

Ο περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικός) Νόμος του 2024 εκδίδεται με δημοσίευση στην Επίσημη Εφημερίδα της Κυπριακής Δημοκρατίας σύμφωνα με το Άρθρο 52 του Συντάγματος.

Αριθμός 89(Ι) του 2024

ΝΟΜΟΣ ΠΟΥ ΤΡΟΠΟΠΟΙΕΙ ΤΟΝ ΠΕΡΙ ΡΥΘΜΙΣΕΩΣ ΟΔΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΝΟΜΟ

Η Βουλή των Αντιπροσώπων ψηφίζει ως ακολούθως:

Συνοπτικός
τίτλος.

Κεφ. 96.

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(Ι) του 1992
45(Ι) του 1994
14(Ι) του 1996
52(Ι) του 1996
37(Ι) του 1997
72(Ι) του 1997
71(Ι) του 1998
35(Ι) του 1999
61(Ι) του 1999
81(Ι) του 1999
57(Ι) του 2000
66(Ι) του 2000
73(Ι) του 2000
126(Ι) του 2000
157(Ι) του 2000
26(Ι) του 2002
33(Ι) του 2002
202(Ι) του 2002
101(Ι) του 2006
21(Ι) του 2008
32(Ι) του 2008
47(Ι) του 2011
77(Ι) του 2011
131(Ι) του 2011
152(Ι) του 2011
34(Ι) του 2012
149(Ι) του 2012
66(Ι) του 2013
40(Ι) του 2015
19(Ι) του 2016
111(Ι) του 2017
143(Ι) του 2017
143(Ι) του 2018

1. Ο παρών Νόμος θα αναφέρεται ως ο περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικός) Νόμος του 2024 και θα διαβάζεται μαζί με τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο (που στο εξής θα αναφέρεται ως «ο βασικός νόμος»).

17(Ι) του 2019
53(Ι) του 2021
132(Ι) του 2022
60(Ι) του 2023.

Τροποποίηση του
άρθρου 2
του βασικού
νόμου.

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

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

37(Ι) του 2022 «“τοπική αρχή” έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο
28(Ι) του 2023 αυτό στο άρθρο 2 του περί Επαρχιακών Οργανισμών
74(Ι) του 2023 Αυτοδιοίκησης Νόμου.»
35(Ι) του 2024
80(Ι) του 2024
86(Ι) του 2024.

- (β) με την αντικατάσταση των ορισμών των όρων «αρμόδια αρχή» και «Δήμος», με τους ακόλουθους ορισμούς, αντίστοιχα:

«“αρμόδια αρχή” σημαίνει τον Διευθυντή Αδειοδότησης της Ανάπτυξης εκάστου Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης, όπως ορίζεται στο άρθρο 2 του περί Επαρχιακών Οργανισμών Αυτοδιοίκησης Νόμου:

84(Ι) του 2023. Νοείται ότι, για την έκδοση άδειας, η οποία απαιτείται στο πλαίσιο της διαδικασίας αδειοδότησης έργου στρατηγικής ανάπτυξης, σύμφωνα με τις διατάξεις του περί της Διευκόλυνσης των Έργων Στρατηγικής Ανάπτυξης Νόμου, ως αρμόδια αρχή λογίζεται η καθοριζόμενη ή/και οι καθοριζόμενες ως τέτοιες αρχές, σύμφωνα με τις διατάξεις του περί της Διευκόλυνσης των Έργων Στρατηγικής Ανάπτυξης Νόμου:

124(Ι) του 2015 Νοείται περαιτέρω ότι, για την έκδοση άδειας, η οποία
107(Ι) του 2020 απαιτείται στο πλαίσιο της διαδικασίας αδειοδότησης,
192(Ι) του 2022. σύμφωνα με τις διατάξεις του περί της Λειτουργίας και του Ελέγχου Καζίνου Νόμου, ως αρμόδια αρχή λογίζεται η καθοριζόμενη αρχή, σύμφωνα με τις διατάξεις του περί της Λειτουργίας και του Ελέγχου Καζίνου Νόμου·

“Δήμος” έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο “δήμος” στο άρθρο 2 του περί Επαρχιακών Οργανισμών Αυτοδιοίκησης Νόμου·» και

- (γ) με την αντικατάσταση στον ορισμό του όρου «οδός» του σημείου της άνω και κάτω τελείας με το σημείο της άνω τελείας και τη διαγραφή, αμέσως μετά, της επιφύλαξης που ακολουθεί.

Τροποποίηση του
άρθρου 3
του βασικού
νόμου.

3. Το άρθρο 3 του βασικού νόμου τροποποιείται ως ακολούθως:

- (α) Με την προσθήκη, αμέσως μετά το εδάφιο (1B), του ακόλουθου νέου εδαφίου:

«(1Γ) Σε περίπτωση έργων που αφορούν τη διάνοιξη ή κατασκευή οδού ή τη διάνοιξη ή διαίρεση γης, κατόπιν έκδοσης άδειας δυνάμει των διατάξεων του παρόντος άρθρου, η αρμόδια αρχή δύναται να αναθέτει την παρακολούθηση της υλοποίησης του οδικού δικτύου τέτοιων έργων στην τοπική αρχή της περιοχής εντός της οποίας εμπίπτει το έργο και, σε περίπτωση που η τοπική αρχή αποδεχθεί την ανάθεση, η τοπική αρχή θεωρείται ότι ενεργεί εκ μέρους της αρμόδιας αρχής και ότι έχει εξουσία, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Νόμου και τους δυνάμει αυτού εκδοθέντες Κανονισμούς, να ασκεί γενική εποπτεία, να προβαίνει σε υποδείξεις και να υποβάλλει απαιτήσεις προς τον ιδιοκτήτη του έργου ή/και τον επιβλέποντα μηχανικό, αναφορικά με τη διόρθωση κατασκευαστικών λαθών ή αστοχιών ή/και τη διεξαγωγή ελέγχων ποιότητας

υλικών ή/και την προσκόμιση εγγράφων, βεβαιώσεων και πιστοποιητικών, με σκοπό τη διασφάλιση της τήρησης των όρων της άδειας και των τεχνικών προδιαγραφών υλοποίησης του οδικού δικτύου του έργου:

Νοείται ότι, η παρακολούθηση της υλοποίησης του έργου από την αρμόδια αρχή ή την τοπική αρχή, δεν απαλλάσσει τον επιβλέποντα μηχανικό από τις ευθύνες και υποχρεώσεις αυτού, όπως καθορίζονται στις διατάξεις του παρόντος Νόμου και στους δυνάμει αυτού εκδοθέντες Κανονισμούς.»

(β) με την αντικατάσταση του εδαφίου (2), με το ακόλουθο εδάφιο:

«(2) Ο Διευθυντής Αδειοδότησης της Ανάπτυξης του εκάστοτε Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης ή οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο είναι εξουσιοδοτημένο από αυτόν έχει κατά τεκμήριο εξουσία να εκδίδει οποιαδήποτε άδεια, γνωστοποίηση ή άλλη πράξη ή έγγραφο ως η αρμόδια αρχή για την εξουσία αυτή δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου και ο Υπουργός συντονίζει τις αρμόδιες αρχές, για την ομοιόμορφη εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος Νόμου:

Νοείται ότι, ο Διευθυντής Αδειοδότησης της Ανάπτυξης του εκάστοτε Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης δύναται να εκχωρεί τις εξουσίες που έχει ως αρμόδια αρχή, κατά τα οριζόμενα στον παρόντα Νόμο, στον Προϊστάμενο του Τομέα Οικοδομικής Αδειοδότησης του εκάστοτε Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του περί Επαρχιακών Οργανισμών Αυτοδιοίκησης Νόμου, στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (α) Για οικιστική ανάπτυξη μέχρι δύο (2) μονάδες κατοικίας ή/και μέχρι τέσσερεις (4) μονάδες κατοικίας ή/και μέχρι δώδεκα (12) κατοικίες σε σειρά ή/και μέχρι είκοσι (20) διαμερίσματα σε πολυκατοικία, καθώς και για προσθήκες ή/και μετατροπές στις εν λόγω αναπτύξεις·
- (β) για εμπορική ή/και γραφειακή ή/και μεικτή οικιστική με εμπορική ή/και γραφειακή ανάπτυξη, συνολικού ωφέλιμου εμβαδού μέχρι χίλια (1000) τετραγωνικά μέτρα· και

(γ) με τη διαγραφή των εδαφίων (3), (4) και (5).

Τροποποίηση του άρθρου 6 του βασικού νόμου.

4. Το άρθρο 6 του βασικού νόμου αντικαθίσταται από το ακόλουθο άρθρο:

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

6.-(1) Το Δημοτικό Συμβούλιο σε περιοχή Δήμου ή ο Έπαρχος σε περιοχή η οποία δεν είναι περιοχή Δήμου, κατά τη χορήγηση άδειας για διάνοιξη οδού δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 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 τέτοιο ποσό χρημάτων, όπως σύμφωνα με τη γνώμη του Δημοτικού Συμβουλίου ή του Επάρχου, ανάλογα με την περίπτωση, θα ήταν το μερίδιο του κατόχου της άδειας που αναλογεί στην υπολογιζόμενη δαπάνη κατασκευής της οδού ως συνόλου, αφού ληφθεί υπόψη το μήκος της πρόσωσης της ιδιοκτησίας αυτού που συνορεύει με την οδό αυτή.

(2) Κάθε ποσό χρημάτων που κατατίθεται στον Δήμο ή στον οικείο Έπαρχο, ανάλογα με την περίπτωση, όπως προβλέπεται στο εδάφιο (1), χρησιμοποιείται από αυτούς για την κατασκευή της οδού σχετικά με την οποία έγινε η κατάθεση αυτή.»

Τροποποίηση του άρθρου 12 του βασικού νόμου.

5. Το άρθρο 12 του βασικού νόμου τροποποιείται ως ακολούθως:

- (α) Με την προσθήκη στο εδάφιο (1), αμέσως μετά τη φράση «αρμόδια αρχή δύναται,» (δεύτερη γραμμή), των λέξεων «με τη σύμφωνη γνώμη της τοπικής αρχής,»· και
- (β) με την προσθήκη στο εδάφιο (2), αμέσως μετά τη φράση «καταθέτει τα σχέδια αυτά στο γραφείο της» (δεύτερη και τρίτη γραμμή), των λέξεων «και στο γραφείο της τοπικής αρχής».

Τροποποίηση του άρθρου 15B του βασικού νόμου.

6. Το άρθρο 15B του βασικού νόμου τροποποιείται με την αντικατάσταση στο τέλος της επιφύλαξης του εδαφίου (3) του σημείου της τελείας με το σημείο της άνω και κάτω τελείας και την προσθήκη, αμέσως μετά, της ακόλουθης νέας επιφύλαξης:

«Νοείται περαιτέρω ότι, σε περίπτωση που εντοπιστεί από την τοπική αρχή επικίνδυνη οικοδομή, η οποία βρίσκεται στην περιοχή της αρμοδιότητάς της, η τοπική αρχή οφείλει να ενημερώσει άμεσα την αρμόδια αρχή.».

Κατάργηση του άρθρου 17 του βασικού νόμου.

7. Το άρθρο 17 του βασικού νόμου καταργείται.

Τροποποίηση του βασικού νόμου με την προσθήκη του νέου άρθρου 30.

8. Ο βασικός νόμος τροποποιείται με την προσθήκη, αμέσως μετά το άρθρο 29, του ακόλουθου νέου άρθρου:

«Μεταβατικές διατάξεις.

89(Ι) του 2024. 30.-(1) Για σκοπούς εφαρμογής των διατάξεων του παρόντος Νόμου που αφορούν τις επικίνδυνες οικοδομές και τις δυνητικά επικίνδυνες οικοδομές, αρμόδια αρχή μέχρι την 30^ή Σεπτεμβρίου 2024 αποτελεί η αρμόδια αρχή που υφίστατο πριν από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικού) Νόμου του 2024, ήτοι το οικείο Δημοτικό Συμβούλιο, το καθορισθέν Κοινοτικό Συμβούλιο ή ο Έπαρχος, ανάλογα με την περίπτωση.

89(Ι) του 2024. (2) Αιτήσεις για τις οποίες κατά την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικού) Νόμου του 2024 δεν ολοκληρώθηκε η διαδικασία εξέτασης ή/και έκδοσης άδειας ή πιστοποιητικού, μετά την έναρξη της ισχύος αυτού, διεκπεραιώνονται από την οικεία αρμόδια αρχή, όπως καθορίζεται στο άρθρο 3.

89(Ι) του 2024. (3) Οποιαδήποτε αρχεία ή/και μητρώα αφορούν διαδικασία αδειοδότησης και τα οποία βρίσκονται στην κατοχή αρμόδιας αρχής που υφίστατο πριν από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του περί Ρυθμίσεων Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικού) Νόμου του 2024, με την έναρξη ισχύος του εν λόγω Νόμου μεταφέρονται στην κατοχή της οικείας αρμόδιας αρχής, όπως καθορίζεται στο άρθρο 3, ως ακολούθως:

(α) Τα αρχεία ή/και μητρώα που αφορούν αιτήσεις για τις οποίες, κατά την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του εν λόγω Νόμου, δεν ολοκληρώθηκε η εξέταση ή/και η διαδικασία έκδοσης άδειας ή πιστοποιητικού μεταφέρονται στην κατοχή της οικείας αρμόδιας αρχής το αργότερο μέχρι την 1η Ιουλίου 2024.

(β) τα υπόλοιπα αρχεία ή/και μητρώα μεταφέρονται στην κατοχή της αρμόδιας αρχής το αργότερο μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου 2024.

(γ) η αρμόδια αρχή που υφίστατο πριν από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του εν λόγω Νόμου οφείλει να συνεργάζεται και να παρέχει άμεση υποστήριξη στην οικεία αρμόδια αρχή, ως αυτή ορίζεται στο άρθρο 3, και, εάν απαιτηθεί οποιοδήποτε αρχείο ή/και μητρώο πριν από την 31^η Δεκεμβρίου 2024, αυτό προσκομίζεται αμέσως στην οικεία αρμόδια αρχή.

89(Ι) του 2024. (4) Οποιαδήποτε δικαστική ή άλλη διαδικασία ή/και αγωγή εκκρεμούσα ή/και δημιουργηθείσα ή/και αφορώσα σε ζήτημα το οποίο ηγέρθη πριν από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του περί

Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικού) Νόμου του 2024 συνεχίζεται ή/και ασκείται από την οικεία αρμόδια αρχή, ανάλογα με την περίπτωση, ως κατά νόμο διάδοχη αρχή, όπως καθορίζεται στο άρθρο 3.

89(Ι) του 2024. (5) Τηρουμένων των διατάξεων του εδαφίου (3), οποιαδήποτε υποχρέωση προκύπτει σε σχέση με εκκρεμούσα δικαστική ή άλλη συναφή διαδικασία, κατά την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικού) Νόμου του 2024 και εφεξής, λογίζεται ως υποχρέωση της οικείας αρμόδιας αρχής, ως κατά νόμο διάδοχος αρχής, όπως καθορίζεται στο άρθρο 3, και οποιαδήποτε προβλεπόμενη θεραπεία εκτελείται εναντίον αυτής.».

Έναρξη της ισχύος του παρόντος Νόμου.

9. Ο παρών Νόμος τίθεται σε ισχύ την 1η Ιουλίου 2024.