρυνση πολιτών και επιχειρήσεων.

#### ΠΡΟΣΩΡΙΝΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

1. Οι προσωρινές διατάξεις αποσκοπούν στη νομιμοποίηση υφιστάμενων, κατά την 8 Απριλίου 2011, παρατυπιών ορισμένης κλίμακας και σημασίας σε υφιστάμενες οικοδομές, για τις οποίες έχει χορηγηθεί στο παρελθόν πολεοδομική άδεια ή και άδεια οικοδομής. Στο νόμο ορίζεται τι θεωρείται ως υφιστάμενη οικοδομή και είναι σημαντικό να μελετηθεί η σχετική ερμηνεία του όρου (άρθρο 45Α, εδάφιο (1) του Νόμου).
2. Οι προσωρινές ρυθμίσεις μπορεί να εφαρμοσθούν ακόμα και όταν δεν βρίσκεται σε ισχύ η πολεοδομική άδεια ή/και η άδεια οικοδομής που εκδόθηκαν στο παρελθόν. Η συγκεκριμένη πρόνοια αποτελεί σημαντική τροποποίηση, προς όφελος του αιτητή.
3. Η κλίμακα και η σημασία των παρατυπιών που μπορούν να νομιμοποιηθούν ορίζονται στο νόμο. Δεν μπορεί να νομιμοποιηθεί οποιαδήποτε παρατυπία ανεξαρτήτως κλίμακας. Γενικά, με τις προσωρινές διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας μπορεί να νομιμοποιηθούν οι ακόλουθες παρατυπίες, που είναι μεγαλύτερης κλίμακας παρατυπίες από τις παρατυπίες που μπορεί να νομιμοποιηθούν με βάση την τροποποίηση του Νόμου περί Ρύθμισης Οδών και Οικοδομών.

(α) Υφιστάμενες προσθήκες ή μετατροπές σε υφιστάμενη οικοδομή που αφορούν:

- (i) αύξηση του εγκριμένου δομήσιμου εμβαδού (της οικοδομής ή των επιμέρους μονάδων) μέχρι ποσοστού 30% του εγκριμένου εμβαδού, από το οποίο μόνο 10% είναι δυνατό να βρίσκεται εκτός του εγκριμένου κελύφους της οικοδομής. Νοείται ότι το ποσοστό 10% εκτός του εγκριμένου κελύφους της οικοδομής αφορά το σύνολο των επεκτάσεων και δεν αναφέρεται αποκλειστικά στη κάθε μονάδα,
- (ii) αύξηση του ύψους, αριθμού ορόφων ή ποσοστού κάλυψης της οικοδομής,
- (iii) διαφορετική από την εγκριμένη χωροδιάταξη, και
- (iv) μη τήρηση των ελάχιστων επιτρεπόμενων αποστάσεων από το όριο τεμαχίου ή μεταξύ οικοδομών.

- (β) Αλλαγή χρήσης υφιστάμενων αναπτύξεων μικρής κλίμακας σε περίπτωση που η νέα χρήση είναι περισσότερο επιθυμητή και δεν επαυξάνει τις αρνητικές επιπτώσεις στην φιλοξενούσα περιοχή από την εγκριμένη χρήση.
- (γ) Μείωση των διαστάσεων και του εμβαδού υφιστάμενων οικοπέδων μέχρι 20% του εμβαδού που προκύπτει από τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης της ζώνης των οικοπέδων.
- (δ) Παράλειψη κατασκευής μέρους της εγκριμένης ανάπτυξης (οικοδομής ή διαίρεσης) ή λανθασμένη κατασκευή έργων υποδομής τα οποία προέβλεπε η άδεια ή μη παραχώρηση ή ελλιπής παραχώρηση προς το δημόσιο χώρων για τους οποίους τέθηκαν σχετικοί όροι στην άδεια ή τις διευθετήσεις λειτουργίας ή τον αριθμό των χώρων στάθμευσης, σε ποσοστό μέχρι 10% των εγκεκριμένων χώρων.
4. Ο Νόμος δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις υφιστάμενων αναπτύξεων που αδειοδοτήθηκαν κατά παρέκκλιση των προνοιών του Σχεδίου Ανάπτυξης, με βάση το άρθρο 26 του Νόμου.
  5. Αίτηση με βάση τις προσωρινές διατάξεις είναι δυνατό να υποβάλει είτε ο κάτοχος της αρχικής άδειας είτε, σε περίπτωση αμέλειας ή απροθυμίας του προσώπου αυτού, οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο έχει συμφέρον στην ανάπτυξη.
  6. Από τις προσωρινές διατάξεις καλύπτονται οι οικιστικές και παραθεριστικές αναπτύξεις, τα τουριστικά καταλύματα, οι εμπορικές αναπτύξεις με εμβαδόν μέχρι 1000 τ.μ., η μικτή οικιστική/παραθεριστική και εμπορική ανάπτυξη, στην οποία υπερισχύει η οικιστική/παραθεριστική χρήση και τα υπό δημιουργία οικόπεδα. Από τη Νομοθεσία δεν καλύπτονται παρατυπίες σε αναπτύξεις άλλου τύπου και για αυτές μόνη διέξοδος για την πιθανή αδειοδότηση παρατυπιών είναι η χορήγηση πολεοδομικής άδειας για τις παρατυπίες κατά παρέκκλιση των προνοιών του Σχεδίου Ανάπτυξης (αν αυτό είναι αναγκαίο).
  7. Απαραίτητη προϋπόθεση για την αξιοποίηση των προσωρινών διατάξεων είναι να διασφαλίζεται η άνετη και αυτοτελής κάρπωση επιμέρους μονάδας, σε περιπτώσεις ενιαίων αναπτύξεων ή πολυκατοικιών, και να μην επηρεάζονται οι ανέσεις ή και η ασφάλεια γειτονικών ιδιοκτησιών και χρήσεων.
  8. Στη νομοθεσία καθορίζονται οι υποχρεώσεις για δημοσιοποίηση των αιτήσεων που θα υποβάλλονται για νομιμοποίηση παρατυπιών, η δυνατότητα περιοίκων να υποβάλλουν παραστάσεις σε σχέση με αίτηση, όπως και οι υποχρεώσεις της Πολεοδομικής Αρχής να δημοσιοποιεί τις αποφάσεις της αρμόδιας Επιτροπής.
  9. Οι αιτήσεις μελετούνται από τριμελείς Επιτροπές που ορίζονται από τον Υπουργό Εσωτερικών και η σχετική γνωμάτευση της οικείας Επιτροπής θα δεσμεύει την Πολεοδομική Αρχή. Έχει ήδη διορισθεί μια Επιτροπή για κάθε Επαρχία, ώστε να επιταχυνθεί η ολοκλήρωση της σχετικής εργασίας.

10. Στο Νόμο καθορίζεται εξάμηνη προθεσμία από τη δημοσίευση του στις 8 Απριλίου 2011 για την υποβολή δήλωσης πρόθεσης από ιδιοκτήτες υφιστάμενων οικοδομών με παρατυπίες. Δήλωση μπορούν να υποβάλουν και αγοραστές μονάδων (παραθεριστικές κατοικίες ή διαμερίσματα), σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης δεν είναι πρόθυμος να το πράξει.
11. Η δήλωση είναι απλή, περιέχει γενικές πληροφορίες που είναι αναγκαίες για να διαπιστωθεί πως οι παρατυπίες σε οικοδομή πράγματι υπάρχουν κατά την πιο πάνω ημερομηνία και υποβάλλεται στο Υπουργείο Εσωτερικών και αυτό βεβαιώνεται με ένορκη δήλωση προσοντούχου προσώπου, μέλους του ΕΤΕΚ.
12. Όσοι δεν υποβάλουν τη δήλωση μέσα στην προθεσμία αυτή, που λήγει στις 7 Οκτωβρίου 2011, δεν θα έχουν δικαίωμα να αξιοποιήσουν τις πρόνοιες της νομοθεσίας αυτής. Εξαιρούνται μόνο όσοι αντί της δήλωσης πρόθεσης υποβάλουν μέσα στην εξάμηνη προθεσμία κατευθείαν την αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας και όσοι έχουν υποβάλει σε Οικοδομική Αρχή αίτηση για πιστοποιητικό έγκρισης και δεν έχουν ενημερωθεί για την απόφαση της Αρχής. Υπογραμμίζεται πως η υποβολή της δήλωσης πρόθεσης δεν πρέπει να συγχύζεται με την αίτηση για πολεοδομική άδεια, η οποία είναι πάντοτε απαραίτητη.
13. Καθορίζεται προθεσμία τριών ετών, που λήγει στις 7 Απριλίου 2014, για την υποβολή αίτησης για αξιοποίηση των προνοιών της νομοθεσίας, μόνο σε περίπτωση που έχει υποβληθεί έγκαιρα η δήλωση πρόθεσης. Τα έγγραφα και σχέδια που υποβάλλονται με την αίτηση καταγράφονται στο σχετικό έντυπο αίτησης.
14. Κάθε υπέρβαση του αδειοδοτημένου εμβαδού οικοδομής ή μονάδας σε οικοδομή (πχ. διαμερίσματος ή παραθεριστικής κατοικίας) θα αντισταθμίζεται με την καταβολή από τον ιδιοκτήτη ή τον αγοραστή της ποσού ίσου με την αγοραία αξία της υπέρβασης εμβαδού. Οι αξίες αυτές θα καθορίζονται με βάση γενικές, κατά περιοχή εκτιμήσεις του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας που θα δημοσιευθούν με Διάταγμα του Υπουργού Εσωτερικών, θα υπολογίζονται από τον ίδιο τον αιτητή και θα ελέγχονται από την Επιτροπή. Επίσης, είναι δυνατό η αξία αυτή να αντισταθμισθεί με μεταφορά συντελεστή δόμησης από διατηρητέες οικοδομές ή από άλλη ιδιοκτησία που θα παραχωρείται στο δημόσιο.
15. Ως κίνητρο για την ταχύτερη υποβολή αίτησης καθορίζεται στο Νόμο έκπτωση 20% του καθοριζόμενου αντισταθμίσιμου για αιτήσεις που θα υποβληθούν κατά τον πρώτο χρόνο εφαρμογής της νομοθεσίας και έκπτωση 10% του αντισταθμίσιμου για αιτήσεις που θα υποβληθούν κατά το δεύτερο χρόνο. Δεν θα υπάρχει έκπτωση για αιτήσεις που υποβάλλονται κατά τον τρίτο χρόνο εφαρμογής της νομοθεσίας.
16. Τα έσοδα από αντισταθμίσιμα θα καταλήγουν στις οικείες Τοπικές Αρχές και θα δαπανούνται αποκλειστικά για έργα αναβάθμισης του περιβάλλοντος σε Περιοχές Ανάπτυξης.

17. Σε ορισμένες περιπτώσεις, είναι δυνατό να επιβληθούν και επιπρόσθετες αντισταθμιστικές επιβαρύνσεις, προς μετριασμό των επιπτώσεων που δημιουργεί η αδειοδοτούμενη υπέρβαση ή ανάπτυξη.
18. Σε περιπτώσεις ενιαίων αναπτύξεων, είναι σκόπιμο να υποβάλλεται από κοινού, από όσο είναι δυνατό περισσότερους συνιδιοκτήτες ή αγοραστές η δήλωση πρόθεσης ή η αίτηση για πολεοδομική άδεια, αφού κάτι τέτοιο θα επιταχύνει τη σχετική διαδικασία.
19. Για την αποτροπή της επανάληψης των παρατυπιών, οι Πολεοδομικές Αρχές έχουν εξουσία επιβολής διοικητικού προστίμου. Διοικητικό πρόστιμο μπορεί να επιβληθεί και σε κάτοχο πολεοδομικής άδειας που δεν λαμβάνει μέτρα για τη νομιμοποίηση παρατυπιών.

## **Ο ΠΕΡΙ ΡΥΘΜΙΣΗΣ ΟΔΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΝΟΜΟΣ**

### **ΜΟΝΙΜΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ**

1. Με τη νομοθεσία έχει καταστεί υποχρεωτική η ταυτόχρονη υποβολή αίτησης για διαίρεση οικοδομής, μαζί με την αίτηση για άδεια οικοδομής, όταν η οικοδομή αποτελείται από περισσότερες της μιας μονάδες (πχ. πολυκατοικίες, συγκροτήματα παραθεριστικών κατοικιών). Στην αίτηση για διαίρεση καθορίζονται όλα τα συστατικά στοιχεία της κάθε μονάδας (πχ. χώρος στάθμευσης, αποθήκη, κοινόχρηστοι χώροι οικοδομής, κ.ο.κ.).
2. Για πρώτη φορά, οι Οικοδομικές Αρχές αποκτούν την εξουσία να εκδίδουν άδεια οικοδομής, ακόμα και όταν η οικοδομή παρουσιάζει ορισμένες μικρής κλίμακας και σημασίας διαφορές από την πολεοδομική άδεια που χορηγήθηκε. Οι διαφορές αυτές καθορίζονται στο Νόμο.
3. Στο Νόμο καθορίζεται η ευθύνη του ιδιοκτήτη οικοδομής και του επιβλέποντα μηχανικού που διορίζεται από τον ιδιοκτήτη να ενημερώνουν την Οικοδομική Αρχή όταν η οικοδομή έχει περατωθεί ή έχει τεθεί σε χρήση. Επιπρόσθετα, έχουν ευθύνη να ενημερώνουν για τις διαφορές που υπάρχουν στην οικοδομή, όπως ολοκληρώθηκε, σε σύγκριση με την άδεια οικοδομής που εκδόθηκε.
4. Η Οικοδομική Αρχή αποκτά την εξουσία να επιβάλει διοικητικό πρόστιμο σε ιδιοκτήτες οικοδομών που αμελούν ή είναι απρόθυμοι να υποβάλουν αίτηση για να εξασφαλίσουν πιστοποιητικό έγκρισης ή για να νομιμοποιήσουν την οικοδομή τους.
5. Η Οικοδομική Αρχή έχει τη δυνατότητα να εκδώσει πιστοποιητικό έγκρισης, ακόμα και χωρίς να ισχύει η πολεοδομική άδεια ή η άδεια οικοδομής που εκδόθηκε. Το πιστοποιητικό έγκρισης έχει τις συνέπειες της άδειας οικοδομής.
6. Το πιστοποιητικό έγκρισης μπορεί να είναι χωρίς σημειώσεις ή με σημειώσεις που αφορούν παρατυπίες στην οικοδομή ή σε τμήμα οικοδομής. Τέτοιο πιστοποιητικό



έγκρισης, με ή χωρίς σημειώσεις, μπορεί να εκδοθεί ακόμα και για τμήμα ανάπτυξης, νοουμένου ότι το τμήμα αυτό μπορεί να λειτουργήσει άνετα και αυτοτελώς.

7. Σε περιπτώσεων παρατυπιών πολύ σοβαρής μορφής, η Οικοδομική Αρχή έχει την εξουσία να εκδώσει πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών και να απαιτήσει από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας να εγγράψει στον τίτλο ιδιοκτησίας σχετική σημείωση που έχει ως συνέπεια την απαγόρευση μεταβίβασης σε άλλο πρόσωπο.

## ΠΡΟΣΩΡΙΝΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

1. Οι προσωρινές διατάξεις παρέχουν τη δυνατότητα νομιμοποίησης παρατυπιών ορισμένης κλίμακας και σημασίας που υπάρχουν κατά την 8 Απριλίου 2011 σε υφιστάμενες οικοδομές. Η ερμηνεία του όρου «υφιστάμενη οικοδομή» περιλαμβάνεται στο νόμο.
2. Οι προσωρινές διατάξεις του άρθρου 10Δ του Νόμου περί Ρύθμισης Οδών και Οικοδομών δεν εφαρμόζονται στις περιπτώσεις παρατυπιών σε τουριστικά καταλύματα, βιομηχανίες και βιοτεχνίες και σύνθετες εμπορικές αναπτύξεις.
3. Η κλίμακα και η σημασία των παρατυπιών που μπορούν να νομιμοποιηθούν ορίζονται στο νόμο. Δεν μπορεί να νομιμοποιηθεί οποιαδήποτε παρατυπία ανεξαρτήτως κλίμακας.
4. Συγκεκριμένα, οι προσωρινές διατάξεις ισχύουν για υπερβάσεις που δεν είναι μεγαλύτερες του 10% του αδειοδοτημένου εμβαδού της ανάπτυξης, υπό την προϋπόθεση πως το μισό εμβαδόν της υπέρβασης αφορά τροποποιήσεις μέσα στο κέλυφος της οικοδομής.
5. Η διαδικασία που προνοείται στις προσωρινές διατάξεις μπορεί να ενεργοποιηθεί όταν υποβληθεί αίτηση από τον κάτοχο της άδειας ή ακόμα και από άλλο πρόσωπο που έχει συμφέρον στην οικοδομή. Η διαδικασία είναι δυνατό να ενεργοποιηθεί και από την Οικοδομική Αρχή αυτεπάγγελα, δηλαδή χωρίς να υποβληθεί αίτηση από οποιονδήποτε.
6. Για να νομιμοποιηθεί παρατυπία μέσω των προσωρινών διατάξεων του Νόμου πρέπει απαραίτητα να διασφαλίζεται η άνετη και αυτοτελής κάρπωση της επιμέρους μονάδας που θα νομιμοποιηθεί, σε περιπτώσεις ενιαίων αναπτύξεων ή πολυκατοικιών. Απαραίτητη προϋπόθεση είναι να μην επηρεάζονται οι ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών και χρήσεων.
7. Στο Νόμο καθορίζονται οι υποχρεώσεις για δημοσιοποίηση των αιτήσεων που υποβάλλονται για νομιμοποίηση παρατυπιών και παρέχεται η δυνατότητα σε περίοικους να υποβάλλουν παραστάσεις σε σχέση με την αίτηση. Επίσης, καθορίζονται οι υποχρεώσεις της Οικοδομικής Αρχής να δημοσιοποιεί τις αποφάσεις που λαμβάνονται με βάση το Νόμο.
8. Οι αιτήσεις με βάση τις προσωρινές διατάξεις υποβάλλονται στην Οικοδομική Αρχή, η οποία ετοιμάζει συνολική έκθεση που αποστέλλεται για μελέτη και απόφαση στην

αντίστοιχη τριμελή Επιτροπή. Σε περίπτωση ενιαίων αναπτύξεων (πχ. συγκροτήματα παραθεριστικών κατοικιών ή πολυκατοικίες) είναι σκόπιμο να υποβάλλεται αίτηση από όσο είναι δυνατό περισσότερα ενδιαφερόμενα πρόσωπα, αφού αυτό θα συμβάλει στην επιτάχυνση της αναγκαίας διαδικασίας.

9. Οι τριμελείς Επιτροπές ορίζονται από τον Υπουργό Εσωτερικών. Ήδη έχει ορισθεί μια Επιτροπή για κάθε Επαρχία, ώστε να επιταχυνθεί η ολοκλήρωση της σχετικής εργασίας και να αποφευχθεί η συγκέντρωση μεγάλου αριθμού αιτήσεων σε μια μοναδική Επιτροπή.
10. Η Επιτροπή αφού εξετάσει την αίτηση, αποστέλλει στην Οικοδομική Αρχή δεσμευτική γνωμάτευση αναφορικά με την έκδοση ή μη πιστοποιητικού έγκρισης.
11. Από την ημερομηνία δημοσίευσης του Νόμου (8 Απριλίου 2011) καθορίζεται εξάμηνη προθεσμία μέσα στην οποία κάθε ιδιοκτήτης ή αγοραστής μονάδας με παρατυπίες οφείλει να υποβάλει δήλωση πρόθεσης αξιοποίησης των προσωρινών διατάξεων για τη νομιμοποίηση παρατυπιών σε υφιστάμενη οικοδομή.
12. Όσοι δεν υποβάλουν τη δήλωση πρόθεσης μέσα στην προθεσμία αυτή δεν θα έχουν δικαίωμα να αξιοποιήσουν τις πρόνοιες της νομοθεσίας αυτής.
13. Στο Νόμο καθορίζεται προθεσμία τριών ετών για την υποβολή αίτησης για αξιοποίηση των προνοιών της νομοθεσίας. Αίτηση μπορούν να υποβάλουν μόνο όσοι υποβάλουν έγκαιρα τη δήλωση πρόθεσης ή όσοι υποβάλουν μέσα σε αυτή την εξάμηνη περίοδο την ίδια την αίτηση, αντί της δήλωσης πρόθεσης.
14. Κάθε υπέρβαση του αδειοδοτημένου εμβαδού οικοδομής ή μονάδας σε οικοδομή (πχ. διαμερίσματος ή παραθεριστικής κατοικίας) θα αντισταθμίζεται με την καταβολή από τον ιδιοκτήτη ή τον αγοραστή της ποσού ίσου με την αγοραία αξία της υπέρβασης εμβαδού. Οι αξίες αυτές θα καθορίζονται με βάση γενικές, κατά περιοχή εκτιμήσεις του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας που θα δημοσιευθούν με Διάταγμα του Υπουργού Εσωτερικών. Εναλλακτικά, η αξία αυτή είναι δυνατό να αντισταθμισθεί με μεταφορά συντελεστή δόμησης από διατηρητέα οικοδομή ή από άλλη ιδιοκτησία.
15. Ως κίνητρο για την ταχύτερη υποβολή αίτησης στο Νόμο καθορίζεται έκπτωση 20% του καθοριζόμενου αντισταθμίσιμου για αιτήσεις που θα υποβληθούν κατά τον πρώτο χρόνο εφαρμογής της νομοθεσίας και έκπτωση 10% του αντισταθμίσιμου για αιτήσεις που θα υποβληθούν κατά το δεύτερο χρόνο. Δεν θα υπάρχει έκπτωση για αιτήσεις που υποβάλλονται κατά τον τρίτο χρόνο εφαρμογής της νομοθεσίας.
16. Τα έσοδα από τα αντισταθμίσιμα θα καταλήγουν στις οικείες Τοπικές Αρχές και θα δαπανούνται αποκλειστικά για έργα αναβάθμισης των υποδομών και του περιβάλλοντος σε Περιοχές Ανάπτυξης.
17. Σε ορισμένες περιπτώσεις, είναι δυνατό να επιβληθούν και επιπρόσθετες αντισταθμιστικές επιβαρύνσεις, προς μετριασμό των επιπτώσεων που δημιουργεί η αδειοδοτούμενη υπέρβαση ή ανάπτυξη.

## **Ο ΠΕΡΙ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (ΔΙΑΚΑΤΟΧΗ, ΕΓΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗ) ΝΟΜΟΣ**

1. Αίτηση για εκσυγχρονισμένο τίτλο υποβάλλεται από εγγεγραμμένο κύριο ιδιοκτησίας, ακόμα και σε περίπτωση που δεν βρίσκεται σε ισχύ πολεοδομική άδεια ή άδεια οικοδομής. Τα έγγραφα που συνοδεύουν τέτοια αίτηση, καταγράφονται στο σχετικό έντυπο.
2. Σε περίπτωση που ο κύριος της ιδιοκτησίας αμελεί να υποβάλει αίτηση για έκδοση εκσυγχρονισμένου τίτλου, ο Διευθυντής Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας μπορεί να αποφασίσει, ανάλογα με το χρόνο που έχει παρέλθει από τη διαφοροποίηση της ιδιοκτησίας, την έκταση ή τη σημασία της διαφοροποίησης και τον αριθμό των επηρεαζόμενων προσώπων, την έκδοση τίτλου ή τίτλων ιδιοκτησίας, είτε μετά από αίτηση προσώπου με συμφέρον στην ιδιοκτησία, είτε αυτεπάγγελα. Σε τέτοιες περιπτώσεις, ο Διευθυντής μπορεί να επιβάλει διοικητικό πρόστιμο στον ιδιοκτήτη που αμελεί να ενεργήσει αυτόβουλα.
3. Σε περίπτωση που η Οικοδομική Αρχή εκδώσει πιστοποιητικό έγκρισης με σημειώσεις ή πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων εργασιών, στον εκσυγχρονισμένο τίτλο ιδιοκτησίας μπορεί να καταγραφεί σημείωση παρατυπιών ή και απαγόρευση μεταβίβασης του ακινήτου, ανάλογα με την περίπτωση. Αναπόφευκτα, οι σημειώσεις αυτές επηρεάζουν και την αξία των οικοδομών.
4. Η εγγραφή σημείωσης ή απαγόρευσης μπορεί να διαγραφεί σε μεταγενέστερο στάδιο σε περίπτωση νομιμοποίησης ή άρσης της παρατυπίας της οικοδομής.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΗ ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Το περιεχόμενο του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου δεν υποκαθιστά τα κείμενα του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικού) Νόμου του 2011, του περί Ρύθμισης Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικού) Νόμου του 2011 και του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) (Τροποποιητικού) Νόμου του 2011. Σε περίπτωση αντίφασης μεταξύ του κειμένου του παρόντος Δελτίου και των ανωτέρω Νομοθεσιών, υπερισχύουν οι πρόνοιες των Νομοθεσιών.

ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΜΝΗΣΤΙΑΣ 30.04.2011