

Ενημερωτικό Έντυπο για την Αίτηση Πολεοδομικής Άδειας

Πώς να στηρίξετε ή να προβάλλετε αντιρρήσεις σε μια αίτηση πολεοδομικής άδειας



Μπορεί να μάθετε για μια προτεινόμενη ανοικοδόμηση με διάφορους τρόπους. Ίσως να λάβετε ταχυδρομική επιστολή, να δείτε μια ανακοίνωση στην τοπική εφημερίδα σας ή να παρατηρήσετε μια πινακίδα σε κάποιον προτεινόμενο χώρο ανοικοδόμησης.

Εναλλακτικά, μπορεί να σας προσεγγίσει ο γείτονάς σας ή ο εργολάβος οικοδομών για να συζητήσουν τα σχέδιά τους.

Ανεξάρτητα από το πώς το μάθατε για πρώτη φορά, εάν επηρεάζεστε από την προτεινόμενη χρήση ή ανοικοδόμηση, μπορείτε να προβάλλετε αντιρρήσεις. Εάν υποστηρίζετε την προτεινόμενη ανοικοδόμηση, έχετε επίσης την ευκαιρία να υποβάλλετε μια εισήγηση υπέρ της ανοικοδόμησης. Αυτό το ενημερωτικό έντυπο παρέχει πληροφορίες για το τι πράγματα μπορείτε να λάβετε υπόψη σας αν σκέφτεστε να υποβάλλετε μια εισήγηση σχετικά με μια αίτηση πολεοδομικής άδειας.

Υπάρχουν δύο σημαντικά στάδια στην υποβολή εισήγησης σχετικά με μια αίτηση πολεοδομικής άδειας.

1^ο Βήμα – Υπολογίστε πώς θα σας επηρεάσει η προτεινόμενη ανοικοδόμηση

Μπορείτε να βρείτε πληροφορίες σχετικά με την αίτηση (όπως σχέδια και εκθέσεις) μέσω της διαδικτυακής πύλης του Δήμου [Greenlight Portal](#) και στα Γραφεία του Δήμου. Θα πρέπει να εξετάσετε τα σχέδια και να προσπαθήσετε να απεικονίσετε ακριβώς τι προτείνεται. Ίσως να θέλετε να μετρήσετε τις αποστάσεις και τα ύψη για να δείτε πώς η προτεινόμενη ανοικοδόμηση θα επηρεάσει το ακίνητό σας. Αν δυσκολεύεστε να καταλάβετε τα σχέδια ή τα στοιχεία της αίτησης, ζητήστε από πολεοδόμο του Δήμου να σας εξηγήσει την αίτηση.

Σκεφτείτε αυτό που είναι σημαντικό για το ακίνητό σας και πώς θα σας επηρεάσει η προτεινόμενη ανοικοδόμηση.

Μερικά πράγματα που μπορείτε να αναρωτηθείτε είναι:

- Μήπως η προτεινόμενη ανοικοδόμηση θα σκιάζει την πίσω αυλή, τα παράθυρα ή τον κήπο μου;
- Μήπως επηρεαστεί η ιδιωτική μου ζωή; Μήπως θα

υπάρχουν μεγάλα παράθυρα με θέα τον κήπο ή τους χώρους διαβίωσης του σπιτιού μου;

- Μήπως θα υπάρχει θόρυβος από την προτεινόμενη χρήση;

Όλες οι εισηγήσεις θα εξεταστούν πριν ληφθεί μια απόφαση, ωστόσο υπάρχουν ορισμένα στοιχεία του προτεινόμενου έργου που είναι εκτός ελέγχου του Δήμου. Οι αποφάσεις μπορούν να ληφθούν μόνο σύμφωνα με τον ισχύοντα κανονισμό και τις κατευθυντήριες γραμμές λήψης αποφάσεων ανάλογα το λόγο για τον οποίο απαιτείται αρχικά μια άδεια.

Για παράδειγμα, εάν μια πολεοδομική άδεια απαιτείται μόνο για να μειωθεί ο νόμιμος συντελεστής χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων, π.χ. για ένα ιατρικό κέντρο, τότε ο Δήμος δεν μπορεί να αρνηθεί ή να θέσει περιορισμούς για άλλο θέμα, όπως η χρήση του. Ο Δήμος μπορεί μόνο να εξετάσει θέματα σχετικά με το χώρο στάθμευσης αυτοκινήτων.

Η ειδοποίηση θα σας ενημερώνει γιατί απαιτείται μια πολεοδομική άδεια. Άλλα θέματα που δεν μπορούν να ληφθούν υπόψη ως μέρος μιας πολεοδομικής αίτησης περιλαμβάνουν:

- απώλεια αξίας ακινήτου
- το είδος των ένοικων που θα κατοικήσουν στο νέο κτίριο
- θέματα αμιάντου (η απομάκρυνση αμιάντου απαιτείται να γίνεται από εξουσιοδοτημένους εργολάβους κατεδάφισης οι οποίοι υποχρεούνται να ενημερώσουν την υπηρεσία Εργασιακής Ασφάλειας Βικτώριας (Worksafe Victoria) για την πρόθεσή τους να απομακρύνουν τον αμιάντο.

Περισσότερες πληροφορίες μπορείτε να βρείτε στην ιστοσελίδα του Δήμου [Hobsons Bay Website](#)

- εμπορικός ανταγωνισμός

Ζητήστε τη γνώμη φίλων και γειτόνων σας ή σύμβουλο πολεοδομίας για τα σχέδια. Μπορείτε επίσης να ζητήσετε από τον αιτούντα ή τον εκπρόσωπό του να συναντηθεί μαζί σας για να συζητήσετε τα σχέδια, ωστόσο μπορούν να επιλέξουν να μην το κάνουν.

2^ο Βήμα – Συντάξτε μια εισήγηση και υποβάλλετέ την στο Δήμο

Εάν αποφασίσετε ότι θέλετε να υποβάλλετε μια αντίρρηση ή μια επιστολή υποστήριξης, πρέπει να γίνει γραπτώς και να συμπεριλάβετε το όνομα και τη διεύθυνσή σας μαζί με τον τρόπο με τον οποίο θα σας επηρεάσει η προτεινόμενη ανοικοδόμηση. Μπορείτε να περιγράψετε τις ανησυχίες σας χρησιμοποιώντας τη δικτυακή πύλη του Δήμου Greenlight Portal ή να προμηθευτείτε ένα τυποποιημένο έντυπο αντίρρησης από την ιστοσελίδα του Δήμου ή να στείλετε μια επιστολή που θα περιγράψει τις ανησυχίες σας.

Μπορείτε να υποβάλετε την εισήγησή σας οποιαδήποτε στιγμή πριν ληφθεί η απόφαση σχετικά με την πολεοδομική αίτηση. Εάν η πολεοδομική αίτηση έχει κοινοποιηθεί ή διαφημιστεί δημόσια, θα ορίζεται μια ημερομηνία στην ειδοποίηση σχετικά με το πότε πρέπει να υποβληθεί η εισήγησή σας στο Δήμο, παρόλο που μπορείτε να υποβάλετε την εισήγηση οποιαδήποτε στιγμή πριν λάβει την απόφαση ο Δήμος. Αν υποβάλατε εισήγηση, θα λάβετε επιστολή επιβεβαίωσης που θα σας ενημερώνει ότι η εισήγησή σας λήφθηκε από το Δήμο. Θα ενημερωθείτε επίσης γραπτώς για την απόφαση του Δήμου, είτε με email ή ταχυδρομικώς, ανάλογα με τον τρόπο που υποβάλατε την εισήγηση.

Αν προβάλλετε αντίρρηση, μπορείτε να υποδείξετε πώς θα μπορούσε να αλλάξει το προτεινόμενο έργο προκειμένου να γίνει αποδεκτό. Εάν μπορέσετε να έλθετε σε συμβιβασμό με τον αιτούντα και δεν έχετε πλέον κανένα πρόβλημα με την αίτηση, μπορείτε να γράψετε στο Δήμο αποσύροντας την αντίρρησή σας. Ωστόσο, εάν αποσύρετε την αντίρρησή σας, δεν θα ενημερωθείτε για την απόφαση και θα χάσετε το δικαίωμά σας να ασκήσετε έφεση αν δεν είστε ικανοποιημένοι με την απόφαση.

Άλλα σημαντικά πράγματα που θα πρέπει να γνωρίζετε σχετικά με την υποβολή εισήγησης

Προσωπικά δεδομένα

Η εισήγηση σε μια αίτηση πολεοδομικής άδειας είναι δημόσιο έγγραφο και είναι σημαντικό ότι όλα τα εμπλεκόμενα μέρη να μπορούν να δουν την εισήγηση για να μπορέσουν να απαντήσουν. Μπορεί να δοθούν αντίγραφα σε άλλα εμπλεκόμενα μέρη συμπεριλαμβανομένων του αιτούντος, άλλων εισηγητών και της Δικαστικής Επιτροπής Εφέσεων Αστικών και Διοικητικών Αποφάσεων Βικτώριας (Victorian Civil and Administrative Tribunal - VCAT).

Ομαδικά αιτήματα

Αν υποβάλλετε ένα ομαδικό αίτημα, όλη η αλληλογραφία θα αποστέλλεται στο πρώτο όνομα και διεύθυνση που αναγράφεται στο αίτημα. Είναι ευθύνη αυτού του ατόμου να ενημερώσει όλα τα άλλα άτομα του ομαδικού αιτήματος. Το ομαδικό αίτημα θεωρείται ως μία εισήγηση,

ανεξάρτητα από το πόσες υπογραφές υπάρχουν στο αίτημα.

Προηγούμενες αποφάσεις

Η κάθε αίτηση εξετάζεται ανεξάρτητα με βάση τους περιορισμούς του χώρου και του πολεοδομικού κανονισμού. Ο σκοπός της πολεοδομικής ζώνης, η έκταση και η μορφή άλλων κτιρίων στις απαιτήσεις του δρόμου και του χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων μπορούν όλα να καθορίσουν εάν θα εγκριθεί κάποιο προτεινόμενο έργο. Το γεγονός ότι ένα είδος χρήσης ή ανοικοδόμησης δεν εγκρίνεται αλλού εντός του δήμου δεν σημαίνει απαραίτητα ότι το ίδιο προτεινόμενο έργο θα είναι ακατάλληλο σε άλλη τοποθεσία.

Η Ειδική Πολεοδομική Επιτροπή

Αν ληφθούν οκτώ ή περισσότερες αντιρρήσεις, η προτεινόμενη ανοικοδόμηση θα παραπεμφθεί στην Ειδική Πολεοδομική Επιτροπή (Special Planning Committee - SPC) για να λάβει μια απόφαση, την προεδρία της οποίας ασκούν τρεις δημοτικοί σύμβουλοι. Μπορείτε να παρευρεθείτε σε συνεδρίαση της SPC και να μιλήσετε για το λόγο που έχετε αντίρρηση για το προτεινόμενο έργο. Ορισμένες αιτήσεις που είναι ιδιαίτερα αμφισβητούμενες ή περιλαμβάνουν μια απόφαση που αφορά σημαντικό κανονισμό μπορούν να παραπεμφθούν από την SPC σε συνεδρίαση της ολομέλειας του Δήμου για να ληφθεί η απόφαση. Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με την SPC διατίθενται στην ιστοσελίδα του Δήμου ([Council's website](#)).

Μπορώ να ασκήσω ένσταση κατά μιας απόφασης του Δήμου;

Αν υποβάλλατε αντίρρηση και ο Δήμος προτείνει την έγκριση της αίτησης, εκδίδεται μια Ανακοίνωση Απόφασης για Χορήγηση Αδείας, η οποία σας επιτρέπει να ασκήσετε ένσταση. Η ένσταση λέγεται επίσης «Αίτηση Επανεξέτασης» και πρέπει να κατατεθεί στην VCAT εντός 21 ημερών μετά την απόφαση του Δήμου. Ο αιτών ή ο εργολάβος του έργου μπορεί επίσης να ασκήσει ένσταση κατά της απόφασης του Δήμου ή κατά τυχόν όρων που επιβάλλονται στην προτεινόμενη ανοικοδόμηση. Ως υποβάλλων εισήγηση, θα ειδοποιηθείτε εάν έχει υποβληθεί ένσταση.

Η ένσταση περιλαμβάνει μια ακρόαση όπου ο εκπρόσωπος του Δήμου, οι υποβάλλοντες εισηγήσεις και ο αιτών παρουσιάζουν τα επιχειρήματά τους ενώπιον ενός ανεξάρτητου μέλους ή μέλη της VCAT. Λεπτομέρειες για το πώς και πότε μπορεί να ασκηθεί ένσταση περιλαμβάνονται επίσης στην πίσω σελίδα της γραπτής απόφασης που θα λάβετε από το Δήμο.

Αν θέλετε περισσότερες πληροφορίες ή να μιλήσετε σε πολεοδόμο του Δήμου, καλέστε το 9932 1000 ή στείλτε email στο townplanning@hobsonsbay.vic.gov.au