

ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΓΙΑ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΨΗΛΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως

Υπουργείο Εσωτερικών

25 Μαΐου 2018



ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

2

- **ΕΙΣΑΓΩΓΗ**
- **ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ**
- **ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΑΣΚΗΣΗΣ ΤΗΣ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΗΣ ΕΥΧΕΡΕΙΑΣ**
- **ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ**
- **ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΑΙΤΗΣΗΣ**

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

- Η αναγκαιότητα για υπέρβαση του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων προκύπτει ως συνέπεια της αξιοποίησης των διάφορων πολεοδομικών κινήτρων αύξησης συντελεστή δόμησης:
 - Πρόνοιες Σχεδίων Ανάπτυξης για εισαγωγή επιθυμητών κεντρικών λειτουργιών
 - Σχέδιο Παροχής Κινήτρων για Δημιουργία Χώρων Στάθμευσης για Δημόσια Χρήση
 - Μεταφορά συντελεστή δόμησης από διατηρητέες οικοδομές
 - Εντολή 1/2014 για χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας σε σχέση με αναπτύξεις
 - Πολεοδομικά Κίνητρα με Απόφαση Υπουργικού Συμβουλίου για ανάκαμψη της αναπτυξιακής δραστηριότητας

ΤΑΣΕΙΣ

4

Η παρατηρούμενη τάση για ανέγερση πολυώροφων κτιρίων κρίνεται ότι μπορεί να αξιοποιηθεί από την πολιτεία κατάλληλα, ώστε το τελικό αποτέλεσμα να αφορά αναβάθμιση της εικόνας των αστικών συγκροτημάτων και προσέλκυση σημαντικών επενδύσεων

Παράλληλα, και με ανταποδοτικό όφελος/ αντισταθμίσματα, είναι δυνατόν, στα πλαίσια αδειοδότησης ψηλών κτιρίων, να εξασφαλισθούν μεγάλης κλίμακας ανοικτοί τοπιοτεχνημένοι δημόσιοι και ιδιωτικοί χώροι πρασίνου, ή και μεγάλες αστικές πλατείες, με στόχο την αναβάθμιση τόσο της ποιότητας ζωής των κατοίκων σε ευρείες περιοχές, όσο και της ζωτικότητας και ανταγωνιστικότητας των κυπριακών πόλεων

ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗ ΨΗΛΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ						
ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΜΕΣΟΥ						
Πολεοδομική Αρχή	Χορηγηθείσες Πολεοδομικές Άδειες	Εκκρεμούσες Αιτήσεις				Σύνολο
		πριν το 2016	2016	2017	2018	
Δήμος Λεμεσού	9	1	1	2		13
Επαρχιακός Λειτουργός ΤΠΟ	11	1	4	11	4	31
Διευθυντής ΤΠΟ	3	3	2			8
Σύνολο	23	5	7	13	4	52
ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΑΡΝΑΚΑΣ						
Πολεοδομική Αρχή	Χορηγηθείσες Πολεοδομικές Άδειες	Εκκρεμούσες Αιτήσεις				Σύνολο
		πριν το 2016	2016	2017	2018	
Δήμος Λάρνακας	2		3	8	7	20
Επαρχιακός Λειτουργός ΤΠΟ						
Διευθυντής ΤΠΟ						
Σύνολο	2		3	8	7	20
ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΠΑΦΟΥ						
Πολεοδομική Αρχή	Χορηγηθείσες Πολεοδομικές Άδειες	Εκκρεμούσες Αιτήσεις				Σύνολο
		πριν το 2016	2016	2017	2018	
Δήμος Πάφου			1	4	1	6
Επαρχιακός Λειτουργός ΤΠΟ			1		3	4
Διευθυντής ΤΠΟ				2		2
Σύνολο			2	6	4	12

Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως

ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΗ ΕΥΧΕΡΕΙΑ

ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

6

- Η Διακριτική Ευχέρεια του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως για αδειοδότηση κτιρίου με αριθμό ορόφων πέραν των δύο από τον ανώτατο επιτρεπόμενο, ισχύει από το 1992
 - Πρόνοιες της παραγράφου 6.3 του Παραρτήματος Β των Τοπικών Σχεδίων
 - Παράγραφοι 4.1 και 4.6 της Εντολής 1/2017 του Υπουργού Εσωτερικών

- Αντίληψη για μέγιστο αριθμό ορόφων: Διαφέρει ανάλογα με την κλίμακα και τον χαρακτήρα της κάθε πόλης, και τα δεδομένα και φυσιογνωμία της περιοχής που εντάσσεται η οικοδομή

ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

7

- Καθορισμός «*Διευκρινιστικού Πλαισίου των Γενικών Αρχών και Προϋποθέσεων για Ανέγερση Ψηλών Κτιρίων*», για:
 - Συνεπή και ομοιόμορφη εφαρμογή των σχετικών προνοιών της πολεοδομικής νομοθεσίας
 - Αποφυγή ενδεχόμενων αρνητικών επιπτώσεων στον αστικό ιστό, στην κυκλοφορία, στο περιβάλλον και στις ανέσεις των πολιτών
 - Κατευθύνσεις προς τους επενδυτές

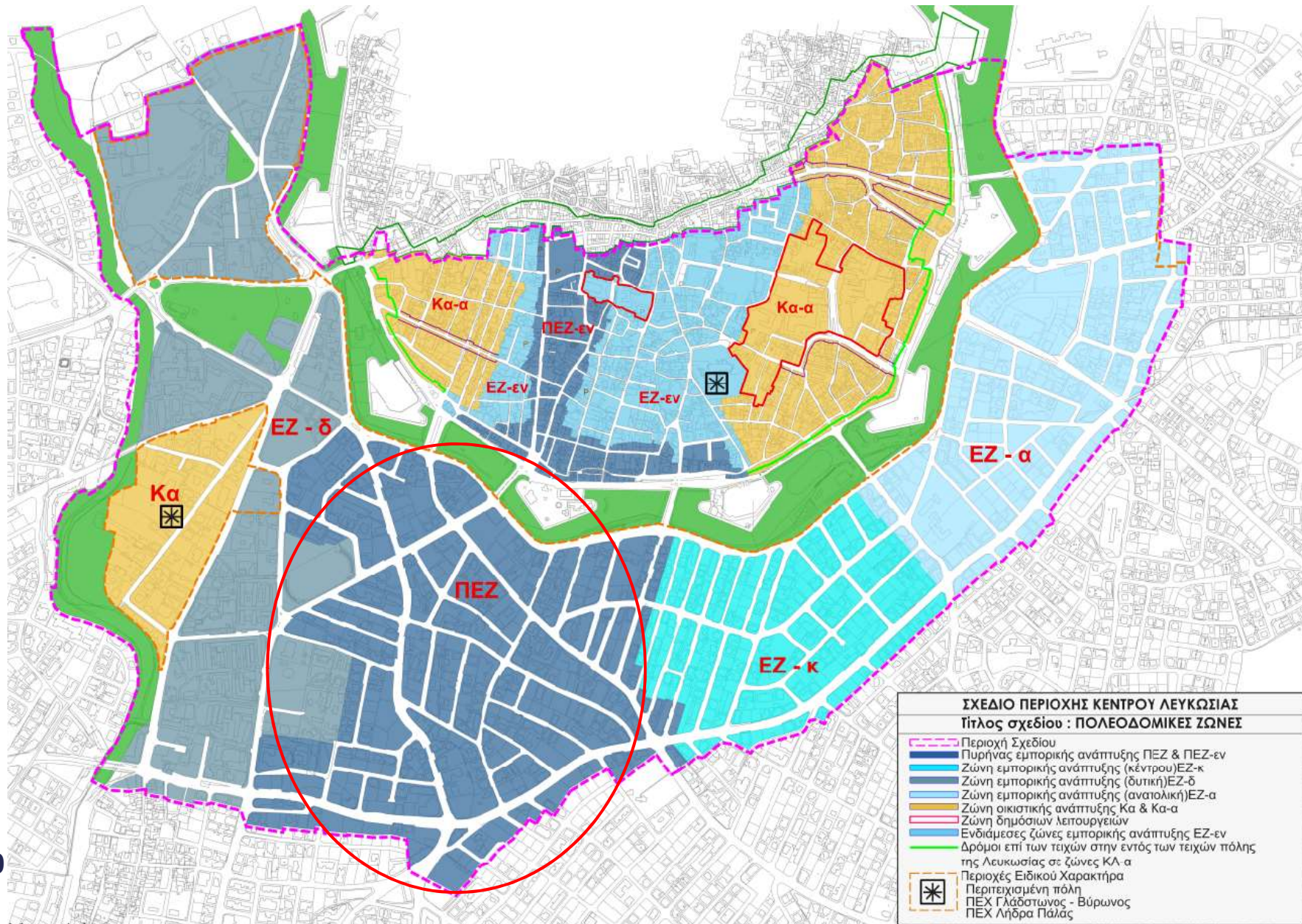
- Το πλαίσιο θα αποτελέσει τη βάση για τη διαδικασία αξιολόγησης όλων των εκκρεμοσών και νέων αιτήσεων για ψηλά κτίρια, μέχρι τη δημοσίευση σχετικής Εντολής του Υπουργού Εσωτερικών, εντός διαστήματος 6 μηνών

ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΠΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ

- Βασικός στόχος των Τοπικών Σχεδίων είναι η διατήρηση της πολεοδομικής σημασίας και έννοιας των Αστικών Κέντρων και της εικόνας των πόλεων, όπως απαιτείται από τις σύγχρονες αντιλήψεις πολεοδομικού σχεδιασμού
- Ο Διευθυντής Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ασκεί τη διακριτική του ευχέρεια για ανέγερση ψηλών κτιρίων ειδικά εντός των καθορισμένων Αστικών Κέντρων, όπου επιδιώκεται η αύξηση της πυκνότητας, η δημιουργία σύγχρονων τοπόσημων και σημείων ενδιαφέροντος, και ελκυστικών δημόσιων χώρων που θα συμβάλουν στην αναζωογόνηση της ζωής της πόλης
- Ο Διευθυντής Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ασκεί τη διακριτική του ευχέρεια με ιδιαίτερη αυστηρότητα στις περιπτώσεις αιτήσεων για ανέγερση ψηλών κτιρίων εκτός των Αστικών Κέντρων, λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των κριτηρίων και παραμέτρων του παρόντος Πλαισίου

ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ

ΠΕΡΙΟΧΗ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗΣ ΨΗΛΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ



ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ

Νέες Περιοχές Ειδικής Πολιτικής

11

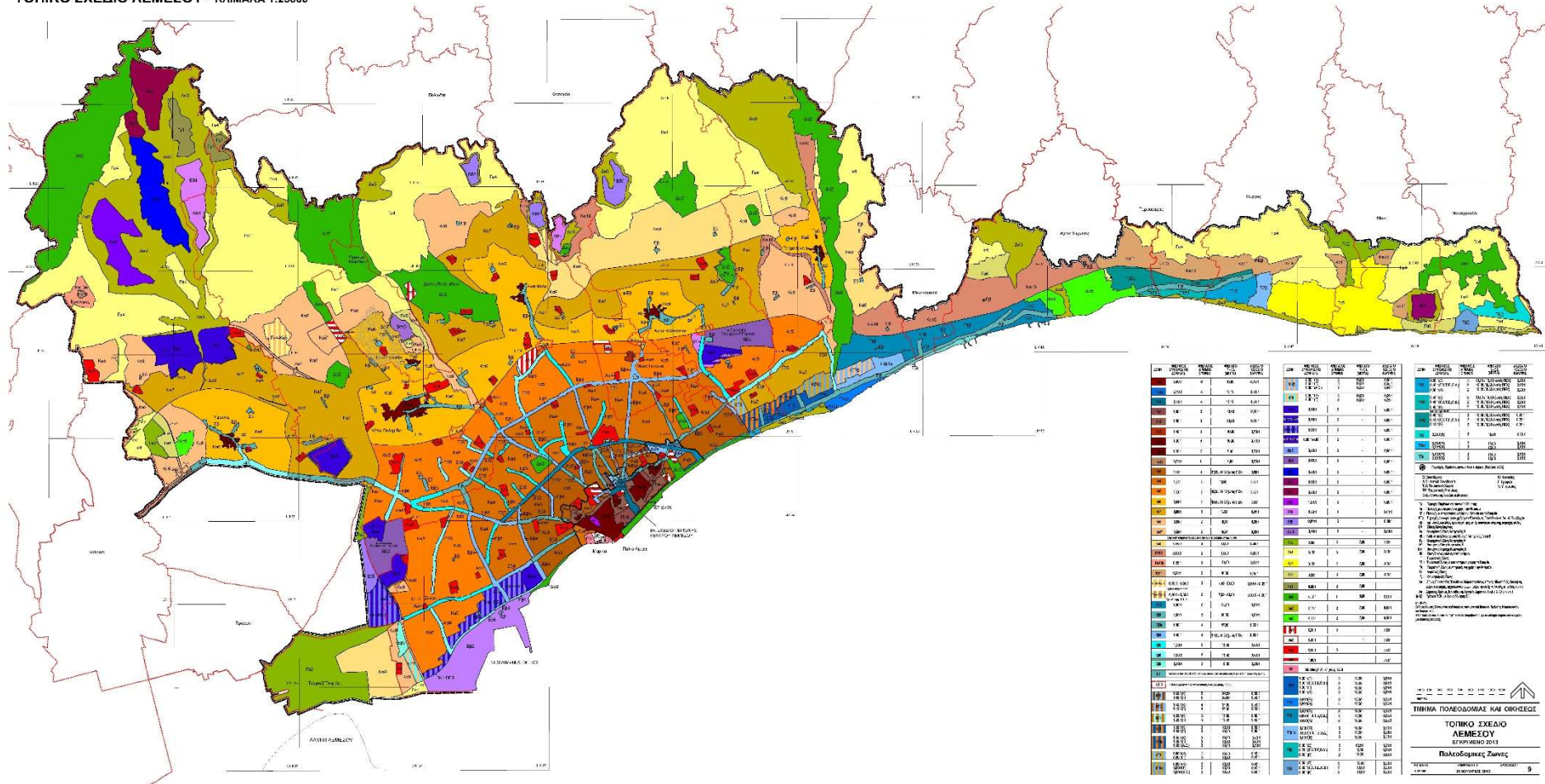
- Ειδική Περιοχή ΕΠ1: παλαιά Μεικτή Ζώνη Βιοτεχνίας και Κατοικίας ΒΔΚ στην περιοχή Γενί Τζαμί στα διοικητικά όρια του Δήμου Λευκωσίας
- Ειδική Περιοχή ΕΠ2: παλαιά Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων Βα3-ΒΕ1, στα διοικητικά όρια του Δήμου Έγκωμης
- Ειδική Περιοχή ΕΠ3: μεγάλη ενιαία ιδιοκτησία (παλαιές Οικιστικές, Εμπορικές και άλλες Ζώνες), στη συμβολή των Λεωφόρων Γρίβα Διγενή και Αρχαγγέλου, στα διοικητικά όρια του Δήμου Έγκωμης
- Ειδική Περιοχή ΕΠ4: μεγάλη ενιαία ιδιοκτησία (παλαιά Ζώνη Προστασίας Δα2), στη συμβολή των Λεωφόρων Ηρώων και Λευκοθέου, στα διοικητικά όρια του Δήμου Έγκωμης
- Ειδική Περιοχή ΕΚΕ και Ζώνη Δημόσιων και Άλλων Αστικών Χρήσεων Αα*: μεγάλες ενιαίες ιδιοκτησίες στη συμβολή των Λεωφ. Ηλία Παπακυριακού και Λευκοθέου, στα διοικητικά όρια του Δήμου Έγκωμης.
- Ειδική Περιοχή ΕΠΕ: περιοχή στη συμβολή του αυτοκινητόδρομου Λευκωσίας-Λεμεσού με τη Λεωφόρο Τροόδους και προέκταση Σταυρού, στα διοικητικά όρια του Δήμου Στροβόλου
- Ειδική Περιοχή ΕΠ5: Μεικτή Ζώνη Βιομηχανίας Κατηγορίας Β και Οικονομικών Δραστηριοτήτων Βα3-ΒΕ1, στα διοικητικά όρια του Δήμου Στροβόλου
- Ειδική Ζώνη ΕΧ1: ιδιοκτησίες στην περιοχή νότια της Βιομηχανικής Ζώνης Κατηγορίας Β Στροβόλου (παλαιές Γεωργικές Ζώνες) παρά τον Κολιόκρεμμο, στα διοικητικά όρια του Δήμου Στροβόλου
- Ειδική Ζώνη ΕΧ2: ιδιοκτησίες εκατέρωθεν του αυτοκινητόδρομου Λευκωσίας-Λεμεσού (παλαιές Γεωργικές και Οικιστικές Ζώνες), στα διοικητικά όρια του Δήμου Λατσιών

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΒΑΣΙΚΩΝ ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΕΩΝ ΓΙΑ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΨΗΛΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

	περιοχή :	Τ.Σ. Λεμεσού, 2013	Τ.Σ. Πάφου, 2013	Σχέδιο Περιοχής Κέντρου Λευκωσίας, 2016	Τ.Σ. Λάρνακας, 2013
1	Παράγραφος	10.3	10.3	8.6	11.8.3
2	Ελάχιστο Εμβαδό Τεμαχίου	2000 τ.μ.	2000 τ.μ.	---	1000-4000
3	Περιοχές ψηλών κτιρίων	5 θύλακες	3 θύλακες	Βασικά ο Πυρήνας Εμπορικής Ζώνης (ΠΕΖ)	7 οδικοί άξονες
4	Μέγιστο ποσοστό κάλυψης	35%	35%	60%-70%	35%
5	Μέγιστος αριθμός ορόφων	13	8	Ανάλογα με τον συντελεστή δόμησης	12
6	Επιτρεπόμενες Χρήσεις	Σύμφωνα με Τοπικό Σχέδιο	Σύμφωνα με Τοπικό Σχέδιο	Σύμφωνα με Σχέδιο Περιοχής	Τοπικό Σχέδιο (σε σχέση με επιθυμητές κεντρικές λειτουργίες)
7	Δημόσιος ανοικτός χώρος πρασίνου ως ποσοστό του καθαρού εμβαδού	20%	20%	Δυνατότητα εξαγοράς σ.δ. μέχρι 70% για δημιουργία μεγαλύτερων πλατειών.	25%
8	Προσπελασιμότητα	Από δύο δρόμους, ο ένας πρωταρχικής σημασίας ή δευτερεύον οδικό δίκτυο	Από δύο δρόμους, ο ένας πρωταρχικής σημασίας ή δευτερεύον οδικό δίκτυο	Κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής	Κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής
9	Χώρος στάθμευσης	Το μεγαλύτερο μέρος σε υπόγεια	Κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής	- Δυνατότητα εξαγοράς ή σε απόσταση μέχρι 500μ - Μείωση απαιτήσεων αν υποβληθεί αίτησης εντός 6 μηνών από την έναρξη της κατασκευής ΜΜΜ (αντί 30 θέσεις στο ισόγειο)	Κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής
10	Άλλες υποστηρικτικές μελέτες	- Κυκλοφοριακή - Προκατ. Περιβαλλοντική	Κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής	- Κυκλοφοριακή - Επηρεασμού ανέσεων παρακείμενων ιδιοκτησιών	Κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής
11	Αποστάσεις από σύνορα	Μεγαλύτερες από τις τυπικές πρόνοιες της Εντολής	Μεγαλύτερες από τις τυπικές πρόνοιες της Εντολής	3-5μ.	Ανάλογα (5μ. από πίσω σύνορο)
12	Ποσοστό ενεργειακών αναγκών από ΑΠΕ (σύμφωνα με Εντολή του Υπουργού)	25% αναγκών (προϋπόθεση)	25% αναγκών (προϋπόθεση)	Θεωρείται ότι συνεχίζει η πρόνοια ΤΣ για κάλυψη 25% αναγκών (ως προϋπόθεση για ψηλό κτίριο)	25% αναγκών (προϋπόθεση)
13	Υψηλή αισθητική	Γνωμοδότηση από Επιτροπή Αισθητικού Ελέγχου	Γνωμοδότηση από Επιτροπή Αισθητικού Ελέγχου	Κρίση Πολεοδομικής Αρχής	Κρίση Πολεοδομικής Αρχής
14	Αρχική οροφή νέου συνολικού συντελεστή δόμησης	+ 70%	+ 50%	Ανάλογα με συνάθροιση κινήτρων	+ 30%-50%
15	Αύξηση συντελ. δόμησης από διάφορα κίνητρα (διατηρητέα, οργαν. δόμησης, επιθυμητές χρήσεις) Σχεδίου Ανάπτυξης	Κίνητρα με διακριτική ευχέρεια Π.Α. (επιθυμητές χρήσεις, διατηρητέες οικοδομές κλπ)	Κίνητρα με διακριτική ευχέρεια Π.Α. (επιθυμητές χρήσεις, διατηρητέες οικοδομές κλπ)	Κίνητρα με διακριτική ευχέρεια Π.Α. Πρόσθετη δυνατότητα για αγορά συντελεστή δόμησης	Κίνητρα με διακριτική ευχέρεια Π.Α. (επιθ. χρήσεις, διατ.οικ. κλπ)
16	Πρόσθετα Κίνητρα (συντελ. δόμησης) Υπουργικού Συμβουλίου για ανάκαμψη οικονομίας (και περ. ψηλών κτιρίων)	Πρόσθετη αύξηση συντελεστών δόμησης κατά 0.05-0.30	Πρόσθετη αύξηση συντελεστών δόμησης κατά 0.05-0.30	Πρόσθετη αύξηση συντελεστών δόμησης κατά 0.05-0.30 (για εμβ. πέραν των 1000 τ.μ. για επιθυμητές χρήσεις -2000 κλπ)	Πρόσθετη αύξηση σδ κατά 0.05-0.30
17	Κίνητρα (συντελ. δόμησης) Υπ. Συμβουλ. για δημιουργία χώρων στάθμευσης για Δημόσια Χρήση	Εφαρμογή κινήτρου και σε περιοχές ψηλών κτιρίων	Διαζευκτικά ή κίνητρα για ψηλά κτίρια ή οργ. δημ. Χώρ. Στάθμ. Από τις 29.5.13 αρθροιστικά απόφ.ΥΣ .	Ισχύουν για την περιοχή και ταυτόχρονα ισχύει δυνατότητα εξαγοράς του πρόσθετου σ.δ. μέχρι 70%	Εφαρμογή κινήτρου και σε περιοχές ψηλών κτιρίων
18	Τελική οροφή νέου συντελεστή δόμησης με κίνητρα Υπ. Συμβ. για οικονομία	Δεν καθορίζεται	Δεν καθορίζεται	Δεν καθορίζεται	Δεν καθορίζεται

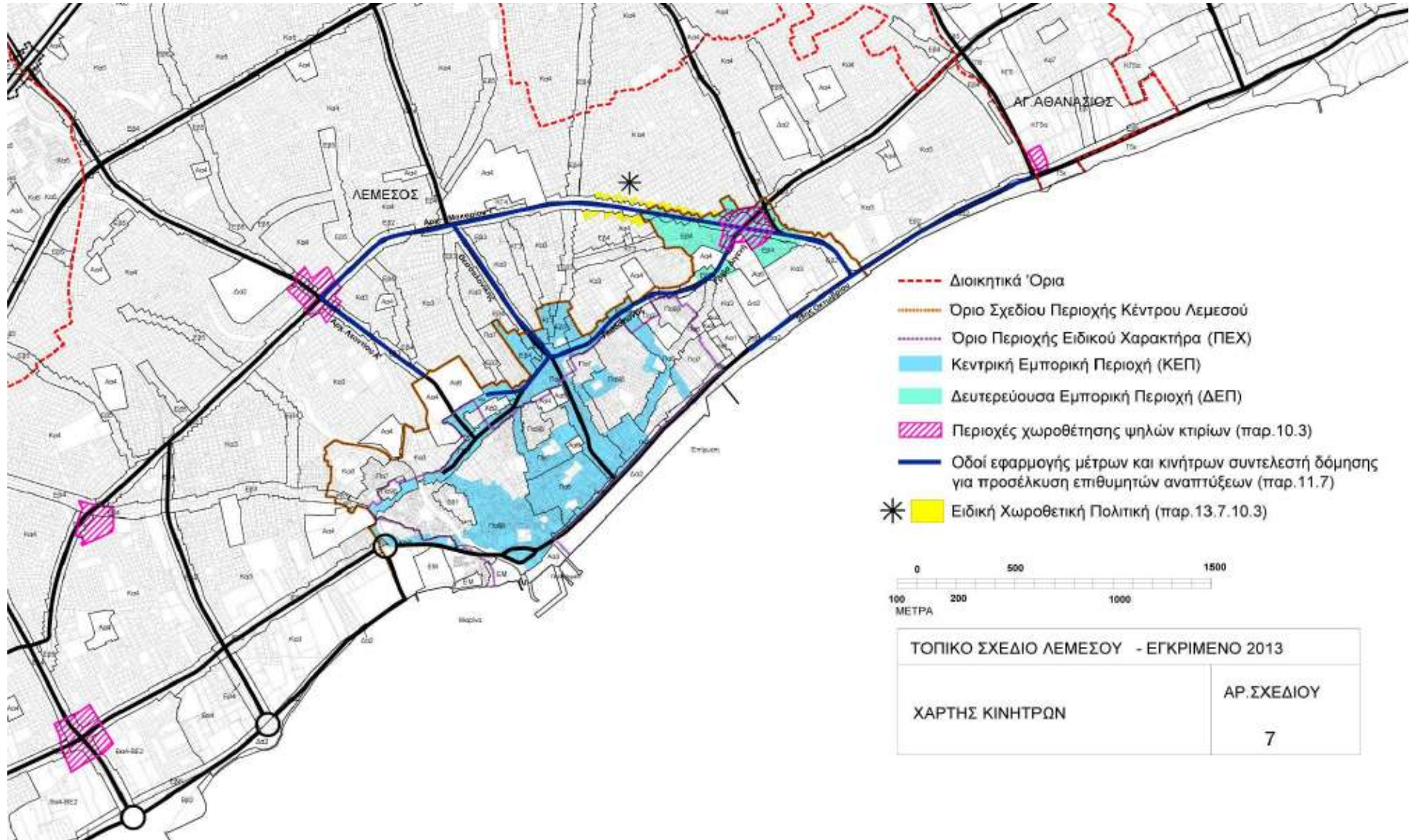
ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΜΕΣΟΥ

ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΜΕΣΟΥ- ΚΛΙΜΑΚΑ 1:25000

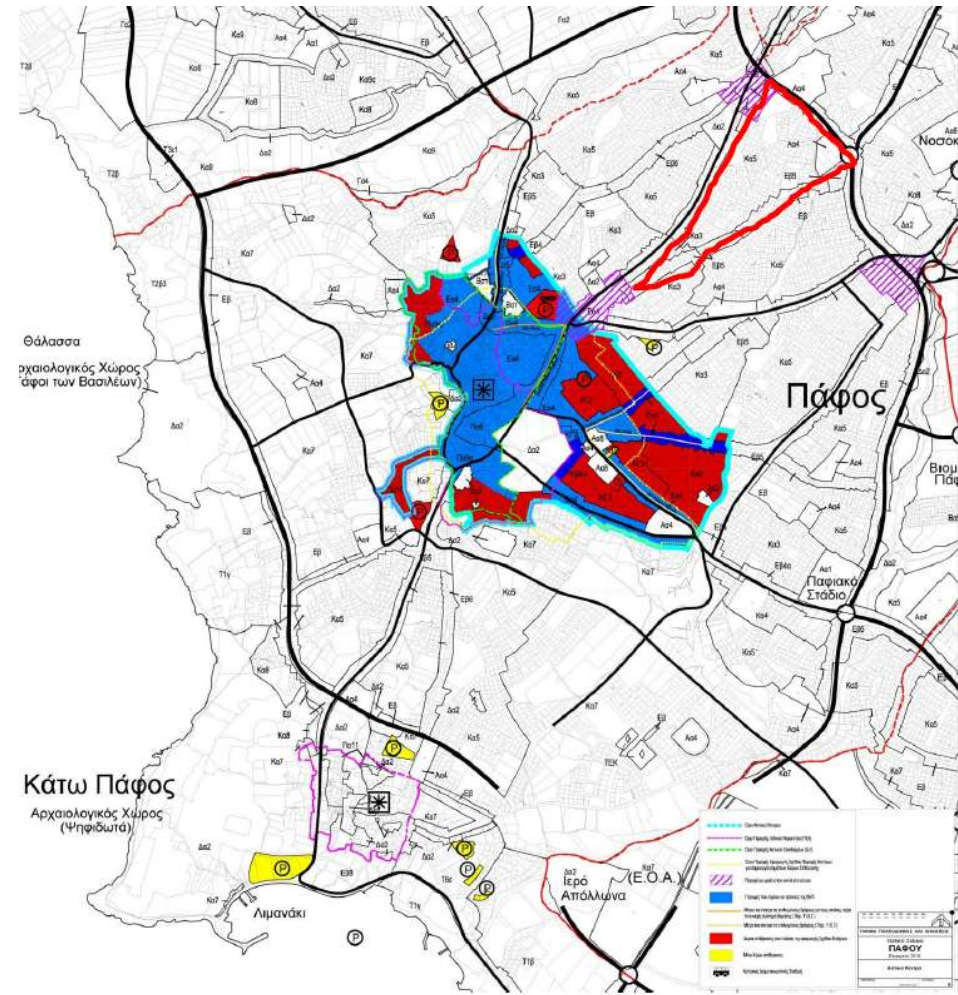
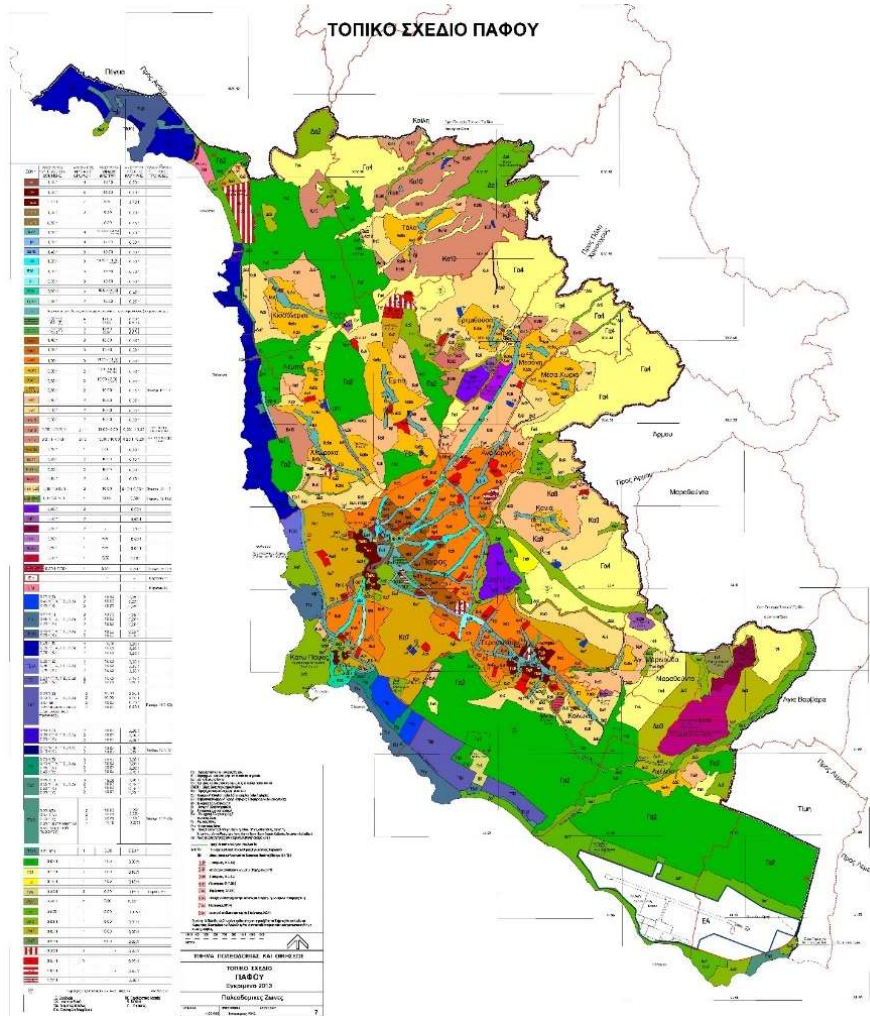


ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΜΕΣΟΥ

ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗΣ ΨΗΛΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ



ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΠΑΦΟΥ





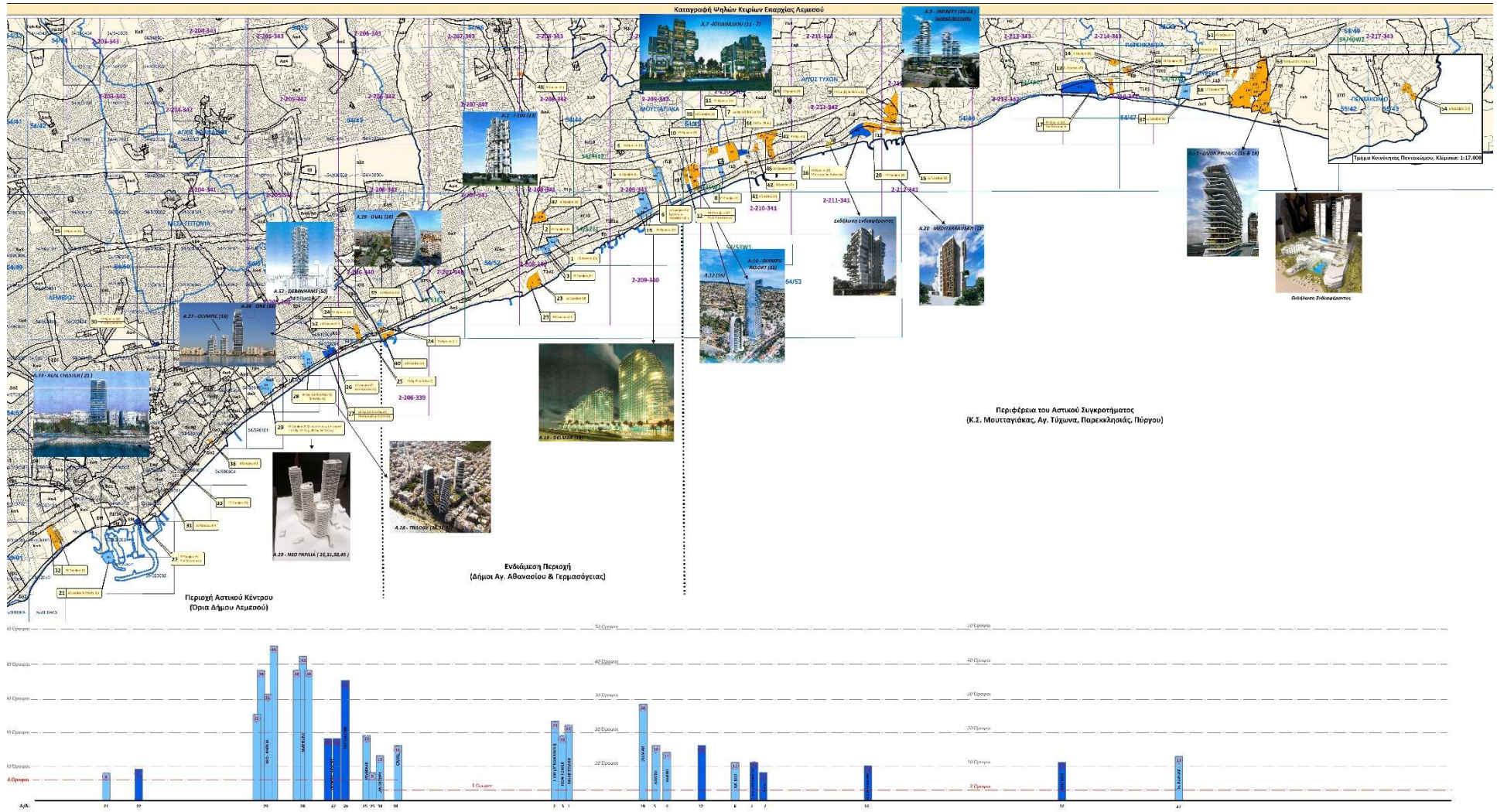








ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΜΕΣΟΥ



ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

23

- ❑ Οι αιτήσεις για ανέγερση ψηλών κτιρίων αξιολογούνται κατ' αξία:
 - την περιβαλλοντική περιοχή όπου προτείνονται
 - την απόσταση από το Αστικό Κέντρο
 - το μέγεθος του τεμαχίου
 - τη θέση του τεμαχίου στο χώρο
 - τον επηρεασμό των γύρω ανέσεων
 - τα περιβαλλοντικά δεδομένα

- ❑ Ανέγερση ψηλών κτιρίων:
 - κατά κύριο λόγο στις περιοχές των Αστικών Κέντρων
 - στην περιφέρεια μόνο σε ειδικές περιπτώσεις, και ανάλογα με τη φυσιογνωμία περιοχής και σε περίπτωση εξαιρετικής αρχιτεκτονικής λύσης

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΣΕ ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

Ο Διευθυντής Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ασκεί τη διακριτική του ευχέρεια στις περιπτώσεις αιτήσεων για ανέγερση ψηλών κτιρίων:

- στις περιοχές που καθορίζονται στα Σχέδια Ανάπτυξης ως περιοχές χωροθέτησης ψηλών κτιρίων, υπό τις προϋποθέσεις που καθορίζονται στα Σχέδια
- σε περιοχές όπου καθορίζεται Ειδική Πολιτική ή Ειδικό Πρόγραμμα Ανάπτυξης ή άλλη ειδική πολιτική με δυνατότητα αύξησης των αναπτυξιακών δικαιωμάτων της ακίνητης ιδιοκτησίας

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΣΕ ΑΛΛΕΣ ΖΩΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

25

➤ Εμπορικές και Τουριστικές Ζώνες και Ζώνες Κατοικίας/Γραφείων

Μόνο σε περιπτώσεις με άμεση πρόσβαση από δρόμο πρωταρχικής σημασίας

➤ Οικιστικές Ζώνες

Η άσκηση της διακριτικής ευχέρειας του Διευθυντή για ανέγερση ψηλών κτιρίων σε Οικιστικές Ζώνες εκτός Αστικού Κέντρου δεν είναι δυνατή. Εξαιρέσεις κυρίως λόγω των πιο κάτω, και νοουμένου ότι η ιδιοκτησία εφάπτεται σε δρόμο πρωταρχικής σημασίας, ή έχει άμεση σχέση με αυτόν :

- ο του μεγάλου μεγέθους του τεμαχίου
- ο της θέσης στον αστικό ιστό ή/ και άλλων παραμέτρων
- ο δεν προκύπτει ουσιαστικός επηρεασμός των ανέσεων των περιοίκων (σκίαση μόνο εντός της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας), ή του περιβάλλοντος
- ο η περιοχή έχει αποκτήσει διαχρονικά, ή και θα αποκτήσει, λόγω εγκριμένων χρήσεων και λειτουργιών, άλλη φυσιογνωμία και χαρακτήρα

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΣΕ ΑΛΛΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

26

- **Ευρύτερο περιβάλλον πέριξ Αρχαιολογικών Περιοχών και Άλλων Ευαίσθητων Περιβαλλοντικά Περιοχών**
 - Μόνο στις περιπτώσεις που διασφαλίζεται η προβολή, η προστασία και ο μη δυσμενής επηρεασμός των περιοχών
 - Το ψηλό κτίριο δεν θα πρέπει να υποβαθμίζει τον περιβαλλοντικό και πολιτιστικό πλούτο των περιοχών αυτών

- **Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ)**
 - Η διακριτική ευχέρεια του Διευθυντή για την ανέγερση ψηλού κτιρίου δεν ασκείται εντός ΠΕΧ
 - Ανέγερση ψηλού κτιρίου μόνο σε ικανοποιητική απόσταση από το όριο της ΠΕΧ

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

27

- Σε κάθε περίπτωση, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τα **ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του τεμαχίου** και της **ευρύτερης περιοχής**:
 - κατάλληλη θέση στον αστικό ιστό,
 - ικανοποιητικό μέγεθος τεμαχίου,
 - κατάλληλα γεωμετρικά χαρακτηριστικά τεμαχίου,
 - ύψη και χρήσεις υφιστάμενων οικοδομών,
 - δυνατότητα διασφάλισης μεγάλων αποστάσεων από τα σύνορα,
 - γεωμετρικά χαρακτηριστικά του οδικού δικτύου,
 - γειτνίαση με δημόσιες χρήσεις

ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

- ❑ **Εξαιρετικός αρχιτεκτονικός, αστικός και περιβαλλοντικός σχεδιασμός κτιρίου** – κτίρια τοπόσημα
- ❑ **Αναλογίες κτιρίου και ένταξη στο αστικό τοπίο** – η έκταση της υπέρβασης στον ανώτατο επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων να είναι ανάλογη και να συνάδει με τα δεδομένα που δημιουργεί το επιπλέον δομήσιμο εμβαδόν
- ❑ **Ποσοστό κάλυψης** – μειωμένο για αύξηση του ανοικτού ελεύθερου χώρου στο ισόγειο
- ❑ **Αποστάσεις από σύνορα** – θα είναι αυξημένες καθ' όλο το ύψος της προτεινόμενης ανάπτυξης
- ❑ **Πλατεία/ Ιδιωτικός τοπιοτεχνημένος χώρος** – το 20% περίπου του καθαρού εμβαδού της ιδιοκτησίας θα διαμορφώνεται ως ιδιωτικός χώρος τοπιοτεχνημένης πλατείας, ελεύθερα προσβάσιμος από το ευρύ κοινό

ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

- ❑ **Αντισταθμιστικά μέτρα/ οφέλη** – θα επιβάλλονται ανάλογα με την περίπτωση και την κλίμακα της ανάπτυξης και θα αφορούν έργα βασικής αστικής υποδομής για την άμεση περιοχή
- ❑ **Προσπελασιμότητα** – ικανοποιητικό μέτωπο επαφής με οδικό δίκτυο και προσπελάσεις
- ❑ **Χώροι στάθμευσης** – θα πρέπει να χωροθετούνται σε υπόγειους χώρους, ενώ η εξαγορά τους κατά κανόνα δεν θα επιτρέπεται
- ❑ **Έννοια ορόφου και ύψος**
 - οι μηχανολογικοί όροφοι συνυπολογίζονται στον αριθμό ορόφων της οικοδομής
 - το μέγιστο ύψος ορόφου να μην υπερβαίνει τα 4 μέτρα περίπου (δάπεδο προς δάπεδο)

ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

30

□ Απαιτούμενες Μελέτες

Μελέτη αξιολόγησης επηρεασμού του αστικού μικροκλίματος από την ανάπτυξη σε σχέση με τον ηλιασμό, τη σκίαση, τις αντανάκλασεις/ φωτορύπανση, κ.λπ., ή/ και άλλες μελέτες που ενδεχομένως να απαιτούνται σύμφωνα με την περιβαλλοντική νομοθεσία

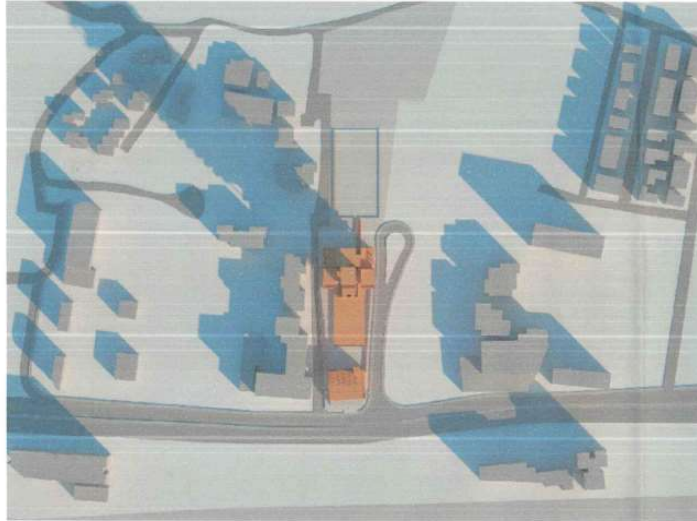
Μελέτη σκίασης

- Η προκύπτουσα σκίαση θα πρέπει να απορροφάται κατά το δυνατό εντός του ιδίου του τεμαχίου της ανάπτυξης

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΜΕΛΕΤΗΣ ΣΚΙΑΣΗΣ

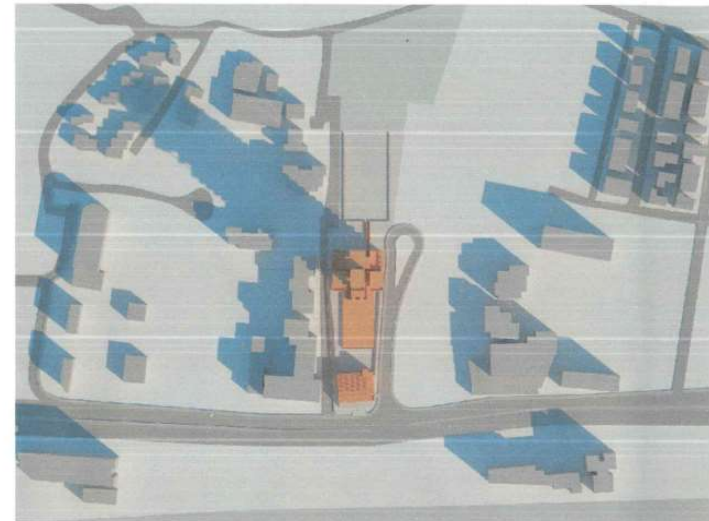
31

21 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ

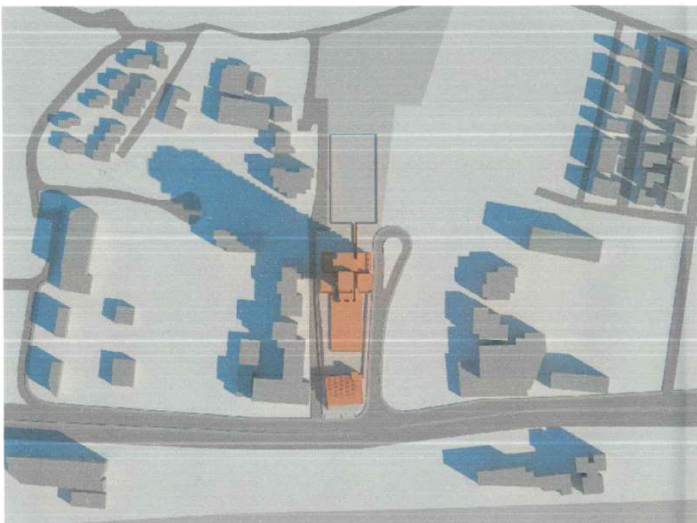


ΩΡΑ 09:00

21 ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΥ

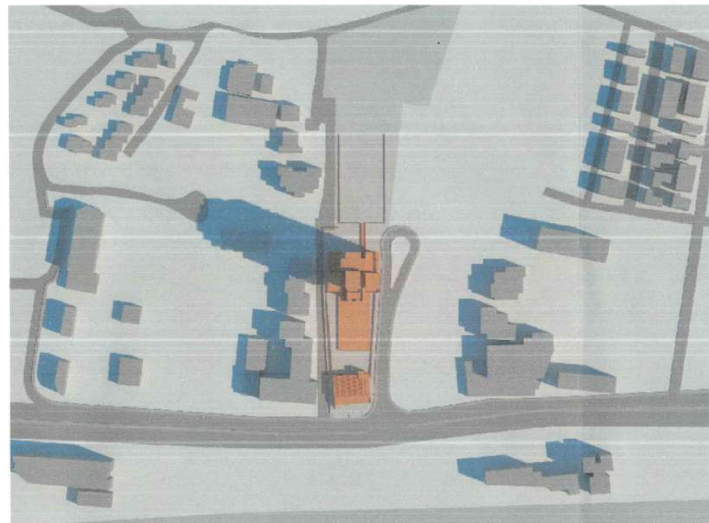


21 ΜΑΡΤΙΟΥ



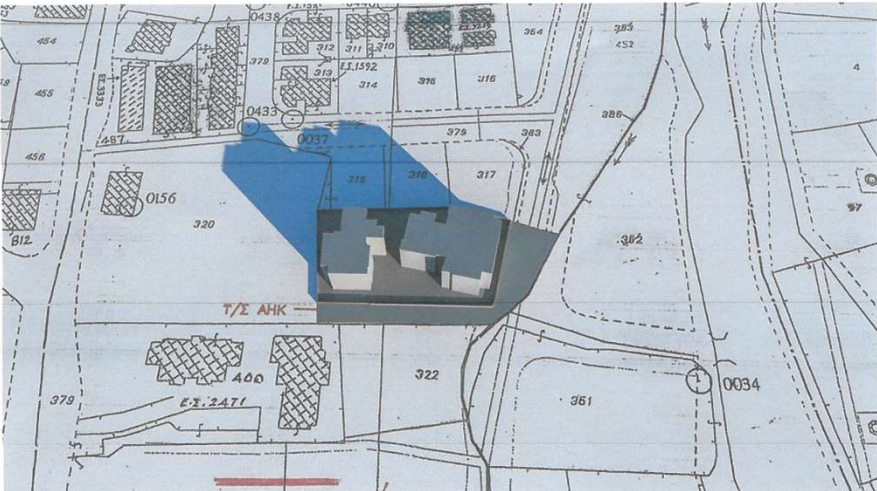
ΩΡΑ 09:00

21 ΑΠΡΙΛΙΟΥ



JANUARY

09:00



10:00



12:00

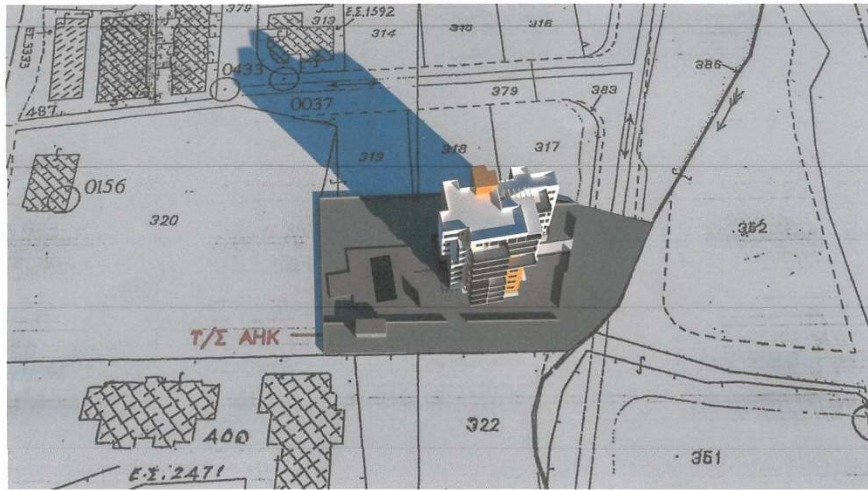


13:00

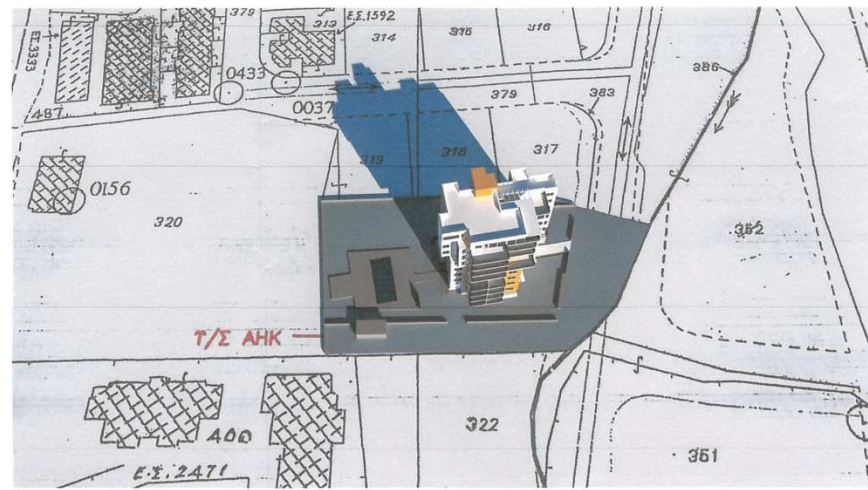


January

09:00



10:00



12:00



13:00



ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ

34

- ❑ Η διαδικασία μέχρι τη δημοσίευση σχετικής Εντολής του Υπουργού Εσωτερικών, με βάση το άρθρο 6 του Νόμου, και την αναθεώρηση και δημοσίευση των νέων Σχεδίων Ανάπτυξης περί τα μέσα του 2020, στόχο έχει τη διασφάλιση συνεπούς χειρισμού και επίτευξη θεμιτού αποτελέσματος προς όφελος του συνόλου της πόλης
- ❑ Η ταχύτητα στην εξασφάλιση των απόψεων των Αρχών συμβάλλει σε ορθότερες επενδύσεις και διασφαλίζει τη διαφάνεια- πέριξ του ενός μηνός

Υποβολή Αίτησης για Προκαταρκτικές Απόψεις με το άρθρο 25(8) του Νόμου

- ❑ Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο (κλίμακα 1:500)
- ❑ Δύο τουλάχιστον Όψεις της οικοδομής
- ❑ Δύο Τομές του συνόλου της ανάπτυξης που να δείχνουν και την περιβάλλουσα περιοχή
- ❑ Έγχρωμη Τρισδιάστατη Απεικόνιση
- ❑ Φωτογραφίες και Αεροφωτογραφία περιοχής
- ❑ Μελέτη Σκίασης

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ

Αρχική Αξιολόγηση από Πολεοδομική Αρχή

- Η αρμόδια Πολεοδομική Αρχή μεριμνά ώστε εντός δέκα εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία υποβολής, να συμπληρώσει τις δικές της παρατηρήσεις και να τεκμηριώσει συγκεκριμένη εισήγηση, επί του Ειδικού Εντύπου, και να αποστείλει το Έντυπο με τα υποβληθέντα σχέδια και έγγραφα, στον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, για άσκηση της διακριτικής του ευχέρειας με βάση την παράγραφο 6.3 του Παραρτήματος Β των Τοπικών Σχεδίων
- Η Πολεοδομική Αρχή θα μεριμνά επίσης για ετοιμασία και τήρηση στοιχείων επί χάρτη Πολεοδομικών Ζωνών, όπου θα δεικνύονται όλα τα ψηλά κτίρια που αδειοδοτήθηκαν, ή βρίσκονται στο στάδιο εξέτασης, ώστε να είναι δυνατή η αξιολόγηση των αθροιστικών τους επιπτώσεων. Η σχετική πληροφόρηση θα αποστέλλεται στον Διευθυντή μηνιαίως, για την απαραίτητη συλλογή στοιχείων και αξιολόγηση της παρούσας πολιτικής, ενόψει και της επικείμενης δημοσίευσης της σχετικής Εντολής του Υπουργού Εσωτερικών εντός 6 μηνών

Αξιολόγηση Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

- Ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, με την παραλαβή της αίτησης μεριμνά για άμεση και ολοκληρωμένη αξιολόγηση, έχοντας ενώπιον του όλα τα πιο πάνω στοιχεία και έγγραφα, και τοποθετείται κατ' αρχήν, επί του Ειδικού Εντύπου, σε σχέση με την άσκηση της διακριτικής ευχέρειας που του παρέχεται, για το θέμα υπέρβασης του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων, με βάση το παρόν Διευκρινιστικό Πλαίσιο Γενικών Αρχών

Τελική Αξιολόγηση από Πολεοδομική Αρχή

- Η αρμόδια Πολεοδομική Αρχή, αφού παραλάβει από τον Διευθυντή τις απόψεις του για την υπέρβαση του αριθμού ορόφων, προχωρά στην ολοκληρωμένη εξέταση της αίτησης. Συγκεκριμένα, ως προς την αίτηση για προκαταρκτικές απόψεις με βάση το άρθρο 25(8) του Νόμου, η Πολεοδομική Αρχή προχωρεί σε εξέταση των πολεοδομικών δεδομένων της αίτησης, σύμφωνα και με τις υπόλοιπες πρόνοιες του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης, και ενημερώνει σχετικά τον αιτητή για το σύνολο των απόψεων της, καθώς και για τις απόψεις του Διευθυντή, είτε θετικές είτε αρνητικές, για ανάλογες περαιτέρω ενέργειες εκ μέρους του αιτητή

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ

- Η Πολεοδομική Αρχή αποδίδει ιδιαίτερη σημασία στη διασφάλιση συνθηκών μη δυσμενούς επηρεασμού των ανέσεων της περιοχής, στην τήρηση των προϋποθέσεων των Διευκρινιστικού Πλαισίου των Γενικών Αρχών, και στην επιβολή σχετικών όρων
- Σε περίπτωση που απαιτείται εξασφάλιση των απόψεων Ειδικών Επιτροπών ή αρμόδιων Κρατικών και άλλων Φορέων, η Πολεοδομική Αρχή μεριμνά για την κατά το δυνατόν ταχύτερη αποστολή των σχετικών της εκθέσεων στις εν λόγω Επιτροπές/ Φορείς, για λήψη των σχετικών τους αποφάσεων πριν την ολοκλήρωση εξέτασης της αίτησης
- Η Πολεοδομική Αρχή μεριμνά επίσης για ενημέρωση του αιτητή για ανάρτηση στον χώρο της ανάπτυξης και στα Γραφεία της αρμόδιας Τοπικής Αρχής, σχετικής ειδοποίησης για την προτεινόμενη ανάπτυξη, καθώς και για δημοσίευση (με τρισδιάστατη απεικόνιση της ανάπτυξης) στον ημερήσιο τύπο
- Η αρμόδια Τοπική Αρχή είναι δυνατόν να μεριμνά για τη διεξαγωγή δημόσιας διαβούλευσης, σε περίπτωση που το θεωρεί αναγκαίο, πριν την αποστολή των δικών της απόψεων στην Πολεοδομική Αρχή, με βάση την παράγραφο 6.3 του Παραρτήματος Β των Τοπικών Σχεδίων

ΕΝΤΥΠΟ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΤΑ ΠΛΑΙΣΙΑ ΑΣΚΗΣΗΣ ΤΗΣ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΗΣ ΕΥΧΕΡΕΙΑΣ ΤΟΥ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΤΟΥ ΑΝΩΤΑΤΟΥ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΟΥ ΑΡΙΘΜΟΥ ΟΡΟΦΩΝ

Α. ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΑΙΤΗΣΗΣ - Συμπληρώνεται από τον Αιτητή	
Αρ. Φακέλου Πολεοδομικής Αίτησης	
Πολεοδομική Αρχή	
Αιτητής	
Ημερομηνία Υποβολής Αίτησης	
Διοικητική Περιοχή [Δήμος / Κοινότητα]	
Αρ. Τεμαχίου/ων	
Φύλλο / Σχέδιο	
Περιγραφή Ανάπτυξης [Χρήση/ Μονάδες]	
Εμβαδόν Ακίνητης Ιδιοκτησίας (m ²)	
Πολεοδομική Ζώνη	
Ανώτατος Επιτρεπόμενος Συντελεστής Δόμησης	
Ανώτατο Επιτρεπόμενο Ποσοστό Κάλυψης	
Ανώτατος Επιτρεπόμενος Αριθμός Ορόφων	
Προτεινόμενο Δομήσιμο Εμβαδόν Ανάπτυξης (% και m ²)	
Προτεινόμενο Ποσοστό Κάλυψης Ανάπτυξης (% και m ²)	
Προτεινόμενος Αριθμός Ορόφων Ανάπτυξης	
Προτεινόμενο Ύψος Ανάπτυξης (m)	
Προτεινόμενες Αποστάσεις από Σύνορα	
Δημόσιος Χώρος Πρασίνου (m ²)	
Αστική Πλατεία/ Ιδιωτικοί Χώροι Πρασίνου (m ²)	
Προτεινόμενος Αριθμός Χώρων Στάθμευσης	Υπόγειοι :
	Ισόγειοι :
	Άνωθεν Επίπεδα :
Λόγοι Αύξησης Συντελεστή Δόμησης	
Α) Κίνητρα Ανάκαμψης Ανάπτυξης Υπουργικού Συμβουλίου	
Β) Κίνητρα Χώρων Στάθμευσης για Δημόσια Χρήση	
Γ) Μεταφορά από Διατηρητέα Οικοδομή	
Δ) Κίνητρα Σχεδίου Ανάπτυξης	
Ε) Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας [ΑΠΕ]	
Στ) Παρέκκλιση	
Ζ) Άλλος	

Υποβληθέντα Σχέδια/ Έγγραφα/ Μελέτες	
Επίσημο Χωρομετρικό Σχέδιο	
Τίτλος Ακίνητης Ιδιοκτησίας	
Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο [1:500]	
Γενικές Όψεις [1:500]	
Γενικές Τομές [1:500]	
Τρισδιάσταση Απεικόνιση	
Φωτογραφική Αποτύπωση	
Αεροφωτογραφία	
Μελέτη Σκίασης	
Άλλα υποστηρικτικά στοιχεία	
Β. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΡΧΗΣ	
Αξιολόγηση Ενδεχόμενου Επηρεασμού Ανέσεων	
Αξιολόγηση Προτεινόμενου Αντισταθμιστικού Ωφέλους	
Συνοπτική Αξιολόγηση Πολεοδομικής Αρχής	
	Υπογραφή: Ημερομηνία:
Γ. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ	
Συνοπτική Αξιολόγηση Διευθυντή ΤΠΟ	
	Υπογραφή: Ημερομηνία:
ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Το παρόν Έντυπο Αξιολόγησης συμπληρώνεται ηλεκτρονικά και αποστέλλεται στον Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως προ της συνάντησης της Πολεοδομικής Αρχής στα Κεντρικά Γραφεία του Τμήματος	