



Επαρχιακός
Οργανισμός
Αυτοδιοίκησης
Λεμεσού

Πολεοδομία - Χωροταξία: Βασικές αρχές και επαγγελματική ηθική

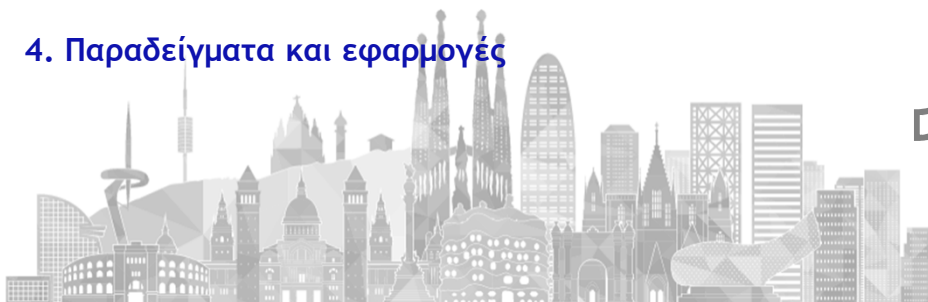
ΒΥΡΩΝ ΙΩΑΝΝΟΥ (Dip. Eng./ MSc/ Ph.D.)

Αρχιτέκτονας - Πολεοδόμος, Καθηγητής Πανεπιστημίου Frederick



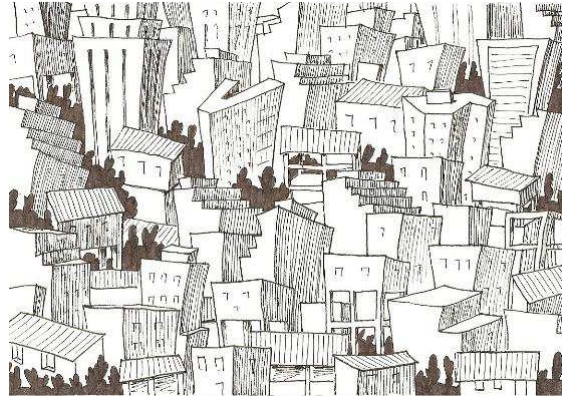
Επαρχιακός
Οργανισμός
Αυτοδιοίκησης
Λεμεσού

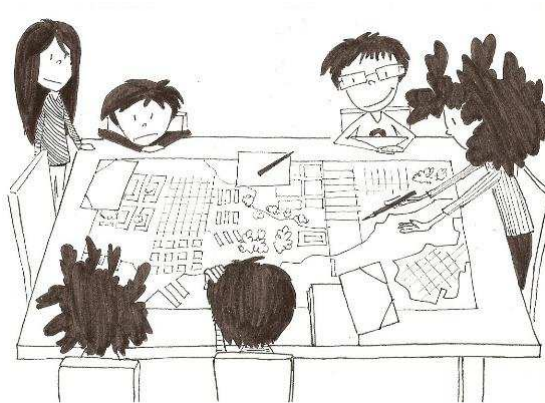
1. Εισαγωγή στην Πολεοδομία
2. Πολεοδομικές παράμετροι και Κυπριακή πραγματικότητα
3. Δεξιότητες και οι βασικοί κανόνες δεοντολογίας της πολεοδομικής πρακτικής
4. Παραδείγματα και εφαρμογές



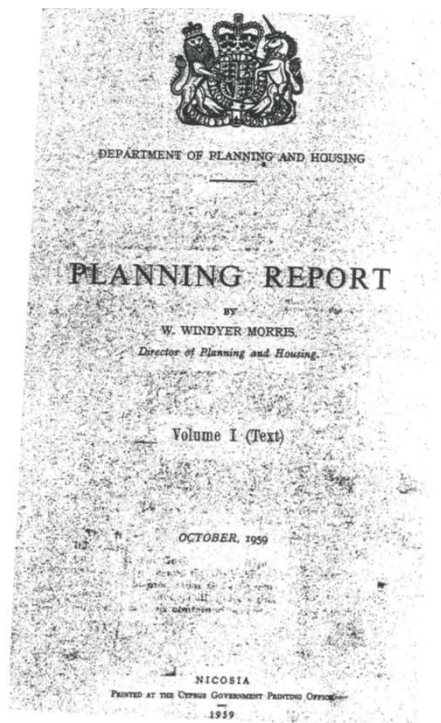
19^{ος} αιώνας

health and hygiene
 nature and landscape
 functionality
 housing
 mobility
 and transportation
 real estate
 sustainability
 and environment
 place branding and
 economic development
 liveability, resilience
 and inclusiveness
 safety
 health and happiness

21^{ος} αιώνας**Τι είναι η Πολεοδομία;**



Η πολεοδομία και το **κανονιστικό** της πλαίσιο προκύπτει από τη βούληση των φορέων της κοινωνίας (αναλόγως της ισχύος και την επιρροής που έχει ο καθένας) για **πως** θα αναπτύσσεται το δομημένο περιβάλλον και ποια **εικόνα** θα έχουν οι πόλεις και η ύπαιθρος ενός τόπου.



Πως ξεκίνησε η Πολεοδομία στην Κύπρο;



Has this no charm?

*Planning Report 1959,
Windyler Morris*



Has this no charm?

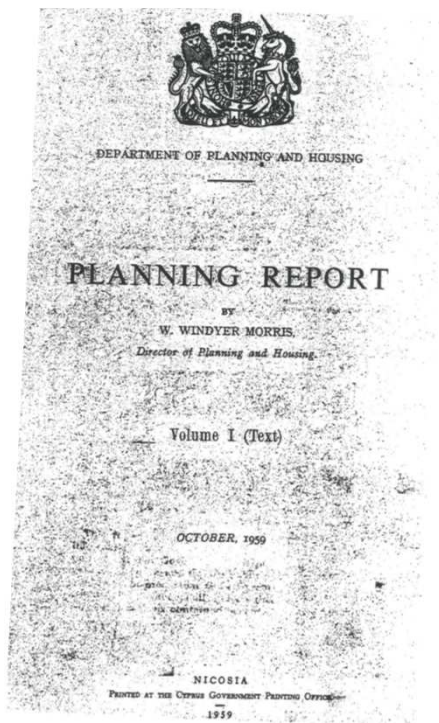
*Planning Report 1959,
Windyler Morris*



Has this no charm?

Planning Report 1959,

Windyler Morris



Γιατί αποτύχαμε;

Ποιες είναι οι αδυναμίες του κανονιστικού και νομοθετικού πλαισίου της Πολεοδομίας στην Κύπρο;

Πολυδιάσπαση προνοιών και ρυθμίσεων για το ίδιο θέμα ή πρόβλημα

Δυσκολία στην ερμηνεία προνοιών (πολλές φορές η ερμηνεία βασίζεται σε άτυπη εσωτερική αλληλογραφία που δεν είναι προσβάσιμη)

Φοβία για γρήγορες αποφάσεις και τήρηση του γράμματος και όχι του πνεύματος του νόμου

Ασαφές πλαίσιο αρχών και αντικρουόμενες προτεραιότητες χωρίς πολλές φορές ιεράρχηση



“Outline permission for **up to** 390 homes has been granted in Barton-upon-Humber, as an inspector was satisfied that the scheme was acceptable in its impact on protected sites in the Humber Estuary.”

The Planner, June 2023

ΑΡΘΡΟΝ 23

1. Έκαστος, μόνος ή από κοινού μετ' άλλων, έχει το δικαίωμα να αποκτά, να είναι κύριος, να κατέχει, απολαύη ή διαθέτη οιανδήποτε κινητήν ή **ακίνητον ιδιοκτησίαν ...**

...

3. Η άσκησης τοιούτου δικαιώματος δύναται να υποβληθή διά νόμου εις όρους, δεσμεύσεις ή περιορισμούς απολύτως απαραίτητους προς το συμφέρον της δημοσίας ασφαλείας ή της δημοσίας υγείας ή των δημοσίων ηθών ή της **πολεοδομίας** ή της **αναπτύξεως** και χρησιμοποίησεως οιασδήποτε ιδιοκτησίας προς προαγωγήν της...

...

9. Ουδεμία εν τούτοις επιβάλλεται αποστέρισις ή όρος, περιορισμός ή δέσμευσις του ... επί οιασδήποτε κινητής ή ακινήτου ιδιοκτησίας ανηκούσης εις οιανδήποτε επισκοπήν, μοναστήριον, ή οιανδήποτε άλλον εκκλησιαστικόν οργανισμόν ... πλην των όρων, περιορισμών ή δεσμεύσεων προς το συμφέρον **πολεοδομίας...**



ΑΡΘΡΟΝ 176

Ουδέν εν τοις άρθροις 173 έως 178 συμπεριλαμβανομένοις δύναται να ερμηνευθή ως αποκλείον την έκδοσιν **νόμου περί σχεδίου πόλεων** εφαρμοζομένου εις οιανδήποτε εκ των ως άνω δήμων τηρουμένων των κάτωθι όρων:

(α) **η καταρτίζουσα τα πολεοδομικά σχέδια αρχή** δι' οιανδήποτε εκ των ειρημένων πόλεων αποτελείται εκ δεκαμελούς επιτροπής συντεθειμένης εξ επτά Ελλήνων και τριών Τούρκων,

(β) αι αποφάσεις της αρχής ταύτης λαμβάνονται δι' απολύτου πλειοψηφίας ουδεμία όμως απόφασις αφορώσα εις ελληνικόν δήμον λαμβάνεται, εάν η ως άνω πλειοψηφία δεν περιλαμβάνη τας ψήφους τουλάχιστον τεσσάρων Ελλήνων και ουδεμία απόφασις αφορώσα τουρκικόν δήμον λαμβάνεται εάν η ανωτέρω ειρημένη πλειοψηφία δεν περιλαμβάνει τας ψήφους τουλάχιστον δύο Τούρκων.

(γ) παν **θέμα πολεοδομικής φύσεως** οιασδήποτε των προμνησθεισών πόλεων ως και πας **πολεοδομικός διακανονισμός** ανήκουσιν εις την αποκλειστικήν αρμοδιότητα της εν λόγω αρχής.



ΑΡΘΡΟΝ 1Α

Ουδεμία διάταξη του Συντάγματος θεωρείται ότι ακυρώνει νόμους που θεσπίζονται, πράξεις που διενεργούνται ή μέτρα που λαμβάνονται από τη Δημοκρατία τα οποία καθίστανται αναγκαία από τις υποχρεώσεις της ως κράτους μέλους της Ευρωπαϊκής Ένωσης ούτε εμποδίζει Κανονισμούς, Οδηγίες ή άλλες πράξεις ή δεσμευτικά μέτρα νομοθετικού χαρακτήρα που θεσπίζονται από την Ευρωπαϊκή Ένωση ή από τις Ευρωπαϊκές Κοινότητες ή από τα θεσμικά τους όργανα ή από τα αρμόδιά τους σώματα στη βάση των συνθηκών που ιδρύουν τις Ευρωπαϊκές Κοινότητες ή την Ευρωπαϊκή Ένωση από του να έχουν νομική ισχύ στη Δημοκρατία.



δικαίωμα ανάπτυξης VS δικαίωμα ιδιοκτησίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση



τρία διαφορετικά συστήματα αξιών

1. Development rights are granted by society
2. Conditional development rights (in time or subject)
3. Development rights are an inherent part of property rights (Serkis, 2005)

διαφορετική αντίληψη της αρχής της αναλογικότητας

the paradox
that the government ultimately pays for the
planning gains it created

“égalité” principle in France, Belgium, and
the Netherlands (αποζημίωση για απώλεια
αναπτυξιακών δικαιωμάτων), παράλληλα
και

Αναφορά: Peter Lacoere, Andreas Hengstermann,
Mathias Jehling & Thomas Hartmann (2023)

Zundert (2018) describes a
“passive risk acceptance” of landowners

Πότε η αδειοδότηση γίνεται επαχθής για την αδειοδοτούσα αρχή;

•"In law and economics, the idea that special-interest groups, such as developers, can utilize regulation to capture things in their interest is known as the '**capture theory of regulation**' (Posner, 1974).«

This active engagement includes the developer using negotiation and seeking deviations—the very mechanism you refer to—to achieve a regulatory outcome most **beneficial to their financial interest**.



Ποια η βασική
ιδιαιτερότητα της
οικιστικής ανάπτυξης
στην Κύπρο σε σχέση με
τον μέσο ευρωπαϊκό
παράδειγμα;

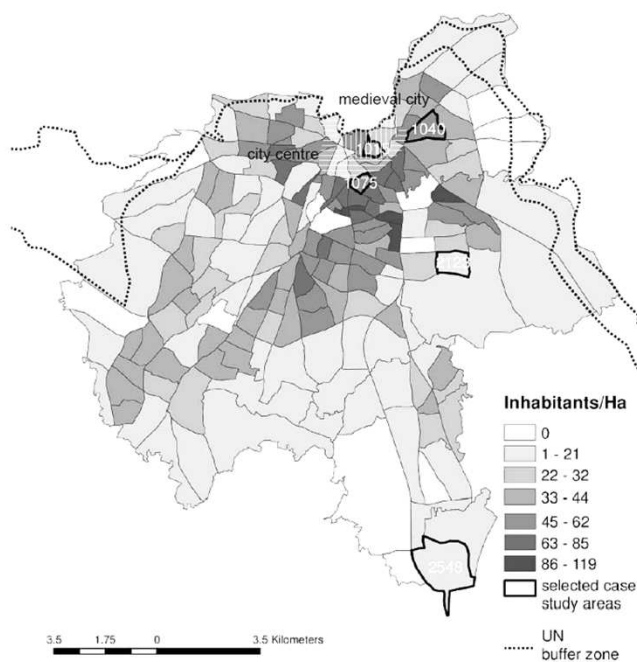
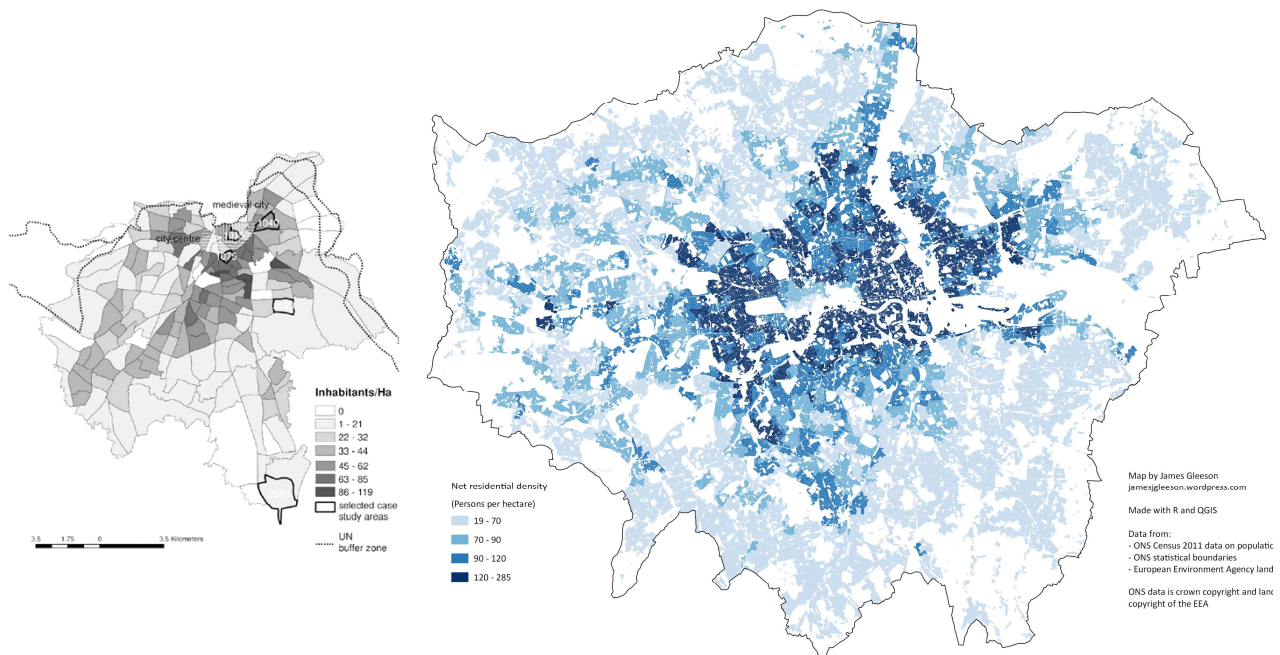


Figure 2. Nicosia postal districts density map. Medieval city: vertical white hatch; city centre: horizontal white hatch.



Ποια η βασική ιδιαιτερότητα της οικιστικής ανάπτυξης στην Κύπρο σε σχέση με τον μέσο ευρωπαϊκό παράδειγμα;



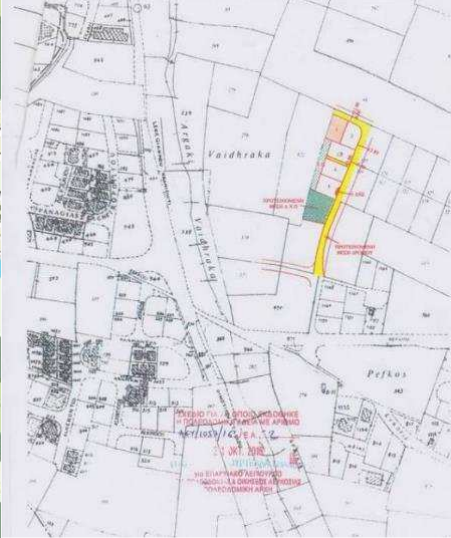
ΕΥΡΩΠΗ

η γη αποκτά αξία όταν γίνεται στέγη



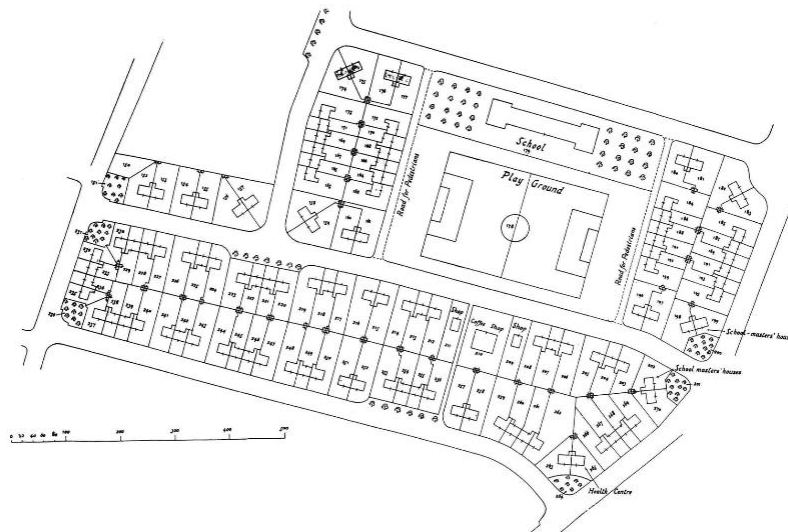
ΚΥΠΡΟΣ

η γη αποκτά αξία όταν γίνεται οικόπεδο


<http://pepsis.com.cy/publish1.php?lng=GR&id=135>

OFFICIAL RESIDENCE

[089]



Site plan of Subsidized Workers' Housing Scheme, Omcophita (Caruana, 1946).
Official village was centred round a small square with shops and a café.
Archives W74]

ΝΕΟΣ ΣΥΝΟΙΚΙΣΜΟΣ = ΗΛΥΣΙΑ =

Ἡ ἐπωνυμία αὕτη ἐδόθη παλὺ προσηφίας καὶ καταλλήλως εἰς τὸν χώρον παρὰ τὴν γέφυραν τοῦ Δημοσίου Κήπου. Τὸ μαγευτικὸν τοῦτο τοπίον, τὸ ἀναπτυξαμένον καὶ δροσιζόμενον ἀπὸ ὅλους τοὺς ζεφύρους, ἐρρυθροτομήθη ὑπὸ τῆς Κυβερνήσεως καὶ ἐγαράχθησαν ὁδοὶ καὶ μία λεωφόρος μακαρίου πλάτους καὶ εὐρύχωρα οἰκόμεθα πρὸς πώλησιν.

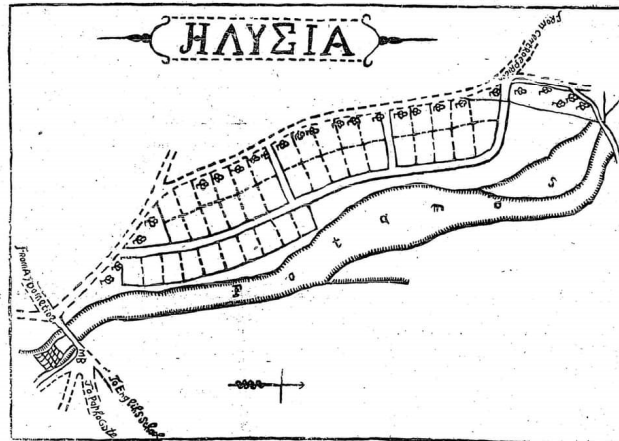
Εἶναι τὸ θελκτικώτερον τοπίον τῆς Λευκωσίας.

Εἶναι τοπίον ρομαντικὸν καὶ ὑγιεινόν.

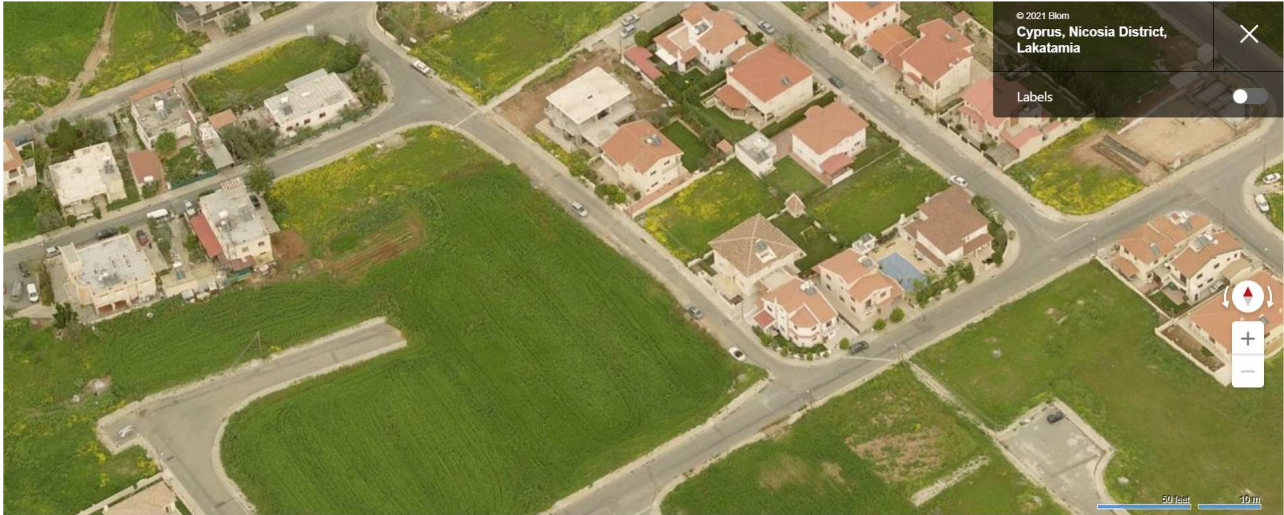
Εἶναι ἕνας πνεῦμον διὰ τὴν Λευκωσίαν.

Ἐγένετο πρόβλεψις διὰ τὴν ἰδρυσιν μεγάλου ξενοδοχείου, καὶ διὰ τὸ ὅποιον ἐπαφυλάχθη περίοπτος παρθενικὴ ἐκτίσις. Διετίθησαν ἤδη ἀρκυὰ οἰκόμεθα καὶ ἐντὺς βραχυτάτου χρονικοῦ διαστήματος θὰ ἀποτελεσθῇ ἕνας ὁρκίος ἀριστοκρατικὸς συνοικισμός.

Περισσότεραι πληροφορίες δίδονται εἰς τὸ Γραφεῖον τοῦ κ. ΖΗΝΩΝΟΣ Γ. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΥ

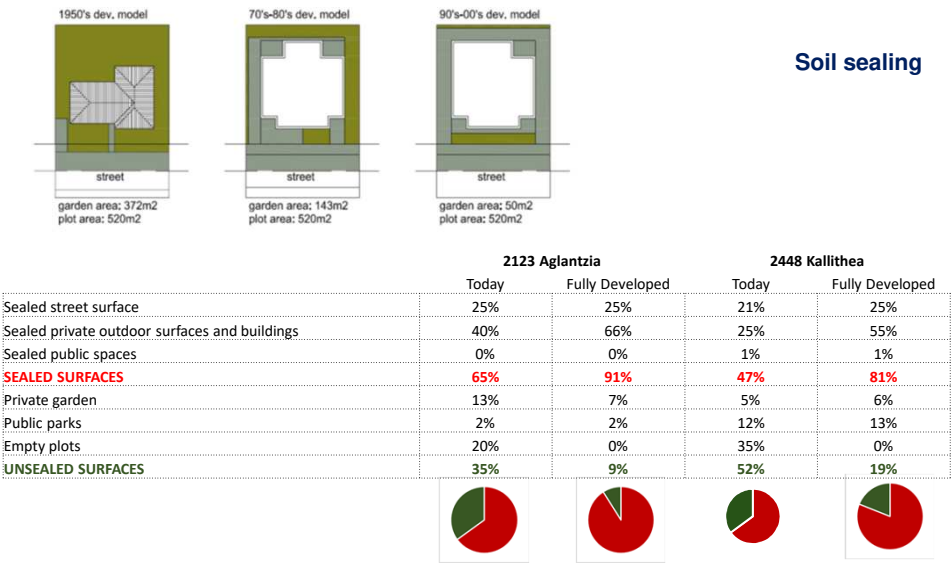


Κυβερνητικός Οικισμός Απ. Βαρνάβας, Κ. Πολεμίδια



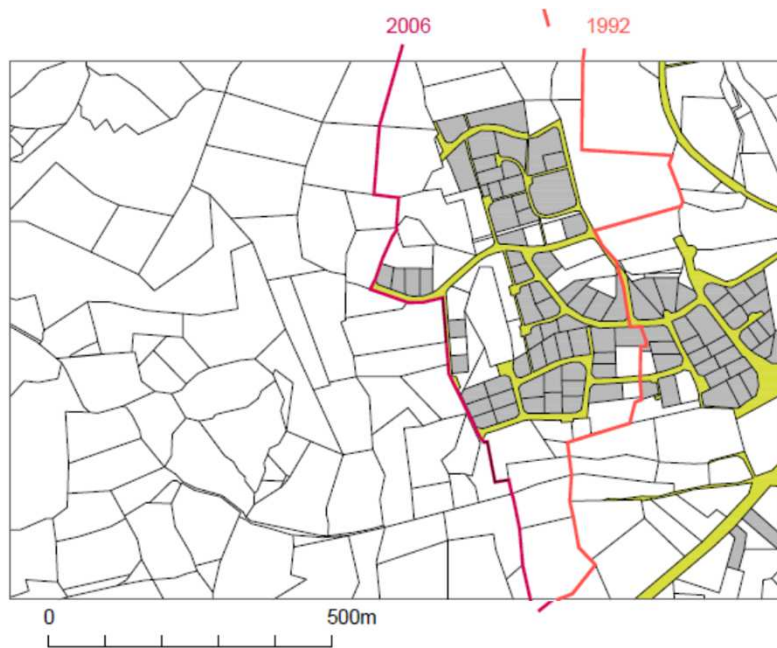
Γιατί φτάσαμε εδώ;





Πως επεκτείνεται μια
οικιστική ζώνη;
Πως δημιουργούνται οι
γειτονιές μας;

Source:
the authors



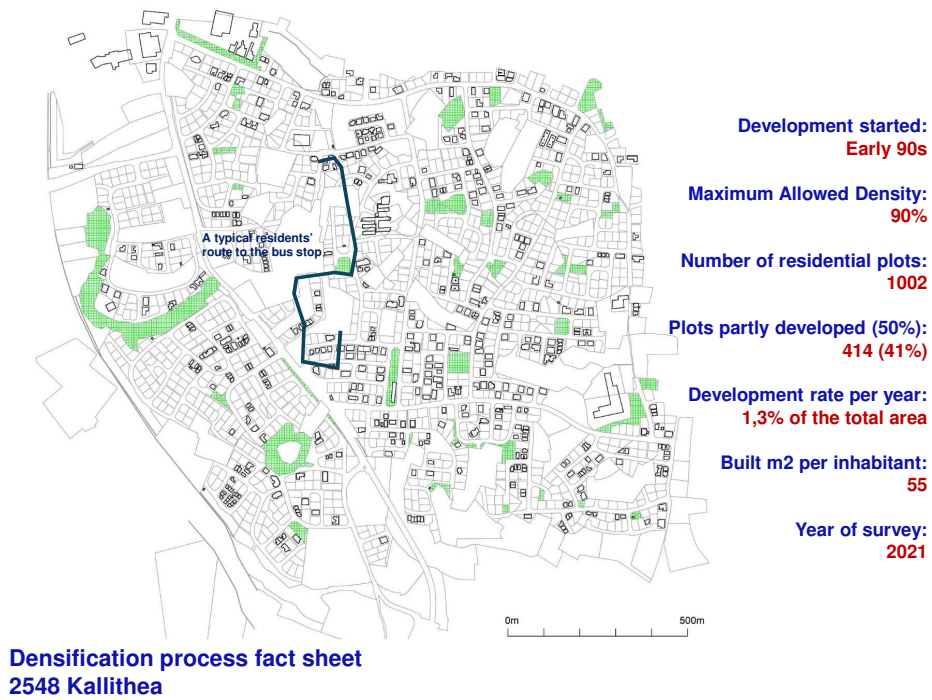
Πως επεκτείνεται μια
οικιστική ζώνη;
Πως δημιουργούνται οι
γειτονιές μας;

Source:
the authors



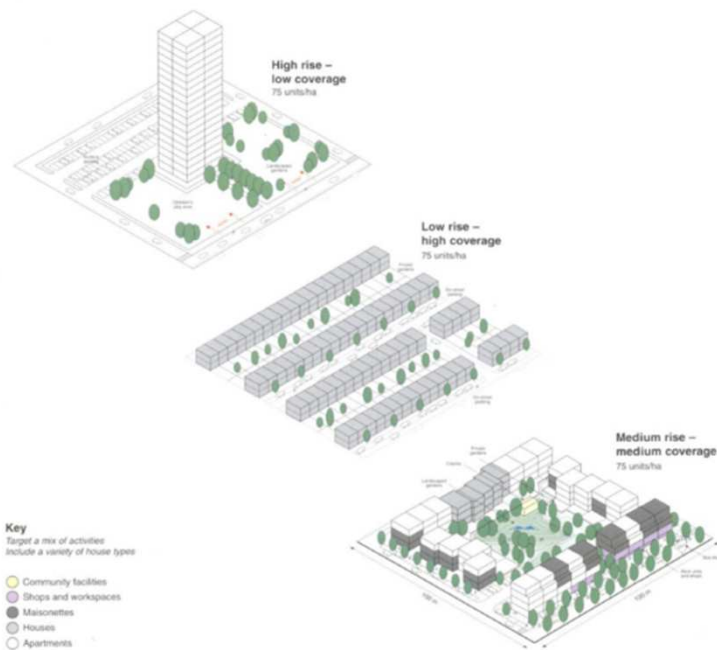
Πως επεκτείνεται μια
οικιστική ζώνη;
Πως δημιουργούνται οι
γειτονιές μας;

Source:
the authors



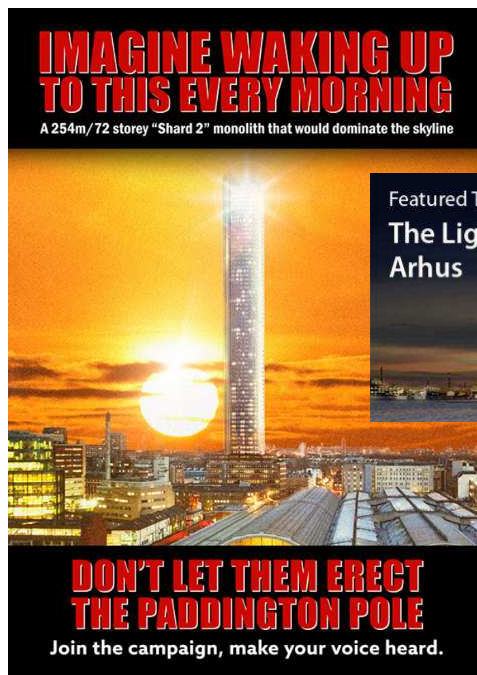
FAR FSI BCR	0.25 25%	0.5 50%	1 100%	1.5 150%	2 200%
25%					
50%	not possible				
100%	not possible	not possible			

**Το ζήτημα της
ευχέρειας για
αύξηση του ύψους;**



Γιατί το ύψος
επηρεάζει τις
ανέσεις;

Ηλιασμός
Αερισμός
Θέα
«Υπερθέαση»



Featured Tall Building
The Light*house,
Arhus





Μαζί σπίτια και πολυκατοικίες αποφάνθηκε το δικαστήριο

Απορρίφθηκε προσφυγή κατά ανέγερσης 16 διαμερισμάτων

Φιλελεύθερος
28/12/2021



**What is the New European
Bauhaus (NEB)?**

About the initiative

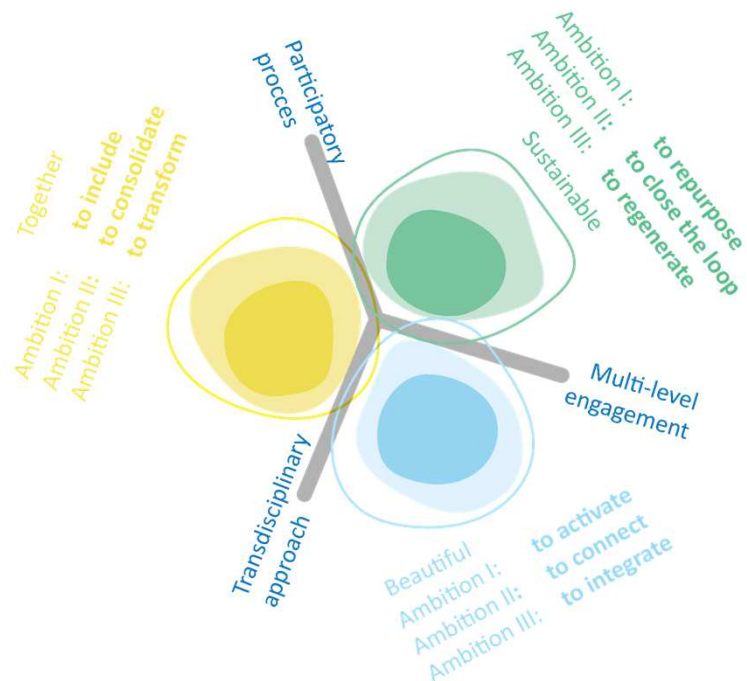


The New European Bauhaus brings innovation, ambition and creativity together. It calls on all Europeans to imagine and build a sustainable and inclusive future that is beautiful for our eyes, minds, and souls.

Which are its values and core principles?

Beautiful – Sustainable – Together

While these values have always been part of higher education curricula, it is evident that this attention is not balanced. For example, aesthetics has always been a core component of architectural curricula, and in past decades, environmental aspects have garnered increasing interest.



How does literature interpret NEB values and core principles?

Beauty

digitalisation, design quality, building resilience, occupant comfort, accessibility, durability, aesthetic acceptance, spatial coherence, cultural heritage, a sense of belonging, and relevance to styles in art and architecture.

Sustainability

fossil fuel use, promoting sustainable energy, greenhouse gas (GHG) emissions, sustainable mobility, and improving indoor air quality and water consumption, demolition and waste management, the greening of the economy and financing, and the circular economy.

Inclusiveness

Inclusiveness covers land value, affordability, equality and accessibility, rent regulation, social cohesion, social accessibility, anti-discrimination, and the involvement of stakeholders.

Participatory Process

Information exchange, dialogue, consultation, joint project steps, co-creation, partnership, joint action, community involvement, and self-governance.

Multi-level Engagement

Inter-municipal cooperation, networking, coalitions, informal cooperation, engagement with supranational institutions, EU member states, and local and regional authorities. It also considers multi-scale impact, cross-sectoral cooperation, and Global North-Global South relations.

Transdisciplinary Approach

Diversity of disciplines and educational backgrounds, fostering knowledge creation, intense communication, integration of results, and common problem definition. It also involves non-academic partnerships, interaction with non-academics, public engagement, collaborative processes, and various levels of interaction.

How does literature interpret NEB values and core principles?

"Die HausWirtschaft"

combines participation, modern workspaces, and affordable housing. It's organized as a cooperative that has been directly developed by its members. The building itself consists of **48 apartments for living, 9 guest rooms, multiple spacious community areas and 3,500 m² of work-related space**. It includes **therapy and meeting rooms, coworking areas, an event hall, and a bilingual kindergarten**. A perfect place to live, work, collaborate and grow – as a business and an individual!



How does literature interpret NEB values and core principles?

"Die HausWirtschaft"

combines participation, modern workspaces, and affordable housing. It's organized as a cooperative that has been directly developed by its members. The building itself consists of **48 apartments for living, 9 guest rooms, multiple spacious community areas and 3,500 m² of work-related space**. It includes **therapy and meeting rooms, coworking areas, an event hall, and a bilingual kindergarten**. A perfect place to live, work, collaborate and grow – as a business and an individual!



How does literature interpret NEB values and core principles?

"Die HausWirtschaft" combines participation, modern workspaces, and affordable housing. It's organized as a cooperative that has been directly developed by its members. The building itself consists of **48 apartments for living, 9 guest rooms, multiple spacious community areas and 3,500 m² of work-related space**. It includes **therapy and meeting rooms, coworking areas, an event hall, and a bilingual kindergarten**. A perfect place to live, work, collaborate and grow – as a business and an individual!



How does literature interpret NEB values and core principles?

"Die HausWirtschaft" combines participation, modern workspaces, and affordable housing. It's organized as a cooperative that has been directly developed by its members. The building itself consists of **48 apartments for living, 9 guest rooms, multiple spacious community areas and 3,500 m² of work-related space**. It includes **therapy and meeting rooms, coworking areas, an event hall, and a bilingual kindergarten**. A perfect place to live, work, collaborate and grow – as a business and an individual!





Επαγγελματική ηθική του Πολεοδόμου

με βάση το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο Πολεοδόμων *European Council of Spatial Planners*

- Διατήρηση της φήμης της επιστήμης Πολεοδομίας και σεβασμός στις αρχές δεοντολογίας του εθνικού επαγγελματικού επιμελητηρίου.
- Ακεραιότητα, Διαφάνεια και Ηθική Συμπεριφορά, αποφεύγοντας ή αναγνωρίζοντας τις συγκρούσεις συμφερόντων.
- Σεβασμός προς τα Ευρωπαϊκά και Εθνικά Πρότυπα: Σέβονται και τηρούν τους νόμους, κανονισμούς, προδιαγραφές και οδηγίες κλπ.
- Ανεξαρτησία στην επαγγελματική, διασφαλίζοντας ότι οι αποφάσεις βασίζονται στη γνώση, την έρευνα και την τεχνική αξία, όχι σε αδικαιολόγητες επιρροές.
- Κύρια επαγγελματική υποχρέωση είναι να υπηρετείται το **κοινό καλό** και να προωθούνται οι αρχές του **σωστού σχεδιασμού** και της **βιώσιμης ανάπτυξης** προς όφελος των πολιτών.



KNOWLEDGE

Πως μπορούν να αξιοποιηθούν/ εφαρμοστούν από ένα/ μία λειτουργό αδειοδοτούσας αρχής

- Να γνωρίζω καλά για να εφαρμόζω.



- Να έχω άποψη για να κρίνω.



- Να μπορώ να αξιολογώ τις αποφάσεις μου και τις αποφάσεις των συναδέλφων μου.



- Να είμαι σε θέση να δώσω ανατροφοδότηση για να βελτιώσω το σύστημα.



Επαρχιακός
Οργανισμός
Αυτοδιοίκησης
Λεμεσού

ΕΙΚΟΝΕΣ ΠΡΟΣ ΣΥΖΗΤΗΣΗ

ΔΗΜΟΣΙΟΣ ΧΩΡΟΣ/
ΕΙΚΟΝΑ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ/
ΓΕΙΤΟΝΙΑ ΚΑΙ ΚΙΝΗΤΙΚΟΤΗΤΑ/
ΠΑΡΑΝΟΜΕΣ/ ΕΥΤΕΛΕΙΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ

ΒΥΡΩΝ ΙΩΑΝΝΟΥ (Dip. Eng./ MSc/ Ph.D.)

Αρχιτέκτονας - Πολεοδόμος, Καθηγητής Πανεπιστημίου Frederick











@Politis, 2017, <http://politis.com.cy/article/edo-lemesos-i-fouska-ton-pirgon>,



Where do you feel safer? As a resident? As a street user?
Που αισθανόμαστε ασφαλέστεροι; Ως κάτοικοι; Ως χρήστες του δρόμου;

Louisville



Λακατάμεια





