

ΤΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ

Οι περισσότεροι πολίτες εξυπηρετούνται σε κάποια δεδομένη στιγμή από το πολεοδομικό σύστημα. Μέσα από τις διεργασίες και τους μηχανισμούς του πολεοδομικού συστήματος διασφαλίζεται πως η κάθε χρήση γης ή κάθε οικοδομή χωροθετείται σωστά μέσα στο χώρο, στην πόλη ή στην ύπαιθρο, και αποφεύγονται λανθασμένες επιλογές και χωροθετήσεις που δημιουργούν αρνητικές επιπτώσεις σε όλους. Το σύστημα αποσκοπεί στον ορθολογικό προγραμματισμό και σχεδιασμό των αναπτύξεων που χρειάζεται η Κύπρος: νέες οικιστικές αναπτύξεις, βιομηχανίες, γραφεία, σχολεία, τουριστικές διευκολύνσεις διαφόρων τύπων, δρόμοι, κτηνοτροφικά υποστατικά, κ.ά.

Ταυτόχρονα, το πολεοδομικό σύστημα εγγυάται για την προστασία του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος μιας διαιρεμένης, με τη βία, πατρίδας. Διασφαλίζει πως η ανάπτυξη είναι πράγματι βιώσιμη και πως οι πολεοδομικές αποφάσεις που λαμβάνονται δεν εξαντλούν τη δυνατότητα του περιβάλλοντος του νησιού μας να στηρίξει τη ζωή των μελλοντικών πολιτών αυτού του τόπου.

Το πολεοδομικό σύστημα δεν υποκαθιστά το μηχανισμό αξιολόγησης αιτήσεων και έκδοσης αδειών οικοδομής, όπως καθορίζονται στην Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νομοθεσία. Το πολεοδομικό σύστημα, συνεπώς, αποσκοπεί κύρια στον έλεγχο του βαθμού και του τρόπου με τον οποίο χρησιμοποιείται η γη και οι οικοδομές, ώστε να διασφαλίζεται το δημόσιο συμφέρον, με τον καλύτερο δυνατό τρόπο σε κάθε περίπτωση.

ΠΡΩΤΟ ΜΕΡΟΣ

ΤΑ ΣΧΕΔΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΤΥΠΟΙ ΣΧΕΔΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η προαγωγή και ο έλεγχος της ανάπτυξης σε όλες τις περιοχές της Κύπρου, περιλαμβανομένων των αστικών περιοχών και των περιοχών της υπαίθρου, εξασφαλίζονται με την εφαρμογή των δημοσιευμένων Σχεδίων Ανάπτυξης.

Στον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο, καθορίζονται οι ακόλουθοι τέσσερις τύποι Σχεδίων Ανάπτυξης:

* Το Σχέδιο για τη Νήσο, αποτελεί έγγραφο προγραμματισμού της κοινωνικο-οικονομικής ανάπτυξης ολόκληρου του κρατικού χώρου, και για την εκπόνηση του αρμόδιος είναι ο Υπουργός Οικονομικών. Μέχρι σήμερα δεν έχει δημοσιευθεί Σχέδιο για τη Νήσο, επειδή θεωρήθηκε πως το Σχέδιο αυτό πρέπει να αφορά το σύνολο του γεωγραφικού χώρου της Κύπρου, περιλαμβανομένου και του κατεχόμενου τμήματος της.

* Τα Τοπικά Σχέδια, αποτελούν Σχέδια που περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, ένα ευρύ φάσμα προνοιών που αναφέρεται σε μεγάλη ποικιλία τύπων ανάπτυξης, δικτύων υποδομής, προτύπων, επιτρεπομένων μεγεθών και έντασης της ανάπτυξης και κατά κανόνα αφορούν ευρείες γεωγραφικές περιοχές που λειτουργούν ως ενιαία σύνολα στο χώρο.

* Τα Σχέδια Περιοχής περιλαμβάνουν μέτρα πολιτικής και πρόνοιες σημαντικά λεπτομερέστερα από εκείνα που περιέχονται στα Τοπικά Σχέδια και κατά κανόνα αφορούν γεωγραφικές περιοχές μικρότερες σε έκταση από εκείνες στις οποίες αναφέρονται τα Τοπικά Σχέδια. Μέχρι σήμερα δεν έχουν δημοσιευθεί Σχέδια Περιοχής.

Για τα Τοπικά Σχέδια και τα Σχέδια Περιοχής αρμόδια Πολεοδομική Αρχή είναι ο Υπουργός Εσωτερικών, ο οποίος έχει εκχωρήσει ορισμένες από τις σχετικές εξουσίες του στο Πολεοδομικό Συμβούλιο.

* Η Δήλωση Πολιτικής που αφορά όλη την κρατική επικράτεια, με εξαίρεση τις περιοχές όπου ισχύουν Τοπικά Σχέδια ή Σχέδια Περιοχής, τις Βρετανικές Βάσεις και το κατεχόμενο τμήμα της Κύπρου. Ο Υπουργός Εσωτερικών διατηρεί όλες τις εξουσίες που καθορίζονται στο Νόμο σε σχέση με τη Δήλωση Πολιτικής.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Όλα τα Σχέδια Ανάπτυξης περιέχουν δύο μέρη. Το πρώτο μέρος αφορά το γραπτό κείμενο, όπου καθορίζονται τα γενικά και ειδικά μέτρα πολιτικής που ισχύουν στην περιοχή που καλύπτουν, ενώ το δεύτερο μέρος περιλαμβάνει αριθμό σχεδίων και χαρτών. Συνήθως, στα σχέδια αυτά καθορίζονται οι ισχύουσες Πολεοδομικές Ζώνες και οι χρήσεις γης που επιτρέπονται σε κάθε Τμήμα της περιοχής του Σχεδίου. Σε ορισμένες περιπτώσεις είναι δυνατό να περιλαμβάνονται και άλλα σχέδια, όπως για παράδειγμα σχέδια χάραξης δρόμων πρωταρχικής σημασίας, σχέδια για τη χωροθέτηση δημόσιων σχολείων, κ.ο.κ.

Στη Δήλωση Πολιτικής, περιλαμβάνονται, ως αναπόσπαστο μέρος της, τα Σχέδια Πολεοδομικών Ζωνών ή Ορίων Ανάπτυξης ή Ορίων Υδατοπρομήθειας για όλες τις κοινότητες της υπαίθρου, όπως και άλλα σχέδια που αφορούν για παράδειγμα προστατευόμενες περιοχές ή τοπία, λατομικές ζώνες, κ.ο.κ.

ΔΗΜΟΣΤΕΥΣΗ, ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΣΧΕΔΙΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Για την εκπόνηση και αρχική δημοσίευση, την αναθεώρηση και την τροποποίηση των Τοπικών Σχεδίων, των Σχεδίων Περιοχής και της Δήλωσης Πολιτικής ακολουθείται η ακόλουθη επαναλαμβανόμενη διαδικασία:

* Τα Τοπικά Σχέδια και τα Σχέδια Περιοχής εκπονούνται και αφού μελετηθούν από Κοινό Συμβούλιο καταλήγουν στο Πολεοδομικό Συμβούλιο, το οποίο, αφού αποφασίσει σχετικά, υποβάλλει το Σχέδιο στον Υπουργό Εσωτερικών για έγκριση και δημοσίευση. Η Δήλωση Πολιτικής εκπονείται και δημοσιεύεται από τον Υπουργό Εσωτερικών.

* Από την ημερομηνία δημοσίευσης της γνωστοποίησης για εκπόνηση Σχεδίου Ανάπτυξης, αρχίζει περίοδος οκτώ μηνών, μέσα στην οποία κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί να υποβάλει αιτιολογημένη ένσταση στον Υπουργό Εσωτερικών, συμπληρώνοντας ειδικό έντυπο (μαζί με τα καθορισμένα δικαιολογητικά).

* Μετά το πέρας της οκτάμηνης περιόδου, οι ενστάσεις εξετάζονται με κάθε δυνατή ταχύτητα μέσα από μια πολυσυμμετοχική διαδικασία που καθορίζεται από τον Υπουργό Εσωτερικών (εμπλέκονται Κυβερνητικά Τμήματα και Υπηρεσίες και οι Τοπικές Αρχές, σε τοπικό και κεντρικό επίπεδο). Για τα Τοπικά Σχέδια, στη διαδικασία συμμετέχει και το Πολεοδομικό Συμβούλιο.

* Όλα τα επίπεδα που συμμετέχουν στη διαδικασία αξιολόγησης των ενστάσεων υποβάλλουν στον Υπουργό Εσωτερικών εισηγήσεις αναφορικά με τις ενστάσεις. Ο Υπουργός υποβάλλει στο Υπουργικό Συμβούλιο τις δικές του εισηγήσεις για την τροποποίηση του εξεταζόμενου Σχεδίου Ανάπτυξης.

Κάθε Τοπικό Σχέδιο, Σχέδιο Περιοχής και η Δήλωση Πολιτικής μπορεί να αναθεωρηθεί και τροποποιηθεί (αν αυτό κριθεί αναγκαίο) κατά χρονικά διαστήματα που δεν υπερβαίνουν τα πέντε χρόνια. Σύμφωνα με την ακολουθούμενη μέχρι σήμερα πρακτική, τα Σχέδια Ανάπτυξης αναθεωρούνται κάθε πέντε χρόνια. Για τα Τοπικά Σχέδια Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου και τη Δήλωση Πολιτικής η επόμενη αναθεώρηση και τροποποίηση προγραμματίζεται να γίνει εντός του 2001. Μετά τη δημοσίευση της τροποποίησης θα υπάρξει εκ νέου περίοδος για υποβολή ενστάσεων.

Στις διαδικασίες εκπόνησης, δημοσίευσης, αναθεώρησης και τροποποίησης των Σχεδίων Ανάπτυξης εμπλέκονται πολλοί φορείς. Ορισμένοι από τους οποίους δεν αποτελούν μέρος του Υπουργείου Εσωτερικών.

1. Το Υπουργείο Εσωτερικών και Το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως θα καταβάλουν κάθε δυνατή προσπάθεια, ώστε να διασφαλίζεται η έγκαιρη

πληροφόρηση του κοινού για τη δημοσίευση τροποποίησης, όπως και η δυνατότητα υποβολής ενστάσεων.

2. Για το σκοπό αυτό θα δημοσιεύεται σχετική γνωστοποίηση σε δύο καθημερινές εφημερίδες παγκύπριας κυκλοφορίας για πέντε ημέρες και θα αναρτάται σχετική γνωστοποίηση στα γραφεία του οικείου Επαρχιακού Γραφείου του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, του οικείου Έπαρχου και του Δήμου/ Κοινοτικού Συμβουλίου στο οποίο αφορά η τροποποίηση.

3. Σε όλα τα ανωτέρω γραφεία θα διατίθενται στο κοινό έντυπα για την υποβολή ένστασης.

4. Θα επιδιώκεται όπως η διαδικασία μελέτης των ενστάσεων και τροποποίησης του δημοσιευμένου Σχεδίου Ανάπτυξης ολοκληρώνεται σε περίοδο 18 μηνών από την ημερομηνία δημοσίευσης της τροποποίησης.

ΔΕΥΤΕΡΟ ΜΕΡΟΣ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΓΕΝΙΚΑ

Ο πολεοδομικός έλεγχος της ανάπτυξης αποσκοπεί στα ακόλουθα:

* Την ορθολογική χωροθέτηση αναπτύξεων διαφόρων τύπων, ώστε να διασφαλίζεται η συνεχής κοινωνικο-οικονομική ανάπτυξη του τόπου, η δημόσια υγεία, οι ανέσεις ζωής και εργασίας του πληθυσμού και η Ποιότητα του δομημένου και φυσικού περιβάλλοντος.

* Τη χορήγηση πολεοδομικών αδειών ή εγκρίσεων, με τους κατάλληλους όρους ή χωρίς όρους.

* Την απαγόρευση της υλοποίησης αναπτύξεων που κρίνεται ότι θα επιβαρύνουν τις πιο πάνω ποιότητες.

* Τη διασφάλιση της εφαρμογής των κανόνων και προτύπων που προκύπτουν από το πολεοδομικό σύστημα, όπως και των όρων των αδειών που χορηγούνται και την επιβολή της εφαρμογής τους όταν διαπιστωθεί μη συμμόρφωση με αυτούς.

* Την παροχή συμβουλών στους πολίτες, ώστε να διασφαλίζεται η

ομαλή λειτουργία του πολεοδομικού συστήματος και η έγκαιρη και έγκυρη πληροφόρηση του πολίτη αναφορικά με τις αναπτυξιακές του πρωτοβουλίες.

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

Η εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας είναι πάντοτε αναγκαία πριν την έναρξη οποιασδήποτε ανάπτυξης. Σύμφωνα με το Νόμο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας, η ανάπτυξη ορίζεται ως:

“Η εκτέλεση οικοδομικών, μηχανικών, μεταλλευτικών ή άλλων εργασιών εντός, επί, πάνω και κάτω από ακίνητη ιδιοκτησία ή η εκτέλεση οποιασδήποτε ουσιώδους μεταβολής στη χρήση οικοδομής ή άλλης ιδιοκτησίας”

Σε περίπτωση που υπάρχει αβεβαιότητα για το κατά πόσο χρειάζεται πολεοδομική άδεια για κάποιο τύπο ανάπτυξης, είναι δυνατό να υποβληθεί στην Πολεοδομική Αρχή αίτηση για καθορισμό.

προτιθέμενη ανάπτυξη (ορισμένα δικαιολογητικά πρέπει να επισυνάπτονται στην επιστολή). Οι απόψεις της Αρχής θα είναι πλήρεις και ενημερωτικές, στο βαθμό που η πρόθεση του ιδιοκτήτη είναι επαρκώς σαφής. Οι προκαταρκτικές απόψεις δεν υποκαθιστούν τη πολεοδομική άδεια και δεν δεσμεύουν την απόφαση της Πολεοδομική Αρχής σε σχέση με αίτηση που θα υποβληθεί μεταγενέστερα.

Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να διατυπώσει προκαταρκτικές απόψεις αναφορικά με το είδος και την ένταση της ανάπτυξης που μπορεί να επιτραπεί στη συγκεκριμένη ιδιοκτησία, την πολιτική του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης που εφαρμόζεται, τις δεσμεύσεις που θα επιβληθούν στην ιδιοκτησία σε σχέση με δίκτυα υποδομής, τα έγγραφα που πρέπει να υποβληθούν με την αίτηση, κ.ο.κ.

ΥΠΟΒΟΛΗ ΑΙΤΗΣΗΣ

Οι αιτήσεις για χορήγηση πολεοδομικής άδειας υποβάλλονται από τον ιδιοκτήτη ή εξουσιοδοτημένο αντιπρόσωπο του (η αίτηση Πρέπει να υπογράφεται από όλους τους συνιδιοκτήτες ιδιοκτησίας για την οποία υποβάλλεται αίτηση), στην οικεία Πολεοδομική Αρχή, ανάλογα με την περιοχή όπου βρίσκεται η ακίνητη ιδιοκτησία της ανάπτυξης (κατάλογος των Πολεοδομικών Αρχών, μαζί με τις διευθύνσεις τους, υπάρχει στο Παράρτημα Ι του Χάρτη). Η αίτηση υποβάλλεται σε Τέσσερα (4) αντίγραφα και αποτελείται από το κατάλληλο έντυπο, συμπληρωμένο και υπογραμμένο (σι τύποι των εντύπων που διατίθενται περιγράφονται στο Παράρτημα 2) όπως και τα σχέδια, έγγραφα και άλλα στοιχεία (τίτλος ιδιοκτησίας, αποδεικτικά δημοσιεύσεων, κ.ο.κ.) που καθορίζονται ως αναγκαία, ανάλογα με την περίπτωση.

Ως μέρος της αίτησης θεωρείται και ο Κατάλογος Επιβεβαίωσης των περιεχομένων της αίτησης. Αυτός συμπληρώνεται και υπογράφεται από το Μελετητή του έργου για το οποίο υποβάλλεται η αίτηση, ώστε να υποβοηθούνται όλοι οι εμπλεκόμενοι να διαπιστώσουν κατά πόσο η αίτηση είναι πλήρης και έγκυρη.

Αιτήσεις υποβάλλονται στο Γραφείο Εξυπηρέτησης Κοινού της Πολεοδομικής Αρχής, που στελεχώνεται από εξειδικευμένο προσωπικό, και ταυτόχρονα καταβάλλονται τα δικαιώματα που καθορίζονται ανάλογα με τον τύπο και το μέγεθος της ανάπτυξης. Σε περίπτωση που διαπιστωθεί μεταγενέστερα πως τα δικαιώματα που καταβλήθηκαν ήταν λιγότερα από τα αναγκαία, τότε είναι δυνατό να κληθεί ο αιτητής να καταβάλει επιπρόσθετα δικαιώματα. Η Πολεοδομική Αρχή θα εκδίδει απόδειξη για τα καταβληθέντα δικαιώματα.

Η Πολεοδομική Αρχή θα αποστέλλει στον αιτητή ή στον εξουσιοδοτημένο αντιπρόσωπο του Γνωστοποίηση Λήψης της αίτησης μέσα σε περίοδο 15 ημερών από την υποβολή της. Με τη Γνωστοποίηση θα ενημερώνεται ο αιτητής και για οποιεσδήποτε ενδεχόμενες ελλείψεις της αίτησης, ώστε να μεριμνήσει για τη συμπλήρωση της. Στη Γνωστοποίηση Λήψης θα καταγράφεται το τηλέφωνο από το οποίο θα μπορεί να παρασχεθούν πληροφορίες σχετικά με την αίτηση.

Κατά την παραλαβή της αίτησης η Πολεοδομική Αρχή θα επιβεβαιώνει την πληρότητα και εγκυρότητα τη αντιπαραβάλλονται τα περιεχόμενα της αίτησης με τον Κατάλογο Επιβεβαίωσης. Αιτήσεις που δε είναι πλήρεις δεν θα παραλαμβάνονται από την Αρχή. Σε περίπτωση που ο αιτητής επιμένει να υποβάλει αίτηση που δεν είναι πλήρης, τότε θα αναλαμβάνει την ευθύνη τη ιδιαίτερα πιθανής άρνηση χορήγησης της άδειας.

Ο αιτητής φέρει πάντοτε την ευθύνη για την ακρίβεια και ορθότητα των στοιχείων που περιέχονται σε αίτηση που υποβάλλεται στην Πολεοδομική Αρχή. Οποιοσδήποτε ανακρίβειες ή λανθασμένα στοιχεία δημιουργούν αναπόφευκτα περιπλοκές, σύγχυση και καθυστερήσεις και είναι δυνατό να έχουν ως αποτέλεσμα την άρνηση χορήγησης της άδεια ή ακόμα και ανάκληση άδειας που χορηγήθηκε με βάση ψευδή στοιχεία.

ΜΕΛΕΤΗ ΑΙΤΗΣΗΣ

Η Πολεοδομική Αρχή αξιολογεί την ανάπτυξη για την οποία υποβάλλεται αίτηση σύμφωνα με τις πρόνοιες του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης και λαμβάνει υπόψη κάθε άλλο ουσιώδη, ως προς την αίτηση, παράγοντα. Στις περισσότερες περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή δεν έχει περιθώρια άσκησης διακριτικής ευχέρειας και για το λόγο αυτό είναι υποχρεωμένη να αρνείται τη χορήγηση άδειας αν δεν εφαρμόζονται πιστά οι πρόνοιες του Σχεδίου.

Το προσωπικό της Πολεοδομικής Αρχής θα καταβάλλει κάθε δυνατή προσπάθεια ώστε να ενημερώνει τον αιτητή ή τον εξουσιοδοτημένο αντιπρόσωπο για οποιοσδήποτε ελλείψεις ή προβλήματα της αίτησης με τον απλούστερο και γρηγορότερο δυνατό τρόπο (προσωπικό τηλεφώνημα, μήνυμα με τηλέτυπο, κ.ο.κ.), Σε περίπτωση που δεν υπάρχει ανταπόκριση σε λογικό χρονικό διάστημα, η ενημέρωση θα γίνεται εγγράφως, ώστε να καταγράφονται επίσημα οι λόγοι της οποιας καθυστέρησης ή της απόφασης της Πολεοδομικής Αρχής.

Σύμφωνα με τους σχετικούς Κανονισμούς, η Πολεοδομική Αρχή πρέπει να καταλήξει σε απόφαση, αναφορικά με κάθε αίτηση, σε περίοδο τριών μηνών από την υποβολή της. Παρόλα αυτά, είναι πιθανόν να μην γίνει κατορθωτό να τηρηθεί η προθεσμία των τριών μηνών, για διάφορους λόγους που δεν οφείλονται στην αποδοτικότητα της Πολεοδομικής Αρχής, αλλά στην ανάγκη επίλυσης διαφόρων σημαντικών προβλημάτων σε σχέση με την ανάπτυξη ή συλλογής πληροφοριών που είναι απαραίτητες για τη λήψη της απόφασης. Σε τέτοια περίπτωση, είναι αναγκαίο να παραταθεί ο χρόνος μελέτης της αίτησης.

Για τη συλλογή όλων των δεδομένων που είναι αναγκαία για τη λήψη απόφασης από την Πολεοδομική Αρχή, πραγματοποιούνται πολύ συχνά διαβουλεύσεις με άλλες Αρχές ή φορείς. Η ολοκλήρωση των διαβουλεύσεων αποτελεί συχνά αιτία καθυστέρησης στη λήψη της πολεοδομικής απόφασης, ιδίως όταν οι απόψεις ορισμένων φορέων έχουν μεγάλη σημασία για την απόφαση.

Η Πολεοδομική Αρχή θα καταβάλλει κάθε προσπάθεια ώστε ποσοστό 60 μέχρι 70% των αιτήσεων που υποβάλλονται να αποφασίζονται μέσα στην καθορισμένη προθεσμία των τριών μηνών.

Σε Περίπτωση που δεν είναι δυνατό να τηρηθεί η προθεσμία, θα ζητείται η συγκατάθεση του αιτητή για λογική παράταση της περιόδου λήψης απόφασης αναφορικά με Την αίτηση και θα επεξηγούνται οι συγκεκριμένοι λόγοι για την καθυστέρηση.

Η Πολεοδομική Αρχή θα καταβάλει κάθε προσπάθεια ώστε να συγκεντρώνονται όλες οι αναγκαίες διαβουλεύσεις μέσα στην καθορισμένη χρονική προθεσμία.

Για τη μελέτη κάθε αίτησης, θα πραγματοποιείται επίσκεψη επιτόπου από αρμόδιο Λειτουργό της Πολεοδομικής Αρχής.

Συχνά, είναι αναγκαίο να συζητηθούν ορισμένα θέματα μεταξύ του αρμόδιου Λειτουργού της Πολεοδομικής Αρχής και του αιτητή ή του μελετητή του έργου. Η σχετική ειδοποίηση θα γίνεται με τον ταχύτερο δυνατό τρόπο και η ταχύτητα ανταπόκρισης συμβάλλει στην ταχεία ολοκλήρωση της μελέτης της αίτησης.

Σε περίπτωση που η Πολεοδομική Αρχή διαπιστώσει ότι η αιτηθείσα πολεοδομική άδεια είναι δυνατό να χορηγηθεί αφού γίνουν επουσιώδεις τροποποιήσεις στα σχέδια που υποβλήθηκαν, θα ειδοποιείται σχετικά ο μελετητής του έργου. Σε περίπτωση που ο μελετητής δεν ανταποκριθεί σε λογικό χρονικό διάστημα, η Πολεοδομική Αρχή θα αποφασίζει σε σχέση με την αίτηση, λαμβάνοντας υπόψη τα στοιχεία που περιέχονται σε αυτή.

Ο αιτητής και ο μελετητής του έργου για το οποίο υποβάλλεται αίτηση φέρουν αμέριστα την ευθύνη για τη συμβατότητα της ανάπτυξης με τις πρόνοιες του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης. Οι πολλαπλές αποκλίσεις από τις πρόνοιες του Σχεδίου, οι υπερβάσεις των επιτρεπομένων συντελεστών ανάπτυξης, η μη ικανοποίηση των καθοριζόμενων προτύπων και μεγεθών δημιουργούν αναπόφευκτα τις προϋποθέσεις άρνησης χορήγησης της άδειας. Σε τέτοιες περιπτώσεις η ευθύνη δεν βαρύνει την Πολεοδομική Αρχή.

Σε ορισμένες περιπτώσεις που καθορίζονται στο Σχέδιο Ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή καταλήγει σε πολεοδομική απόφαση ασκώντας την κρίση της σε σχέση με τα δεδομένα της ανάπτυξης και τις επιπτώσεις στο χώρο. Σε τέτοιες περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή θα εξηγήσει τους λόγους λήψης της όποιας απόφασης της. Ο αιτητής είναι δυνατό να αμφισβητήσει τους λόγους που παραθέτει η Πολεοδομική Αρχή με την υποβολή Ιεραρχικής Προσφυγής ή την ορθότητα των διαδικασιών που ακολουθήθηκαν και της νομιμότητας της απόφασης με υποβολή Προσφυγής στο Ανώτατο Δικαστήριο, παραθέτοντας τεκμηριωμένα τους λόγους υποστήριξης των διαβημάτων του.

Για τους τύπους ανάπτυξης που καθορίζονται στη Νομοθεσία με κριτήριο τις επιβαρύνσεις που δημιουργούν στο φυσικό ή στο δομημένο περιβάλλον ή τις ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών και χρήσεων, είναι αναγκαία η δημοσίευση σχετικής γνωστοποίησης στον τύπο ή ακόμα και η ανάρτηση ειδικής πινακίδας στο χώρο της ανάπτυξης, ώστε να διασφαλισθεί η ενημέρωση όσων επηρεάζονται από την ανάπτυξη. Σε ορισμένες περιπτώσεις είναι δυνατό να αποσταλούν από την Πολεοδομική Αρχή σχετικές επιστολές σε περίοικους.

Οι διευθετήσεις αυτές αποσκοπούν στην έγκυρη και έγκαιρη ενημέρωση κάθε ενδιαφερόμενου και η παροχή της δυνατότητας για υποβολή παραστάσεων προς την Πολεοδομική Αρχή, ώστε αυτή να αποφασίσει σχετικά με την αίτηση λαμβάνοντας υπόψη όλα τα αναγκαία δεδομένα.

ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

Σε όλες τις περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή αποστέλλει στον αιτητή ή στον εξουσιοδοτημένο του αντιπρόσωπο (στην ταχυδρομική διεύθυνση που καταγράφεται στο έντυπο της αίτησης) έγγραφη Γνωστοποίηση της πολεοδομικής απόφασης.

Σε όλες τις Γνωστοποιήσεις επεξηγείται η δυνατότητα υποβολής Ιεραρχικής Προσφυγής, κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις, σε περίπτωση που ο αιτητής αισθάνεται πως η πολεοδομική απόφαση είναι λανθασμένη ή επηρεάζει ουσιαστικά τα συμφέροντα του.

Η πολεοδομική άδεια που χορηγείται από την Πολεοδομική Αρχή ισχύει για την καθορισμένη από το Νόμο χρονική περίοδο των τριών ετών από την ημερομηνία χορήγησης της, εκτός αν καθορίζεται άλλη περίοδος στην άδεια.

Η περίοδος ισχύος της πολεοδομικής άδειας είναι δυνατό να παραταθεί για διαστήματα που δεν υπερβαίνουν τον ένα χρόνο, σε περίπτωση που υποβληθεί σχετική αίτηση μέσα στην προθεσμία που καθορίζεται από το Νόμο. Κατά κανόνα, η παράταση της ισχύος πολεοδομικής άδειας χορηγείται όταν διαπιστωθεί ότι η ανάπτυξη άρχισε να υλοποιείται προτού λήξει η άδεια και συνεχίζει να βρίσκεται σε ενεργό εκτέλεση.

Η Πολεοδομική Αρχή θα αποστέλλει στον αιτητή τη απόφασης αναφορικά με αίτηση και θα επεξηγεί με κάθε δυνατή σαφήνεια και τρόπο καταληπτό στον αιτητή τους λόγους για οποίους λήφθηκε η απόφαση, ιδίως όταν η απόφαση χορήγησης της άδειας.

Οι όροι που θα τίθενται σε πολεοδομική άδεια θα σχετίζονται με την ανάπτυξη για την οποία χορηγείται η άδεια και θα είναι κατανοητοί στον αιτητή.

ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ, ΕΓΚΡΙΣΗ ΕΠΙΦΥΛΑΧΘΕΝΤΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ

Η πολεοδομική άδεια είναι δυνατό να περιέχει όρους που απαιτούν την υποβολή επιπρόσθετων στοιχείων ή σχεδίων στην Πολεοδομική Αρχή προς έγκριση (επιφυλαχθέντα θέματα). Η Πολεοδομική Αρχή θα ελέγχει τέτοια στοιχεία ή σχέδια, ως αυτά να αποτελούσαν συνήθη αίτηση.

Ο αιτητής είναι δυνατό να υποβάλει αίτηση για έγκριση τροποποιήσεων των σχεδίων για τα οποία χορηγήθηκε πολεοδομική άδεια ή των όρων που τέθηκαν σε άδεια. Τέτοια αίτηση θα ελέγχεται ως να αποτελούσε νέα αίτηση.

Σε περίπτωση που ανάπτυξη υλοποιηθεί διαφορετικά από τα σχέδια για τα οποία χορηγήθηκε η πολεοδομική άδεια ή χωρίς να εφαρμοσθούν οι τεθέντες όροι, τότε η ανάπτυξη θεωρείται ότι υλοποιήθηκε χωρίς πολεοδομική άδεια και ο αιτητής φέρει ακέραιη την ευθύνη για τις κυρώσεις που θα επιβληθούν.

ΕΠΙΒΟΛΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ

Σε περίπτωση που ανάπτυξη αρχίσει να υλοποιείται ή υλοποιήθηκε χωρίς την εκ των προτέρων εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας ή σε περίπτωση που υλοποιηθεί χωρίς να εφαρμοσθούν οι όροι που τίθενται σε πολεοδομική άδεια, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιδώσει Ειδοποίηση Επιβολής στον ιδιοκτήτη και τον κάτοχο της ακίνητης ιδιοκτησίας.

Η Ειδοποίηση Επιβολής προσδιορίζει τον τρόπο συμμόρφωσης του ιδιοκτήτη ή κατόχου προς τις υποχρεώσεις που προκύπτουν από το Νόμο, όπως και την περίοδο που καθορίζεται προς συμμόρφωση. Σε περίπτωση που δεν υπάρξει συμμόρφωση στην καθοριζόμενη Προθεσμία, τότε η Πολεοδομική Αρχή μπορεί, μεταξύ άλλων, να Προχωρήσει στη λήψη δικαστικών μέτρων.

Το άτομο στο οποίο επιδόθηκε Ειδοποίηση Επιβολής έχει το δικαίωμα υποβολής Ιεραρχικής Προσφυγής, εφόσον συντρέχουν οι προ σεις που καθορίζονται συγκεκριμένα στο Νόμο.

Η Πολεοδομική Αρχή θα αποστέλλει στον αιτητή τη Γνωστοποίηση της απόφασης αναφορικά με αίτηση και θα επεξηγεί με κάθε δυνατή σαφήνεια και τρόπο καταληπτό στον αιτητή τους λόγους για τους οποίους λήφθηκε η απόφαση ιδίως όταν η απόφαση αφορά άρνηση χορήγησης της άδειας

Οι όροι που θα τίθενται σε πολεοδομική άδεια θα σχετίζονται με την ανάπτυξη για την οποία χορηγείται η άδεια και θα είναι κατανοητοί στον αιτητή.

ΜΗΤΡΩΟ ΑΙΤΗΣΕΩΝ

Η Πολεοδομική Αρχή διατηρεί Μητρώο Αιτήσεων για χορήγηση πολεοδομικής άδειας, όπως καθορίζεται σε σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών. Το Μητρώο διατίθεται προς επιθεώρηση από το κοινό κατά τις συνήθεις ώρες εργασίας και σε αυτό καταχωρούνται η συνοπτική περιγραφή της ανάπτυξης και η απόφαση της Πολεοδομικής Αρχής, οι όροι που τέθηκαν σε ενδεχόμενη πολεοδομική άδεια ή οι λόγοι άρνησης χορήγησης της άδειας. Αντίγραφο της απόφασης για οποιαδήποτε αίτηση είναι δυνατό να παρασχεθεί, αφού καταβληθεί το καθορισμένο αντίτιμο.

Η Πολεοδομική Αρχή θα καταχωρεί στο Μητρώο Αιτήσεων αντίγραφο κάθε αίτησης που υποβάλλεται. μέσα σε τρεις ημέρες από την παραλαβή της

Στο Μητρώο αιτήσεων θα καταχωρείται η απόφαση της Πολεοδομικής Αρχής μέσα σε τρεις ημέρες από την αποστολή της σχετικής γνωστοποίησης στον αιτητή

ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΤΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ (Δέστε Παράρτημα 2)

ΣΥΝΑΙΝΕΣΗ ΓΙΑ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΣΕ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ.:

Πριν την πραγματοποίηση οποιασδήποτε οικοδομικής εργασίας ή αλλαγής χρήσης σε οικοδομή που έχει κηρυχθεί διατηρητέα είναι αναγκαία η εξασφάλιση συναίνεσης από το Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

Οι αιτήσεις για τη χορήγηση συναίνεσης και πολεοδομικής άδειας έχουν ενοποιηθεί σε μια αίτηση. Η αίτηση αυτή υποβάλλεται μαζί με όλα τα αναγκαία δικαιολογητικά στην οικεία Πολεοδομική Αρχή, η οποία αναλαμβάνει να την αποστείλει μαζί με τις απόψεις της στο Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως για την εξασφάλιση της συναίνεσης. Μετά τη χορήγηση της συναίνεσης, είναι αναγκαία και η εξασφάλιση άδειας οικοδομής.

Η συναίνεση αποτελεί και αναγκαία προϋπόθεση για την υποβολή αίτησης για την παροχή των οικονομικών κινήτρων που παραχωρούνται σε ιδιοκτήτες διατηρητέων οικοδομών. Μετά την ολοκλήρωση των εργασιών σε διατηρητέα οικοδομή για την οποία εξασφαλίστηκαν κίνητρα, Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως εκδίδει, κατόπιν σχετικής αίτησης του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη, τα αναγκαία Πιστοποιητικά ολοκλήρωσης εργασιών που απαιτούνται για διάφορες φορολογικές και άλλες απαλλαγές.

Η χορήγηση συναίνεσης καθιστά κατά κανόνα αναγκαία τη διαβούλευση μεταξύ των αρμόδιων Λειτουργών του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και του μελετητή του έργου. Το προσωπικό του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως είναι πάντοτε διαθέσιμο για συζήτηση όσων θεμάτων προκύπτουν.

Η Πολεοδομική Αρχή θα διεκπεραιώνει τις αναγκαίες διαβουλεύσεις με κάθε δυνατή ταχύτητα και θα αποστέλλει την αίτηση για συναίνεση μαζί με τις απόψεις της στο Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ένα μήνα από την υποβολή σχετικής αίτησης.

Ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως θα αποστέλλει στην Πολεοδομική Αρχή την απόφαση του σε σχέση με αίτηση για χορήγηση συναίνεσης σε περίοδο τριών· μηνών από την παραλαβή· τη σχετικής αίτησης .

Το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως θα διεκπεραιώνει αιτήσεις για την παραχώρηση των διατιθέμενων κινήτρων σε περίοδο δύο μηνών (με εξαίρεση τη μεταφορά του συντελεστή δόμησης).

ΑΙΤΗΣΗ ΓΙΑ ΚΗΡΥΞΗ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ.

Κάθε ιδιοκτήτης ακινήτου είναι δυνατό να υποβάλει στα Κεντρικά Γραφεία του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως αίτηση για κήρυξη ιδιοκτησίας ως διατηρητέας, ώστε να καταστεί δυνατή η αξιοποίηση τι δέσμης χρηματοδοτικών και άλλων κινήτρων που παρέχονται από τη Κυβέρνηση. Επίσης, το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως είναι δυνατό να υποβάλει αυτεπάγγελα πρόταση στον Υπουργό Εσωτερικών για κήρυξη οικοδομών ως διατηρητέων.

Το έντυπο της αίτησης και τα αναγκαία δικαιολογητικά μελετούνται από τους αρμόδιους Λειτουργούς, οι οποίοι υποβάλλουν σχετική πρόταση στον Υπουργό Εσωτερικών. Ο Υπουργός Εσωτερικών δημοσιεύει Διάταγμα Διατήρησης κάθε τρεις ή τέσσερις μήνες περίπου.

Στο Γραφείο Εξυπηρέτησης Κοινού των Πολεοδομικών Αρχών θα διατίθενται όλα τα ενημερωτικά δελτία που αφορούν τη διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς, τη σχετική πολιτική της Κυβέρνησης, τα χρηματοδοτικά και άλλα κίνητρα, τις αναγκαίες διαδικασίες, κ.ο.κ.

Το Υπουργείο Εσωτερικών και το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως θα μεριμνήσουν ώστε να δημοσιεύεται Διάταγμα Διατήρησης τουλάχιστον κάθε τέσσερις μήνες.

Το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως θα ειδοποιεί τους ιδιοκτήτες των οικοδομών που κηρύσσονται διατηρητέες μετά από υποβολή σχετικής αίτησης μέσα σε 15 ημέρες από τη δημοσίευση του Διατάγματος Διατήρησης.

Το Διάταγμα θα αναρτάται στα Κεντρικά Γραφεία του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, στα γραφεία των Πολεοδομικών Αρχών και Έπαρχων και στα γραφεία των Δήμων ή Κοινοτικών Συμβουλίων.

ΚΗΡΥΞΗ ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΟΜΕΝΩΝ ΔΕΝΔΡΩΝ

Οποιοσδήποτε ιδιοκτήτης ή Τοπική Αρχή έχουν τη δυνατότητα να υποβάλουν αίτηση για την κήρυξη δένδρων ή συστάδων δένδρων ως προστατευόμενων. Το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως μπορεί να αναλάβει σχετική πρωτοβουλία αυτεπάγγελα.

Για την κήρυξη προστατευόμενων δένδρων ή συστάδων δένδρων ετοιμάζεται τεκμηριωμένη εισήγηση προς τον Υπουργό Εσωτερικών, ο οποίος δημοσιεύει Διάταγμα Προστασίας Δένδρων. Για την πραγματοποίηση οποιασδήποτε επέμβασης σε δένδρο που Περιέχεται σε τέτοιο Διάταγμα, χρειάζεται η χορήγηση σχετικής συναίνεσης, κατά τρόπο ανάλογο με εκείνο που περιγράφεται σε σχέση με διατηρητέες οικοδομές.

Οι υποχρεώσεις και τα επίπεδα ποιότητας των παρεχομένων υπηρεσιών που καταγράφονται πιο πάνω, ισχύουν και για οτιδήποτε έχει σχέση με προστατευόμενα δένδρα.

ΤΡΙΤΟ ΜΕΡΟΣ

ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΠΑΡΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΠΟΦΕΩΝ ΑΠΟ ΤΡΙΤΟΥΣ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΠΡΟΤΙΘΕΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ

Σε ορισμένες περιπτώσεις που καθορίζονται στη Νομοθεσία η Πολεοδομική Αρχή έχει υποχρέωση να βεβαιωθεί πως έχει δημοσιοποιηθεί επαρκώς η υποβολή αίτησης για χορήγηση πολεοδομικής άδειας. Ο σκοπός των σχετικών διαδικασιών είναι η διασφάλιση της έγκαιρης και έγκυρης ενημέρωσης του

κοινοῦ, και ειδικά ὅσων ενδέχεται να επηρεάζονται από κάποια προτιθέμενη ανάπτυξη, ὡστε να είναι δυνατή η υποβολή απόψεων και Παραστάσεων προς την Πολεοδομική Αρχή, Προτού αυτή καταλήξει σε απόφαση.

Επιπρόσθετα, η Πολεοδομική Αρχή τηρεί ενημερωμένο Μητρώο Αιτήσεων και πολεοδομικών αποφάσεων, το οποίο μπορεί να επιθεωρήσει· κάθε ενδιαφερόμενος.

Με βάση την πληροφόρηση αυτή, το κοινό προσκαλείται να υποβάλλει γραπτώς οποιεσδήποτε απόψεις, παραστάσεις ή αντιρρήσεις σε σχέση με την αίτηση που εξετάζεται, μέσα στην περίοδο που καθορίζεται, συνήθως, στη σχετική γνωστοποίηση.

Ιδιαίτερη σημασία στην έγκαιρη και επαρκή ενημέρωση του κοινού σε σχέση με αιτήσεις, αποδίδεται όταν μελετάται αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση των προνοιών του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης. Σε τέτοιες περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή βεβαιώνεται ότι αναρτάται σχετική γνωστοποίηση και στο χώρο της προτεινόμενης ανάπτυξης, ενώ συχνά α3τοστέλλει προσωπικές επιστολές σε γείτονες προσκαλώντας για υποβολή των απόψεων τους.

Η Πολεοδομική Αρχή συνήθως δεν αρνείται τη χορήγηση άδειας απλώς λόγω πολυάριθμων αντιδράσεων ή αντιρρήσεων. Παρόλα αυτά, συχνά καταγράφονται στις απόψεις τρίτων μερών πολεοδομικές και χωροταξικές πτυχές της ανάπτυξης που πρέπει να συνυπολογισθούν στη λήψη σχετικής απόφασης (π.χ. επιπτώσεις στην κυκλοφοριακή επιβάρυνση ή στο τοπικό περιβάλλον ή σε συγκεκριμένες ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών). Σύμφωνα με τη Νομοθεσία, η Πολεοδομική Αρχή δεν μπορεί να λάβει υπόψη απόψεις που αφορούν αποκλειστικά τις αξίες της γης, τις οικογενειακές ή προσωπικές συνθήκες κάποιου αιτητή ή θέματα ηθικής.

Η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει επαρκώς υπόψη τις απόψεις, παραστάσεις ή αντιρρήσεις που υποβάλλει το κοινό ή οργανωμένα σύνολα.

Σε κάθε πρόσωπο που διατυπώνει εγγράφως απόψεις σε σχέση με ανάπτυξη, θα αποστέλλεται βεβαίωση για την παραλαβή τους και, μετά τη λήψη της απόφασης από την Πολεοδομική Αρχή, σύντομη πληροφόρηση αναφορικά με την απόφαση.

Στις περιπτώσεις αιτήσεων για χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση, το κοινό ή οργανωμένα σύνολα είναι δυνατό να υποβάλουν τις απόψεις τους στην Πολεοδομική Αρχή μέσα στο καθορισμένο διάστημα, και η Πολεοδομική Αρχή έχει υποχρέωση να πληροφορήσει σχετικά το Συμβούλιο Μελέτης Παρεκκλίσεων. Σε περίπτωση που διενεργηθεί Δημόσια Ακρόαση για την εξέταση της αίτησης, άτομα ή οργανωμένα σύνολα μπορούν να παραστούν και παρακολουθήσουν, χωρίς δικαίωμα παρέμβασης, ή μπορούν να ζητήσουν εκ των προτέρων από το Συμβούλιο να επιτρέψει τη συμμετοχή τους στη διαδικασία.

ΤΕΤΑΡΤΟ ΜΕΡΟΣ

ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ

ΚΑΤΑ ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ ΤΩΝ ΠΡΟΝΟΙΩΝ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Σε ορισμένες περιπτώσεις Προκύπτει η ανάγκη αξιολόγησης αίτησης για χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση των προνοιών του Σχεδίου Ανάπτυξης που ισχύει. Οι περιπτώσεις αυτές αποτελούν την εξαίρεση στον κανόνα και η χρησιμοποίηση αυτής της δυνατότητας Πρέπει να αιτιολογείται πλήρως.

Η αξιολόγηση αιτήσεων μέσα από αυτή τη διαδικασία ρυθμίζεται από τους σχετικούς Κανονισμούς, όπου περιέχονται πρόνοιες που αφορούν:

* Τη δημιουργία πενταμελούς Συμβουλίου Μελέτης Παρεκκλίσεων

για την αξιολόγηση αιτήσεων και διαμόρφωση εισηγήσεων προς το Υπουργικό Συμβούλιο,

* τη διαδικασία που πρέπει να ακολουθείται για την υποβολή αίτησης σε ειδικό έντυπο, τη δημοσιοποίηση και την εξέταση της,

* τα δικαιώματα που καταβάλλονται και τα δικαιολογητικά που απαιτούνται προς υποστήριξη της αίτησης,

* τις περιπτώσεις διενέργειας δημόσιας ακρόασης σε σχέση με αιτούμενη ανάπτυξη,

* τα κριτήρια και τις αρχές αξιολόγησης των αιτήσεων και αιτιολόγησης των αποφάσεων,

* τα αντισταθμιστικά μέτρα που επιβάλλονται σε περίπτωση χορήγησης πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση,

* τον τρόπο δημοσιοποίησης των αποφάσεων του Υπουργικού Συμβουλίου σε σχέση με χορηγούμενες πολεοδομικές άδειες κατά παρέκκλιση, την τήρηση σχετικού Μητρώου, κ.ο.κ.

Η χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση αποτελεί μια κατ' εξαίρεση αντιμετώπιση αναπτυξιακών προτάσεων και για το λόγο αυτό η διαδικασία που ακολουθείται είναι διαφανής και αποσκοπεί στην καλύτερη δυνατή και έγκαιρη ενημέρωση όλων όσων μπορεί να επηρεάζονται άμεσα ή έμμεσα από την απόφαση να χορηγηθεί τέτοια άδεια. Η διαδικασία διευκολύνει την υποβολή παραστάσεων από άτομα, φορείς ή οργανωμένα σύνολα, σε διάφορες φάσεις της διαδικασίας, ενώ στην πλέον ανοικτή μορφή της, η δημόσια ακρόαση δημιουργεί τις προϋποθέσεις δημόσιου διαλόγου αναφορικά με αναπτύξεις μεγάλης σημασίας ή δημόσιου ενδιαφέροντος. Επιπρόσθετα, αποδίδεται ιδιαίτερα μεγάλη έμφαση στην αιτιολόγηση των αποφάσεων, οι οποίες δημοσιοποιούνται κατά τρόπο που να αποτρέπει το ενδεχόμενο λανθασμένων αποφάσεων ή υπερβολικά συχνής χρήσης της κατ' εξαίρεση διαδικασίας.

Η Πολεοδομική Αρχή θα βεβαιώνεται ότι το κοινό, και ειδικά τα άτομα και τα οργανωμένα σύνολα που είναι πιθανόν να επηρεάζονται από την ενδεχόμενη χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση, πληροφορούνται έγκαιρα, έγκυρα και επαρκώς για την υποβολή αίτησης.

Η Πολεοδομική Αρχή θα διασφαλίζει συνθήκες που θα διευκολύνουν τη διατύπωση απόψεων από επηρεαζόμενους πολίτες ή σύνολα, σε σχέση με αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση και θα περιλαμβάνει σχετικές αναφορές στην έκθεση που θα υποβάλλει στο Συμβούλιο Μελέτης Παρεκκλίσεων

Σε περίπτωση διενέργειας δημόσιας ακρόασης, το Συμβούλιο Μελέτης Παρεκκλίσεων θα επιτρέπει τη διατύπωση αντιρρήσεων και αμφισβητήσεων κατά της προτεινόμενης ανάπτυξης, κατά τρόπο δίκαιο και ισότιμο.

Το Συμβούλιο Μελέτης Παρεκκλίσεων θα αιτιολογεί επαρκώς τις εισηγήσεις που υποβάλλει προς το Υπουργικό Συμβούλιο, θα δημοσιοποιεί τις σχετικές αποφάσεις μέσα σε περίοδο 15 ημερών από τη λήψη τους και θα τηρεί Μητρώο των αιτήσεων και αποφάσεων, κατά τρόπο που θα καθιστά δυνατή την επιθεώρηση του από κάθε ενδιαφερόμενο.

Η διαδικασία μελέτης αιτήσεων για χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση είναι χρονοβόρα, ιδιαίτερα σε περιπτώσεις αναπτύξεων που είναι πολύπλοκες ή αμφιλεγόμενες. Για το λόγο αυτό, δεν είναι δυνατό να προσδιορισθούν χρονικές περίοδοι για την ολοκλήρωση των αναγκαίων διαδικασιών.

ΠΕΜΠΤΟ ΜΕΡΟΣ

ΙΕΡΑΡΧΙΚΕΣ ΠΡΟΣΦΥΓΕΣ

Η δυνατότητα υποβολής Ιεραρχικής Προσφυγής εναντίον απόφασης Πολεοδομικής Αρχής διασφαλίζει το δικαίωμα του πολίτη για συστηματική επανεξέταση της αίτησης του ή ειδοποίησης επιβολής που του επιδόθηκε, από όργανο διαφορετικό από εκείνο που πήρε την αρχική απόφαση.

Ιεραρχική Προσφυγή υποβάλλεται με την κατάθεση στο Υπουργικό Συμβούλιο συμπληρωμένου ειδικού εντύπου (το έντυπο μαζί με τα αναγκαία δικαιολογητικά υποβάλλεται στο Υπουργείο Εσωτερικών), μέσα σε περίοδο 30 ημερών από την ημερομηνία γνωστοποίησης της πολεοδομικής απόφασης, στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- * Άρνηση χορήγησης πολεοδομικής άδειας ή έγκρισης,
- * χορήγηση πολεοδομικής άδειας ή έγκρισης με όρους που κατά την άποψη του αιτητή είναι επαχθείς ή αχρείαστοι,
- * αποτυχία λήψης απόφασης σε σχέση με αίτηση και γνωστοποίησης της απόφασης σε αιτητή στην καθορισμένη χρονική περίοδο,
- * επίδοση ειδοποίησης επιβολής, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις που καθορίζονται στο Νόμο, ή
- * άρνηση χορήγησης πιστοποιητικού έναρξης εργασιών.

Ιεραρχικές Προσφυγές που υποβάλλονται εκπρόθεσμα ή δεν αιτιολογούνται επαρκώς είναι ιδιαίτερα πιθανόν πως θα απορρίπτονται χωρίς να εξετασθούν.

Το Υπουργικό Συμβούλιο εξετάζει την Ιεραρχική Προσφυγή με βάση τις πρόνοιες του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης, τις πολεοδομικές και χωροταξικές πολιτικές που ενδέχεται να περιέχονται σε άλλα έγγραφα και άλλους ουσιώδεις παράγοντες που σχετίζονται με την ανάπτυξη και αποφασίζει τελεσίδικα.

Σε περίπτωση που η απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου δεν είναι ικανοποιητική για την αιτητή, τότε έχει τη δυνατότητα προσφυγής στο Ανώτατο Δικαστήριο, το οποίο αποφασίζει σχετικά με τη νομιμότητα των πολεοδομικών αποφάσεων, και όχι για την ορθότητα της κρίσης της Πολεοδομικής Αρχής ή του Υπουργικού Συμβουλίου στο επίπεδο των πολεοδομικών παραμέτρων που λήφθηκαν υπόψη.

Η εξέταση Ιεραρχικής Προσφυγής αποτελεί διαδικασία χρονοβόρα και ιδιαίτερα δαπανηρή. Για το λόγο αυτό, η υποβολή Προσφυγής πρέπει να θεωρείται ως η τελευταία επιλογή από τον αιτητή. Πριν υποβληθεί Προσφυγή είναι πάντοτε χρήσιμο να εξαντλείται η δυνατότητα συζήτησης του προβλήματος με τους αρμόδιους Λειτουργούς της Πολεοδομικής Αρχής, ώστε να διαπιστωθεί κατά πόσο υπάρχει η δυνατότητα κατάληξης σε αμοιβαία ικανοποιητική διευθέτηση.

Σημαντικό ποσοστό των Ιεραρχικών Προσφυγών που υποβάλλονται δεν γίνεται αποδεκτό, αφού κατά κανόνα οι Πολεοδομικές Αρχές τεκμηριώνουν τις αποφάσεις τους επαρκώς, με βάση τις πρόνοιες των δημοσιευμένων Σχεδίων Ανάπτυξης. Το Υπουργικό Συμβούλιο εξετάζει την Ιεραρχική Προσφυγή στο Πλαίσιο των ιδίων προνοιών.

Δεν υπάρχει καθορισμένη χρονική περίοδος για την ολοκλήρωση της διαδικασίας εξέτασης Ιεραρχικής Προσφυγής και σε αυτή εμπλέκονται διάφοροι φορείς. Για το λόγο αυτό είναι συνήθως δύσκολο να προσδιορισθεί με ακρίβεια τέτοια περίοδος.

Οι Πολεοδομικές Αρχές που εμπíπτουν στο Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως και το Υπουργείο Εσωτερικών θα καταβάλουν κάθε δυνατή προσπάθεια ώστε να επιτυγχάνονται οι ακόλουθοι στόχοι:

* Η Ιεραρχική Προσφυγή θα αποστέλλεται από το Υπουργείο Εσωτερικών, όπου κατατίθεται, στην Πολεοδομική Αρχή για την ετοιμασία έκθεσης γεγονότων μέσα σε **10 ημέρες** από την υποβολή της.

* Η Πολεοδομική Αρχή θα ετοιμάζει και αποστέλλει την έκθεση γεγονότων σε περίοδο **δύο μηνών** από την παραλαβή της Προσφυγής.

* Άλλοι διαβουλευτές (Διευθυντής Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, Δήμοι και Επαρχιακές Διοικήσεις) θα αποστέλλουν στο Υπουργείο Εσωτερικών τις απόψεις τους σε περίοδο **21 ημερών** από την παραλαβή της έκθεσης γεγονότων.

* Το Υπουργείο Εσωτερικών θα υποβάλλει έκθεση στην αρμόδια Υπουργική Επιτροπή μέσα σε **ένα μήνα** από την παραλαβή των εκθέσεων.

* Το Υπουργείο Εσωτερικών θα γνωστοποιεί στον αιτητή και στην Πολεοδομική Αρχή την απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου σε **15 ημέρες** από τη λήψη της απόφασης.

ΕΚΤΟ ΜΕΡΟΣ

ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΕΙΣ

Σε περίπτωση που η οικονομική αξία ακίνητης ιδιοκτησίας μειώνεται ουσιαδώς ως αποτέλεσμα πολεοδομικής απόφασης στην οποία καταλήγει η Πολεοδομική Αρχή κατά την εξέταση σχετικής αίτησης, τότε ο αιτητής επιδίδει στην Πολεοδομική Αρχή Ειδοποίηση Απαίτησης για αποζημίωση, μέσα σε διάστημα έξι μηνών από τη γνωστοποίηση της πολεοδομικής απόφασης. Ο αιτητής πρέπει να αποδείξει τεκμηριωμένα τον ουσιαδώς επηρεασμό της αξίας της ιδιοκτησίας του.

Η Πολεοδομική Αρχή ετοιμάζει έκθεση σχετικά με την απαίτηση για αποζημίωση και την υποβάλλει στον Υπουργό Εσωτερικών, ο οποίος, αφού συμβουλευθεί το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως αποστέλλει την Ειδοποίηση στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας για την εκτίμηση της καταβλητέας αποζημίωσης. Στο πέρας της διαδικασίας ο Υπουργός Εσωτερικών αποφασίζει σχετικά με την απαίτηση για αποζημίωση.

Σε περίπτωση που ο αιτητής διαφωνεί με την απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών ή διαφωνεί σε σχέση με το ύψος της καταβλητέας αποζημίωσης, τότε είναι δυνατό να προσφύγει στο Δικαστήριο, το οποίο αποφασίζει σχετικά.

ΕΒΔΟΜΟ ΜΕΡΟΣ

ΠΑΡΑΠΟΝΑ ΣΤΟΝ ΕΠΙΤΡΟΠΟ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

ΚΑΙ ΠΡΟΣΦΥΓΕΣ ΣΤΟ ΑΝΩΤΑΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ

Σε ορισμένες περιπτώσεις ο τρόπος με τον οποίο χειρίζεται κάποια αίτηση η Πολεοδομική Αρχή ή ο τρόπος με τον οποίο έχει καταλήξει στην απόφαση

της είναι δυνατό να μην ικανοποιήσουν τον αιτητή. Σε άλλες περιπτώσεις, τρίτα μέρη ή οργανωμένα σύνολα μπορεί να αισθάνονται πως οι παραστάσεις και απόψεις τους σε σχέση με αίτηση για ανάπτυξη ή η ένσταση τους σε σχέση με πρόνοια δημοσιευμένου Σχεδίου Ανάπτυξης δεν λήφθηκαν υπόψη στο βαθμό που θα έπρεπε.

Σε τέτοιες περιπτώσεις υπάρχει η δυνατότητα υποβολής έγγραφου παραπόνου στο Υπουργείο Εσωτερικών, στο Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως και στον Επίτροπο Διοίκησης.

Το Υπουργείο Εσωτερικών και το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως θα διερευνούν κάθε παράπονο που υποβάλλεται σε σχέση με τον τρόπο εξυπηρέτησης από το Πολεοδομικό Σύστημα και θα απαντούν στον παραπονούμενο σε περίοδο 15 ημερών. Σε περίπτωση που απαιτείται διερεύνηση σε μεγαλύτερο βάθος, ο παραπονούμενος θα ενημερώνεται σχετικά μέσα στο πιο πάνω χρονικό διάστημα.

Κάθε πολίτης έχει το δικαίωμα προσφυγής στο Ανώτατο Δικαστήριο μέσα στις καθορισμένες από το Νόμο προθεσμίες. Η προσφυγή στο Ανώτατο αποσκοπεί ουσιαστικά στον έλεγχο της νομιμότητας της διοικητικής πράξης για την οποία γίνεται η προσφυγή. Κατά κανόνα, οι αποφάσεις του Δικαστηρίου δεν υπεισέρχονται στον έλεγχο των επιστημονικών ή τεχνικών πτυχών της προσβαλλόμενης απόφασης.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

ΟΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Σύμφωνα με τις πρόνοιες του Διατάγματος Εκχώρησης Εξουσιών, ο Υπουργός Εσωτερικών έχει εκχωρήσει εξουσίες άσκησης πολεοδομικού ελέγχου της ανάπτυξης στους ακόλουθους:

(α) Διευθυντής Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

Διεύθυνση: Λεωφόρος Δημοσθένη Σεβέρη, 1454 Λευκωσία

Τηλέφωνο: 22306501

Φαξ: 22677570

(β) Δημοτικό Συμβούλιο Λευκωσίας (Περιοχή Δήμου Λευκωσίας)

Διεύθυνση: Λεωφόρος Κωνσταντίνου Παλαιολόγου 23, 1015 Λευκωσία

Τηλέφωνο: 22.766977 Ε 02.750531

(γ) Δημοτικό Συμβούλιο Λεμεσού (περιοχή Δήμου Λεμεσού)

Διεύθυνση: Αρχιεπισκόπου Κυπριανού 23, Τ.Κ. 50089 Λεμεσός

Τηλέφωνο: 05.363 103

Φαξ: 25365497

(δ) Δημοτικό Συμβούλιο Λάρνακας (περιοχή Δήμου Λάρνακας)

Διεύθυνση: Λεωφόρος Αθηνών, 6023 Λάρνακα

Τηλέφωνο: 04.653333

Φαξ: 04.653384

(ε) Δημοτικό Συμβούλιο Πάφου (περιοχή Δήμου Πάφου)

Διεύθυνση: 25ης Μαρτίου 26, 8047 Πάφος

Τηλέφωνο: 06.235573

Φαξ: 06.234762

(στ) Επαρχιακός Λειτουργός Λευκωσίας Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

Διεύθυνση: Προδρόμου 109, Λευκωσία

Τηλέφωνο: 02.302155

Φαξ: 02.668607

(ζ) Επαρχιακός Λειτουργός Λεμεσού Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

Διεύθυνση: Ακίνητα Μητρόπολης , Τ.Κ. 421, Λεμεσός

Τηλέφωνο: 05.803123

Φαξ: 05.305494

(η) Επαρχιακός Λειτουργός Λάρνακας Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

Διεύθυνση: Γρηγόρη Αυξεντίου 12, Τ.Κ. 611, Λάρνακα

Τηλέφωνο: 04.630220

Φαξ: 04.630416

(8) Επαρχιακός Λειτουργός Πάφου Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

Διεύθυνση: Κινύρα 1, Τ.Κ. 60521, Πάφος

Τηλέφωνο: 06.811581

Φαξ: 06.240281

(ι) Επαρχιακός Λειτουργός Αμμοχώστου Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

Διεύθυνση: Λεμεσού και Γρίβα Διγενή, Μέγαρο Καραγιωργή, Τ.Κ. 2144, Λάρνακα

Τηλέφωνο: 04.630189

Φαξ: 04.630421

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2

ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΤΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

1. Το Γραφείο Εξυπηρέτησης Κοινού, που λειτουργεί σε κάθε Πολεοδομική Αρχή, θα παρέχει τις συνήθεις υπηρεσίες στο κοινό, κατά τις εργάσιμες ώρες και ημέρες.

2. Στο Γραφείο Εξυπηρέτησης Κοινού θα διατίθενται όλα τα έντυπα αιτήσεων που αφορούν το πολεοδομικό σύστημα και όλα τα πληροφοριακά δελτία και θα αναρτώνται όλες οι γνωστοποιήσεις που αφορούν πράξεις σε σχέση με το πολεοδομικό σύστημα, κατά τρόπο που θα διευκολύνει την απρόσκοπτη ενημέρωση του κοινού.

3. Στο Γραφείο Εξυπηρέτησης Κοινού θα είναι αναρτημένα τα σχέδια των δημοσιευμένων Σχεδίων Ανάπτυξης ή θα καθοδηγούνται οι ενδιαφερόμενοι σε χώρους που είναι δυνατό να επιθεωρήσουν τέτοια σχέδια.

4. Το κοινό θα έχει ελεύθερη πρόσβαση στο Γραφείο Εξυπηρέτησης Κοινού και στους χώρους όπου είναι διαθέσιμα προς επιθεώρηση σχέδια και άλλα

έγγραφα. Στους υπόλοιπους χώρους των γραφείων της Πολεοδομικής Αρχής δεν θα επιτρέπεται η προσπέλαση στο κοινό, χωρίς προηγούμενη συνεννόηση με τους αρμόδιους Λειτουργούς.

5. Προσωπικές συναντήσεις με τους αρμόδιους Λειτουργούς της Πολεοδομικής Αρχής θα διευθετούνται μετά από σχετική συνεννόηση μέσα σε πέντε ημέρες από τη διατύπωση σχετικού αιτήματος.

6. Στα Γραφεία της Πολεοδομικής Αρχής δεν διατίθενται προς πώληση οποιαδήποτε Σχέδια Ανάπτυξης ή χάρτες ή σχέδια.

7. Το προσωπικό των Πολεοδομικών Αρχών είναι οργανωμένο σε ομάδες που έχουν την ευθύνη συγκεκριμένων γεωγραφικών περιοχών. Η οργάνωση αυτή θα απεικονίζεται σε σχετικό διάγραμμα που θα είναι τοποθετημένο στο γραφείο εξυπηρέτησης του κοινού και διατίθεται στο κοινό.

8. Είναι πάντοτε χρήσιμο να ζητούνται οι απόψεις των Λειτουργών που είναι αρμόδιοι για τη συγκεκριμένη Περιοχή όπου βρίσκεται η κάθε ιδιοκτησία.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3

Η ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

Ο ΝΟΜΟΣ

1. Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος 90 του 1972
2. Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικός) Νόμος 56 του 1982
3. Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικός) Νόμος 7 του 1990
4. Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικός) Νόμος 28 του 1991
5. Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικός) Νόμος 91(1) του 1992
6. Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικός) Νόμος 5 του 1993
7. Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικός) Νόμος 72(1) του 1998
8. Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικός) Νόμος 59(1) του 1999
9. Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικός) Νόμος 142(1) του 1999
10. Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικός) Νόμος 241(1) του 2002
11. Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τροποποιητικός) Νόμος 29(Ι) του 2005

ΟΙ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΙ

1. Οι Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Πολεοδομικό Συμβούλιο) Κανονισμοί 163/73
2. Οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Τέλος Βελτιώσεως) Κανονισμοί 119/76
3. Οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Διατάγματα Διατηρήσεως) Κανονισμοί 22 1/76

4. Οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Αιτήσεις και Ιεραρχικές Προσφυγές) Κανονισμοί 55/90
5. Οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Αποζημίωση) Κανονισμοί 5 6/90
6. Οι Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Δικαιώματα) Κανονισμοί 57/90
7. Οι περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Διατάγματα Προστασίας Δένδρων) Κανονισμοί 52/96
8. Οι Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις) Κανονισμοί 309/99
9. Οι Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Δικαιώματα) Κανονισμοί 119/2005
10. Οι Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις) (Τροποποιητικοί) Κανονισμοί 120/2005

ΤΑ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

1. Το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Γενικό Διάταγμα Ανάπτυξης 36 1/90
2. Το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Γενικό (Τροποποιητικό) Διάταγμα Ανάπτυξης 55/96
3. Το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Χωριά) Ειδικό Διάταγμα Ανάπτυξης 54/96
4. Το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Κυβερνητικές Βιομηχανικές Περιοχές) Ειδικό Διάταγμα Ανάπτυξης 359/90
5. Το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Κυβερνητικές Κτηνοτροφικές Περιοχές) Ειδικό Διάταγμα Ανάπτυξης 358/90
6. Το Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Οικιστική Ανάπτυξη σε Οικόπεδα) Ειδικό Διάταγμα Ανάπτυξης 279/98
7. Το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Εκχώρηση Εξουσιών) Διάταγμα 149/2000
8. Το περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Οικιστική Ανάπτυξη σε Οικόπεδα) Ειδικό Διάταγμα Ανάπτυξης 89/2000.
- 9.

ΟΙ ΕΝΤΟΛΕΣ ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

1. Εντολή αρ. 1/92: Εύλινες προκατασκευασμένες οικοδομές
2. Εντολή αρ. 2/92: Προκατασκευασμένες οικοδομές
3. Εντολή αρ. 1/94: Ερμηνεία του όρου `Ικανοποιητική Προσπέλαση
4. Εντολή αρ. 1/96: Εξαγορά χώρων στάθμευσης
5. Εντολή αρ. 1/97: Εξαγορά ανοικτού δημόσιου χώρου
6. Εντολή αρ. 1/2000: Κώδικας διεξαγωγής δημόσιας απόφασης.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4

ΔΗΜΟΣΙΕΥΜΕΝΑ ΣΧΕΔΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

1. ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ, 1996 (εγκρίθηκε το 1999 και 2000)
2. ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΜΕΣΟΥ, 1996 (εγκρίθηκε 1999 και 2000)

3. ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΑΡΝΑΚΑΣ, 1996 (εγκρίθηκε το 1999 και 2000)
4. ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΠΑΦΟΥ, 1996 (εγκρίθηκε το 1999 και 2000)
5. ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΗΣ ΧΡΥΣΟΧΟΥΣ, 1995 (εγκρίθηκε το 2000)
6. ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΔΕΡΥΝΕΙΑΣ, 2000
7. ΔΗΛΩΣΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ, 1996 (εγκρίθηκε το 1999 και 2000)

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 5

ΕΝΤΥΠΑ ΑΙΤΗΣΕΩΝ ΠΟΥ ΔΙΑΤΙΘΕΝΤΑΙ ΣΤΑ ΓΡΑΦΕΙΑ ΤΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

Ε.Α.1 Ανάπτυξη για οικοδομικούς σκοπούς

ΕΑ2 Διάρθρωση γης σε οικόπεδα ή Κατασκευή δρόμου

ΕΑ3 Χορήγηση προνομίου μεταλλείου ή λατομείου

ΕΑ4 Ανάπτυξη από Κυβερνητικά Τμήματα

ΕΑ5 Αλλαγή χρήσης ακίνητης ιδιοκτησίας

ΕΑ6 Παράταση προσωρινής πολεοδομικής άδειας

ΕΑ7

ΕΑ9 Αίτηση για καθορισμό

ΕΑ10 Χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση

ΕΣ1 Συναίνεση για οικοδομικές εργασίες και μετατροπές σε διατηρητέα οικοδομή

ΑΛΛΕΣ ΑΡΧΕΣ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ

ΤΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ

1. Υπουργείο Εσωτερικών

Διεύθυνση: Δημοσθένη Σεβέρη, Λευκωσία

Τηλέφωνο: 02.867626

Φαξ: 02.671465

2. Επίτροπος Διοικήσεως

Διεύθυνση: Θεμιστοκλή Δέρβη, Λευκωσία

Τηλέφωνο: 02.304988

Φαξ: 02.760866

3. Ένωση Δήμων Κύπρου

Διεύθυνση: Ρήγαινας 78, 1010 Λευκωσία

Τηλέφωνο: 02.669150

1 02.677230

4. Ένωση Κοινοτήτων Κύπρου

Διεύθυνση: Λεωφόρος Στασίνου 1, 1060 Λευκωσία

Τηλέφωνο: 02.672576

Φαξ: 02.666405

5. Επιστημονικό Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου

Διεύθυνση: Θεμιστοκλή Δέρβη και Φλωρίνης 23, 1513 Λευκωσία

Τηλέφωνο: 02.672822

Φαξ: 02.676840