

**Ο ΠΕΡΙ ΑΣΤΙΚΩΝ ΖΩΝΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (ΑΣΤΙΚΟΣ ΑΝΑΔΑΣΜΟΣ) ΚΑΙ
ΣΥΝΑΦΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ ΝΟΜΟΣ 2022**

ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΑΡΘΡΩΝ

ΜΕΡΟΣ Ι: ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

1. Συνοπτικός τίτλος.
2. Ερμηνεία.
3. Πεδίο Εφαρμογής.
4. Σκοπός.
5. Μέθοδος εφαρμογής αστικού αναδάσμου.
6. Εξουσίες Υπουργού.
7. Αρμοδιότητες Γενικού Διευθυντή.

ΜΕΡΟΣ ΙΙ: ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΑΣΤΙΚΟΥ ΑΝΑΔΑΣΜΟΥ

8. Καθίδρυση Επιτροπής Αστικού Αναδάσμου.
9. Διευκολύνσεις που παρέχονται στην Επιτροπή.
10. Εξουσίες Επιτροπής.

**ΜΕΡΟΣ ΙΙΙ: ΑΣΤΙΚΟΣ ΑΝΑΔΑΣΜΟΣ ΚΑΤΟΠΙΝ ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ ΤΟΥ
ΣΥΝΟΛΟΥ ΤΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ**

11. Υποβολή αίτησης στον Γενικό Διευθυντή.
12. Εκτέλεση της συμφωνίας.

**ΜΕΡΟΣ ΙV: ΑΣΤΙΚΟΣ ΑΝΑΔΑΣΜΟΣ ΚΑΤΟΠΙΝ ΣΥΓΚΑΤΑΘΕΣΗΣ ΤΗΣ
ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑΣ ΤΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ**

13. Υποβολή δήλωσης ενδιαφέροντος για εφαρμογή αστικού αναδάσμου.
14. Προκαταρκτικός καθορισμός της περιοχής αστικού αναδάσμου.

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. Ένσταση και ιεραρχική προσφυγή κατά του κύρους της διαδικασίας λήψης της συγκατάθεσης των ιδιοκτητών.
20. Προγραμματισμός δραστηριοτήτων συμμετεχόντων Τμημάτων.
21. Εκπόνηση πολεοδομικού ρυμοτομικού σχεδίου.
22. Δημοσίευση πολεοδομικού ρυμοτομικού σχεδίου.
23. Εκτίμηση ακινήτων ιδιοκτησιών της περιοχής αστικού αναδασμού.
24. Εξέταση ενστάσεων κατά εκτιμήσεων και δικαίωμα προσφυγής στο Δικαστήριο.
25. Εκτίμηση των νέων ακίνητων ιδιοκτησιών.
26. Εκπόνηση σχεδίου αναδιανομής και εκτέλεση έργων υποδομής.
27. Εμπράγματα επιβαρύνσεις, μισθώσεις, κλπ.
28. Δημοσίευση σχεδίου αναδιανομής και ενστάσεις.
29. Ενημέρωση των κτηματολογικών βιβλίων.

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. Ονομασία συνεταιρισμού και ταμείου.
33. Διάρκεια συνεταιρισμού και ταμείου.

ΜΕΡΟΣ VII: ΠΟΙΚΙΛΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

34. Εξουσία της Επιτροπής και εντεταλμένων αντιπροσώπων να απαιτούν πληροφορίες και δικαίωμα εισόδου.

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.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ - ΑΡΧΕΣ ΠΟΥ ΔΙΕΠΟΝΤΑΙ ΚΑΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΥΠΟΨΗ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΚΠΟΝΗΣΗ ΚΑΙ ΕΚΤΕΛΕΣΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΝΑΔΙΑΝΟΜΗΣ

ΜΕΡΟΣ Ι: ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Συνοπτικός τίτλος.

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

Ερμηνεία.

2. Στον παρόντα Νόμο, εκτός αν από το κείμενο προκύπτει διαφορετική έννοια –

ΚΕΦ.96
14/1959
67/1963
6/1964
65/1964
12/1969
38/1969
13/1974
28/1974
24/1978
25/1979
80/1982
15/1983
9/1986
115/1986
199/1986
53/1987
87/1987
316/1987
108/1988
243/1988
122/1990
97(Ι)/1992
45(Ι)/1994
14(Ι)/1996
52(Ι)/1996
ΑΝΑΚ.5062
37(Ι)/1997
72(Ι)/1997
71(Ι)/1998
35(Ι)/1999
61(Ι)/1999
81(Ι)/1999
57(Ι)/2000
66(Ι)/2000
73(Ι)/2000
126(Ι)/2000
157(Ι)/2000
26(Ι)/2002
33(Ι)/2002
202(Ι)/2002
101(Ι)/2006
21(Ι)/2008
32(Ι)/2008
47(Ι)/2011
77(Ι)/2011

«άδεια οικοδομής» σημαίνει άδεια που εκδίδεται με βάση το άρθρο 3(1) του περί Ρύθμισης Οδών και Οικοδομών Νόμου, όπως αυτός τροποποιείται ή αντικαθίσταται.

131(I)/2011
 152(I)/2011
 34(I)/2012
 149(I)/2012
 66(I)/2013
 40(I)/2015
 19(I)/2016
 111(I)/2017
 143(I)/2017
 143(I)/2018
 17(I)/2019
 53(I)/2021

«αγοραία αξία», σε σχέση με ακίνητη ιδιοκτησία, σημαίνει το ποσό το οποίο η ιδιοκτησία αυτή θα μπορούσε να αναμένεται ότι θα αποφέρει αν επωλείτο στην ελεύθερη αγορά από πωλητή που ενεργεί εκούσια σε αγοραστή που ενεργεί εκούσια·

ΚΕΦ.224
 Α3/1960
 78/1965
 10/1966
 75/1968
 51/1971
 2/1978
 16/1980
 23/1982
 68/1984
 82/1984
 86/1985
 189/1986
 12/1987
 74/1988
 117/1988
 43/1990
 65/1990
 30(I)/1992
 90(I)/1992
 6(I)/1993
 58(I)/1994
 40(I)/1996
 ΑΝΑΚ.2331
 31(I)/1998
 144(I)/1999
 123(I)/2001
 57(I)/2005
 5(I)/2006
 55(I)/2006
 136(I)/2006
 120(I)/2007
 121(I)/2007
 150(I)/2007
 165(I)/2007
 27(I)/2010
 61(I)/2010

«ακίνητη ιδιοκτησία» έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό από το άρθρο 2 του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, όπως αυτός τροποποιείται ή αντικαθίσταται·

82(I)/2010
 83(I)/2010
 48(I)/2011
 45(I)/2012
 155(I)/2013
 110(I)/2014
 178(I)/2014
 180(I)/2014
 41(I)/2015
 48(I)/2015
 54(I)/2015
 15(I)/2016
 66(I)/2016
 67(I)/2016
 32(I)/2017
 138(I)/2017
 139(I)/2017
 71(I)/2018
 78(I)/2018
 79(I)/2018
 42(I)/2019
 43(I)/2019
 145(I)/2019
 54(I)/2021

90/1972
 56/1982
 7/1990
 28/1991
 91(I)/1992
 55(I)/1993
 72(I)/1998
 59(I)/1999
 142(I)/1999
 241(I)/2002
 29(I)/2005
 135(I)/2006
 11(I)/2007
 46(I)/2011
 76(I)/2011
 130(I)/2011
 164(I)/2011
 33(I)/2012
 110(I)/2012
 150(I)/2012
 20(I)/2013
 65(I)/2013
 120(I)/2014
 39(I)/2015
 134(I)/2015
 24(I)/2016
 142(I)/2018
 16(I)/2019
 75(I)/2021

«ανάπτυξη» έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό από το άρθρο 20 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.

«αρχή τοπικής αυτοδιοίκησης» σημαίνει Δημοτικό ή Κοινοτικό Συμβούλιο ή Ένωση Δήμων ή Ένωση Κοινοτήτων Κύπρου.

«αστικός αναδασμός» σημαίνει την ενοποίηση, διαχείριση και αναδιανομή ακίνητων ιδιοκτησιών, που βρίσκονται σε ζώνη ανάπτυξης, με σκοπό την παραγωγή και απόδοση στους ιδιοκτήτες τους οικοπέδων, κατάλληλων για ανάπτυξη, με την αναγκαία υποδομή·

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

«Γενικός Διευθυντής Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης» σημαίνει τον εκάστοτε γενικό διευθυντή του Επαρχιακού Οργανισμού Αυτοδιοίκησης, ο οποίος είναι η εκτελεστική αρχή του οργανισμού που συστάθηκε δυνάμει του περί Επαρχιακών Οργανισμών Αυτοδιοίκησης Νόμο, Ν.37(Ι)/2022·

«Δικαστήριο» σημαίνει το Δικαστήριο που ασκεί πολιτική δικαιοδοσία εκτός όπου προβλέπεται άλλο Δικαστήριο στον παρόντα νόμο·

«εγκεκριμένο οικόπεδο» σημαίνει τεμάχιο γης κατάλληλο για οικοδομικούς σκοπούς, το οποίο έχει προκύψει με την υλοποίηση Πολεοδομικής Άδειας δυνάμει του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου ή και οποιωνδήποτε προγενέστερων διατάξεων αυτού ή και άδειας διαίρεσης δυνάμει του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, για μετατροπή ή και διαίρεση ακίνητης ιδιοκτησίας σε οικόπεδο ή και σε χωριστά οικόπεδα και για την τελευταία έχει εκδοθεί Πιστοποιητικό Έγκρισης από την Αρμόδια Αρχή·

«Επιτροπή» σημαίνει την Επιτροπή Αστικού Αναδασμού που ιδρύεται με το άρθρο 8 του παρόντος Νόμου·

«ζώνη ανάπτυξης» σημαίνει περιοχή εντός ορίου ανάπτυξης, όπως αυτή καθορίζεται σε σχέδιο ανάπτυξης που εγκρίνεται και δημοσιεύεται σύμφωνα με τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο·

«ιδεόγραμμα» σημαίνει το προκαταρτικό ρυμοτομικό σχέδιο σε απλουστευμένη και γενικευμένη μορφή·

«ιδιοκτήτης» σε σχέση με ακίνητη ιδιοκτησία, σημαίνει το πρόσωπο που είναι εγγεγραμμένο στα βιβλία του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου της Επαρχίας, όπου βρίσκεται η ακίνητη ιδιοκτησία ή που δικαιούται να εγγραφεί σε αυτά ως κύριος αυτής·

«Κανονισμοί» σημαίνει Κανονισμούς που εκδίδονται σύμφωνα με το άρθρο 41 του παρόντος Νόμου·

«οικόπεδο» σημαίνει τεμάχιο γης κατάλληλο για ανάπτυξη από το οποίο έχουν αφαιρεθεί οι οποιεσδήποτε δεσμεύσεις και έχουν ολοκληρωθεί τα κατασκευαστικά έργα μετά από εφαρμογή μέτρων αστικού αναδασμού·

«περιοχή ανάπτυξης» σημαίνει την περιοχή εντός Σχεδίου Ανάπτυξης και ειδικά των καθορισμένων

Οικιστικών, Εμπορικών, Τουριστικών, Παραθεριστικών, Βιομηχανικών, Βιοτεχνικών και Κτηνοτροφικών Ζωνών και Περιοχών, νοουμένου ότι αυτές εμπίπτουν σε καθορισμένο Όριο Υδατοπρομήθειας·

«περιοχή αστικού αναδασμού» σημαίνει την περιοχή που καθορίζεται από το διάταγμα που εκδίδεται με βάση το άρθρο 16(1), για σκοπούς εφαρμογής σχεδίου αστικού αναδασμού·

«πολεοδομική άδεια» έχει την έννοια που αποδίδει στον όρο αυτό από το άρθρο 2 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου·

«πολεοδομικό ρυμοτομικό σχέδιο» σημαίνει το λεπτομερές σχέδιο με το οποίο καθορίζεται η διάταξη/ διαρρύθμιση των υποδομών και χρήσεων (οικόπεδα, δημόσιοι δρόμοι/ πεζόδρομοι/ χώροι στάθμευσης, ανοικτοί δημόσιοι χώροι/ πλατείες, δημόσιοι χώροι πρασίνου, χώροι για κοινωνικό εξοπλισμό, άλλοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι κ.λπ.) συγκεκριμένης περιοχής, που βρίσκεται εντός περιοχής ανάπτυξης και στην οποία εκπονείται/ υλοποιείται αστικός αναδασμός δυνάμει των διατάξεων του παρόντος Νόμου·

«συνεταιρισμός» σημαίνει συνεταιρισμό αστικού αναδασμού που συστήνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 31(1)·

«σχέδιο αναδιανομής ακίνητης ιδιοκτησίας» σημαίνει το σχέδιο που ετοιμάζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 26·

«σχέδιο αστικού αναδασμού» σημαίνει έργο αστικού αναδασμού που αποφασίζεται και υλοποιείται σε ορισμένη περιοχή με βάση τις διατάξεις του παρόντος Νόμου και των Κανονισμών.

«ταμείο» σημαίνει το ταμείο που δημιουργείται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 31(1).

«Υπουργός» σημαίνει τον Υπουργό Εσωτερικών.

«Φορέας υλοποίησης του έργου» σημαίνει την αναθέτουσα αρχή κατά την εκπόνηση του σχεδίου αστικού αναδασμού, η οποία αναλαμβάνει την υλοποίηση των απαραίτητων μέτρων και κατασκευαστικών έργων, ως αναγκαίες υποδομές, για την υλοποίηση του σχεδίου αστικού αναδασμού.

«χώροι για κοινωφελείς σκοπούς» περιλαμβάνουν χώρους κοινωνικής ή κοινοτικής υποδομής.

«χώροι δημόσιας χρήσης» περιλαμβάνουν δρόμους, πεζοδρόμους, χώρους στάθμευσης, πλατείες, χώρους πρασίνου, χώρους πρασίνου με αθλητικές εγκαταστάσεις και άλλα παρόμοια.

Πεδίο Εφαρμογής.

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

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

- (α) στην Κυπριακή Δημοκρατία,·
- (β) σε οποιοδήποτε Δήμο, Κοινότητα, νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου ή οργανισμό κοινής ωφέλειας ή και χρησιμοποιείται ή σκοπεύεται να χρησιμοποιηθεί για σκοπούς δημόσιας ωφέλειας, και·
- (γ) σε επισκοπή, μονή, ναό ή άλλο εκκλησιαστικό ή θρησκευτικό οργανισμό ή ίδρυμα.

Για τους σκοπούς της παραγράφου (β) του εδαφίου (2), ως «σκοποί δημόσιας ωφέλειας» θεωρούνται οι σκοποί που καθορίζονται στο εδάφιο (2) του άρθρου 3 του

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

περί Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης Νόμου.

ΚΕΦ.31
48/1964
32/1973
92(I)/1995
4(I)/1996
33(I)/1997
ΑΝΑΚ.2331
120(I)/2005
41(I)/2006
103(I)/2012
200(I)/2014
16(I)/2017
138/2017

(3) Ο παρών Νόμος δεν εφαρμόζεται επίσης σε ιδιοκτησία η οποία έχει κηρυχθεί ως αρχαίο μνημείο με βάση τον περί Αρχαιοτήτων Νόμο.

Νοείται ότι, οι πρόνοιες του Αστικού Αναδασμού δύναται να εφαρμόζονται στις περιπτώσεις που αναφέρονται στα εδάφια (2) και (3) του παρόντος, εάν και εφόσον προσκομισθεί η γραπτή συγκατάθεση του ιδιοκτήτη της ακίνητης ιδιοκτησίας.

(4) Εγκεκριμένα οικόπεδα εξαιρούνται της εφαρμογής των διατάξεων του παρόντος Νόμου:

Νοείται ότι ιδιοκτήτης τέτοιου οικοπέδου που αποκομίζει οποιοδήποτε όφελος από την εφαρμογή

σχεδίου αστικού αναδασμού, υποχρεούται στην καταβολή τέλους βελτίωσης, με βάση τις διατάξεις του άρθρου 80 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 σε ζώνες ανάπτυξης με στόχο την πολεοδομική ενεργοποίησή τους και αποβλέπει, μεταξύ άλλων, στα ακόλουθα:

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

Μέθοδος εφαρμογής αστικού αναδασμού.

5. Ο αστικός αναδασμός είναι δυνατό να επιδιώκεται και να επιτυγχάνεται μέσω μιας από τις πιο κάτω μεθόδους:

- (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.

Εξουσίες Υπουργού.

6.-(1) Σχετικά με την εφαρμογή μέτρων αστικού αναδασμού που διεξάγεται δυνάμει των διατάξεων του Νόμου αυτού, ο Υπουργός, με διάταγμα που δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, καθορίζει:

(α) την εφαρμογή σχεδίου αστικού αναδασμού·

(β) τα κριτήρια για την εξέταση της δήλωσης για εφαρμογή μέτρων αστικού αναδασμού·

(γ) την περιοχή και το ιδεόγραμμα πολεοδομικής μελέτης του αστικού αναδασμού·

(δ) την χρονική περίοδο για την εξασφάλιση συγκαταθέσεων των ιδιοκτητών.

(2) Ο Υπουργός –:

(α) συγκροτεί την Επιτροπή Αστικού Αναδασμού·

(β) προτείνει στο Υπουργικό Συμβούλιο, την έκδοση σχετικού διατάγματος αναγκαστικής εφαρμογής αστικού αναδασμού για καθορισμένη περιοχή·

(γ) εγκρίνει τον προκαταρκτικό καθορισμό της περιοχής και το ιδεόγραμμα του αστικού αναδασμού·

(δ) εγκρίνει το πολεοδομικό ρυμοτομικό σχέδιο·

(ε) εξετάζει τις ιεραρχικές προσφυγές.

Αρμοδιότητες Γενικού
Διευθυντή.

7.-(1) Ο Γενικός Διευθυντής–

(α) συμβουλεύει τον Υπουργό σε θέματα γενικότερης πολιτικής σχετικά με τον αστικό αναδασμό·

(β) δέχεται κάθε αίτηση για εφαρμογή αστικού αναδασμού σε ζώνη 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 πως πληρούνται οι σκοποί και οι διατάξεις του Νόμου, εισηγείται στον Υπουργό την έγκριση της αίτησης και την έκδοση διατάγματος για εφαρμογή σχεδίου αστικού αναδασμού·

Νοείται, πως σε περίπτωση έκδοσης διατάγματος για εφαρμογή σχεδίου αστικού αναδασμού συγκροτεί την Επιτροπή, η οποία μεριμνά για την εφαρμογή των καθοριζόμενων διαδικασιών μέχρι την πλήρη υλοποίησή του·

(γ) όταν το κρίνει σκόπιμο, εισηγείται στο Υπουργικό Συμβούλιο, μέσω του Υπουργού, την έκδοση σχετικού διατάγματος αναγκαστικής εφαρμογής αστικού αναδασμού για 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, ζητά από τον φορέα υλοποίησης του έργου, να διαχειρίζεται και να οργανώνει, ως από το Νόμο αποκλειστικός διαχειριστής, τις υποθέσεις κάθε συναφούς με αυτό συνεταιρισμού και του ταμείου 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.

- (2) Ο Γενικός Διευθυντής δύναται να μεταβιβάζει, υπό τους όρους που αυτός ήθελε καθορίσει, οποιαδήποτε από τις δυνάμει του παρόντος Νόμου αρμοδιότητές του σε οποιοδήποτε λειτουργό:

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

ΜΕΡΟΣ II: ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΑΣΤΙΚΟΥ ΑΝΑΔΑΣΜΟΥ

Καθίδρυση Επιτροπής
Αστικού Αναδασμού.

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

(2) Στην Επιτροπή μετέχουν αυτοπροσώπως ή με εκπρόσωπό τους, ο οποίος καθορίζεται εγγράφως –

- (α) ο Γενικός Διευθυντής του Υπουργείου Εσωτερικών, ως Πρόεδρος·
- (β) ο Διευθυντής Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως·
- (γ) ο Διευθυντής Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας·
- (δ) η Αρχή ή Αρχές Τοπικής Αυτοδιοίκησης, εντός των διοικητικών ορίων των οποίων βρίσκεται η ακίνητη ιδιοκτησία, στην οποία θα εφαρμοστεί αστικός αναδασμός·
- (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 Αυτοδιοίκησης, αυτές θα εκπροσωπούνται με έναν κοινά αποδεκτό εκπρόσωπό τους, μετά από κοινή δήλωσή τους στον Γενικό Διευθυντή.

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

(4) Η Επιτροπή καθορίζει τον τρόπο και τον τόπο σύγκλησης των συνεδριών της, και τις διαδικασίες που ακολουθούνται κατά τις συνεδρίες και γενικά κατά την εκτέλεση των αρμοδιοτήτων της.

(5) Ο Πρόεδρος συγκαλεί τις συνεδρίες της Επιτροπής και υπογράφει κάθε σημαντική αλληλογραφία ή έγγραφο, που την αφορά.

(6) 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, τουλάχιστον επτά ημέρες πριν από τη συνεδρία. Αν αυτό ζητηθεί από μέλος της Επιτροπής, εγγράφει οποιοδήποτε θέμα στην ημερήσια διάταξη, τουλάχιστον σαράντα οκτώ ώρες πριν από τη συνεδρία, νοουμένου ότι η εξέτασή του είναι εφικτή κατά τη συνεδρία, διαφορετικά το θέμα περιλαμβάνεται στην ημερήσια διάταξη της επόμενης συνεδρίας. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, εφόσον ο Πρόεδρος θεωρεί ότι είναι αναγκαία η έκτακτη σύγκληση συνεδρίας της Επιτροπής, τότε η σύγκληση γίνεται τουλάχιστον είκοσι τέσσερις ώρες πριν από τη συνεδρία.

(7) Η Επιτροπή βρίσκεται σε απαρτία όταν παρίστανται στη συνεδρία ο Πρόεδρος και τουλάχιστον τρία από τα λοιπά μέλη της, και οι αποφάσεις λαμβάνονται με πλειοψηφία των μελών, ενώ σε περίπτωση ισοψηφίας, ο Πρόεδρος έχει τη νικώσα ψήφο.

(8) Η Επιτροπή δύναται, για σκοπούς ταχύτερης και αποτελεσματικότερης διεκπεραίωσης του έργου της, να μεταβιβάζει, υπό τους όρους που αυτή ήθελε καθορίσει, οποιαδήποτε από τις δυνάμει του παρόντος Νόμου αρμοδιότητες της είτε στον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως είτε στον Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας:

Νοείται ότι η Επιτροπή δύναται ανά πάσα στιγμή να ανακαλέσει οποιαδήποτε μεταβίβαση αρμοδιότητας και να αναλάβει η ίδια την περαιτέρω άσκησή της.

Διευκολύνσεις που παρέχονται στην Επιτροπή.

9. 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 λειτουργία της· 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.

Εξουσίες Επιτροπής.

10.-(1) Η Επιτροπή μπορεί, μέσω του Προέδρου της, να καλέσει σε συνεδρία οποιονδήποτε λειτουργό κρατικής υπηρεσίας ή οργανισμού δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου, καθώς και οποιοδήποτε πρόσωπο, του οποίου οι απόψεις ή εξειδικευμένες γνώσεις σε συγκεκριμένο θέμα δυνατό να κριθούν χρήσιμες ή αναγκαίες για το έργο της.

(2) Η Επιτροπή μπορεί να ορίζει ειδικές επιτροπές από τα μέλη της, καθώς και τεχνικές επιτροπές εμπειρογνομώνων

για τη μελέτη εξειδικευμένων θεμάτων, που εμπíπτουν στις αρμοδιότητές της και να καθορίζει τους όρους εντολής τους.

(3) Ζητά 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 και αρμοδιοτήτων, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Νόμου, εποπτεύει και συντονίζει τη σχετική εργασία τους και επιλαμβάνεται οποιωνδήποτε δυσχερειών καθυστερούν ή εμποδίζουν την υλοποίηση οποιουδήποτε σχεδίου αστικού αναδασμού.

(4) Διαβουλεύεται και εισηγείται στον Γενικό Διευθυντή ποιος θα αναλάβει το ρόλο του φορέα υλοποίησης του έργου στον οποίον ο Γενικός Διευθυντής αναθέτει την υλοποίηση όλων των απαραίτητων κατασκευαστικών έργων ως αναγκαίες υποδομές για την υλοποίηση του σχεδίου αστικού αναδασμού.

ΜΕΡΟΣ ΙΙΙ: ΑΣΤΙΚΟΣ ΑΝΑΔΑΣΜΟΣ ΚΑΤΟΠΙΝ ΣΥΜΦΩΝΙΑΣ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ ΤΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ

Υποβολή αίτησης στον Γενικό Διευθυντή.

11.-(1) Δύο ή περισσότεροι ιδιοκτήτες, οι οποίοι συμφωνούν και αναλαμβάνουν γραπτώς την ενοποίηση και αναδιανομή ακίνητης ιδιοκτησίας τους, που εμπίπτει σε καθορισμένη ζώνη ανάπτυξης, είναι δυνατό να υποβάλουν στον Γενικό Διευθυντή αίτηση, ο τύπος και η μορφή της οποίας καθορίζεται με γνωστοποίηση του Υπουργού στην επίσημη εφημερίδα. Με την αίτηση περιλαμβάνονται η έγγραφη μεταξύ τους συμφωνία και τα τοπογραφικά σχέδια της ακίνητης ιδιοκτησίας τους, προς έγκριση της

συμφωνίας και εκπόνηση πολεοδομικού ρυμοτομικού σχεδίου και υλοποίηση σχεδίου αναδιανομής, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντα Νόμου και των σχετικών Κανονισμών.

(2) Ο Γενικός Διευθυντής διαβιβάζει την αίτηση 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 υποβολή εισηγήσεων. Εφόσον ικανοποιηθεί ότι πληρούνται οι σκοποί και οι διατάξεις του παρόντος Νόμου είναι δυνατό, αφού λάβει τις απόψεις του Πολεοδομικού Συμβουλίου, να εισηγηθεί στον Υπουργό την έκδοση διατάγματος για εφαρμογή σχεδίου αστικού αναδασμού και καθορισμό της περιοχής του σχεδίου και ο Υπουργός δύναται να εκδώσει το διάταγμα, με ή χωρίς τροποποίηση, κατά την κρίση του:

Νοείται ότι σε περίπτωση που η συμφωνία που συνάπτεται σύμφωνα με το εδάφιο (1) περιλαμβάνει ιδιοκτησία επιβαρυνμένη με υποθήκη ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα ή ωφέλημα εγγεγραμμένο ή καταχωρημένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ο Γενικός Διευθυντής υποβάλλει εισήγηση στον Υπουργό, μόνο όταν με την αίτηση υποβληθεί η γραπτή συγκατάθεση του προσώπου, προς όφελος του οποίου υφίσταται η υποθήκη ή η επιβάρυνση ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα, ανάλογα με την περίπτωση:

Νοείται περαιτέρω ότι ο Γενικός Διευθυντής, εφόσον κρίνει ότι εξυπηρετούνται οι χωροταξικές ανάγκες της περιοχής και γενικά το δημόσιο συμφέρον, είναι δυνατό να απαιτήσει από τους αιτητές να τροποποιήσουν τη

συμφωνία, περιλαμβανομένης της διεύρυνσής της, με άλλο ή άλλους ιδιοκτήτες.

(3) Η έκδοση διατάγματος του Υπουργού με βάση το εδάφιο (2) και οι συνέπειες του διέπονται κατά αναλογία από τις διατάξεις του άρθρου 16.

Εκτέλεση της συμφωνίας.

12. 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) Ο Γενικός Διευθυντής, κατόπιν εξέτασης δήλωσης ενδιαφέροντος για εφαρμογή σχεδίου αστικού αναδασμού σε ορισμένη περιοχή, που υποβάλλεται σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου (2), δύναται, αφού λάβει τις απόψεις του Πολεοδομικού Συμβουλίου να υποβάλει στον Υπουργό εισήγηση για έκδοση διατάγματος σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16.

(2) Δικαίωμα υποβολής δήλωσης ενδιαφέροντος για εφαρμογή σχεδίου αστικού αναδασμού με βάση το παρόν Μέρος έχουν μόνο-

(α) ιδιοκτήτες ακίνητης ιδιοκτησίας στην προτεινόμενη περιοχή, εφόσον εκπροσωπούν ποσοστό τουλάχιστον είκοσι τοις εκατό του συνόλου των ιδιοκτητών, στους οποίους ανήκει ποσοστό τουλάχιστον είκοσι τοις εκατό του εμβαδού της περιοχής και αφού εξασφαλίσουν τη συναίνεση της αρμόδιας τοπικής αυτοδιοίκησης· και/ή

(β) αρχή τοπικής αυτοδιοίκησης, στα όρια της οποίας βρίσκεται η περιοχή εφαρμογής σχεδίου αστικού αναδασμού ή άλλος αρμόδιος φορέας δημοσίου δικαίου.

(3) Η δήλωση ενδιαφέροντος υποβάλλεται σε έντυπο που καθορίζεται από τον Υπουργό και ο Γενικός Διευθυντής δύναται να ζητήσει οποιαδήποτε πρόσθετα στοιχεία ή πληροφορίες κρίνει αναγκαία για την αξιολόγηση της δήλωσης.

(4) Η εξέταση της δήλωσης γίνεται με βάση κριτήρια που καθορίζονται με Διάταγμα του Υπουργού.

Προκαταρκτικός
καθορισμός της περιοχής
αστικού αναδασμού.

14.-(1) Πριν αποφασίσει την υποβολή εισήγησης για εφαρμογή σχεδίου αστικού αναδασμού με βάση το άρθρο 13(1), ο Γενικός Διευθυντής, αφού λάβει τις απόψεις του Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, προβαίνει σε προκαταρκτικό καθορισμό της περιοχής αστικού αναδασμού και υποβάλλει σχετική πρόταση στον Υπουργό για καταρχήν έγκριση.

(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) Η Επιτροπή, με τη βοήθεια του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, εκπονεί ιδεόγραμμα για την περιοχή αστικού αναδασμού, που εγκρίνεται αρχικά από τον Υπουργό, αφού εξασφαλίσει τις απόψεις του Πολεοδομικού Συμβουλίου, καθώς και οποιωνδήποτε άλλων δημόσιων ή μη φορέων, κατά την κρίση του, και λαμβάνει απόφαση για τον τελικό καθορισμό της περιοχής 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 ιδεόγραμμα 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 διάταγμα, που δημοσιεύεται στην επίσημη εφημερίδα της Δημοκρατίας, σε δύο ημερήσιες εφημερίδες και στα ηλεκτρονικά μέσα, με το οποίο καθορίζεται η περιοχή στην οποία επιδιώκεται η εφαρμογή σχεδίου αστικού αναδασμού και καλεί την Επιτροπή να προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για την εξασφάλιση της συγκατάθεσης της πλειοψηφίας των επηρεαζόμενων ιδιοκτητών, σύμφωνα με το άρθρο 18:

Νοείται ότι η περιοχή αστικού αναδασμού, όπως έχει καθορισθεί πιο πάνω, δύναται να τροποποιηθεί μεταγενέστερα μόνο σε εξαιρετικές περιπτώσεις, με την έκδοση τροποποιητικού διατάγματος, με τον τρόπο που εκδίδεται το αρχικό διάταγμα.

(2) Ανεξάρτητα από τις διατάξεις οποιουδήποτε άλλου Νόμου, για περίοδο δύο ετών από την ημερομηνία δημοσίευσης του διατάγματος που αναφέρεται στο εδάφιο (1), απαγορεύεται η έκδοση οποιασδήποτε πολεοδομικής άδειας ή άδειας οικοδομής για οποιαδήποτε ανάπτυξη εντός της καθορισμένης με το διάταγμα περιοχής, εξαιρουμένων των περιπτώσεων που προβλέπονται στο διάταγμα:

Νοείται ότι η πιο πάνω απαγόρευση 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 του διατάγματος, υπό τους ακόλουθους περιορισμούς:

- (α) ο ιδιοκτήτης του ακινήτου για το οποίο έχουν εκδοθεί οι άδειες οφείλει μέσα σε 30 ημέρες από την έκδοση του σχετικού Διατάγματος κατά το εδάφιο (1) του παρόντος άρθρου, να επιλέξει με γραπτή δήλωση που υποβάλλει στην Επιτροπή–
 - (i) είτε να υλοποιήσει την άδεια εντός της περιόδου ισχύος της άδειας, μη επιτρεπόμενης οποιασδήποτε ανανέωσης της χωρίς την εκ των προτέρων σύμφωνη γνώμη της Επιτροπής, με σκοπό την εξασφάλιση των

χρονικών προτεραιοτήτων του αστικού αναδασμού,

(ii) είτε να παραιτηθεί της υλοποίησης της άδειας και να δηλώσει συμμετοχή στο σχέδιο αστικού αναδασμού· και

(β) σε περίπτωση που η εκτέλεση ισχύουσας πολεοδομικής άδειας ή άδειας οικοδομής ή διαίρεσης δεν είναι συμβατή με το ιδεόγραμμα, η δυνατότητα εφαρμογής του σχεδίου μπορεί να διασφαλισθεί με την ανάκληση ή τροποποίηση της χορηγηθείσας πολεοδομικής άδειας από τον Υπουργό, με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 37 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου ή με την ανάκληση ή τροποποίηση της άδειας οικοδομής ή διαίρεσης από την αρμόδια Αρχή, ανάλογα με την περίπτωση.

(3) Η περίοδος που καθορίζεται στο εδάφιο (2) του άρθρου 18 είναι δυνατό να ανανεωθεί για περιόδους διάρκειας ενός έτους κάθε φορά, με διάταγμα που εκδίδεται από τον Υπουργό με τον τρόπο που εκδίδεται το διάταγμα, σύμφωνα με το εδάφιο (1):

Νοείται ότι σε περίπτωση μη εξασφάλισης της συγκατάθεσης της πλειοψηφίας των ιδιοκτητών προς εφαρμογή σχεδίου αστικού αναδασμού σύμφωνα με το άρθρο 18, ο Υπουργός τερματίζει με διάταγμα την πιο πάνω απαγόρευση, το γρηγορότερο δυνατό μετά τη λήξη της κατά το εδάφιο (2) του άρθρου 18 οριζόμενης προθεσμίας παράδοσης των γραπτών συγκαταθέσεων των ιδιοκτητών, εκτός αν αποφασίσει την αναγκαστική εφαρμογή αστικού αναδασμού, με την έκδοση διατάγματος

από το Υπουργικό Συμβούλιο, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 30.

(4) Διάταγμα που εκδίδεται σύμφωνα με το εδάφιο (1) μπορεί 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 16, το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, μετά από σχετική εντολή της Επιτροπής –

- (α) καταρτίζει κατάλογο με τα ονόματα και τις διευθύνσεις των ιδιοκτητών ακίνητης ιδιοκτησίας που εμπίπτει στην περιοχή αστικού αναδασμού, και την έκταση 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 στα γραφεία της αρχής τοπικής αυτοδιοίκησης στην οποία εμπίπτει κάθε ιδιοκτησία που περιλαμβάνεται σε σχέδιο αστικού αναδασμού· και
- (γ) δημοσιεύει σχετική γνωστοποίηση στην επίσημη εφημερίδα της Δημοκρατίας, σε δύο τουλάχιστον ημερήσιες εφημερίδες και στα ηλεκτρονικά μέσα, 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 αυτοδιοίκησης, προς επιθεώρηση από το κοινό.

(2) Μέσα σε περίοδο 30 ημερών το αργότερο από τη δημοσίευση της γνωστοποίησης που αναφέρεται στο εδάφιο (1)(γ), κάθε πρόσωπο που θεωρεί ότι ο κατάλογος των ιδιοκτητών είναι λανθασμένος ή ανακριβής, μπορεί να υποβάλει αιτιολογημένη ένσταση προς τον Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

(3) Κάθε ένσταση που υποβάλλεται με βάση το εδάφιο (2) εξετάζεται από τον Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας το ταχύτερο δυνατό, η σχετική απόφαση γνωστοποιείται στον ενιστάμενο χωρίς καθυστέρηση και ο κατά το εδάφιο (1) κατάλογος των επηρεαζόμενων ιδιοκτητών τροποποιείται ανάλογα, σε περίπτωση που αυτό κριθεί αναγκαίο.

(4) Κάθε πρόσωπο που έχει υποβάλει ένσταση σύμφωνα με το εδάφιο (2), το οποίο δεν ικανοποιείται από απόφαση σε σχέση με την ένσταση δύναται, μέσα σε 30 ημέρες από τη γνωστοποίηση της σχετικής απόφασης, να εφεσιβάλει την απόφαση, με βάση τις διατάξεις του άρθρου 80 του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου:

Νοείται ότι η καταχώρηση έφεσης δεν εμποδίζει τη σύγκληση της πρώτης συνέλευσης, ως ορίζεται στο άρθρο 18, των επηρεαζόμενων ιδιοκτητών ή οποιαδήποτε άλλη ενέργεια με βάση τις διατάξεις του παρόντος Νόμου.

(5) Όταν καταχωρείται έφεση ως ανωτέρω, ο κατάλογος των επηρεαζόμενων ιδιοκτητών τροποποιείται σύμφωνα με την απόφαση σε σχέση με την έφεση, αλλά σε περίπτωση κατά την οποία, λόγω του προχωρημένου σταδίου της διαδικασίας εφαρμογής σχεδίου αστικού αναδασμού κατά το οποίο επιτυγχάνεται η κατ' έφεση αναγνώριση της ιδιοκτησίας, είναι αδύνατη η αναθεώρηση και/ή αναπροσαρμογή της αναδιανομής χωρίς να επηρεασθεί ουσιωδώς το σχέδιο, εφαρμόζεται η διαδικασία διόρθωσης λάθους σύμφωνα με το άρθρο 39.

(6) Με την επιφύλαξη των διατάξεων του εδαφίου (5), πρόσωπα των οποίων επιτυγχάνει η έφεση και αναγνωρίζονται ως ιδιοκτήτες αποκτούν από την ημερομηνία της σχετικής απόφασης και ανεξάρτητα από το στάδιο στο οποίο βρίσκεται η διαδικασία εφαρμογής σχεδίου αστικού αναδασμού, όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις ιδιοκτήτη στην εν λόγω διαδικασία, το κύρος της οποίας δεν μπορεί να προσβληθεί λόγω της αλλαγής του προσώπου του ιδιοκτήτη συγκεκριμένης ή συγκεκριμένων ακίνητων ιδιοκτησιών.

(7) Η Επιτροπή μεριμνά ώστε το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας να τηρεί συνεχώς ενημερωμένο τον κατάλογο των επηρεαζόμενων ιδιοκτητών, λαμβάνοντας υπόψη τις τροποποιήσεις που δυνατό να γίνουν σύμφωνα με τα εδάφια (3) και (4), καθώς και οποιεσδήποτε μεταβιβάσεις ή άλλες μεταβολές ακίνητων ιδιοκτησιών που γίνονται εκούσια, αναγκαστικά ή κατόπιν κληρονομικής διαδοχής μετά την κατάρτισή του.

(8) Σε περίπτωση κατά την οποία γίνονται παραστάσεις σε οποιαδήποτε αρχή ή όργανο ότι πρόσωπο που

ενδιαφέρεται για ακίνητη ιδιοκτησία που βρίσκεται εντός της περιοχής σχεδίου αστικού αναδασμού, είναι ενδεχόμενο να βρεθεί σε μειονεκτική θέση αναφορικά με την άσκηση των δικαιωμάτων, καθηκόντων ή υποχρεώσεων του, λόγω ανικανότητας, το Επαρχιακό Δικαστήριο, ύστερα από αίτηση που υποβάλλει ο Πρόεδρος της Επιτροπής ή εντεταλμένο πρόσωπο να ενεργεί εκ μέρους της Επιτροπής, μπορεί να διατάξει όπως το ενδιαφερόμενο πρόσωπο αντιπροσωπευθεί σύμφωνα με οδηγίες του Δικαστηρίου, με βάση τις οποίες θα διασφαλίζεται η πρέπουσα και δίκαιη άσκηση των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων του.

Πρώτη συνέλευση των ιδιοκτητών της περιοχής αστικού αναδασμού.

18.-(1) Μετά την πάροδο δύο μηνών από την τελευταία χρονικά δημοσίευση που αναφέρεται στο εδάφιο (1)(γ) του άρθρου 17, η Επιτροπή, σε συνεργασία με την οικεία αρχή τοπικής αυτοδιοίκησης, 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 ιδεόγραμμα.

(2) Η γραπτή συγκατάθεση των ιδιοκτητών συμπληρώνεται και υπογράφεται στο καθορισμένο έντυπο και παραδίδεται στην Επιτροπή μέσα σε προθεσμία που καθορίζεται από την Επιτροπή κατά περίπτωση και ανακοινώνεται κατά την πιο πάνω αναφερόμενη πρώτη συνέλευση των ιδιοκτητών.

Νοείται περαιτέρω ότι για τους ίδιους πιο πάνω σκοπούς στη συνολική έκταση των επηρεαζόμενων ιδιοκτησιών δεν περιλαμβάνεται η έκταση οποιωνδήποτε δημόσιων δρόμων, ποταμών ή άλλων κοινόχρηστων χώρων.

(3) Αν κατά τη λήξη της προθεσμίας που καθορίζεται σύμφωνα με το εδάφιο (2) διαπιστωθεί ότι ποσοστό πέραν του πενήντα τοις εκατό του συνόλου των επηρεαζόμενων ιδιοκτητών που κατέχουν ακίνητες ιδιοκτησίες, των οποίων η συνολική έκταση υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό της συνολικής έκτασης της περιοχής συγκατατίθεται στην εφαρμογή σχεδίου αστικού αναδασμού, τότε συντάσσεται σχετική έκθεση και από την ημερομηνία της δημοσίευσης σχετικής γνωστοποίησης τεκμαίρεται ότι συστάθηκε από αυτούς συνεταιρισμός αστικού αναδασμού και ένα αντίστοιχο ταμείο για την κάλυψη των δαπανών εφαρμογής του πιο πάνω σχεδίου, για τα οποία διαχειριστής τους ως εκ του Νόμου, είναι ο φορέας υλοποίησης του έργου. Σε αντίθετη περίπτωση, τερματίζεται η διαδικασία εφαρμογής του σχεδίου αστικού αναδασμού.

Νοείται ότι για σκοπούς διαπίστωσης της συγκατάθεσης των ιδιοκτητών, οι ακίνητες ιδιοκτησίες που αφορούν 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 έκταση στο πιο πάνω απαιτούμενο ποσοστό της συνολικής έκτασης.

(4) Με ευθύνη της Επιτροπής, η κατά το εδάφιο (3) συντασσόμενη έκθεση και η επηρεαζόμενη περιοχή, γνωστοποιείται με δημοσίευση στην επίσημη εφημερίδα της Δημοκρατίας, σε δύο ημερήσιες εφημερίδες και στα ηλεκτρονικά μέσα και αντίγραφο της, κοινοποιείται στον Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας. Από τη δημοσίευση της έκθεσης αυτής και μέχρι 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.

Ένσταση και ιεραρχική προσφυγή κατά του κύρους της διαδικασίας λήψης της συγκατάθεσης των ιδιοκτητών.

19.-(1) Κάθε πρόσωπο το οποίο έχει έννομο συμφέρον και το οποίο προβάλλει λόγους ακυρότητας ή ελαττωματικότητας της διαδικασίας με βάση την οποία έχει ληφθεί η συγκατάθεση των ιδιοκτητών για εφαρμογή σχεδίου αστικού αναδασμού μπορεί να υποβάλει γραπτή αιτιολογημένη ένσταση στην Επιτροπή, μέσα σε 30 ημέρες από τη δημοσίευση της έκθεσης που συντάσσεται με βάση το εδάφιο (3) του άρθρου 18.

(2) Η Επιτροπή εξετάζει την ένσταση το γρηγορότερο δυνατό και κοινοποιεί την απόφασή της στον ενιστάμενο, ο οποίος, αν δεν ικανοποιηθεί από την απόφαση, είναι δυνατό να υποβάλει ιεραρχική προσφυγή στον Υπουργό μέσα σε 30 ημέρες από την κοινοποίηση της απόφασης.

(3) Η άσκηση των πιο πάνω δικαιωμάτων, σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις, δεν εμποδίζει τη συνέχιση της εφαρμογής σχεδίου αστικού αναδασμού, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Νόμου.

Προγραμματισμός δραστηριοτήτων συμμετεχόντων Τμημάτων.

20. Μετά την εξασφάλιση της απαιτούμενης συγκατάθεσης των ιδιοκτητών για την εφαρμογή σχεδίου αστικού αναδασμού, σύμφωνα με το εδάφιο (3) του άρθρου 18, η Επιτροπή καθορίζει πρόγραμμα και χρονοδιάγραμμα 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, θα συμμετάσχουν

στην εφαρμογή του σχεδίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Νόμου.

Εκπόνηση πολεοδομικού
ρυθμοτομικού σχεδίου.

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

(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.

(3) Σε περίπτωση που το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως ενημερώσει γραπτώς την Επιτροπή ότι αδυνατεί κατά τον δεδομένο χρόνο να εκπονήσει πολεοδομικό ρυμοτομικό σχέδιο σε καθορισμένη περίοδο, η Επιτροπή δύναται να αναθέσει την εκπόνηση του σχεδίου σε πρόσωπο ή οργανισμό που κατέχει τα κατάλληλα για το σκοπό προσόντα και εμπειρίες, τηρουμένων των διατάξεων του περί της Ρύθμισης των Διαδικασιών Σύναψης Δημοσίων Συμβάσεων και για Συναφή Θέματα Νόμο του 2016 ή οποιουδήποτε Νόμου τον τροποποιεί ή τον αντικαθιστά:

73(Ι)/2016
205(Ι)/2020

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

(4) Για τους σκοπούς του παρόντος Νόμου, το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως έχει την εξουσία να

αναλαμβάνει την εκπόνηση πολεοδομικού ρυμοτομικού σχεδίου ως ανωτέρω, έναντι της καθορισμένης αμοιβής.

(5) 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.

22.-(1) Το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως μεριμνά για τη δημοσίευση γνωστοποίησης στην επίσημη εφημερίδα της Δημοκρατίας, σε δύο τουλάχιστον καθημερινές εφημερίδες και στα ηλεκτρονικά μέσα, με την οποία γνωστοποιείται η εκπόνηση του πολεοδομικού ρυμοτομικού σχεδίου που καθορίζεται στο άρθρο 21 και καλείται κάθε επηρεαζόμενος να επιθεωρήσει το σχέδιο σε χώρο και χρόνο που καθορίζεται στη γνωστοποίηση και να υποβάλει στον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως οποιαδήποτε ένσταση σε σχέση με το σχέδιο μέσα σε περίοδο 30 ημερών από την ημερομηνία της δημοσίευσης.

(2) Μετά τη λήξη της προθεσμίας των 30 ημερών, ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως εξετάζει κάθε υποβληθείσα ένσταση και προβαίνει στην τροποποίηση του σχεδίου, όπως θα κρίνει αναγκαίο, με την έγκριση της Επιτροπής.

(3) Για το τροποποιημένο σχέδιο δημοσιεύεται γνωστοποίηση, σύμφωνα με το εδάφιο (1) και κάθε επηρεαζόμενος είναι δυνατό να υποβάλει, εντός 30 ημερών από την ημερομηνία της γνωστοποίησης, αιτιολογημένη ιεραρχική προσφυγή στον Υπουργό.

(4) Ο Υπουργός, αφού εξετάσει ενδεχόμενες ιεραρχικές προσφυγές, είναι δυνατό -

- (α) να εγκρίνει ή/ 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.

(5) 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 περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.

Εκτίμηση ακινήτων
ιδιοκτησιών της περιοχής
αστικού αναδασμού.

23.-(1) Το γρηγορότερο μετά την ετοιμασία του προγράμματος που αναφέρεται στο άρθρο 20, η Επιτροπή αναθέτει στον Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας την εκτίμηση της αγοραίας αξίας κάθε ιδιοκτησίας που βρίσκεται στην περιοχή του σχεδίου, σε καθορισμένη περίοδο.

(2) Εφόσον το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ενημερώσει εγγράφως την Επιτροπή ότι αδυνατεί κατά το δεδομένο χρόνο να αναλάβει την εκτίμηση που περιγράφεται στο εδάφιο (1) στην καθορισμένη περίοδο, η Επιτροπή δύναται να αναθέσει την εκτίμηση στον φορέα υλοποίησης του έργου, ο οποίος τηρουμένων των διατάξεων του περί της Ρύθμισης των Διαδικασιών Σύναψης Δημοσίων Συμβάσεων και για Συναφή Θέματα Νόμου του 2016, αναθέτει, ως Αναθέτουσα Αρχή, σε πρόσωπο ή οργανισμό που κατέχει τα κατάλληλα για το σκοπό προσόντα και εμπειρίες ως εκτιμητής,

εγγεγραμμένος στο ΕΤΕΚ και με άδεια εξάσκησης επαγγέλματος

(3) Για τους σκοπούς του παρόντος Νόμου, το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας έχει εξουσία να αναλαμβάνει έναντι της καθορισμένης αμοιβής τη διενέργεια εκτιμήσεων και άλλων εργασιών, σύμφωνα με το παρόν άρθρο.

(4) 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.

(5) Κατά την εκτίμηση που αναφέρεται στο εδάφιο (1), ακολουθούνται κατά το δυνατό και τηρουμένων των αναλογιών, οι πρόνοιες του άρθρου 10 του περί Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης Νόμου, όπως αυτός τροποποιείται ή αντικαθίσταται, με ουσιώδη χρόνο καθορισμού της αγοραίας αξίας την ημερομηνία δημοσίευσης του Διατάγματος, σύμφωνα με το εδάφιο (1) του άρθρου 16.

(6) 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 αγοραία 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, σε δύο τουλάχιστον καθημερινές εφημερίδες και στα ηλεκτρονικά μέσα, με την οποία οι ιδιοκτήτες

καλούνται να επιθεωρήσουν τον κατάλογο και τον χάρτη, σε τόπο και χρόνο που καθορίζεται στη γνωστοποίηση.

Εξέταση ενστάσεων κατά εκτιμήσεων και δικαίωμα προσφυγής στο Δικαστήριο.

24.-(1) Κάθε ιδιοκτήτης ιδιοκτησίας και κάθε πρόσωπο που έχει έννομο συμφέρον σε ιδιοκτησία που περιλαμβάνεται στον κατάλογο και στο σχέδιο που ετοιμάζονται σύμφωνα με το άρθρο 23, μπορεί να υποβάλει στην Επιτροπή γραπτή αιτιολογημένη ένσταση συνοδευόμενη με έκθεση εκτίμησης, σε σχέση με την εκτίμηση της ιδιοκτησίας ή του συμφέροντος του, σε περίοδο 30 ημερών από τη δημοσίευση που αναφέρεται στο εδάφιο (6) του ίδιου άρθρου.

(2) Η Επιτροπή, εξετάζει την ένσταση χωρίς καθυστέρηση και ενημερώνει τον ενιστάμενο για την απόφαση της και ο ενιστάμενος μπορεί μέσα σε 30 μέρες 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. Τηρουμένων των αναλογιών, η αίτηση υποβάλλεται και εκδικάζεται ως αν ήταν αίτηση καθορισμού αποζημίωσης απαλλοτριωθείσας ακίνητης ιδιοκτησίας, σύμφωνα με τον περί Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης Νόμο.

(3) Η άσκηση των πιο πάνω δικαιωμάτων προστασίας δεν εμποδίζει τη συνέχιση της διαδικασίας εφαρμογής του σχεδίου αστικού αναδασμού, αλλά ο κατάλογος των εκτιμημένων αγοραίων 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 αν, λόγω του προχωρημένου σταδίου εφαρμογής σχεδίου αστικού αναδασμού κατά το οποίο επιτυγχάνεται ο καθορισμός της αγοραίας αξίας οποιασδήποτε ακίνητης ιδιοκτησίας από το δικαστήριο, είναι αδύνατη η αναθεώρηση και/ ή αναπροσαρμογή της αναδιανομής χωρίς να καταστεί αδύνατη ή δυσχερής η εφαρμογή του σχεδίου, η όποια διαφορά θα ικανοποιείται με την καταβολή χρηματικής 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.

Εκτίμηση των νέων
ακίνητων ιδιοκτησιών.

25.-(1) Μετά την κατά το εδάφιο (4)(α) ή (β) του άρθρου 22 έγκριση του πολεοδομικού ρυμοτομικού σχεδίου, η Επιτροπή μεριμνά για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας των νέων ακίνητων ιδιοκτησιών που θα προκύψουν με βάση το πολεοδομικό ρυμοτομικό σχέδιο και για την ετοιμασία χάρτη, στον οποίο θα παρουσιάζονται οι νέες κατηγορίες αξιών στην περιοχή αστικού αναδασμού.

(2) Για τον καθορισμό της αγοραίας αξίας των νέων ακίνητων ιδιοκτησιών, ακολουθούνται κατά το δυνατό και τηρουμένων των αναλογιών, οι αρχές που προνοούνται στο άρθρο 10 του περί Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης Νόμου, όπως αυτός τροποποιείται ή αντικαθίσταται, με ουσιώδη χρόνο καθορισμού της αγοραίας αξίας των νέων ιδιοκτησιών την ημερομηνία δημοσίευσης του Διατάγματος σύμφωνα με το εδάφιο (1) του άρθρου 16 και λαμβανομένων υπόψη όλων των έργων που έχουν εκτελεστεί ή προγραμματίζεται να εκτελεστούν στην περιοχή αστικού αναδασμού με βάση το πολεοδομικό ρυμοτομικό σχέδιο που εγκρίθηκε.

(3) Η εκτίμηση που προνοείται στο εδάφιο (2) πρέπει να διενεργείται από το πρόσωπο που πραγματοποιεί την εκτίμηση που προνοείται στο άρθρο 23, ως ενιαίο έργο.

(4) Για την ετοιμασία του χάρτη που αναφέρεται στο εδάφιο (1), η Επιτροπή δημοσιεύει γνωστοποίηση στην επίσημη εφημερίδα της Δημοκρατίας, σε δύο τουλάχιστον εφημερίδες που κυκλοφορούν καθημερινά στη Δημοκρατία και στα ηλεκτρονικά μέσα. Με τη γνωστοποίηση καλούνται οι ενδιαφερόμενοι να επιθεωρήσουν τον χάρτη σε τόπο και χρόνο που καθορίζεται στη γνωστοποίηση και να υποβάλουν οποιοσδήποτε εισηγήσεις αναφορικά με τον καθορισμό της αξίας οποιασδήποτε από τις νέες ακίνητες ιδιοκτησίες, μέσα σε περίοδο 30 ημερών από τη δημοσίευση.

(5) Κάθε εισήγηση που υποβάλλεται με βάση το εδάφιο (4), εξετάζεται από την Επιτροπή, η οποία μπορεί, μετά την εξέταση, να τροποποιήσει τον κατάλογο με τον τρόπο που θα κρίνει αιτιολογημένο. Κάθε ενδιαφερόμενος έχει δικαίωμα να ζητήσει γραπτώς από την Επιτροπή να επιθεωρήσει τον κατάλογο όπως αυτός ενδέχεται να αναθεωρηθεί σε τελική μορφή.

Εκπόνηση σχεδίου
αναδιανομής και εκτέλεση
έργων υποδομής.

26.-(1) Το γρηγορότερο μετά την ετοιμασία του χάρτη αξιών των νέων ακίνητων ιδιοκτησιών, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 25, η Επιτροπή αναθέτει στον Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας 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

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.

τις διατάξεις του Παραρτήματος του παρόντος Νόμου σε συνεργασία με τον φορέα υλοποίησης του έργου.

(2) Εφόσον το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας για οποιοδήποτε λόγο ενημερώσει την Επιτροπή εγγράφως ότι αδυνατεί να αναλάβει και φέρει σε πέρας μέσα στον καθορισμένο χρόνο την ετοιμασία του σχεδίου αναδιανομής, η Επιτροπή είναι δυνατό να αναθέσει το έργο σε πρόσωπο ή οργανισμό που κατέχει τα κατάλληλα για τον σκοπό αυτό προσόντα και εμπειρίες, τηρουμένων των διατάξεων του περί της Ρύθμισης των Διαδικασιών Σύναψης Δημοσίων Συμβάσεων και για Συναφή Θέματα Νόμου του 2016.

(3) Για τους σκοπούς του παρόντος Νόμου, το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας έχει εξουσία να αναλαμβάνει έναντι της καθορισμένης αμοιβής την ετοιμασία σχεδίου αναδιανομής και άλλες εργασίες όπως περιγράφονται στον Νόμο.

(4) Η Επιτροπή 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 ή/ και άλλα έργα υποδομής και, τηρουμένων των διατάξεων του περί της Ρύθμισης των Διαδικασιών Σύναψης Δημοσίων Συμβάσεων και Συναφών Θέματων Νόμου του 2016. Ο φορέας υλοποίησης του έργου δυνατό να αναθέσει 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.

(5) Οι δαπάνες για την ετοιμασία του σχεδίου αναδιανομής, 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.

(6) Για την εκτέλεση των έργων υποδομής που προνοούνται στο πολεοδομικό ρυμοτομικό σχέδιο, ο φορέας υλοποίησης οφείλει να εξασφαλίσει άδεια όπως προνοείται στον περί Ρύθμισης Οδών και Οικοδομών Νόμο. Δεν απαιτείται η εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας όπως προνοείται στον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο.

(7) Μετά την ολοκλήρωση των έργων υποδομής που προνοούνται στο πολεοδομικό ρυμοτομικό σχέδιο, ο φορέας υλοποίησης του έργου, μεριμνά για την έκδοση βεβαίωσης ολοκλήρωσης των έργων στην περιοχή του αστικού αναδασμού. Η βεβαίωση που εκδίδεται από τον φορέα υλοποίησης του έργου παραδίδεται στην Επιτροπή, σε καθορισμένο έντυπο και στο όνομα του συνεταιρισμού.

(8) Ο φορέας υλοποίησης του έργου υποβάλλει αίτηση για έκδοση πιστοποιητικού έγκρισης με βάση τον περί Ρύθμισης Οδών και Οικοδομών Νόμο στην αρμόδια Οικοδομική Αρχή.

(9) 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,
κλπ.

27.-(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 για τους τρόπους απαλλαγής τους από αυτές και μεριμνά ώστε κατά την ετοιμασία του σχεδίου αναδιανομής, να διασφαλίζεται η μεταβίβαση, απόσβεση, τροποποίηση ή ακύρωση των εν λόγω εμπράγματων βαρών, μισθώσεων ή άλλων δεσμεύσεων, με την καταβολή από το ταμείο σχετικής αποζημίωσης που θα συμφωνείται μεταξύ του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και του ενδιαφερόμενου ή που θα καθορίζεται από το Δικαστήριο, σε περίπτωση διαφωνίας.

(2) Οποιαδήποτε πρόβλεψη για μεταβίβαση, τροποποίηση 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.

(3) Κάθε πρόσωπο που επηρεάζεται από την πρόβλεψη για μεταβίβαση, τροποποίηση ή απόσβεση υφιστάμενου εμπράγματος βάρους, μίσθωσης ή άλλης δέσμευσης μπορεί, το αργότερο σε 30 ημέρες 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 30 ημερών από την ημερομηνία της κοινοποίησης που αναφέρεται στο εδάφιο (2), ο Διευθυντής Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας προχωρεί στις αντίστοιχες τροποποιήσεις στα αρχεία του Τμήματος.

(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 προς μία 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, αντί αυτών, 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 τελικά 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 και ενστάσεις.

28.-(1) Μετά την εκπόνηση του σχεδίου αναδιανομής, το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας μεριμνά ώστε να δημοσιευθεί γνωστοποίηση στην επίσημη εφημερίδα της Δημοκρατίας, σε δύο τουλάχιστον καθημερινές εφημερίδες και στα ηλεκτρονικά μέσα, με την οποία γνωστοποιείται η ετοιμασία του σχεδίου και του σχετικού πίνακα που ετοιμάσθηκε με βάση το άρθρο 26 και καλείται οποιοσδήποτε επηρεαζόμενος να επιθεωρήσει το σχέδιο σε χώρο και χρόνο που καθορίζεται στη γνωστοποίηση και να υποβάλει οποιαδήποτε αιτιολογημένη ένσταση σε σχέση με το σχέδιο αναδιανομής, μέσα σε περίοδο 30 ημερών από την ημερομηνία της πιο πάνω δημοσίευσης.

(2) Αφού λήξει η προθεσμία των 30 ημερών, όπως αναφέρεται στο εδάφιο (1), ο Διευθυντής Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας εξετάζει τις ενστάσεις που τυχόν έχουν υποβληθεί και γνωστοποιεί την απόφασή του στους ενδιαφερόμενους.

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

(3) Κάθε ενδιαφερόμενος, ο οποίος θεωρεί ότι δεν ικανοποιείται από την κατά το εδάφιο (2) απόφαση του Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ή ότι επηρεάστηκε δυσμενώς από το αναθεωρημένο σχέδιο

αναδιανομής είναι δυνατό, σε περίοδο 30 ημερών από την ημερομηνία της σχετικής απόφασης να υποβάλει γραπτώς ιεραρχική προσφυγή στον Υπουργό, εκθέτοντας τους λόγους που την υποστηρίζουν.

(4) Ο Υπουργός, αφού εξετάσει ενδεχόμενες ιεραρχικές προσφυγές, είναι δυνατό –

- (α) να εγκρίνει ή/ και να επικυρώσει το σχέδιο ως έχει ή
- (β) να τροποποιήσει το σχέδιο, όπως κρίνει αναγκαίο.

(5) Το σχέδιο αναδιανομής όπως αυτό έχει εκπονηθεί ή ενδεχομένως τροποποιηθεί, ανάλογα με την περίπτωση, καθίσταται οριστικό και άμεσα εφαρμοστέο, μετά την διεκπεραίωση των διατάξεων (1), (2) και (3) του παρόντος άρθρου.

Ενημέρωση των
κτηματολογικών βιβλίων.

29.-(1) Μετά την οριστικοποίηση του σχεδίου αναδιανομής όπως προνοείται στο άρθρο 28, την προσκόμιση της βεβαίωσης ολοκλήρωσης και του πιστοποιητικού έγκρισης που εκδίδονται σύμφωνα με τα εδάφια (7) και (8) του άρθρου 26, ο Διευθυντής Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας μεριμνά ώστε να ενημερωθούν σύμφωνα με το σχέδιο τα κτηματολογικά βιβλία και αρχεία, σχέδια, πιστοποιητικά εγγραφής και άλλα έγγραφα τα οποία τηρούνται ή εκδίδονται από το Τμήμα αυτό, όπως επιβάλλεται ως αποτέλεσμα της εκτέλεσης του πολεοδομικού ρυμοτομικού σχεδίου και της αναδιανομής των νέων ακίνητων ιδιοκτησιών:

Νοείται ότι μέχρι την ολοκλήρωση της εγγραφής των νέων ακίνητων ιδιοκτησιών στο όνομα 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 των νέων ακίνητων ιδιοκτησιών στο όνομα των ιδιοκτητών, δεν καταβάλλονται οποιαδήποτε τέλη εγγραφής ή άλλα δικαιώματα ή φόροι.

(3) Ο Διευθυντής 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 διάταγμα που δημοσιεύεται στην επίσημη εφημερίδα της Δημοκρατίας, σε δύο τουλάχιστον καθημερινές εφημερίδες και στα ηλεκτρονικά μέσα, δύναται να κηρύξει, μετά από αιτιολογημένη σύσταση του Υπουργού προς το δημόσιο συμφέρον, 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 Μέρος αυτό, είναι η ίδια όπως στην περίπτωση της εφαρμογής σχεδίου αστικού αναδασμού κατόπιν συγκατάθεσης της πλειοψηφίας των ιδιοκτητών, με τις ακόλουθες διαφορές:

- (α) το διάταγμα του Υπουργού που εκδίδεται με βάση το άρθρο 16 υποκαθίσταται από το διάταγμα του Υπουργικού Συμβουλίου, σύμφωνα με το εδάφιο (1), 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) Η σύσταση του Συνεταιρισμού και του Ταμείου συνεταιρισμού τεκμαίρεται με τη δημοσίευση της έκθεσης, η οποία συντάχθηκε δυνάμει των διατάξεων του εδαφίου (3) του Άρθρου 18, για την κάλυψη των δαπανών εφαρμογής του σχεδίου αστικού αναδασμού.

(2) Μετά τη σύσταση του Συνεταιρισμού Αστικού Αναδασμού, όλοι οι επηρεαζόμενοι ιδιοκτήτες θεωρούνται από τον Νόμο μέλη του συγκεκριμένου συνεταιρισμού κατά το ποσοστό της αξίας της ακίνητης ιδιοκτησίας τους στην περιοχή αστικού αναδασμού, όπως αυτή θα εκτιμηθεί από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ή άλλο πρόσωπο ή οργανισμό, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 23, και μπορούν να συμμετέχουν στη λήψη των

αποφάσεων του συνεταιρισμού με βάση τις διατάξεις του παρόντος Νόμου και των Κανονισμών.

(3) Κατά τη συνέλευση που αναφέρεται στο εδάφιο (1) του άρθρου 18 ή σε οποιαδήποτε μεταγενέστερη συνέλευση των ιδιοκτητών ως μελών συνεστημένου συνεταιρισμού προς εξέταση θεμάτων που αφορούν το σχέδιο αστικού αναδασμού, οποιοσδήποτε ιδιοκτήτης μπορεί να αντιπροσωπεύεται από κάθε άποψη με αντιπρόσωπο διορισμένο με βάση πληρεξούσιο κατά τον τύπο που καθορίζεται με Κανονισμούς ή με βάση άλλο έγκυρο κατά νόμο πληρεξούσιο, αλλά κανένας αντιπρόσωπος μπορεί να αντιπροσωπεύει περισσότερους από το ένα εικοστό του συνολικού αριθμού των επηρεαζόμενων ιδιοκτητών.

(4) Κάθε ιδιοκτήτης που παρευρίσκεται αυτοπροσώπως ή μέσω αντιπροσώπου στη συνέλευση των ιδιοκτητών ή μελών διαθέτει μόνο μια ψήφο και οι αποφάσεις στις συνελεύσεις λαμβάνονται κατά πλειοψηφία, εκτός όπου ορίζεται διαφορετικά στον παρόντα Νόμο ή τους Κανονισμούς.

(5) Ορίζεται ως από το νόμο αποκλειστικός διαχειριστής του Συνεταιρισμού Αστικού Αναδασμού και του Ταμείου Αστικού Αναδασμού ο φορέας υλοποίησης του σχεδίου αστικού αναδασμού.

Ονομασία συνεταιρισμού και ταμείου.

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

(α) σε περίπτωση συνεταιρισμού, από τις λέξεις «Συνεταιρισμός Αστικού Αναδασμού ...»,

συμπληρωμένες στο τέλος από την ονομασία της συγκεκριμένης περιοχής ή άλλη ονομασία που διακρίνει το συνεταιρισμό από οποιοδήποτε άλλο παρόμοιο συνεταιρισμό.

(β) σε περίπτωση ταμείου από τις λέξεις «Ταμείο Αστικού Αναδασμού ...», 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 το νόμο αποκλειστικός διαχειριστής του Ταμείου Αστικού Αναδασμού, ορίζει Ταμιά για την είσπραξη 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 θα είναι έγκυρη και δεσμευτική, αν δεν γίνεται υπό την επίσημη ονομασία του συνεταιρισμού και ταμείου, όπως αναφέρεται 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 αναδασμού. Ο τερματισμός της ύπαρξης του κηρύσσεται με σχετική απόφαση του φορέα υλοποίησης του έργου, για την οποία δημοσιεύεται σχετική γνωστοποίηση στην επίσημη εφημερίδα της Δημοκρατίας, σε δύο τουλάχιστον καθημερινές εφημερίδες και στα ηλεκτρονικά μέσα.

(2) Πριν αποφασίσει τον τερματισμό οποιουδήποτε συνεταιρισμού και του συναφούς με αυτόν ταμείου, ο φορέας υλοποίησης του έργου 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, εκτελεσθεί ή εξοφληθεί πλήρως και ενημερώνει κατάλληλα την Επιτροπή.

ΜΕΡΟΣ VII: ΠΟΙΚΙΛΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

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

34.-(1) Για τους σκοπούς του παρόντος Νόμου, ο Πρόεδρος της Επιτροπής ή οποιοσδήποτε εξουσιοδοτημένος από αυτή, μπορεί, κατόπιν ειδοποίησης, να απαιτήσει όπως οποιοσδήποτε ιδιοκτήτης ή οποιοδήποτε άλλο ενδιαφερόμενο πρόσωπο σε ακίνητη ιδιοκτησία σε περιοχή αστικού αναδασμού εμφανισθεί ενώπιον της και να δώσει κάθε πληροφορία σχετική ή και 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 εισέρχεται, καταμετρά, χωρομετρεί, διατρέχει ή ανασκάπτει για σκοπούς εξέτασης του εδάφους ή εκτίμησης οποιασδήποτε ακίνητης ιδιοκτησίας στην περιοχή αστικού αναδασμού και τοποθετεί σε αυτή ορόσημα, όπως θεωρήσει 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 ημερών προς τον κάτοχο της.

(3) Το συντομότερο μετά από την πιο πάνω είσοδο, θα καταβάλλεται αποζημίωση για κάθε ζημιά που προκλήθηκε και σε περίπτωση διαφωνίας ως προς τη ζημιά ή το ποσό της, το θέμα θα 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 είναι δυνατό να προβεί σε φιλικό διακανονισμό για την απόκτηση της ακίνητης ιδιοκτησίας και αν αυτό δεν επιτευχθεί, να προβεί σε αναγκαστική απαλλοτρίωση της αναγκαίας ακίνητης ιδιοκτησίας, σύμφωνα με τις διατάξεις του περί Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης Νόμου.

(2) Για τον σκοπό αυτό, το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, κατόπιν εντολής της Επιτροπής, ετοιμάζει τα απαραίτητα στοιχεία των επηρεαζόμενων ακίνητων ιδιοκτησιών.

(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) Για την υλοποίηση των εκάστοτε εγκρινόμενων σχεδίων αστικού αναδασμού, ο φορέας υλοποίησης του έργου μπορεί, ύστερα από έγκριση του Υπουργού Οικονομικών, να δανείζεται, για λογαριασμό συνεταιρισμού που συστήνεται σύμφωνα με τον παρόντα νόμο, οποιαδήποτε ποσά από οποιοδήποτε πρόσωπο ή από την Κυβέρνηση της Δημοκρατίας, τα οποία θα δαπανηθούν για την υλοποίηση του σχεδίου αστικού αναδασμού. Οι διαδικασίες σύναψης δανείου και οι λοιποί όροι που αφορούν τη χρήση των ποσών και την εξόφλησή τους, καθορίζονται από τον Υπουργό Οικονομικών.

(2) 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.

(3) Ο φορέας υλοποίησης του έργου, ως εκ του Νόμου διαχειριστής του ταμείου κάθε συνεταιρισμού, καθώς και οι Διευθυντές των Τμημάτων Πολεοδομίας και Οικήσεως και Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, στους οποίους θα εγκρίνονται κατά καιρούς ποσά από το ταμείο για σκοπούς υλοποίησης σχεδίου αστικού αναδασμού, μεριμνούν για την ετοιμασία λογαριασμών, την τήρηση κατάλληλων βιβλίων και για οποιαδήποτε άλλη λογιστική εργασία κρίνεται απαραίτητη για να αντανakλάται με βεβαιότητα και αντικειμενικότητα κάθε διενεργούμενη δαπάνη ή έσοδο κάθε ταμείου ξεχωριστά.

(4) Οι δυνάμει του παρόντος άρθρου τηρούμενοι λογαριασμοί ελέγχονται από τον Γενικό Ελεγκτή της Δημοκρατίας.

(5) Οι τόκοι των πιο πάνω δανείων θα θεωρούνται δαπάνες για την ολοκλήρωση ενός εκάστου σχεδίου αστικού αναδασμού και θα περιλαμβάνονται στις δαπάνες που επιμερίζονται στα μέλη του συναφούς με αυτό συνεταιρισμού, σύμφωνα με το άρθρο 37.

Κατανομή δαπανών εκάστου σχεδίου.

37.-(1) Το γρηγορότερο μετά την ολοκλήρωση της υλοποίησης κάθε σχεδίου αστικού αναδασμού, η Επιτροπή, σε συνεννόηση με το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως, το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και τον φορέα υλοποίησης του έργου, προβαίνει στον τελικό υπολογισμό των δαπανών του όλου έργου οι οποίες θα επιμερίζονται υπό μορφή υποχρεωτικής συνεισφοράς στο κάθε μέλος, με βάση το ποσοστό συμμετοχής του στο συνεταιρισμό, και θα 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 αναδασμού και η αμοιβή του Ταμία που ορίζεται σύμφωνα με το εδάφιο (2) του άρθρου 32, δεν θα υπολογίζονται στις πιο πάνω δαπάνες, αλλά αυτές θα βαρύνουν το Πάγιο Ταμείο της Δημοκρατίας.

(2) Σχετική γνωστοποίηση για τη δυνατότητα και τον τόπο επιθεώρησης του καταλόγου δημοσιεύεται στην επίσημη εφημερίδα της Δημοκρατίας, σε δύο τουλάχιστον καθημερινές εφημερίδες και στα ηλεκτρονικά μέσα. Οποιοδήποτε επηρεαζόμενο μέλος του συνεταιρισμού, είναι δυνατό να υποβάλει ένσταση στην Επιτροπή μέσα σε 30 ημέρες από την εν λόγω δημοσίευση αναφορικά με το ύψος του ποσού με το οποίο έχει επιβαρυνθεί.

(3) Το γρηγορότερο μετά τη λήξη της πιο πάνω προθεσμίας, η Επιτροπή εξετάζει όλες τις υποβληθείσες ενστάσεις και κοινοποιεί την απόφασή της σε κάθε ενιστάμενο. Αν ο κατάλογος τροποποιηθεί ως αποτέλεσμα της εξέτασης των ενστάσεων, η Επιτροπή γνωστοποιεί με τον ίδιο τρόπο την κατάρτιση του τροποποιημένου καταλόγου.

(4) Οποιοδήποτε επηρεαζόμενο μέλος θεωρεί ότι παραβιάσσεται από την απόφαση της Επιτροπής σύμφωνα με το εδάφιο (3), δύναται μέσα σε 30 ημέρες από τη δημοσίευση της πιο πάνω γνωστοποίησης, να υποβάλει ιεραρχική προσφυγή στον Υπουργό για αναθεώρησή του.

(5) Σε περίπτωση μη υποβολής οποιασδήποτε ένστασης ή μη υποβολής οποιασδήποτε ιεραρχικής προσφυγής μετά την εξέταση των ενστάσεων από την Επιτροπή ή μετά την εξέταση των ιεραρχικών προσφυγών από τον Υπουργό, ο κατάλογος που γνωστοποιείται κατά τις διατάξεις των εδαφίων (2) και (3), ανάλογα με την περίπτωση, καθίσταται οριστικός:

Νοείται ότι το ποσό της επιβάρυνσης κάθε μέλους μπορεί μεταγενέστερα να τροποποιηθεί αν προκύψουν δαπάνες που δεν ήταν δυνατό να προβλεφθούν ή υπολογισθούν κατά τη δημοσίευση του αρχικού καταλόγου· σε τέτοια περίπτωση θα ακολουθείται η διαδικασία που προνοείται για την έγκριση του αρχικού καταλόγου.

Μέτρα εξόφλησης
οφειλόμενων ποσών.

38.-(1) Ο Διευθυντής Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, μετά την γραπτή κοινοποίηση του τελικού, οριστικοποιημένου καταλόγου δαπανών, επιβαρύνει τις

ακίνητες ιδιοκτησίες που προκύπτουν από την αναδιανομή με τα οφειλόμενα ποσά τους, η οποία θεωρείται αστικό χρέος και υπέχει οποιασδήποτε άλλης επιβάρυνσης στην ακίνητη ιδιοκτησία.

(2) Ανεξάρτητα από τις διατάξεις οποιουδήποτε άλλου νόμου, καμιά μεταβίβαση ακίνητης ιδιοκτησίας προερχομένης από αναδιανομή με βάση τον παρόντα Νόμο σε οποιοδήποτε πρόσωπο ή εγγραφής της υπέρ οποιουδήποτε κληρονόμου αποθανόντος ιδιοκτήτη θα επιτρέπεται, εκτός αν εξοφληθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου κάθε οφειλόμενο ποσό που βαρύνει σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 37 τον ιδιοκτήτη της συγκεκριμένης ακίνητης ιδιοκτησίας ή συσταθεί υποθήκη ή άλλο εμπράγματο βάρος πάνω σε αυτή, που θα εξασφαλίζει την εν λόγω εξόφληση:

Νοείται ότι σε εξαιρετικές περιπτώσεις ο Διευθυντής Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας μπορεί 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 παραλείψει να καταβάλει το ποσό που προβλέπεται στον κατάλογο δαπανών, κατά την ημερομηνία που αναφέρεται στον κατάλογο, στο οφειλόμενο ποσό θα προστίθενται οι εκάστοτε ισχύοντες και επιβαλλόμενοι για οφειλές στη Δημοκρατία τόκοι

υπερημερίας 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 περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησης) Νόμου, ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας μπορεί 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 επηρεάζει τα συμφέροντα οποιουδήποτε προσώπου, τότε ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας φροντίζει ώστε να δοθεί προηγουμένως γραπτή ειδοποίηση στο εν λόγω πρόσωπο. Εάν η διεύθυνση του επηρεαζόμενου δεν είναι γνωστή, τότε η εν λόγω ειδοποίηση δημοσιεύεται σε δύο τουλάχιστον εφημερίδες που κυκλοφορούν καθημερινά. Μετά την ειδοποίηση αυτή, ο επηρεαζόμενος μπορεί, μέσα σε περίοδο 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. Η απόφαση του Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου

και Χωρομετρίας κοινοποιείται γραπτώς στο πρόσωπο που υπέβαλε την ένσταση.

Αδικήματα.

40.-(1) Οποιοσδήποτε -

- (α) εσκεμμένα και παράνομα επεμβαίνει στην εφαρμογή σχεδίου αστικού αναδασμού μέσα σε περιοχή αναδασμού·
- (β) εσκεμμένα και παράνομα παρεμποδίζει οποιοδήποτε μέλος της Επιτροπής ή οποιοδήποτε πρόσωπο εξουσιοδοτημένο από αυτή ή οποιοδήποτε πρόσωπο διορισμένο για εκτέλεση οποιουδήποτε έργου με βάση τον παρόντα Νόμο·
- (γ) αρνείται ή παραλείπει να εμφανισθεί ή παράσχει 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.

(2) Οποιοσδήποτε παραβαίνει ή παραλείπει να συμμορφωθεί σε οποιαδήποτε διάταξη του Νόμου αυτού ή οποιουδήποτε Κανονισμού που έγινε με βάση τον Νόμο είναι ένοχος αδικήματος και υπόκειται σε φυλάκιση που δεν υπερβαίνει τους έξι μήνες ή 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 εξέτασης και αξιολόγησης εκδήλωσης ενδιαφέροντος για εφαρμογή σχεδίου αστικού αναδασμού σε ορισμένη περιοχή·
- (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 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·
- (ε) τις διαδικασίες εξέτασης των ενστάσεων που υποβάλλονται με βάση το Νόμο από τους

ιδιοκτήτες, τις αρχές τοπικής αυτοδιοίκησης ή οποιεσδήποτε 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.

Επικοινωνία με
ηλεκτρονικά μέσα.

158(Ι)/1999
99(Ι)/2014
28(Ι)/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.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

(άρθρο 26)

**ΑΡΧΕΣ ΠΟΥ ΔΙΕΠΟΝΤΑΙ ΚΑΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ
ΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΥΠΟΨΗ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΚΠΟΝΗΣΗ ΚΑΙ
ΕΚΤΕΛΕΣΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΝΑΔΙΑΝΟΜΗΣ**

1. Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των μετεχόντων 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 αναφέρονται ως «οικόπεδα»), 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, όπως έχει εκτιμηθεί σύμφωνα με το άρθρο 31, η οποία αντιστοιχεί με το ποσοστό συμμετοχής του στον συνεταιρισμό επί του συνόλου της αξίας όλων των προς αναδιανομή οικοπέδων:

Νοείται ότι αν το ποσοστό συμμετοχής ενός μέλους είναι μικρότερο του απαιτούμενου για την εξολοκλήρου παραχώρηση ενός οικοπέδου, το μέλος αυτό δύναται να ζητήσει από τον Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας -

- (α) είτε τη σε χρήμα αξία του ποσοστού 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 εξολοκλήρου ένα τουλάχιστον οικόπεδο· αν τελικά δεν επιτύχει την κατανομή ενός τουλάχιστον οικοπέδου, το μέλος αυτό δικαιούται τη σε χρήμα

αξία του ποσοστού του, αφού αφαιρεθούν οι αναλογούσες σε αυτό επιβαρύνσεις και δαπάνες εκτέλεσης του έργου.

3. Αν μετά την πρώτη κατανομή οικοπέδων παραμένει ακόμη αριθμός ακατανέμητων οικοπέδων, αυτά θα κατανέμονται στα μέλη που διαθέτουν τα μεγαλύτερα κατά σειρά υπόλοιπα, νοουμένου ότι είναι πρόθυμοι και καταβάλλουν την ανάλογη αξία 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, κ.ο.κ.

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 εξολοκλήρου ένα τουλάχιστον οικόπεδο:

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, θα παραχωρείται στη δεύτερη κατανομή κατά προτεραιότητα ένα τουλάχιστον οικόπεδο 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.

5. Κατ' εξαίρεση, σε μέλη των οποίων το ποσοστό συμμετοχής τους τελικά δεν επαρκεί να λάβουν εξολοκλήρου ένα τουλάχιστον οικόπεδο δύναται, κατά τη δεύτερη κατανομή να παραχωρείται κατά προτεραιότητα-

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

(i) μαζί διαθέτουν επαρκές ποσοστό για ένα οικόπεδο, 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 κατά ιδανικά μερίδια σε περισσότερα του ενός μέλη, νοουμένου ότι στο πολεοδομικό ρυμοτομικό σχέδιο προνοείται η ανάπτυξη του οικοπέδου 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 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 παραβιάζουν τα δικαιώματα άλλων μελών ή τη γενική φιλοσοφία του πολεοδομικού σχεδιασμού για την περιοχή.

8. Στο σχέδιο αναδιανομής κανένα οικοπέδο 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 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 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, 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. Το τροποποιημένο πολεοδομικό ρυμοτομικό σχέδιο θα τίθεται ενώπιον του Υπουργού, ο οποίος θα αποφασίζει οριστικά με βάση τις διατάξεις του εδαφίου (4) του άρθρου 22.