

**Έκθεση της Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Εσωτερικών για την πρόταση νόμου
«Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικός) Νόμος του 2021»**

Παρόντες:

Ελένη Μαύρου, πρόεδρος

Μαρίνος Σιζόπουλος

Γεώργιος Τ. Γεωργίου

Λίνος Παπαγιάννης

Ευανθία Σάββα

Μαρίνος Μουσιούπτας

Γιώργος Κάρουλλας

Μη μέλη της επιτροπής:

Ξένια Κωνσταντίνου

Αβέρωφ Νεοφύτου

Πανίκος Λεωνίδου

Νίκος Τορναρίτης

Παύλος Μυλωνάς

Η Κοινοβουλευτική Επιτροπή Εσωτερικών μελέτησε την πιο πάνω πρόταση νόμου, η οποία κατατέθηκε στη Βουλή από τους κ. Αβέρωφ Νεοφύτου και Νίκο Τορναρίτη εκ μέρους της κοινοβουλευτικής ομάδας του Δημοκρατικού Συναγερμού, σε τρεις συνεδρίες της, που πραγματοποιήθηκαν στις 22 Φεβρουαρίου, στις 29 Μαρτίου και στις 5 Απριλίου 2021. Στις συνεδρίες της επιτροπής κλήθηκαν και παρευρέθηκαν εκπρόσωποι της Ιεράς Αρχιεπισκοπής Κύπρου, του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως του Υπουργείου Εσωτερικών, της Νομικής Υπηρεσίας της Δημοκρατίας, ο δήμαρχος Λευκωσίας, εκπρόσωποι της Ένωσης Δήμων Κύπρου, του Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου (ΕΤΕΚ) και του Διεθνούς Συμβουλίου Μνημείων και Χώρων (ICOMOS) - Τμήμα Κύπρου.

Σημειώνεται ότι στο στάδιο της συζήτησης παρευρέθηκαν το μέλος της επιτροπής κ. Ανδρέας Κυπριανού, καθώς και οι κ. Χαράλαμπος Θεοπέμπτου και Γιώργος Περδίκης.

Σημειώνεται επίσης ότι η επιτροπή μελέτησε την πρόταση νόμου κατά προτεραιότητα, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κανονισμού 40Α του Κανονισμού της Βουλής των Αντιπροσώπων, για λόγους που προκύπτουν από τους σκοπούς των

προτεινόμενων νομοθετικών ρυθμίσεων, καθώς και λόγω έλλειψης χρόνου προς ολοκλήρωση της προβλεπόμενης διαδικασίας συζήτησης σύμφωνα με τα προαπαιτούμενα στον Κανονισμό της Βουλής ενόψει της διακοπής των εργασιών της Βουλής για τις επερχόμενες βουλευτικές εκλογές.

Σκοπός του νόμου που προτείνεται είναι η τροποποίηση του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, ώστε μεταξύ άλλων να ενδυναμωθεί το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο σε σχέση με πρόσωπα τα οποία με ενέργειες ή παραλείψεις τους παραβιάζουν όρους και περιορισμούς ισχυόντων διαταγμάτων διατήρησης με την παροχή εξουσίας στην πολεοδομική αρχή να επιβάλλει στους ιδιοκτήτες διατηρητέων οικοδομών διοικητικά πρόστιμα και να απαιτεί την επαναφορά των πραγμάτων στην προτέρα τους κατάσταση.

Ειδικότερα, με την προτεινόμενη νομοθεσία, όπως αυτή αρχικά κατατέθηκε στη Βουλή, προβλέπονται μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:

1. Σε περίπτωση εκτέλεσης έργων παρά τους επιβληθέντες σε διάταγμα διατήρησης όρους και περιορισμούς, ο ιδιοκτήτης διατηρητέας οικοδομής και/ή ομάδας οικοδομών θα υπόκειται σε διοικητικό πρόστιμο που δε θα υπερβαίνει τις είκοσι χιλιάδες ευρώ (€20.000).
2. Σε περίπτωση κατεδάφισης διατηρητέας οικοδομής και/ή ομάδας οικοδομών με την ανοχή ή κατόπιν συναίνεσης του ιδιοκτήτη ή σε περίπτωση κατάρρευσης αυτών λόγω μη επίδειξης της προσήκουσας επιμέλειας ως αποτέλεσμα μη συντήρησης ή κακοτεχνιών ή δυσμενών κλιματολογικών συνθηκών, εξαιρουμένης της φυσικής καταστροφής, ο ιδιοκτήτης θα υπόκειται σε διοικητικό πρόστιμο που δε θα υπερβαίνει την εκτιμημένη από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας αξία ή τις πενήντα χιλιάδες ευρώ (€50.000) για κάθε οικοδομή, οποιοδήποτε των δύο ποσών είναι μεγαλύτερο.

Περαιτέρω, προτείνεται η εισαγωγή ρύθμισης σύμφωνα με την οποία, σε

περίπτωση κατεδάφισης οικοδομής και/ή ομάδας οικοδομών κατά παράβαση διατάγματος διατήρησης, η πολεοδομική αρχή έχει την εξουσία να απαιτεί την επαναφορά αυτών στην προτέρα τους μορφή με τη χρήση υλικών της ίδιας μορφής και ποιότητας με τα υλικά της κατεδαφισθείσας οικοδομής και με την ίδια τεχνοτροπία κατασκευής. Επιπροσθέτως, σε περίπτωση που η ίδια η πολεοδομική αρχή προχωρεί σε εργασίες επαναφοράς, παρέχεται η εξουσία λήψης δικαστικών μέτρων εναντίον του παρανομήσαντος, προς είσπραξη του ποσού που απαιτήθηκε για τον ως άνω σκοπό ως αστικού χρέους οφειλομένου στη Δημοκρατία.

Σύμφωνα με τους εισηγητές της πρότασης νόμου, καθώς και την αιτιολογική έκθεση που τη συνοδεύει, όπως έχει διαφανεί, ιδιοκτήτες διατηρητέων οικοδομών είτε επιδεικνύουν μη προσήκουσα επιμέλεια σε σχέση με την ανάγκη αυτές να συντηρούνται επαρκώς με αποτέλεσμα την κατάρρευσή τους είτε επιτρέπουν είτε προβαίνουν οι ίδιοι σε κατεδάφισή τους κατά παράβαση όρων και περιορισμών των σχετικών διαταγμάτων, χωρίς η διοίκηση να έχει ουσιαστικές εκ της ειδικής πολεοδομικής νομοθεσίας πηγάζουσες εξουσίες επιβολής διοικητικών προστίμων και/ή λήψης άλλων μέτρων πέραν των γενικών διατάξεων για την έκδοση απαγορευτικών διαταγμάτων και της ποινικής υπόστασης τέτοιων ενεργειών.

Σημειώνεται ότι στο πλαίσιο της μελέτης της υπό αναφορά πρότασης νόμου από την επιτροπή εξετάστηκε παράλληλα και συναφές θέμα, το οποίο ενεγράφη για αυτεπάγγελτη εξέταση από την ίδια, με τον τίτλο «Η κατεδάφιση διατηρητέων κτιρίων στην παλιά πόλη της Λευκωσίας και τα προβλήματα που δημιουργούνται». Συναφώς, στο πλαίσιο αυτό η επιτροπή είχε την ευκαιρία να ενημερωθεί πληρέστερα από τους αρμοδίους για ζητήματα που άπτονται της εφαρμογής της υπό τροποποίηση βασικής νομοθεσίας.

Ο δήμαρχος Λευκωσίας συμφώνησε με τις προτεινόμενες με την πρόταση νόμου

ρυθμίσεις και παράλληλα υπέβαλε συγκεκριμένες εισηγήσεις για τροποποίηση της ισχύουσας νομοθεσίας, οι οποίες αφορούν μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:

1. Την εγγραφή οποιουδήποτε ποσού δαπανάται από την πολεοδομική αρχή με σκοπό την επαναφορά κατεδαφισθείσας διατηρητέας οικοδομής στην προτέρα της κατάσταση ως επιβάρυνσης επί της εν λόγω ακίνητης ιδιοκτησίας.
2. Την ανάγκη αξιοποίησης από την πολεοδομική αρχή των κινήτρων που παρέχονται για τη συντήρηση των διατηρητέων οικοδομών.
3. Την επίδοση ειδοποίησης επιβολής και την επιβολή διοικητικού προστίμου σε οποιοδήποτε πρόσωπο πέραν του ιδιοκτήτη το οποίο προβαίνει, ενεργεί ή επιτρέπει την κατεδάφιση διατηρητέας οικοδομής.
4. Την απόδοση ποινικής ευθύνης στον εργολάβο ή στον επιβλέποντα μηχανικό σε περίπτωση κατεδάφισης διατηρητέας οικοδομής.
5. Την ανάγκη θέσπισης αυτόφωρου ποινικού αδικήματος για την κατεδάφιση διατηρητέων οικοδομών.
6. Τη θεσμοθέτηση της υποχρέωσης έκδοσης ανά πέντε (5) χρόνια πιστοποιητικού για τη στατική επάρκεια και την πολεοδομική καταλληλότητα των διατηρητέων οικοδομών ύστερα από επιθεώρησή τους από αδειούχο αρχιτέκτονα ή πολιτικό μηχανικό.
7. Την παροχή επιχορηγήσεων ή άλλων οικονομικών κινήτρων στους ιδιοκτήτες διατηρητέων οικοδομών για την επιδιόρθωση και συντήρησή τους.
8. Την παροχή των αναγκαίων οικονομικών πόρων στις τοπικές αρχές για την άσκηση των προβλεπόμενων αρμοδιοτήτων τους όσον αφορά τις διατηρητέες οικοδομές και τη στελέχωση αυτών με επιπρόσθετο προσωπικό για σκοπούς επιθεώρησης της κατάστασης των διατηρητέων οικοδομών.

Ο εκπρόσωπος του ΕΤΕΚ κατέθεσε ενώπιον της επιτροπής υπόμνημα στο οποίο

περιλαμβάνονται ορισμένες εισηγήσεις, για να εισαχθούν στην ισχύουσα νομοθεσία οι αναγκαίες ρυθμίσεις, ώστε μεταξύ άλλων να επενεχθούν τα ακόλουθα:

1. Επιτάχυνση των διαδικασιών αδειοδότησης των αναπτύξεων και δη της έκδοσης αδειών για αποκατάσταση των διατηρητέων οικοδομών.
2. Αξιοποίηση της τεχνογνωσίας ατόμων από τον ιδιωτικό τομέα και από την επιστημονική και πανεπιστημιακή κοινότητα.
3. Καταγραφή της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και δημιουργία ηλεκτρονικής ταυτότητας για κάθε κτίριο ή μνημείο.
4. Αξιοποίηση του κινήτρου της μεταφοράς συντελεστή δόμησης για την κάλυψη των εξόδων αποκατάστασης των διατηρητέων οικοδομών και δημιουργία ειδικού ταμείου για την κάλυψη των εξόδων των αρμόδιων αρχών για τη διεκπεραίωση επιδιορθωτικών εργασιών.
5. Παροχή επιπρόσθετων κινήτρων, ήτοι της επιχορήγησης των υπηρεσιών ετοιμασίας των απαιτούμενων μελετών και αρχιτεκτονικών σχεδίων, καθώς και φοροαπαλλαγών ή/και χορηγιών ανάλογα με τη σκοπούμενη χρήση της οικοδομής.
6. Εφαρμογή αντίστοιχων προνοιών με αυτές που προβλέπονται στον περί Εισπράξεως Φόρων Νόμο, ήτοι ρυθμίσεων για κατάσχεση και δέσμευση ποσών που βρίσκονται σε τραπεζικό λογαριασμό, καθώς και δέσμευση άλλης κινητής περιουσίας και εγγραφή εμπράγματος βάρους σε ακίνητη ιδιοκτησία για οφειλόμενο φόρο.

Η εκπρόσωπος του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως του Υπουργείου Εσωτερικών εξέφρασε τη συμφωνία του εν λόγω υπουργείου με τους σκοπούς και τις επιδιώξεις του προτεινόμενου νόμου και υπέβαλε εισηγήσεις αναφορικά με επιμέρους πρόνοιες αυτού.

Υπό το φως των πιο πάνω, η επιτροπή, αφού έλαβε υπόψη όλα όσα τέθηκαν

ενώπιόν της, αποφάσισε να επιφέρει τροποποιήσεις στο κείμενο της πρότασης νόμου, ώστε να διαλαμβάνει μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:

1. Μείωση του ύψους του διοικητικού προστίμου που θα δύναται να επιβάλει η πολεοδομική αρχή, σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης οικοδομής και/ή ομάδας οικοδομών δεν έχει επιδείξει την προσήκουσα επιμέλεια για τη διατήρηση και/ή συντήρηση της οικοδομής και/ή της ομάδας οικοδομών, με συνέπεια η εν λόγω οικοδομή και/ή ομάδα οικοδομών να καταρρεύσει, από πενήντα χιλιάδες ευρώ (€50.000) σε δέκα χιλιάδες ευρώ (€10.000).
2. Απάλειψη της πρόνοιας σύμφωνα με την οποία η πολεοδομική αρχή, σε περίπτωση που προχωρεί σε επιβολή διοικητικού προστίμου, λαμβάνει υπόψη τυχόν ανάληψη δέσμευσης έναντί της, προς αποκατάσταση της προσγενόμενης βλάβης.
3. Απάλειψη της πρόνοιας που προβλέπει ότι ο Υπουργός Εσωτερικών θα καθορίζει με την έκδοση εγκυκλίου τα κριτήρια τα οποία θα δύναται να λαμβάνονται υπόψη κατά την επιβολή διοικητικού πρόστιμου.
4. Αύξηση του ανώτατου ορίου ποινής φυλάκισης και/ή προστίμου στο οποίο θα υπόκειται πρόσωπο το οποίο ενεργεί κατά παράβαση εκδοθέντος διατάγματος διατήρησης και/ή επιδοθείσας ειδοποίησης επιβολής δυνάμει των διατάξεων της υπό τροποποίηση βασικής νομοθεσίας από ένα έτος και είκοσι χιλιάδες ευρώ (€20.000) σε τρία έτη και εκατό χιλιάδες ευρώ (€100.000), αντίστοιχα.

Η Κοινοβουλευτική Επιτροπή Εσωτερικών, λαμβάνοντας υπόψη όλα όσα τέθηκαν ενώπιόν της, κατέληξε στις ακόλουθες θέσεις:

1. Η πρόεδρος και τα μέλη της επιτροπής βουλευτές των κοινοβουλευτικών ομάδων ΑΚΕΛ-Αριστερά-Νέες Δυνάμεις και του Δημοκρατικού Κόμματος, καθώς και το μέλος της επιτροπής βουλευτής του Κινήματος Σοσιαλδημοκρατών ΕΔΕΚ, το μέλος της βουλευτής του Εθνικού Λαϊκού Μετώπου και το μέλος της βουλευτής της

Συνεργασίας Δημοκρατικών Δυνάμεων επιφυλάχθηκαν να τοποθετηθούν κατά τη συζήτηση της πρότασης νόμου στην ολομέλεια του σώματος.

2. Τα μέλη της επιτροπής βουλευτές της κοινοβουλευτικής ομάδας του Δημοκρατικού Συναγερμού τάχθηκαν υπέρ της ψήφισης της πρότασης νόμου σε νόμο.

Στη βάση των πιο πάνω τοποθετήσεων, η Κοινοβουλευτική Επιτροπή Εσωτερικών υποβάλλει με την παρούσα έκθεσή της την υπό αναφορά πρόταση νόμου στην ολομέλεια του σώματος για τη λήψη τελικής απόφασης.

12 Απριλίου 2021

Αρ. Φακ.: 23.02.062.025-2021

ΔΠ/ΝΧ