

ΝΟΜΟΣ ΠΟΥ ΤΡΟΠΟΠΟΙΕΙ ΤΟΝ ΠΕΡΙ ΡΥΘΜΙΣΕΩΣ ΟΔΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ
ΝΟΜΟ

Η Βουλή των Αντιπροσώπων ψηφίζει ως ακολούθως:

Συνοπτικός τίτλος.	1. Ο παρών Νόμος θα αναφέρεται ως ο περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικός) Νόμος του 2011 και θα διαβάζεται μαζί με τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο (που στο
Κεφ. 96.	εξής θα αναφέρεται ως «ο βασικός νόμος»).
14 του 1959	
67 του 1963	
6 του 1964	
65 του 1964	
12 του 1969	
38 του 1969	
13 του 1974	
28 του 1974	
24 του 1978	
25 του 1979	
80 του 1982	
15 του 1983	
9 του 1986	
115 του 1986	
199 του 1986	
53 του 1987	
87 του 1987	
316 του 1987	
108 του 1988	
243 του 1988	
122 του 1990	
97(I) του 1992	
45(I) του 1994	

14(I) του 1996
52(I) του 1996
37(I) του 1997
72(I) του 1997
71(I) του 1998
35(I) του 1999
61(I) του 1999
81(I) του 1999
57(I) του 2000
66(I) του 2000
73(I) του 2000
126(I) του 2000
157(I) του 2000
26(I) του 2002
33(I) του 2002
202(I) του 2002
101(I) του 2006
21(I) του 2008
32(I) του 2008.

Τροποποίηση
του άρθρου 2
του βασικού
νόμου.

2. Το άρθρο 2 του βασικού νόμου τροποποιείται ως ακολούθως:

(α) Με την προσθήκη σ' αυτό στην κατάλληλη αλφαβητική σειρά, του ακόλουθου νέου όρου και του ορισμού του:

«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» και

- (β) με την αντικατάσταση της τελείας στο τέλος του ορισμού του όρου «οδός» που περιλαμβάνεται σ' αυτό με άνω και κάτω τελεία και την προσθήκη, αμέσως μετά, της ακόλουθης επιφύλαξης:

«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.».

Τροποποίηση του άρθρου 3 του βασικού νόμου.

3. Το άρθρο 3 του βασικού νόμου τροποποιείται με την προσθήκη, αμέσως μετά το εδάφιο (1) αυτού, του ακόλουθου νέου εδαφίου (1Α):

«(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.».

Αντικατάσταση
του άρθρου 4
του βασικού
νόμου.

4. Το άρθρο 4 του βασικού νόμου αντικαθίσταται από το ακόλουθο νέο άρθρο 4:

«Προϋποθέσεις 4. (1) Ουδεμία άδεια εκδίδεται σύμφωνα με το έκδοσης άδειας άρθρο 3, εκτός αν η αρμόδια αρχή ικανοποιείται δυνάμει του ότι αυτή αφορά εργασία, για την οποία άρθρου 3. 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 90 του 1972 χορηγείται με βάση τον περί Πολεοδομίας και 56 του 1982 Χωροταξίας Νόμο του 1972, όπως αυτός 7 του 1990 εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται. 28 του 1991 91(I) του 1992 55(I) του 1993 72(I) του 1998 59(I) του 1999 142(I) του 1999 241(I) του 2002 29(I) του 2005 135(I) του 2006 11(I) του 2007 46(I) του 2011.

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 ουσιωδώς οι ανέσεις επαπτόμενων ιδιοκτησιών ή ιδιοκτησιών στην περιοχή της οικοδομής.».

Τροποποίηση
του άρθρου 5
του βασικού
νόμου.

5. Το άρθρο 5 του βασικού νόμου τροποποιείται ως ακολούθως:

- (α) Με την αντικατάσταση της επιφύλαξης του εδαφίου (1) αυτού με την ακόλουθη νέα επιφύλαξη:

«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.» και

(β) με την αντικατάσταση στο εδάφιο (4) αυτού, των λέξεων «ενός έτους» (πρώτη γραμμή), με τις λέξεις «δύο ετών».

Τροποποίηση του άρθρου 9Α του βασικού νόμου.

6. Το άρθρο 9Α του βασικού νόμου τροποποιείται με την προσθήκη σ' αυτό του ακόλουθου νέου εδαφίου ως εδάφιο (1) και με την αναρίθμηση των υφιστάμενων εδαφίων (1) μέχρι (5) αυτού σε εδάφια (2) μέχρι (6), αντίστοιχα:

«(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.».

Αντικατάσταση του άρθρου 10

7. Το άρθρο 10 του βασικού νόμου αντικαθίσταται από το ακόλουθο νέο άρθρο 10:

του βασικού νόμου.

«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.

(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.».

Προσθήκη νέων άρθρων 10Α, 10Β, 10Γ, 10Δ και 10Ε στο βασικό νόμο.

8. Ο βασικός νόμος τροποποιείται με την προσθήκη, αμέσως μετά το άρθρο 10 αυτού, των ακόλουθων νέων άρθρων 10Α, 10Β, 10Γ, 10Δ και 10Ε:

«Διοικητικό πρόστιμο.

10Α. (1) Σε περίπτωση που η αρμόδια αρχή διαπιστώσει ότι ο κάτοχος άδειας δεν μεριμνά για την υποβολή της αίτησης κατά παράβαση του εδαφίου (2) του άρθρου 10, η αρμόδια αρχή μπορεί να επιβάλλει σε τέτοιο πρόσωπο διοικητικό πρόστιμο που δεν υπερβαίνει τα χίλια ευρώ, για κάθε μήνα της καθυστέρησης, ανεξάρτητα από το αν συντρέχει περίπτωση ποινικής ευθύνης δυνάμει του παρόντος Νόμου ή άλλου νόμου ή κανονισμών.

Νοείται ότι για υφιστάμενη οικοδομή, όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 10Δ του

παρόντος Νόμου, η αρμόδια αρχή μπορεί να επιβάλει διοικητικό πρόστιμο σύμφωνα με το παρόν άρθρο, εφόσον δεν υποβληθεί η δήλωση πρόθεσης ή και η αίτηση που ορίζονται στο εδάφιο (2) του άρθρου 10Δ, μέσα στις καθοριζόμενες προθεσμίες.

(2) Προτού επιβάλει διοικητικό πρόστιμο η αρμόδια αρχή ειδοποιεί το επηρεαζόμενο πρόσωπο για την πρόθεσή της να επιβάλει το διοικητικό πρόστιμο, ενημερώνοντάς το για τους λόγους για τους οποίους προτίθεται να ενεργήσει τοιουτοτρόπως και παρέχοντας σε αυτό το δικαίωμα υποβολής παραστάσεων, μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία 15 ημερών από την ημέρα της ειδοποίησης.

(3) Η αρμόδια αρχή επιβάλλει διοικητικό πρόστιμο δυνάμει του εδαφίου (1) με γραπτή και αιτιολογημένη απόφασή της η οποία αποστέλλεται στο επηρεαζόμενο πρόσωπο και η οποία-

(α) καθορίζει την παράβαση·

(β) πληροφορεί το επηρεαζόμενο πρόσωπο περί του δικαιώματός του να προσβάλει την απόφαση-

(i) με ιεραρχική προσφυγή στον Υπουργό κατά το άρθρο 10Ε, και

(ii) με προσφυγή στο Ανώτατο Δικαστήριο κατά το Άρθρο 146 του Συντάγματος

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

(4) Ο Υπουργός έχει εξουσία να καθορίζει με οδηγίες του τα ενδεικτικά κριτήρια υπολογισμού του ύψους επιβαλλόμενου δυνάμει του εδαφίου (1) διοικητικού προστίμου, χωρίς τούτο να περιορίζει τη διακριτική ευχέρεια της αρμόδιας αρχής να αποφασίζει ελεύθερα περί του ύψους του επιβαλλόμενου διοικητικού προστίμου, με βάση τα κατά περίπτωση πραγματικά περιστατικά.

Πιστοποιητικό έγκρισης με σημειώσεις.

10B. (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 αυτεπάγγελα, 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.

Πιστοποιητικό μη εξουσιοδοτημένων 10Γ. (1) Χωρίς επηρεασμό των διατάξεων του άρθρου 10 του παρόντος Νόμου, μετά τη

εργασιών.

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 αυτεπάγγελα, 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 και μεταφέρεται στους νέους ιδιοκτήτες.

(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 Κεφ. 232. 50 του 1970 (Ειδική Εκτέλεση) Νόμου, όπως αυτός 96 του 1972 εκάστοτε τροποποιείται ή αντικαθίσταται, μετά 51(I) του 1995 από δικαστικό διάταγμα, αναγκαστική 96(I) του 1997. εκτέλεση, εκποίηση συνεπεία υποθήκης ή άλλου ασφαλιστικού μέτρου.

Προσωρινές διατάξεις αναφορικά με την έκδοση πιστοποιητικού έγκρισης για

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

παρατυπίες σε
υφιστάμενη
οικοδομή ή σε υπό
δημιουργία
οικόπεδο.

Παράρτημα.

του κατόχου της άδειας ή οποιουδήποτε
προσώπου έχει συμφέρον στην οικοδομή ή
στο διαχωρισμό, ή αυτεπάγγελτα, να εκδώσει
πιστοποιητικό έγκρισης έστω και αν υπάρχουν
παρατυπίες σε υφιστάμενη οικοδομή ή σε υπό
δημιουργία οικόπεδο, νοουμένου ότι οι
παρατυπίες περιλαμβάνονται στο Παράρτημα,
ύστερα από γνωμάτευση της Επιτροπής:

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 μέσα σε περίοδο τριών ετών
από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του
47 του 2011. περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών
(Τροποποιητικού) Νόμου του 2011,
νοουμένου ότι σχετική δήλωση πρόθεσης για
την υποβολή της αίτησης υποβάλλεται στον
Υπουργό μέσα σε περίοδο έξι μηνών από την
πιο πάνω αναφερόμενη ημερομηνία, μαζί με
ένορκη δήλωση προσώπου που κατέχει τα
αναγκαία προσόντα και είναι εγγεγραμμένο
στο Επιστημονικό Τεχνικό Επιμελητήριο
Κύπρου, με την οποία βεβαιούται ότι η
οικοδομή ή ο διαχωρισμός για την/τον

οποία/οποίο υποβάλλεται η δήλωση, είναι υφιστάμενα .

(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 αυτεπάγγελτα δύναται να απαιτήσει από τον κάτοχο της άδειας ή από οποιοδήποτε πρόσωπο έχει συμφέρον στην οικοδομή ή στο υπό δημιουργία οικόπεδο όπως προσκομιστούν οποιαδήποτε από τα ανωτέρω έγγραφα.

(4) Αίτηση που υποβάλλεται σύμφωνα με το παρόν άρθρο, συνοδευόμενη από όλα τα αναγκαία έγγραφα που αναφέρονται στο εδάφιο (3), μαζί με πλήρη έκθεση γεγονότων που ετοιμάζεται από την αρμόδια αρχή αποστέλλονται για μελέτη στην Επιτροπή:

Νοείται ότι η Επιτροπή είναι δυνατό 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 εφαπτόμενων ιδιοκτησιών ή άλλων μονάδων της οικοδομής ή άλλων οικοπέδων του διαχωρισμού, που ενδεχομένως επηρεάζονται από την απόφαση της ή και οποιεσδήποτε παραστάσεις έχουν υποβληθεί σε σχέση με την αίτηση.

(5) Ο Υπουργός ορίζει τριμελή Επιτροπή για μελέτη και λήψη απόφασης σε σχέση με αίτηση που υποβάλλεται σύμφωνα με το παρόν άρθρο, η οποία αποτελείται από -

- (α) το Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών ή εκπρόσωπο του, ως Πρόεδρο,
- (β) το Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ή εκπρόσωπο του και εκπρόσωπο του Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου έπειτα από συνεννόηση με την Ένωση Δήμων Κύπρου και την Ένωση Κοινοτήτων Κύπρου, ως μέλη:

Νοείται ότι ο Υπουργός είναι δυνατό να διορίζει περισσότερες της μιας Επιτροπές και να ορίζει τη γεωγραφική περιοχή στην οποία κάθε Επιτροπή ασκεί τις αρμοδιότητες που αναφέρονται στο παρόν άρθρο.

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

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

(8) Ο Πρόεδρος ή μέλος της Επιτροπής που έχει ουσιαστικό προσωπικό συμφέρον που

σχετίζεται με θέμα που εξετάζεται από την Επιτροπή οφείλει να γνωστοποιήσει σε αυτή το συμφέρον του και να μη λάβει μέρος σε συνεδρία της, όταν θα συζητείται το θέμα. Για τις περιπτώσεις αυτές, ο Υπουργός ορίζει άλλο πρόσωπο προς αντικατάσταση του Προέδρου ή μέλους της Επιτροπής.

(9) Η Επιτροπή αποφασίζει αναφορικά με την αίτηση και διαμορφώνει γνωμάτευση προς την αρμόδια αρχή, 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 εφαπτόμενων 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, μετά τη λήψη της γνωμάτευσης-

(α) σε περίπτωση που η γνωμάτευση είναι θετική ως προς την παραχώρηση πιστοποιητικού έγκρισης, εκδίδει το εν λόγω πιστοποιητικό, αλλά δύναται να επιβάλει πρόσθετους όρους που δεν

αφορούν θέματα που καλύπτονται από τη γνωμάτευση.

- (β) σε περίπτωση που η γνωμάτευση είναι αρνητική, δεσμεύεται από αυτή:

Νοείται ότι κάθε γνωμάτευση της Επιτροπής δημοσιοποιείται από την αρμόδια αρχή στο διαδικτυακό της τόπο.

- (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.

Παράρτημα.

(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 την αξία 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 Επιτροπή με βάση γενικές εκτιμήσεις κατά περιοχή και χρήση που ετοιμάζει ο Διευθυντής Κτηματολογίου και 47(I) του 2011. Χωρομετρίας για τους σκοπούς του περι 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.

(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, χωρίς να απαιτείται γνωμάτευση της Επιτροπής, 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 Κεφ. 224. περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, 3 του 1960 Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος.

78 ΤΟΥ 1965
10 ΤΟΥ 1966
75 ΤΟΥ 1968
51 ΤΟΥ 1971
2 ΤΟΥ 1978
16 ΤΟΥ 1980
23 ΤΟΥ 1982
68 ΤΟΥ 1984
82 ΤΟΥ 1984
86 ΤΟΥ 1985
189 ΤΟΥ 1986
12 ΤΟΥ 1987
74 ΤΟΥ 1988
117 ΤΟΥ 1988
43 ΤΟΥ 1990
65 ΤΟΥ 1990
30(I) ΤΟΥ 1992
90(I) ΤΟΥ 1992
6(I) ΤΟΥ 1993
58(I) ΤΟΥ 1994
40(I) ΤΟΥ 1996
31(I) ΤΟΥ 1998
144(I) ΤΟΥ 1999
123(I) ΤΟΥ 2001
57(I) ΤΟΥ 2005
5(I) ΤΟΥ 2006
55(I) ΤΟΥ 2006
136(I) ΤΟΥ 2006
120(I) ΤΟΥ 2007
121(I) ΤΟΥ 2007
150(I) ΤΟΥ 2007

165(I) του 2007
27(I) του 2010
61(I) του 2010
82(I) του 2010
83(I) του 2010
48(II) του 2011.

“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” σημαίνει την Επιτροπή που

ορίζεται από τον Υπουργό με βάση τις διατάξεις του εδαφίου (5) του παρόντος άρθρου·

“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 47(I) του 2011. 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 εξασφαλίσθηκε 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 47(I) του 2011. έναρξης της ισχύος του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικού) Νόμου του 2011.

Υποβολή και εξέταση ιεραρχικής προσφυγής.

10Ε. (1) Πρόσωπο που θεωρεί ότι η απόφαση της Επιτροπής 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 Επιτροπή και στην αρμόδια αρχή.».

Κατάργηση του άρθρου 16 του βασικού νόμου.

9. Το άρθρο 16 του βασικού νόμου καταργείται.

Τροποποίηση

10. Η παράγραφος (α) του εδαφίου (1) του άρθρου 20 του βασικού

του άρθρου 20 νόμου τροποποιείται με την αντικατάσταση σ' αυτή του αριθμού του βασικού «10» με τους αριθμούς και τη λέξη «10(1) και 10(2)». νόμου.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ
[Άρθρο 10Δ(1) και 10Δ(12)]

Παρατυπίες για τις οποίες είναι δυνατό να εκδοθεί θετική γνωμάτευση από την Επιτροπή:

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 ουσιωδώς 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 ουσιωδώς 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.

Επίσημη
Εφημερίδα,
Παράρτημα
Τρίτο (I):
30.4.1999.

Νοείται περαιτέρω ότι, δεν είναι δυνατή η έκδοση θετικής γνωμάτευσης από την Επιτροπή 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.