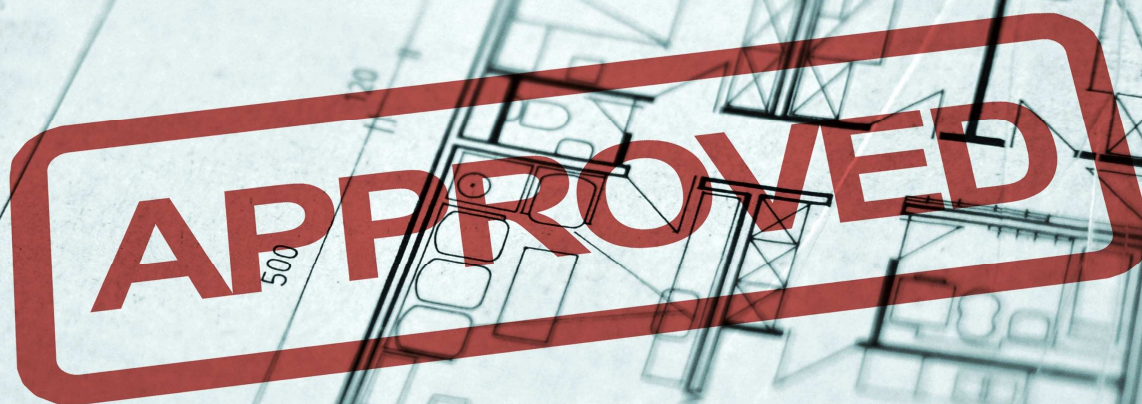


Η ΣΗΜΑΣΙΑ ΤΗΡΗΣΗΣ ΤΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΟΡΩΝ



Ηρακλής Αχνιώτης Α.Λ.Π.
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ
Οκτώβριος 2018

1



2

ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

- Ο Έλεγχος και η καθοδήγηση/ρύθμιση της ανάπτυξης ασκείται μέσω της **διαδικασίας Ελέγχου Πολεοδομικών Αιτήσεων**, ως καθορίζεται με βάση τον **Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο Ν. 90/1972**, τις μεταγενέστερες δημοσιευμένες τροποποιήσεις του και τους σχετικούς Κανονισμούς που τον πλαισιώνουν.

3

ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

- Για να καταλήξει σε απόφαση η Πολεοδομική Αρχή δυνάμει του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, λαμβάνει υπόψη τις πρόνοιες του εφαρμοστέου σε εκάστη περίπτωση Σχεδίου Ανάπτυξης (Τοπικά Σχέδια, Σχέδια Περιοχής και Δήλωση Πολιτικής) καθώς και οποιοδήποτε άλλο ουσιώδη παράγοντα.

4

Πρόνοια στη Νομοθεσία για επιβολή όρων

- **Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος (Άρθρο 25)**

► Με βάση το Άρθρο 25 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, η Πολεοδομική Αρχή **δύναται να χορηγήσει Πολεοδομική Άδεια επιβάλλοντας όρους, οι οποίοι αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα της.**

- **Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμος (Άρθρο 9)**

5

Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος (Άρθρο 25)

- Η Πολεοδομική Αρχή δύναται να αρνηθεί τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για οποιανδήποτε ανάπτυξη ή να χορηγήσει άδεια με ή χωρίς όρους

6

Άρθρο 25(2) – Ν90/72

- Όταν χορηγείται πολεοδομική άδεια υπό όρους, οι όροι αυτοί θεωρούνται αναπόσπαστο μέρος της εν λόγω πολεοδομικής άδειας η εκτελεσθείσα δε ανάπτυξη θεωρείται ως μη αποτελούσα ανάπτυξη για την οποία έχει χορηγηθεί πολεοδομική άδεια εκτός εάν οι όροι αυτοί υλοποιηθούν

7



ΣΤΟΧΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΟΡΩΝ

► Οι πολεοδομικοί όροι που τίθενται σε κάθε χορηγούμενη πολεοδομική άδεια έχουν ως στόχο:

-να **προδιαγράψουν με σαφήνεια την εγκριθείσα ανάπτυξη** συμπεριλαμβανομένων των χαρακτηριστικών και παραμέτρων της,

-να **καταγράψουν σαφείς πληροφορίες σε σχέση με τις τυχόν προϋποθέσεις και δεσμεύσεις** που έχουν αξιολογηθεί από την Πολεοδομική Αρχή ως απαραίτητες πριν να τεθεί σε λειτουργία η ανάπτυξη

-να **αποφευχθούν τυχόν δυσμενείς επιπτώσεις / συνέπειες** που θέτουν σε κίνδυνο το δημόσιο, ευρύτερο συμφέρον.

8

Κατηγοριοποίηση Πολεοδομικών Όρων

- Διάρκεια ισχύος άδειας
- Εξουσιοδοτούμενη χρήση και χαρακτηριστικά ανάπτυξης
- Διαφυλαχθέντα θέματα (για διευθέτηση θεμάτων πριν την υποβολή αίτησης για άδεια οικοδομής)
- Δομικά υλικά κατασκευής
- Προδιαγραφές /παραχωρήσεις /κατασκευές υποδομών
- Τερματισμός χρήσης
- Αφαίρεση οικοδομών/έργων
- Εξειδικευμένοι όροι (π.χ. για λατομικές αναπτύξεις, για διαχωρισμούς οικοπέδων, για παραδοσιακές οικοδομές, για εγγραφή δεσμεύσεων επί του τίτλου ιδιοκτησίας κ.λπ.)

9



ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ/ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ

- 1/2
- Οι όροι που επιβάλλονται να επιβάλει η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να αφορούν:

(α) τη **ρύθμιση της ανάπτυξης** ή την **επιβολή υποχρέωσης για εκτέλεση κατάλληλων έργων** που κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής θεωρείται σκόπιμο να συνυπάρχουν με την εξουσιοδοτηθείσα ανάπτυξη

(β) την **επιβολή υποχρέωσης για αφαίρεση/ κατεδάφιση** αυθαίρετων οικοδομών ή/και έργων,

(γ) την **υποχρέωση τερματισμού** οποιασδήποτε χρήσης στη **λήξη του χρονικού διαστήματος** που έχει ορισθεί

(δ) την εκτέλεση έργων για **επαναφορά στην αρχική κατάσταση** της ακίνητης ιδιοκτησίας

10



ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ/ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ

2/2

(ε) **αντισταθμιστικούς όρους/ μέτρα** για επιβολή υποχρέωσης κατασκευής/ συντήρησης υποδομών

(στ) **όρους συμμόρφωσης πριν την έναρξη** της ανάπτυξης ή **διαφυλαχθέντα θέματα** πριν την κατάθεση αίτησης Άδειας Οικοδομής/ έκδοση Άδειας Οικοδομής

(ζ) **τεθείσες προϋποθέσεις αρμόδιων Τμημάτων/Διαβουλευτών**

(η) όρους σχετικούς με τη **Διάρκεια Ισχύος της Άδειας** και τις δυνατότητες ανανέωσης

11

Σημειώσεις/Διευκρινίσεις

- Συνοδευτικά των πολεοδομικών όρων είναι δυνατό να τεθούν και Σημειώσεις (π.χ. προς την Αρμόδια Αρχή ή τον Αιτητή) διευκρινιστικού / επεξηγηματικού χαρακτήρα):

«Επισύρετε η προσοχή σας στην τήρηση του όρου 501. Παράλειψη συμμόρφωσης με το περιεχόμενο του καθιστά την πολεοδομική άδεια ανενεργό»

«Επισύρετε η προσοχή σας στην τήρηση του όρου 502 (Διαφυλαχθέν θέμα). Για απαλλαγή του όρου αυτού απαιτείται η υποβολή αίτησης στην Πολεοδομική Αρχή»

12

Πολεοδομικοί όροι...

- Πανάκεια;
- Επιλύουν όλα τα προβλήματα;
- Προλαμβάνουν ανεπιθύμητες καταστάσεις;
- Συντείνουν στην δημιουργία καλύτερου περιβάλλοντος;
- Συνδράμουν στους σκοπούς και επιδιώξεις της Πολεοδομίας;



Συνήθη προβλήματα

- Ελλιπής κατανόηση όρων και προϋποθέσεων
- Μη συμμόρφωση με το περιεχόμενο των όρων και προϋποθέσεων (π.χ. έναρξη εργασιών πριν την έκδοση της άδειας οικοδομής)
- Μερική υλοποίηση πολεοδομικών όρων (π.χ. παράλειψη ικανοποίησης κάποιων ουσιαστικών προϋποθέσεων πριν την έναρξη εργασιών υλοποίησης της ανάπτυξης)
- Αδράνεια στην προώθηση υλοποίησης της εξουσιοδοτηθείσας ανάπτυξης και εκπνοή του χρόνου ισχύος άδειας χωρίς τη δυνατότητα ανανέωσης

Τι χρειάζεται να γνωρίζουμε...

- Η εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας δεν είναι το τέλος της διαδικασίας ανάπτυξης (και της συνεργασίας μας/αναγκαίας επαφής μας με τις αδειοδοτούσες αρχές) αλλά ένα ενδιάμεσο στάδιο
- Επιβάλλεται η προσεκτική μελέτη και πλήρης κατανόηση των όρων και προϋποθέσεων που συνοδεύουν μια άδεια
- Αναγκαιότητα τήρησης/δυνατότητα απαλλαγής ή τροποποίησης πολεοδομικών όρων
- Συνέπειες αποτυχίας συμμόρφωσης με πρόνοιες πολεοδομικών όρων

15

Πιστοποιητικό Έγκρισης 1/2

(Άρθρο 10 – περί Ρύθμισης Οδών και Οικοδομών Νόμου)

- (10.1) Κανένα πρόσωπο δεν κατέχει ή χρησιμοποιεί, ή ενεργεί όπως οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο κατέχει ή χρησιμοποιεί, ή επιτρέπει ή ανέχεται οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο να κατέχει ή να χρησιμοποιεί οποιαδήποτε οικοδομή, εκτός αν και μέχρις ότου εκδοθεί πιστοποιητικό έγκρισης από την αρμόδια αρχή σε σχέση με αυτή, ανεξάρτητα αν χορηγήθηκε άδεια για τέτοια οικοδομή δυνάμει του άρθρου 3.

16

Πιστοποιητικό Έγκρισης

2/2

(Άρθρο 10 – περί Ρύθμισης Οδών και Οικοδομών Νόμου)

- (10.2) Ο κάτοχος άδειας, όχι αργότερα από είκοσι και μιας ημερών από τη συμπλήρωση της εργασίας ή θέματος σε σχέση με την οποία η άδεια χορηγήθηκε δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 3, γνωστοποιεί στην αρμόδια αρχή την τέτοια συμπλήρωση και η αρχή αυτή, αν ικανοποιείται ότι η εργασία ή το θέμα συμπληρώθηκε κανονικά σύμφωνα με την άδεια, παρέχει στον κάτοχο πιστοποιητικό έγκρισης της εργασίας ή του άλλου θέματος σε σχέση με την οποία χορηγήθηκε η άδεια.

17

Πολεοδομική Άδεια

- Η ανάπτυξη να μην τεθεί σε χρήση εκτός εάν εκτελεστούν όλοι οι όροι της παρούσας άδειας



Κατανοώντας τη σημασία τήρησης των Πολεοδομικών Όρων

- Μέσα στην ευφορία εξασφάλισης πολεοδομικής άδειας δεν θα πρέπει να αγνοούμε ή να παραλείπουμε να δώσουμε τη δέουσα σημασία στους συνοδευτικούς όρους μιας άδειας



Οι πολεοδομικοί όροι είναι τα ‘ψιλά’ γράμματα στην όλη διαδικασία αδειοδότησης...

- Αποτυχία στην κατανόηση της σημασίας τους και παράλειψη τήρησης όλων ανεξαιρέτως των όρων μπορεί να καταστήσει την χορηγηθείσα άδεια ανενεργό

Εγκριμένα Σχέδια και Πολεοδομικοί Όροι

- Οι Πολεοδομικοί Όροι υπερισχύουν των εγκριμένων Σχεδίων σε περιπτώσεις σύγκρουσης/διαφοράς μεταξύ των δύο

«Σε περίπτωση σύγκρουσης ή ασυμβατότητας μεταξύ των σχεδίων που εγκρίνονται με την παρούσα πολεοδομική άδεια και των όρων που τίθενται σε αυτήν θα υπερισχύουν οι όροι της άδειας»



Πολύπλοκοι/Δυσνόητοι Όροι

VS

- Απαραίτητοι
- Σχετικοί με την πολεοδομία/πολεοδομική ρύθμιση
- Σχετικοί με την προς εξουσιοδότηση ανάπτυξη
- Εφαρμόσιμοι
- Διατυπωμένοι με ακρίβεια
- Λογικοί

Αίτηση για τροποποίηση ή απαλλαγή όρων

Υπάρχει πάντοτε η δυνατότητα διεκδίκησης τροποποίησης ή και απαλλαγής επιβληθέντων όρων σε πολεοδομική άδεια. Προς τούτο θα πρέπει να υποβληθεί η ανάλογη αίτηση στην Πολεοδομική Αρχή για να εξεταστεί ένα τέτοιο ενδεχόμενο.

23

Ιεραρχική Προσφυγή κατά της επιβολής όρων

- Με βάση το Άρθρο 31 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου ο αιτητής δύναται να υποβάλει προσφυγή στο Υπουργικό Συμβούλιο
- Σε περιπτώσεις επιβολής όρων από το Υπουργικό Συμβούλιο (Παρεκκλίσεις) υπάρχει δυνατότητα Προσφυγής στο Ανώτατο Δικαστήριο

24



Εν κατακλείδι...

Λόγω της ολοένα αυξανόμενης πολυπλοκότητας του πολεοδομικού συστήματος, αλλά και του γεγονότος ότι η κοινωνία μας έγινε περισσότερο ευαίσθητη ή λιγότερο ανεκτική, η σημασία υλοποίησης των πολεοδομικών/ οικοδομικών όρων στις χορηγηθείσες άδειες αλλά και η αναγκαιότητα αποτελεσματικότερου ελέγχου και επιβολής τους, έχει αποκτήσει ακόμη μεγαλύτερη σπουδαιότητα

25

Παραδείγματα για προβληματισμό...

26



27



28

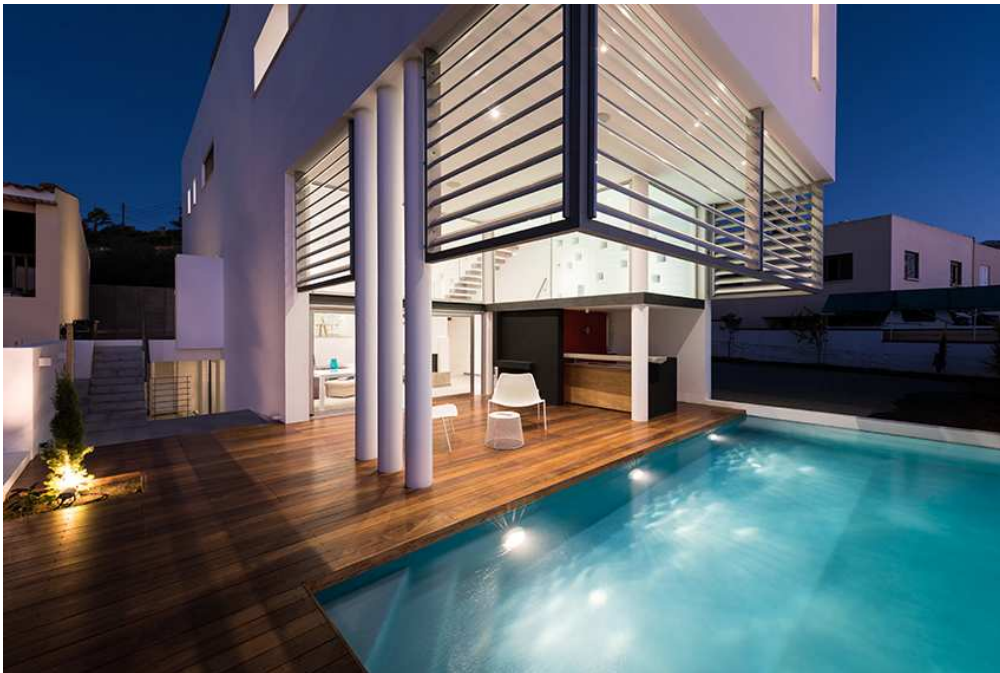




**Οι πολεοδομικοί όροι δεν περιορίζουν
απαραίτητα την αρχιτεκτονική
έκφραση/ποιότητα...**

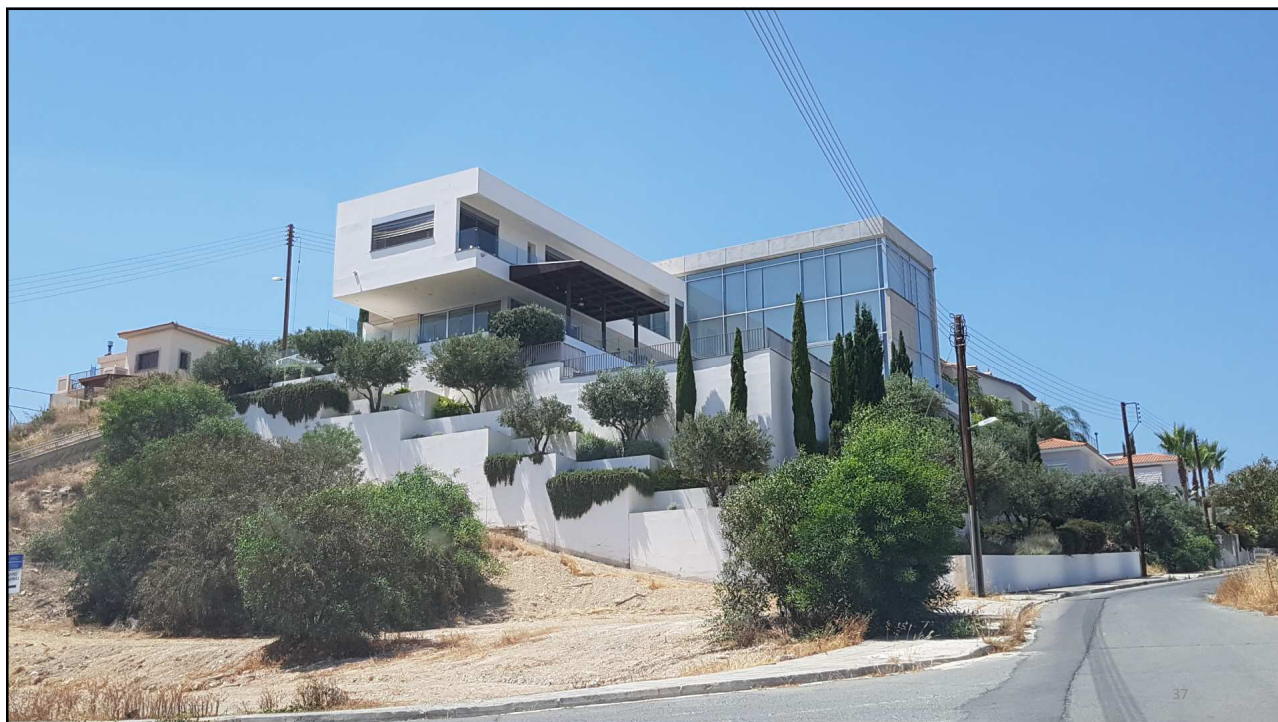


33

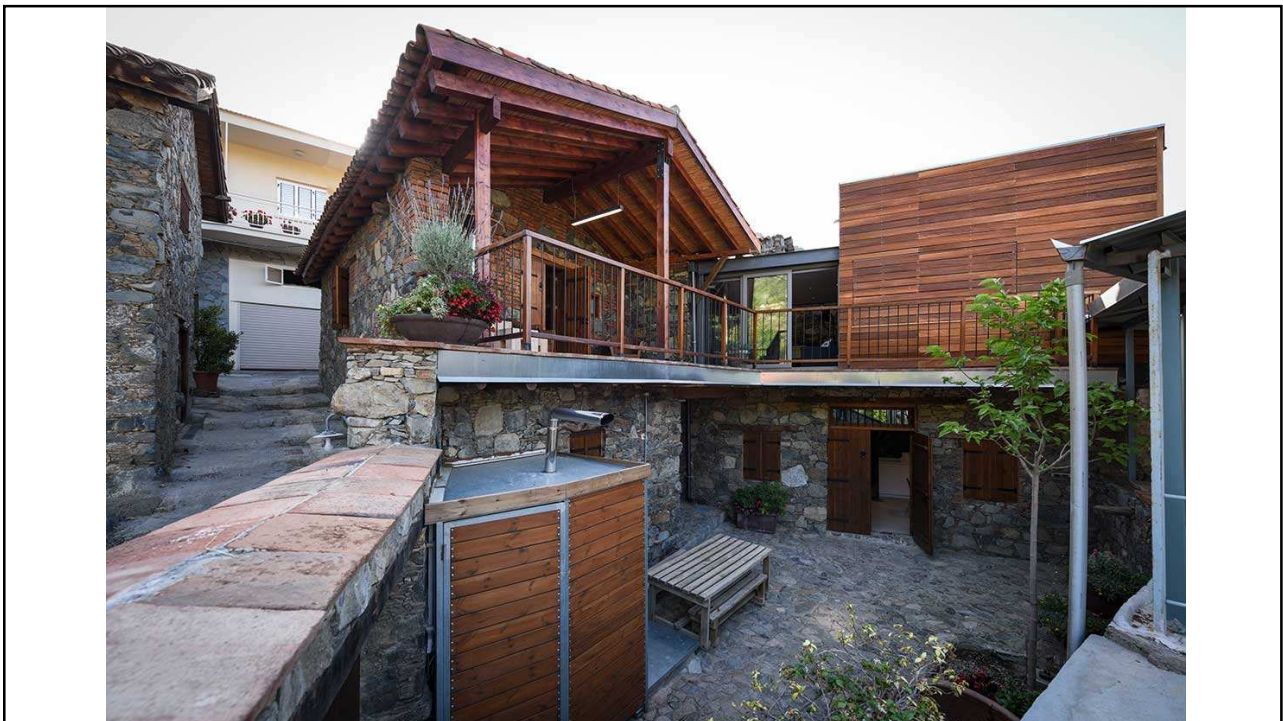
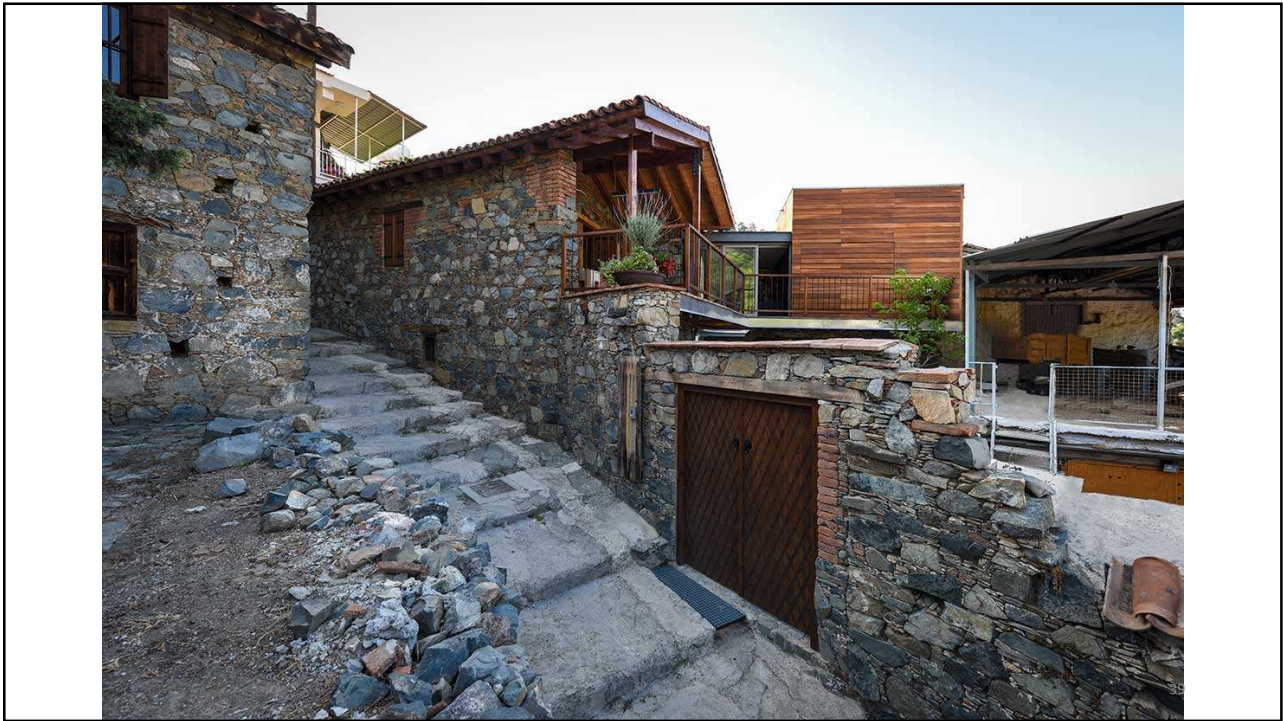


34





Πολεοδομικοί Όροι σε σχέση με Διατηρητέα





41



42



43



44

Ενδεχομένως μια διέξοδος να είναι η καλλιέργεια μιας διαφορετικής κουλτούρας και αισθητικής αντίληψης η οποία να τείνει στην αναγνώριση του καλαίσθητου και ωραίου χωρίς την ανάγκη οποιουδήποτε γραπτού πλαισίου όρων και προδιαγραφών...

45



46



47



48



49



50

