

23.01.065.005

23.01.065.006

ΕΙΣΗΓΗΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Νομοσχέδια με τίτλο: «Ο περί Αστικών Ζωνών Ανάπτυξης (Αστικός Αναδασμός) και Συναφών Θεμάτων Νόμος του 2023» και «Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικός) Νόμος του 2023»

Πρόκειται για νέο νομοσχέδιο με τον τίτλο: «Ο περί Αστικών Ζωνών Ανάπτυξης (Αστικός Αναδασμός) και Συναφών Θεμάτων Νόμος του 2023». Με αυτό επιδιώκεται η εγκαθίδρυση και λειτουργία μηχανισμού και διαδικασίας για την ενοποίηση, διαχείριση και αναδιανομή ακίνητης ιδιοκτησίας που βρίσκεται σε Ζώνες Ανάπτυξης με στόχο την πολεοδομική ενεργοποίησή της. Αποβλέπει, μεταξύ άλλων, στη δημιουργία και προσφορά γης έτοιμης για ανάπτυξη και στη διασφάλιση των αναγκαίων χώρων δημόσιας χρήσης και χώρων για κοινωφελείς σκοπούς, στην αναδιοργάνωση των ιδιοκτησιών μέσα σε Ζώνες Ανάπτυξης, στην ορθολογική χωροθέτηση χρήσεων μεγάλης κλίμακας στην περιοχή του Σχεδίου Αστικού Αναδασμού και στην αποκατάσταση και δραστηριοποίηση περιοχών μετά από φυσικές ή ανθρωπογενείς καταστροφές.

2. Η αναγκαιότητα εισαγωγής του εργαλείου Αστικού Αναδασμού στην Κυπριακή νομοθεσία πηγάζει, μεταξύ άλλων, μέσα από τη μειωμένη αξιοποίηση περικόλειστων περιοχών σε περιοχές εντός ζωνών ανάπτυξης και τις πιέσεις για επέκταση των ζωνών ανάπτυξης, με συνεπακόλουθες αρνητικές επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον και τη βιοποικιλότητα, καθώς επίσης τη μη ορθολογιστική ανάπτυξη και διαχείριση υποδομών και υπηρεσιών (όπως για παράδειγμα τη μη κατασκευή δρόμων, πεζοδρομίων, πάρκων, αποχετευτικών συστημάτων, τον ελλιπή οδικό φωτισμό).

3. Με το προτεινόμενο νομοσχέδιο δίνεται η δυνατότητα για ορθολογιστικό και οικονομικό πολεοδομικό σχεδιασμό περιοχών εντός Ζωνών Ανάπτυξης, προωθώντας το μοντέλο της συμπαγούς ανάπτυξης και περιορίζοντας τις πιέσεις καθορισμού πρόσθετων Ζωνών Ανάπτυξης. Ο Αστικός Αναδασμός συμβάλλει, μεταξύ άλλων, στην επίλυση περιβαλλοντικών ζητημάτων, στον περιορισμό της αστικής εξάπλωσης, στην αντιμετώπιση των επιπτώσεων της κλιματικής αλλαγής, στη διασφάλιση ενιαίων οργανωμένων δημόσιων χώρων, στην ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών και στην αύξηση της προσφοράς οικοπέδων σε διαστάσεις, σχήμα και μέγεθος ανάλογα με την επιδιωκόμενη χρήση.

4. Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα πιο πάνω, το προτεινόμενο νομοσχέδιο εισάγει τις απαραίτητες διαδικασίες για τη διενέργεια μιας ορθολογιστικής προσέγγισης, με σκοπό την πολεοδομική ενεργοποίηση μιας συγκεκριμένης περιοχής με ορθή διαχείριση και αξιοποίηση της γης, επιλύοντας ταυτόχρονα τα ιδιοκτησιακά και δομικά προβλήματα της περιοχής αυτής, προς όφελος των ιδιοκτητών τους αλλά και γενικότερα του δημόσιου συμφέροντος. Ειδικότερα, στο προτεινόμενο νομοσχέδιο προβλέπονται τρεις τρόποι ενεργοποίησης της διαδικασίας εφαρμογής του Αστικού Αναδασμού, (1) με την υποβολή αίτησης από τους ιδιοκτήτες, (2) με τη συγκατάθεση της πλειοψηφίας των ιδιοκτητών και τη συναίνεση της αρμόδιας τοπικής αρχής και (3) με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου αναγκαστικά (άρθρο 5).

5. Η ενεργοποίηση των μέτρων εφαρμογής Αστικού Αναδασμού πραγματοποιείται μέσω αιτήματος προς τον Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών (άρθρο 7). Η διαδικασία, μετά την υποβολή του αιτήματος, διαλαμβάνει: χρόνο διαβούλευσης μεταξύ Τμημάτων/ Φορέων/ Οργανισμών, ετοιμασία προκαταρκτικού σχεδίου αναδασμού, πολεοδομικού ρυμοτομικού σχεδίου, καταλόγου ιδιοκτητών, εκτιμήσεων, υποβολή ενστάσεων, εξέταση ενστάσεων και ιεραρχικών προσφυγών, ετοιμασία σχεδίου αναδιανομής, εκπόνηση κατασκευαστικών σχεδίων, εκτέλεση έργων υποδομής, ενημέρωση κτηματολογικών μητρώων, εμπραγμάτων βαρών και έκδοση ξεχωριστών τίτλων (άρθρα 14-29).

6. Το εποπτικό όργανο κάθε έργου Αστικού Αναδασμού είναι η Επιτροπή Αστικού Αναδασμού, η οποία καθιερύεται σύμφωνα με τα άρθρα 8-10 και, μεταξύ άλλων, εισηγείται στον Γενικό Διευθυντή ποιος θα αναλάβει τον ρόλο του Φορέα Υλοποίησης του Έργου. Είναι, επίσης, υπεύθυνη για την εξασφάλιση της συγκατάθεσης των ιδιοκτητών (άρθρο 18) και για τον συντονισμό, τον προγραμματισμό και τον καθορισμό χρονοδιαγράμματος με βάση το οποίο τα διάφορα Τμήματα/ Φορείς/ Οργανισμοί, συμμετέχουν στην εφαρμογή του εκάστοτε Σχεδίου Αστικού Αναδασμού (άρθρο 19).

7. Με τη δημοσίευση σχετικής γνωστοποίησης για εφαρμογή Σχεδίου Αστικού Αναδασμού, είτε δυνάμει της συγκατάθεσης της πλειοψηφίας των ιδιοκτητών (άρθρο 18) είτε δυνάμει έγγραφης απόφασης τους και έκδοσης σχετικού Διατάγματος του Υπουργού Εσωτερικών (άρθρο 11) ή του Υπουργικού Συμβουλίου (άρθρο 30), δημιουργείται εκ του νόμου ένας Συνεταιρισμός και ένα συναφές Ταμείο με ξεχωριστή ονομασία και με μέλη υποχρεωτικά όλους τους ιδιοκτήτες της συγκεκριμένης περιοχής Αστικού Αναδασμού (άρθρα 31-33). Κάθε μέλος/ ιδιοκτήτης συμμετέχει στον Συνεταιρισμό με ποσοστό ανάλογο με την εκτιμημένη αξία της ιδιοκτησίας του (μετά την έγκριση του πολεοδομικού ρυμοτομικού σχεδίου), η οποία πραγματοποιείται με ουσιαστικό χρόνο την ημερομηνία δημοσίευσης του Υπουργικού Διατάγματος (άρθρα 16, 23 και 31). Στη συνέχεια, με ανάλογο ποσοστό αξίας, είναι δικαιούχος για τα νέα οικόπεδα που θα δημιουργηθούν. Η μέθοδος αυτή είναι απλή και προσφέρει την ασφάλεια και βεβαιότητα δικαίου η οποία σε μεγάλο βαθμό προσδίδει δίκαιες λύσεις (Παράρτημα – Αρχές που διέπονται και παράγοντες που λαμβάνονται υπόψη κατά την εκπόνηση και εκτέλεση του σχεδίου αναδιανομής).

8. Σημαντική συμβολή έχουν τα Τμήματα Πολεοδομίας και Οικήσεως και Κτηματολογίου και Χωρομετρίας σε κάθε περίπτωση εφαρμογής Αστικού Αναδασμού (άρθρο 19). Συγκεκριμένα:

- (α) Το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως ετοιμάζει το προκαταρκτικό σχέδιο αναδασμού (άρθρο 15), το οποίο είναι προϊόν διαβούλευσης με το Πολεοδομικό Συμβούλιο και με άλλους αρμόδιους φορείς, καθώς και το Πολεοδομικό Ρυμοτομικό Σχέδιο (άρθρα 20-21), το οποίο είναι ένα λεπτομερές σχέδιο που με αυτό καθορίζεται η διάταξη/ διαρρύθμιση των υποδομών και χρήσεων της συγκεκριμένης περιοχής (οικόπεδα, δημόσιοι δρόμοι/ πεζόδρομοι/ χώροι στάθμευσης, ανοικτοί δημόσιοι χώροι/ πλατείες, δημόσιοι χώροι πρασίνου, χώροι για κοινωνικό εξοπλισμό, άλλοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι).
- (β) Το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ετοιμάζει τον κατάλογο ιδιοκτητών (άρθρο 17), τις εκτιμήσεις ακινήτων (άρθρα 22-24) και το σχέδιο αναδιανομής (άρθρα 25-27), διαβουλεύεται με τους ιδιοκτήτες, καθώς επίσης μεριμνά για την ενημέρωση των μητρώων εγγραφής και την έκδοση των ξεχωριστών τίτλων στους ιδιοκτήτες (άρθρο 29).

9. Ο Φορέας Υλοποίησης του έργου, δύναται να είναι η Αρχή Τοπικής Αυτοδιοίκησης της διοικητικής περιοχής, ή άλλος Οργανισμός Δημοσίου Δικαίου (άρθρο 7). Ο Φορέας Υλοποίησης του έργου, ως ο αποκλειστικός διαχειριστής των υποθέσεων του Συνεταιρισμού των ιδιοκτητών της περιοχής Αστικού Αναδάσμου, διαχειρίζεται και αποφασίζει προς όφελος του Συνεταιρισμού όλες τις οικονομικές δοσοληψίες αυτού, συμπεριλαμβανομένων δανείων, δαπανών και εισπράξεων, που είναι αναγκαίες για την υλοποίηση και ολοκλήρωση του εκάστου έργου. Επίσης, ο Φορέας Υλοποίησης του έργου μεριμνά για την εκπόνηση των κατασκευαστικών σχεδίων και την εκτέλεση των έργων υποδομής που προνοούνται στο Πολεοδομικό Ρυμοτομικό Σχέδιο με όλα τα αναγκαία δίκτυα ή/ και άλλα έργα υποδομής, με δυνατότητα ανάθεσης του συνόλου ή μέρους των πιο πάνω εργασιών, υπό την εποπτεία του (άρθρο 28).

10. Το προτεινόμενο νομοσχέδιο εισάγει τα άρθρα 36-38 που διαλαμβάνουν τις διεργασίες για τις δαπάνες και υποχρεώσεις που θα προκύψουν για την υλοποίηση και ολοκλήρωση του Σχεδίου Αστικού Αναδάσμου, οι οποίες επιμερίζονται και βαρύνουν τα μέλη του Συνεταιρισμού κατά το ποσοστό συμμετοχής τους. Η διάρκεια του Συνεταιρισμού και του Ταμείου του, είναι τόσο όσο είναι αναγκαίο μέχρι την εκπλήρωση και εξόφληση κάθε υποχρέωσης ή και οφειλής του Συνεταιρισμού προς τρίτα πρόσωπα και προς τα μέλη του, και αντίστροφα (άρθρο 33).

11. Το προτεινόμενο νομοσχέδιο παραθέτει τα ένδικα μέσα στους ιδιοκτήτες, δηλαδή δίδει σε κάθε ιδιοκτήτη, στο κάθε στάδιο της διαδικασίας (όπως για παράδειγμα στην ετοιμασία του Πολεοδομικού Ρυμοτομικού Σχεδίου, στη δημοσίευση του καταλόγου ιδιοκτητών, στις εκτιμήσεις των επηρεαζόμενων ακινήτων και των υπό δημιουργία νέων οικοπέδων, στη δημοσίευση του καταλόγου δαπανών, καθώς και στο σχέδιο αναδιανομής), το δικαίωμα υποβολής ένστασης, ιεραρχικής προσφυγής στον Υπουργό Εσωτερικών, παραπομπής, καθώς και έφεσης στο Δικαστήριο.

12. Με την εισαγωγή του άρθρου 41 στο νομοσχέδιο, παρέχεται εξουσία στο Υπουργικό Συμβούλιο για τον καθορισμό ή τη ρύθμιση με συναφή δευτερογενή νομοθεσία (Κανονισμούς), θεμάτων που κρίνονται απαραίτητα για την ορθή και αποτελεσματική εφαρμογή των προνοιών του Νομοσχεδίου. Ειδικότερα, οι Κανονισμοί δύναται να προνοούν μεταξύ άλλων, τον καθορισμό κριτηρίων εξέτασης της αίτησης και εξαίρεσης τεμαχίων, τον τρόπο ενημέρωσης του κοινού και των ιδιοκτητών, τη χρηματική ροή και τους τρόπους διευκόλυνσης καταβολής των επιβαρύνσεων και οφειλών, τις διαδικασίες εξέτασης των ενστάσεων, τον καθορισμό τρόπου και ποσού αμοιβής για εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας σύμφωνα με το προτεινόμενο νομοσχέδιο, την επιβολή οποιονδήποτε όρων ή περιορισμών σχετικά με την ανάπτυξη, τον καθορισμό θεμάτων σχετικά με τις συνελεύσεις των ιδιοκτητών και των κριτηρίων δανειοδότησης από την Κυπριακή Δημοκρατία, καθώς και τον καθορισμό κριτηρίων και άλλων χαρακτηριστικών που πρέπει να κατέχει ο Φορέας Υλοποίησης του Έργου.

13. Η εφαρμογή προνοιών Αστικού Αναδάσμου στην εθνική νομοθεσία εντάσσεται ως Μεταρρύθμιση στο Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, το οποίο συστάθηκε για την αντιμετώπιση προκλήσεων που εντόπισε η Ευρωπαϊκή Επιτροπή και που αναδεικνύονται μέσα από τις Εκθέσεις Χώρας και τις Ανά Χώρα Συστάσεις. Η προσδοκώμενη νέα νομοθετική ρύθμιση, δίνει τη δυνατότητα θέσπισης ενός πλήρους πλαισίου εφαρμογής Αστικού Αναδάσμου, προς το δημόσιο συμφέρον και την προαγωγή του μοντέλου της συμπαγούς ανάπτυξης, με πολλαπλά κοινωνικά, περιβαλλοντικά και οικονομικά οφέλη, όπως την ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής και τη βελτίωση της ποιότητας ζωής, την προστασία της βιοποικιλότητας και την

εναρμόνιση με την Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία, τη δέσμη “Fit for 55” και τη φιλοσοφία του 15-Minute City.

14. Για την εφαρμογή του εν θέματι νομοσχεδίου, αιταιήθηκε η τροποποίηση του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου (Ν.90(Ι)/1972), σε σχέση με την συμπερίληψη προνοιών για τον καθορισμό Πολεοδομικού Ρυμοτομικού Σχεδίου.

15. Τα προτεινόμενα νομοσχέδια έτυχαν της δέουσας νομοτεχνικής επεξεργασίας από τον Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας, ο οποίος και υπέγραψε τη σχετική Αιτιολογική Έκθεση. Τα νομοσχέδια μαζί με αντίγραφο της Αιτιολογικής Έκθεσης καθώς του Ερωτηματολογίου Ανάλυσης Αντικτύπου επισυνάπτονται.

16. Το Υπουργικό Συμβούλιο, κατά τη συνεδρία του ημερομηνίας 29/11/2023, ενέκρινε τα συνημμένα νομοσχέδια και εξουσιοδότησε τον Υπουργό Εσωτερικών να τα καταθέσει στην Βουλή των Αντιπροσώπων για ψήφιση τους σε Νόμο. Αντίγραφο του Προσχεδίου της εν λόγω Απόφασης επισυνάπτεται.

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

7 Δεκεμβρίου 2023



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΥΠΟΥΡΓΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Αρ. Φακ.: Υ.Σ. 05.05.008
Αρ. Τηλ.: 22602850
Αρ. Φαξ.: 22663492
E-mail: gparaskeva@papd.mof.gov.cy

29 Νοεμβρίου 2023

Γενικό Διευθυντή
Υπουργείου Εσωτερικών,

Θέμα: Προσχέδιο Απόφασης με τίτλο: «Νομοσχέδια με τίτλο:

- α) Ο περί Αστικών Ζωνών Ανάπτυξης (Αστικός Αναδασμός)
Νόμος του 2023».
- β) Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικός)
Νόμος του 2023».

Έχω οδηγίες να αναφερθώ στο πιο πάνω θέμα και να σας διαβιβάσω, συνημμένα, Προσχέδιο της σχετικής Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου, η οποία λήφθηκε στη Συνεδρία του ημερ. 29.11.2023, για τις δικές σας ενέργειες.


(Γιώργος Παρασκευά)

για Γραμματέα
Υπουργικού Συμβουλίου

ΠΡΟΣΧΕΔΙΟ

Απόσπασμα από τα Πρακτικά της Συνεδρίας του Υπουργικού Συμβουλίου Ημερομηνίας 29/11/2023

Νομοσχέδια με τίτλο:

- α) Ο περί Αστικών Ζωνών Ανάπτυξης (Αστικός Αναδασμός) Νόμος του 2023».
- β) Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικός) Νόμος του 2023.

Αρ. Απόφασης

(Αρ. Πρότασης 1367/2023).

Το Συμβούλιο αποφάσισε:

- α) Να εγκρίνει:
 - i) Το νομοσχέδιο με τίτλο «Ο περί Αστικών Ζωνών Ανάπτυξης (Αστικός Αναδασμός) Νόμος του 2023», αντίγραφο του οποίου επισυνάπτεται στο Παράρτημα Β, της Πρότασης.
 - ii) Το νομοσχέδιο με τίτλο «Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικός) Νόμος του 2023», αντίγραφο του οποίου επισυνάπτεται στο Παράρτημα Γ, της Πρότασης.
- β) Να εξουσιοδοτήσει τον Υπουργό Εσωτερικών:
 - i) Να καταθέσει τα πιο πάνω νομοσχέδια, στη Βουλή των Αντιπροσώπων, για ψήφισή τους σε νόμους.
 - ii) Να επιφέρει, στα εν λόγω νομοσχέδια, οποιεσδήποτε τροποποιήσεις κρίνει σκόπιμες κατά το στάδιο της επεξεργασίας και συζήτησής τους στην Βουλή των



ΠΡΟΣΧΕΔΙΟ

Απόσπασμα από τα Πρακτικά της Συνεδρίας του Υπουργικού Συμβουλίου Ημερομηνίας 29/11/2023

Αντιπροσώπων, προ της ψήφισής τους, άνευ επαναφοράς τους στο Συμβούλιο.

2. Σκοπός του πιο πάνω νομοσχεδίου που αναφέρεται στην υποπαράγραφο (α)(i) πιο πάνω, είναι η εγκαθίδρυση και λειτουργία μηχανισμού και διαδικασίας για την ενοποίηση, διαχείριση και αναδιανομή ακίνητης ιδιοκτησίας που βρίσκεται εντός ζωνών ανάπτυξης, με απώτερο στόχο την πολεοδομική ενεργοποίησή της. Αποβλέπει, μεταξύ άλλων, στην προσφορά γης έτοιμης για ανάπτυξη και τη διασφάλιση των αναγκαίων χώρων δημόσιας χρήσης και χώρων για κοινωφελείς σκοπούς, στην αναδιοργάνωση των ιδιοκτησιών εντός των ζωνών ανάπτυξης, στην ορθολογική χωροθέτηση χρήσεων μεγάλης κλίμακας στην περιοχή του σχεδίου αστικού αναδασμού και στην αποκατάσταση και δραστηριοποίηση περιοχών, μετά από φυσικές ή ανθρώπινες καταστροφές.

3. Η αναγκαιότητα εισαγωγής του εργαλείου του αστικού αναδασμού στην κυπριακή νομοθεσία πηγάζει, μεταξύ άλλων, από τη μειωμένη αξιοποίηση περίκλειστων περιοχών σε περιοχές εντός ζωνών ανάπτυξης και τις πιέσεις για επέκτασή τους, με συνεπακόλουθες αρνητικές επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον και στη βιοποικιλότητα, παρόλο που ενδείκνυται να επιδιώκεται η ορθολογιστική ανάπτυξη και διαχείριση υποδομών και υπηρεσιών. Ο αστικός αναδασμός συμβάλλει στη μείωση της διάσπαρτης ανάπτυξης και της ανάγκης για μεμονωμένη κατοικία εκτός ορίων ανάπτυξης. Παράλληλα, το προτεινόμενο νομοσχέδιο στόχο έχει να επιλύσει μια σειρά προβλημάτων των ιδιοκτητών γης, οι οποίοι δεν μπορούν να αναπτύξουν τα τεμάχια τους, είτε επειδή είναι περίκλειστα, είτε λόγω εκτεταμένης διαίρεσης της ιδιοκτησίας στη μονάδα του ενός τεμαχίου, είτε λόγω άλλων επιβαρύνσεων που υφίστανται.

ΠΡΟΣΧΕΔΙΟ

Απόσπασμα από τα Πρακτικά της Συνεδρίας του Υπουργικού Συμβουλίου Ημερομηνίας 29/11/2023

4. Στο προτεινόμενο νομοσχέδιο προβλέπονται τρεις τρόποι ενεργοποίησης της διαδικασίας εφαρμογής του αστικού αναδασμού: είτε με υποβολή αίτησης από τους ιδιοκτήτες, είτε με τη συγκατάθεση της πλειοψηφίας των ιδιοκτητών και τη συναίνεση της αρμόδιας τοπικής αρχής, βάσει διατάγματος του Υπουργού Εσωτερικών, είτε αναγκαστικά, κατόπιν απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου. Σε κάθε περίπτωση που προκηρύσσεται αστικός αναδασμός, με τη δημοσίευση σχετικής γνωστοποίησης, συνίσταται παράλληλα ένας συνεταιρισμός και ένα συναφές ταμείο με τη δική τους επωνυμία, στην οποία μετέχουν υποχρεωτικά και δια του νόμου ως μέλη τους, όλοι οι ιδιοκτήτες ακίνητης ιδιοκτησίας, εντός της καθορισθείσας υπό αναδασμό περιοχής.

5. Η ενεργοποίηση των μέτρων εφαρμογής αστικού αναδασμού πραγματοποιείται μέσω αιτήματος προς τον Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών, ενώ ως εποπτικό όργανο κάθε έργου αστικού αναδασμού ορίζεται η οικεία Επιτροπή Αστικού Αναδασμού, η οποία συγκροτείται από τον Υπουργό Εσωτερικών, όπως ο νόμος ορίζει. Σημαντική συμβολή στο όλο εγχείρημα παρέχουν τα Τμήματα Πολεοδομίας και Οικήσεως και Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, στο πλαίσιο άσκησης των αρμοδιοτήτων τους, μέσω της εκπόνησης προκαταρκτικού σχεδίου αναδασμού και, στη συνέχεια, πολεοδομικού ρυμοτομικού σχεδίου και σχεδίου αναδιανομής, καθώς και μέσω του προσδιορισμού των εκτιμήσεων των ακινήτων, της ενημέρωσης των κτηματολογικών μητρώων και της, εν τέλει, έκδοσης ξεχωριστών τίτλων ιδιοκτησίας.

6. Επιπρόσθετα, προνοείται ο καθορισμός του φορέα υλοποίησης, ως αποκλειστικού διαχειριστή των υποθέσεων του συνεταιρισμού των ιδιοκτητών της εκάστοτε περιοχής αστικού αναδασμού, ο οποίος ασκεί



ΠΡΟΣΧΕΔΙΟ

Απόσπασμα από τα Πρακτικά της Συνεδρίας του Υπουργικού Συμβουλίου Ημερομηνίας 29/11/2023

αρμοδιότητες, μεταξύ άλλων, σε σχέση με την εκπόνηση των κατασκευαστικών σχεδίων και την εκτέλεση των έργων υποδομής.

7. Περαιτέρω, το προτεινόμενο νομοσχέδιο εισάγει πρόνοιες αναφορικά με τις δαπάνες και τις υποχρεώσεις που θα προκύψουν για την υλοποίηση και ολοκλήρωση του εκάστοτε σχεδίου αστικού αναδασμού. Οι δαπάνες επιμερίζονται και βαρύνουν τα μέλη του συνεταιρισμού κατά το ποσοστό της συμμετοχής τους σε αυτόν. Παράλληλα, προνοείται, ότι η διάρκεια του συνεταιρισμού και του ταμείου του, συμπίπτει με την πλήρη εκπλήρωση και εξόφληση κάθε υποχρέωσης και/ή οφειλής του συνεταιρισμού προς τρίτα πρόσωπα και προς τα μέλη του, και αντίστροφα.

8. Τέλος, σημειώνεται ότι στο προτεινόμενο νομοσχέδιο περιλαμβάνονται διαδικασίες διόρθωσης, υποβολής ενστάσεων επί εκτιμήσεων και επί του σχεδίου αναδιανομής, ενώ στο τελικό στάδιο προβλέπεται η δυνατότητα υποβολής ενδικοφανούς ιεραρχικής προσφυγής στο Υπουργικό Συμβούλιο. Παράλληλα, στο νομοσχέδιο περιλαμβάνονται διατάξεις σχετικές με τη διευθέτηση εκκρεμοτήτων σχετικών με εμπράγματα βάρη, μισθώσεις και δουλείες και επίσης, παρέχεται η δυνατότητα στο Υπουργικό Συμβούλιο να εκδίδει ειδικούς Κανονισμούς, ενώ προβλέπονται και ποινικά αδικήματα.

9. Σκοπός του πιο πάνω νομοσχεδίου που αναφέρεται στην υποπαράγραφο (α)(ii) πιο πάνω, είναι η εισαγωγή διατάξεων στο βασικό περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο, που να καθιστούν δυνατή την υλοποίηση μέτρων αστικού αναδασμού, όπως ειδικότερα καθορίζεται στο νέο νομοσχέδιο με τίτλο ο περί Αστικών Ζωνών Ανάπτυξης (Αστικός Αναδασμός) Νόμος του 2023, σε λειτουργική και ρυθμιστική συνάφεια με τις διατάξεις αυτού. Συγκεκριμένα, παρέχεται



ΠΡΟΣΧΕΔΙΟ

Απόσπασμα από τα Πρακτικά της Συνεδρίας του Υπουργικού Συμβουλίου Ημερομηνίας 29/11/2023

στον Υπουργό Εσωτερικών η δυνατότητα εκπόνησης πολεοδομικών ρυμοτομικών σχεδίων, για σκοπούς υλοποίησης αστικού αναδασμού σε καθορισμένες περιοχές ανάπτυξης.

Πηνελόπη Παπαβασιλείου

ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ
ΥΠΟΥΡΓΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΠΡΟΤΑΣΗ ΠΡΟΣ ΤΟ ΥΠΟΥΡΓΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Νομοσχέδιο με τίτλο: «Ο περί Αστικών Ζωνών Ανάπτυξης (Αστικός Αναδασμός) και Συναφών Θεμάτων Νόμος του 2023»

Το Υπουργικό Συμβούλιο, με απόφαση του ημερομηνίας 16/12/2009, ενέκρινε αρχικά το Νομοσχέδιο με τίτλο: «Ο περί Αστικού Αναδασμού Νόμος του 2010» και έπειτα, ο Υπουργός Εσωτερικών το υπέβαλε στη Βουλή των Αντιπροσώπων στις 28/12/2009. Η συζήτηση του νομοσχεδίου στην Κοινοβουλευτική Επιτροπή Εσωτερικών άρχισε στις 20/09/2012 και ακολούθησαν επόμενες συνεδρίες το 2015. Στη συνεδρία της Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Εσωτερικών στις 06/10/2015, η Επιτροπή ζήτησε την επαναμελέτη και επικαιροποίηση του νομοσχεδίου, λόγω του μεγάλου χρονικού διαστήματος που παρήλθε από την αρχική ημερομηνία κατάθεσης του, αφού λαμβάνονταν εκ νέου υπόψη οι θέσεις των εμπλεκόμενων Φορέων/ Αρχών/ Υπηρεσιών. Στη συνέχεια, στις 29/09/2017, το νομοσχέδιο αποσύρθηκε από τον Υπουργό Εσωτερικών με στόχο τον εκσυγχρονισμό του, ειδικότερα λόγω της επικείμενης, τότε, μεταφοράς της Υπηρεσίας Αναδασμού στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

2. Η εφαρμογή προνοιών Αστικού Αναδασμού στην εθνική νομοθεσία εντάχθηκε ως Μεταρρύθμιση στο Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, το οποίο συστάθηκε για την αντιμετώπιση προκλήσεων που εντόπισε η Ευρωπαϊκή Επιτροπή και που αναδεικνύονται μέσα από τις Εκθέσεις Χώρας και τις Ανά Χώρα Συστάσεις.

3. Σκοπός του προτεινόμενου νομοσχεδίου είναι η εγκαθίδρυση και λειτουργία μηχανισμού και διαδικασίας για την ενοποίηση, διαχείριση και αναδιανομή ακίνητης ιδιοκτησίας εντός περιοχής ανάπτυξης με στόχο την πολεοδομική ενεργοποίησή της. Αποβλέπει, μεταξύ άλλων, στα ακόλουθα:

- (α) στη δημιουργία και προσφορά γης έτοιμης για ανάπτυξη και στη διασφάλιση των αναγκαίων χώρων δημόσιας χρήσης και χώρων για κοινωφελείς σκοπούς,
- (β) στην αναδιοργάνωση των ιδιοκτησιών εντός περιοχών ανάπτυξης,
- (γ) στην ορθολογική χωροθέτηση χρήσεων μεγάλης κλίμακας στην περιοχή του Σχεδίου Αστικού Αναδασμού, και
- (δ) στην αποκατάσταση και δραστηριοποίηση περιοχών μετά από φυσικές ή ανθρωπογενείς καταστροφές.

4. Η αναγκαιότητα εισαγωγής του εργαλείου του Αστικού Αναδασμού στην Κυπριακή νομοθεσία πηγάζει, μεταξύ άλλων, μέσα από τη μειωμένη αξιοποίηση περικόλειστων τεμαχίων σε περιοχές εντός ζωνών ανάπτυξης και τις πιέσεις για επέκταση των ζωνών ανάπτυξης, με συνεπακόλουθες αρνητικές επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον και τη βιοποικιλότητα, καθώς επίσης τη μη ορθολογιστική ανάπτυξη και διαχείριση υποδομών και υπηρεσιών (όπως για παράδειγμα τη μη κατασκευή δρόμων, πεζοδρομίων, πάρκων, αποχετευτικών συστημάτων, τον ελλιπή οδικό φωτισμό). Ο Αστικός Αναδασμός συμβάλλει στη μείωση της διάσπαρτης ανάπτυξης και της ανάγκης για μεμονωμένη κατοικία εκτός ορίων ανάπτυξης. Παράλληλα, το προτεινόμενο νομοσχέδιο δύναται να επιλύσει μια σειρά προβλημάτων των ιδιοκτητών γης, οι οποίοι δεν μπορούν να αναπτύξουν τα τεμάχια τους, είτε επειδή είναι περικόλιστα, είτε επειδή αφορούν πολλές ιδιοκτησίες στο ίδιο τεμάχιο ή υπάρχουν οικονομικά βάρη στο τεμάχιο.

5. Συνοπτικά, το νομοσχέδιο εισάγει πρόνοιες σχετικά με τα εξής:

(α) Ενεργοποίηση μέτρων εφαρμογής Αστικού Αναδάσμου μέσω αιτήματος προς τον Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών και με εποπτικό όργανο κάθε έργου Αστικού Αναδάσμου την εκτίστοτε Επιτροπή Αστικού Αναδάσμου που συγκροτείται από τον Υπουργό Εσωτερικών.

(β) Εφαρμογή Αστικού Αναδάσμου είτε με συμφωνία του συνόλου των ιδιοκτητών, είτε με συγκατάθεση της πλειοψηφίας των ιδιοκτητών και τη συναίνεση της αρμόδιας τοπικής αρχής, είτε με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, αναγκαστικά.

(γ) Δημιουργία Συνεταιρισμού και συναφούς Ταμείου, με μέλη υποχρεωτικά όλους τους ιδιοκτήτες της συγκεκριμένης περιοχής Αστικού Αναδάσμου, και διάρκεια τόση όση είναι αναγκαία μέχρι την εκπλήρωση και εξόφληση κάθε υποχρέωσης ή και οφειλής προς τρίτα πρόσωπα και προς τα μέλη και αντίστροφα.

(δ) Συμβολή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως (Προκαταρκτικό Σχέδιο Αναδάσμου, Πολεοδομικό Ρυμοτομικό Σχέδιο), Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (εκτιμήσεις ακινήτων, σχέδιο αναδιανομής, ενημέρωση κτηματολογικών μητρώων, έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας) και Φορέα Υλοποίησης (αποκλειστικός διαχειριστής υποθέσεων Συνεταιρισμού, υλοποίηση Σχεδίου Αστικού Αναδάσμου με εκπόνηση κατασκευαστικών σχεδίων και εκτέλεση έργων υποδομής).

(ε) Επιμερισμός δαπανών και λοιπών υποχρεώσεων στα μέλη του Συνεταιρισμού, κατά το ποσοστό συμμετοχής τους σε αυτόν.

6. Με τις πρόνοιες του Νομοσχεδίου, δίνεται η δυνατότητα για ορθολογιστικό και οικονομικό πολεοδομικό σχεδιασμό περιοχών εντός ζωνών ανάπτυξης, προωθώντας το μοντέλο της συμπαγούς ανάπτυξης και περιορίζοντας τις πιέσεις καθορισμού πρόσθετων ζωνών ανάπτυξης. Ο Αστικός Αναδάσμος συμβάλλει, μεταξύ άλλων, στην επίλυση περιβαλλοντικών ζητημάτων, στον περιορισμό της αστικής εξάπλωσης, στην αντιμετώπιση των επιπτώσεων της κλιματικής αλλαγής, στη διασφάλιση ενιαίων οργανωμένων δημόσιων χώρων, στην ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών και στην αύξηση της προσφοράς οικοπέδων σε διαστάσεις, σχήμα και μέγεθος ανάλογα με την επιδιωκόμενη χρήση.

7. Για εφαρμογή του εν θέματι νομοσχεδίου, απαιτήθηκε η τροποποίηση του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου (Ν.90(Ι)/1972), σε σχέση με την συμπερίληψη προνοιών για τον καθορισμό Πολεοδομικού Ρυμοτομικού Σχεδίου.

8. Το νομοσχέδιο ετοιμάστηκε από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως σε συνεργασία με το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και με τη συμβολή του Υπουργείου Εσωτερικών, ενώ πραγματοποιήθηκε δημόσια διαβούλευση με όλους τους εμπλεκόμενους φορείς (Ελεγκτική Υπηρεσία, Γενικό Λογιστήριο, Διεύθυνση Χρηματοοικονομικής Σταθερότητας του Υπουργείου Οικονομικών, Τμήμα Περιβάλλοντος, Τμήμα Δημοσίων Έργων, Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων, Επαρχιακές Διοικήσεις Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας, Πάφου, Αμμοχώστου και Κερύνειας,

Πολεοδομικό Συμβούλιο, Ένωση Δήμων, Ένωση Κοινοτήτων, ΕΤΕΚ, ΚΕΒΕ, ΟΕΒ, Σύνδεσμο Επιχειρηματιών Ανάπτυξης Γης και Οικοδομών, ΚΟΑΓ, Σύνδεσμο Τραπεζών, Κεντρική Τράπεζα). Επίσης, σημειώνεται ότι το Υπουργείο Οικονομικών με την επιστολή του ημερομηνίας 23/11/2023 και με αρ. φακ. Υ.Ο. 04.02.003.012.002 (επισυνάπτεται ως Παράρτημα Α'), καταγράφει τη συμφωνία του στην περαιτέρω προώθηση του νομοσχεδίου για έγκριση από το Υπουργικό Συμβούλιο.

9. Το προτεινόμενο νομοσχέδιο έτυχε της δέουσας νομοτεχνικής επεξεργασίας από τον Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας, ο οποίος και υπέγραψε τη σχετική Αιτιολογική Έκθεση. Το νομοσχέδιο, μαζί με αντίγραφο της Αιτιολογικής Έκθεσης καθώς και με συμπληρωμένο Ερωτηματολόγιο Ανάλυσης Αντικτύπου, επισυνάπτονται της παρούσας Πρότασης (ως Παράρτημα Β'). Επισυνάπτεται περαιτέρω το νομοσχέδιο για τροποποίηση του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου και η σχετική Αιτιολογική Έκθεση υπογραμμένη από τον Γενικό Εισαγγελέα της Δημοκρατίας (ως Παράρτημα Γ').

10. Ο Υπουργός Εσωτερικών, ο οποίος θα είναι ο εισηγητής της παρούσας Πρότασης, αφού ενημερώσει το Υπουργικό Συμβούλιο για το θέμα, θα το καλέσει όπως:

(α) εγκρίνει τα συνημμένα νομοσχέδια με τίτλο: «Ο περί Αστικών Ζωνών Ανάπτυξης (Αστικός Αναδασμός) και Συναφών Θεμάτων Νόμος του 2023» και « Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικός) Νόμος του 2023»,

(β) εξουσιοδοτήσει τον Υπουργό Εσωτερικών να:

(i) καταθέσει στη Βουλή των Αντιπροσώπων τα προτεινόμενα νομοσχέδια, συνοδευόμενα από τη σχετική Αιτιολογική Έκθεση υπογραμμένη από τον Γενικό Εισαγγελέα και το Ερωτηματολόγιο Ανάλυσης Αντικτύπου, για ψήφιση τους σε νόμο,

(ii) επιφέρει αλλαγές σε αυτά, αν κριθεί απαραίτητο, χωρίς επαναφορά στο Υπουργικό Συμβούλιο, στα πλαίσια επεξεργασίας τους από την Βουλή των Αντιπροσώπων

και

(γ) αποφασίσει τη δημοσίευση της Απόφασης που θα ληφθεί με βάση την παρούσα Πρόταση, σύμφωνα με τις πρόνοιες της Εγκυκλίου 130 (αρ.φα.Υ.Σ.05.13.001, Υ.Σ.05.05.002, ημερ.9.12.2014).

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

24 Νοεμβρίου 2023
ΦΤ

ΠΑΡ. Α'



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

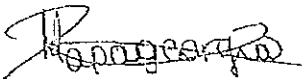
Αρ. Φακ.: Υ.Ο. 04.02.003.012.002
Αρ. Τηλ.: 22601278
Αρ. Φαξ: 22602746
E-mail: mparageorgiou@mof.gov.cy

23 Νοεμβρίου 2023

Γενικό Διευθυντή
Υπουργείου Εσωτερικών,

Μεταρρύθμιση Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας για Αστικό Αναδασμό

Έχω οδηγίες να αναφερθώ στην επιστολή σας με αρ. φακ.: 04.02.019.011 και ημερομηνία 17/10/2023 σχετικά με το πιο πάνω θέμα και να σας πληροφορήσω ότι το Υπουργείο Οικονομικών συμφωνεί με την περαιτέρω προώθηση της πρότασης στο Υπουργικό Συμβούλιο, για έγκριση.


(Μαλβίνα Παπαγεωργίου)
για Γενικό Διευθυντή
Υπουργείου Οικονομικών

Ο ΠΕΡΙ ΑΣΤΙΚΩΝ ΖΩΝΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (ΑΣΤΙΚΟΣ ΑΝΑΔΑΣΜΟΣ) ΚΑΙ
ΣΥΝΑΦΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ ΝΟΜΟΣ ΤΟΥ 2023

ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΑΡΘΡΩΝ

ΜΕΡΟΣ Ι: ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

1. Συνοπτικός τίτλος.
2. Ερμηνεία.
3. Πεδίο Εφαρμογής.
4. Σκοπός.
5. Μέθοδοι κήρυξης και υλοποίησης αστικού αναδασμού.
6. Διάταγμα κήρυξης αστικού αναδασμού και εξουσίες Υπουργού.
7. Αρμοδιότητες Γενικού Διευθυντή.

ΜΕΡΟΣ ΙΙ: ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΑΣΤΙΚΟΥ ΑΝΑΔΑΣΜΟΥ

8. Επιτροπή Αστικού Αναδασμού.
9. Εξουσίες Επιτροπής.
10. Παρεχόμενες διευκολύνσεις και διοικητική υποστήριξη.

ΜΕΡΟΣ ΙΙΙ: ΑΣΤΙΚΟΣ ΑΝΑΔΑΣΜΟΣ ΚΑΤΟΠΙΝ ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ
ΤΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ

11. Αίτηση για υλοποίηση αστικού αναδασμού κατόπιν συμφωνίας του συνόλου των ιδιοκτητών.
12. Εκτέλεση της συμφωνίας.

ΜΕΡΟΣ ΙV: ΑΣΤΙΚΟΣ ΑΝΑΔΑΣΜΟΣ ΚΑΤΟΠΙΝ ΣΥΓΚΑΤΑΘΕΣΗΣ ΤΗΣ
ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑΣ ΤΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ

13. Υποβολή δήλωσης ενδιαφέροντος για εφαρμογή αστικού αναδασμού.
14. Προκαταρκτικός καθορισμός της περιοχής αστικού αναδασμού.
15. Τελικός καθορισμός της περιοχής αστικού αναδασμού.
16. Διάταγμα για τον καθορισμό της περιοχής αστικού αναδασμού.

17. Κατάλογος ιδιοκτητών.
18. Πρώτη συνέλευση των ιδιοκτητών της περιοχής αστικού αναδασμού.
19. Πρόγραμμα και χρονοδιάγραμμα υλοποίησης.
20. Εκπόνηση πολεοδομικού ρυμοτομικού σχεδίου.
21. Δημοσίευση πολεοδομικού ρυμοτομικού σχεδίου.
22. Εκτίμηση ακινήτων ιδιοκτησιών της περιοχής αστικού αναδασμού.
23. Εκτίμηση της νέας ακίνητης ιδιοκτησίας.
24. Υποβολή και εξέταση ένστασης κατά εκτίμησης και προσφυγή στο Επαρχιακό Δικαστήριο.
25. Εκπόνηση σχεδίου αναδιανομής.
26. Εμπράγματα επιβαρύνσεις, μισθώσεις, δεσμεύσεις
27. Δημοσίευση σχεδίου αναδιανομής, ενστάσεις, ιεραρχική προσφυγή και προσφυγή στο Διοικητικό Δικαστήριο.
28. Εκτέλεση έργων υποδομής.
29. Ενημέρωση των κτηματολογικών αρχείων.

ΜΕΡΟΣ V: ΑΣΤΙΚΟΣ ΑΝΑΔΑΣΜΟΣ ΚΑΤΟΠΙΝ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΟΣ ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

30. Κήρυξη περιοχής αναγκαστικού αστικού αναδασμού.

ΜΕΡΟΣ VI: ΣΥΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΑΜΕΙΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΑΝΑΔΑΣΜΟΥ

31. Σύσταση Συνεταιρισμού και Ταμείου.
32. Επωνυμία συνεταιρισμού και ταμείου.
33. Διάρκεια συνεταιρισμού και ταμείου.

ΜΕΡΟΣ VII: ΠΟΙΚΙΛΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

34. Εξουσία της Επιτροπής και εντεταλμένων αντιπροσώπων να απαιτούν πληροφορίες και δικαίωμα επιθεώρησης.
35. Αναγκαστική απαλλοτρίωση ακίνητης ιδιοκτησίας που βρίσκεται εκτός καθορισμένης περιοχής αστικού αναδασμού.

36. Δάνεια, δαπάνες και λογαριασμοί.
37. Κατανομή δαπανών εκάστου σχεδίου.
38. Μέτρα εξόφλησης οφειλόμενων ποσών.
39. Διόρθωση Λαθών.
40. Αδικήματα.
41. Κανονισμοί.
42. Επικοινωνία με ηλεκτρονικά μέσα.
43. Τροποποίηση του Παραρτήματος Ι.
44. Έναρξη ισχύος.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

Παράρτημα Ι: Έντυπα

Παράρτημα ΙΙ: Αρχές που διέπουν την εκπόνηση και εκτέλεση του σχεδίου αναδιανομής και παράγοντες που λαμβάνονται υπόψη.

ΜΕΡΟΣ Ι: ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Συνοπτικός τίτλος. 1. Ο παρών Νόμος θα αναφέρεται ως ο περί Αστικών Ζωνών Ανάπτυξης (Αστικός Αναδασμός) Νόμος του 2023.

Ερμηνεία. 2.-(1) Στον παρόντα Νόμο, εκτός αν από το κείμενο προκύπτει διαφορετική έννοια –

ΚΕΦ.96 «άδεια οικοδομής» σημαίνει άδεια που εκδίδεται με βάση τις διατάξεις του
 14 του 1959 εδαφίου (1) του άρθρου 3 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών
 67 του 1963 Νόμου·
 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
 ΑΝΑΚ.062
 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
 17(Ι) του 2019
 53(Ι) του 2021
 132(Ι) του 2022.

ΚΕΦ.224 «ακίνητη ιδιοκτησία» έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό στο
 Α3/1960

78 του 1965 άρθρο 2 του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση)
 10 του 1966 Νόμου·
 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(Ι) του 1992
 90(Ι) του 1992
 6(Ι) του 1993
 58(Ι) του 1994
 40(Ι) του 1996
 ΑΝΑΚ.2331
 31(Ι) του 1998
 144(Ι) του 1999
 123(Ι) του 2001
 57(Ι) του 2005
 5(Ι) του 2006
 55(Ι) του 2006
 136(Ι) του 2006
 120(Ι) του 2007
 121(Ι) του 2007
 150(Ι) του 2007
 165(Ι) του 2007
 27(Ι) του 2010
 61(Ι) του 2010
 82(Ι) του 2010
 83(Ι) του 2010
 48(Ι) του 2011
 45(Ι) του 2012
 155(Ι) του 2013
 110(Ι) του 2014
 178(Ι) του 2014
 180(Ι) του 2014
 41(Ι) του 2015
 48(Ι) του 2015
 54(Ι) του 2015
 15(Ι) του 2016
 66(Ι) του 2016

67(Ι) του 2016
 32(Ι) του 2017
 138(Ι) του 2017
 139(Ι) του 2017
 71(Ι) του 2018
 78(Ι) του 2018
 79(Ι) του 2018
 42(Ι) του 2019
 43(Ι) του 2019
 145(Ι) του 2019
 54(Ι) του 2021
 130(Ι) του 2022
 131(Ι) του 2022.

90 του 1972 «ανάπτυξη» έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό στο άρθρο 20
 56 του 1982
 7 του 1990 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου·
 28 του 1991
 91(Ι) του 1992
 55(Ι) του 1993
 72(Ι) του 1998
 59(Ι) του 1999
 142(Ι) του 1999
 241(Ι) του 2002
 29(Ι) του 2005
 135(Ι) του 2006
 11(Ι) του 2007
 46(Ι) του 2011
 76(Ι) του 2011
 130(Ι) του 2011
 164(Ι) του 2011
 33(Ι) του 2012
 110(Ι) του 2012
 150(Ι) του 2012
 20(Ι) του 2013
 65(Ι) του 2013
 120(Ι) του 2014
 39(Ι) του 2015
 134(Ι) του 2015
 24(Ι) του 2016
 142(Ι) του 2018
 16(Ι) του 2019
 75(Ι) του 2021.

«αξία» έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό στο άρθρο 2 του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου·

«αξία γενικής εκτίμησης» έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό στο άρθρο 2 του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, όπως αυτός τροποποιείται ή αντικαθίσταται και η οποία, όπου είναι αναγκαίο, επανεκτιμάται με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 67 του νόμου αυτού·

«αρχή τοπικής διοίκησης» σημαίνει δήμο που συστάθηκε και λειτουργεί
 52(Ι) του 2022. δυνάμει των διατάξεων του περί Δήμων Νόμου και/ή κοινότητα, που

86(Ι) του 1999 συστάθηκε και λειτουργεί δυνάμει των διατάξεων του περί Κοινοτήτων
 51(Ι) του 2000
 5(Ι) του 2001 Νόμου
 131(Ι) του 2001
 199(Ι) του 2002
 228(Ι) του 2002
 52(Ι) του 2005
 128(Ι) του 2005
 148(Ι) του 2006
 156(Ι) του 2006
 27(Ι) του 2007
 154(Ι) του 2007
 166(Ι) του 2007
 2(Ι) του 2009
 50(Ι) του 2009
 98(Ι) του 2009
 47(Ι) του 2010
 120(Ι) του 2010
 29(Ι) του 2011
 136(Ι) του 2011
 218(Ι) του 2012
 94(Ι) του 2013
 142(Ι) του 2013
 172(Ι) του 2013
 50(Ι) του 2015
 79(Ι) του 2015
 104(Ι) του 2015
 129(Ι) του 2016
 162(Ι) του 2017
 22(Ι) του 2018
 45(Ι) του 2018
 18(Ι) του 2019
 19(Ι) του 2019
 137(Ι) του 2019
 172(Ι) του 2020
 17(Ι) του 2021
 123(Ι) του 2021
 5(Ι) του 2022
 51(Ι) του 2022
 73(Ι) του 2023.

«αστικός αναδασμός» σημαίνει την ενοποίηση, διαχείριση και αναδιανομή ακίνητης ιδιοκτησίας, που βρίσκεται εντός περιοχής ανάπτυξης, με σκοπό την παραγωγή και απόδοση στους ιδιοκτήτες της οικοπέδων, κατάλληλων για ανάπτυξη, με την αναγκαία υποδομή.

«Γενικός Διευθυντής» σημαίνει τον Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών.

«Δικαστήριο» σημαίνει το Επαρχιακό Δικαστήριο της επαρχίας εντός των διοικητικών ορίων της οποίας διενεργείται αστικός αναδασμός.

«ενδιαφερόμενο πρόσωπο» σημαίνει κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο που

έχει έννομο συμφέρον και του οποίου τα συμφέροντα μπορεί να επηρεαστούν θετικά ή αρνητικά ως αποτέλεσμα της εκτέλεσης ή επιτυχούς ολοκλήρωσης του έργου εφαρμογής μέτρων αστικού αναδασμού και συμπεριλαμβάνει, μεταξύ άλλων, ενυπόθηκους δανειστές, εξ' αποφάσεως πιστωτές και αγοραστές δυνάμει πωλητηρίου εγγράφου.

37(Ι) του 2022
28(Ι) του 2023
74(Ι) του 2023. «Επαρχιακός Οργανισμός Αυτοδιοίκησης» έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο στις διατάξεις του περί Επαρχιακών Οργανισμών Αυτοδιοίκησης Νόμου.

«Επιτροπή» σημαίνει την Επιτροπή Αστικού Αναδασμού που ιδρύεται δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 8 του παρόντος Νόμου.

«ιδιοκτήτης» σε σχέση με ακίνητη ιδιοκτησία, σημαίνει το πρόσωπο που είναι εγγεγραμμένο στο κτηματικό μητρώο του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου της επαρχίας, όπου βρίσκεται η ακίνητη ιδιοκτησία, είτε ως κύριος αυτής, είτε ως πρόσωπο που δικαιούται να εγγραφεί ως κύριός της.

«οικόπεδο αστικού αναδασμού» σημαίνει τεμάχιο γης κατάλληλο για ανάπτυξη από το οποίο έχουν αφαιρεθεί οι οτιοισδήποτε δεσμεύσεις και έχουν ολοκληρωθεί τα κατασκευαστικά έργα, το οποίο προκύπτει μετά από την υλοποίηση αστικού αναδασμού.

«περιοχή ανάπτυξης» σημαίνει την περιοχή εντός σχεδίου ανάπτυξης και ειδικότερα εντός των καθορισμένων οικιστικών, εμπορικών, τουριστικών, παραθεριστικών, βιομηχανικών, βιοτεχνικών και κτηνοτροφικών ζωνών και περιοχών.

«περιοχή αστικού αναδασμού» σημαίνει την ειδικά καθορισμένη περιοχή σε διάταγμα που εκδίδεται με βάση το εδάφιο (1) του άρθρου 6, για σκοπούς εφαρμογής σχεδίου αστικού αναδασμού.

«πολεοδομική άδεια» έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό στο

εδάφιο (1) του άρθρου 2 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου·

«πολεοδομικό ρυμοτομικό σχέδιο» σημαίνει το λεπτομερές σχέδιο με το οποίο καθορίζεται η διάταξη και/ή διαρρύθμιση των υποδομών και χρήσεων -περιλαμβανομένων οικοπέδων, δημοσίων δρόμων, πεζοδρόμων, χώρων στάθμευσης, ανοικτών δημοσίων χώρων, πλατειών, δημοσίων χώρων πρασίνου, χώρων για κοινωνικό εξοπλισμό, άλλων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων- συγκεκριμένης περιοχής, που βρίσκεται εντός περιοχής ανάπτυξης και στην οποία εκπονείται και/ή υλοποιείται αστικός αναδασμός δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου·

«ποσοστό συμμετοχής» σημαίνει το ποσοστό που αναλογεί στην αξία της ιδιοκτησίας κάθε μέλους στον συνεταιρισμό, έναντι της συνολικής αξίας των ιδιοκτησιών που συμμετέχουν στο σχέδιο αστικού αναδασμού, όπως αυτές εκτιμώνται από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ή άλλο πρόσωπο ή οργανισμό, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 22·

«προκαταρκτικό σχέδιο αναδασμού» σημαίνει το προκαταρκτικό πολεοδομικό ρυμοτομικό σχέδιο σε απλουστευμένη και γενικευμένη μορφή που εκπονείται επί σκοπώ προετοιμασίας της υλοποίησης αστικού αναδασμού, βάσει των διατάξεων του παρόντος Νόμου·

«συνεταιρισμός» σημαίνει Συνεταιρισμό Αστικού Αναδασμού που συστήνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου (1) του άρθρου 31·

«σχέδιο αναδιανομής ακίνητης ιδιοκτησίας» σημαίνει το σχέδιο που εκπονείται δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 25·

«σχέδιο ανάπτυξης» έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο στο άρθρο 2 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου·

«σχέδιο αστικού αναδασμού» σημαίνει τη μελέτη έργου αστικού αναδασμού που αποφασίζεται και υλοποιείται σε καθορισμένη περιοχή με

βάση τις διατάξεις του παρόντος Νόμου και των Κανονισμών που εκδίδονται δυνάμει αυτού.

«ταμείο» σημαίνει το ταμείο που ιδρύεται δυνάμει των διατάξεων του εδαφίου (1) του άρθρου 31.

«Υπουργός» σημαίνει τον Υπουργό Εσωτερικών.

«φορέας υλοποίησης του έργου» σημαίνει την αρχή που αναλαμβάνει την υλοποίηση του σχεδίου αστικού αναδασμού και η οποία δύναται να είναι το κράτος, αρχή τοπικής διοίκησης, Επαρχιακός Οργανισμός Αυτοδιοίκησης, άλλη περιφερειακή ή τοπική αρχή, οργανισμός δημοσίου δικαίου ή ένωση μίας ή περισσότερων από αυτές τις αρχές ή ενός ή περισσότερων από αυτούς τους οργανισμούς δημοσίου δικαίου.

«χώροι για κοινωνικές σκοπούς» περιλαμβάνουν χώρους κοινωνικής και/ή κοινοτικής υποδομής.

«χώροι δημόσιας χρήσης» σημαίνει χώρους προσβάσιμους ή διαθέσιμους για χρήση στο ευρύ κοινό και περιλαμβάνει μεταξύ άλλων, δρόμους, πεζοδρόμους, χώρους στάθμευσης, πλατείες, χώρους πρασίνου, χώρους πρασίνου με αθλητικές εγκαταστάσεις:

(2) Οποιαδήποτε αναφορά στον παρόντα Νόμο, σε νόμο ή κανονιστική διοικητική πράξη, σημαίνει τον εν λόγω νόμο ή κανονιστική διοικητική πράξη όπως εκάστοτε διορθώνεται, τροποποιείται ή αντικαθίσταται, εκτός αν από το κείμενο του παρόντος Νόμου προκύπτει διαφορετική έννοια, και το ίδιο ισχύει, τηρουμένων των αναλογιών, και αναφορικά με νομοθετικές πράξεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης, όπως Οδηγία, Κανονισμό ή Απόφαση, εάν και εφόσον αναφέρονται στο κείμενο του παρόντος Νόμου ή σε κανονιστική διοικητική πράξη που εκδίδεται δυνάμει αυτού.

Πεδίο
εφαρμογής.

3.-(1) Ο παρών Νόμος εφαρμόζεται εντός περιοχών ανάπτυξης.

(2) Οι διατάξεις του παρόντος Νόμου δεν εφαρμόζονται αναφορικά με ακίνητη ιδιοκτησία, η οποία ανήκει κατά κυριότητα –

(α) στην Κυπριακή Δημοκρατία,

(β) σε οποιαδήποτε αρχή τοπικής διοίκησης, νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου ή οργανισμό κοινής ωφέλειας και χρησιμοποιείται και/ή σκοπείται να χρησιμοποιηθεί για σκοπούς δημόσιας ωφέλειας, και

(γ) σε επισκοπή, μονή, ναό ή άλλο εκκλησιαστικό ή θρησκευτικό οργανισμό ή ίδρυμα:

Νοείται ότι, ακίνητη ιδιοκτησία που ανήκει κατά κυριότητα στη Δημοκρατία συμμετέχει σε έργο αστικού αναδασμού μόνο με σκοπό την ενοποίησή της και τον εξορθολογισμό των γεωμετρικών της χαρακτηριστικών, καθώς επίσης τη συσχέτισή της με χώρους για κοινωφελείς σκοπούς,

15 του 1962
25 του 1983
148 του 1985
84 του 1988
92(Ι) του 1992
63(Ι) του 1996
74(Ι) του 1996
30(Ι) του 1998
135(Ι) του 1999
57(Ι) του 2006
61(Ι) του 2014.

Νοείται περαιτέρω ότι, για τους σκοπούς της παραγράφου (β), ως «σκοποί δημόσιας ωφέλειας» θεωρούνται οι σκοποί που καθορίζονται στις διατάξεις του εδαφίου (2) του άρθρου 3 του περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμου:

Νοείται έτι περαιτέρω ότι, αστικός αναδασμός δύναται να εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που αναφέρονται στο εδάφιο (2) του παρόντος, εάν και εφόσον προσκομισθεί η γραπτή συγκατάθεση του ιδιοκτήτη της ακίνητης ιδιοκτησίας:

ΚΕΦ.31
48/1964
32/1973
92(Ι)/1995
4(Ι)/1996
33(Ι)/1997
ΑΝΑΚ.2331
120(Ι)/2005
41(Ι)/2006
103(Ι)/2012
200(Ι)/2014

(3) Ο παρών Νόμος δεν εφαρμόζεται επίσης επί ακίνητης ιδιοκτησίας η οποία έχει κηρυχθεί αρχαίο μνημείο με βάση τις διατάξεις του περί Αρχαιοτήτων Νόμου:

16(Ι)/2017
138/2017

Νοείται ότι, αστικός αναδασμός δύναται να εφαρμόζεται στις ως άνω περιπτώσεις, εάν και εφόσον προσκομισθεί η γραπτή συγκατάθεση του ιδιοκτήτη της ακίνητης ιδιοκτησίας και η συγκατάθεση του Διευθυντή Τμήματος Αρχαιοτήτων.

(4) Οικόπεδα και υπό δημιουργία οικόπεδα εξαιρούνται της εφαρμογής των διατάξεων του παρόντος Νόμου και για τους σκοπούς του παρόντος άρθρου οι όροι «οικόπεδο» και «υπό δημιουργία οικόπεδο» έχουν την έννοια που τους αποδίδεται στις διατάξεις του εδαφίου (1) του άρθρου 2 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.

Σκοπός.

4. Σκοπός του παρόντος Νόμου είναι η εγκαθίδρυση και λειτουργία μηχανισμού και διαδικασίας για την ενοποίηση, διαχείριση και αναδιανομή ακίνητης ιδιοκτησίας εντός περιοχής ανάπτυξης με στόχο την πολεοδομική ενεργοποίησή τους και αποβλέπει, μεταξύ άλλων, στα ακόλουθα:

- (α) στη δημιουργία και προσφορά γης έτοιμης για ανάπτυξη και στη διασφάλιση των αναγκαίων χώρων δημόσιας χρήσης και χώρων για κοινωφελείς σκοπούς·
- (β) την αναδιοργάνωση των ιδιοκτησιών εντός περιοχών ανάπτυξης·
- (γ) την ορθολογική χωροθέτηση χρήσεων μεγάλης κλίμακας στην περιοχή του σχεδίου αστικού αναδασμού·
- (δ) την αποκατάσταση και δραστηριοποίηση περιοχών μετά από φυσικές ή ανθρωπογενείς καταστροφές.

Μέθοδοι
κήρυξης και
υλοποίησης
αστικού
αναδασμού.

5. Ο αστικός αναδασμός κηρύσσεται και υλοποιείται μέσω των ακόλουθων μεθόδων:

- (α) εκούσια, κατόπιν συμφωνίας του συνόλου των επηρεαζόμενων

ιδιοκτητών ακίνητης ιδιοκτησίας στη συγκεκριμένη περιοχή·

(β) κατόπιν συγκατάθεσης της πλειοψηφίας των ιδιοκτητών ακίνητης ιδιοκτησίας και με τη συγκατάθεση της αρχής τοπικής διοίκησης, εντός των διοικητικών ορίων της οποίας τίθεται ζήτημα αστικού αναδασμού·

(γ) κατόπιν έκδοσης σχετικού διατάγματος αναγκαστικής εφαρμογής αστικού αναδασμού από το Υπουργικό Συμβούλιο.

Διάταγμα
κήρυξης
αστικού
αναδασμού
και εξουσίες
Υπουργού.

6.-(1) Ανεξαρτήτως της μεθόδου που ήθελε επιλεγεί για την επίτευξη αστικού αναδασμού βάσει του άρθρου 5, με διάταγμα του Υπουργού, που δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, το οποίο δημοσιοποιείται παράλληλα σε έντυπα και ηλεκτρονικά μέσα και όπως ορίζεται ειδικότερα σε Κανονισμούς, καθορίζονται τα ακόλουθα:

(α) κηρύσσεται η εφαρμογή σχεδίου αστικού αναδασμού σε σχέση με συγκεκριμένη περιοχή αστικού αναδασμού,

(β) οριοθετείται η περιοχή αστικού αναδασμού και εκπονείται το προκαταρκτικό σχέδιο αναδασμού, και

(γ) καθορίζεται η χρονική περίοδος για την εξασφάλιση της συγκατάθεσης των ιδιοκτητών.

(2) Ο Υπουργός επιπλέον –

(α) συγκροτεί την Επιτροπή Αστικού Αναδασμού·

(β) προτείνει στο Υπουργικό Συμβούλιο, την έκδοση σχετικού διατάγματος αναγκαστικής εφαρμογής αστικού αναδασμού για καθορισμένη περιοχή, όπου αυτό κρίνεται σκόπιμο με βάση τις διατάξεις του παρόντος Νόμου·

- (γ) εγκρίνει τον προκαταρκτικό καθορισμό της περιοχής και το προκαταρκτικό σχέδιο αναδασμού του αστικού αναδασμού·
- (δ) εγκρίνει το πολεοδομικό ρυμοτομικό σχέδιο·
- (ε) καθορίζει, με Γνωστοποίησή του που δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, τα κριτήρια και τις προϋποθέσεις για εξέταση των δηλώσεων ενδιαφέροντος, τη διαδικασία και το μέσο υποβολής τους, καθώς και τους ειδικούς όρους υποβολής αίτησης και ένστασης ή παροχής συγκατάθεσης, όπως απαιτείται κατά την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος Νόμου.

Αρμοδιότητες
Γενικού
Διευθυντή.

7.-(1) Ο Γενικός Διευθυντής –

- (α) συμβουλεύει τον Υπουργό σε θέματα γενικότερης πολιτικής σχετικά με τον αστικό αναδασμό·
- (β) είναι ο παραλήπτης κάθε αίτησης για εφαρμογή αστικού αναδασμού εντός περιοχής ανάπτυξης, την οποία διαβιβάζει στον Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και στον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, για αξιολόγηση και υποβολή εισηγήσεων και εφόσον ικανοποιηθεί, ότι τηρούνται οι σκοποί και οι διατάξεις του Νόμου, εισηγείται στον Υπουργό την έγκριση της αίτησης και την, εν συνεχεία, έκδοση διατάγματος βάσει του άρθρου 6, για εφαρμογή σχεδίου αστικού αναδασμού·
- (γ) όταν το κρίνει σκόπιμο, εισηγείται στον Υπουργό, την έκδοση σχετικού διατάγματος από το Υπουργικό Συμβούλιο, για σκοπούς αναγκαστικής εφαρμογής αστικού αναδασμού σε καθορισμένη περιοχή·
- (δ) παρακολουθεί την εκτέλεση οποιουδήποτε σχεδίου αστικού

αναδασμού και ενημερώνει τον Υπουργό αναφορικά με οποιοδήποτε θέμα που αφορά την πρόοδο των σχετικών εργασιών ή τις ενδεχόμενες επιπτώσεις από την υλοποίηση ή εκτέλεση του σχεδίου.

(ε) με σκοπό την εφαρμογή οποιουδήποτε σχεδίου αστικού αναδασμού, μετά από εισήγηση της Επιτροπής, ορίζει τον φορέα υλοποίησης, ως η αναθέτουσα αρχή υλοποίησης του έργου.

(2) Ο Γενικός Διευθυντής δύναται να εκχωρεί, υπό τους όρους που αυτός ήθελε καθορίσει, οποιαδήποτε από τις δυνάμει του παρόντος Νόμου αρμοδιότητές του σε οποιοδήποτε λειτουργό, με εξαίρεση τις καθοριζόμενες στις παραγράφους (α) και (γ) του εδαφίου (1):

Νοείται ότι, ο Γενικός Διευθυντής δύναται ανά πάσα στιγμή να ανακαλέσει οποιαδήποτε εκχώρηση αρμοδιότητας και να αναλάβει ο ίδιος την περαιτέρω άσκηση της.

ΜΕΡΟΣ ΙΙ: ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΑΣΤΙΚΟΥ ΑΝΑΔΑΣΜΟΥ

Επιτροπή
Αστικού
Αναδασμού.

8.-(1) Σε κάθε περίπτωση εκπόνησης σχεδίου αστικού αναδασμού, ιδρύεται η Επιτροπή, με την πλήρη ονομασία «Επιτροπή Αστικού Αναδασμού», για να ασκεί τα καθήκοντα και τις αρμοδιότητες που παρέχονται σε αυτήν από τον παρόντα Νόμο και τους Κανονισμούς.

(2) Στην Επιτροπή μετέχουν με εκπρόσωπό τους, ο οποίος καθορίζεται εγγράφως εκ του—

(α) Γενικού Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών, ο οποίος ασκεί καθήκοντα Προέδρου της Επιτροπής,

(β) Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως,

(γ) Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας,

(δ) της αρχής ή των αρχών τοπικής διοίκησης, εντός των διοικητικών ορίων των οποίων βρίσκεται η ακίνητη ιδιοκτησία, σε σχέση με την οποία κηρύσσεται η εφαρμογή αστικού αναδασμού, και

(ε) ο Γενικός Διευθυντής του Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης:

Νοείται ότι, στην περίπτωση που ακίνητη ιδιοκτησία στην οποία θα εφαρμοστεί αστικός αναδασμός βρίσκεται εντός των διοικητικών ορίων πέραν της μιας αρχής τοπικής διοίκησης, αυτές είτε θα εκπροσωπούνται με έναν κοινά αποδεκτό εκπρόσωπο μετά από κοινή δήλωσή τους στον Γενικό Διευθυντή, είτε θα εκπροσωπούνται με ξεχωριστό εκπρόσωπο έκαστη:

Νοείται περαιτέρω ότι, σε περίπτωση που συμμετέχει πέραν του ενός εκπρόσωποι από αρχές τοπικής διοίκησης, τότε οι εκπρόσωποι αυτοί θα αποτελούν από κοινού μία οντότητα και θα πραγματοποιείται στάθμιση της ψήφου τους ανάλογα με την έκταση της περιοχής αστικού αναδασμού που εντάσσεται στα διοικητικά όρια έκαστης αρχής τοπικής διοίκησης.

(3) Η Επιτροπή εκπροσωπείται από τον Πρόεδρο της και ενεργεί μέσω αυτού.

(4) Η Επιτροπή, τηρουμένων κατά τα λοιπά των διατάξεων του παρόντος Νόμου και των Κανονισμών που εκδίδονται δυνάμει αυτού, καθορίζει τον τρόπο και τον τόπο σύγκλησης των συνεδριών της, και τη διαδικασία που θα διέπει τη λειτουργία της κατά την εκτέλεση των αρμοδιοτήτων της, τηρουμένων των ακόλουθων -

(α) ο Πρόεδρος συγκαλεί τις συνεδρίες της Επιτροπής και υπογράφει κάθε σημαντική αλληλογραφία ή έγγραφο, που την αφορά,

(β) Ο Πρόεδρος καταρτίζει την ημερήσια διάταξη κάθε συνεδρίας της

Επιτροπής και εγγράφει οποιοδήποτε θέμα σχετικό με τις αρμοδιότητές της, και φροντίζει ώστε αυτή να κοινοποιείται σε κάθε μέλος μαζί με τη σχετική πρόσκληση, τουλάχιστον επτά ημέρες πριν από τη συνεδρία:

Νοείται ότι, οποιοδήποτε μέλος της Επιτροπής δύναται να υποβάλει αίτημα για εγγραφή οποιουδήποτε θέματος στην ημερήσια διάταξη, τουλάχιστον σαράντα οκτώ ώρες (48) πριν από τη συνεδρία, νοουμένου ότι η εξέτασή του είναι εφικτή κατά τη συνεδρία, διαφορετικά το θέμα περιλαμβάνεται στην ημερήσια διάταξη της επόμενης τακτικής συνεδρίας,

- (γ) σε εξαιρετικές περιπτώσεις, εφόσον ο Πρόεδρος θεωρεί ότι είναι αναγκαία η έκτακτη σύγκληση συνεδρίας της Επιτροπής, τότε αυτή συγκαλείται τουλάχιστον είκοσι τέσσερις (24) ώρες πριν από τη συνεδρία,
- (δ) η Επιτροπή βρίσκεται σε απαρτία όταν παρίστανται στη συνεδρία ο Πρόεδρος και τουλάχιστον τρία από τα λοιπά μέλη της και οι αποφάσεις της λαμβάνονται με πλειοψηφία των μελών, ενώ σε περίπτωση ισοψηφίας, ο Πρόεδρος έχει τη νικώσα ψήφο.

(5) Για τους σκοπούς του παρόντος άρθρου «Γενικός Διευθυντής Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης» σημαίνει τον εκάστοτε «γενικό διευθυντή» Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης όπως ο όρος αυτός ερμηνεύεται στο άρθρο (2) του περί Επαρχιακών Οργανισμών Αυτοδιοίκησης Νόμου, και αναφέρεται στην εκτελεστική αρχή Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης, εντός των διοικητικών ορίων του οποίου σχεδιάζεται ή διενεργείται αστικός αναδασμός.

Εξουσίες
Επιτροπής.

9. Η Επιτροπή:

- (α) μέσω του Προέδρου της, καλεί στις συνεδρίες της οποιονδήποτε λειτουργό κρατικής υπηρεσίας ή οργανισμού δημοσίου ή ιδιωτικού

δικαίου, καθώς και οποιοδήποτε πρόσωπο, του οποίου οι απόψεις ή εξειδικευμένες γνώσεις επί συγκεκριμένου θέματος δυνατό να κριθούν χρήσιμες ή αναγκαίες για την εκτέλεση του έργου της.

(β) δύναται να ορίζει υποεπιτροπές από μέλη της, καθώς και τεχνικές επιτροπές εμπειρογνομώνων για τη μελέτη εξειδικευμένων θεμάτων που εμπíπτουν στις αρμοδιότητές της και να καθορίζει τους όρους εντολής τους,

(γ) τυγχάνει συνδρομής και αιτείται από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ή άλλο αρμόδιο κυβερνητικό τμήμα ή πρόσωπο ή οργανισμό, μέσω του Προέδρου της, την εκπόνηση σχεδίων και μελετών, τη διενέργεια εκτιμήσεων και την ανάληψη άλλων ενεργειών, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Νόμου, και

(δ) κατόπιν διαβούλευσης, υποβάλλει εισήγηση για τον οργανισμό που θα αναλάβει τον ρόλο του φορέα υλοποίησης του έργου.

Παρεχόμενες
διευκολύνσεις
και διοικητική
υποστήριξη.

10. Ο Γενικός Διευθυντής –

(α) παρέχει στην Επιτροπή όλες τις αναγκαίες διευκολύνσεις για την απρόσκοπτη πραγματοποίηση των συνεδριών και τη διεκπεραίωση των εργασιών που είναι αναγκαίες για την αποτελεσματική της λειτουργία, και

(β) ορίζει λειτουργό για να εκτελεί καθήκοντα γραμματέα της Επιτροπής, ο οποίος παρευρίσκεται και τηρεί τα πρακτικά της συνεδρίας της Επιτροπής και μεριμνά για την υλοποίηση των αποφάσεών της.

ΜΕΡΟΣ ΙΙΙ: ΑΣΤΙΚΟΣ ΑΝΑΔΑΣΜΟΣ ΚΑΤΟΠΙΝ ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ ΤΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ

Αίτηση για
υλοποίηση

11.-(1) Στη βάση κριτηρίων που καθορίζονται σε Κανονισμούς που

αστικού
αναδασμού
κατόπιν
συμφωνίας του
συνόλου των
ιδιοκτητών.

εκδίδονται δυνάμει του παρόντος Νόμου ειδικά για τον σκοπό αυτό, δύο ή περισσότεροι ιδιοκτήτες, οι οποίοι συμφωνούν και αναλαμβάνουν γραπτώς την ενοποίηση και αναδιανομή ακίνητης ιδιοκτησίας τους, που εμπίπτει σε καθορισμένη περιοχή ανάπτυξης, δύνανται να υποβάλουν στον Γενικό Διευθυντή αίτηση εφαρμογής σχεδίου αστικού αναδασμού, η οποία συνοδεύεται με την έγγραφη μεταξύ τους επί τούτου συμφωνία και τα τοπογραφικά σχέδια της ακίνητης ιδιοκτησίας τους:

Νοείται ότι, σε περίπτωση που η ως άνω αναφερόμενη συμφωνία αναφέρεται και σε ιδιοκτησία επιβαρυσμένη με υποθήκη ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα ή ωφέλημα εγγεγραμμένο ή καταχωρημένο στα μητρώα του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, η αίτηση συνοδεύεται με σχετική γραπτή συγκατάθεση του ενδιαφερόμενου προσώπου, προς όφελος του οποίου υφίσταται η υποθήκη ή η επιβάρυνση ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα, ανάλογα με την περίπτωση, διαφορετικά υπόκειται σε απόρριψη.

(2) Ο Γενικός Διευθυντής, εφόσον κρίνει ότι εξυπηρετούνται οι χωροταξικές ανάγκες της περιοχής και ευρύτερα το δημόσιο συμφέρον, δύναται να απαιτήσει από τους αιτητές να τροποποιήσουν και/ή να αναπροσαρμόσουν και/ή να διευρύνουν τη συμφωνία, κατά τρόπο τέτοιο που να περιλαμβάνει και άλλους ιδιοκτήτες.

(3) Ο Γενικός Διευθυντής διαβιβάζει την αίτηση μαζί με όλα τα σχετικά έγγραφα και στοιχεία στον Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και στον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και τα στοιχεία που υποβάλλονται με αυτή, για αξιολόγηση και στην περίπτωση που η αξιολόγηση από τα δύο Τμήματα είναι θετική και ικανοποιηθεί ότι πληρούνται οι σκοποί και οι διατάξεις του παρόντος Νόμου, εισηγείται στον Υπουργό την έκδοση διατάγματος εφαρμογής σχεδίου αστικού αναδασμού και καθορισμού της περιοχής του σχεδίου, με βάση τις διατάξεις του άρθρου 6.

(4) Ο Υπουργός εκδίδει διάταγμα εφαρμογής σχεδίου αστικού

αναδασμού και καθορισμού της περιοχής του σχεδίου αστικού αναδασμού, με ή χωρίς τροποποίηση.

(5) Μετά την έκδοση διατάγματος του Υπουργού βάσει των διατάξεων του εδαφίου (4), η διαδικασία που ακολουθείται στη συνέχεια διέπεται, τηρουμένων των αναλογιών, από τις διατάξεις του άρθρου 16.

Εκτέλεση της συμφωνίας.

12. Τηρουμένων των διατάξεων του άρθρου 11, κατά τα λοιπά, η διαδικασία για την εκτέλεση της συμφωνίας διέπεται, όπου είναι εφαρμόσιμο και τηρουμένων των αναλογιών, από τις διατάξεις του Μέρους IV του παρόντος Νόμου:

Νοείται ότι, για σκοπούς εφαρμογής του εδαφίου (1) του άρθρου 18, η αναφερόμενη στο εδάφιο (1) του άρθρου 11 γραπτή συμφωνία των ιδιοκτητών θεωρείται ότι συνιστά την απαιτούμενη συγκατάθεση της πλειοψηφίας των επηρεαζόμενων ιδιοκτητών.

ΜΕΡΟΣ IV: ΑΣΤΙΚΟΣ ΑΝΑΔΑΣΜΟΣ ΚΑΤΟΠΙΝ ΣΥΓΚΑΤΑΘΕΣΗΣ ΤΗΣ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑΣ ΤΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ

Υποβολή δήλωσης ενδιαφέροντος για εφαρμογή αστικού αναδασμού.

13.-(1) Δικαίωμα υποβολής δήλωσης ενδιαφέροντος για εφαρμογή σχεδίου αστικού αναδασμού, στη βάση της εξασφάλισης της συγκατάθεσης της πλειοψηφίας των ιδιοκτητών με βάση το παρόν Μέρος, έχουν μόνο –

(α) ιδιοκτήτες ακίνητης ιδιοκτησίας που εμπίπτουν σε περιοχή ανάπτυξης:

Νοείται ότι, η διαδικασία ενεργοποιείται υπό μορφή αίτησης όταν οι δηλώσεις ενδιαφέροντος αφορούν ομάδα ακίνητων ιδιοκτησιών, υπό προϋποθέσεις ως καθορίζονται σε Γνωστοποίηση που δημοσιεύεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου (ε) του εδαφίου (2) του άρθρου 6, και τουλάχιστον μία ακίνητη ιδιοκτησία από αυτές είτε διαθέτει προσπέλαση από εγγεγραμμένο δημόσιο δρόμο είτε συνορεύει με άλλη ακίνητη ιδιοκτησία που διαθέτει

προσπέλαση από εγγεγραμμένο δημόσιο δρόμο, ή/και

- (β) αρχή τοπικής διοίκησης, εντός των διοικητικών ορίων της οποίας βρίσκεται η περιοχή προτεινόμενης εφαρμογής σχεδίου αστικού αναδασμού, ή άλλη αρχή που θα μπορούσε να ενταχθεί στην ουσιαστική έννοια του φορέα υλοποίησης έργου, όπως ο όρος ερμηνεύεται στο άρθρο 2.

(2) Ο Γενικός Διευθυντής, κατόπιν εξέτασης των δηλώσεων ενδιαφέροντος για εφαρμογή σχεδίου αστικού αναδασμού σε ορισμένη περιοχή στη βάση των καθορισμένων κριτηρίων, δύναται να ζητήσει οποιαδήποτε πρόσθετα στοιχεία ή πληροφορίες κρίνει αναγκαία για την αξιολόγησή τους και, αφού τα μελετήσει, υποβάλλει στον Υπουργό εισήγηση για έκδοση διατάγματος εφαρμόζοντας τις διατάξεις των άρθρων 14 έως 16.

Προκαταρκτικός καθορισμός της περιοχής αστικού αναδασμού.

14.-(1) Πριν την υποβολή εισήγησης για έκδοση διατάγματος για εφαρμογή σχεδίου αστικού αναδασμού με βάση το εδάφιο (2) του άρθρου 13, ο Γενικός Διευθυντής λαμβάνει τις απόψεις του Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και προβαίνει σε προκαταρκτικό καθορισμό της περιοχής αστικού αναδασμού και, αφού λάβει τη συγκατάθεση της οικείας αρχής τοπικής διοίκησης, υποβάλλει σχετική πρόταση στον Υπουργό.

(2) Ο Υπουργός δύναται να εγκρίνει, με ή χωρίς τροποποιήσεις, τον προκαταρκτικό καθορισμό της περιοχής αστικού αναδασμού.

Τελικός καθορισμός της περιοχής αστικού αναδασμού.

15.-(1) Το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, μετά από σχετική απόφαση της Επιτροπής, εκπονεί προκαταρκτικό σχέδιο αναδασμού για την προτεινόμενη περιοχή αστικού αναδασμού, που εγκρίνεται αρχικά από τον Υπουργό, αφού εξασφαλίσει τις απόψεις άλλων αρμόδιων αρχών, και καθορίζει την περιοχή αστικού αναδασμού.

(2) Όταν στην περιοχή αστικού αναδασμού είναι επιθυμητή η

συμπερίληψη οποιασδήποτε κρατικής, εκκλησιαστικής ή βακούφικης ακίνητης ιδιοκτησίας, η Επιτροπή προβαίνει στις απαραίτητες ενέργειες για εξασφάλιση των αναγκαίων συγκαταθέσεων για συμπερίληψη και των ιδιοκτησιών αυτών.

(3) Ο τελικός καθορισμός της περιοχής, και το προκαταρκτικό σχέδιο αναδασμού βάσει της πολεοδομικής μελέτης, υποβάλλονται στον Υπουργό για έγκριση και έκδοση διατάγματος, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16.

Διάταγμα για τον καθορισμό της περιοχής αστικού αναδασμού.

16.-(1) Τηρουμένων των διατάξεων των άρθρων 13, 14 και 15, ο Υπουργός δύναται να εκδώσει το διάταγμα που καθορίζεται στο άρθρο 6, με το οποίο καθορίζεται η περιοχή στην οποία επιδιώκεται η εφαρμογή σχεδίου αστικού αναδασμού:

Νοείται ότι, η περιοχή αστικού αναδασμού, όπως έχει αρχικά καθορισθεί, δύναται να τροποποιηθεί μεταγενέστερα μόνο σε εξαιρετικές περιπτώσεις, με την έκδοση τροποποιητικού διατάγματος, αφού διεξέλθει την ίδια διαδικασία που τηρείται για την έκδοση του αρχικού διατάγματος.

(2) Ανεξάρτητα από τις διατάξεις οποιουδήποτε άλλου Νόμου και τηρουμένων των διατάξεων του εδαφίου (3), για περίοδο δύο (2) ετών από την ημερομηνία δημοσίευσης του διατάγματος που αναφέρεται στο εδάφιο (1), αναστέλλεται η διαδικασία έκδοσης οποιασδήποτε πολεοδομικής άδειας ή άδειας οικοδομής για οποιαδήποτε ανάπτυξη εντός της καθορισμένης με το διάταγμα περιοχής αστικού αναδασμού, εξαιρουμένων των περιπτώσεων που προβλέπονται στο διάταγμα:

(3) Η αναστολή που καθορίζεται στο εδάφιο (2) δεν επηρεάζει την έναρξη ή τη συνέχιση της εκτέλεσης οποιασδήποτε ανάπτυξης σε ιδιοκτησία για την οποία είχε εκδοθεί πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής πριν από την έκδοση διατάγματος δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 6, υπό τους ακόλουθους περιορισμούς:

(α) ο ιδιοκτήτης του ακινήτου για το οποίο έχουν εκδοθεί οι άδειες οφείλει εντός τριάντα (30) ημερών από την έκδοση του σχετικού διατάγματος κατά το εδάφιο (1) του παρόντος άρθρου, να επιλέξει με γραπτή δήλωση που υποβάλλει στην Επιτροπή–

(i) είτε την υλοποίηση της άδειας εντός της περιόδου ισχύος της, μη επιτρεπόμενης οποιασδήποτε ανανέωσής της χωρίς την εκ των προτέρων σύμφωνη γνώμη της Επιτροπής, με σκοπό την κατά προτεραιότητα διασφάλιση της τήρησης των χρονικών ορόσημων υλοποίησης του αστικού αναδασμού,

(ii) είτε την παραίτηση από την υλοποίηση της άδειας, δηλώνοντας παράλληλα συμμετοχή στο σχέδιο αστικού αναδασμού.

(4) Η περίοδος που καθορίζεται στο εδάφιο (2) είναι δυνατό να ανανεωθεί για περιόδους διάρκειας ενός (1) έτους κάθε φορά, με διάταγμα που εκδίδεται από τον Υπουργό, βάσει των διατάξεων του εδαφίου (1).

(5) Σε περίπτωση μη εξασφάλισης της συγκατάθεσης της πλειοψηφίας των ιδιοκτητών προς εφαρμογή σχεδίου αστικού αναδασμού σύμφωνα με το άρθρο 18, ο Υπουργός τερματίζει με διάταγμά του την πιο πάνω αναστολή, το συντομότερο δυνατό μετά τη λήξη της κατά το εδάφιο (2) του άρθρου 18 οριζόμενης προθεσμίας παράδοσης των γραπτών συγκαταθέσεων των ιδιοκτητών, εκτός εάν αποφασισθεί η αναγκαστική εφαρμογή αστικού αναδασμού, με την έκδοση διατάγματος από το Υπουργικό Συμβούλιο, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 30.

(6) Διάταγμα που εκδίδεται σύμφωνα με το εδάφιο (1) δύναται να περιέχει οποιοσδήποτε άλλες συμφυείς, δευτερεύουσες και συμπληρωματικές διατάξεις, τις οποίες ο Υπουργός κρίνει αναγκαίες για την εφαρμογή του σχεδίου αστικού αναδασμού, περιλαμβανομένων και διατάξεων που αφορούν τις, μετά την έκδοση του διατάγματος, επιτρεπόμενες ή, ανάλογα με την περίπτωση, τις απαγορευμένες

αναπτύξεις.

Κατάλογος
ιδιοκτητών.

17.-(1) Αμέσως μετά την έκδοση του διατάγματος που αναφέρεται στο άρθρο 6, το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, μετά από σχετική απόφαση της Επιτροπής –

(α) καταρτίζει κατάλογο με τα ονόματα και τις διευθύνσεις των ιδιοκτητών ακίνητης ιδιοκτησίας που εμπίπτει στην περιοχή αστικού αναδασμού, και την αξία γενικής εκτίμησης κάθε ακίνητης ιδιοκτησίας, με τις αναγκαίες λεπτομέρειες, περιλαμβανομένων των εμπράγματων επιβαρύνσεων και δουλειών που υφίστανται σε αυτή κατά την ημερομηνία έκδοσης του διατάγματος,

(β) αποστέλλει αντίγραφο του καταλόγου προς ανάρτηση και επιθεώρηση από το κοινό στην έδρα της αρχής τοπικής διοίκησης εντός των διοικητικών ορίων της οπείας εμπίπτει κάθε ακίνητη ιδιοκτησία που περιλαμβάνεται σε σχέδιο αστικού αναδασμού, και

(γ) δημοσιεύει σχετική Γνωστοποίηση στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, η οποία δημοσιοποιείται παράλληλα σε έντυπα και ηλεκτρονικά μέσα και όπως καθορίζεται σε Κανονισμούς, και με την οποία το κοινό πληροφορείται για τη σκοπούμενη εφαρμογή σχεδίου αστικού αναδασμού στην καθορισμένη περιοχή και για την ανάρτηση καταλόγου των επηρεαζόμενων ιδιοκτητών στα γραφεία της οικείας αρχής τοπικής διοίκησης, προς επιθεώρηση από το κοινό.

Παράρτημα Ι. (2) Εντός περιόδου τριάντα (30) ημερών το αργότερο από τη δημοσίευση της Γνωστοποίησης που αναφέρεται στην παράγραφο (γ), του εδαφίου (1), κάθε πρόσωπο που θεωρεί ότι ο κατάλογος των ιδιοκτητών και της επηρεαζόμενης ιδιοκτησίας είναι λανθασμένος ή ανακριβής, δύναται να υποβάλει αίτημα διόρθωσης στο καθορισμένο έντυπο, στον τύπο Α1 που εμφανίζεται στο Παράρτημα Ι, μαζί με όλα τα σχετικά στοιχεία και έγγραφα που υποστηρίζουν την αίτησή του προς τον Διευθυντή του

Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

Πρώτη
συνέλευση των
ιδιοκτητών της
περιοχής
αστικού
αναδασμού.

18.-(1) Μετά την πάροδο εξήντα (60) ημερών από τη δημοσίευση της Γνωστοποίησης που καθορίζεται στην παράγραφο (γ) του εδαφίου (1) του άρθρου 17, η Επιτροπή, σε συνεργασία με την οικεία αρχή τοπικής διοίκησης, συγκαλεί συνέλευση όλων των ιδιοκτητών, όπως περιλαμβάνονται στον κατάλογο, με σκοπό την ενημέρωσή τους και την εξασφάλιση της γραπτής συγκατάθεσής τους στην εφαρμογή σχεδίου αστικού αναδασμού σύμφωνα με το προκαταρκτικό σχέδιο αναδασμού.

(2) Η γραπτή συγκατάθεση των ιδιοκτητών συμπληρώνεται και υπογράφεται στο καθορισμένο έντυπο, στον τύπο Α2 που εμφανίζεται στο Παράρτημα Ι και παραδίδεται στην Επιτροπή εντός της προθεσμίας που καθορίζεται κατά περίπτωση στο διάταγμα, που εκδίδεται με βάση τις διατάξεις του εδαφίου (1) του άρθρου 16.

(3) Αν κατά τη λήξη της προθεσμίας που καθορίζεται σύμφωνα με το εδάφιο (2) διαπιστωθεί ότι ιδιοκτήτες, οι οποίοι κατέχουν ποσοστό πέραν του ογδόντα πέντε τοις εκατό (85%) της αξίας γενικής εκτίμησης της γης της περιοχής αστικού αναδασμού, όπως αυτή καθορίζεται σύμφωνα με το εδάφιο (1) του άρθρου 16, συγκατατίθενται στην εφαρμογή σχεδίου αστικού αναδασμού, τότε συντάσσεται σχετική έκθεση και από την ημερομηνία της δημοσίευσης σχετικής Γνωστοποίησης τεκμαίρεται η πρόθεση σύστασης από μέρους τους συνεταιρισμού αστικού αναδασμού και αντίστοιχου ταμείου για την κάλυψη των δαπανών εφαρμογής του πιο πάνω σχεδίου -και κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 31 έως 33-, για τα οποία διαχειριστές τους, ως εκ του Νόμου, είναι ο ορισμένος φορέας υλοποίησης του έργου, ενώ σε αντίθετη περίπτωση, τερματίζεται η διαδικασία εφαρμογής του σχεδίου αστικού αναδασμού:

Νοείται ότι, η ακίνητη ιδιοκτησία που αφορά δένδρα ή νερό, οικοδομήματα, αυλάκια, λάκκους, δεξαμενές μεταφοράς ή αποθήκευσης νερού ή αλυσίδα λάκκων, και ανήκουν στον ιδιοκτήτη της γης επί της οποίας βρίσκονται, δεν παρέχουν οποιαδήποτε προσμετρήσιμη αξία

γενικής εκτίμησης στο πιο πάνω ποσοστό της συνολικής αξίας γενικής εκτίμησης.

Νοείται περαιτέρω ότι, για σκοπούς διαπίστωσης της συγκατάθεσης των ιδιοκτητών, η ακίνητη ιδιοκτησία που αφορά δένδρα ή νερό, οικοδομήματα, αυλάκια, λάκκους, δεξαμενές μεταφοράς ή αποθήκευσης νερού ή αλυσίδα λάκκων και ανήκουν σε πρόσωπα άλλα από τον ιδιοκτήτη της γης πάνω στην οποία βρίσκονται, δεν παρέχουν στον ιδιοκτήτη τους οποιαδήποτε προσμετρήσιμη αξία γενικής εκτίμησης στο πιο πάνω απαιτούμενο ποσοστό της συνολικής αξίας γενικής εκτίμησης.

(4) Με ευθύνη της Επιτροπής, η κατά το εδάφιο (3) συντασσόμενη έκθεση και η επηρεαζόμενη περιοχή, δημοσιεύεται με Γνωστοποίηση στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, η οποία δημοσιοποιείται παράλληλα σε έντυπα και ηλεκτρονικά μέσα και όπως ορίζεται ειδικότερα σε Κανονισμούς, κοινοποιείται στον Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και από τη δημοσίευση της έκθεσης αυτής και μέχρι την απόκτηση τίτλου στις νέες ακίνητες ιδιοκτησίες που θα προκύψουν, για οποιαδήποτε αλλαγή του ιδιοκτησιακού καθεστώτος των επηρεαζόμενων ιδιοκτησιών απαιτείται η γραπτή συγκατάθεση του Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας:

Νοείται ότι, σε περίπτωση που στην επηρεαζόμενη περιοχή περιλαμβάνονται ιδιοκτησίες επιβαρυνμένες με υποθήκη ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα ή ωφέλημα εγγεγραμμένο ή καταχωρημένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, τότε, με ευθύνη της Επιτροπής, ενημερώνονται και λαμβάνουν γνώση για την σχετική έκθεση, με έντυπα ή/και ηλεκτρονικά μέσα, όλα τα ενδιαφερόμενα πρόσωπα.

(5) Οι διατάξεις του εδαφίου (4), δεν επηρεάζουν και δεν αφορούν μεταβίβαση που διενεργείται βάσει:

(α) αναδιάρθρωσης δανείου ή δανείων, σύμφωνα με μηχανισμούς αναδιάρθρωσης που καθορίζεται σε ειδικότερους εν ισχύ νόμους, ή

- 9 του 1965
51 του 1970
3 του 1978
6 του 1981
181(Ι) του 2002
59(Ι) του 2006
122(Ι) του 2007
52(Ι) του 2008
26(Ι) του 2010
120(Ι) του 2011
142(Ι) του 2014
197(Ι) του 2014
4(Ι) του 2015
27(Ι) του 2015
32(Ι) του 2015
42(Ι) του 2015
46(Ι) του 2015
53(Ι) του 2015
75(Ι) του 2015
76(Ι) του 2015
133(Ι) του 2015
139(Ι) του 2015
ΔΙΟΡΘ. Παρ. Ι(Ι),
Ε.Ε. 4531
198(Ι) του 2015
87(Ι) του 2018
118(Ι) του 2019
138(Ι) του 2019
61(Ι) του 2020
195(Ι) του 2020
212(Ι) του 2020
98(Ι) του 2021
185(Ι) του 2021
82(Ι) του 2022.
- ΚΕΦ.6
14 του 1960
11 του 1965
161 του 1989
228 του 1989
ΑΝΑΚ.3374
51(Ι) του 1999
134(Ι) του 1999
58(Ι) του 2003
66(Ι) του 2004
138(Ι) του 2006
62(Ι) του 2014
101(Ι) του 2014
138(Ι) του 2014
109(Ι) του 2018.
81(Ι) του 2011
32(Ι) του 2012
48(Ι) του 2017
210(Ι) του 2020.
- (β) αναγκαστικής πώλησης, δυνάμει των διατάξεων του Μέρους VIA του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Ακινήτων Νόμου, όταν αυτός τέθηκε σε ισχύ, ή
- (γ) εκτέλεσης απόφασης ή αποφάσεων, δυνάμει των διατάξεων του περί Πολιτικής Δικονομίας Νόμου, όπως αυτός τροποποιήθηκε ή αντικαταστάθηκε, ή
- (δ) διατάγματος ειδικής εκτέλεσης πωλητηρίου εγγράφου δυνάμει των διατάξεων του περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμου, όπως αυτός τροποποιήθηκε ή αντικαταστάθηκε, ή
- (ε) εκκαθάρισης δυνάμει των ισχυουσών νομοθεσιών.

(6) Με την μεταβολή του ιδιοκτησιακού καθεστώτος, ο Διευθυντής Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας εφαρμόζει τις διατάξεις του άρθρου 29 και μεριμνά ώστε να ενημερωθούν σύμφωνα με το σχέδιο τα κτηματολογικά μητρώα, αρχεία, σχέδια, πιστοποιητικά εγγραφής και όποια άλλα έγγραφα τηρούνται ή εκδίδονται σχετικά από το εν λόγω Τμήμα:

Νοείται ότι, ο τυχόν νέος ιδιοκτήτης ακίνητης ιδιοκτησίας λαμβάνει γνώση κατά τη μεταβίβαση για την εφαρμογή μέτρων αστικού αναδασμού, καθώς και για τις οποιοσδήποτε τυχόν δαπάνες δύναται να προκύψουν:

Νοείται περαιτέρω ότι, στην περίπτωση μεταβολής του ιδιοκτησιακού καθεστώτος, ο τυχόν νέος ενυπόθηκος δανειστής, κατά την κατάθεση στο Κτηματολογικό Γραφείο νέας ενυπόθηκης εξασφάλισης δυνάμει των διατάξεων του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκεύσεως Νόμου ή και εγγραφής δικαστικής απόφασης (MEMO) δυνάμει του Κεφ.6, ή και κατάθεσης σύμβασης πώλησης δυνάμει των διατάξεων του περί Πώλησης Ακινήτων (Ειδική Εκτέλεση) Νόμου, λαμβάνει γνώση για την εφαρμογή μέτρων αστικού αναδασμού.

Πρόγραμμα
και
χρονοδιάγραμμα
υλοποίησης.

19. Μετά την εξασφάλιση της απαιτούμενης συγκατάθεσης των ιδιοκτητών για την εφαρμογή σχεδίου αστικού αναδασμού σύμφωνα με το εδάφιο (3) του άρθρου 18, η Επιτροπή, αφού υποβάλει στον Γενικό Διευθυντή εισήγηση για συγκεκριμένο φορέα υλοποίησης και ο Γενικός Διευθυντής τον ορίσει, καθορίζει το πρόγραμμα και χρονοδιάγραμμα υλοποίησης του αστικού αναδασμού, με βάση το οποίο το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ο φορέας υλοποίησης του έργου, ή άλλα πρόσωπα ή οργανισμοί, ανάλογα με την περίπτωση, συμμετέχουν στην εφαρμογή του σχεδίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Νόμου.

Εκπόνηση
πολεοδομικού
ρυθμοτομικού
σχεδίου.

20.-(1) Το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, μετά από σχετική απόφαση της Επιτροπής, μεριμνά για την εκπόνηση πολεοδομικού ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής αστικού αναδασμού, αμέσως μετά την ετοιμασία του προγράμματος που αναφέρεται στο άρθρο 19, έναντι καθορισμένου

τέλους.

(2) Το πολεοδομικό ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής αστικού αναδασμού εκπονείται με βάση τις πρόνοιες του ισχύοντος για την περιοχή Σχεδίου Ανάπτυξης και τις αποδεκτές αρχές πολεοδομικού σχεδιασμού και περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, πρόνοια για χώρους δημόσιας χρήσης και χώρους για κοινωφελείς σκοπούς.

73(I) του 2016
205(I) του 2020
74(I) του 2022.

Νοείται ότι, σε περίπτωση που το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως αδυνατεί κατά τον δεδομένο χρόνο να εκπονήσει πολεοδομικό ρυμοτομικό σχέδιο σε καθορισμένη περίοδο, δύναται να αναθέσει την εκπόνηση του σχεδίου σε πρόσωπο ή οργανισμό που κατέχει τα κατάλληλα για τον σκοπό προσόντα και εμπειρίες, έναντι καθορισμένης αμοιβής, τηρουμένων των διατάξεων του περί της Ρύθμισης των Διαδικασιών Σύναψης Δημοσίων Συμβάσεων και για Συναφή Θέματα Νόμου ή οποιουδήποτε Νόμου τον τροποποιεί ή τον αντικαθιστά:

Νοείται περαιτέρω ότι, το εκπονηθέν πολεοδομικό ρυμοτομικό σχέδιο υποβάλλεται για έγκριση στο Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως.

(3) Η δαπάνη για την εκπόνηση του πολεοδομικού ρυμοτομικού σχεδίου από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως ή από πρόσωπο ή οργανισμό, ανάλογα με την περίπτωση, βαρύνει το Ταμείο και θα επιμερίζεται στα μέλη του συνεταιρισμού, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 37.

Δημοσίευση
πολεοδομικού
ρυμοτομικού
σχεδίου.

21.-(1) Ο Υπουργός, δύναται:

(α) να εγκρίνει και να επικυρώσει το σχέδιο ως έχει,

(β) να τροποποιήσει το σχέδιο, όπως κρίνει αναγκαίο, ή

(γ) να αναστείλει τη διαδικασία εφαρμογής του σχεδίου αστικού

αναδασμού.

(2) Με την έγκριση του πολεοδομικού ρυμοτομικού σχεδίου από τον Υπουργό, αυτό αποκτά, σε σχέση με την περιοχή αστικού αναδασμού, ισχύ Σχεδίου Ανάπτυξης, ως αν είχε εγκριθεί με βάση τις διατάξεις του άρθρου 13Α του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.

Εκτίμηση
ακινήτων
ιδιοκτησιών της
περιοχής
αστικού
αναδασμού.

22.-(1) Μετά την ετοιμασία του προγράμματος που αναφέρεται στο άρθρο 19 και τη σχετική απόφαση της Επιτροπής, ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας προβαίνει στην επικαιροποίηση της εκτίμησης της αξίας κάθε ιδιοκτησίας που βρίσκεται στην περιοχή του σχεδίου, και ως ουσιώδης χρόνος για τον καθορισμό της αξίας λαμβάνεται υπόψη η ημερομηνία δημοσίευσης του διατάγματος που εκδίδεται με βάση τις διατάξεις του εδαφίου (1) του άρθρου 6, έναντι καθορισμένου τέλους:

Νοείται ότι, σε περίπτωση που το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας αδυνατεί κατά τον δεδομένο χρόνο να αναλάβει την εκτίμηση

που περιγράφεται στο εδάφιο (1) στην καθορισμένη περίοδο, δύναται να αναθέσει την εκτίμηση σε πρόσωπο ή οργανισμό που κατέχει τα κατάλληλα για τον σκοπό προσόντα και εμπειρίες ως εκτιμητής, εγγεγραμμένος στο Επιστημονικό και Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου, δυνάμει των διατάξεων του περί Επιστημονικού και Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου Νόμου, και με άδεια εξάσκησης επαγγέλματος, έναντι καθορισμένης αμοιβής, τηρουμένων των διατάξεων του περί της Ρύθμισης των Διαδικασιών Σύναψης Δημοσίων Συμβάσεων και για Συναφή Θέματα Νόμου.

224 του 1990
106(I) του 1992
15(I) του 1993
31(I) του 1993
53(I) του 1993
44(I) του 1996
34(I) του 1997
15(I) του 2002
24(I) του 2002
221(I) του 2002
19(I) του 2003
151(I) του 2003
105(I) του 2006
61(I) του 2009
101(I) του 2012
167(I) του 2013
100(I) του 2014
38(I) του 2015
100(I) του 2016
93(I) του 2017
159(I) του 2019
197(I) του 2020
164(I) του 2022
188(I) του 2022
195(I) του 2022
67(I) του 2023.

(2) Η δαπάνη για τη διενέργεια της εκτίμησης από το Τμήμα

Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ή από πρόσωπο ή οργανισμό, ανάλογα με την περίπτωση, βαρύνει το ταμείο και θα επιμερίζεται στα μέλη του συνεταιρισμού, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 37.

(3) Μετά τη συμπλήρωση των εκτιμήσεων, το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ή το πρόσωπο ή οργανισμός, ανάλογα με την περίπτωση, καταρτίζει κατάλογο, στον οποίο καθορίζεται η αξία κάθε ιδιοκτησίας, και χάρτη της περιοχής αστικού αναδασμού, όπου καθορίζονται οι κατηγορίες αξιών με βάση την εκτίμηση, και η Επιτροπή μεριμνά για τη δημοσίευση Γνωστοποίησης στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, με την οποία οι ιδιοκτήτες καλούνται να επιθεωρήσουν τον κατάλογο και τον χάρτη, σε τόπο και χρόνο που καθορίζεται στη Γνωστοποίηση.

Εκτίμηση της νέας ακίνητης ιδιοκτησίας.

23.-(1) Μετά την, σύμφωνα με τις διατάξεις των παραγράφων (α) ή (β) του εδαφίου (1) του άρθρου 21, έγκριση του πολεοδομικού ρυμοτομικού σχεδίου, η Επιτροπή μεριμνά για την εκτίμηση της αξίας της νέας ακίνητης ιδιοκτησίας που προκύπτει με βάση το πολεοδομικό ρυμοτομικό σχέδιο, και ως ουσιώδης χρόνος για τον καθορισμό της αξίας των νέων ακίνητων ιδιοκτησιών, λαμβάνεται υπόψη η ημερομηνία δημοσίευσης του διατάγματος που εκδίδεται με βάση τις διατάξεις του εδαφίου (1) του άρθρου 6, καθώς και για την ετοιμασία χάρτη, στον οποίο θα παρουσιάζονται οι νέες κατηγορίες αξιών στην περιοχή αστικού αναδασμού.

(2) Η εκτίμηση που προνοείται στο εδάφιο (1) διενεργείται από το πρόσωπο που πραγματοποιεί την εκτίμηση που ορίζεται στις διατάξεις του άρθρου 22, ως ενιαίο έργο.

(3) Για την ετοιμασία του χάρτη που αναφέρεται στο εδάφιο (1), η Επιτροπή μεριμνά για τη δημοσίευση Γνωστοποίησης στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας.

Υποβολή και εξέταση ένστασης

24.-(1) Κάθε ιδιοκτήτης ιδιοκτησίας και κάθε πρόσωπο που έχει έννομο συμφέρον σε ιδιοκτησία που περιλαμβάνεται στον κατάλογο και στον

κατά εκτίμησης και προσφυγή στο Επαρχιακό Δικαστήριο. χάρτη που ετοιμάζονται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 22 και 23, μπορεί να υποβάλει στην Επιτροπή γραπτή αιτιολογημένη ένσταση στο καθορισμένο έντυπο, στον τύπο Α3 που εμφανίζεται στο Παράρτημα Ι, συνοδευόμενη με έκθεση εκτίμησης, σε σχέση με την εκτίμηση της ιδιοκτησίας ή του συμφέροντος του, εντός περιόδου τριάντα (30) ημερών από τη δημοσίευση της Γνωστοποίησης που αναφέρεται στο εδάφιο (3) του άρθρου 22 και/ή στο εδάφιο (3) του άρθρου 23.

(2) Η Επιτροπή, εξετάζει την ένσταση εντός του καθοριζόμενου σε Κανονισμούς χρονοδιαγράμματος που εκδίδονται δυνάμει της παραγράφου (ε) του εδαφίου (2) του άρθρου 41 και ενημερώνει τον ενιστάμενο για την απόφαση της και ο ενιστάμενος δύναται εντός τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση της απόφασης σε αυτόν, να καταχωρήσει αίτηση στο Δικαστήριο και να ζητήσει από αυτό να προβεί σε καθορισμό της αξίας της ακίνητης ιδιοκτησίας ή του συμφέροντος του, στη βάση των διατάξεων του άρθρου 80 του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος, Κεφ. 224.

(3) Η άσκηση ένστασης και η προσφυγή στο Δικαστήριο βάσει των διατάξεων των εδαφίων (1) και (2) δεν εμποδίζει τη συνέχιση της διαδικασίας εφαρμογής του σχεδίου αστικού αναδασμού, αλλά ο κατάλογος των εκτιμημένων αξιών των ακινήτων ιδιοκτησιών θα ενημερώνεται και θα αναθεωρείται από τον Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας σύμφωνα με τις αποφάσεις που λαμβάνονται σε σχέση με ενστάσεις ή αιτήσεις που καταχωρούνται:

Νοείται ότι, σε περίπτωση που λόγω του προχωρημένου σταδίου εφαρμογής σχεδίου αστικού αναδασμού κατά το οποίο επιτυγχάνεται ο καθορισμός της αξίας οποιασδήποτε ακίνητης ιδιοκτησίας από το δικαστήριο, είναι αδύνατη η αναθεώρηση ή/και αναπροσαρμογή της αναδιανομής χωρίς να καταστεί αδύνατη ή δυσχερής η εφαρμογή του σχεδίου, η όποια διαφορά θα ικανοποιείται με την καταβολή χρηματικής αποζημίωσης, με τόκο από την ημερομηνία της εκτίμησης μέχρι την καταβολή της αποζημίωσης, από το ταμείο προς τον επηρεαζόμενο

ιδιοκτήτη ή αντίστροφα, ανάλογα με την περίπτωση, η οποία καθορίζεται, σε περίπτωση διαφωνίας μεταξύ των μερών, από το Δικαστήριο.

Εκπόνηση
σχεδίου
αναδιανομής.

25.-(1) Το συντομότερο δυνατό μετά την ετοιμασία του χάρτη αξιών των νέων ακίνητων ιδιοκτησιών, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 24, ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, μετά από σχετική απόφαση της Επιτροπής και έναντι καθορισμένου τέλους, προωθεί την ετοιμασία σχεδίου αναδιανομής των νέων ακίνητων ιδιοκτησιών και σχετικού πίνακα, που περιλαμβάνει την πριν και μετά την αναδιανομή ιδιοκτησιακή κατάσταση, καθώς και την προκαταρκτική κατανομή των δαπανών ολοκλήρωσης του έργου, ακολουθώντας κατά το δυνατό τις

Παράρτημα II. «Αρχές που διέπουν την εκπόνηση και εκτέλεση του σχεδίου αναδιανομής και παράγοντες που λαμβάνονται υπόψη», όπως εκτίθενται στο Παράρτημα II του παρόντος Νόμου, σε συνεργασία με τον φορέα υλοποίησης του έργου:

Νοείται ότι, εφόσον το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας για οποιοδήποτε λόγο αδυνατεί να αναλάβει και φέρει σε πέρας, εντός του καθορισμένου χρόνου, την ετοιμασία του σχεδίου αναδιανομής, είναι δυνατό να αναθέσει το έργο σε πρόσωπο ή οργανισμό που κατέχει τα κατάλληλα για τον σκοπό αυτό προσόντα και εμπειρίες, έναντι καθορισμένης αμοιβής, τηρουμένων των διατάξεων του περί της Ρύθμισης των Διαδικασιών Σύναψης Δημοσίων Συμβάσεων και για Συναφή Θέματα Νόμου.

(2) Οι δαπάνες για την ετοιμασία του σχεδίου αναδιανομής βαρύνουν το ταμείο και θα επιμερίζονται στα μέλη του συνεταιρισμού, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 37.

(3) Για την ανταλλαγή ή αποξένωση μέρους υφιστάμενου δημόσιου δρόμου, ποταμού ή ρυακιού, σε περίπτωση που το σχέδιο αναδιανομής προνοεί για την κατάργησή τους, εφαρμόζονται, ανάλογα με την περίπτωση, οι διατάξεις της παραγράφου (α) ή (β) του εδαφίου (1) του άρθρου 18 του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και

Εκτίμηση) Νόμου.

Εμπράγματα
επιβαρύνσεις,
μισθώσεις,
δεσμεύσεις.

26.-(1) Κατά την ετοιμασία του σχεδίου αναδιανομής, το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας εξετάζει κατά πόσο υφίστανται οποιαδήποτε εμπράγματα βάρη, μισθώσεις ή άλλες δεσμεύσεις σε οποιαδήποτε ακίνητη ιδιοκτησία εντός της περιοχής αστικού αναδασμού, συμβουλεύει τους ιδιοκτήτες και κάθε ενδιαφερόμενο πρόσωπο για τους τρόπους απαλλαγής ή μεταφοράς τους από αυτές και μεριμνά ώστε κατά την ετοιμασία του σχεδίου αναδιανομής, να διασφαλίζεται η μεταβίβαση, απόσβεση, τροποποίηση, μεταφορά ή ακύρωση των εν λόγω εμπράγματων βαρών, μισθώσεων ή άλλων δεσμεύσεων, με την καταβολή από το ταμείο σχετικής αποζημίωσης με συμφωνία μεταξύ του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και του ενδιαφερόμενου προσώπου ή όπως καθορίζεται από το Δικαστήριο, σε περίπτωση διαφωνίας.

9 του 1965
51 του 1970

3 του 1978
6 του 1981

181(I) του 2002
59(I) του 2006

122(I) του 2007
52(I) του 2008

26(I) του 2010
120(I) του 2011

142(I) του 2014
197(I) του 2014

4(I) του 2015
27(I) του 2015

32(I) του 2015
42(I) του 2015

46(I) του 2015
53(I) του 2015

75(I) του 2015
76(I) του 2015

133(I) του 2015
139(I) του 2015

ΔΙΟΡΘ. Παρ.
I(I), Ε.Ε. 4531

198(I) του 2015
87(I) του 2018

118(I) του 2019
138(I) του 2019

61(I) του 2020
195(I) του 2020

212(I) του 2020
98(I) του 2021

185(I) του 2021
82(I) του 2022

147(I) του 2022

(2) Οποιαδήποτε πρόβλεψη για μεταβίβαση, τροποποίηση, μεταφορά ή απάλειψη υφιστάμενου εμπράγματος βάρους, μίσθωσης ή άλλης δέσμευσης και κάθε αποζημίωση που τυχόν προβλέπεται, κοινοποιείται γραπτώς στα επηρεαζόμενα πρόσωπα ταυτόχρονα με τη δημοσίευση του σχεδίου αναδιανομής και σύμφωνα με τις διατάξεις του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Νόμου.

(3) Κάθε πρόσωπο που επηρεάζεται από την πρόβλεψη για μεταβίβαση, τροποποίηση, μεταφορά, ή απόσβεση υφιστάμενου εμπράγματος βάρους, μίσθωσης ή άλλης δέσμευσης δύναται, το αργότερο εντός τριάντα (30) ημερών από την ημερομηνία της κοινοποίησης, να ζητήσει από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας την επανεξέταση του θέματος και να εισηγηθεί διαφορετικό τρόπο διευθέτησης της εμπράγματος βάρους, μίσθωσης ή άλλης δέσμευσης.

(4) Μετά την επανεξέταση όλων των αιτημάτων που υποβάλλονται με βάση το εδάφιο (3), ή, αν δεν υποβλήθηκαν αιτήματα, μετά την πάροδο τριάντα (30) ημερών από την ημερομηνία της κοινοποίησης που αναφέρεται στο εδάφιο (2), ο Διευθυντής Τμήματος Κτηματολογίου και

173(I) του 2022 Χωρομετρίας προχωρεί στις αντίστοιχες τροποποιήσεις στα αρχεία του
 204(I) του 2022
 10(I) του 2023 Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.
 65(I) του 2023
 66(I) του 2023
 76(I) του 2023.

(5) Κατά την τροποποίηση των αρχείων του με βάση το εδάφιο (4), ο Διευθυντής Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας μπορεί να εκδώσει περισσότερες από μια εγγραφές σε σχέση με τις επηρεαζόμενες ιδιοκτησίες, εφόσον κάθε μία από αυτές θα επιβαρυνθεί με τα σχετικά εμπράγματα βάρη, μισθώσεις ή άλλες δεσμεύσεις.

(6) Με την έκδοση περισσότερων της μιας εγγραφών, σύμφωνα με το εδάφιο (5), το πρόσωπο υπέρ του οποίου εκδόθηκαν δεν δικαιούται να προβεί σε εκούσια συναλλαγή σε σχέση με οποιαδήποτε από τις εγγραφές αυτές και, με την απόσβεση των εμπράγματων βαρών, μισθώσεων ή άλλων δεσμεύσεων, ο Διευθυντής Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας έχει εξουσία όπως προβεί σε ενοποίηση των εγγραφών αυτών, ακυρώνοντας τις υφιστάμενες ξεχωριστές εγγραφές και εκδίδοντας ενιαία εγγραφή, ώστε να μην παραβιάζονται οι πρόνοιες άλλων ισχυόντων νόμων.

(7) Κάθε δικαίωμα διόδου, προνόμιο, εξουσία, δουλεία ή οποιοδήποτε άλλο δικαίωμα ή όφελος σε σχέση με δρόμους, αυλάκια και υδραγωγούς το οποίο αποσβένεται, θα αποσβένεται μαζί με τους εν λόγω δρόμους, αυλάκια και υδραγωγούς.

(8) Ποσά που καταβάλλονται από το ταμείο σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου (1) βαρύνουν τον ιδιοκτήτη της ακίνητης ιδιοκτησίας στην οποία υφίστανται τα εν λόγω εμπράγματα βάρη, μισθώσεις ή άλλες δεσμεύσεις και εισπράττονται ως οφειλή προς το ταμείο, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 37.

Δημοσίευση
 σχεδίου
 αναδιανομής,
 ενστάσεις,
 ιεραρχική
 προσφυγή και

27.-(1) Μετά την εκπόνηση του σχεδίου αναδιανομής, το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας μεριμνά ώστε να δημοσιευθεί Γνωστοποίηση στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, η οποία

προσφυγή στο
Διοικητικό
Δικαστήριο.

δημοσιοποιείται παράλληλα σε έντυπα και ηλεκτρονικά μέσα και όπως ορίζεται ειδικότερα σε Κανονισμούς, με την οποία γνωστοποιείται η ετοιμασία του σχεδίου και του σχετικού πίνακα που συντάσσεται βάσει των διατάξεων του άρθρου 25 και καλείται οποιοσδήποτε επηρεαζόμενος και ενδιαφερόμενο πρόσωπο να επιθεωρήσει το σχέδιο σε χώρο και χρόνο που καθορίζεται στη γνωστοποίηση και να υποβάλει οποιαδήποτε αιτιολογημένη ένσταση στο καθορισμένο έντυπο, στον τύπο A4 που εμφανίζεται στο Παράρτημα Ι, σε σχέση με το σχέδιο αναδιανομής, εντός περιόδου τριάντα (30) ημερών από την ημερομηνία της πιο πάνω δημοσίευσης.

Νοείται ότι, οι ενστάσεις που αναφέρονται στο ως άνω εδάφιο δεν δύνανται να αφορούν την εκτίμηση ακίνητης ιδιοκτησίας, καθότι στην περίπτωση ενστάσεων που αφορούν εκτίμηση ακίνητης ιδιοκτησίας εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 24.

(2) Με την εκπνοή της προθεσμίας των τριάντα (30) ημερών που καθορίζεται στο εδάφιο (1), ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας εξετάζει τις ενστάσεις που τυχόν έχουν υποβληθεί και γνωστοποιεί την απόφασή του στους ενιστάμενους:

Νοείται ότι, σε περίπτωση τροποποίησης του σχεδίου αναδιανομής ως αποτέλεσμα της εξέτασης των ενστάσεων, ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας γνωστοποιεί τη δυνατότητα επιθεώρησης του αναθεωρημένου σχεδίου αναδιανομής κατά τρόπο ανάλογο του τρόπου επιθεώρησης του αρχικού σχεδίου.

(3) Κάθε επηρεαζόμενος ιδιοκτήτης ή ενδιαφερόμενο πρόσωπο, που θεωρεί ότι δεν ικανοποιείται από την κατά το εδάφιο (2) απόφαση του Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ή ότι επηρεάστηκε δυσμενώς από το αναθεωρημένο σχέδιο αναδιανομής δύναται να υποβάλει ιεραρχική προσφυγή εντός τριάντα (30) ημερών από την ημερομηνία της σχετικής απόφασης στο Υπουργικό Συμβούλιο, εκθέτοντας γραπτώς τους λόγους που την υποστηρίζουν.

(4) Το Υπουργικό Συμβούλιο, εξετάζοντας ιεραρχική προσφυγή που υποβάλλεται δυνάμει του εδαφίου (3), δύναται –

(α) να εγκρίνει ή/και να επικυρώσει το σχέδιο ως έχει, ή

(β) να τροποποιήσει το σχέδιο, όπως κρίνει αναγκαίο.

Νοείται ότι ο προσφεύγων δύναται να ασκήσει προσφυγή, βάσει των διατάξεων του Άρθρου 146 του Συντάγματος, εναντίον του σχεδίου αναδιανομής στο Διοικητικό Δικαστήριο, μόνο αφού προσφύγει στο Υπουργικό Συμβούλιο και αφού εκδοθεί απορριπτική της ιεραρχικής προσφυγής του απόφαση.

(5) Το σχέδιο αναδιανομής όπως αυτό έχει εκπονηθεί ή ενδεχομένως τροποποιηθεί, ανάλογα με την περίπτωση, καθίσταται οριστικό και άμεσα εφαρμοστέο, μετά τη διεκπεραίωση των καθοριζόμενων στα εδάφια (1) έως (4) του παρόντος άρθρου.

Εκτέλεση
έργων
υποδομής.

28.-(1) Η Επιτροπή, μετά από σχετική απόφαση του Γενικού Διευθυντή, αναθέτει στον φορέα υλοποίησης του έργου την εκπόνηση των κατασκευαστικών σχεδίων και την εκτέλεση των έργων υποδομής που προνοούνται στο πολεοδομικό ρυμοτομικό σχέδιο με όλα τα αναγκαία δίκτυα και/ή άλλα έργα υποδομής και, τηρουμένων των διατάξεων του περί της Ρύθμισης των Διαδικασιών Σύναψης Δημοσίων Συμβάσεων και Συναφών Θεμάτων Νόμου, ο φορέας υλοποίησης του έργου αναθέτει σε οποιοδήποτε πρόσωπο ή οργανισμό που κατέχει τα κατάλληλα για τον σκοπό αυτό προσόντα και εμπειρίες το σύνολο ή μέρος των πιο πάνω εργασιών, υπό την εποπτεία του.

(2) Οι δαπάνες για την εκπόνηση των κατασκευαστικών σχεδίων και την εκτέλεση των έργων υποδομής, βαρύνουν το ταμείο και θα επιμερίζονται στα μέλη του συνεταιρισμού, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 37.

(3) Για την εκτέλεση των έργων υποδομής που προνοούνται στο πολεοδομικό ρυμοτομικό σχέδιο, ο φορέας υλοποίησης οφείλει να προβεί στις δέουσες ενέργειες για εξασφάλιση άδειας όπως προνοείται στον περί Ρύθμισης Οδών και Οικοδομών Νόμο, ενώ δεν απαιτείται η εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας όπως προνοείται στον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο.

(4) Μετά την ολοκλήρωση των έργων υποδομής που προνοούνται στο πολεοδομικό ρυμοτομικό σχέδιο, ο φορέας υλοποίησης του έργου, προβαίνει στις δέουσες ενέργειες για την έκδοση βεβαίωσης ολοκλήρωσης των έργων στην περιοχή του αστικού αναδασμού και η βεβαίωση ολοκλήρωσης του έργου παραδίδεται από τον φορέα υλοποίησης στην Επιτροπή στο όνομα του συνεταιρισμού.

(5) Ο φορέας υλοποίησης του έργου προβαίνει στις δέουσες ενέργειες για υποβολή αίτησης για έκδοση πιστοποιητικού έγκρισης με βάση τον περί Ρύθμισης Οδών και Οικοδομών Νόμο στην αρμόδια Οικοδομική Αρχή.

Ενημέρωση
των
κτηματολογικών
αρχείων.

29.-(1) Μετά την οριστικοποίηση του σχεδίου αναδιανομής όπως προνοείται στο άρθρο 27, και την προσκόμιση της βεβαίωσης ολοκλήρωσης των έργων και του πιστοποιητικού έγκρισης που εκδίδονται σύμφωνα με τα εδάφια (4) και (5) του άρθρου 28, ο Διευθυντής Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας μεριμνά ώστε να ενημερωθούν σύμφωνα με το σχέδιο τα κτηματολογικά αρχεία, μητρώα, σχέδια, πιστοποιητικά εγγραφής και άλλα σχετικά έγγραφα τα οποία τηρούνται ή εκδίδονται από το Τμήμα αυτό, όπως επιβάλλεται ως αποτέλεσμα της εκτέλεσης του πολεοδομικού ρυμοτομικού σχεδίου και της αναδιανομής της νέας ακίνητης ιδιοκτησίας:

Νοείται ότι, μέχρι την ολοκλήρωση της εγγραφής της νέας ακίνητης ιδιοκτησίας επ' ονόματι των ιδιοκτητών, ο Διευθυντής Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας έχει εξουσία να εκδίδει προσωρινούς τίτλους σε σχέση με αυτές:

Νοείται περαιτέρω ότι, ουδεμία, δυνάμει κληρονομιάς, δικαιοπραξία ή εγγραφή προσωρινού τίτλου επιτρέπεται χωρίς να καταβληθούν στον συνεταιρισμό όλα τα οφειλόμενα ποσά.

(2) Ανεξάρτητα από τις διατάξεις οποιουδήποτε άλλου νόμου, για την εγγραφή της νέας ακίνητης ιδιοκτησίας επ' ονόματι των ιδιοκτητών, δεν καταβάλλονται οποιαδήποτε τέλη εγγραφής ή άλλα δικαιώματα ή φόροι.

(3) Ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας μεριμνά ώστε οι χώροι που έχουν επιφυλαχθεί ως χώροι δημόσιας χρήσης ή ως χώροι για κοινωφελείς σκοπούς στο πολεοδομικό ρυμοτομικό σχέδιο εγγραφούν ως τέτοιοι στα κτηματολογικά βιβλία και αρχεία του Τμήματος του.

ΜΕΡΟΣ V: ΑΣΤΙΚΟΣ ΑΝΑΔΑΣΜΟΣ ΚΑΤΟΠΙΝ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΟΣ ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Κήρυξη
περιοχής
αναγκαστικού
αστικού
αναδασμού.

30.-(1) Το Υπουργικό Συμβούλιο με διάταγμά του που δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, δύναται να κηρύξει, μετά από αιτιολογημένη σύσταση του Υπουργού προς εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος, περιοχή αναγκαστικής εφαρμογής σχεδίου αστικού αναδασμού, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Νόμου.

(2) Η διαδικασία που ακολουθείται για την εφαρμογή σχεδίου αστικού αναδασμού, με βάση διάταγμα του Υπουργικού Συμβουλίου, σύμφωνα με το παρόν άρθρο, είναι η ίδια όπως στην περίπτωση της εφαρμογής σχεδίου αστικού αναδασμού κατόπιν συγκατάθεσης της πλειοψηφίας των ιδιοκτητών, με τις ακόλουθες διαφορές:

(α) αντί του της έκδοσης διατάγματος του Υπουργού με βάση το άρθρο 6, εκδίδεται διάταγμα του Υπουργικού Συμβουλίου, σύμφωνα με το εδάφιο (1) του παρόντος άρθρου, και

- (β) οι διατάξεις του άρθρου 18 εφαρμόζονται πλήρως, αλλά για την εφαρμογή σχεδίου αστικού αναδασμού δεν απαιτείται η εξασφάλιση οποιασδήποτε συγκατάθεσης των επηρεαζόμενων ιδιοκτητών.

ΜΕΡΟΣ VI: ΣΥΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΑΜΕΙΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΑΝΑΔΑΣΜΟΥ

Σύσταση
Συνεταιρισμού
και Ταμείου.

31.-(1) Σε κάθε περιοχή που κηρύσσεται ως περιοχή αστικού αναδασμού, ιδρύεται Συνεταιρισμός Αστικού Αναδασμού και Ταμείο Αστικού Αναδασμού για σκοπούς ρύθμισης και διαχείρισης των υποθέσεων των συναφών υποθέσεων, ο οποίος συνίσταται και ενεργεί σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Μέρους του Νόμου και των Κανονισμών που εκδίδονται δυνάμει αυτού.

(2) Μετά την έκδοση διατάγματος βάση του άρθρου 6, η Επιτροπή, βάσει των διατάξεων του άρθρου 18, συγκαλεί την πρώτη συνέλευση των επηρεαζόμενων ιδιοκτητών, των οποίων τα ονόματα εμφανίζονται σε σχετικό κατάλογο, και σε αυτήν, παρουσιάζονται τα μέτρα και τα στάδια υλοποίησης αστικού αναδασμού και η Επιτροπή καταγράφει σε σχετική έκθεσή της, η οποία υπογράφεται από τους επηρεαζόμενους ιδιοκτήτες που συναινούν και η υπογραφή της έκθεσης και η εν συνεχεία δημοσίευσή της με σχετική Γνωστοποίηση, αποτελεί τεκμήριο λήψης απόφασης υπέρ της διενέργειας αστικού αναδασμού και τη συστατική πράξη ίδρυσης του οικείου Συνεταιρισμού Αστικού Αναδασμού και του οικείου Ταμείου του Αστικού Αναδασμού, για σκοπούς κάλυψης των δαπανών εφαρμογής του σχεδίου αστικού αναδασμού

Νοείται ότι, σε περίπτωση αναγκαστικής εφαρμογής σχεδίου αστικού αναδασμού, βάση του άρθρου 30, ιδρύεται Συνεταιρισμός Αστικού Αναδασμού και Ταμείο, στον οποίον καλούνται όπως συμμετέχουν οι επηρεαζόμενοι ιδιοκτήτες.

(3) Με τη σύσταση του Συνεταιρισμού Αστικού Αναδασμού, όλοι οι επηρεαζόμενοι ιδιοκτήτες λογίζονται δια του Νόμου, ως μέλη του

συγκεκριμένου συνεταιρισμού κατά το ποσοστό της αξίας της ακίνητης ιδιοκτησίας τους στην περιοχή αστικού αναδάσμου, όπως αυτή θα εκτιμηθεί από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ή άλλο πρόσωπο ή οργανισμό, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 22, και συμμετέχουν στη λήψη των αποφάσεων του συνεταιρισμού με βάση τις διατάξεις του παρόντος Νόμου και των Κανονισμών.

(4) Κατά τη συνέλευση που ορίζεται στις διατάξεις του εδαφίου (1) του άρθρου 18 ή σε οποιαδήποτε μεταγενέστερη συνέλευση των ιδιοκτητών ως μελών συνεστημένου συνεταιρισμού προς εξέταση θεμάτων που αφορούν το σχέδιο αστικού αναδάσμου, οποιοσδήποτε ιδιοκτήτης δύναται να διορίζει αντιπρόσωπό του με ειδικό πληρεξούσιο, κατά τον τύπο που καθορίζεται με Κανονισμούς ή με βάση άλλο έγκυρο κατά νόμο πληρεξούσιο, αλλά κανένας αντιπρόσωπος δεν δύναται να εκπροσωπεί περισσότερους από το ένα εικοστό (1/20) του συνολικού αριθμού των επηρεαζόμενων ιδιοκτητών.

(5) Κάθε ιδιοκτήτης που παρευρίσκεται αυτοπροσώπως ή μέσω αντιπροσώπου στη συνέλευση των ιδιοκτητών ή μελών διαθέτει μόνο μια ψήφο, σταθμισμένη ως ορίζεται στις διατάξεις του εδαφίου (3) του άρθρου 18 και, με τη σύσταση του συνεταιρισμού, σταθμισμένη σύμφωνα με το ποσοστό συμμετοχής σε αυτόν, και οι αποφάσεις στις συνελεύσεις λαμβάνονται κατά πλειοψηφία, εκτός όπου ορίζεται διαφορετικά στον παρόντα Νόμο ή τους Κανονισμούς.

(6) Ο φορέας υλοποίησης του σχεδίου αστικού αναδάσμου ορίζεται ως ο εκ του Νόμου αποκλειστικός διαχειριστής του Συνεταιρισμού Αστικού Αναδάσμου και του Ταμείου Αστικού Αναδάσμου.

Επωνυμία
συνεταιρισμού
και ταμείου.

32.-(1) Κάθε συνεταιρισμός και το συναφές ταμείο που εγκαθιδρύονται με βάση τις διατάξεις του παρόντος Νόμου φέρουν επωνυμία, η οποία τα διακρίνει από οποιοδήποτε άλλο συνεταιρισμό και ταμείο και η επωνυμία αυτή αποτελείται:

- (α) στην περίπτωση συνεταιρισμού, από τις λέξεις «Συνεταιρισμός Αστικού Αναδάσμου ...»; συμπληρωμένες στο τέλος από την ονομασία της συγκεκριμένης περιοχής ή άλλη ονομασία που διακρίνει τον συνεταιρισμό από οποιοδήποτε άλλο παρόμοιο συνεταιρισμό,
- (β) στην περίπτωση ταμείου από τις λέξεις «Ταμείο Αστικού Αναδάσμου ...»; συμπληρωμένες στο τέλος από την ονομασία της συγκεκριμένης περιοχής ή άλλη ονομασία που διακρίνει το Ταμείο από οποιοδήποτε άλλο παρόμοιο Ταμείο.

(2) Ο φορέας υλοποίησης του έργου ως από τον Νόμο αποκλειστικός διαχειριστής του Ταμείου Αστικού Αναδάσμου, ορίζει ταμιά για σκοπούς είσπραξης των οφειλόμενων ποσών του καταλόγου δαπανών, καθώς και οποιασδήποτε άλλης οφειλής προς το Ταμείο.

(3) Καμιά συναλλαγή ή πράξη από ή για λογαριασμό συνεταιρισμού ή του συναφούς με αυτόν ταμείου δεν λογίζεται έγκυρη και δεσμευτική, εκτός και εάν γίνεται υπό την επίσημη επωνυμία του συνεταιρισμού και/ή του ταμείου, η οποία ορίζεται στο εδάφιο (1).

Διάρκεια
συνεταιρισμού
και ταμείου.

33.-(1) Η νομική οντότητα συνεταιρισμού και του συναφούς με αυτόν ταμείου είναι περιορισμένης χρονικής διάρκειας και συνδέεται με την ολοκλήρωση της εφαρμογής συγκεκριμένου σχεδίου αστικού αναδάσμου. ενώ ο τερματισμός της νομικής του υπόστασης κηρύσσεται με σχετική απόφαση του φορέα υλοποίησης του έργου, για την οποία δημοσιεύεται σχετική Γνωστοποίηση στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας από τον Υπουργό.

(2) Ο φορέας υλοποίησης του έργου, πριν αποφασίσει τον τερματισμό της νομικής υπόστασης οποιουδήποτε συνεταιρισμού και του συναφούς με αυτόν ταμείου, έχει καθήκον και ευθύνη να βεβαιωθεί ότι όλες οι οικονομικές και άλλες υποχρεώσεις και οφειλές του συνεταιρισμού, προς τρίτους ή προς τα μέλη του ή και αντίστροφα, έχουν ικανοποιηθεί και/ή

εκτελεσθεί και/ή εξοφληθεί πλήρως και ενημερώνει κατάλληλα την Επιτροπή.

ΜΕΡΟΣ VII: ΠΟΙΚΙΛΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Εξουσία της Επιτροπής και εντεταλμένων αντιπροσώπων να απαιτούν πληροφορίες και δικαίωμα επιθεώρησης.

34.-(1) Για τους σκοπούς του παρόντος Νόμου, ο Πρόεδρος της Επιτροπής ή οποιοσδήποτε εξουσιοδοτημένος από αυτή, δύναται, κατόπιν ειδοποίησης, να απαιτήσει όπως οποιοσδήποτε ιδιοκτήτης ή οποιοδήποτε άλλο ενδιαφερόμενο πρόσωπο σε σχέση με ακίνητη ιδιοκτησία σε περιοχή αστικού αναδασμού εμφανισθεί ενώπιον της και να παρέχει κάθε πληροφορία σχετική και/ή σχετικό έγγραφο που έχει στην κατοχή του για την εν λόγω ιδιοκτησία, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του παρόντος Νόμου.

(2) Για σκοπούς άσκησης των ανατιθεμένων στην Επιτροπή καθηκόντων και αρμοδιοτήτων, οποιοδήποτε πρόσωπο εξουσιοδοτημένο από αυτή έχει εξουσία να επιθεωρεί ακίνητη ιδιοκτησία και, προς τούτο, να εισέρχεται, καταμετρά, χωρομετρεί, διατρέχει ή ανασκάπτει για σκοπούς εξέτασης του εδάφους ή εκτίμησης, οποιαδήποτε ακίνητη ιδιοκτησία στην περιοχή αστικού αναδασμού και να τοποθετεί σε αυτή ορόσημα, όπως θεωρεί αναγκαίο:

Νοείται ότι, χωρίς τη συγκατάθεση του ιδιοκτήτη ή του κατόχου, πρόσωπο εξουσιοδοτημένο από την Επιτροπή δεν θα εισέρχεται –

- (α) σε οποιαδήποτε κατοικία χωρίς δεόντως αιτιολογημένο δικαστικό ένταλμα·
- (β) σε οποιαδήποτε οικοδομή διαφορετική από κατοικία χωρίς προηγούμενη προειδοποίηση οκτώ (8) ημερών προς τον κάτοχο της.

(3) Το συντομότερο δυνατό μετά την ως άνω επιθεώρηση, καταβάλλεται αποζημίωση για τυχόν ζημιά που προκλήθηκε και σε περίπτωση διαφωνίας ως προς τη ζημιά ή ποσό, το θέμα επιλύεται κατόπιν προσφυγής στο Δικαστήριο.

Αναγκαστική απαλλοτρίωση ακίνητης ιδιοκτησίας που βρίσκεται εκτός καθορισμένης περιοχής αστικού αναδασμού.

35.-(1) Όταν για την υλοποίηση σχεδίου αστικού αναδασμού απαιτείται η εκτέλεση έργων υποδομής σε ακίνητη ιδιοκτησία που βρίσκεται εκτός της περιοχής αστικού αναδασμού, ο φορέας υλοποίησης του έργου δύναται να προβεί σε φιλικό διακανονισμό για την απόκτηση της ακίνητης ιδιοκτησίας και αν αυτό δεν επιτευχθεί, να προβεί στις δέουσες ενέργειες για την αναγκαστική απαλλοτρίωση της αναγκαίας ακίνητης ιδιοκτησίας, σύμφωνα με τις διατάξεις του περί Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης Νόμου.

(2) Σε περίπτωση εφαρμογής των διατάξεων του εδαφίου (1), κατόπιν απόφασης της Επιτροπής, το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ετοιμάζει τα απαραίτητα στοιχεία των επηρεαζόμενων ακίνητων ιδιοκτησιών για σκοπούς απαλλοτρίωσης.

(3) Τα ποσά που ενδεχομένως καταβάλλονται ως αποζημίωση για την απαλλοτρίωση ακίνητης ιδιοκτησίας σύμφωνα με το παρόν άρθρο, βαρύνουν το ταμείο του συνεταιρισμού και περιλαμβάνονται στις δαπάνες που επιμερίζονται στα μέλη, σύμφωνα με το άρθρο 37.

Δάνεια, δαπάνες και λογαριασμοί.

36.-(1) Ο φορέας υλοποίησης του έργου, ως ο εκ του νόμου αποκλειστικός διαχειριστής του συνεταιρισμού και του συναφούς με αυτόν ταμείου, διαχειρίζεται και οργανώνει τις υποθέσεις του, περιλαμβανομένης της αγοράς, ανταλλαγής, αποξένωσης, πώλησης, επιβάρυνσης, υποθήκευσης και ανάπτυξης οποιασδήποτε ακίνητης ιδιοκτησίας στην περιοχή αστικού αναδασμού, συνάπτει δάνεια εκ μέρους του συνεταιρισμού, δανείζει μέλη του συνεταιρισμού, εισπράττει τις δόσεις των δανείων και άλλες οφειλές των μελών, κινεί δικαστικές διαδικασίες αναφορικά με τις εν λόγω δόσεις ή οφειλές και εγκρίνει, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Νόμου και των Κανονισμών, τις αναγκαίες δαπάνες από το ταμείο για την ολοκλήρωση κάθε σχεδίου αστικού αναδασμού:

Νοείται ότι, οι ως άνω ενέργειες που αφορούν δανειοδότηση, αποξένωση και υποθήκευση δύναται να υλοποιηθούν, μόνο μετά τη δημοσίευση του σχεδίου αναδιανομής, βάσει των διατάξεων του άρθρου

27.

(2) Για την υλοποίηση των εκάστοτε εγκρινόμενων σχεδίων αστικού αναδασμού, ο φορέας υλοποίησης του έργου δύναται, κατόπιν έγκρισης του Υπουργού Οικονομικών, να δανείζεται, για λογαριασμό συνεταιρισμού που συστήνεται σύμφωνα με τον παρόντα νόμο, οποιαδήποτε ποσά από οποιοδήποτε τραπεζικό ίδρυμα ή κατ' εξαίρεση από την Κυβέρνηση της Δημοκρατίας, υπό προϋποθέσεις που ρυθμίζονται με Κανονισμούς που εκδίδονται δυνάμει του παρόντος Νόμου, τα οποία θα δαπανηθούν για την υλοποίηση του σχεδίου αστικού αναδασμού και οι διαδικασίες σύναψης δανείου και οι λοιποί όροι που αφορούν τη χρήση των ποσών και την εξόφλησή τους, καθορίζονται από τον Υπουργό Οικονομικών.

(3) Για τις πιο πάνω οικονομικές υποχρεώσεις του συνεταιρισμού έκαστο μέλος του φέρει προσωπική και ξεχωριστή ευθύνη μέχρι την πλήρη εξόφληση τους κατά το ποσοστό συμμετοχής του στον συνεταιρισμό.

(4) Ο φορέας υλοποίησης του έργου μεριμνά για την ετοιμασία εγκεκριμένων λογαριασμών, την τήρηση κατάλληλων μητρώων και αρχείων και τηρεί οποιαδήποτε άλλη ενδεδειγμένη λογιστική εργασία, ώστε να διασφαλίζεται πλήρης και ακριβής καταγραφή κάθε διενεργούμενης δαπάνης ή εσόδων κάθε ταμείου ξεχωριστά, για σκοπούς εκπλήρωσης όρων διαφάνειας και αντικειμενικότητας.

(5) Οι τόκοι των πιο πάνω δανείων λογίζονται ως δαπάνες για την ολοκλήρωση ενός εκάστου σχεδίου αστικού αναδασμού και περιλαμβάνονται στις δαπάνες που επιμερίζονται στα μέλη του συναφούς με αυτό συνεταιρισμού, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 37.

Κατανομή
δαπανών
εκάστου
σχεδίου.

37.-(1) Η Επιτροπή, σε συνεννόηση με το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και τον φορέα υλοποίησης του έργου, το συντομότερο δυνατό μετά την ολοκλήρωση της υλοποίησης κάθε σχεδίου αστικού αναδασμού, προβαίνει στον τελικό υπολογισμό των δαπανών του όλου έργου, οι οποίες επιμερίζονται υπό

μορφή υποχρεωτικής συνεισφοράς στο κάθε μέλος, με βάση το ποσοστό συμμετοχής του στον συνεταιρισμό, και συντάσσει κατάλογο με το όνομα κάθε μέλους, το ποσό με το οποίο θα επιβαρυνθεί κάθε μέλος, καθώς και τον τρόπο και την ημερομηνία καταβολής του εν λόγω ποσού:

Νοείται ότι, οι διοικητικές και διαχειριστικές δαπάνες που προκύπτουν από την υλοποίηση σχεδίου αστικού αναδοσμού, δεν υπολογίζονται στις πιο πάνω δαπάνες, αλλά χρεώνονται στο Πάγιο Ταμείο της Δημοκρατίας:

Νοείται περαιτέρω ότι, πριν την τελική επιβάρυνση δαπάνης ως ορίζεται στο παρόν άρθρο, καθώς επίσης πριν ή και μετά την προκαταρκτική εκτίμηση των δαπανών, ως ορίζεται στις διατάξεις του εδαφίου (1) του άρθρου 25, τα μέλη του συνεταιρισμού θα επιβαρύνονται με αρχικό ποσό για δημιουργία αποθεματικού και με ενδιάμεσο ποσό για εξόφληση μέρους του κόστους απαιτούμενων εργασιών που προνοεί ο παρόν Νόμος, εφαρμόζοντας κατ' αναλογία τις διατάξεις του παρόντος άρθρου:

Νοείται έτι περαιτέρω ότι, η χρηματική ροή και το ποσοστό του αρχικού, ενδιάμεσου και τελικού ποσού επί του συνολικού τελικού ποσού δαπανών, όπως αυτό υπολογίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου, ρυθμίζονται με Κανονισμούς που εκδίδονται δυνάμει του παρόντος Νόμου.

(2) Σχετική Γνωστοποίηση για τη δυνατότητα και τον τόπο επιθεώρησης του καταλόγου δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, η οποία δημοσιοποιείται παράλληλα σε έντυπα και ηλεκτρονικά μέσα και όπως ορίζεται ειδικότερα σε Κανονισμούς, και οποιοδήποτε επηρεαζόμενο μέλος του συνεταιρισμού, είναι δυνατό να υποβάλει αίτημα διόρθωσης στην Επιτροπή εντός τριάντα (30) ημερών από την εν λόγω δημοσίευση αναφορικά με το ύψος του ποσού με το οποίο έχει επιβαρυνθεί:

Νοείται ότι, το ποσό της επιβάρυνσης κάθε μέλους μπορεί μεταγενέστερα να τροποποιηθεί εάν προκύψουν δαπάνες που δεν ήταν δυνατό να προβλεφθούν ή υπολογισθούν κατά τη δημοσίευση του αρχικού καταλόγου· σε τέτοια περίπτωση τηρείται η διαδικασία που καθορίζεται για

σκοπούς έγκρισης του αρχικού καταλόγου.

Μέτρα
εξόφλησης
οφειλόμενων
ποσών.

38.-(1) Ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, μετά την γραπτή κοινοποίηση του τελικού, οριστικοποιημένου καταλόγου δαπανών, επιβαρύνει την ακίνητη ιδιοκτησία που προκύπτει από την αναδιανομή με τα οφειλόμενα ποσά εκάστου τεμαχίου, τα οποία θεωρούνται αστικό χρέος και εγγράφει εμπράγματο βάρος έναντι του ακινήτου που επηρεάζεται, στο κτηματολογικό Μητρώο του αρμόδιου Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου και αυτά αποτελούν επιβάρυνση επί της ακίνητης ιδιοκτησίας, όμοια με την εγγραφή δικαστικής απόφασης σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 53 του περί Πολιτικής Δικονομίας Νόμου, όπως αυτός εκάστοτε τροποποιείται και αντικαθίσταται, και η εγγραφή αυτής της επιβάρυνσης έχει προτεραιότητα έναντι όλων των άλλων επιβαρύνσεων και οποιωνδήποτε άλλων εμπράγματων βαρών, ανεξάρτητα αν προκύπτουν πριν από ή μετά την εφαρμογή μέτρων αστικού αναδασμού, και καμία μεταβίβαση ή υποθήκη τέτοιας ιδιοκτησίας δεν εγγράφεται εκτός με την πληρωμή τέτοιων εξόδων, ενώ όταν η ιδιοκτησία πρόκειται να πωληθεί προς ικανοποίηση οποιασδήποτε άλλης επιβάρυνσης ή εμπράγματος βάρους, η πώληση υπόκειται σε επιφυλαχθείσα τιμή η οποία δεν είναι μικρότερη από το υπόλοιπο που αναφέρθηκε πιο πάνω.

(2) Ανεξάρτητα από τις διατάξεις οποιουδήποτε άλλου νόμου, καμιά μεταβίβαση ακίνητης ιδιοκτησίας προερχομένης από αναδιανομή με βάση τον παρόντα Νόμο σε οποιοδήποτε πρόσωπο ή η εγγραφής της υπέρ οποιουδήποτε κληρονόμου αποθανόντος ιδιοκτήτη δεν επιτρέπεται, εκτός εάν εξοφληθεί κάθε οφειλόμενο ποσό που βαρύνει σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 37 τον ιδιοκτήτη της συγκεκριμένης ακίνητης ιδιοκτησίας ή εκτός εάν συσταθεί υποθήκη ή άλλο εμπράγματο βάρος επί αυτής, προς εξασφάλιση της εν λόγω οφειλής:

Νοείται ότι, σε εξαιρετικές περιπτώσεις ο Διευθυντής Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας δύναται να επιτρέψει τη μεταβίβαση ακίνητης ιδιοκτησίας ή την εγγραφή της υπέρ οποιουδήποτε κληρονόμου

αποθανόντος ιδιοκτήτη, νοουμένου ότι αυτή θα συνεχίσει να είναι επιβαρυνμένη και ο δικαιοδόχος ή ο κληρονόμος, ανάλογα με την περίπτωση, αναλαμβάνει γραπτώς την υποχρέωση να καταβάλει οποιοδήποτε οφειλόμενο ποσό με τους ίδιους όρους που είχαν επιβληθεί στον προηγούμενο ιδιοκτήτη.

(3) Σε περίπτωση κατά την οποία οποιοδήποτε μέλος του συνεταιρισμού παραλείπει να καταβάλει το ποσό που προβλέπεται στον κατάλογο δαπανών, κατά την ημερομηνία που αναφέρεται στον κατάλογο, τότε στο οφειλόμενο ποσό προστίθενται οι εκάστοτε ισχύοντες και επιβαλλόμενοι για οφειλές στη Δημοκρατία νόμιμοι τόκοι και το αρχικό ποσό μαζί με την προσθήκη αυτή θα εισπράττεται από τον ταμία, ως αστικό χρέος οφειλόμενο στη Δημοκρατία.

Διόρθωση
λαθών.

39.-(1) Τηρουμένων των διατάξεων του άρθρου 61 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησης) Νόμου, ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας δύναται να διορθώσει οποιοδήποτε λάθος ή παράλειψη στους καταλόγους ή τα σχέδια που ετοιμάζει η Επιτροπή και να ακυρώσει οποιαδήποτε έγκριση που δόθηκε ή απόφαση που λήφθηκε με βάση τα λάθη ή τις παραλείψεις αυτές.

(2) Εάν κριθεί ότι οποιαδήποτε πράξη διόρθωσης ή ακύρωσης που προβλέπεται στο εδάφιο (1), δυνατό να επηρεάσει τα συμφέροντα οποιουδήποτε προσώπου ή ενδιαφερόμενου προσώπου, τότε ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας φροντίζει ώστε να δοθεί προηγουμένως γραπτή ειδοποίηση στο εν λόγω πρόσωπο:

Νοείται ότι, εάν η διεύθυνση του επηρεαζόμενου δεν είναι γνωστή, τότε η εν λόγω ειδοποίηση δημοσιεύεται σε δύο τουλάχιστον ημερήσιες εφημερίδες και μετά την ειδοποίηση αυτή, ο επηρεαζόμενος δύναται εντός τριάντα (30) ημερών από την ημερομηνία της επίδοσης ή της δημοσίευσης της ειδοποίησης, να υποβάλει γραπτώς σχετική ένσταση στον Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, αναφέροντας τους λόγους στους οποίους αυτή βασίζεται.

(3) Ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας εξετάζει την ένσταση και αποφασίζει κατά πόσο θα προχωρήσει στην εν λόγω διόρθωση ή ακύρωση και η απόφαση του Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κοινοποιείται γραπτώς στο πρόσωπο που υπέβαλε την ένσταση, στη βάση των διατάξεων του άρθρου 80 του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος, Κεφ. 224.

Αδικήματα.

40. Οποιοσδήποτε –

- (α) εσκεμμένα και παράνομα επεμβαίνει στην εφαρμογή σχεδίου αστικού αναδασμού εντός περιοχής αναδασμού, με σκοπό την αλλοίωση των πραγματικών δεδομένων ακίνητης ιδιοκτησίας που έχει ενταχθεί σε σχέδιο αστικού αναδασμού·
- (β) εσκεμμένα και παράνομα παρεμποδίζει οποιοδήποτε μέλος της Επιτροπής ή οποιοδήποτε πρόσωπο εξουσιοδοτημένο από αυτή ή οποιοδήποτε πρόσωπο διορισμένο για εκτέλεση οποιασδήποτε αρμοδιότητας, εξουσίας ή έργου που προβλέπεται στον παρόντα Νόμο·
- (γ) αρνείται ή παραλείπει να εμφανισθεί ή να παρέχει πληροφορία ή έγγραφα ως αναφέρεται στο εδάφιο (1) του άρθρου 34,

είναι ένοχος αδικήματος και υπόκειται σε φυλάκιση που δεν υπερβαίνει τους έξι μήνες ή σε πρόστιμο που δεν υπερβαίνει τα πέντε χιλιάδες ευρώ ή και στις δύο αυτές ποινές.

Κανονισμοί.

41.-(1) Το Υπουργικό Συμβούλιο εκδίδει κανονισμούς για την καλύτερη εφαρμογή του παρόντος Νόμου και για τη ρύθμιση ή τον καθορισμό οποιουδήποτε θέματος το οποίο θα πρέπει ή μπορεί να ρυθμίζεται με Κανονισμούς.

(2) Χωρίς να επηρεάζεται η γενικότητα του εδαφίου (1), Κανονισμοί που εκδίδονται με βάση το παρόν άρθρο μπορούν να προβλέπουν για οποιοδήποτε από τα ακόλουθα θέματα, δηλαδή –

- (α) τον καθορισμό των κριτηρίων υποβολής, εξέτασης και αξιολόγησης αιτήσεων για εφαρμογή σχεδίου αστικού αναδασμού σε ορισμένη περιοχή και/ή κατοπιν συμφωνίας του συνόλου των ιδιοκτητών γης·
- (β) τον καθορισμό κριτηρίων για εξαίρεση τεμαχίων που εμπίπτουν σε περιοχή αναδασμού από την εφαρμογή σχεδίου αστικού αναδασμού·
- (γ) τον καθορισμό του τρόπου ενημέρωσης του κοινού και των ιδιοκτητών των επηρεαζόμενων τεμαχίων, αναφορικά με την πρόθεση εφαρμογής σχεδίου αναδασμού σε συγκεκριμένη περιοχή και τη διαδικασία διενέργειας σχετικής δημόσιας συζήτησης ή και διαβούλευσης·
- (δ) τον καθορισμό της χρηματικής ροής και των τρόπων διευκόλυνσης των μελών του συνεταιρισμού στην καταβολή των επιβαρύνσεων και οφειλών που τους αναλογούν για τις δαπάνες υλοποίησης του σχεδίου και τρόπων είσπραξης τους, όταν παραλείπουν ή αρνούνται να καταβάλουν τις εν λόγω επιβαρύνσεις και οφειλές, αναφορικά με επιβάρυνση αρχικού ποσού για δημιουργία αποθεματικού ή/και ενδιάμεσου ποσού για εξόφληση μέρους του κόστους απαιτούμενων εργασιών ή/και τελικού ποσού για εξόφληση του συνόλου της τελικής δαπάνης·
- (ε) τις διαδικασίες εξέτασης των ενστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των χρονοδιαγραμμάτων εξέτασής τους, που υποβάλλονται με βάση τον Νόμο από τους ιδιοκτήτες, τις αρχές τοπικής διοίκησης ή οποιοσδήποτε μη κυβερνητικές οργανώσεις·
- (στ) τον καθορισμό του τρόπου και του ποσού αμοιβής που δικαιούται να χρεώσει, ανάλογα με την περίπτωση, το Τμήμα Πολεοδομίας και

Οικήσεως και το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας όταν εκτελούν οποιαδήποτε εργασία σύμφωνα με τον παρόντα Νόμο·

- (ζ) την επιβολή οποιωνδήποτε όρων ή περιορισμών αναφορικά με την ανάπτυξη, τον διαχωρισμό, τη μεταβίβαση ή χρήση των νέων τεμαχίων που δημιουργούνται στην περιοχή αστικού αναδασμού·
- (η) τον καθορισμό των θεμάτων που αφορούν τις συνελεύσεις των ιδιοκτητών και τη διαδικασία και τη μέθοδο της ψηφοφορίας που διενεργείται·
- (θ) τον καθορισμό κριτηρίων, οικονομικών, τεχνικών και άλλων χαρακτηριστικών που θα πρέπει να κατέχει ο φορέας υλοποίησης του έργου, καθώς και άλλων υποχρεώσεων του που απορρέουν από τον παρόντα Νόμο·
- (ι) τον καθορισμό κριτηρίων για τη δανειοδότηση του συνεταιρισμού από την Κυπριακή Δημοκρατία·
- (ια) τον καθορισμό αδικήματος για παράβαση συγκεκριμένων διατάξεων Κανονισμών τα οποία θα δύναται να προνοεί ποινή φυλάκισης που δεν θα υπερβαίνει τους έξι μήνες ή πρόστιμο που δεν θα υπερβαίνει τις πέντε χιλιάδες ευρώ (€5000) ή και στις δύο αυτές ποινές.

Επικοινωνία με ηλεκτρονικά μέσα.
158(Ι) του 1999
99(Ι) του 2014
28(Ι) του 2020.

42. Τηρουμένων των διατάξεων του περί Γενικών Αρχών του Διοικητικού Δικαίου Νόμου, οι διαδικασίες εφαρμογής και υλοποίησης σχεδίου αστικού αναδασμού δύνανται να πραγματοποιούνται με ηλεκτρονικά μέσα, συμπεριλαμβανομένης της υποβολής αιτήσεων, ανταλλαγής ηλεκτρονικών μηνυμάτων, τηλεδιάσκεψης ή άλλων οπτικοακουστικών μέσων.

Τροποποίηση του Παραρτήματος Ι.

43. Το Παράρτημα Ι του παρόντος Νόμου δύναται να τροποποιείται με διάταγμα του Υπουργού.

Έναρξη ισχύος. 44. Ο παρών Νόμος τίθεται σε ισχύ με την έκδοση σχετικής Γνωστοποίησης από το Υπουργικό Συμβούλιο.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι
(άρθρα 17,18, 24, 43)

ΕΝΤΥΠΑ

- A1: Έντυπο Διόρθωσης Καταλόγου Ακίνητης Ιδιοκτησίας
- A2: Έντυπο Γραπτής Συγκατάθεσης
- A3: Έντυπο Ένστασης για την Αξία
- A4: Έντυπο Ένστασης για το Σχέδιο Αναδιανομής

ΠΕΡΙ ΑΣΤΙΚΩΝ ΖΩΝΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (ΑΣΤΙΚΟΣ ΑΝΑΔΑΣΜΟΣ)
ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ ΝΟΜΟΣ ΤΟΥ 2023
Άρθρο 17(2)

ΕΝΤΥΠΟ ΔΙΟΡΘΩΣΗΣ ΚΑΤΑΛΟΓΟΥ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

ΜΕΡΟΣ Α										ΜΕΡΟΣ Β					
Επιπρεαζόμενα Ακίνητα και Ιδιοκτησία										Άξια Γενικής Εκτίμησης					
Επαρχία	Δήμος/ Κοινότητα	Ενορία	Αρ. Εγγραφής	Ημερομ. Εγγραφής	Παραπομπή στο Κτηματολόγιο		Είδος Ακινήτου	Επιβάδων Ακινήτου		Εγγυητ. Μέγεθος	Ονόματα Ιδιοκτητών	Διαμένοντες	Εμπράγματο Βάρη	Δουλείες	Αξία Τελευταίος σε Ισχύ Γενικής Εκτίμησης €
					Άλλο	Σχέδιο		Τμήμα	Τριάντο						

Πρόεδρο
Επιτροπής Αστικού Αναδάσμου,

Ο πιο κάτω ιδιοκτήτης/ συνιδιοκτήτης του πιο πάνω ακινήτου που εμπίπτει εντός της περιοχής που καθορίστηκε για εφαρμογή αστικού αναδάσμου, δηλώνω ότι τα στοιχεία που φαίνονται στον πιο πάνω πίνακα είναι

α αρθά στοιχεία του ακινήτου.

Υπογραφή:

Όνοματεπώνυμο (Κεφαλαία):

Αρ. Ταυτότητας/ Αρ. Εγγραφής Εταιρείας:

Ημερομηνία:

Οδηγίες: Το αίτημα να υπογράφεται από τον ιδιοκτήτη/ συνιδιοκτήτη ή πληρεξούσιο αντιπρόσωπο, να αναφέρεται ο αριθμός ταυτότητας, να φέρει την ημερομηνία συμπλήρωσης της αίτησης και αριθμό εγγραφής του ακινήτου.

Για χρήση από την Επιτροπή Αστικού Αναδάσμου:

Αριθμός φακέλου:

Ημερομηνία:

Όνομα και Υπογραφή:

**ΠΕΡΙ ΑΣΤΙΚΩΝ ΖΩΝΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (ΑΣΤΙΚΟΣ ΑΝΑΔΑΣΜΟΣ)
ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ ΝΟΜΟΣ ΤΟΥ 2023
Άρθρο 18(2)**

ΕΝΤΥΠΟ ΓΡΑΠΤΗΣ ΣΥΓΚΑΤΑΘΕΣΗΣ

Οι ιδιοκτήτες/ συνιδιοκτήτες του πιο κάτω ακινήτου που εμπίπτει εντός της περιοχής που καθορίστηκε για εφαρμογή αστικού αναδασμού, μέσα στα όρια του Δήμου/ Κοινότητας, που υπογράφουν πιο κάτω, δηλώνουμε ότι, σύμφωνα με το άρθρο 18 του περί Αστικών Ζωνών Ανάπτυξης Νόμου του 2023, δίνουμε τη συγκατάθεσή μας για την εφαρμογή σχεδίου αστικού αναδασμού στο πιο κάτω ακίνητο μας, σύμφωνα με το προκαταρκτικό σχέδιο αναδασμού, για το οποίο λάβαμε γνώση. Με την έγγραφη συγκατάθεσή μας δηλώνουμε ότι αποδεχόμαστε και τις οικονομικές υποχρεώσεις που θα προκύψουν από την εφαρμογή του σχεδίου και θα υπολογιστούν αναλογικά, σύμφωνα με το ποσοστό συμμετοχής μας στο σχέδιο.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (Ένα ακίνητο σε κάθε τύπο)

Επαρχία	Δήμος/ Κοινότητα	Ενορία	Αρ. Εγγραφής

Παραπομπή στο Κτηματικό Σχέδιο				Αξία Γενικής Εκτίμησης
Φύλλο	Σχέδιο	Τμήμα	Τεμάχιο	

A/A	Όνοματεπώνυμο/ Εταιρεία	Ταυτότητα/ Αρ. Εγγραφής Εταιρείας	Ηλεκτρονική Διεύθυνση	Τηλέφωνο	Υπογραφή/ Σφραγίδα

Πιστοποίηση Υπογραφής/ών

Υπογράφηκε (σφραγίστηκε ή τέθηκε το αποτύπωμα) σήμερα στην παρουσία μου, των
.....
....., οι οποίοι είναι προσωπικά γνωστοί μου

Σφραγίδα

Ημερομηνία

Υπογραφή

.....

.....

Για χρήση από την Επιτροπή:

Ημερομηνία Παραλαβής: Όνομα και Υπογραφή:

**ΠΕΡΙ ΑΣΤΙΚΩΝ ΖΩΝΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (ΑΣΤΙΚΟΣ ΑΝΑΔΑΣΜΟΣ)
ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ ΝΟΜΟΣ ΤΟΥ 2023
Άρθρο 24**

ΕΝΤΥΠΟ ΕΝΣΤΑΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΞΙΑ

Πρόεδρο
Επιτροπής Αστικού Αναδάσμου,

ΜΕΡΟΣ Α: ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Όνοματεπώνυμο/ Εταιρεία		Ταυτότητα / Αρ. Εγγραφής Εταιρείας	
Διεύθυνση Αλληλογραφίας		Ταχ. Κώδικας	
		Τηλέφωνο	
Ηλεκτρονικό Ταχυδρομείο	-----		

ΜΕΡΟΣ Β: ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (Ένα ακίνητο σε κάθε έντυπο)

Επαρχία	Δήμος/ Κοινότητα	Ενορία	Αρ. Εγγραφής

Παραπομπή στο Κτηματικό Σχέδιο			
Φύλλο	Σχέδιο	Τμήμα	Τεμάχιο

ΜΕΡΟΣ Γ: Η ένσταση υποβάλλεται

- Για την αξία του πιο πάνω ακινήτου μου
- Για την αξία των νέων οικοπέδων με αριθμούς

ΜΕΡΟΣ Δ: ΛΟΓΟΙ ΕΝΣΤΑΣΗΣ

Γ.1 Η Αξία του πιο πάνω ακινήτου μου/ των πιο πάνω νέων οικοπέδων (διαγράψετε ανάλογα) σε τιμές ημερομηνίας όπως υπολογίστηκε είναι €..... Κατά την άποψη μου η ορθή εκτίμηση είναι €..... για τους πιο κάτω λόγους:

.....

.....

.....

Επισυνάπτω τα πιο κάτω στοιχεία ή μέρος αυτών (Σημειώστε με √ όπου ισχύει).

- Αντίγραφο έκθεσης εκτίμησης από εγκεκριμένο εκτιμητή
- Άλλα τεκμήρια προς υποστήριξη της ένστασης

Γ.2 Για σκοπούς επιβεβαίωσης των φυσικών και νομικών χαρακτηριστικών του ακινήτου μου, έχω συμπληρώσει το έντυπο Ν314Α1. Επισυνάπτω τα πιο κάτω στοιχεία (Σημειώστε με √ όπου ισχύει).

- Συμπληρωμένο Έντυπο Ν314Α1 – Περιγραφή χαρακτηριστικών τεμαχίου.

ΜΕΡΟΣ Δ: ΕΝΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ

Με την παρούσα φέρω ένσταση στην υπολογισθείσα αξία με βάση τις πρόνοιες του Άρθρου 24 του ΠΕΡΙ ΑΣΤΙΚΩΝ ΖΩΝΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (ΑΣΤΙΚΟΣ ΑΝΑΔΑΣΜΟΣ) ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ ΝΟΜΟΥ ΤΟΥ 2023, και δηλώνω ότι τα στοιχεία που περιγράφω, καθώς και οποιαδήποτε άλλα στοιχεία που επισυνάπτω είναι ορθά.

Υπογραφή :

Όνοματεπώνυμο (Κεφαλαία):

Αρ. Ταυτότητας/ Αρ. Εγγραφής Εταιρείας:

Αρ. Εγγραφής Ακινήτου:

Ημερομηνία:

Οδηγίες: Η ένσταση να υπογράφεται από τον ιδιοκτήτη/ συνιδιοκτήτη ή πληρεξούσιο αντιπρόσωπο, να αναφέρεται ο αριθμός ταυτότητας, να φέρει την ημερομηνία συμπλήρωσης του εντύπου και αριθμό εγγραφής του ακινήτου.

Για χρήση από την Επιτροπή Αστικού Αναδάσμου.:

Αριθμός Φακέλου: Ημερομηνία:

Όνομα και Υπογραφή:

ΠΕΡΙ ΑΣΤΙΚΩΝ ΖΩΝΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (ΑΣΤΙΚΟΣ ΑΝΑΔΑΣΜΟΣ)
ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ ΝΟΜΟΣ ΤΟΥ 2023
Άρθρο 27

ΕΝΤΥΠΟ ΕΝΣΤΑΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΑΔΙΑΝΟΜΗΣ

Πρόεδρο
Επιτροπής Αστικού Αναδάσμου,

ΜΕΡΟΣ Α: ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Όνοματεπώνυμο/ Εταιρεία		Τσιυτότητα / Αρ. Εγγραφής Εταιρείας	
Διεύθυνση Αλληλογραφίας		Ταχ. Κώδικας	
		Τηλέφωνο	
Ηλεκτρονικό Ταχυδρομείο	-----		

ΜΕΡΟΣ Β: ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (Ένα ακίνητο σε κάθε έντυπο)

Επαρχία	Δήμος/ Κοινότητα	Ενορία	Αρ. Εγγραφής

Παραπομπή στο Κτηματικό Σχέδιο			
Φύλλο	Σχέδιο	Τμήμα	Τεμάχιο

ΜΕΡΟΣ Γ: ΛΟΓΟΙ ΕΝΣΤΑΣΗΣ

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Επισυνάπτω τα πιο κάτω στοιχεία ή μέρος αυτών (Σημειώστε με √ όπου ισχύει).

- Αντίγραφο έκθεσης εγκεκριμένου εκτιμητή
- Άλλα τεκμήρια προς υποστήριξη της ένστασης

ΜΕΡΟΣ Δ: ΕΝΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ

Με την παρούσα φέρω ένσταση στο σχέδιο αναδιανομής με βάση τις πρόνοιες του Άρθρου 27 του ΠΕΡΙ ΑΣΤΙΚΩΝ ΖΩΝΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (ΑΣΤΙΚΟΣ ΑΝΑΔΑΣΜΟΣ) ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ ΝΟΜΟΣ ΤΟΥ 2023, και δηλώνω ότι τα στοιχεία που περιγράφω, καθώς και οποιαδήποτε άλλα στοιχεία που επισυνάπτω είναι ορθά.

Υπογραφή :

Όνοματεπώνυμο (Κεφαλαία):

Αρ. Ταυτότητας/ Αρ. Εγγραφής Εταιρείας:

Αρ. Εγγραφής Ακινήτου:

Ημερομηνία:

Οδηγίες: Η ένσταση να υπογράφεται από τον ιδιοκτήτη/ συνιδιοκτήτη ή πληρεξούσιο αντιπρόσωπο, να αναφέρεται ο αριθμός ταυτότητας, να φέρει την ημερομηνία συμπλήρωσης του εντύπου και αριθμό εγγραφής του ακινήτου.

Για χρήση από την Επιτροπή Αστικού Αναδάσμου.:

Αριθμός Φακέλου: Ημερομηνία:.....

Όνομα και Υπογραφή:

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

(άρθρο 25)

ΑΡΧΕΣ ΠΟΥ ΔΙΕΠΟΥΝ ΤΗΝ ΕΚΠΟΝΗΣΗ ΚΑΙ ΕΚΤΕΛΕΣΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ
ΑΝΑΔΙΑΝΟΜΗΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΥΠΟΨΗ

1. Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των συμμετεχόντων σε συνεταιρισμό στην αναδιανομή του τελικού προϊόντος του αστικού αναδασμού ρυθμίζονται με βάση το ποσοστό συμμετοχής κάθε μέλους στον συνεταιρισμό.

2. Με το σχέδιο αναδιανομής οι νέες προς αναδιανομή ακίνητες ιδιοκτησίες (οι οποίες στο εξής θα αναφέρονται ως «οικόπεδα αστικού αναδασμού»), που προέκυψαν από το πολεοδομικό ρυμοτομικό σχέδιο, θα κατανέμονται εξ' ολοκλήρου και όχι κατά ιδανικά μερίδια, κατά τρόπο ώστε κάθε μέλος του συνεταιρισμού να λαμβάνει τόσης αξίας οικόπεδο ή οικόπεδα αστικού αναδασμού, όπως έχει εκτιμηθεί σύμφωνα με το άρθρο 23, η οποία αντιστοιχεί με το ποσοστό συμμετοχής του στον συνεταιρισμό επί του συνόλου της αξίας όλων των προς αναδιανομή οικοπέδων αστικού αναδασμού:

Νοείται ότι, αν το ποσοστό συμμετοχής ενός μέλους είναι μικρότερο του απαιτούμενου για την εξ' ολοκλήρου παραχώρηση ενός οικοπέδου αστικού αναδασμού, το μέλος αυτό δύναται να ζητήσει από τον Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας –

- (α) είτε τη σε χρήμα αξία του ποσοστού συμμετοχής του, αφού αφαιρεθούν οι αναλογούσες σε αυτό επιβαρύνσεις και δαπάνες εκτέλεσης του έργου,
- (β) είτε τη μέχρι τέλους παραμονή του στο σχέδιο αναδιανομής, με την προσδοκία ότι το υπόλοιπό του σε σχέση με τα υπόλοιπα άλλων μελών θα είναι τέτοιο που θα του επιτρέψει, καταβάλλοντας ανάλογη αξία σε μετρητά, να διεκδικήσει εξ' ολοκλήρου ένα τουλάχιστον οικόπεδο αστικού αναδασμού· αν τελικά δεν επιτύχει την κατανομή ενός τουλάχιστον οικοπέδου αστικού αναδασμού, το μέλος αυτό δικαιούται τη σε χρήμα αξία του ποσοστού συμμετοχής του, αφού αφαιρεθούν οι αναλογούσες σε αυτό επιβαρύνσεις και δαπάνες εκτέλεσης του έργου.

3. Αν μετά την πρώτη κατανομή οικοπέδων αστικού αναδασμού παραμένει ακόμη αριθμός ακατανέμητων οικοπέδων αστικού αναδασμού, αυτά θα κατανέμονται στα μέλη που διαθέτουν τα μεγαλύτερα κατά σειρά υπόλοιπα, νοουμένου ότι είναι πρόθυμοι και καταβάλλουν την ανάλογη αξία που υπολείπεται, πέραν του ποσοστού συμμετοχής τους, σε μετρητά:

Νοείται ότι, μέλος είναι δυνατό με γραπτή δήλωση προς τον Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας να αποποιηθεί του πιο πάνω δικαιώματος προτεραιότητας, αποδεχόμενος την καταβολή από το ταμείο μετρητών για την αξία του υπολοίπου του· σε τέτοια περίπτωση το δικαίωμα προτεραιότητας περιέρχεται στο μέλος με το αμέσως μεγαλύτερο υπόλοιπο, με τη διαδικασία να επαναλαμβάνεται κατ' αντιστοιχία.

4. Υπόλοιπα μελών τα οποία εγκαταλείπονται έναντι καταβολής από το Ταμείο της αξίας τους σε χρήμα σύμφωνα με τις πιο πάνω παραγράφους δύνανται να παραχωρούνται σε άλλα μέλη των οποίων το ποσοστό δεν επαρκεί για να λάβουν εξ' ολοκλήρου ένα τουλάχιστον οικόπεδο αστικού αναδασμού:

Νοείται ότι, σε μέλος το οποίο ήταν συνιδιοκτήτης ακίνητης ιδιοκτησίας, του οποίου το ποσοστό συμμετοχής είναι μικρότερο του απαιτούμενου για την εξολοκλήρου παραχώρηση ενός τουλάχιστον οικοπέδου αστικού αναδασμού, θα παραχωρείται στη δεύτερη κατανομή κατά προτεραιότητα ένα τουλάχιστον οικόπεδο αστικού αναδασμού αν οι υπόλοιποι συνιδιοκτήτες του συμφωνούν γραπτώς να εγκαταλείψουν το δικαίωμά τους υπέρ του εν λόγω μέλους, νοουμένου ότι τα ποσοστά συμμετοχής όλων μαζί επαρκούν για την παραχώρηση του εν λόγω οικοπέδου αστικού αναδασμού.

5. Κατ' εξαίρεση, σε μέλη των οποίων το ποσοστό συμμετοχής τους τελικά δεν επαρκεί να λάβουν εξ' ολοκλήρου ένα τουλάχιστον οικόπεδο αστικού αναδασμού δύνανται, κατά τη δεύτερη κατανομή να παραχωρείται κατά προτεραιότητα –

(α) οικόπεδο αστικού αναδασμού κατά το ένα δεύτερο μαζί με άλλο μέλος που βρίσκεται στην ίδια θέση, νοουμένου ότι αυτά –

- (i) μαζί διαθέτουν επαρκές ποσοστό για ένα οικόπεδο αστικού αναδασμού, και
 - (ii) προέλθουν σε γραπτή μεταξύ τους προς τούτο συμφωνία και την καταθέσουν μέσα σε προθεσμία που δυνατό να θέσει ο Διευθυντής Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας,
- (β) οικόπεδο αστικού αναδασμού κατά ιδανικά μερίδια σε περισσότερα του ενός μέλη, νοουμένου ότι στο πολεοδομικό ρυμοτομικό σχέδιο προνοείται η ανάπτυξη του οικοπέδου αστικού αναδασμού με οργανωμένη δόμηση και είναι δυνατή η τιτλοποίηση ενός τουλάχιστον διαμερίσματος στο κάθε μέλος.
6. Στο σχέδιο αναδιανομής καταβάλλεται προσπάθεια κατά το δυνατό ώστε κάθε μέλος του συνεταιρισμού να λαμβάνει τα αναλογούντα σε αυτό οικόπεδα αστικού αναδασμού όσο το δυνατό πλησιέστερα προς την προτέρα ακίνητη ιδιοκτησία του, εκτός αν το μέλος δηλώσει γραπτώς ότι δεν έχει ιδιαίτερη προτίμηση.
7. Στη μελέτη του σχεδίου αναδιανομής πρέπει, εφόσον οι συνθήκες το επιτρέπουν, να δίνεται η πρέπουσα σημασία στη βούληση ή στην προτίμηση των μελών και στις τυχόν ιδιαίτερες μεταξύ τους συμφωνίες, νοουμένου ότι αυτές δεν περαβλάπτουν τα δικαιώματα άλλων μελών ή τη γενική φιλοσοφία του πολεοδομικού σχεδιασμού για την περιοχή.
8. Στο σχέδιο αναδιανομής κανένα οικόπεδο αστικού αναδασμού δεν πρέπει να παραμείνει ακατανέμητο, εφόσον υπάρχουν μέλη που επιθυμούν έναντι καταβολής της αξίας του σε χρήμα να τους παραχωρηθεί, τηρουμένων βεβαίως των διατάξεων περί προτεραιοτήτων που αναφέρονται πιο πάνω:

Νοείται ότι, –

- (α) σε περίπτωση που υπάρχουν περισσότερα του ενός ενδιαφερόμενα μέλη, που βρίσκονται σε ίση περίπτωση μοίρα, περιλαμβανομένης της προσωπικής οικογενειακής, οικονομικής και ιδιοκτησιακής τους κατάστασης, ο Διευθυντής Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας είναι δυνατό να παραχωρήσει το εν

λόγω ακατανέμητο οικοπέδο αστικού αναδασμού κατόπιν κλήρωσης, και

- (β) σε περίπτωση έλλειψης σχετικού ενδιαφέροντος από οποιοδήποτε μέλος, ο Διευθυντής Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας είναι δυνατό να αποταθεί σε τρίτους για την πώληση του εν λόγω οικοπέδου αστικού αναδασμού κατόπιν δημοσίου πλειστηριασμού.

9. Για τους σκοπούς εξασφάλισης της βούλησης ή των προτιμήσεων των μελών, ο Διευθυντής Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, είναι δυνατό κατά τα αρχικά ιδίως στάδια ετοιμασίας του σχεδίου αναδιανομής, να συγκαλεί «συνεδρίες προτίμησης» κατά τις οποίες κάθε μέλος δύναται να προσκληθεί όπως υποβάλει στον Διευθυντή γραπτή δήλωση προτίμησης όσον αφορά τη νέα ακίνητη ιδιοκτησία που επιθυμεί να του χορηγηθεί.

10. Ο Διευθυντής Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά τις πιο πάνω συνεδρίες προτίμησης λειτουργεί με πλήρη διαφάνεια, παρουσιάζοντας όλα τα σχετικά σχέδια και έγγραφα που έγιναν σύμφωνα με τις πρόνοιες του παρόντος Νόμου.

11.-(1) Κατά την ετοιμασία του Σχεδίου Αναδιανομής, ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, επιτρέπεται να προβεί σε μικρής κλίμακας αλλαγές, όπως για παράδειγμα στο μέγεθος οικοπέδων αστικού αναδασμού, την ακριβή θέση τοπικού δρόμου και ανοικτού δημόσιου χώρου, με την έγκριση της Επιτροπής.

(2) Σε εξαιρετικές περιπτώσεις όπου απαιτούνται να γίνουν μεγαλύτερες αλλαγές, ο Διευθυντής Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, σε συνεργασία με τον Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και τον φορέα υλοποίησης του έργου, εισηγούνται στην Επιτροπή την τροποποίηση του πολεοδομικού ρυμοτομικού σχεδίου, κατά τρόπο ώστε να μην αλλοιώνεται η γενική φιλοσοφία και συγκρότηση του, και το τροποποιημένο πολεοδομικό ρυμοτομικό σχέδιο θα τίθεται ενώπιον του Υπουργού, ο οποίος θα αποφασίζει οριστικά με βάση τις διατάξεις του εδαφίου (1) του άρθρου 21.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Το προτεινόμενο νομοσχέδιο με τίτλο, *ο περί Αστικών Ζωνών Ανάπτυξης (Αστικός Αναδασμός) και Νόμος του 2023* αποσκοπεί στην εγκαθίδρυση και λειτουργία μηχανισμού και διαδικασίας για την ενοποίηση, διαχείριση και αναδιανομή ακίνητης ιδιοκτησίας που βρίσκεται εντός ζωνών ανάπτυξης, με απώτερο στόχο την πολεοδομική ενεργοποίησή της. Αποβλέπει, μεταξύ άλλων, στην προσφορά γης έτοιμης για ανάπτυξη και τη διασφάλιση των αναγκαίων χώρων δημόσιας χρήσης και χώρων για κοινωφελείς σκοπούς, στην αναδιοργάνωση των ιδιοκτησιών εντός των ζωνών ανάπτυξης, στην ορθολογική χωροθέτηση χρήσεων μεγάλης κλίμακας στην περιοχή του σχεδίου αστικού αναδασμού και στην αποκατάσταση και δραστηριοποίηση περιοχών, μετά από φυσικές ή ανθρωπίνες καταστροφές.

2. Η αναγκαιότητα εισαγωγής του εργαλείου του αστικού αναδασμού στην κυπριακή νομοθεσία πηγάζει, μεταξύ άλλων, από τη μειωμένη αξιοποίηση περικλειστων περιοχών σε περιοχές εντός ζωνών ανάπτυξης και τις πιέσεις για επέκτασή τους, με συνεπακόλουθες αρνητικές επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον και στη βιοποικιλότητα, παρόλο που ενδείκνυται να επιδιώκεται η ορθολογιστική ανάπτυξη και διαχείριση υποδομών και υπηρεσιών. Ο αστικός αναδασμός συμβάλλει στη μείωση της διάσπαρτης ανάπτυξης και της ανάγκης για μεμονωμένη κατοικία εκτός ορίων ανάπτυξης. Παράλληλα, το προτεινόμενο νομοσχέδιο στόχο έχει να επιλύσει μια σειρά προβλημάτων των ιδιοκτητών γης, οι οποίοι δεν μπορούν να αναπτύξουν τα τεμάχια τους, είτε επειδή είναι περικλειστα, είτε λόγω εκτεταμένης διαίρεσης της ιδιοκτησίας στη μονάδα του ενός τεμαχίου, είτε λόγω άλλων επιβαρύνσεων που υφίστανται.


3. Στο προτεινόμενο νομοσχέδιο προβλέπονται τρεις τρόποι ενεργοποίησης της διαδικασίας εφαρμογής του αστικού αναδασμού: είτε με υποβολή αίτησης από τους ιδιοκτήτες, είτε με τη συγκατάθεση της πλειοψηφίας των ιδιοκτητών και τη συναίνεση της αρμόδιας τοπικής αρχής, βάσει διατάγματος του Υπουργού Εσωτερικών, είτε αναγκαστικά, κατόπιν απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου. Σε κάθε περίπτωση που προκηρύσσεται αστικός αναδασμός, με τη δημοσίευση σχετικής γνωστοποίησης, συνίσταται παράλληλα ένας συνεταιρισμός και ένα συναφές ταμείο με τη δική τους επωνυμία, στην οποία μετέχουν υποχρεωτικά και δια του νόμου ως μέλη τους, όλοι οι ιδιοκτήτες ακίνητης ιδιοκτησίας, εντός της καθορισθείσας υπό αναδασμό περιοχής.

4. Η ενεργοποίηση των μέτρων εφαρμογής αστικού αναδασμού πραγματοποιείται μέσω αιτήματος προς τον Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών, ενώ ως εποπτικό όργανο κάθε έργου αστικού αναδασμού ορίζεται η οικεία Επιτροπή Αστικού Αναδασμού, η οποία συγκροτείται από τον Υπουργό Εσωτερικών, όπως ο νόμος ορίζει. Σημαντική συμβολή στο όλο εγχείρημα παρέχουν τα Τμήματα Πολεοδομίας και Οικήσεως και Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, στο πλαίσιο άσκησης των αρμοδιοτήτων τους, μέσω της εκπόνησης προκαταρκτικού σχεδίου αναδασμού και, στη συνέχεια, πολεοδομικού ρυμοτομικού σχεδίου και σχεδίου αναδιανομής, καθώς και μέσω του προσδιορισμού των εκτιμήσεων των ακινήτων, της ενημέρωσης των κτηματολογικών μητρώων και της, εν τέλει, έκδοσης ξεχωριστών τίτλων ιδιοκτησίας.

Επιπρόσθετα, προνοείται ο καθορισμός του φορέα υλοποίησης, ως αποκλειστικού διαχειριστή των υποθέσεων του συνεταιρισμού των ιδιοκτητών της εκάστοτε περιοχής αστικού αναδάσμου, ο οποίος ασκεί αρμοδιότητες, μεταξύ άλλων, σε σχέση με την εκπόνηση των κατασκευαστικών σχεδίων και την εκτέλεση των έργων υποδομής.

5. Περαιτέρω, το προτεινόμενο νομοσχέδιο εισάγει πρόνοιες αναφορικά με τις δαπάνες και τις υποχρεώσεις που θα προκύψουν για την υλοποίηση και ολοκλήρωση του εκάστοτε σχεδίου αστικού αναδάσμου. Οι δαπάνες επιμερίζονται και βαρύνουν τα μέλη του συνεταιρισμού κατά το ποσοστό της συμμετοχής τους σε αυτόν. Παράλληλα, προνοείται, ότι η διάρκεια του συνεταιρισμού και του ταμείου του, συμπίπτει με την πλήρη εκπλήρωση και εξόφληση κάθε υποχρέωσης και/ή οφειλής του συνεταιρισμού προς τρίτα πρόσωπα και προς τα μέλη του, και αντίστροφα.

6. Τέλος, σημειώνεται ότι στο προτεινόμενο νομοσχέδιο περιλαμβάνονται διαδικασίες διόρθωσης, υποβολής ενστάσεων επί εκτιμήσεων και επί του σχεδίου αναδιανομής, ενώ στο τελικό στάδιο προβλέπεται η δυνατότητα υποβολής ενδικοφανούς ιεραρχικής προσφυγής στο Υπουργικό Συμβούλιο. Παράλληλα, στο νομοσχέδιο περιλαμβάνονται διατάξεις σχετικές με τη διευθέτηση εκκρεμοτήτων σχετικών με εμπράγματα βάρη, μισθώσεις και δουλείες και επίσης, παρέχεται η δυνατότητα στο Υπουργικό Συμβούλιο να εκδίδει ειδικούς Κανονισμούς, ενώ προβλέπονται και ποινικά αδικήματα.



Γιώργος Α. Σαββίδης

Γενικός Εισαγγελέας της Δημοκρατίας

5 Σεπτεμβρίου 2023



ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΑΝΤΙΚΤΥΠΟΥ

I. ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΗ ΡΥΘΜΙΣΗ ΕΘΝΙΚΗΣ ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΑΣ

Γενικές Οδηγίες

- ❖ Συμβουλευτείτε τον Οδηγό Ανάλυσης Αντίκτυπου (ΑΑ) για σκοπούς διεξαγωγής της ανάλυσης και συμπλήρωσης του παρόντος ερωτηματολογίου (www.reform.gov.cy)
- ❖ Επιβεβαιώστε ότι το θέμα δεν εμπίπτει στις περιπτώσεις που εξαιρούνται της διαδικασίας ΑΑ βάσει του πιο πάνω Οδηγού ΑΑ
- ❖ Για σχετική βοήθεια / καθοδήγηση απευθυνθείτε στον αρμόδιο για θέματα Έξυπνης Ρύθμισης, Λειτουργό Σύνδεσμο του Υπουργείου σας
- ❖ Για περαιτέρω βοήθεια μπορείτε να απευθύνεστε στο αρμόδιο Γραφείο Υποστήριξης (Help Desk) υπό την Ομάδα Έξυπνης Ρύθμισης – email: impactassessment@presidency.gov.cy
- ❖ Συμπληρώστε το έντυπο στην ηλεκτρονική του μορφή και αποστείλετε μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου στην Ομάδα Έξυπνης Ρύθμισης – email: impactassessment@presidency.gov.cy
- ❖ Το συμπληρωμένο και κατάλληλα υπογεγραμμένο ερωτηματολόγιο ΑΑ θα πρέπει να συνοδεύει τη νομοθετική πρόταση η οποία υποβάλλεται στη Νομική Υπηρεσία για νομοτεχνικό έλεγχο και παράλληλα να κοινοποιείται στην Ομάδα Έξυπνης Ρύθμισης. Σε περίπτωση εφαρμογής του SME Test, το συμπληρωμένο ερωτηματολόγιο θα προωθείται στη Μονάδα Αξιολόγησης για το SME Test για ποιοτική αξιολόγηση της ανάλυσης των επιπτώσεων στις μικρομεσαίες επιχειρήσεις.
- ❖ Κατά την υποβολή του προτεινόμενου νομοθετικού μέτρου στο Υπουργικό Συμβούλιο (ΥΣ) για έγκριση, αυτό θα πρέπει να συνοδεύεται από το συμπληρωμένο ερωτηματολόγιο ΑΑ και τη σχετική γνωμάτευση της Μονάδας Αξιολόγησης για το SME Test, όπου εφαρμόζεται.

ΕΝΟΤΗΤΑ Α: ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ		
Τίτλος Προτεινόμενης Νομοθεσίας	Ο περί Αστικών Ζωνών Ανάπτυξης (Αστικός Αναδασμός) και Συναφών Θεμάτων Νόμος 2022	
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ		
Αρμόδιο Υπουργείο	Υπουργείο Εσωτερικών	
Αρμόδιο Τμήμα/ Υπηρεσία/ Γραφείο εφαρμογής της προτεινόμενης νομοθεσίας	Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας Φορέας Υλοποίησης (ανά περίπτωση)	
Στοιχεία επικοινωνίας λειτουργού αρμόδιου για διεξαγωγή ΑΑ	Όνομα: Αντιγόνη Βαλανίδου	
	Τίτλος: Λειτουργός Πολεοδομίας	
	e-mail: avalanidou@trh.moi.gov.cy	
	Τηλέφωνο: 22 408109	
ΤΥΠΟΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ	Επέλεξε (v)	<i>Προσδιορίστε συνοπτικά, τις σημαντικότερες διατάξεις¹ της νέας νομοθεσίας ή, κατά περίπτωση, τις κύριες διατάξεις που τροποποιούνται, αντικαθίστανται, καταργούνται ή κωδικοποιούνται</i>
Νέα νομοθεσία	v	Σκοπός του νομοσχεδίου είναι η εγκαθίδρυση και λειτουργία μηχανισμού και διαδικασίας για την ενοποίηση, διαχείριση και αναδιανομή ακίνητης ιδιοκτησίας σε ζώνες ανάπτυξης με στόχο την πολεοδομική ενεργοποίησή τους. Η διαδικασία εφαρμογής αστικού αναδασμού ενεργοποιείται με τρεις τρόπους: (α) εκούσια, κατόπιν συμφωνίας του συνόλου των ιδιοκτητών, (β) κατόπιν συγκατάθεσης της πλειοψηφίας των ιδιοκτητών ακίνητης ιδιοκτησίας και την συγκατάθεση της επηρεαζόμενης κατά την διοικητική περιοχή, αρχής τοπικής αυτοδιοίκησης, και (γ) κατόπιν έκδοσης σχετικού διατάγματος από το Υπουργικό Συμβούλιο. Σε κάθε περίπτωση εκπόνησης και υλοποίησης σχεδίου αστικού αναδασμού, καθιερύεται Επιτροπή Αστικού Αναδασμού, με Πρόεδρο τον Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών. Η

¹ Σε περίπτωση νέας νομοθεσίας, να γίνεται αναφορά στις σημαντικότερες διατάξεις του νομοσχεδίου όπου διαφαίνεται το βασικό αντικείμενο, η στόχευση, η ρυθμιζόμενη ομάδα στόχος και οι βασικές ρυθμίσεις που εισάγει το νομοσχέδιο. Σε περίπτωση πλήρους κατάργησης υφιστάμενης νομοθεσίας δεν απαιτείται ο προσδιορισμός των επιμέρους διατάξεων

	<p>Επιτροπή είναι υπεύθυνη, μεταξύ άλλων, για τον συντονισμό όλων των απαιτούμενων ενεργειών προς εφαρμογή σχεδίου αστικού αναδιασμού, τον καθορισμό προγράμματος και χρονοδιαγράμματος μεταξύ των εμπλεκόμενων Τμημάτων/ Φορέων, και την κατανομή δαπανών εκάστου σχεδίου.</p> <p>Το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως ορίζεται υπεύθυνο για την εκπόνηση του Ιδιογράμματος και, μεταγενέστερα, του Πολεοδομικού Ρυμοτομικού Σχεδίου. Το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ορίζεται υπεύθυνο για τον καταρτισμό του Καταλόγου Ιδιοκτητών, των Καταλόγων αγοραίας αξίας ακίνητων ιδιοκτησιών (υφιστάμενες και μελλοντικές), την εκπόνηση του Σχεδίου Αναδιανομής και την συνεχή ενημέρωση των κτηματολογικών βιβλίων. Ο φορέας υλοποίησης είναι υπεύθυνος για την εκπόνηση των κατασκευαστικών σχεδίων και την εκτέλεση των έργων υποδομής. Επιπρόσθετα, ως διαχειριστής του εκάστοτε Συνεταιρισμού και Ταμείου, είναι υπεύθυνος για την εξασφάλιση όλων των απαιτούμενων αδειών και την έκδοση πιστοποιητικών τελικής έγκρισης. Όλες οι προαναφερόμενες εργασίες δύνανται να ανατίθενται από την Επιτροπή σε άλλο πρόσωπο ή οργανισμό, έναντι αμοιβής.</p> <p>Σε κάθε σχέδιο αστικού αναδιασμού καθιερύεται Συνεταιρισμός, με μέλη τους ιδιοκτήτες ακίνητης ιδιοκτησίας στην περιοχή εφαρμογής σχεδίου αστικού αναδιασμού, και σχετικού Ταμείου. Οι δαπάνες υλοποίησης εκάστου σχεδίου αστικού αναδιασμού επιμερίζονται, υπό μορφή υποχρεωτικής συνεισφοράς, στο κάθε μέλος, με βάση το ποσοστό συμμετοχής του στον Συνεταιρισμό. Ο φορέας υλοποίησης ορίζει Ταμεία για είσπραξη των οφειλόμενων ποσών και ο εκάστοτε Συνεταιρισμός με το Ταμείο του τερματίζονται όταν ολοκληρωθεί η εφαρμογή του σχετικού σχεδίου αστικού αναδιασμού και έχουν εξοφληθεί όλες οι οικονομικές οφειλές.</p>
Κατάργηση (πλήρης) υφιστάμενης νομοθεσίας	

Τροποποίηση / αντικατάσταση / εκσυγχρονισμός / κατάργηση προνοιών υφιστάμενης νομοθεσίας		Τροποποιητικό Νομοσχέδιο του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου 2022
Κωδικοποίηση νομοθεσίας		Νόμος 90/1972

ΕΝΟΤΗΤΑ Β: ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΑΝΤΙΚΤΥΠΟΥ		
B1	ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΣΤΟΧΕΥΣΗ ΤΗΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ	<i>Σύντομη περιγραφή του προβλήματος, της αναγκαιότητας και των επιδιωκόμενων αποτελεσμάτων από την προτεινόμενη ρυθμιστική παρέμβαση</i>
B1.1	Ποιά ανάγκη προτίθεται να καλύψει ή ποιο πρόβλημα επιχειρεί να αντιμετωπίσει η προτεινόμενη νομοθεσία; Γιατί θεωρείται αναγκαία η παρέμβαση της κυβέρνησης;	<p>Προβλήματα που επιχειρεί να αντιμετωπίσει η προτεινόμενη νομοθεσία:</p> <ul style="list-style-type: none"> (α) Αδυναμία ανάπτυξης τεμαχίων εντός ζωνών ανάπτυξης, είτε επειδή είναι περικλειστα, είτε αφορούν πολυιδιοκτησιακό καθεστώς ή με οικονομικά βάρη. (β) Στασιμότητα περιοχών εντός ζωνών ανάπτυξης και πιέσεις για επέκταση υφιστάμενων ζωνών ανάπτυξης, με συνεπακόλουθες αρνητικές επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον και στη βιοποικιλότητα. (γ) Παρεμπόδιση της ορθολογιστικής ανάπτυξης σε καθορισμένες περιοχές ανάπτυξης. (δ) Διευκόλυνση συνθηκών για εμφάνιση του φαινομένου της μεμονωμένης κατοικίας και της διάσπαρτης ανάπτυξης. <p>Ανάγκες που προτίθεται να καλύψει η προτεινόμενη νομοθεσία:</p> <ul style="list-style-type: none"> (ε) Ορθολογιστική ανάπτυξη περιοχών εντός ζωνών ανάπτυξης, με όλες τις βασικές υποδομές (δρόμοι, πεζοδρόμια, δημόσιοι χώροι πρασίνου, οδικός φωτισμός, ποδηλατοδρόμοι, υπηρεσίες), δίνοντας πρόσβαση σε κάθε τεμάχιο. (στ) Δημιουργία και διασφάλιση ενιαίων οργανωμένων δημόσιων χώρων (χώροι πρασίνου, εκπαιδευτήρια). (ζ) Έγκαιρη επίλυση διαφόρων περιβαλλοντικών προβλημάτων

		<p>(όμβρια ύδατα, πλημμύρες, γεωλογικές αστάθειες) και επιπτώσεων κλιματικής αλλαγής.</p> <p>(η) Άμεση προσφορά οικοπέδων προς ανάπτυξη, σε διαστάσεις, σχήμα και μέγεθος ανάλογα με την επιδιωκόμενη χρήση.</p> <p>(θ) Σημαντική αύξηση της αξίας γης και με άμεσο όφελος των ιδιοκτητών.</p> <p>(ι) Αύξηση προσφοράς οικοπέδων και μείωση ή σταθεροποίηση των τιμών τους.</p> <p>(ια) Συμβολή στη στεγαστική πολιτική και παροχή προσιτής κατοικίας</p>
B1.2	Ποιος ο σκοπός της προτεινόμενης νομοθεσίας και τα επιδιωκόμενα αποτελέσματα από την εφαρμογή της;	<p>Σκοπός της προτεινόμενης νομοθεσίας είναι η εγκαθίδρυση και λειτουργία μηχανισμού και διαδικασίας για την ενοποίηση, διαχείριση και αναδιανομή ακίνητης ιδιοκτησίας σε ζώνες ανάπτυξης με στόχο την πολεοδομική ενεργοποίησή τους.</p> <p>Αποβλέπει, μεταξύ άλλων, στα ακόλουθα:</p> <p>(α) προσφορά γης έτοιμης για ανάπτυξη και διασφάλιση των αναγκαίων χώρων δημόσιας χρήσης και χώρων για κοινωφελείς σκοπούς,</p> <p>(β) αναδιοργάνωση των ιδιοκτησιών μέσα σε ζώνες ανάπτυξης, ώστε να καθίστανται έτοιμες για ανάπτυξη,</p> <p>(γ) ορθολογική χωροθέτηση χρήσεων μεγάλης κλίμακας στην περιοχή του σχεδίου αστικού αναδασμού, ή</p> <p>(δ) αποκατάσταση και δραστηριοποίηση περιοχών μετά από φυσικές ή ανθρώπινες καταστροφές.</p>
B2	ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΕΠΙΛΟΓΩΝ	Περιγραφή νομοθετικής ή / και άλλης ρύθμισης που έχει εξεταστεί (περιλαμβανομένης της μη ρύθμισης, αν έχει αξιολογηθεί)
B2.1	Πρώτη επιλογή (προτεινόμενη)	Νέα Νομοθετική ρύθμιση
B2.2	Δεύτερη επιλογή	Τροποποίηση και ένταξη προνοιών/ διατάξεων σε υφιστάμενη νομοθεσία (στον περί Ενοποιήσεως και Αναδιανομής Αγροτικών Κτημάτων Νόμο του 1969 ή/και στον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο του 1972)
B2.3	Τρίτη επιλογή	Μη ρύθμιση
B2α	Αιτιολόγηση της προτεινόμενης επιλογής	Η τροποποίηση του περί Ενοποιήσεως και Αναδιανομής Αγροτικών Κτημάτων Νόμου δεν

		<p>αποτελούσε τη βέλτιστη επιλογή, λόγω της διαφορετικής φιλοσοφίας μεταξύ αγροτικού και αστικού αναδασμού, τον διαφορετικό βαθμό εκτέλεσης έργων υποδομής και τη μεγάλη διαφορά στην αξία της γης σε ζώνες ανάπτυξης.</p> <p>Παρομοίως, η τροποποίηση του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου δεν θα μπορούσε να ικανοποιήσει την ανάγκη θέσπισης ενός ολοκληρωμένου μηχανισμού εκπόνησης σχεδίων, εκτίμησης αγοραίων αξιών, εκτέλεσης έργων, κατανομής δαπανών και εξόφλησης τους, αφού είναι απαραίτητη η συμβολή άλλων Τμημάτων/ Φορέων και εμπειρογνομόνων πέραν του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.</p> <p>Παράλληλα, η εφαρμογή προνοιών Αστικού Αναδασμού εντάσσεται ως Μεταρρύθμιση στο Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, το οποίο συστάθηκε για την αντιμετώπιση προκλήσεων που εντόπισε η Ευρωπαϊκή Επιτροπή και που αναδεικνύονται μέσα από τις Εκθέσεις Χώρας και τις Ανά Χώρα Συστάσεις. Ο αστικός αναδασμός αποτελεί συνήθη πρακτική στον ευρωπαϊκό χώρο και η προσδοκώμενη νέα νομοθετική ρύθμιση στην Κύπρο δίνει τη δυνατότητα θέσπισης ενός πλήρους πλαισίου εφαρμογής αστικού αναδασμού, προς το δημόσιο συμφέρον.</p>	
B3	ΔΙΑΛΟΓΟΣ ΕΝΤΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ	Περιγραφή της διαδικασίας διαβούλευσης με εμπλεκόμενους φορείς του Δημόσιου Τομέα	
B3.1	Έχει πραγματοποιηθεί διάλογος κατά την διαμόρφωση της προτεινόμενης νομοθεσίας ή/και διεξαγωγής της σχετικής ΑΑ με άλλα εμπλεκόμενα υπουργεία/ υπηρεσίες/ τμήματα;	Ναι/Όχι	Εξηγείστε
		Ναι	Για τη διαμόρφωση της προτεινόμενης νομοθεσίας συστάθηκε ομάδα λειτουργιών από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως και το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, με συνεχή καθοδήγηση από τις Διευθύνσεις των δύο Τμημάτων και τη διαίκηση του Υπουργείου Εσωτερικών.
B3.2	Σε ποιο στάδιο πραγματοποιήθηκε ο διάλογος, με ποιους φορείς και ποια τα	Ο διάλογος μεταξύ των δύο προαναφερόμενων Τμημάτων πραγματοποιήθηκε σε όλα τα στάδια	

	<p>κύρια αποτελέσματά του (συνοπτικά);</p> <p><i>[Παρακαλώ επισυνάψτε τυχόν διαθέσιμα σχετικά έγγραφα]</i></p>	<p>επεξεργασίας και οριστικοποίησης του προτεινόμενου Νομοσχεδίου.</p> <p>Τα δύο Τμήματα συμφώνησαν καταρχήν στην αναγκαιότητα της ρύθμισης εφαρμογής αστικού αναδασμού με νέα νομοθεσία και όχι στην ενσωμάτωση διατάξεων/ προνοιών σε υφιστάμενες νομοθεσίες, για τους λόγους που προαναφέρθηκαν στο σημείο Β2α.</p> <p>Σημειώνεται ότι, η προσπάθεια για θέσπιση νομοθετικής ρύθμισης αστικού αναδασμού στην Κύπρο ξεκίνησε πριν από αρκετά χρόνια. Συγκεκριμένα, το 2004, ομάδα τεχνοκρατών εκπόνησε πιλοτικό σχέδιο αστικού αναδασμού σε συγκεκριμένη περιοχή, ώστε να μπορέσει να διαμορφώσει σχετικό νομοσχέδιο. Το 2009 κατατέθηκε στη Βουλή των Αντιπροσώπων Νομοσχέδιο προς έγκριση, ωστόσο, το 2017 αποσύρθηκε από τον Υπουργό Εσωτερικών για εκσυγχρονισμό.</p> <p>Το παρόν Νομοσχέδιο αποτελεί την αναθεωρημένη και τροποποιημένη εκδοχή του Νομοσχεδίου που είχε κατατεθεί το 2009 στη Βουλή των Αντιπροσώπων. Αντανακλά τα νέα δεδομένα που προέκυψαν από την μεταφορά της Υπηρεσίας Αναδασμού στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, καθώς επίσης από τη Μεταρρύθμιση της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, ενώ, παράλληλα, διαμορφώθηκε σύμφωνα με παρατηρήσεις που είχαν κατατεθεί στη Βουλή των Αντιπροσώπων.</p>	
B4	ΔΗΜΟΣΙΑ ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗ	Περιγραφή της διαδικασίας και των αποτελεσμάτων διαβούλευσης με άλλους άμεσα εμπλεκόμενους φορείς (Stakeholders)	
B4.1	Έχει πραγματοποιηθεί δημόσια διαβούλευση κατά την διαμόρφωση της προτεινόμενης νομοθεσίας ή/και διεξαγωγής της σχετικής ΑΑ με εκπρόσωπους άλλων εμπλεκόμενων φορέων;	Ναι/Όχι	Εξηγήστε
		Ναι	<p>Η δημόσια διαβούλευση πραγματοποιήθηκε με εκπροσώπους εμπλεκόμενων φορέων από τις 23 Μαΐου μέχρι και τις 03 Ιουνίου 2022.</p> <p>Επιπρόσθετα, σε μεταγενέστερο στάδιο, κλήθηκαν για διαβούλευση πρόσθετοι φορείς,</p>

		καθώς κρίθηκε αναγκαία η συμβολή/ άποψη τους στο στάδιο της διαβούλευσης.
B4.2	Σε ποιο/α στάδιο/α πραγματοποιήθηκε η διαβούλευση;	Η διαβούλευση έγινε κατά το στάδιο της τελικής διαμόρφωσης της πρότασης.
B4.3	<p>Με ποιους φορείς πραγματοποιήθηκε η διαβούλευση;</p> <p>Σε περίπτωση που εκτιμάται ότι η πρόταση αναμένεται να έχει οικονομικές επιπτώσεις για τις επιχειρήσεις, να εξηγηθεί περαιτέρω κατά πόσο και με ποιο τρόπο συμμετείχαν στη διαβούλευση οι εκπρόσωποι της επιχειρηματικής κοινότητας και κυρίως των μικρομεσαίων επιχειρήσεων (SME Test)</p>	<p>Το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, με την καθοδήγηση του Υπουργείου Εσωτερικών και σε συνεργασία με το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, κάλεσε σε διαβούλευση τις εξής Υπηρεσίες/ Τμήματα/ Φορείς:</p> <ul style="list-style-type: none"> ο Ελεγκτική Υπηρεσία ο Υπουργείο Οικονομικών ο Γενικό Λογιστήριο ο Τμήμα Περιβάλλοντος ο Τμήμα Δημοσίων Έργων ο Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων ο Επαρχιακές Διοικήσεις Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας, Πάφου, Αμμοχώστου και Κερύνειας ο Πολεοδομικό Συμβούλιο ο Ένωση Δήμων ο Ένωση Κοινοτήτων ο Επιστημονικό Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου (ΕΤΕΚ) ο Κυπριακό Εμπορικό και Βιομηχανικό Επιμελητήριο (ΚΕΒΕ) ο Ομοσπονδία Εργοδοτών και Βιομηχάνων (ΟΕΒ) ο Σύνδεσμο Επιχειρηματιών Ανάπτυξης Γης και Οικοδομών ο Κυπριακό Οργανισμό Αναπτύξεως Γης (ΚΟΑΓ) <p>Επιπρόσθετα, σε μεταγενέστερο στάδιο, κάλεσε σε διαβούλευση:</p> <ul style="list-style-type: none"> ο την Κεντρική Τράπεζα ο τον Σύνδεσμο Τραπεζών ο την Διεύθυνση Χρηματοοικονομικής Σταθερότητας του Υπουργείου Οικονομικών
B4.4	Τι μέθοδοι χρησιμοποιήθηκαν για τη διεξαγωγή της διαβούλευσης σε κάθε στάδιο και ποια η χρονική διάρκεια της	(α) Επιστολή ημερομηνίας 23/05/2022 για διεξαγωγή δημόσιας διαβούλευσης, με προθεσμία υποβολής σχολίων και

	διαβούλευσης στην κάθε περίπτωση;	εισηγήσεων σε προκαθορισμένο έντυπο μέχρι τις 03/06/2022. (β) Παρουσίαση και συζήτηση επί του προσχεδίου στις 26/05/2022. (γ) Πρόσθετη πρόσκληση συμμετοχής (20-22/06/2022) σε διαβούλευση και διαδικτυακή συνάντηση με Σύνδεσμο Τραπεζών στις 22/07/2022.	
B4.5	Ποια τα κύρια αποτελέσματα της διαβούλευσης; [Παρακαλώ επισυνάψετε τυχόν διαθέσιμα σχετικά έγγραφα]	Επισυνάπτεται πίνακας με τις απόψεις των Διαβουλευτών και σχετικές τροποποιήσεις/επεξηγήσεις (ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ).	
B5	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ	Εκτίμηση των πιθανών επιπτώσεων οικονομικής φύσης στις διάφορες ομάδες επηρεαζόμενων	
Έχει εκπονηθεί ειδική οικονομική μελέτη για το αντικείμενο / σκοπό της προτεινόμενης νομοθεσίας; [Αν Ναι, να επισυναφθεί]		Ναι	Όχι
			✓
1. Εκτίμηση Οικονομικών Επιπτώσεων στους πολίτες/νοικοκυριά από την προτεινόμενη νομοθεσία			
B5.1	Αφορά ή/και επηρεάζει τους πολίτες/νοικοκυριά; [Αν Ναι συνεχίστε, αν Όχι προχωρήστε στην ερώτηση B5.4]	Ναι/Όχι	Εκτελέστε
		Ναι	Επηρεάζει ιδιοκτήτες ακίνητης ιδιοκτησίας στις ενδεχόμενες περιοχές εφαρμογής σχεδίου αστικού αναδασμού.
B5.2	Επηρεάζει την οικονομική κατάσταση ή/και την καταναλωτική συμπεριφορά των νοικοκυριών ή των διαφόρων ομάδων πληθυσμού?	Ναι	Επηρεάζει την οικονομική κατάσταση των ιδιοκτητών ακίνητης ιδιοκτησίας στην περιοχή αστικού αναδασμού, αφού η αξία της ακίνητης τους ιδιοκτησίας μετά την εφαρμογή προνοιών αστικού αναδασμού θα είναι σαφώς μεγαλύτερη, παρόλη την οικονομική συμβολή τους στην εκπόνηση σχεδίων και στην εκτέλεση των έργων υποδομής.
B5.3	Αναμένεται να έχει επίδραση από πλευράς διοικητικού φόρτου και κόστους για συμμόρφωση των πολιτών με αυτήν?	Όχι	
B5.3α	Εκτίμηση ΔΦ για τους πολίτες (αν Ναι στη B5.3).	(Απάντηση σε €)	

B5.3β	Να αιτιολογηθεί σε περίπτωση που προκύπτει αλλά δεν μπορεί να ποσοτικοποιηθεί ο ΔΦ για τους πολίτες και να αναλυθούν εν συντομία οι σχετικές αναμενόμενες επιπτώσεις, λαμβανομένου υπόψη των διαφόρων ομάδων πληθυσμού, βάση ποιοτικής προσέγγισης		
<p>II. Εκτίμηση Οικονομικών Επιπτώσεων στις επιχειρήσεις² από την προτεινόμενη νομοθεσία</p> <p>[Να επισημαίνεται όπου οι επιπτώσεις αναμένεται να είναι σημαντικές και δυσανάλογα βαρύτερες για τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις και κυρίως για τις πολύ μικρές ή/και μικρές επιχειρήσεις - {SME Test}]</p>			
B5.4	<p>Αφορά ή/και επηρεάζει τις επιχειρήσεις; Αν ναι, σε ποιους τομείς δραστηριότητας³ επηρεάζονται άμεσα ή έμμεσα οι επιχειρήσεις;</p> <p>[Αν Ναι εξηγήστε συνοπτικά και συνεχίστε, αν Όχι προχωρήστε στην ερώτηση B5.13]</p>	Ναι/Όχι	Εξηγήστε
		Ναι	<p>Επηρεάζει έμμεσα επιχειρήσεις παροχής υπηρεσιών και προϊόντων, δημιουργώντας ευκαιρίες περαιτέρω άσκησης των επιχειρηματικών τους δραστηριοτήτων. Αφορά τόσο την άμεση διαδικασία διαμόρφωσης της υπό αναδασμό περιοχής, όσο και τη μελλοντική δραστηριοποίηση στην περιοχή.</p> <p>Τομείς δραστηριότητας:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Δ. Παροχή Ηλεκτρικού Ρεύματος, Φυσικού Αερίου, Ατμού και Κλιματισμού ◦ Ε. Παροχή Νερού, Επεξεργασία Λυμάτων, διαχείριση αποβλήτων και δραστηριότητες εξυγίανσης ◦ Γ. Κατασκευές ◦ Κ. Χρηματοπιστωτικές και Ασφαλιστικές Δραστηριότητες ◦ Λ. Διαχείριση ακίνητης περιουσίας

² Οι απαντήσεις πιο κάτω θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τις απόψεις που έχουν εκφράσει οι εμπλεκόμενοι φορείς στα πλαίσια των διαδικασιών διαβούλευσης που έχουν πραγματοποιηθεί.

³ Να επισημανθεί ο τομέας βάση του Συστήματος Ταξινόμησης Οικονομικών Δραστηριοτήτων NACE Αναθ. 2 της Ευρωπαϊκής Στατιστικής Υπηρεσίας

			<ul style="list-style-type: none"> ο Μ. Επαγγελματικές, επιστημονικές και τεχνικές δραστηριότητες ο Ο. Δημόσια Διοίκηση και Άμυνα (8411 - Γενικές δραστηριότητες δημόσιας διοίκησης) ο Σ. Άλλες δραστηριότητες παροχής υπηρεσιών 	
B5.5	Παρακαλώ καταγράψετε (κατά προσέγγιση), τον αριθμό και το αντίστοιχο ποσοστό (%) των επιχειρήσεων στην κάθε κατηγορία βάση μεγέθους που επηρεάζεται από την εν λόγω προτεινόμενη νομοθεσία;	Μέγεθος	Αρ. Επιχ/εων	% Επιχ/εων
		Πολύ Μικρές (<10)		
		Μικρές (<50)	Αρ. Επιχ/εων	% Επιχ/εων
		Μεσαίες (<250)	Αρ. Επιχ/εων	% Επιχ/εων
		Μεγάλες (>249)	Αρ. Επιχ/εων	% Επιχ/εων
		Σύνολο	Αρ. Επιχ/εων	% Επιχ/εων
B5.6	Οδηγεί σε αύξηση του ΔΦ και του κόστους συμμόρφωσης για τις επιχειρήσεις μέσω πρόσθετων νομικών υποχρεώσεων συμμόρφωσης;	Ναι/Όχι	Εξηγήστε	
		Όχι	(π.χ. διαδικασίες εγγραφής, αδειοδότησης, γνωστοποίησης, υποβολής εκθέσεων κλπ)	
B5.6α	Εκτίμηση ΔΦ ανά κατηγορία επιχειρήσεων και συνολικά (αν Ναι στη B5.6).	(Απάντηση σε €)		
		Μικρές (1-9)		
		Μικρές (10-49)		

		Μεσαίες (50-249)	
		Σύνολο για ΜΜΕ (1-249)	
		Μεγάλες (250+)	
		Σύνολο	
B5. 6β	Να αιτιολογηθεί σε περίπτωση που προκύπτει αλλά δεν μπορεί να ποσοτικοποιηθεί ο ΔΦ για τις επιχειρήσεις και να αναλυθούν εν συντομία οι σχετικές αναμενόμενες επιπτώσεις, λαμβανομένου υπόψη του μεγέθους των επιχειρήσεων, βάση ποιοτικής προσέγγισης		
B5. 7	Έχει επιπτώσεις στα έσοδα ή τις δαπάνες μίας επιχείρησης;	Ναι/Όχι	Εξηγείστε
		Ναι	(π.χ. πρόσθετες φορολογικές επιβαρύνσεις, τέλη, επιχορηγήσεις) Αύξηση εσόδων λόγω ευκαιριών άσκησης περισσότερων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.
B5. 8	Έχει επιπτώσεις στις διαδικασίες, το κόστος ή/και τις δυνατότητες για δημιουργία νέας επιχείρησης (start-up) ή για επέκταση των δραστηριοτήτων υφιστάμενης;	Όχι	(π.χ. διαδικασίες εγγραφής εταιρείας, πρόσβαση στη χρηματοδότηση)
B5. 9	Έχει επιπτώσεις στις εγχώριες συνθήκες ανταγωνισμού, στην	Όχι	(π.χ. όρια τιμών, ποσοστώσεις παραγωγής ή πώλησης, περιορισμοί στην προώθηση,

⁴ Μικρομεσαίες επιχειρήσεις (ΜΜΕ) θεωρούνται αυτές που εργοδοτούν λιγότερους από 250 υπαλλήλους και των οποίων ο ετήσιος κύκλος εργασιών δεν υπερβαίνει τα €50 εκ. ή το σύνολο του ετήσιου ισολογισμού τους δεν υπερβαίνει τα €43 εκ..

	εξωστρέφεια των κυπριακών επιχειρήσεων και γενικότερα στην ανταγωνιστικότητά τους τόσο στην εγχώρια αγορά όσο και στην ενιαία ευρωπαϊκή ή στην παγκόσμια αγορά;		απειτήσεις προσαρμογής, πιστοποίησης κοκ)
B5.10	Έχει επιπτώσεις στις δυνατότητες / ικανότητες των επιχειρήσεων να καινοτομούν ή και να συμμετέχουν σε δραστηριότητες έρευνας και τεχνολογικής ανάπτυξης; Αναμένεται η ανάπτυξη ή η προώθηση της ανάπτυξης νέων καινοτόμων μεθόδων, προϊόντων ή και υπηρεσιών από την εφαρμογή της προτεινόμενης νομοθεσίας;	Όχι	(π.χ. νομοθεσίες βασισμένες στην επίδοση, τεχνολογικά ουδέτερες κοκ)
B5.11	Έχει επιπτώσεις ως προς την ενίσχυση της ηλεκτρονικής διακυβέρνησης και της χρήσης των ΤΠΕ γενικότερα, περιλαμβανομένου για σκοπούς συμμόρφωσης προς τη νομοθεσία (digital compliance);	Ναι	(π.χ. νομοθεσίες για ανάπτυξη ή προώθηση η-υπηρεσιών, νέων πληροφοριακών συστημάτων κοκ) Ενισχύεται η ηλεκτρονική διακυβέρνηση, αφού για την εφαρμογή της νομοθεσίας προβλέπεται η χρησιμοποίηση του Ολοκληρωμένου Πληροφοριακού Συστήματος «Ήπυδαμος» του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, τόσο για την υποβολή αιτήσεων και τον συντονισμό εργασιών όσο και για τη δημοσίευση σχεδίων αστικού αναδιασμού.
<p>ΜΕΤΡΙΑΣΜΟΣ ΑΝΤΙΚΤΥΠΟΥ {SME Test}</p> <p><i>[Να απαντηθεί αν Μικρές και Πολύ Μικρές επιχειρήσεις δεν εξαιρούνται της εφαρμογής της νομοθεσίας και προκύπτει σημαντικός και δυσανάλογος, τόσο ως προς τις άλλες κατηγορίες επιχειρήσεων όσο και ως προς το σκοπό που εξυπηρετεί η νομοθεσία, ΔΦ βάση εκτιμήσεων στη B5.6 ή άλλες δυσανάλογες επιβαρύνσεις βάση απαντήσεων στις B5.7-B5.11 (να διευκρινιστεί πιο κάτω)]</i></p>			
B5.12	Έχουν αξιολογηθεί/προωθούνται μέτρα μετριασμού του αντίκτυπου ή αντισταθμιστικά μέτρα για τις μικρές και πολύ μικρές επιχειρήσεις;	Ναι/Όχι	Εξηγήστε
		Όχι	(βλέπε παραδείγματα μέτρων μετριασμού στον Οδηγό ΑΑ – SME Test) Η εφαρμογή της προτεινόμενης νομοθεσίας δεν προβλέπεται να

	Αν Ναι, ποια είναι αυτά και γιατί (π.χ. αν κρίνεται δυσανάλογος ο σχετικός αντίκτυπος); Αν Όχι, να αιτιολογηθεί.		επιηρεάσει δυσμενώς τις επιχειρήσεις. Αντίθετα, δύναται να δημιουργήσει περισσότερες ευκαιρίες επιχειρηματικής δραστηριότητας, ανεξαρτήτως μεγέθους της εκάστοτε επιχείρησης.
III. Εκτίμηση Οικονομικών Επιπτώσεων στα Δημόσια Οικονομικά και την Οικονομία από την προτεινόμενη νομοθεσία			
B5.13	Αφορά ή/και επιφέρει οποιοσδήποτε αλλαγές στο μακροοικονομικό περιβάλλον της χώρας; [Αν Ναι συνεχίστε, αν Όχι προχωρήστε στην ερώτηση B6.1]	Ναι/Όχι Όχι	Εξηγήστε
B5.14	Συνεπάγεται αντίκτυπος στον κρατικό προϋπολογισμό τόσο μεσοπρόθεσμα όσο και μακροπρόθεσμα;	Όχι	(π.χ. μείωση / αύξηση δημοσίων δαπανών / εσόδων, ανάγκες χρηματοδότησης, βιωσιμότητα δημόσιου τομέα)
B5.15	Πρόκύπτει μακροοικονομικός ή/και άλλος αντίκτυπος στην οικονομία και τις προοπτικές οικονομικής ανάπτυξης της χώρας;	Όχι	(π.χ. πληθωρισμός, ανεργία, χρηματοοικονομική σταθερότητα, επενδύσεις κλπ)
B6	ΕΠΙΠΤΩΞΕΙΣ ΣΤΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΑ	Εκτίμηση των πιθανών επιπτώσεων από την προτεινόμενη νομοθεσία στη Δημόσια Υπηρεσία και Διοίκηση	
B6.1	Αφορά ή/και επηρεάζει τη δημόσια υπηρεσία; [Αν Ναι συνεχίστε, αν Όχι προχωρήστε στην ερώτηση B7.1]	Ναι/Όχι Ναι	Εξηγήστε <ul style="list-style-type: none"> ο Υπουργείο Εσωτερικών, ο Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, ο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ο Φορέας Υλοποίησης (ανά περίπτωση)
B6.2	Θα επιφέρει οποιαδήποτε αναδιοργάνωση στη Δημόσια Υπηρεσία;	Όχι	(π.χ. σύσταση νέου φορέα, αλλαγή στο εργασιακό καθεστώς, αλλαγή/μεταφορά αρμοδιοτήτων, δημιουργία μηχανισμού εφαρμογής και ελέγχου της νομοθεσίας κλπ)

B6.3	Θα επιφέρει αλλαγές στις υποχρεώσεις, διαδικασίες, διοικητικά καθήκοντα και γενικότερα στο φόρτο εργασίας των επηρεαζόμενων φορέων;	Ναι	Αύξηση διοικητικού φόρτου στους επηρεαζόμενους φορείς λόγω: <ul style="list-style-type: none"> ◦ Συμμετοχής στην Επιτροπή ◦ Εκπόνησης σχεδίων (ιδεογράμματος, πολεοδομικού ρυμοτομικού σχεδίου, σχεδίου αναδιανομής, κατασκευαστικών σχεδίων) ◦ Καταρτισμό καταλόγων ιδιοκτητών, εκτιμήσεων, δαπανών ◦ Συντονισμού εκτέλεσης έργων υποδομής και εξασφάλισης απαραίτητων αδειών/ βεβαιώσεων/ πιστοποιητικών
B6.3 α	Εκτίμηση ΔΦ για τη Δημόσια Υπηρεσία (αν Ναι στη Β6.3).	(Απάντηση σε € + εξηγήσεις)	
B6.3 β	Να αιτιολογηθεί σε περίπτωση που προκύπτει αλλά δεν μπορεί να ποσοτικοποιηθεί ο ΔΦ για τη ΔΥ και να αναλυθούν εν συντομία οι σχετικές αναμενόμενες επιπτώσεις, βάση ποιοτικής προσέγγισης	Το διοικητικό κόστος εξαρτάται από την ποσότητα και το μέγεθος των σχεδίων αστικού αναδασμού, για τα οποία θα υποβληθεί αίτηση προς υλοποίηση και εφαρμογή των προνοιών της προτεινόμενης νομοθεσίας. Ωστόσο, δίνεται η δυνατότητα ανάθεσης εργασιών σε άλλο πρόσωπο ή οργανισμό, έναντι αμοιβής που βαρύνει τους ιδιοκτήτες της εκάστοτε περιοχής αστικού αναδασμού.	
B7	ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ	Εκτίμηση των πιθανών επιπτώσεων κοινωνικής πτυχής από την προτεινόμενη νομοθεσία	
B7.1	Η προτεινόμενη νομοθεσία εμπεριέχει οποιασδήποτε μορφής κοινωνικό αντίκτυπο; [Αν Ναι εξηγήστε συνοπτικά και συνεχίστε, αν Όχι προχωρήστε στην ερώτηση Β8.1]	Ναι/Όχι	Εξηγήστε
		Ναι	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Το μοντέλο της συμπαγούς ανάπτυξης δύναται να ενισχύσει την κοινωνική συνοχή και την κοινωνικότητα. ◦ Δυνατότητα άρσης/ μείωσης φαινομένου πολυιδιοκτησιακού καθεστώτος στις περιοχές αστικού αναδασμού. ◦ Δυνατότητα ειςμετάλλευσης ακίνητης ιδιοκτησίας, με την παροχή ουσιαστικής πρόσβασης σε δρόμο στα περικλειστέα τεμάχια. ◦ Αύξηση αξίας γης και άμεσο όφελος ιδιοκτητών.

			<ul style="list-style-type: none"> ◦ Δημιουργία ενιαίων οργανωμένων δημόσιων χώρων και χώρων για κοινωφελείς σκοπούς (χώροι πρασίνου, εκπαιδευτήρια), προς το δημόσιο συμφέρον. ◦ Ορθολογιστική ανάπτυξη περιοχών εντός ζωνών ανάπτυξης, με όλες τις βασικές υποδομές (δρόμοι, πεζοδρόμια, δημόσιοι χώροι πρασίνου, οδικός φωτισμός, ποδηλατοδρόμοι, υπηρεσίες). ◦ Αύξηση προσφοράς οικοπέδων και μείωση ή σταθεροποίηση των τιμών τους.
B7.2	Προκύπτει αντίκτυπος στην απασχόληση και στη δομή και λειτουργία της αγοράς εργασίας;	Όχι	(π.χ. ζήτηση / προσφορά, κινητικότητα, δημόσιος / ιδιωτικός τομέας, ηλικιακή κατανομή, ειδικές ομάδες εργαζομένων, ρόλος συντεχνιών, εργοδότες)
B7.3	Επηρεάζει τις συνθήκες απασχόλησης και εργασίας;	Όχι	(π.χ. ωράριο, μισθοί, εργασιακή ασφάλεια και ικανοποίηση, υγεία και ασφάλεια, ευκαιρίες επαγγελματικής ανέλιξης, κατάρτισης / επιμόρφωσης κοκ)
B7.4	Προκύπτει αντίκτυπος στις αρχές και αξίες της δημοκρατίας ή στο ρόλο, τα δικαιώματα, τις υποχρεώσεις και γενικά τη συμμετοχή των πολιτών στο πλαίσιο λειτουργίας μίας δημοκρατικής κοινωνίας;	Ναι	(π.χ. συνάφεια με το Χάρτη των Θεμελιωδών Δικαιωμάτων της ΕΕ, το Σύνταγμα της ΚΔ κοκ) Πρωωθεί τις αξίες της συνεργασίας και της δημοκρατικής λειτουργίας εντός συνεταιρισμού.
B7.5	Προκύπτει αντίκτυπος στη δημόσια υγεία, στις συνθήκες διαβίωσης, στη φυσική ή πνευματική υγεία των ατόμων, στις δυνατότητες πρόσβασης τους σε υπηρεσίες υγείας και πρόνοιας;	Ναι	(π.χ. πρόσβαση σε υπηρεσίες υγείας και πρόνοιας) Πρωωθεί το μοντέλο της συμπαγούς ανάπτυξης, το οποίο έχει θετικό αντίκτυπο στην πρόσβαση σε υπηρεσίες.
B7.6	Προκύπτει αντίκτυπος σε θέματα ισότητας (μεταξύ φύλων, εθνικοτήτων,	Όχι	(π.χ. στους τομείς της εκπαίδευσης, της εργασίας, της πρόσβασης στη χρηματοδότηση)

	θρησκευτικών ομάδων, ατόμων με αναπηρία, ηλικιακών ομάδων κλπ) και μη διάκρισης;		
B7.7	Προκύπτει άμεσα ή έμμεσα (π.χ. μέσω οικογένειας, κοινότητας κλπ) αντίκτυπος ως προς τα συμφέροντα, δικαιώματα και συνθήκες ζωής των παιδιών;	Ναι	(π.χ. σε συνάφεια με Σύμβαση ΟΗΕ για τα Δικαιώματα του Παιδιού) Πρωθυθεί τη συμπαγή ανάπτυξη και τη δημιουργία συνθηκών ζωής κατάλληλων για παιδιά, μέσω της δημιουργίας πράσινων χώρων, πάρκων, ποδηλατοδρόμων, εκπαιδευτηρίων.
B7.8	Προκύπτει αντίκτυπος σε θέματα εγκληματικότητας και δημόσιας ασφάλειας;	Όχι	(π.χ. τάση πολιτών, επίπεδα ελέγχου, ποινές, συστήματα ασφαλείας, υπηρεσίες / μηχανισμοί εκτάκτου ανάγκης κοκ)
B7.9	Προκύπτει αντίκτυπος σε θέματα εδαφικής συνοχής μεταξύ των διαφόρων τύπων περιοχών, όπως αστικά κέντρα, ύπαιθρος, ορεινές, παράκτιες, και προοπτικών ανάπτυξης;	Ναι	(π.χ. διαθεσιμότητα και πρόσβαση σε βασικές υπηρεσίες όπως εκπαίδευσης, υγείας, φροντίδας κλπ, ευκαιρίες απασχόλησης, προώθηση επενδύσεων, χρηματοδότηση της ανάπτυξης κοκ) Δίδεται η ευκαιρία ανάπτυξης περιοχών εντός ζωνών ανάπτυξης, όπου παρατηρείται στασιμότητα, με ταυτόχρονη παροχή ενιαίων δημόσιων χώρων και χώρων για κοινωφελείς σκοπούς (εκπαιδευτήρια, χώροι πρασίνου), προς το δημόσιο συμφέρον.
B7.1 0	Προκύπτει αντίκτυπος σε θέματα διαχείρισης, προστασίας και ασφάλειας προσωπικών δεδομένων (για πολίτες ή/και επιχειρήσεις);	Όχι	(π.χ. νομοθεσία για εισαγωγή και χρήση η-υπογραφής, η-αυθεντικοποίησης κοκ)
B7.1 1	Προκύπτει αντίκτυπος σε ότι αφορά το επίπεδο και την αποτελεσματικότητα του εκπαιδευτικού συστήματος, στην ανάπτυξη πολιτιστικής κουλτούρας ή και στην κοινωνική συνοχή και ενσωμάτωση των νέων;	Όχι	(π.χ. ανάπτυξη γνώσεων και δεξιοτήτων, επαγγελματικού προσανατολισμού κοκ)
B8	ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ	Εκτίμηση των πιθανών επιπτώσεων από την προτεινόμενη νομοθεσία στο περιβάλλον και στην περιβαλλοντική συμπεριφορά	

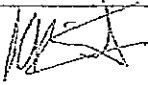
		Ναι/Όχι	Εξηγείστε
B8.1	<p>Η προτεινόμενη νομοθεσία εμπεριέχει οποιασδήποτε μορφής περιβαλλοντικό αντίκτυπο;</p> <p><i>[Αν Ναι εξηγείστε συνοπτικά και συνεχίστε, αν Όχι προχωρήστε στην Ενότητα Γ]</i></p>	Ναι	<p>Με την προτεινόμενη νομοθεσία, θεσπίζεται η διαδικασία για την πολεοδομική ενεργοποίηση τεμαχίων εντός ζωνών ανάπτυξης, τα οποία παραμένουν αναξιοποίητα λόγω του ότι είναι περικλειστα, ή έχουν πολυιδιοκτησιακό καθεστώς ή έχουν οικονομικά βάρη. Ως εκ τούτου, θα μειωθεί η ανάγκη για περαιτέρω επέκταση των ζωνών ανάπτυξης και θα διασφαλιστεί η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και της βιοποικιλότητας από τη διάσπαρτη ανάπτυξη.</p>
B8.2	<p>Θα επιφέρει αλλαγές στη χρήση των φυσικών πόρων;</p>	Ναι	<p><i>(π.χ. υδάτινων πόρων, εδάφους, γλωρίδας και πανίδας κοκ)</i></p> <p>Με τη μείωση της διάσπαρτης ανάπτυξης και της περαιτέρω ανάσχεσης γης λόγω επέκτασης ζωνών ανάπτυξης, προστατεύεται η βιοποικιλότητα και προάγεται η αειφόρος ανάπτυξη. Παράλληλα, διασφαλίζεται η συμβατότητα με την Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία για επιτυχή αντιμετώπιση των αλληλένδετων κλιματικών και ψηφιακών προκλήσεων, και αποδοτική χρήση των πόρων.</p>
B8.3	<p>Θα επιφέρει αλλαγές στην άμεση χρήση οποιασδήποτε μορφής ενέργειας ή στην παραγωγική / καταναλωτική συμπεριφορά με επακόλουθες μεταβολές στην κατανάλωση ενέργειας;</p>	Όχι	<p><i>(π.χ. προώθηση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας)</i></p>
B8.4	<p>Θα επιφέρει αλλαγές στο σύστημα μεταφορών ή/και στις ανάγκες μετακίνησης των πολιτών, με επακόλουθες περιβαλλοντικές επιπτώσεις;</p>	Ναι	<p><i>(π.χ. προώθηση χρήσης μέσων μαζικής μεταφοράς, αλλαγές στο οδικό δίκτυο, αλλαγή χρήσεων γης κοκ)</i></p> <p>Λόγω συμπαγούς ανάπτυξης, διαπιστωμένα, μειώνονται οι αποστάσεις καθημερινής μετακίνησης από και προς τα κέντρα των πόλεων αλλά και ο</p>

			αριθμός των παραγόμενων ταξιδιών, με συνεπακόλουθη μικρότερη ενεργειακή κατανάλωση και μικρότερες συγκεντρώσεις αέριων ρύπων. Συνεπακόλουθα, εναρμονίζεται με τη δέσμη «Προσαρμογή στον στόχο του 55%» (Fit for 55) και τη φιλοσοφία του 15-Minute City.
B8.5	Θα επιφέρει αλλαγές ή/και επιδράσεις στην ανθρώπινη υγεία και στην ποιότητα ζωής;	Ναι	(π.χ. μέσω νέων ρυθμίσεων για τη χρήση γης που ενδεχομένως να επιφέρουν μεταβολές στις εκτομπές ρύπων, στο θόρυβο κλπ) Με την ορθολογιστική ανάπτυξη περιοχών εντός ζωνών ανάπτυξης δημιουργούνται όλες οι βασικές υποδομές βάση ενός ολοκληρωμένου σχεδιασμού, με το οποίο προβλέπεται, παράλληλα, η επίλυση διαφόρων προβλημάτων που επηρεάζουν δυσμενώς την ποιότητα ζωής (διαχείριση όμβριων υδάτων, πλημμυρών, γεωλογικών ασταθειών).
B8.6	Θα επιφέρει αλλαγές στη διαχείριση των αποβλήτων εκ μέρους των αρμόδιων αρχών, περιλαμβανομένης της παραγωγής ενέργειας από αυτά;	Ναι	(π.χ. ανακύκλωση, πολιτική τιμολόγησης βάση ρύπανσης κλπ) Με την ορθολογιστική ανάπτυξη περιοχών εντός ζωνών ανάπτυξης και την μείωση της διάσπαρτης ανάπτυξης, η διαχείριση των αποβλήτων από τις αρμόδιες αρχές θα πραγματοποιείται με λιγότερο κόστος και καλύτερο έλεγχο.
B8.7	Θα επιφέρει αλλαγές στο δομημένο περιβάλλον, στο αστικό τοπίο, σε περιοχές ή σημεία σημαντικής πολιτιστικής κληρονομιάς κλπ;	Ναι	(π.χ. αλλαγή σε πολεοδομικούς συντελεστές, χρήση γης κλπ) <ul style="list-style-type: none"> ◦ Δυνατότητα ανάπτυξης περιοχών όπου παρατηρείται στασιμότητα της ανάπτυξης και οι οποίες βρίσκονται εντός ζωνών ανάπτυξης ◦ Ενίσχυση του αστικού τοπίου χωρίς περαιτέρω επέκτασή του
B8.8	Θα έχει επιπτώσεις στην κλιματική αλλαγή ή στις δυνατότητες για μετριασμό ή προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή;	Ναι	(π.χ. προώθηση προγραμμάτων προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή) Τα έργα υποδομής θα αντιμετωπίζουν εκ των προτέρων τυχόν τρικλήσεις της κλιματικής αλλαγής.

Γ. ΣΥΝΟΨΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΑΝΤΙΚΤΥΠΟΥ			
[Το παρόν Τμήμα μπορεί να αξιοποιηθεί για σκοπούς δημοσίευσης των αποτελεσμάτων της ΑΑ]			
Συμπληρώστε βάση των απαντήσεων που έχουν δοθεί στις σχετικές ερωτήσεις πιο πάνω			
Ενοτήτες ΑΑ	Σχετικές ερωτήσεις	Συνοπτικά τα κύρια αποτελέσματα της ανάλυσης (Μεγιστο 10 γραμμές ανά ενότητα)	Δ/Ε
1. Αναγκαιότητα πρότασης και αξιολόγηση εναλλακτικών επιλογών	B1-B2	Αναγκαιότητα νέας νομοθετικής ρύθμισης εντί για τροποποίηση υφιστάμενων Νομοθεσιών ή για Μη ρύθμιση, λόγω της ανάγκης καθορισμού εξειδικευμένου μηχανισμού και διαδικασίας για την ενοποίηση, διαχείριση και αναδιανομή ακίνητης ιδιοκτησίας, ως καθορίζεται στις Εκθέσεις Χώρας και τις Ανά Χώρα Συστάσεις αλλά και στα Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.	
2. Διαδικασίες Διαβούλευσης	B3-B4	<p>Υπήρξε διαβούλευση με το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, σε όλα τα στάδια επεξεργασίας και οριστικοποίησης του προτεινόμενου Νομοσχεδίου. Τα δύο Τμήματα και το Υπουργείο Εσωτερικών συμφώνησαν με το τελικό νομοσχέδιο.</p> <p>Κλήθηκαν σε διαβούλευση η Ελεγκτική Υπηρεσία, το Υπουργείο Οικονομικών, το Γενικό Λογιστήριο, το Τμήμα Περιβάλλοντος, το Τμήμα Δημοσίων Έργων, το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων, οι Επαρχιακές Διοικήσεις Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας, Πάφου, Αμμοχώστου και Κερύνειας, το Πολεοδομικό Συμβούλιο, η Ένωση Δήμων, η Ένωση Κοινοτήτων, το ΕΤΕΚ, το ΚΕΒΕ, η ΟΕΒ, ο Σύνδεσμος Επιχειρηματιών Ανάπτυξης Γης και Οικοδομών, ο ΚΟΑΓ, ο Σύνδεσμος Τραπεζών, η Κεντρική Τράπεζα, η Διεύθυνση</p>	

		<p>Χρηματοοικονομικής Σταθερότητας του ΥπΟΙΚ.</p> <p>Όλες οι απόψεις και εισηγήσεις των Διαβουλευτών μελετήθηκαν και, όπου κρίθηκε αναγκαίο, υιοθετήθηκαν με σχετικές τροποποιήσεις στο προσχέδιο νομοσχεδίου.</p>	
3. Εκτίμηση οικονομικών επιπτώσεων	B5	<p>Η εφαρμογή της προτεινόμενης νομοθεσίας δεν επιφέρει αρνητικές οικονομικές επιπτώσεις. Αντιθέτως, δύναται να δημιουργήσει περισσότερες ευκαιρίες ανάπτυξης επιχειρηματικών δραστηριοτήτων αλλά και βελτίωση της οικονομικής κατάστασης φυσικών προσώπων ιδιοκτητών γης.</p>	
4. Εκτίμηση επιπτώσεων στη δημόσια υπηρεσία	B6	<p>Επηρεάζονται άμεσα το Υπουργείο Εσωτερικών, το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, και ο φορέας υλοποίησης, με αύξηση του διοικητικού φόρτου ανάλογα με την ποσότητα και το μέγεθος των σχεδίων αστικού αναδασμού που θα κληθούν να εκπονήσουν/ υλοποιήσουν. Ωστόσο, δίνεται η δυνατότητα ανάθεσης εργασιών σε άλλο πρόσωπο ή οργανισμό.</p>	
5. Εκτίμηση κοινωνικών επιπτώσεων	B7	<p>Άμεσο όφελος στους ιδιοκτήτες ακίνητης ιδιοκτησίας με την παροχή οικοπέδων έτοιμων για ανάπτυξη, ενίσχυση κοινωνικής συνοχής και κοινωνικότητας λόγω της συμπαγούς ανάπτυξης, και παροχή ενιαίων δημόσιων χώρων και χώρων για κοινωφελείς σκοπούς προς το δημόσιο συμφέρον.</p>	
6. Εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων	B8	<p>Θετικές επιπτώσεις τόσο στο φυσικό όσο και στο δομημένο περιβάλλον, με προαγωγή της αειφόρου ανάπτυξης και προστασία της βιοποικιλότητας,</p>	

		μέσω της ορθολογιστικής ανάπτυξης και προώθησης του μοντέλου συμπαγούς ανάπτυξης.	
7. Εκτίμηση ΔΦ	B5:3, B5:6, B6:3	Δεν υπάρχει αύξηση του διοικητικού φόρτου στους πολίτες/ νοικοκυριά και στις επιχειρήσεις. Υπάρχει αύξηση του διοικητικού φόρτου στους Φορείς που θα κληθούν να εφαρμόσουν τις πρόνοιες της προτεινόμενης Νομοθεσίας, με δυνατότητα, ωστόσο, ανάθεσης εργασιών σε άλλα πρόσωπα ή οργανισμούς, έναντι αμοιβής που βαρύνει τους ιδιοκτήτες της εκάστοτε περιοχής αστικού αναδασμού.	
8. Ειδική ανάλυση επιπτώσεων για Μικρομεσαίες Επιχειρήσεις {Σύνοψη SME Test}	B4:5 B5:6 B5:11 B5:12	Δεν υπάρχουν οικονομικές αρνητικές επιπτώσεις στις Μικρομεσαίες Επιχειρήσεις. Αντίθετα, δημιουργούνται ευκαιρίες αύξησης των εσόδων τους.	

ΕΛΕΓΧΟΣ ΣΕ ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΡΜΟΔΙΟΥ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ	
Επιβεβαιώνεται ότι το περιεχόμενο της πιο πάνω ΑΑ έχει ελεγχθεί και τα αποτελέσματα αυτής επικυρώνονται από τον/η Γενικό/ή Διευθυντή/ρια του Υπουργείου	
Υπογραφή	
Όνοματεπώνυμο	Δρ. Κώστας Α. Κωνσταντίνου
Τίτλος/Υπουργείο	Γενικός Διευθυντής Υπουργείου Εσωτερικών
Ημερομηνία	27/9/22

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ SME TEST (όπου εφαρμόζεται)					
[Το παρόν Τμήμα συμπληρώνεται από εκπρόσωπο της Μονάδας Αξιολόγησης για το SME Test]					
Συμπληρώστε βάση σχετικής αξιολόγησης για το επίπεδο/ποιότητα ανάλυσης στην κάθε υπο-ενότητα και συνολικά [Επιλέξτε με V το καταλληλότερο μεταξύ ΜΕ – Μη Επαρκής, Ι- Ικανοποιητική, Π – Πλήρης και επεξηγήστε αν κρίνεται αναγκαίο]					
Ενότητα	ΜΕ	Ι	Π	Δ/Ε	Σχόλιο / Επεξήγηση

1. Αναγκαιότητα πρότασης και αξιολόγηση εναλλακτικών επιλογών ρύθμισης					
2. Διαδικασίες Διαβούλευσης – εμπλοκή επιχειρηματικής κοινότητας					
3. Ανάλυση Αντίκτυπου στο σύνολο και στις επιμέρους κατηγορίες επιχειρήσεων					
4. Προώθηση ή αιτιολόγηση της μη προώθησης μέτρων μετριασμού (όπου εφαρμόζεται)					
Συνολική Αξιολόγηση του SME Test					
ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ SME TEST					
Ημερομηνία παραλαβής του συμπληρωμένου ερωτηματολογίου					
Ημερομηνία ολοκλήρωσης ελέγχου SME Test					
ΣΥΣΤΑΣΕΙΣ / ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ					
Συστάσεις προς το αρμόδιο Υπουργείο:					
Επισημάνσεις προς το Υπουργικό Συμβούλιο:					
ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ					
Στοιχεία επικοινωνίας εκπροσώπου Μονάδας Αξιολόγησης για το SME Test	Όνομα:				
	Email:				
	Τηλέφωνο:				
Υπογραφή					

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗΣ

για το προσχέδιο νομοσχεδίου με τίτλο

«Ο περί Αστικών Ζωνών Ανάπτυξης (Αστικός Αναδασμός) και Συναφών Θεμάτων Νόμος 2022»

α/α Υποβλήθηκε από Άρθρο

Σχόλιο/Εισήγηση

Απάντηση/ Αποτέλεσμα

Γενικό
ΕλεγκτήΓενικό
Σχόλιο

Η εφαρμογή αναδασμού για λόγους ρυμοτομίας ή πολεοδομικού σχεδιασμού (αστικός αναδασμός) είναι εν γένει μια όχι τόσο συνήθης πρακτική όσο ο αγροτικός αναδασμός, ο οποίος εφαρμόζονταν για δεκαετίες στην Κύπρο και ο οποίος αποσκοπεί στην αύξηση της γεωργικής παραγωγής και στην τόνωση της υπαίθρου με την αντιμετώπιση του προβλήματος του μικροεμπορίου και πολυεμπορίου του γεωργικού κλήρου.

Ο αστικός αναδασμός αποτελεί κυρίως νομικό εργαλείο επεμβατικού χαρακτήρα για την υλοποίηση πολεοδομικού σχεδιασμού, που απαιτεί ωστόσο ιδιαίτερη προσοχή, αφού με αυτόν το Κράτος καλείται να εμπλακεί σε διαδικασίες διαχωρισμού οικόπεδων, εν είδει επιχειρηματία ανάπτυξης γης, πολλές φορές σε ζώνες ανάπτυξης με εξαιρετικά υψηλές αγοραίες αξίες της γης.

Ενδεχομένως να είναι πράγματι χρήσιμο όπως η πολιτεία σπλίστει με το εργαλείο του αστικού σχεδιασμού για τις περιπτώσεις εκείνες που άλλες μορφές πολεοδομικού σχεδιασμού (επιβολή όρων δόμησης ή ενεργός πολεοδομία) θα αποδειχθούν ατελέσφορες. Σε αυτή την περίπτωση, ο αναδασμός θα πρέπει να είναι υποχρεωτικός, ως μια μορφή απαλλοτρίωσης και αναδιανομής της γης, υπό την έννοια ότι οι αρμόδιες κρατικές αρχές που θα εντοπίζουν το πρόβλημα θα μπορούν να επιβάλουν τον αναδασμό, ανεξάρτητα από την προσωπική βούληση των ιδιοκτητών.

Στην περίπτωση όμως που ο αναδασμός χρησιμοποιείται για να επιλύσει τα ιδιοκτησιακά προβλήματα της ιδιοκτησίας σε ζώνες ανάπτυξης ή για τον απεγκλωβισμό περίκλειστων ιδιωτικών ιδιοκτησιών, τότε ο αναδασμός θα πρέπει να είναι εκούσιος, δηλαδή οι ίδιοι οι ιδιοκτήτες να καλούν το Κράτος να εκκινήσει τη διαδικασία, και η παρέμβαση του Κράτους θα πρέπει να είναι η ελάχιστη δυνατή και να περιορίζεται σε συντονιστικό ρόλο και στην επίκρωση εκ μέρους του Κράτους των αναγκαίων ρυθμίσεων και διευθετήσεων.

Η ανάγκη για εφαρμογή προνοιών αστικού αναδασμού στην Κύπρο αναδείχθηκε μέσα από τις Εκθέσεις Χώρας και τις Ανά Χώρα Συστάσεις (2019 και 2020), ενώ η προस्पάρεια για νομοθετική ρύμιση της διαδικασίας εφαρμογής αστικού αναδασμού γίνεται από την δεκαετία του '00.

Το νομοσχέδιο ανταποκρίνεται στα σχόλια, αφού προνοεί ενεργοποίηση διαδικασίας εφαρμογής αστικού αναδασμού τόσο από το Υπουργικό Συμβούλιο (Μέρος V) όσο και από τους ιδιοκτήτες (Μέρη III και IV).

α/α	Υποβλήθηκε από	Άρθρο	Σχόλιο/ Εισήγηση	Απάντηση/ Αποτέλεσμα
2.	30	[αναρίθμηση: 31]	<p>Η χρήση της διαδικασίας «Αστικού Αναδαμού κατόπιν διατάγματος Υπουργικού Συμβουλίου», βραβεύεται ουσιαστικά στην απόλυτη κρίση του Υπουργικού Συμβουλίου. Μια δραστηριότητα που ενδεχομένως να αφορά σημαντικές κρατικές δαπάνες και εμπλοκή του Κράτους σε ιδιωτικές αναπτύξεις μεγάλης αξίας, μπορεί να ξεκινήσει με την απλή αιτιολογία ότι τούτο είναι προς το δημόσιο συμφέρον. Έχουμε την άποψη ότι:</p> <p>(α) θα πρέπει να εισαχθούν στον νόμο κριτήρια για το πότε δικαιολογείται η έκδοση τέτοιου διατάγματος.</p> <p>(β) θα πρέπει να προβλέπεται δημοσιοποίηση της πρόθεσης αυτής του Υπουργικού Συμβουλίου υπό μορφή δημόσιας διαβούλευσης, και</p> <p>(γ) η συγκεκριμένη δραστηριότητα θα πρέπει να περιλαμβάνεται ρητά και ονομαστικά για κάθε περιοχή αστικού αναδαμού στον κρατικό προϋπολογισμό, ώστε να λαμβάνεται η έγκριση της Βουλής των Αντιπροσώπων, όπως γίνεται με όλα τα δημόσια έργα.</p>	<p>(α) Η επίκληση του δημοσίου συμφέροντος αιτιολογείται πλήρως εκ του ορισμού της και δύναμι ήδη νομολογιακών αποφάσεων Δικαστηρίου. Σύμφωνα με το άρθρο 31(1), ο Υπουργός υποβάλλει αιτιολογημένη σύσταση για το δημόσιο συμφέρον.</p> <p>(β) Η εν λόγω διαβούλευση και πρόθεση του Υπουργικού Συμβουλίου πραγματοποιείται κατά την 1^η Συνέλευση των ιδιοκτητών, ως ορίζεται στα άρθρα 18 και 31(2)(β).</p> <p>(γ) Ορθά, δεν χρειάζεται τροποποίηση στον παρόν Νόμο.</p>
3.	Γενικό Σχόλιο		<p>Σημειώνουμε επίσης αρχικά, πως αντίθετα από την πιο πάνω αρχή περί ελάχιστης δυνατής παρέμβασης του Κράτους εκτός εάν πρόκειται για κατ' εξαίρεση περίπτωση επιβεβλημένου πολεοδομικού εργαλείου («Αστικός Αναδαμός κατόπιν διατάγματος του Υπουργικού Συμβουλίου»), υπάρχει έντονη εμπλοκή του Κράτους ακόμη και στις περιπτώσεις που αναδαμός θα εκκείν από τη βούληση του συνόλου των ιδιοκτητών («Αστικός Αναδαμός κατόπιν συμφωνίας του συνόλου των ιδιοκτητών»), ή έστω της πλειοψηφίας αυτών («Αστικός Αναδαμός κατόπιν συγκατάθεσης της πλειοψηφίας των ιδιοκτητών»). Αυτό σημαίνει ότι θα μπορεί αριθμός ιδιοκτητών να αποφασίζουν αυτοβούλως την αναδιανομή των ακινήτων περιουσιών τους, και να βρίσκεται το Κράτος υπόχρεο να διεκπεραιώσει τα κατασκευαστικά έργα που αφορούν την αναδιανομή αυτή.</p>	<p>Το Υπουργείο Εσωτερικών συμφωνεί με την άποψη της ελάχιστης δυνατής εμπλοκής του Κράτους και για τον λόγο αυτό, το Νομοσχέδιο προδιαγράφει έναν διοικητικό και συντονιστικό ρόλο για το Κράτος.</p> <p>Επιπρόσθετα, το Νομοσχέδιο προνοεί για τη θέσπιση κριτηρίων και προϋποθέσεων αναφορικά με την αξιολόγηση δηλώσεων ενδιαφέροντος/ αιτήσεων [άρθρα 13(4) και 42(2)(α)].</p>
4.	13(2)		<p>Η περίπτωση «Αστικός Αναδαμός κατόπιν συγκατάθεσης της πλειοψηφίας των ιδιοκτητών» μπορεί να εκκινήσει, είτε από το 20% των ιδιοκτητών (και στη συνέχεια απαιτείται η συγκατάθεση του 50%), είτε από την αρχή τοπικής αυτοδιοίκησης (και πάλιν στη συνέχεια απαιτείται συγκατάθεση του 50%).</p> <p>(α) Λαμβάνοντας υπόψη τα έξοδα τα οποία θα πραγματοποιούνται μέχρι το στάδιο της εξασφάλισης της τελικής συγκατάθεσης της πλειοψηφίας των ιδιοκτητών, θεωρούμε ότι η περίπτωση αυτή θα μπορεί να εκκινήσει μόνο εάν το ζητήσει το 50% των ιδιοκτητών στους οποίους να ανήκει το 50% του</p>	<p>(α) Υιοθετείται μερικώς. Η συγκατάθεση της επηρεαζόμενης Αρχής Τοπικής Αυτοδιοίκησης ζητείται σε αρχικό στάδιο και, συγκεκριμένα, κατά τον προκαταρκτικό καθορισμό της περιοχής αστικού αναδαμού [σχετική τροποποίηση άρθρου 14(1)].</p>

α/α	Υποβλήθηκε από Άρθρο	Σχόλιο/ Εισήγηση	Απάντηση/ Αποτέλεσμα
5.		<p>εμβადού της περιοχής και να συγκατατίθεται η αρχή τοπικής αυτοδιοίκησης (σωρευτικές και όχι διαζευτικές προϋποθέσεις).</p> <p>(β) Επίσης, θεωρούμε ότι δεν πρέπει να προωθείται τέτοιας, θεωρητικά οικειοθελής αναδάσμος, με απλή πλειοψηφία των ιδιοκτητών, αλλά η τελική έγκριση να απαιτεί ενισχυμένη πλειοψηφία τουλάχιστον 70% των ιδιοκτητών στους οποίους να ανήκει το 70% του εμβαδού της περιοχής και συγκατάθεση της αρχής τοπικής αυτοδιοίκησης.</p>	<p>Αναφορικά με την υποβολή δήλωσης ενδιαφέροντος, το άρθρο 13 τροποποιήθηκε ώστε να δίνεται η δυνατότητα υποβολής δήλωσης ενδιαφέροντος από ιδιοκτήτες ακίνητης ιδιοκτησίας σε περιοχές εντός ζωνών ανάπτυξης, με ενεργοποίηση της διαδικασίας υπό προϋποθέσεις που καθορίζονται σύμφωνα με το (4) του ίδιου άρθρου. Σημειώνεται ότι, μέχρι το στάδιο της εξασφάλισης της συγκατάθεσης της πλειοψηφίας των ιδιοκτητών, δεν απαιτούνται μεγάλα έξοδα. Αντιθέτως, οι εκτελεσθείσες εργασίες αναπόκεινται εντός των αρμοδιοτήτων των εμπλεκόμενων Τμημάτων και στην εκτέλεση των καθηκόντων τους.</p> <p>(β) Υιοθετείται.</p> <p>Λήφθηκε υπόψη το σχόλιο για αύξηση του ποσοστού συγκατάθεσης και τροποποιήθηκε το Νομοσχέδιο, με αύξηση του ποσοστού σε 70%.</p> <p>Σημειώνεται ότι, η αύξηση του ποσοστού ζητήθηκε και από τον Σύνδεσμο Τραπεζών, ενώ, παράλληλα, φαίνεται να επιτρέπει επίλυση τυχόν προβλημάτων που συνδέονται με τη χρηματοδότηση έργων Αστικού Αναδάσμου.</p> <p>Η διαφύλαξη της κρατικής ακίνητης ιδιοκτησίας είναι πολύ σημαντική.</p> <p>Προστέθηκε σχετική επιφύλαξη στο</p>
		<p>Σε κάθε περίπτωση, θεωρούμε ιδιαίτερα σημαντικά:</p> <ul style="list-style-type: none"> • τη διαφύλαξη της ακίνητης ιδιοκτησίας που ανήκει στο Κράτος, και • τη μη διάθεση, ούτε και διακινδύνευση, δημόσιου χρήματος προς όφελος της ανάπτυξης ιδιωτικών επιχειρήσεων, 	

α/α	Υποβλήθηκε από	Άρθρο	Σχόλιο/ Εισήγηση	Απάντηση/ Αποτέλεσμα
			<p>όπως λεπτομερέστερα εξηγούνται πιο κάτω.</p>	
3(2), 3(3), 15(2)			<p><u>Διαφύλαξη κρατικής ακίνητης ιδιοκτησίας</u> Το εδάφιο 3(2) αναφέρει ότι οι διατάξεις του Νόμου δεν εφαρμόζονται αναφορικά με ακίνητη ιδιοκτησία η οποία ανήκει κατά κυριότητα στην Κυπριακή Δημοκρατία, ή σε οποιοδήποτε Δήμο, Κοινότητα, νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου κ.λπ. Ωστόσο στο εδάφιο 3(3) αναφέρει ότι τούτο δεν ισχύει εάν και εφόσον προσκομισθεί η γραπτή συγκατάθεση του ιδιοκτήτη της ακίνητης ιδιοκτησίας. Αυτό σημαίνει ότι η κρατική ακίνητη ιδιοκτησία θα μπορεί να υπαχθεί στις πρόνοιες του Νόμου με Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου. Στον ίδιο μηχανισμό παραπέμπει και το εδάφιο 15(2).</p>	<p>άρθρο 3(3), με το οποίο καθορίζεται ότι, εάν και εφόσον υπάρχει γραπτή συγκατάθεση για χρησιμοποίηση ακίνητης ιδιοκτησίας που ανήκει κατά κυριότητα στην Κυπριακή Δημοκρατία, τότε αυτή θα συμμετέχει μόνο με σκοπό την εννοποίηση της και τον εξορθολογισμό των γεωμετρικών της χαρακτηριστικών, καθώς επίσης τη συσχέτισή της με χώρους για κοινωφελείς σκοπούς.</p>
6.		<p>18(3), 21, 23, 26 [σχετικ ό νέο άρθρο: 29]</p>	<p><u>Μη διάθεση δημόσιου χρήματος προς όφελος ιδιωτικών συμφερόντων</u> Με βάση το εδάφιο 18(3), εφόσον ο ανασασμός εγκριθεί από την πλειοψηφία των ιδιοκτητών (που με βάση την πιο πάνω εισήγηση μας εισηγούμαστε να αφορά ενισχυμένη πλειοψηφία), τότε τεκμαίρεται ότι από την πλειοψηφία αυτή των ιδιοκτητών συστάθηκε Συνεταιρισμός και ένα αντίστοιχο Ταμείο, για τα οποία διαχειριστή τους θα είναι ο φορέας υλοποίησης του έργου.</p>	<p>Ο φορέας υλοποίησης του έργου δεν είναι απαραίτητα δημόσιο τμήμα της Κυβέρνησης και τα κριτήρια επιλογής του καθορίζονται με Κανονισμούς (προσθλήκη εδαφίου 2)(θ) στο άρθρο 42).</p>
7.		<p>21, 23, 26 [σχετικ ό νέο άρθρο: 29]</p>	<p>Με βάση τους ορισμούς στον Νόμο, «Φορέας Υλοποίησης» σημαίνει την αναθέτουσα αρχή κατά την εκπόνηση του σχεδίου αστικού ανασασμού, η οποία αναλαμβάνει την υλοποίηση των απαραίτητων μέτρων και κατασκευαστικών έργων, ως αναγκαίες υποδομές, για την υλοποίηση του σχεδίου αστικού ανασασμού. Δεν έχουμε αντιληφθεί ποιο Τμήμα της Κυβέρνησης θα είναι ο φορέας υλοποίησης.</p>	<p>Συνοπτικά, η Επιτροπή εισηγείται και ο Γενικός Διευθυντής αποφασίζει ποιος θα αναλάβει τον ρόλο του φορέα υλοποίησης στο εκάστοτε σχέδιο αστικού ανασασμού.</p>
			<p>Με βάση το άρθρο 21, ακολουθεί η εκπόνηση πολεοδομικού ρυμοτομικού σχεδίου από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, ή αν αυτό αδυνατεί, από ιδιώτες συμβούλους και σε κάθε περίπτωση η δαπάνη βαρύνει το ταμείο.</p>	<p>Τα δύο Τμήματα είναι τα πλέον αρμόδια Τμήματα για την εκπόνηση ή/και εποπτεία των απαιτούμενων αναφερόμενων εργασιών και θεωρείται η ελάχιστη δυνατή συμβολή στο εκάστοτε σχέδιο αστικού ανασασμού, έναντι καθορισμένης αμοιβής.</p>
			<p>Ακολουθως, με βάση το άρθρο 23 γίνεται η εκτίμηση της αγοραίας αξίας των επηρεαζόμενων ιδιοκτησιών από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ή αν αυτό αδυνατεί, από ιδιώτες συμβούλους και σε κάθε περίπτωση η δαπάνη βαρύνει το ταμείο.</p>	<p>Αναφορικά με την εκτέλεση έργων</p>

α/α	Υποβλήθηκε από	Άρθρο	Σχόλιο/ Εισήγηση	Απάντηση/ Αποτέλεσμα
8.			<p>Στις περιπτώσεις του «Αστικού Αναδάσμου κατόπιν συμφωνίας του συνόλου των ιδιοκτητών», και «Αστικού Αναδάσμου κατόπιν συγκατάθεσης της πλειοψηφίας των ιδιοκτητών» διαφωνούμε με την εμπλοκή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικίσιας και του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας σε τέτοιες δραστηριότητες, έστω και εάν η δαπάνη θα βαρύνει το Ταμείο. Τούτο προκύπτει από την αρχή ότι η εμπλοκή του Κράτους θα πρέπει να είναι η ελάχιστη δυνατή και ουσιαστικά να περιορίζεται σε θέματα καθαρά διοικητικής μορφής και συντονιστικής φύσεως.</p> <p>Για τους ίδιους λόγους διαφωνούμε με την ανάληψη από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας της εκπόνησης του σχεδίου αναδιανομής και εκτέλεσης έργων υποδομής που προβλέπεται στο άρθρο 26.</p>	<p>υποδομής, αυτά ανατίθενται από τον φορέα υλοποίησης σε οποιοδήποτε πρόσωπο ή οργανισμό που κατέχει τα κατάλληλα για τον σκοπό αυτό προσόντα και εμπειρίες, υπό την εποπτεία του, τηρουμένων των διατάξεων του περί της Ρύθμισης των Διαδικασιών Σύναψης Δημοσίων Συμβάσεων και Συναφών Θεμάτων Νόμου.</p>
9.			<p>26(4) αναφέρει ότι η Επιτροπή Αστικού Αναδάσμου αναθέτει στον φορέα υλοποίησης την εκπόνηση των κατασκευαστικών σχεδίων και την εκτέλεση έργων υποδομής. Ο φορέας υλοποίησης δυνατό να αναθέσει σε τρίτο πρόσωπο το σύνολο ή μέρος των εργασιών αυτών.</p> <p>Καταρχάς, όπως έχουμε αναφέρει πιο πάνω, δεν έχουμε αντιληφθεί ποιο Τμήμα θα είναι ο φορέας υλοποίησης.</p> <p>Το κυριότερο, διαφωνούμε πλήρως με την εμπλοκή του Κράτους στην εκπόνηση κατασκευαστικών σχεδίων και εκτέλεση έργων που θα αφορούν βασικά την αναδιανομή ιδιωτικής γης προς όφελος των ιδιοκτητών της.</p> <p>Όπως αναφέρουμε πιο πάνω, κατά την άποψη μας, η εμπλοκή του Κράτους θα πρέπει σε αυτές τις περιπτώσεις να είναι η ελάχιστη δυνατή και ουσιαστικά να περιορίζεται σε θέματα καθαρά διοικητικής μορφής και συντονιστικής φύσεως.</p>	<p>Το Υπουργείο Εσωτερικών συμφωνεί με την άποψη της ελάχιστης δυνατής εμπλοκής του Κράτους. Προσθήκη διευκρινιστικού εδαφίου (2)(θ) στο άρθρο 42 αναφορικά με φορέα υλοποίησης.</p>
			<p>36(1) αναφέρει ότι ο φορέας υλοποίησης, ανή να υλοποιήσει τα έργα προς όφελος των ιδιωτών ιδιοκτητών με τα λεφτά του Ταμείου στο οποίο θα πρέπει αυτοί να συνεισφέρουν, να δανειζεται από το Κράτος ή από ιδιωτικές τράπεζες. Αν υπάρχει ανάγκη δανεισμού από ιδιωτικές τράπεζες (σε καμία περίπτωση από το Κράτος), ο δανεισμός αυτός θα πρέπει να γίνεται από τον Συνεταιρισμό που θα συστήνεται και όχι από τον φορέα υλοποίησης. Κατά την άποψη μας, θα πρέπει ρητά να απαγορευτεί η εμπλοκή του Κράτους ακόμη και ως εγγυητή τέτοιων δανείων, αφού υπάρχει μεγάλος κίνδυνος το Κράτος να κληθεί να καταβάλει μεγάλα χρηματικά ποσά και στο τέλος να μην καταφέρει να τα εισπράξει, εφόσον κάποια μέλη του Συνεταιρισμού δεν θα είναι</p>	<p>Η δυνατότητα δανεισμού από την Κυβέρνηση της Δημοκρατίας είναι μία επιλογή που παρέχει το Νομοσχέδιο και ρυθμίζεται με Κανονισμούς [τροποποίηση άρθρου 42(2)(ι)].</p> <p>Επιπλέον, απαιτείται όπως αυτό εγκριθεί από τον Υπουργό Οικονομικών, ως η αρμοδιότητα του.</p>

α/α	Υποβλήθηκε από	Αρθρο	Απάντηση/ Αποτέλεσμα
10.	Γενική Λογίστρια	36(3), 37 [αναρι θμηση: 37(4), 38 αντίστ οχησ]	<p>Σχόλιο/ Εισήγηση</p> <p>τυπικά προς τις υποχρεώσεις τους. Τα πιο πάνω ενισχύονται από το γεγονός ότι σε περιπτώσεις που αφορούσαν αγροτικούς αναδασμούς και οι ιδιοκτήτες καλούνταν να πληρώσουν μόνο ένα μικρό ποσοστό για την κατασκευή των δρόμων, με ευκολίες πληρωμής (δόσεις), υπάρχουν μεγάλα ανεύπρακτα ποσά.</p> <p>Συνεπώς, ως Υπηρεσία διαφωνούμε να επιβαρύνεται ο Κρατικός Προϋπολογισμός, με την ανάληψη των εξόδων υλοποίησης ενός σχεδίου αστικού αναδασμού, με την προοπτική να τα εισπράξει αργότερα. Η προοπτική αυτή εγκυμονεί τεράστιους κινδύνους για ανεύπρακτες οφειλές προς το Κράτος και δεν είναι ορθό και δίκαιο το Κράτος, με δικά του έξοδα, να οικοπεδοποιεί γη ιδιωτών εις βάρος των υπόλοιπων πολιτών και του προϋπολογισμού του.</p> <p>Όσον αφορά στο άρθρο 36(3), σημειώνεται ότι δεν υπάρχει σαφής αναφορά ποιος ετοιμάζει και εγκρίνει τους λογαριασμούς του Ταμείου και σε ποια βάση θα ετοιμάζονται.</p> <p>Επίσης, στο άρθρο 37, αναφέρεται ότι οι διοικητικές και διαχειριστικές δαπάνες που προκύπτουν από την υλοποίηση σχεδίου αστικού αναδασμού και η αμοιβή του Ταμεία που ορίζεται σύμφωνα με το εδάφιο (2) του άρθρου 32, δεν θα υπολογίζονται στις πιο πάνω δαπάνες, αλλά αυτές θα επιβαρύνουν το Πάγιο Ταμείο της Δημοκρατίας. Κατά την άποψή μας θα πρέπει να διευκρινιστεί τι εννοείται με τον όρο διοικητικές και διαχειριστικές δαπάνες.</p> <p>Στη βάση όλων των πιο πάνω, και της γενικότητας του περιεχομένου της πρόνοιας του άρθρου 36(3), θεωρούμε προώρο οποιοδήποτε σχολιασμό για το θέμα του ελέγχου.</p>
11.	Γενική Λογίστρια	Γενικό Σχόλιο	<p>Λήφθηκε υπόψη και έγινε τροποποίηση στα εν λόγω άρθρα. Η αμοιβή του Ταμεία ορίζεται από τον φορέα υλοποίησης, ο οποίος τηρεί ελεγμένους λογαριασμούς.</p> <p>Σημειώθηκε.</p> <p>Τα κριτήρια επιλογής του φορέα υλοποίησης καθορίζονται με Κανονισμούς (προσθήκη εδαφίου (2)(θ) στο άρθρο 42).</p>

α/α	Υποβλήθηκε από Άρθρο	Σχόλιο/Εισήγηση	Απάντηση/ Αποτέλεσμα
12.	Τμήμα Περιβάλλοντος	<p>δημιουργθούν οι κατάλληλες υποδομές που να επιτρέπουν την αποτελεσματικότερη διαχείριση των πιο πάνω (π.χ. εισπράξεις ταμείου, πληρωμές, λογιστική εργασία κ.λπ.)</p> <p>Το νομοσχέδιο αποτελεί σημαντικό εργαλείο ανάπτυξης περιοχών σε υφιστάμενες ζώνες ανάπτυξης εντός ορίου ανάπτυξης (οικιστικές, εμπορικές, τουριστικές, παραθεριστικές, βιομηχανικές, βιοτεχνικές και κτηνοτροφικές ζώνες και περιοχές).</p> <p>Σημειώνεται ότι το έργο αστικού αναδασμού δεν αποτελεί κατηγορία στο Δεύτερο Παράρτημα των περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμων του 2018 έως 2021, συνεπώς δεν απαιτείται Έκθεση Πληροφοριών, όμως απαιτείται διαβούλευση με το Τμήμα Περιβάλλοντος για τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του περιβάλλοντος.</p>	<p>Αφορά τη διαδικασία σχεδιασμού του πολεοδομικού ρυμοτομικού σχεδίου και δεν απαιτείται τροποποίηση στο Νομοσχέδιο.</p>
13.	Γενικά Σχόλια	<p>(α) Ενίσχυση των διατάξεων του νομοσχεδίου για χρήση φιλικών προς το περιβάλλον υποδομές που συμβάλουν στην προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή, στην εξοικονόμηση ενέργειας και πόρων, αλλά διασφαλίζουν την ποιότητα ζωής στα ακραία καιρικά φαινόμενα όπως το φαινόμενο θερμικής νησίδας.</p> <p>(β) Διασφάλιση ότι ο αστικός αναδασμός θα περιλαμβάνει μεταφορά ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων εντός αναδασμού.</p> <p>(γ) Προτρέπεται όπως στο πολεοδομικό ρυμοτομικό σχέδιο που αφορά το λεπτομερές σχέδιο με το οποίο καθορίζεται η διάταξη/ διαρρύθμιση των υποδομών και χρήσεων να περιλαμβάνουν υποδομές όπως χωριστή διαλογή στην πηγή για τα ρεύματα αποβλήτων γυαλί, χαρτί / χαρτόνι, ΡΜΔ, βιοαπόβλητα (τροφικά υπολείμματα, πράσινα).</p>	<p>(α) Δεν απαιτείται τροποποίηση στο Νομοσχέδιο. (β) Νοείται ότι αυτό διασφαλίζεται με το προτεινόμενο Νομοσχέδιο. (γ) Δεν απαιτείται τροποποίηση στο Νομοσχέδιο.</p>
14.	30 [αναρίθμηση: 31]	<p>Συμπερίληψη των ακραίων καιρικών φαινομένων όπως πυρκαγιές ή πλημμύρες στις περιοχές αναγκαστικού αστικού αναδασμού.</p>	<p>Η περίπτωση αυτή καλύπτεται στο νομοσχέδιο, με σχετική αναφορά στο άρθρο 4(δ), και συγκεκριμένα την αποκατάσταση και δραστηριοποίηση περιοχών μετά από φυσικές ή ανθρωπίνες καταστροφές.</p>
15.	Πρόεδρο Πολεοδομικού	<p>Το Πολεοδομικό Συμβούλιο χαιρετίζει την προώθηση του νομοσχεδίου του Αστικού Αναδασμού, όπου μέσω της προώθησης της λειτουργίας μηχανισμού διαχείρισης</p>	<p>Σημειώθηκε.</p>

α/α	Υποβλήθηκε από	Άρθρο	Σχόλιο/ Εισήγηση	Απάντηση/ Αποτέλεσμα
	Συμβουλίου, κ. Χαρίλαο Κυθρεώτη		και αναδιανομής ακίνητων ιδιοκτησιών επιδιώκεται η έγκαιρη ενεργοποίηση των περιοχών ανάπτυξης, προς όφελος της ευρύτερης ανάπτυξης του τόπου μας. Η εφαρμογή του θεσμού του Αστικού Αναδάσμου, διαμέσου του προτεινόμενου νομοσχεδίου, αποτελεί την έμπρακτη δέσμευση της πολιτείας για προώθηση της έννοιας της βιώσιμης ανάπτυξης στον χώρο. Θετικό είναι επίσης το γεγονός ότι μέσα από τις πρόνοιες του εν λόγω νομοσχεδίου διαφαίνεται να απαιτείται η συμμετοχή του Πολεοδομικού Συμβουλίου, σε συγκεκριμένα στάδια της διαδικασίας, καθότι το ΠΣ μέσω της εμπειρίας του στο σχεδιασμό της ανάπτυξης μπορεί να συνεισφέρει ουσιαστικά στη διατύπωση απόψεων όταν και όποτε αυτό του ζητηθεί.	
16.	ΚΟΑΓ	Γενικό Σχόλιο/ Εισήγηση	Την εισαγωγή πρόνοιες στο νόμο ώστε στους χώρους για έργα κοινής ωφελείας να περιληφθεί και η προσφορά κοινωνικής κατοικίας και να δίνεται η δυνατότητα στον ΚΟΑΓ, νοούμενου ότι υπάρχει στη συγκεκριμένη περιοχή ζήτηση από δικαιούχους, να αγοράζει οικόπεδα.	Ο ΚΟΑΓ δύναται να αγοράσει οικόπεδα σύμφωνα με τους όρους της αγοράς. Δεν δύναται να προστεθεί σχετική πρόνοια στο παρόν νομοσχέδιο, αφού τίθενται ενδεχόμενα θέματα συνταγματικότητας (άρθρο 23 του Συντάγματος).
17.	8(β) (ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΗΜΜΑ)	Στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ, παράγραφος 8(β), σε περίπτωση έλλειψης σχετικού ενδιαφέροντος από οποιοδήποτε μέλος, παρακαλώ να παρέχεται το δικαίωμα στον ΚΟΑΓ, από τον Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, αγοράς οικόπεδου στα πλαίσια ενίσχυσης της κοινωνικής στέγασης.	Αφορά θέματα αγοραπωλησίας στην ελεύθερη αγορά. Δεν δύναται να προστεθεί σχετική πρόνοια στο παρόν νομοσχέδιο, αφού τίθενται ενδεχόμενα θέματα συνταγματικότητας (άρθρο 23 του Συντάγματος).	Αφού θέματα αγοραπωλησίας στην ελεύθερη αγορά. Δεν δύναται να προστεθεί σχετική πρόνοια στο παρόν νομοσχέδιο, αφού τίθενται ενδεχόμενα θέματα συνταγματικότητας (άρθρο 23 του Συντάγματος).
18.	Γραμματέα Ένωσης Δήμων Κύπρου	Γενικά Σχόλια	Η νομοθετική ρύθμιση του αστικού αναδάσμου θα αποτελέσει ένα σημαντικό εργαλείο για την ορθολογική και συγκροτημένη ανάπτυξη των οικιστικών ζωνών, νοούμενου ότι θα εφαρμοστεί ορθά και αποτελεσματικά. Πέραν όμως από την υπό εξέταση ρύθμιση, θα πρέπει να προωθηθούν, παράλληλα και άλλα μέτρα (π.χ. κατάλληλα φορολογικά μέτρα, ολοκλήρωση του βασικού οδικού δικτύου κ.λπ.), προκειμένου να απεγκλωβιστούν μεγάλες εκτάσεις γης σε οικιστικές	Σημειώθηκαν. Οι διαφανείς διαδικασίες και η τεκμηρίωση των αποφάσεων είναι υποχρέωση της Διοίκησης.

α/α	Υποβλήθηκε από	Άρθρο	Σχόλιο/ Εισήγηση	Απάντηση/ Αποτέλεσμα
19.	α/α	8	<p>ζώνες.</p> <p>Η διαδικασία αστικού αναδόμου θα πρέπει να διέπεται από διαφανείς διαδικασίες και κριτήρια, τεκμηρίωση των αποφάσεων που λαμβάνονται καθώς και πλήρη ενημέρωση τόσο των επηρεαζόμενων ιδιοκτητών όσο και των Τοπικών Αρχών.</p> <p>(α) Στην Επιτροπή Αστικού Αναδόμου, έχουμε την άποψη ότι κάθε επηρεαζόμενη Αρχή Τοπικής Αυτοδιοίκησης θα πρέπει να εκπροσωπείται από ξεχωριστό εκπρόσωπο, εκτός και οι ίδιες επιθυμούν να ορίσουν κοινό εκπρόσωπο.</p> <p>(β) Ανεξάρτητα από την εκπροσώπηση τους στην Επιτροπή Αστικού Αναδόμου, οι επηρεαζόμενες Τοπικές Αρχές θα πρέπει να τυγχάνουν ενημέρωσης σε όλα τα στάδια της διαδικασίας εφαρμογής σχεδίου αστικού αναδόμου και επίσης θα πρέπει να συμμετέχουν σε όλα τα στάδια της αδειοδοτικής διαδικασίας, σύμφωνα με τις πρόνοιες της κείμενης νομοθεσίας.</p>	<p>Υιοθετείται. Κάθε επηρεαζόμενη Αρχή Τοπικής Αυτοδιοίκησης μπορεί να εκπροσωπείται από ξεχωριστό εκπρόσωπο. Θα αποτελούν στο σύνολό τους μια οντότητα, με στάθμιση της ψήφου έκαστης ανάλογα με την έκταση της περιοχής αστικού αναδόμου που εντάσσεται στα όρια της. Σχετική τροποποίηση του άρθρου 8.</p> <p>(β) Σημειώθηκε.</p>
20.		7(1)(ε)	<p>Ο φορέας υλοποίησης θα είναι ο αποκλειστικός διαχειριστής των υποθέσεων και του ταμείου Συνεταιρισμού Αστικού Αναδόμου, με πολύ διευρυμένες εξουσίες. Έχουμε την άποψη ότι στο νομοσχέδιο θα πρέπει να περιληφθεί ξεχωριστό μέρος, με λεπτομερείς διατάξεις για καθορισμό όλων των θεμάτων που αφορούν τον φορέα υλοποίησης του έργου, όπως π.χ. παίο πρόσωπο/ Οργανισμός θα μπορούσε να είναι φορέας υλοποίησης, τα κριτήρια επιλογής του, η διαδικασία ανάθεσης και ανάληψης του ρόλου αυτού, οι εξουσίες και ευθύνες του, οι δικλείδες ασφαλείας για την ορθή άσκηση των εξουσιών του καθώς και πώς τον ελέγχει κ.λπ.</p>	<p>Η λήφθηκε υπόψη και προστέθηκε το εδάφιο (2)(θ) στο άρθρο 42.</p>
21.	Επιτροπή Αγρονομικής Τοπογραφικής ΕΤΕΚ	3(2)(γ)	<p>Θεωρούμε ότι η Εκκλησία της Κύπρου σαν ένας από τους μεγαλύτερους ιδιοκτήτες γης στο νησί δεν θα πρέπει να εξαιρεθεί από τις διατάξεις του Νόμου αφού αυτό θα δυσκολέψει σε πολύ μεγάλο βαθμό την εφαρμογή του Νόμου σε όλη την επικράτεια. Εξάλλου η Εκκλησία της Κύπρου, οι μονές, επισκοπές κλπ έχουν πολλές φορές προχωρήσει μέχρι σήμερα στην ανάπτυξη των οικιστικών τους τεμαχίων</p>	<p>Το Σύνταγμα εξαιρεί την εκκλησιαστική περιουσία, εκτός και εάν δώσει την συγκατάθεση της, ως ορίζεται στην επιφύλαξη του άρθρου 3(2).</p>
22.		5(β)	<p>Θεωρούμε ότι δεν θα πρέπει να εξασφαλίζεται η συναίνεση της τοπικής αυτοδιοίκησης αλλά μόνο να ζητούνται απόψεις από αυτήν. Σε αντίθετη περίπτωση μπορεί τα ιδιωτικά συμφέροντα ή αντιπαραθέσεις να επηρεάζουν αρνητικά την εφαρμογή του αστικού αναδόμου.</p>	<p>Η σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας τοπικής αυτοδιοίκησης είναι απαραίτητη, αφού καλείται να διαδραματίσει ρόλο στη διαδικασία εφαρμογής μέτρων αστικού αναδόμου και στη συνέχεια να παρέχει υπηρεσίες</p>

α/α	Υποβλήθηκε από Άρθρο	Σχόλιο/Εισήγηση	Απάντηση/ Αποτέλεσμα
23.	19(2) & 24(2)	Και στις 2 παραγράφους [19(2) και 24(2)] και ενώ ο χρόνος που μπορεί ο ιδιοκτήτης να υποβάλει ένσταση είναι με σαφήνεια καθορισμένος, ο αντίστοιχος χρόνος εξέτασης της ένστασης από την Επιτροπή είναι ασαφής και αφήνει τη δυνατότητα ερμηνείας. Θωρούμε ότι και ο χρόνος εξέτασης της ένστασης από την Επιτροπή θα πρέπει να καθοριστεί σε ένα λογικό αλλά συγκεκριμένο πλαίσιο.	<p>στις περιοχές αυτές.</p> <p>Δύναιται να ρυθμίζεται με σχετικούς Κανονισμούς. Τροποποιήθηκε το εδάφιο (2)(ε) του άρθρου 42.</p>
24.	Γενικά Σχόλια	<p>(α) Με βάση το νομοσχέδιο, στην περίπτωση της συγκατάθεσης της πλειοψηφίας ή του συνόλου των ιδιοκτητών κάποιων τεμαχίων για αστικό αναδάσμο, θα γίνεται μεμονωμένη εξέταση μικρών περιοχών εντός της περιοχής που επιλέχθηκε. Αυτό θα έχει ως αποτέλεσμα να μην μπορεί να επιτευχθεί η ολοκληρωτική μελέτη της ευρύτερης περιοχής αστικού αναδάσμου. Πρόταση μας είναι όπως με τον καθορισμό της περιοχής αστικού αναδάσμου να πραγματοποιούνται οι κατάλληλες μελέτες (υδρολογική, μορφολογίας εδάφους, κλπ) και να καθορίζεται με ακρίβεια και με τη χρήση σύγχρονων μέσων το βασικό οδικό δίκτυο, ώστε ο μετέπειτα σχεδιασμός κάθε μικρότερης περιοχής να ξεκινά από σωστή αφετηρία.</p> <p>(β) Το νομοσχέδιο πρέπει να καθορίζει το πώς θα αντιμετωπιστούν προβλήματα όπως οι μη αδειοδοτημένες αναπτύξεις οι οποίες εμπίπτουν σε περιοχή αστικού αναδάσμου και μπορεί να δημιουργούν πρόβλημα στην ορθολογιστική ανάπτυξη.</p> <p>(γ) Το ΕΤΕΚ σαν θεσμοθετημένος σύμβουλος του κράτους πιστεύουμε πρέπει να συμμετέχει ενεργά στα διάφορα στάδια εφαρμογής του νομοσχεδίου.</p>	<p>(α) Διευκρινίζεται ότι, τα μέτρα αστικού αναδάσμου εφαρμόζονται στο σύνολο της περιοχής και όχι στο τμήμα για το οποίο υπάρχει συγκατάθεση ιδιοκτητών. Παράλληλα, σημειώνεται ότι το πολεοδομικό ρυμοτομικό σχέδιο αποτελεί Σχέδιο Ανάπτυξης. Καθορίζονται κριτήρια εξαιρέσεως τεμαχίων με σχετικούς Κανονισμούς, όπως ορίζεται στο άρθρο 42(2)(β). Τα μέλη του ΕΤΕΚ συμμετέχουν ως Μηχανικοί στην εκπόνηση των απαιτούμενων σχεδίων/ μελετών.</p>
25.	Πρόεδρο Παγκύπριου Σύνδεσμου Επιχειρηματιών Ανάπτυξης Γης και Οικοδομών (LBDA)	2	<p>Οι έννοιες «οικόπεδο» και «εγκεκριμένο οικόπεδο» υπάρχουν στο άρθρο 2: Ερμηνεία.</p>
26.		Τι διαφέρει το «πολεοδομικό ρυμοτομικό σχέδιο» από το «Σχέδιο αστικού αναδάσμου».	Υπάρχει ξεκάθαρος ορισμός των δύο εννοιών στο άρθρο 2: Ερμηνεία.
27.		Η πρόνοια στο άρθρο 3(3), που καλύπτει τις περιπτώσεις όπου απαιτείται η γραπτή συγκατάθεση του ιδιοκτήτη για την καθορισμένη ιδιοκτησία για την οποία δεν θα εφαρμόζεται ο υπό αναφορά Νόμος, δεν φαίνεται να παρέχει το δικαίωμα αυτό και επιφυλάσσει του ίδιου άρθρου.	Καλύπτεται η περίπτωση αυτή, ως αναφέρεται στο άρθρο 3(2)(γ) και στην 1 ^η επιφύλαξη του ίδιου άρθρου.

α/α	Υποβλήθηκε από Άρθρο	Σχόλιο/ Εισήγηση	Απάντηση/ Αποτέλεσμα
28.	3(4)	<p>στις περιπτώσεις που αφορά την εκκλησιαστική γη - παρόλο που πρόθεση του νομοθέτη [άρθρο 15 (2)] είναι να καλύπτεται και η περίπτωση αυτή.</p> <p>Ανάλογα με τα δεδομένα της περιοχής που θα μελετηθεί θα μπορούσε να καλύπτονται και συγκεκριμένα οικόπεδα. Αν ο χώρος αναστασμού περιλαμβάνει και συγκεκριμένα οικόπεδα τι γίνεται;</p>	<p>Το νομοσχέδιο προνοεί για την περίπτωση αυτή στο άρθρο 3(4), με σχετική τροποποίηση.</p>
29.	5(β)	<p>Ποιος καθορίζει/κρίνει το όφελος;</p> <p>Να απαλειφθεί το «και» στο τέλος διότι υποδηλοί ότι το (β) ισχύει μαζί με το (γ)</p>	<p>Υιοθετείται.</p>
30.	7(β)	<p>Επιφύλαξη: Η επιτροπή εδώ είναι η ίδια που συγκροτεί ο Υπουργός;</p>	<p>Ο Γενικός Διευθυντής συγκαλεί την Επιτροπή που συγκροτείται από τον Υπουργό, υιοθετείται σχετική τροποποίηση.</p>
31.	9(β)	<p>Αντί η Επιτροπή να ορίζει Λειτουργό, είναι καλύτερα ο Υπουργός ή ο Γ. Δ. να ορίζει απευθείας αρμόδιο Λειτουργό.</p>	<p>Αυτό ακριβώς προνοείται στο συγκεκριμένο άρθρο.</p>
32.	10(2)	<p>Πάλι Επιτροπές: Δεν θα τελειώνουν ποτέ.</p>	<p>Απαιτούμενο της διαδικασίας, τροποποιήθηκε σε υποεπιτροπές (π.χ 2 από τα μέλη της Επιτροπής).</p>
33.	10(3)	<p>Μπορεί να διορίσει και ιδιώτες;</p>	<p>Ναι, ως ορίζεται σε συγκεκριμένα άρθρα.</p>
34.	15(2)	<p>Αντιβαίνει στο 3(2)(γ)</p>	<p>Δεν αντιβαίνει, σχετική η επιφύλαξη άρθρου 3(2).</p>
35.	16(1)	<p>«Εξαιρετικές περιπτώσεις» είναι πολύ περιοριστικό διότι σημαίνει σχεδόν ποτέ.</p>	<p>Η πρόθεση είναι μόνο σε εξαιρετικές περιπτώσεις να τροποποιείται η περιοχή στην οποία επιδιώκεται η εφαρμογή σχεδίου αστικού αναστασμού και η οποία ορίστηκε με σχετικό Διάταγμα.</p>
36.	16(2)(α) (i)	<p>Η μη δυνατότητα ανανέωσης αντιβαίνει στο Νόμο Πολεοδομίας και ποιος θα επιωμισθεί τα κόστη της αρχικής άδειας (Πολεοδομικής & Οικοδομικής)</p>	<p>Δίνεται το δικαίωμα επιλογής για ένταξη στο σχέδιο αστικού αναστασμού ή για υλοποίηση υφιστάμενης άδειας. Δίνεται,</p>

α/α	Υποβλήθηκε από	Άρθρο	Σχόλιο/Εισήγηση	Απάντηση/ Αποτέλεσμα
37.	16(3)		Τι σημαίνει «πλειοψηφία των ιδιοκτητών», με την αξία, έκταση ή τον αριθμό τους.	επίσης, η δυνατότητα ανανέωσης με τη σύμφωνη γνώμη της Επιτροπής. Άρθρο 18(3), με σχετική τροποποίηση.
38.	21(1)		Το «ανάθεση» να γίνει «κατάρτιση». Μπορεί να οριστεί και ιδιώτης.	Δεν υιοθετείται, γιατί αναφέρεται στην εργασία. Η ανάθεση σε άλλο πρόσωπο ή οργανισμό καταγράφεται στο άρθρο 21(3).
39.	21(4)		Ποιος καθορίζει την αμοιβή και το ύψος της;	Καθορίζεται με σχετικούς Κανονισμούς, ως προνοείται στο άρθρο 42(2)(στ).
40.	22		Στις Ιεραρχικές Προσφυγές, ο Υπουργός δεν θα καταφύγει στους ειδήμονες που εκπόνησαν την προσβαλλόμενη απόφαση;	Κατά την εξέταση Ιεραρχικών Προσφυγών, ζητούνται απόψεις και εκθέσεις γεγονότων από άλλους αρμόδιους λειτουργούς, ως ορίζονται στην Επιτροπή Μελέτης Ενστάσεων [άρθρο 42(2)(ε)], και οι οποίοι έχουν γνωμοδοτικό ρόλο, με την αποφαση να ανατίθεται στον Υπουργό.
23(1)			(α) Μετά το «ετοιμασία» να προστεθεί «και έγκριση». (β) Εκτίμηση πριν ή μετά το σχέδιο. Εισήγηση: Γιατί να μην ισχύει η εκτιμημένη αξία που αναγράφεται στο τίτλο στην οποία υπολογίζονται να διατηρείται η αναλογία μεταξύ των ιδιοκτητών; Θα γλυτώσουμε πολύ χρόνο και γραφειοκρατία και θα ξφρει εξ αρχής ο κάθε ιδιοκτήτης που στέκεται.	(α) Δεν υιοθετείται. (β) Δεν υιοθετείται. Η αξία γενικής εκτίμησης που αναγράφεται στον τίτλο ιδιοκτησίας αναθεωρείται ανά τακτά χρονικά διαστήματα και είναι για σκοπούς επιβολής φόρου ακίνητης ιδιοκτησίας και κτηματολογικών τελών. Η αξία που καθορίζεται συμφωνά με το άρθρο 23(1) είναι αυτή που έχει πρόσθετη αξία στην εφαρμογή μέτρων αστικού αναδόσμου και υπολογίζεται με ουσιώδη χρόνο την ημερομηνία του διατάγματος, όπως συμβαίνει με τις διαδικασίες απαλλοτριώσης.
41.				

α/α	Υποβλήθηκε από	Άρθρο	Σχόλιο/ Εισήγηση	Απάντηση/ Αποτέλεσμα
42.		24(2)	Τι σημαίνει «χωρίς καθυστέρηση». Βάλτε διορία.	Ρυθμίζεται με Κανονισμούς (άρθρο 42(2)(ε), με σχετική τροποποίηση).
43.		26(3)	Τι σημαίνει «καθορισμένης αμοιβής» και ποιος τη καθορίζει.	Καθορίζεται με σχετικούς Κανονισμούς, ως προνοείται στο άρθρο 42(2)(στ).
44.		26(2)	Δεν χρειάζεται Περιβαλλοντική Μελέτη; Άδεια;	Το σχόλιο δεν σχετίζεται με το άρθρο που αναφέρεται. Ωστόσο, σημειώνεται ότι, βάση νόμου, απαιτείται περιβαλλοντική μελέτη κατά την αδειοδότηση διαχωρισμού ενός έργου με συγκεκριμένο αριθμό τεμαχίων και άνω. Επιπρόσθετα, ο αστικός αναδασμός υλοποιείται μόνο σε ζώνες ανάπτυξης, οι οποίες έχουν ήδη εξασφαλίσει περιβαλλοντική γνωμάτευση. Παράλληλα, για κάθε πολεοδομικό ρυμοτομικό σχέδιο θα ζητούνται οι απόψεις του Πολεοδομικού Συμβουλίου, στο οποίο συμμετέχει εκπρόσωπος του Υπουργείου Γεωργίας, Αγροτικής Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος, στο οποίο υπάγεται το Τμήμα Περιβάλλοντος, και επιπρόσθετα δύναται να ζητούνται οι απόψεις του Τμήματος Περιβάλλοντος για τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του περιβάλλοντος, ως ζητήθηκε από το εν

α/α	Υποβλήθηκε από Άρθρο	Σχόλιο/Εισήγηση	Απάντηση/ Αποτέλεσμα
45.	27(1) Μεγάλη, δύσκολη και χρονοβόρα δουλειά προ πάντως αν υπάρχει Τραπεζικό Απαιτούμενο της διαδικασίας. [αναρίθμηση: 28(1)]	Μεγάλη, δύσκολη και χρονοβόρα δουλειά προ πάντως αν υπάρχει Τραπεζικό Απαιτούμενο της διαδικασίας.	Λόγω Τμήμα κατά τη διαβούλευση.
46.	27(6) Δεν βγάζει νόημα. [αναρίθμηση: 28(6)]	Δεν βγάζει νόημα.	Τροποποιήθηκε το λεκτικό στο συγκεκριμένο άρθρο, για σκοπούς καλύτερης κατανόησης.
47.	29(1) Επιφύλαξη ο «προσωρινός τίτλος». Πότε εκδίδεται, πριν ή μετά τη τελική έγκριση; Αν είναι μετά, ποιος ο λόγος έκδοσης προσωρινών τίτλων. [αναρίθμηση: 30(1)]	Επιφύλαξη ο «προσωρινός τίτλος». Πότε εκδίδεται, πριν ή μετά τη τελική έγκριση; Αν είναι μετά, ποιος ο λόγος έκδοσης προσωρινών τίτλων.	Η έκδοση προσωρινού τίτλου είναι αναγκαία και πραγματοποιείται πριν την ολοκλήρωση του έργου και την έκδοση των νέων τίτλων των οικοπέδων. Λόγοι έκδοσης είναι η κληρονομική διαδοχή, η αναγκαστική πώληση του, η υποθήκευσή του. Πράξεις δηλαδή που δεν μπορούν να εμποδίστουν μέχρι την υλοποίηση του έργου. Σε τέτοια περίπτωση, όλες οι δαπάνες καταβάλλονται στο Ταμείο και εκδίδεται ο προσωρινός τίτλος για την πράξη που ζητείται.
48.	31(3)- (4) Γιατί ένας ιδιοκτήτης του 40% του Αναδάσμου έχει την ίδια ψήφο με αυτόν που έχει το 5%; [αναρίθμηση: 32(3)- (4)]	Γιατί ένας ιδιοκτήτης του 40% του Αναδάσμου έχει την ίδια ψήφο με αυτόν που έχει το 5%;	Σχετική τροποποίηση του άρθρου 32(4), ώστε να είναι ξεκάθαρο πως η ψήφος σταθμίζεται με βάση την αξία γενικής εκτίμησης και, με τη σύσταση του Συνεταιρισμού, με βάση το ποσοστό συμμετοχής σε αυτόν. Επιπρόσθετα, επιμέρους ζητήματα, τα οποία αφορούν τις συνελεύσεις των ιδιοκτητών και τη διαδικασία και μέθοδο της ψηφοφορίας, δύνανται να ορίζονται με σχετικούς Κανονισμούς, ως

α/α	Υποβλήθηκε από	Άρθρο	Σχόλιο/ Εισήγηση	Απάντηση/ Αποτέλεσμα
49.		35 [αναρίθμηση: 36]	Ποιος θα πάρει την ιδιοκτησία που απαλλοτριώθηκε ή παρέμεινε αδιανέμητη μετά τη διάλυση του Συνεταιρισμού;	<p>προνοείται στο άρθρο 42(2)(η).</p> <p>Ο Συνεταιρισμός διαλύεται όταν όλες οι οικονομικές και άλλες υποχρεώσεις και οφειλές έχουν ικανοποιηθεί, εκτελεσθεί ή εξοφληθεί πλήρως, ως ορίζεται στο άρθρο 34(2).</p> <p>Η αδιανέμητη γη είτε θα πωληθεί είτε θα παραχωρηθεί για σκοπούς εξόφλησης οφειλόμενων οικονομικών ποσών για ήδη εκτελεσθείσες οικοδομικές και άλλες εργασίες, προτού διαλυθεί ο Συνεταιρισμός.</p> <p>Ως ορίζεται στο υπό αναφορά άρθρο.</p>
50.		36(1) [αναρίθμηση: 37(2)]	Ποιος δανειστής;	Μετά από έγκριση του Υπουργού Οικονομικών, δύναται να δανείζεται από την Κυβέρνηση της Δημοκρατίας, σύμφωνα με το άρθρο 37(2) και σύμφωνα με Κανονισμούς [προσθήκη εδαφίου (2)(ι) στο άρθρο 42].
51.		36(2) [αναρίθμηση: 37(3)]	Αν οι Τράπεζες αρνούνται θα σταματήσει ο Αναδασμός;	Το άρθρο τροποποιήθηκε.
52.		36(3) [αναρίθμηση: 37(4)]	Εδώ υπονοούνται «εξχωριστοί λογαριασμοί» αν διαφέρουν μεταξύ των;	Αφορά τις δαπάνες του έργου οι οποίες είναι οφειλές προς το Ταμείο του Συνεταιρισμού και υπέχουν από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση.
53.		38(1) [αναρίθμηση: 39(1)]	Εννοεί άλλη επιβάρυνση πλην της Τραπεζικής; Με ποια σειρά προτεραιότητας;	Οι «εξαιρετικές περιπτώσεις» καθορίζονται στην επιφύλαξη του εδαφίου (2) του άρθρου 39.
54.		38(2) [αναρίθμηση: 39(2)]	Επιφύλαξη διότι «εξαιρετικές περιπτώσεις» αν εξασφαλίζονται με υποθήκη; Είπαμε προηγουμένως ότι η φράση «εξαιρετικές περιπτώσεις» παραπέμπει σε «σχεδόν ποτέ»	

α/α	Υποβλήθηκε από Άρθρο	Σχόλιο/ Εισήγηση	Απάντηση/ Αποτέλεσμα
55.	39(2)J 39(3) & 42 <i>Γαναρί</i> <i>θμηση:</i> 40(3) & 43J	Σχόλιο/ Εισήγηση	<p>Διευκρινίζεται ότι αυτές αφορούν μόνο μεταβίβαση από αποθανόντα ιδιοκτήτη σε κληρονόμο, νοούμενου ότι η ιδιοκτησία θα συνεχίσει να είναι επιβαρυνμένη και ο κληρονόμος θα αναλάβει γραπτώς την υποχρέωση για καταβολή οποιοσδήποτε οφειλόμενου ποσού.</p> <p>Προβλέπεται ηλεκτρονική διαδικασία.</p>
56.	4 (ΠΑΡΑΡΤ ΗΜΑ)	Αν ουδείς θέλει το ποσοστό; Επιφύλαξη: Θα καταβάλει το ποσό της αξίας;	<p>Εάν το μερίδιο ενός ιδιοκτήτη σε γη είναι πολύ μικρό και, σύμφωνα με την αναδιανομή, δεν ανταποκρίνεται σε αξία του νέου οικοπέδου, τότε, σε περίπτωση που δεν ζητά νέο οικόπεδο με καταβολή του υπόλοιπου σε αξία, ζητά αποζημίωση του μεριδίου του. Αυτό το ποσοστό πλέον δύνανται να παραχωρηθεί σε άλλα μέλη που έχουν πάλι μικρό μερίδιο και ζητούν έναντι νέο οικόπεδο.</p>
57.	8 (ΠΑΡΑΡΤ ΗΜΑ)	Ποιας αξίας;	<p>Η αξία των νέων οικοπέδων έχει καθοριστεί στην εκτίμηση που έχει ολοκληρωθεί δυνάμει του άρθρου 25. Σημειώθηκαν.</p>
58.	Γενικά Σχόλια	Θέματα που είναι συναφή με αυτή την προσπάθεια για την ενεργοποίηση αδρανούς γης κ.α.: <ul style="list-style-type: none"> • Φορολόγηση Αδρανούς γης – εξαιρέση των αποθεμάτων για αναπτύξεις (μπορεί να δίνεται μια προθεσμία) • Τέλη βελτίωσης • Εφαρμογή της νομοθεσίας σε σχέση με τις παράνομες οικοδομές π.χ. 	

α/α	Υποβλήθηκε από Άρθρο	Σχόλιο/ Εισήγηση	Απάντηση/ Αποτέλεσμα
59.	Δήμαρχο Λατσίων	<p>επιβολή/διοικητικά προστίματα</p> <ul style="list-style-type: none"> Χρήση αναξιοποίητων ακινήτων <p><u>Γενικά Θέματα:</u></p> <p>(α) Αξιοποίηση του ιδιωτικού τομέα (β) Το οικονομικό θέμα χρήζει περαιτέρω συζήτησης (γ) Είναι επίσης σωστό να καθορίζεται συγκεκριμένο χρονοδιάγραμμα (δ) Δεν έχει νόημα η αναφορά ότι απαιτείται ποσοστό πέραν του 50% του συνόλου των ιδιοκτητών που κατέχουν ακίνητη ιδιοκτησία πέραν του 50% της συνολικής έκτασης π.χ. θα μπορούσε να ισχύουν άλλοι συνδυασμοί όπως π.χ. 30% των ιδιοκτητών να κατέχουν πέραν του 50% της ιδιοκτησίας κλπ.</p> <p>Σε γενικές γραμμές η πληθώρα των αρμόδιων προσώπων, Επιτροπών, προθεσμιών και διαδικασιών καθιστούν τις διαδικασίες πολύπλοκες και πολύ χρονοβόρες.</p>	<p>(α) Δίνεται η δυνατότητα στο προτεινόμενο νομοσχέδιο. (β) Σημειώθηκε. (γ) Καθορίζεται, σχετικό το άρθρο 20. (δ) Το άρθρο 18(3) τροποποιήθηκε.</p>
60.	Γενικό Σχόλιο	<p>Εκφράζει πλήρη συμφωνία με τους σκοπούς του Νομοσχεδίου για την εφαρμογή του Αστικού Αναδάσμου (ΑΑ) καθώς και για τη δέσμευση του να συμβάλει στο βαθμό που μπορεί, ώστε να επιτευχθούν οι στόχοι που τίθενται.</p>	Σημειώθηκε.
61.	Γενικό Σχόλιο	<p>Ο φορέας υλοποίησης του έργου καλείται να αναλάβει ένα πολυσύνθετο και κατ' αναλογία το μεγαλύτερο μέρος της διαδικασίας υλοποίησης. Ενδεικτικά τα θέματα που θα αναλάβει είναι: διοικητικής φύσης (διαχείριση Συνεταιρισμού ΑΑ κ.τλ.), οικονομικής φύσης (διαχείριση Ταμείου ΑΑ, δανεισμός, πληρωμές κ.τλ.), έκδοσης αδειών (αικοδομής και πιστοποιητικού έγκρισης), εκπόνησης μελετών σχεδίου ΑΑ, προκήρυξης σύμβασης συμβάσεων, διαχείρισης σύμβασης έργου, επίβλεψης καθώς και αρκετά ακόμη τα οποία δεν μπορούν να προβλεφθούν στην παρούσα φάση και θα διαγανούν με την εφαρμογή του Νομοσχεδίου. Όπως εύκολα μπορεί να γίνει αντιληπτό οι πιο πάνω σημαντικές εργασίες δεν μπορούν να γίνουν από τις Αρχές Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Δήμους και Κοινότητες). Συστήνεται λοιπόν, η δημιουργία Αρμόδιας Αρχής (ανά επαρχία) που θα αναλαμβάνει και διεκπεραιώνει όλα τα σχέδια ΑΑ, ως προβλέπουν τα καθήκοντα του φορέα υλοποίησης. Κάτι ανάλογο έχει εφαρμοστεί με τον Κλάδο Αναδάσμου (πρώην Τμήμα Αναδάσμου, του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας).</p>	<p>Το Κράτος δεν μπορεί να αναλάβει πέραν των απαραίτητων διαδικαστικών θεμάτων που προκύπτουν από τον αστικό αναδάσμο. Η αρχή τοπικής αυτοδιοίκησης θα μπορούσε, και είναι θεμιτό, στο πλαίσιο της αποκέντρωσης, να αναλάβει τον ρόλο του φορέα υλοποίησης. Η ανάθεση επιμέρους εργασιών σε άλλο πρόσωπο/ οργανισμό, δύναται να πραγματοποιηθεί από τον φορέα υλοποίησης (για παράδειγμα την τοπική αυτοδιοίκηση), όπως ορίζεται σε διάφορα στάδια εφαρμογής έργου αστικού αναδάσμου. Η σύσταση για δημιουργία νέας αρμόδιας αρχής σημειώθηκε. Δεν χρειάζεται τροποποίηση στον παρόν νόμο.</p>

α/α	Υποβλήθηκε από	Άρθρο	Σχόλιο/ Εισήγηση	Απάντηση/ Αποτέλεσμα
62.	Γενικό Σχόλιο		Θα πρέπει να καθορισθεί το ελάχιστο εμβαδό περιοχής ΑΑ ή ελάχιστος αριθμός οικοπέδων που θα προκύπτουν, διότι σε περίπτωση εφαρμογής ΑΑ σε μικρές περιοχές (π.χ. 5 τεμάχια από τα οποία προκύπτουν 30 οικόπεδα) θα επαναλαμβάνονται τα προβλήματα ημετελούς οδικού δικτύου (μισό πλάτος δρόμου), ημετελούς δικτύου ομβρίων και υπηρεσιών, μικροί και διάσπαρτοι δημόσιοι χώροι πρασίνου κ.α. Επομένως, σε καμία περίπτωση δεν θα εξυπηρετούνται οι στόχοι του Νομοσχεδίου.	Καθορίζονται κριτήρια και προϋποθέσεις εξέτασης δηλώσεων ενδιαφέροντος με Διάταγμα του Υπουργού [άρθρο 13(4)] και επιπροσθέτα κριτήρια αξιολόγησης με Κανονισμούς [άρθρο 42(2)(α)].
63.	Αντρέα Παναγίδη, Πολεοδόμος/ Αρχιτέκτονας, Πανεπιστήμιο Κύπρου/ Επιτροπή Αστικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης - ΕΤΕΚ	10(1) & (2)	Εξουσίες Επιτροπής: η Επιτροπή θα πρέπει να είναι αναγκασιμένη αντί «μπαρέ» να καλέσει σε συνεδρία και να ορίσει τεχνική επιτροπή για τη μελέτη «εξειδικευμένων θεμάτων». Τι είναι εξειδικευμένο θέμα πρέπει να διευκρινιστεί γραπτώς π.χ. όπως στο 15.(3) «το ιδεόγραμμα πολεοδομικής μελέτης». Με αυτό το τρόπο το ιδεόγραμμα μπορεί να επιστημοποιηθεί ως η πρώτη ευκαιρία για την σύσταση πιο εξειδικευμένης επιτροπής για τη συγκεκριμένη περιοχή. Έτσι, μπορούν να συμμετέχουν τόσο τα μέλη της Επιτροπής, της Πολεοδομίας όσο και πολίτες σε συναντήσεις που να γίνονται πιο συχνά από τις συνελεύσεις.	Δεν υιοθετείται. Οι εξειδικευμένες μελέτες εξαρτώνται από την εκάστοτε περιοχή, όπως για παράδειγμα η ύπαρξη καταβορθών, και δεν μπορούν να προκαθοριστούν στο παράν στάδιο.
64.	18(1)		Όσο αφορά το ΜΕΡΟΣ IV, πριν την «πρώτη συνέλευση των ιδιοκτητών...» θα ήταν χρήσιμη η συμβολή του «συνεταιρισμού αστικού αναδασμού» 18.(3) από πιο νωρίς, π.χ. στο στάδιο εκπόνησης ιδεογράμματος. Αυτό ενδεχομένως να αποτελέσει στη μείωση συγκρούσεων μεταξύ ιδιοκτητών και τοπικής αυτοδιοίκησης σε συνελεύσεις που θα παρουσιασθεί το ιδεόγραμμα και που θα αναμένεται η «εξασφάλιση της γραπτής συγκατάθεσης τους».	Δεν υιοθετείται.
65.	23, 24, 25		Σε αυτό το στάδιο των εκτιμήσεων νέων ιδιοκτησιών είναι πολύ πιθανό να υπάρχουν διαμάχες με ενστάσεις και προσφυγές στο Δικαστήριο για αποζημιώσεις. Η πιο λογική διαδικασία για να αποφευχθούν πολλές χρονοβόρες και επίπονες διαδικασίες ενστάσεων θα ήταν η εκτίμηση των νέων ιδιοκτησιών και το πολεοδομικό ρυμοτομικό σχέδιο να συντρέχουν. Δηλαδή να υπάρχει αρχική εκτίμηση με το ιδεόγραμμα και επόμενη εκτίμηση στην εκπόνηση πολεοδομικού ρυμοτομικού σχεδίου, πριν από την τελική. Σε αυτά τα στάδια ο «Συνεταιρισμός Αστικού Αναδασμού» θα συμμετέχει.	Η εκτίμηση των νέων ιδιοκτησιών (2 ^η εκτίμηση) μπορεί να πραγματοποιηθεί μόνο αφού εγκριθεί το τελικό πολεοδομικό ρυμοτομικό σχέδιο.
66.	Γενικά Σχόλια		Η υλοποίηση αστικού αναδασμού δύσκολα θα είναι εφικτή χωρίς την συνεργασία Σημειώθηκαν των πολιτών με τις τοπικές αρχές. Η επιστημοποίηση των μέχρι τώρα ανεπίσημων διαδικασιών στο αστικό χώρο μπορεί να αφορά την διαδικασία και τον έλεγχο εναλλακτικών τρόπων διαχείρισης	Σημειώθηκαν.

α/α	Υποβλήθηκε από	Άρθρο	Σχόλιο/ Εισήγηση	Απάντηση/ Αποτελέσματα
67.	Αν. Βοηθό Διευθυντή Τμήματος Εποπτικής Στρατηγικής και Επιτόπιου Ελέγχου Διεύθυνσης Εποπτείας (Κεντρική Τράπεζα)	Γενικά Σχόλια	<p>της ακίνητης ιδιοκτησίας που αφορά ομάδες από άτομα αντί ανεξάρτητους ιδιοκτήτες με τη μορφή του Συνεταιρισμού όπως αναγράφεται στο Νόμο.</p> <p>Όμως, εάν δεν δοθεί σημασία στη συμβολή των ιδιοκτητών στις διαδικασίες αστικού αναδόσμου μέσω του Συναιτερισμού από τα αρχικά στάδια, προβλέπονται πολλές συγκρούσεις στα μετέπειτα.</p> <p>Η πιο πάνω εισηγήσεις αποσκοπούν στην εξασφάλιση μιας πιο συμμετοχικής και ομαλής διαδικασίας αστικού αναδόσμου.</p> <p>Ένας άρτια σχεδιαζόμενος Αστικός Αναδόσμος θα επιφέρει ποικίλα οφέλη, ωστόσο, εκ του προτεινόμενου νομοσχεδίου, γείρονται νομικά θέματα που αφορούν, μεταξύ άλλων, την αποζημίωση και/ή μεταφορά των εμπράγματων εξασφαλίσεων, τα οποία, αν δεν αποκρυσταλλωθούν, ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά την οικονομική κατάσταση τραπεζών, οι οποίες είναι δανειστής έναντι υποθήκης ακινήτου που θα ενταχθεί στον Αστικό Αναδόσμο.</p> <p>Η Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου, ως η αρμόδια αρχή για τη διασφάλιση της χρηματοοικονομικής σταθερότητας, επισημαίνει ότι, στο τελικό νομοσχέδιο, πρέπει να περιλαμβάνονται οι απαραίτητες πρόνοιες προκειμένου να μην τίθεται σε κίνδυνο η ευρωστία και η σταθερότητα του τραπεζικού συστήματος.</p>	<p>Σημειώθηκαν.</p>
68.	Σοφία Ιωάννου, εκ μέρους Συνδέσμου Τραπεζών	Γενικό Σχόλιο	<p>Θα πρέπει να υπάρξει μια δέσμευση αναφορικά με το ανώτατο χρονοδιάγραμμα ολοκλήρωσης της διαδικασίας και των σχετικών έργων, και ειδικότερα περιορισμός στον αριθμό των ενδεχόμενων επεκτάσεων προθεσμιών που μπορεί να δοθούν. Αυτό καθίσταται ιδιαίτερα σημαντικό ενόψει του ότι ο αστικός αναδόσμος θεωρείται πιο χρονοβόρος από τον αγροτικό ο οποίος εμπειρικά διαρκεί γύρω στα 8 χρόνια.</p>	<p>Κατά την διαδικτυακή συνάντηση, διευκρινίστηκε ότι το σχετικό χρονοδιάγραμμα τίθεται στο άρθρο 20 και ότι στόχος είναι τα έργα να ολοκληρώνονται σε εύλογο χρονικό διάστημα.</p> <p>Το χρονοδιάγραμμα, ωστόσο, δεν δύναται να θεσπιστεί με Νομοθεσία, αφού αυτό εξαρτάται από την περιοχική αστικού αναδόσμου, το ιδιοκτησιακό καθεστώς, την ζώνη ανάπτυξης και από άλλα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά.</p>
69.		18(3), 13(2)	<p>Το ποσοστό πλειοψηφίας 50% που προνοείται για εφαρμογή του σχεδίου αναδόσμου είναι κατά την άποψη του Συνδέσμου Τραπεζών πολύ χαμηλό όπως και</p>	<p>Υιοθετείται μερικώς.</p>

το ποσοστό πλειοψηφίας 20% σύμφωνα με το άρθρο 13(2). Και στις δύο περιπτώσεις το ποσοστό μπορεί να συγκεντρωθεί εύκολα χωρίς τη συμμετοχή του ιδιοκτήτη ενυπόθηκου ή ακινήτου με επιβάρυνση με αποτέλεσμα η τράπεζα να στερείται τη δυνατότητα τοποθέτησης.

Αναφορικά με το δικαίωμα υποβολής δήλωσης ενδιαφέροντος, τροποποιήθηκε το άρθρο 13(2) ώστε να δίνεται δυνατότητα απλοποίησης και μηχανογράφησης της διαδικασίας.

18(4) Το άρθρο προβλέπει ότι από τη δημοσίευση της σχετικής έκθεσης μέχρι και την απόκτηση τίτλου στις νέες ακίνητες ιδιοκτησίες που θα προκύψουν, απαγορεύεται οποιαδήποτε αλλαγή του ιδιοκτησιακού καθεστώτος των επηρεαζόμενων ιδιοκτησιών χωρίς τη γραπτή συγκατάθεση του Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

Η εφαρμογή της πρόνοιας δεν περιορίζεται σε εκούσιες μεταβιβάσεις οπότε παρεμποδίζει και τις εκποιήσεις των ενυπόθηκων ακινήτων. Ενόψει του ότι αυτό θα έχει συνέπειες στην αξία των εξασφαλίσεων και ενδεχομένως να δημιουργήσει ανάγκες σε κεφάλαια, οι εκποιήσεις με βάση το Μέρος VIA του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως θα πρέπει να εξαιρούνται της εφαρμογής της πρόνοιας.

Όσο αφορά τις εκούσιες μεταβιβάσεις των ακινήτων που κατέχονται από πιστωτικά ιδρύματα, τα οποία με βάση την ισχύουσα νομοθεσία πρέπει να μεταβιβάζονται σε διάστημα τριών ετών, θα πρέπει να υπάρχει διαδικασία με βάση την οποία να μπορούν να προχωρούν υπό κάποιες προϋποθέσεις όπως για παράδειγμα:

- Ο νέος ιδιοκτήτης να λαμβάνει γνώση για τον ανασασμό, να δηλώνει ότι συμφωνεί και ότι γνωρίζει τις συνέπειες που μπορεί να επιφέρει ο ανασασμός.
- Με την αλλαγή του ιδιοκτησιακού καθεστώτος να μην προκύπτουν νέες συνιδιοκτησίες.

Επιπρόσθετα, πρέπει να γίνει ξεκάθαρο από το αρθ. 18(4) ότι δεν απαγορεύεται σε κανένα στάδιο της διαδικασίας η υποθήκευση και επιβάρυνση. Σε αντίθετη περίπτωση, θα μπορούσαν οι ίδιες προϋποθέσεις που αναφέρονται πιο πάνω να

α/α	Υποβλήθηκε από Άρθρο	Σχόλιο/ Εισήγηση	Απάντηση/ Αποτελεσμα
23	ισχύουν και στην περίπτωση της εγγραφής νέων εμπράγματων βαρών (υποθηκών, μέμο κτλ.).	<p>Ο ιδιοκτήτης και κάθε πρόσωπο που έχει έννομο συμφέρον σε ιδιοκτησία ή είναι επηρεαζόμενο/ενδιαφερόμενο μέρος θα πρέπει να ενημερώνεται με επιστολή για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας. Είναι πρακτικά αδύνατο τα πιστωτικά ιδρύματα να παρακολουθούν τις γνωστοποιήσεις που γίνονται στον τύπο για να μπορέσουν να επιβεβαιώσουν τον κατάλογο/ χάρτη. Η ανάγκη απευθείας ειδοποίησης του ιδιοκτήτη/ ενυπόθηκου δανειστή γίνεται ακόμα πιο επιτακτική, ενόψει της πολύ μικρής προθεσμίας των 30 ημερών που παρέχεται το δικαίωμα υποβολής ένστασης. Το ίδιο σχόλιο ισχύει για όλα τα άρθρα που προνοούν γνωστοποίηση στον τύπο η οποία ο Σύνδεσμος Τραπεζών θεωρεί ότι θα πρέπει να γίνεται με επιστολή για να διασφαλίσει την έγκαιρη ενημέρωση/ εμπλοκή των τραπεζών στη διαδικασία.</p>	<p>Λήφθηκε υπόψη και προστέθηκε σχετική επιφύλαξη στο εδάφιο (4) του άρθρου 18, αναφορικά με τη σχετική Έκθεση, με την οποία δημοσιεύεται και γνωστοποιείται η απόφαση για εφαρμογή μέτρων αστικού αναδασμού σε συγκεκριμένη περιοχή.</p>
71.			<p>Κατά τη διαδικτυακή συνάντηση, διευκρινίστηκε ότι οι επιμέρους σχετικές ειδοποιήσεις δύνανται να αποστέλλονται με ηλεκτρονικά μέσα και, εάν απαιτείται για την εφαρμογή του Νόμου, αυτό θα ρυθμίζεται με Κανονισμούς, όπως προνοεί το άρθρο 42(2)(γ).</p>
19, 22, 24 & 25	<p>Σε σχέση και με το πιο πάνω σχόλιο, ο Σύνδεσμος Τραπεζών θεωρεί ότι θα πρέπει να διευκρινιστεί ρητά στο νομοσχέδιο ότι οι ενυπόθηκοι δανειστές και πρόσωπα που κατέχουν εμπράγματα βάρη έχουν έννομο συμφέρον και είναι επηρεαζόμενα/ ενδιαφερόμενα μέρη. Και πάλι, τα πρόσωπα που έχουν έννομο συμφέρον ή είναι επηρεαζόμενα/ ενδιαφερόμενα μέρη θα πρέπει να ενημερώνονται με επιστολή για την εκτίμηση της αξίας του νέου ακινήτου για να μην υπάρξει πιθανότητα να απωλέσουν το δικαίωμα τους για καταχώρηση ένστασης εντός 30 ημερών το οποίο είναι πιο εύλογο να αυξηθεί σε 45 μέρες σε όλες τις περιπτώσεις.</p>	<p>Λήφθηκε υπόψη και προστέθηκε στο άρθρο 2: Ερμηνείες ο όρος 'ενδιαφερόμενο πρόσωπο', ο οποίος επεξηγεί τα πρόσωπα που έχουν έννομο συμφέρον.</p>	
72.			<p>Το σχόλιο για αύξηση από 30 σε 45 ημέρες σε όλες τις περιπτώσεις δεν υιοθετείται, αφού η προτεινόμενη αλλαγή επηρεάζει τον χρόνο ολοκλήρωσης του όλου έργου, και συγκεκριμένα κατά 6 περίπου μήνες. Κατά τη διαδικτυακή συνάντηση, επιστημάνθηκε ότι, η ζητηθείσα αλλαγή έρχεται σε αντίθεση με την απαίτηση του Συνδέσμου στο να τίθεται σύντομο χρονοδιάγραμμα υλοποίησης ενός έργου αστικού αναδασμού.</p>

α/α	Υποβλήθηκε από	Άρθρο	Σχόλιο/Εισήγηση	Απάντηση/ Αποτέλεσμα
73.	27 [αναρίθμηση: 28]	Άρθρο 27	<p>Το άρθρο αυτό του νομοσχεδίου χρήζει διευκρινίσεων. Ο Σύνδεσμος Τραπεζών θεωρεί ότι επιβάλλεται να απαιτείται η συγκατάθεση του δικαιούχου εμπράγματου βάρους όπως προνοείται στο άρθρο 11(2) καθώς και όπως τυχόν εμπράγματα βάρη θα πρέπει να μεταφέρονται στο ακίνητο που θα προκύψει μετά τον αναδασμό καθώς το πιστωτικό ίδρυμα δεν μπορεί να παραμείνει χωρίς εμπράγματα εξασφάλιση.</p> <p>Σε τέτοια περίπτωση η τράπεζα δύναται να προβαίνει σε αίτημα επανεξέτασης αλλά δεν είναι ξεκάθαρο κατά πόσον έχει επιπρόσθετα κάποιο δικαίωμα ένστασης. Σημειώνεται, ωστόσο, ότι η παράγραφος 5 του ίδιου άρθρου προνοεί για την μεταφορά των σχετικών εμπράγματων βαρών. Η πρόνοιες της παραγράφου 6 και πάλι χρήζουν διευκρινίσεων. Σε γενικές γραμμές δεν έγινε αντιληπτό πως λειτουργούν οι πρόνοιες του άρθρου 27 όσο αφορά την αποζημίωση και/ή μεταφορά των εμπράγματων βαρών και επειδή είναι εξαιρετικά σημαντικές για τα πιστωτικά ιδρύματα ζητήθηκε συνάντηση για περαιτέρω συζήτηση τους.</p>	<p>Κατά την συνάντηση, διευκρινίστηκε ότι το πιστωτικό ίδρυμα δεν παραμένει χωρίς εμπράγματα εξασφάλιση.</p> <p>Το άρθρο τροποποιήθηκε ώστε αυτό να γίνεται κατανοητό και προστέθηκε η αναφορά στην σχετική υφιστάμενη νομοθεσία που θα εφαρμόζεται ανά περίπτωση.</p>
74.	Γενικό Σχόλιο	Άρθρο 74	<p>Όσον αφορά το κόστος του αναδασμού και τον τρόπο πληρωμής του από τους ιδιοκτήτες, χρήζει διευκρινίσεων το νομοσχέδιο αναφορικά με τα ακόλουθα σημεία:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Το κόστος θα καταβάλλεται εφάπαξ ή με δόσεις και σε ποιο χρονικό σημείο; • Πως θα διασφαλίζεται ότι το κόστος θα είναι τέτοιο που θα είναι εφικτό για τον κάθε ιδιοκτήτη να το πληρώσει; Το σημείο αυτό αφορά τόσο τα ακίνητα που έχουν/ θα έχουν ήδη αποκτήσει από πιστωτικά ιδρύματα όσο και σε σχέση με ενυπόθηκα ακίνητα. 	<ul style="list-style-type: none"> • Επεξηγήθηκε κατά την διαδικτυακή συνάντηση ότι ο τρόπος πληρωμής είναι υπό συζήτηση, ωστόσο σε σχέση με την εφαρμογή του Αγροτικού Αναδασμού, εφαρμόζονται και οι δύο τρόποι πληρωμής (εφάπαξ και δόσεις). Σχετικές τροποποιήσεις των άρθρων 38 και 42(2)(δ) για χρηματική ροή σε τρία χρονικές φάσεις: αρχική, ενδιάμεσα και τελική. • Η διασφάλιση του κόστους εξασφαλίζεται λόγω της μεγάλης διαφοράς σε αξία γης που αποκτάται μετά την εφαρμογή μέτρων αστικού αναδασμού (για παράδειγμα παραχώρηση/ πώληση οικοπέδων προς εξόφληση οφειλόμενου ποσού).
75.	Γενικό Σχόλιο	Άρθρο 75	<p>Τίθεται επίσης το ερώτημα κατά πόσο θα υπάρχει ένδειξη, όταν τράπεζα προβαίνει σε έρευνα στο Κτηματολόγιο, ότι για το εν λόγω ακίνητο εξετάζεται σχέδιο αστικού αναδασμού και ακολούθως νοουμένου ότι αυτό εγκριθεί να φαίνεται τυχόν έγκριση. Ο Σύνδεσμος Τραπεζών θεωρεί ότι είναι απαραίτητο να φαινόνται τα στοιχεία αυτά</p>	<p>Σημειώθηκε. Το ΤΚΧ θα προβεί στις απαραίτητες ρυθμίσεις, ώστε κατά την έκδοση</p>

α/α Υποβλήθηκε από Άρθρο

Σχόλιο/Εισήγηση

Απάντηση/ Αποτέλεσμα

<p>Διεύθυνση Χρηματοοικονομικής Σταθερότητας, Υπουργείο Οικονομικών</p>	<p>Γενικά Σχόλια</p>	<p>για να λαμβάνονται υπόψη κατά το στάδιο αξιολόγησης χορήγησης ενυπόθηκης χρηματοδότησης όσο και κατά την εξέταση της πιθανότητας η τράπεζα να προχωρήσει με πλειστηριασμό.</p>	<p>πιστοποιητικών έρευνας, να γίνεται ενημέρωση κατά πόσο η εν λόγω ακίνητη ιδιοκτησία εμπίπτει σε περιοχή εφαρμογής μέτρων αστικού αναδόσμου. Σημειώθηκαν.</p>
<p>76.</p>	<p>Αναφέρονται τα ακόλουθα: (α) τα σχόλια του Συνδέσμου Τραπεζών Κύπρου (ΣΤΚ) ημερ. 7/7/2022 είναι προς την σωστή κατεύθυνση, (β) λήφθηκαν υπόψη από το ΥΠΕΣ και (γ) σύμφωνα με ενημέρωση που έλαβε η Διεύθυνση Χρηματοοικονομικής Σταθερότητας από το ΣΤΚ ημερ. 22/7/22, σημαντικός αριθμός από τις εισηγήσεις του ΣΤΚ θα ενσωματωθούν στο τελικό νομοσχέδιο.</p>	<p>Ως εκ τούτου το Υπουργείο Οικονομικών δεν έχει περαιτέρω σχόλια για το νομοσχέδιο.</p>	

ΠΡΟΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΣΧΕΔΙΟΥ ΜΕ ΤΙΤΛΟ:
 ΝΟΜΟΣ ΠΟΥ ΤΡΟΠΟΠΟΙΕΙ ΤΟΥΣ ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ
 ΝΟΜΟΥΣ ΤΟΥ 1972 ΜΕΧΡΙ 2021

- Συνοπτικός τίτλος.
- 90 του 1972
 56 του 1982
 7 του 1990
 28 του 1991
 91(Ι) του 1992
 55(Ι) του 1993
 72(Ι) του 1998
 59(Ι) του 1999
 142(Ι) του 1999
 241(Ι) του 2002
 29(Ι) του 2005
 135(Ι) του 2006
 11(Ι) του 2007
 46(Ι) του 2011
 76(Ι) του 2011
 130(Ι) του 2011
 164(Ι) του 2011
 33(Ι) του 2012
 110(Ι) του 2012
 150(Ι) του 2012
 20(Ι) του 2013
 65(Ι) του 2013
 142(Ι) του 2018
 16(Ι) του 2019
 75(Ι) του 2021.
1. Ο παρών Νόμος θα αναφέρεται ως ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικός) Νόμος του 2023 και θα διαβάζεται μαζί με τους περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμους 1972 έως 2021 (που στο εξής θα αναφέρονται ως «ο βασικός νόμος») και ο βασικός νόμος και ο παρών Νόμος θα αναφέρονται μαζί ως οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμοι του 1972 έως 2023.
- Τροποποίηση του άρθρου 2 του βασικού νόμου.
2. Το εδάφιο (1) του άρθρου 2 του βασικού νόμου τροποποιείται
- (α) με την προσθήκη στην κατάλληλη αλφαβητική σειρά του ακόλουθου όρου και της ερμηνείας του –
- «Πολεοδομικό Ρυμοτομικό Σχέδιο» σημαίνει το λεπτομερές σχέδιο με το οποίο καθορίζεται η διάταξη και/ή διαρρύθμιση των υποδομών και χρήσεων -περιλαμβανομένων οικοπέδων, δημοσίων δρόμων, πεζοδρόμων, χώρων στάθμευσης, ανεικτών δημόσιων χώρων, πλατειών, δημόσιων χώρων πρασίνου, χώρων για κοινωνικό εξοπλισμό, άλλων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων-συγκεκριμένης περιοχής, που βρίσκεται εντός περιοχής ανάπτυξης

και στην οποία εκπονείται και/ή υλοποιείται αστικός αναδασμός
 ... (I) του 2023. (Αστικός Αναδασμός) Νόμου.»

(β) με την προσθήκη στην ερμηνεία του όρου «σχέδιο ανάπτυξης»,
 αμέσως μετά τις λέξεις «Σχέδιο Περιοχής» (πρώτη γραμμή)
 κόμματος, και των λέξεων «Πολεοδομικό Ρυμοτομικό Σχέδιο».

Τροποποίηση
 του τίτλου του
 Τέταρτου
 Μέρους
 του βασικού
 νόμου.

3. Ο τίτλος του Μέρους Τέταρτου του βασικού νόμου, τροποποιείται με την
 προσθήκη, αμέσως μετά τις λέξεις «ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ» (πρώτη
 γραμμή) κόμματος, και των λέξεων «ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ
 ΣΧΕΔΙΟΥ».

Προσθήκη του
 άρθρου 13Α
 του βασικού
 νόμου.

4. Ο βασικός νόμος τροποποιείται με την προσθήκη, αμέσως μετά το
 τέλος του άρθρου 13 αυτού, του ακόλουθου νέου άρθρου 13Α:

«Πολεοδομικά ρυμοτομικά
 σχέδια. 13Α. Ο Υπουργός δύναται να παρασκευάσει λεπτομερείς
 προτάσεις, εκπονώντας Πολεοδομικό Ρυμοτομικό Σχέδιο,
 για οιοδήποτε τμήμα περιοχής είναι ενταγμένο σε ζώνη
 ανάπτυξης, με σκοπό την υλοποίηση αστικού αναδασμού,
 όπως ειδικότερα καθορίζεται στις διατάξεις του περί Αστικών
 Ζωνών Ανάπτυξης (Αστικός Αναδασμός) Νόμου του 2023.»

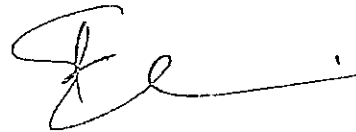
Τροποποίηση
 του άρθρου 14
 του βασικού
 νόμου.

4. Το άρθρο 14 του βασικού νόμου τροποποιείται με την προσθήκη
 αμέσως μετά το τέλος του εδαφίου (3) αυτού, του ακόλουθου νέου εδαφίου
 (4):

«(4) Περιοχή ανάπτυξης σε σχέση με την οποία έχει εκπονηθεί
 Πολεοδομικό Ρυμοτομικό Σχέδιο για σκοπούς αστικού αναδασμού,
 εξαιρείται από την αναθεώρηση Τοπικού Σχεδίου ή Σχεδίου
 Περιοχής, μέχρι την ολοκλήρωση της διαδικασίας υλοποίησης του
 αστικού αναδασμού.»

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Σκοπός του τροποποιητικού νομοσχεδίου είναι η εισαγωγή διατάξεων στο βασικό περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο, που να καθιστούν δυνατή την υλοποίηση μέτρων αστικού αναδασμού, όπως ειδικότερα καθορίζεται στο νέο νομοσχέδιο με τίτλο ο περί Αστικών Ζωνών Ανάπτυξης (Αστικός Αναδασμός) Νόμος του 2023, σε λειτουργική και ρυθμιστική συνάφεια με τις διατάξεις αυτού. Συγκεκριμένα, παρέχεται στον Υπουργό Εσωτερικών η δυνατότητα εκπόνησης πολεοδομικών ρυμοτομικών σχεδίων, για σκοπούς υλοποίησης αστικού αναδασμού σε καθορισμένες περιοχές ανάπτυξης.



Γιώργος Α. Σαββίδης

Γενικός Εισαγγελέας της Δημοκρατίας

7 Σεπτεμβρίου 2023