

Ο ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΝΟΜΟΣ

(ΝΟΜΟΙ 90 ΤΟΥ 1972, 56 ΤΟΥ 1982, 7 ΤΟΥ 1990, 28 ΤΟΥ 1991, 91(Ι) ΤΟΥ 1992
ΚΑΙ 55(Ι) ΤΟΥ 1993)

Εντολή με βάση το άρθρο 6

ΕΝΤΟΛΗ 1/1997

1. Γενικά

1.1. Ο Υπουργός Εσωτερικών, ασκώντας τις εξουσίες που παρέχονται σε αυτόν με βάση το άρθρο 6 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, εκδίδει την παρούσα Εντολή με σκοπό τον καθορισμό ενιαίας πολιτικής και την εφαρμογή ομοιόμορφης πρακτικής σε ότι αφορά τις περιπτώσεις, τους όρους, τις προϋποθέσεις, το μηχανισμό και τις διαδικασίες που θα ακολουθούνται στις περιπτώσεις εξαγοράς του ποσοστού τεμαχίων που απαιτείται κατά κανόνα για σκοπούς ανοικτού δημόσιου χώρου με βάση την παράγραφο 3.2 των Γενικών Προνοιών Πολιτικής των δημοσιευμένων Σχεδίων Ανάπτυξης.

1.2. Η δυνατότητα εξαγοράς του ποσοστού τεμαχίου το οποίο καθορίζεται στα Σχέδια Ανάπτυξης για σκοπούς ανοικτού δημόσιου χώρου διασφαλίζεται με βάση την παράγραφο 3.5 των Γενικών Προνοιών Πολιτικής των Σχεδίων και η εφαρμογή της αποσκοπεί στην αποφυγή της δημιουργίας υπερβολικά μεγάλου αριθμού και μικρής κλίμακας ανοικτών δημόσιων χώρων, στο βαθμό που αυτό δεν δικαιολογείται για την επίτευξη συγκεκριμένων πολεοδομικών στόχων, και στη διασφάλιση ανοικτών δημόσιων χώρων ικανοποιητικού μεγέθους σε κατάλληλες θέσεις.

1.3. Η δημιουργία ανοικτών δημόσιων χώρων ικανοποιητικού μεγέθους συμβάλλει στην ορθολογική λειτουργική και πολεοδομική οργάνωση των περιοχών ανάπτυξης και διευκολύνει την αποτελεσματική αξιοποίηση και διαχείριση τέτοιων χώρων από τις **Αρμόδιες Αρχές(*)**. Γενικά θεωρείται ότι ο θεσμός της εξαγοράς ανοικτών δημόσιων χώρων θα συμβάλει έμμεσα, αλλά καθοριστικά, στην αναβάθμιση των ανέσεων και της ποιότητας ζωής του πληθυσμού.

2. Περιπτώσεις εφαρμογής της εξαγοράς

2.1. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να αποφασίσει την εφαρμογή της δυνατότητας για εξαγορά του ανοικτού δημόσιου χώρου που αναλογεί σε ανάπτυξη αφού εξασφαλίσει τη σύμφωνη γνώμη του ιδιοκτήτη και της οικείας Τοπικής Αρχής (αν οι δύο Αρχές είναι διαφορετικές). Σε περιπτώσεις όπου η Πολεοδομική Αρχή είναι η ίδια με την Τοπική Αρχή, τότε πρέπει να εξασφαλίζεται η σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

2.2. Για τη λήψη τέτοιας απόφασης η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τις ανάγκες της περιοχής της ανάπτυξης για την οποία υποβλήθηκε η αίτηση, σε ότι αφορά τους δημόσιους ανοικτούς χώρους και τις ανέσεις που προκύπτουν από αυτούς. Η εφαρμογή του θεσμού δεν πρέπει να επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις ή την ποιότητα ζωής στην εν λόγω περιοχή.

2.3. Σημειώνεται ότι η Πολεοδομική Αρχή θα αποφασίζει κατά την κρίση της και ανάλογα με την ένταση χρήσης και τις ανάγκες της κάθε περιοχής πότε θα θεωρείται μικρής κλίμακας ανοικτός δημόσιος χώρος ο οποίος είναι δυνατό να προκύψει από ιδιοκτησία προς ανάπτυξη, οπότε θα μπορεί να εφαρμοσθεί ο θεσμός της εξαγοράς του (τηρουμένων όλων των άλλων προϋποθέσεων). Ενδεικτικά διευκρινίζεται ότι κατά κανόνα ανοικτός δημόσιος χώρος με επιφάνεια μεγαλύτερη των 500τ.μ. δεν μπορεί να θεωρηθεί ως μικρής κλίμακας.

2.4. Η εξαγορά δεν θα εφαρμόζεται στις περιπτώσεις όπου η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις της παραγράφου 3.3 των Γενικών Προνοιών Πολιτικής των δημοσιευμένων Σχεδίων Ανάπτυξης και πως, μέσω της άσκησης της διακριτικής ευχέρειας που παρέχεται από τις πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης υπό όρους και προϋποθέσεις, δικαιολογείται όπως μη απαιτηθεί η παραχώρηση ανοικτού δημόσιου χώρου από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία.

2.5. Η εξαγορά αποτελεί δυνατότητα άσκησης πολεοδομικής πολιτικής η οποία θα εφαρμόζεται σε εξαιρετικές περιπτώσεις, εφόσον πληρούνται οι αναγκαίοι όροι και προϋποθέσεις. Κατά τούτο, δεν πρέπει να συγχέεται με την εναλλακτική και διακριτή δυνατότητα που περιγράφεται στην παράγραφο 3.4 των Γενικών Προνοιών Πολιτικής των δημοσιευμένων Σχεδίων Ανάπτυξης.

3. Μηχανισμός Εξαγοράς

3.1. Μετά από σχετική πρωτοβουλία ή με τη σύμφωνη γνώμη του ιδιοκτήτη τεμαχίου για το οποίο έχει υποβληθεί αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μην απαιτήσει την παραχώρηση ποσοστού του τεμαχίου για να χρησιμοποιηθεί ως ανοικτός δημόσιος χώρος, σύμφωνα με όσα καθορίζονται στην παράγραφο 3.2 των Γενικών Προνοιών Πολιτικής των δημοσιευμένων Σχεδίων Ανάπτυξης, και να αποδεχθεί την καταβολή του αναλογούντος χρηματικού ποσού σε Ειδικό Ταμείο της οικείας Αρμόδιας Αρχής, αντί της παραχώρησης γης.

3.2. Η απόφαση της Πολεοδομικής Αρχής σε σχέση με το θέμα θα καταγράφεται ως όρος στην πολεοδομική άδεια που θα χορηγείται και θα κατοχυρώνεται με την υπογραφή Συμφωνίας μεταξύ του Υπουργού Εσωτερικών ή Αρχής στην οποία έχουν εκχωρηθεί οι σχετικές εξουσίες και του ιδιοκτήτη του τεμαχίου, σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 43 του Νόμου περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας. Η Συμφωνία, στην οποία θα περιλαμβάνεται και το ποσό της εξαγοράς, θα υπογράφεται πριν τη χορήγηση της αιτούμενης πολεοδομικής άδειας.

3.3. Η Πολεοδομική Αρχή θα ζητά από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας την κατά προτεραιότητα διενέργεια της εκτίμησης της αξίας της γης για την οποία έχει αποφασισθεί η εφαρμογή της εξαγοράς.

3.4. Ο ιδιοκτήτης του τεμαχίου για το οποίο έχει υποβληθεί αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας και σε σχέση με το οποίο η Πολεοδομική Αρχή έχει αποφασίσει να εφαρμόσει το θεσμό της εξαγοράς του ανοικτού δημόσιου χώρου θα πρέπει να καταβάλει στην οικεία Αρμόδια Αρχή το ποσό που θα καθορισθεί για την εξαγορά κατά την υποβολή αίτησης στην εν λόγω Αρχή για εξασφάλιση άδειας οικοδομής/διαίρεσης, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Νόμου περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών. Η Αρμόδια Αρχή θα ειδοποιεί την Πολεοδομική Αρχή (αν οι δύο Αρχές είναι διαφορετικές) για την υλοποίηση του όρου της πολεοδομικής άδειας.

4. Ειδικό Ταμείο Εξαγοράς ανοικτών δημόσιων χώρων

4.1. Για την εφαρμογή του θεσμού της εξαγοράς ανοικτών δημοσίων χώρων η οικεία Αρμόδια Αρχή θα καθιερώνει Ειδικό Ταμείο Εξαγοράς ανοικτών δημοσίων χώρων, στο οποίο θα κατατίθενται οι πόροι που θα προκύπτουν από την εφαρμογή της δυνατότητας εξαγοράς αλλά και από άλλες πηγές, όπως περιγράφεται στη συνέχεια της παρούσας Εντολής.

4.2. Οι πόροι του Ειδικού Ταμείου δεν θα κατακρατούνται σε ανενεργό κατάσταση, αλλά θα χρησιμοποιούνται αποκλειστικά και ενεργά για τη χρηματοδότηση της δαπάνης αγοράς ή/και απαλλοτρίωσης κατάλληλων χώρων, οι οποίοι θα χρησιμοποιούνται ως ανοικτοί δημόσιοι χώροι προς όφελος της τοπικής κοινότητας, ή/και για τη διαμόρφωση/τοπιότηχηση όσων χώρων αποκτηθούν με τους πόρους του Ειδικού Ταμείου Εξαγοράς μετά την εφαρμογή του θεσμού της εξαγοράς.

4.3. Τα έσοδα του Ειδικού Ταμείου Εξαγοράς είναι δυνατό να προέρχονται από τις ακόλουθες πηγές:

(α) Τα χρηματικά ποσά που θα καταβάλλονται για την εξαγορά ανοικτών δημοσίων χώρων, σύμφωνα με την παράγραφο 3 της Εντολής.

(β) Τυχόν χορηγίες, δωρεές ή δανειοδοτήσεις από την Κυβέρνηση ή από άλλες πηγές για σκοπούς δημιουργίας ανοικτών δημοσίων χώρων.

(γ) Τους πόρους που θα προκύπτουν από τη διαχείριση της λειτουργίας διευκολύνσεων που ενδεχομένως υπάρχουν σε ανοικτούς δημόσιους χώρους.

4.4. Η οικεία Αρμόδια Αρχή θα διαχειρίζεται το Ειδικό Ταμείο Εξαγοράς.

4.5. Το Ειδικό Ταμείο Εξαγοράς ανοικτών δημοσίων χώρων θα ελέγχεται από το Γενικό Ελεκτή της Δημοκρατίας.

5. Τίμημα εξαγοράς ανοικτών δημοσίων χώρων

5.1. Το τίμημα εξαγοράς που θα καταβάλλεται στο Ειδικό Ταμείο της οικείας Αρμόδιας Αρχής από τον αιτητή σε σχέση με ανάπτυξη θα υπολογίζεται από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ή από άλλο εγκεκριμένο Εκτιμητή (οπότε η εκτίμηση θα ελέγχεται και εγκρίνεται από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας) και θα ισούται με τη συνολική αγοραία αξία της έκτασης γης που θα έπρεπε να είχε παραχωρηθεί στο δημόσιο για σκοπούς ανοικτού δημόσιου χώρου αν εφαρμόζονταν οι σχετικές πρόνοιες του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης. Στην εκτίμηση θα συνυπολογίζεται και το κόστος των βελτιώσεων που ενδεχομένως θα απαιτούνταν για τη διαμόρφωση ανοικτού δημόσιου χώρου από τον ιδιοκτήτη.

5.2. Στον υπολογισμό της αξίας της γης θα λαμβάνεται επίσης υπόψη η αξία για τη χρήση και την ένταση της ανάπτυξης που επιτρέπεται σε οικόπεδα με βάση τις πρόνοιες του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης.

6. Χωροθέτηση των ανοικτών δημοσίων χώρων που θα αποκτούνται με τους πόρους του Ειδικού Ταμείου

6.1. Οι χώροι που θα αποκτούνται με τη δαπάνη πόρων από το Ειδικό Ταμείο θα επιλέγονται από την Αρμόδια Αρχή με βάση την πολιτική και τις προτεραιότητες που καθορίζονται στο ισχύον Σχέδιο Ανάπτυξης, αφού ληφθούν επίσης υπόψη οι σχετικές ανάγκες της τοπικής κοινότητας και η περιοχή από την οποία προέρχονται οι πόροι του Ταμείου. Γενικά καθορίζεται πως οι χώροι αυτοί πρέπει να είναι κατάλληλοι και ικανοποιητικοί από άποψη μεγέθους, σχήματος, χωροθέτησης και γεωμορφολογικών χαρακτηριστικών.

6.2. Η Αρμόδια Αρχή θα διαβουλεύεται με την οικεία Πολεοδομική Αρχή (αν οι δύο Αρχές είναι διαφορετικές) για την επιλογή των χώρων που πρόκειται να αποκτηθούν με τους πόρους του Ειδικού Ταμείου και θα εξασφαλίζεται η συναίνεση του Υπουργού Εσωτερικών.

*** Όπου στο κείμενο της παρούσας Εντολής αναφέρεται ο όρος "Αρμόδια Αρχή", αυτός θα έχει την έννοια που του αποδίδεται με βάση το Νόμο περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών.**

Ντίνος Μιχαηλίδης
Υπουργός Εσωτερικών

Ημερομηνία: /5 Σεπτεμβρίου, 1997

(Υ.Ε. 136/92/2)