

ΚΥΠΡΙΑΚΗ



ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Αρ.φак.:13.ΓΕΝ
Αρ.τηλ.:22409519
Αρ.φαξ.:22409598

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ
ΛΕΥΚΩΣΙΑ

1 Δεκεμβρίου 2010

Επαρχιακούς Λειτουργούς Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας,
Πάφου, Αμμοχώστου Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ: Πολεοδομικές Οδηγίες 1 μέχρι 4 (με βάση τις αποφάσεις της Μ.Ε.Π.Α.).

Αναφέρομαι στο πιο πάνω θέμα και συνημμένα σας αποστέλλω τέσσερις Πολεοδομικές Οδηγίες, το περιεχόμενο των οποίων πρέπει να ακολουθείται κατά την άσκηση πολεοδομικού ελέγχου της ανάπτυξης, ώστε να διασφαλίζεται ομοιόμορφος χειρισμός από όλες τις Πολεοδομικές Αρχές του Τμήματος. Σημειώνεται ότι, οι πιο πάνω Πολεοδομικές Οδηγίες έχουν συζητηθεί στις κατά καιρούς συνεδρίες της Μόνιμης Επιτροπής των Πολεοδομικών Αρχών (ΜΕΠΑ), η οποία συγκαλείται από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως για συντονισμένη εφαρμογή του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, βάσει των προνοιών της παραγράφου 5(4) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Εκχώρηση Εξουσιών) Διατάγματος (Κ.Δ.Π. 454/2007) και της Εγκυκλίου 4/2006 του Υπουργού Εσωτερικών. Περαιτέρω διευκρινίζεται ότι, οι πρόνοιες των υπόλοιπων τεσσάρων Πολεοδομικών Οδηγιών που είχαν αρχικά ετοιμαστεί, ενσωματώνονται στις νέες Γενικές Πρόνοιες (Παραρτήματα) των Τοπικών Σχεδίων και σε σχετικές Εντολές. Το πιο πάνω θέμα έχει συζητηθεί στην τελευταία συνεδρία της Μ.Ε.Π.Α. ημερομηνίας 12 Νοεμβρίου 2010 (η προς εσάς επιστολή με αρ. φак. 13.ΓΕΝ, ημερομηνίας 29 Νοεμβρίου 2010 με την οποία στάληκαν τα πρακτικά της συνεδρίας είναι σχετική).

(Υπ.) ΧΡ. ΚΤΩΡΙΔΗΣ
(Χριστόδουλος Κτωρίδης)
Διευθυντής
Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

Κοιν.
Πρόεδρο Ε.Τ.Ε.Κ.
Γενικό Διευθυντή Υπουργείου Εσωτερικών
Δημοτικούς Μηχανικούς Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας, Πάφου
Προϊστάμενο Τομέα Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Μελετών

10/13ΓΕΝΕΠΚΥΚΛΙΟΣΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣΟΔΗΓΙΕΣ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΔΗΓΙΑ 1

ΥΠΟΔΕΙΞΗ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΠΡΑΣΙΝΟΥ ΚΑΤΑ ΜΗΚΟΣ ΑΡΓΑΚΙΩΝ, ΧΕΙΜΑΡΡΩΝ

Σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 3.1(γ) των Γενικών Προνοιών (Παράρτημα Β των Τοπικών Σχεδίων), η Πολεοδομική Αρχή δύναται να απαιτήσει την παραχώρηση προς το δημόσιο γης από την προς ανάπτυξη ιδιοκτησία για τη διεύρυνση ποταμών, αργακιών, ρυακιών και χειμάρρων όπου απαιτείται για σκοπούς αποχέτευσης των νερών της βροχής ή και για προστασία των πρηνών και του περιβάλλοντος χώρου.

Ως εκ τούτου, η Πολεοδομική Αρχή έχει τη δυνατότητα να επιβάλλει την παραχώρηση δημόσιου χώρου πρασίνου σε περιπτώσεις που το κρίνει αναγκαίο για σκοπούς προστασίας του αργακιού ή των χειμάρρων.

Σε περιπτώσεις όπου η ύπαρξη φυσικών αργακιών και φυσικού περιβάλλοντος είναι ποιοτικά αξιόλογη, επιβάλλεται όπως η παραχώρηση του πρασίνου ή σημαντικού ποσοστού που απαιτείται με το Σχέδιο Ανάπτυξης, εξασφαλίζεται κατά μήκος των αργακιών προς ενδυνάμωση του φυσικού αυτού δεδομένου.

Ωστόσο σε περιπτώσεις που η ροή αργακιών διαμέσου τεμαχίου δεν αποτελεί αξιόλογο φυσικό δεδομένο που να απαιτεί ποιοτική αναβάθμισή του, η χωροθέτηση του πρασίνου να επιδιώκεται σε συγκεκριμένο διαφορετικό χώρο, κατά τρόπο που να δημιουργούνται προϋποθέσεις για τη δημιουργία συμπαγών χώρων δημοσίου πρασίνου.

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΔΗΓΙΑ 2

ΟΙΚΟΠΕΔΟΠΟΙΗΣΗ ΤΕΜΑΧΙΩΝ ΓΙΑ ΔΙΑΣΦΑΛΙΣΗ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

Σύμφωνα με τις πρόνοιες των Σχεδίων Ανάπτυξης, ανάπτυξη θα επιτρέπεται εφόσον εκτελείται σε τεμάχιο διαμέσου του οποίου έχουν διασφαλιστεί οι απαραίτητες συνθήκες ανάπτυξης της περιοχής στην οποία βρίσκεται (το απαραίτητο οδικό δίκτυο, χώροι πρασίνου και άλλοι αναγκαίοι δημόσιοι χώροι). Για τη διασφάλιση των συνθηκών αυτών, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την οικοπεδοποίηση του τεμαχίου πριν από την περαιτέρω ανάπτυξή του, εκτός περιπτώσεων στις οποίες οι ανωτέρω συνθήκες έχουν ήδη διασφαλιστεί, ή δεν απαιτούνται, ή όταν στην αίτηση που υποβάλλεται για χορήγηση πολεοδομικής άδειας προνοούνται τα στοιχεία που απαιτούνται για τη διασφάλιση των συνθηκών ανάπτυξης της περιοχής ή σε ειδικές περιπτώσεις όπου υπάρχει εξ' αντικειμένου δυσκολία.

Επειδή κατά καιρούς το θέμα αυτό αποτελεί το αντικείμενο καταχώρησης Προσφυγών στο Ανώτατο Δικαστήριο από αιτητές, σε περιπτώσεις στις οποίες για την ανάπτυξη τεμαχίου απαιτείται διάνοιξη οδικού δικτύου ή και παραχώρηση δημοσίου πρασίνου, όταν θα υποβάλλεται αίτηση για την οικοδομική ανάπτυξη ενός τεμαχίου (που δεν είναι εγγεγραμμένο ως οικόπεδο στον τίτλο ιδιοκτησίας), θα απαιτείται παράλληλα σ' όλες τις περιπτώσεις και η υποβολή αίτησης για οικοπεδοποίηση του τεμαχίου, ώστε στην άδεια οικοπεδοποίησης που θα χορηγείται παράλληλα με την άδεια για οικοδομική ανάπτυξη να τίθενται και να είναι νόμιμοι οι σχετικοί όροι για τη διασφάλιση της αναγκαίας δημόσιας υποδομής. Επίσης, θα τίθεται ειδικός όρος τόσο στην πολεοδομική άδεια της ανάπτυξης (οικοδομής) όσο και στην άδεια οικοδομής που θα ακολουθήσει, ο οποίος θα προνοεί ότι, δεν θα τεθεί σε χρήση η οικοδομή ή ακόμη ότι δεν θα εκδίδεται πιστοποιητικό τελικής έγκρισης για την οικοδομή πριν εκδοθεί προηγούμενα τέτοιο για την οικοπεδοποίηση.

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΔΗΓΙΑ 3

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΞΑΓΟΡΑΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΧΩΡΟΥ ΠΡΑΣΙΝΟΥ ΣΤΑ ΠΛΑΙΣΙΑ ΑΙΤΗΣΗΣ ΓΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΕΜΑΧΙΟΥ

Κατά τη διαδικασία μελέτης αίτησης για Πολεοδομική άδεια προκύπτει σε πολλές περιπτώσεις (όταν το εμβαδόν για δημόσιο πράσινο είναι της τάξης των 500 τ.μ.) και θέμα εξαγοράς χώρου πρασίνου σύμφωνα με την σχετική Εντολή του Υπουργού.

Και επειδή καθίσταται σε τέτοιες περιπτώσεις η όλη διαδικασία έκδοσης πολεοδομικής άδειας πολύ χρονοβόρα διαδικασία και εκφεύγει ουσιαστικά από το βασικό ρόλο της, θα πρέπει να ακολουθείται διαδικασία ανεξαρτητοποίησης της διαδικασίας εξαγοράς του χώρου πρασίνου από εκείνη της κανονικής πολεοδομικής αίτησης για ανάπτυξη.

Δηλαδή σε περιπτώσεις αιτήσεων για χορήγηση πολεοδομικής άδειας στις οποίες πρόκειται να προωθηθεί η εξαγορά του απαιτούμενου δημόσιου χώρου πρασίνου, θα επιβάλλεται ως όρος σε πρώτη φάση το δημόσιο πράσινο που απαιτείται στην πολεοδομική άδεια που θα χορηγείται, με συγκεκριμένο σχέδιο με χωροθετημένο επ' αυτού το πράσινο και μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας εξαγοράς, ο αιτητής θα επανέρχεται στην Πολεοδομική Αρχή με υποβολή αίτησης για τροποποίηση της χορηγηθείσας πολεοδομικής άδειας (έγκριση τροποποιημένου όρου και σχεδίου). Στη Γνωστοποίηση της απόφασης της Πολεοδομικής Αρχής και στο τέλος των όρων της άδειας θα τίθεται σημείωση ότι η Πολεοδομική Αρχή θα μπορούσε να εξετάσει την προώθηση αιτήματος για την εξαγορά πρασίνου εφόσον υποβληθεί σχετική αίτηση για τροποποίηση του όρου.

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΔΗΓΙΑ 4/2008

ΣΕ ΠΟΙΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ Η ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΡΧΗ ΘΑ ΠΡΟΧΩΡΕΙ ΣΤΗΝ ΑΠΟΡΡΙΨΗ ΑΙΤΗΣΕΩΝ

1. ΑΠΟΡΡΙΨΗ ΧΩΡΙΣ ΠΡΟΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ

(α) Αιτήσεις που συγκρούονται με βασικές πρόνοιες της νομοθεσίας:

- i. σοβαρή υπέρβαση των συντελεστών ανάπτυξης,
- ii. μη ικανοποιητική και κατάλληλη προσπέλαση για τον σκοπό της προτεινόμενης ανάπτυξης,
- iii. προτεινόμενη χρήση μη συμβατή με τα Σχέδια Ανάπτυξης,
- iv. όταν απαιτούνται σημαντικές τροποποιήσεις για να μπορεί η ανάπτυξη να είναι συμβατή με όλες τις πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης,
- v. μη ύπαρξη κατάλληλης υδροδότησης της ανάπτυξης.

(β) Όταν στο τεμάχιο της αίτησης το οποίο ανήκει αποκλειστικά σε ένα ιδιοκτήτη, υπάρχουν άλλες αναπτύξεις μεγάλης έκτασης και έντασης, μη εξουσιοδοτημένες με αναγκαία άδεια, οι οποίες συγκρούονται με τις πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης και επηρεάζουν αρνητικά τις ανέσεις της περιοχής.

(γ) Όταν οι αιτήσεις είναι ατελείς:

- i. με σοβαρές σχεδιαστικές ή άλλες ελλείψεις και δεν περιέχουν όλα τα απαραίτητα στοιχεία που απαιτούνται με βάση το έντυπο αίτησης και την Εγκύκλιο 1/2008, με αποτέλεσμα η μελέτη τους να μην είναι δυνατή,

(δ) Όταν ζητούνται με τη γνωστοποίηση λήψης συμπληρωματικά στοιχεία και σχέδια και αυτά δεν υποβάλλονται σε εύλογο χρόνο.

2. ΑΠΟΡΡΙΨΗ ΜΕ ΠΡΟΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ

(α) Θα αποστέλλεται ειδοποίηση στις περιπτώσεις που η θετική αντιμετώπιση της αίτησης είναι δυνατή με την υποβολή τροποποιημένων ή συμπληρωματικών σχεδίων και στοιχείων, με τρόπο ώστε να μην διαφοροποιείται ουσιαδώς η αρχική ανάπτυξη και που μπορούν αυτές οι διορθώσεις σε μικρό χρονικό διάστημα να ετοιμαστούν.

Επίσης ειδοποίηση θα δίδεται σε περιπτώσεις που απαιτείται η διασφάλιση των απαραίτητων συνθηκών ανάπτυξης της περιοχής (απαραίτητο οδικό δίκτυο, χώροι πρασίνου και άλλοι αναγκαίοι χώροι) που μπορούν να διασφαλιστούν με την υποβολή τροποποιημένων σχεδίων.

(β) Θα δίδεται μια φορά μόνο προειδοποίηση με την οποία θα ζητείται η υποβολή τροποποιημένων ή συμπληρωματικών σχεδίων και στοιχείων. Αν ο αιτητής/ μελετητής δεν ανταποκριθεί ή σε περίπτωση που με την υποβολή νέων στοιχείων δεν αίρονται όλες οι παρατηρήσεις που γνωστοποιήθηκαν ή παρουσιάζονται νέες παρατηρήσεις, η Πολεοδομική Αρχή θα προχωρήσει στη λήψη απόφασης με βάση τα στοιχεία και σχέδια που έχει ενώπιόν της χωρίς άλλη προειδοποίηση.