

ΚΥΠΡΙΑΚΗ



ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΔΗΛΩΣΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΠΟΛΗΣ ΧΡΥΣΟΧΟΥΣ

**ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ**

ΛΕΥΚΩΣΙΑ 2003

Η Δήλωση Πολιτικής Πόλης Χρυσοχούς δημοσιεύεται και κατατίθεται στην παρούσα της μορφή με βάση τις πρόνοιες των εδαφίων (1), (6), και (7) του Άρθρου 34 Α του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου (Νόμοι 90 του 1972, 56 του 1982, 7 του 1990, 28 του 1991, 91(Ι) του 1992, 55(Ι) του 1993, 72(Ι) του 1998, 59(Ι) και 142(Ι) του 1999 και 241 (Ι) του 2002.

Η Δήλωση Πολιτικής Πόλης Χρυσοχούς περιλαμβάνει ως αναπόσπαστα μέρη της τα ακόλουθα:

- (α) Το γραπτό κείμενο της Δήλωσης Πολιτικής όπως αυτή δημοσιεύτηκε με τη γνωστοποίηση με αρ. 1612 στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας στις 27 Δεκεμβρίου 1996 και τροποποιήθηκε με τη δημοσίευση της γνωστοποίησης με αρ. 335 στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας με αρ. 3406 και ημερομηνία 12 Μαΐου 2000.
- (β) Το παρόν έγγραφο με τίτλο “Ειδικές Πρόνοιες-Δήλωση Πολιτικής Πόλης Χρυσοχούς” με ημερομηνία Οκτώβριος 2003.
- (γ) Σειρά σχεδίων διαφόρων κλιμάκων όπως περιγράφονται στις “Ειδικές Πρόνοιες-Δήλωση Πολιτικής Πόλης Χρυσοχούς”.

Σε περίπτωση σύγκρουσης οποιασδήποτε διάταξης ή πολιτικής ή πρόνοιας των “Ειδικών Προνοιών-Δήλωσης Πολιτικής Πόλης Χρυσοχούς” με οποιαδήποτε διάταξη ή πολιτική ή πρόνοια του γραπτού κειμένου της Δήλωσης Πολιτικής (παράγραφος (α) πιο πάνω), θα υπερισχύουν οι αντίστοιχες διατάξεις ή πολιτικές ή πρόνοιες των “Ειδικών Προνοιών-Δήλωση Πολιτικής Πόλης Χρυσοχούς”.

Το κείμενο του εγγράφου με τίτλο “Ειδικές Πρόνοιες-Δήλωση Πολιτικής Πόλης Χρυσοχούς” παρατίθεται αναλυτικότερα στη συνέχεια.

**ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ
ΔΗΛΩΣΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΠΟΛΗΣ ΧΡΥΣΟΧΟΥΣ**

Οκτώβριος 2003

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΜΕΡΟΣ Α:	ΕΙΣΑΓΩΓΗ-ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΔΗΛΩΣΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΣΤΗΝ ΠΟΛΗ ΧΡΥΣΟΧΟΥΣ	1
ΜΕΡΟΣ Β:	ΤΟΜΕΑΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ	
	1. Κυκλοφοριακή Πολιτική	3
	2. Συντελεστής Δόμησης-Πυκνότητα Ανάπτυξης	9
	3. Περιοχές Κατοικίας και Στέγαση	11
	4. Τουριστική Πολιτική	17
	5. Εμπορική Ανάπτυξη, Γραφεία και Κεντρική Εμπορική Περιοχή	29
	6. Βιομηχανία, Βιοτεχνία και Αποθήκες- Μεταλλευτική και Λατομική Ανάπτυξη	43
	7. Υγεία και Κοινωνική Μέριμνα	49
	8. Αθλητικές Διευκολύνσεις	51
	9. Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας	53
	10. Πολιτιστική Υποδομή	57
	11. Διατήρηση-Αναβίωση Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα και Περιοχές Ειδικού Αρχαιολογικού Ενδιαφέροντος	59
	12. Δημόσιες Διευκολύνσεις	65
	13. Πολιτική εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης και Εξειδικευμένες Αναπτύξεις	69
	14. Περιβάλλον	77
ΜΕΡΟΣ Γ:	ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ	83
ΜΕΡΟΣ Δ:	ΕΙΔΙΚΗ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΗ ΕΥΧΕΡΕΙΑ	113
ΜΕΡΟΣ Ε:	ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΙΟΤΙΚΗ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ	121
ΜΕΡΟΣ ΣΤ:	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ	125

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΧΕΔΙΩΝ

- 1.Χρήση Γης Τοπικού Σχεδίου Πολής Χρυσοχούς (Κλιμ. 1: 10.000)**
- 2.Πολεοδομικές Ζώνες Τοπικού Σχεδίου Πόλης Χρυσοχούς(Κλιμ. 1:10.000)**
- 3.Χρήση Γης Περιοχής Πυρήνα Πόλης Χρυσοχούς (Κλιμ. 1: 1.250)**
- 4.Χρήση Γης Περιοχής Πυρήνα Προδρομίου (Κλιμ. 1: 1.250)**
- 5.Κύριο Οδικό Δίκτυο και Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων Τοπικού Σχεδίου Πόλης Χρυσοχούς (Κλιμ. 1: 10.000)**
- 6.Σχέδια Πολεοδομικών Ζωνών (σε λεπτομέρια κτηματολογική/ κτηματολογική κλίμακα)**
- 7.Σχέδια Οδικών Χαράξεων για Δρόμους Πρωταρχικής και Δευτερεύουσας Σημασίας (σε λεπτομέρια κτηματολογική / χωρομετρική κλίμακα)**

ΜΕΡΟΣ Α: ΕΙΣΑΓΩΓΗ - ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΔΗΛΩΣΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΣΤΗΝ ΠΟΛΗ ΧΡΥΣΟΧΟΥΣ

1. Συνδυασμός Δήλωσης Πολιτικής και Ειδικών Προνοιών

- 1.1 Η παρούσα Δήλωση Πολιτικής εφαρμόζεται στη διοικητική περιοχή του Δήμου Πόλης Χρυσοχούς. Λόγω της ιδιαιτερότητας και της σημασίας της πιο πάνω περιοχής και για σκοπούς ολοκληρωμένης αντιμετώπισης όλων των αναπτυξιακών θεμάτων, κρίθηκε σκόπιμος ο συνδυασμός του υπάρχοντος γραπτού κειμένου της Δήλωσης Πολιτικής με Ειδικές Πρόνοιες, συμπληρωματικές για την Πόλη Χρυσοχούς.
- 1.2 Για σκοπούς ενιαίας ερμηνείας των πιο πάνω εγγράφων γίνονται οι ακόλουθες διευκρινίσεις:
- (α) Όπου γίνεται αναφορά στο γραπτό κείμενο της Δήλωσης Πολιτικής (έτη 1996-2000) σε ημερομηνία έναρξης εφαρμογής οποιασδήποτε πρόνοιας, αντ'αυτής θα ισχύει η ημερομηνία δημοσίευσης της Δήλωσης Πολιτικής Πόλης Χρυσοχούς.
 - (β) Οποιαδήποτε αναφορά στο γραπτό κείμενο της Δήλωσης Πολιτικής (έτη 1996-2000) σε χωρητική περιοχή ή σε χωριό (όπως ορίζεται στο Παράρτημα Α), αυτά στην περίπτωση της Πόλης Χρυσοχούς θα υπέχουν την έννοια δημοτικής περιοχής ή δήμου αντίστοιχα.
 - (γ) Οπουδήποτε γίνεται αναφορά στο κείμενο της Δήλωσης Πολιτικής (έτη 1996-2000) σε όριο ανάπτυξης χωριού, αυτό στην περίπτωση της Πόλης Χρυσοχούς θα υπέχει την έννοια Οικιστικής, Εμπορικής ή Παραθεριστικής Ζώνης.

2. Περιοχή Δήλωσης Πολιτικής Πόλης Χρυσοχούς

- 2.1 Η περιοχή της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής καλύπτει την περιοχή του Δήμου Πόλης Χρυσοχούς (ενορίες Προδρομιού και Πόλης Χρυσοχούς καθώς και πρώην τμήμα της διοικητικής περιοχής Μακούντας) και η έκταση της ανέρχεται σε 1925 εκτάρια. Σύμφωνα με τα στοιχεία της απογραφής πληθυσμού (Εκθεση Στατιστικής Υπηρεσίας-Απογραφή Πληθυσμού 2001-Προκαταρκτικά Στοιχεία Πληθυσμού κατά Επαρχία, Δήμο και Κοινότητα), το 2001 η περιοχή αυτή είχε πληθυσμό 1.890 άτομα περίπου.

3. Σκοπός και Στρατηγική του παρόντος Σχεδίου Ανάπτυξης

- 3.1 Η Δήλωση Πολιτικής Πόλης Χρυσοχούς αποσκοπεί στον καθορισμό και την εφαρμογή του κατάλληλου πλαισίου μακροπρόθεσμης πολεοδομικής πολιτικής που θα επιτρέψει την ορθολογική ανάπτυξη της Πόλης Χρυσοχούς μέχρι το έτος 2012, το οποίο καθορίζεται ως το έτος ορίζοντας του παρόντος Σχεδίου Ανάπτυξης.
- 3.2 Η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής αποσκοπεί στη συγκεντρωμένη (οργανωμένη και ενοποιημένη) ανάπτυξη των επιμέρους μονάδων των οικισμών, ώστε να διατηρήσουν τη χωροδομική τους αυτοτέλεια, διασφαλίζοντας παράλληλα τη λειτουργική ενότητα και αστικο-αγροτικό χαρακτήρα της περιοχής ως σύνολου.

ΜΕΡΟΣ Β: ΤΟΜΕΑΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ

1. ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

1.1 Ιεράρχηση Οδικού Δικτύου

1.1.1 Το οδικό δίκτυο της περιοχής Πόλης Χρυσοχούς ιεραρχείται σε εθνικό οδικό δίκτυο, δρόμους πρωταρχικής σημασίας, δρόμους δευτερεύουσας σημασίας, τοπικούς δρόμους, ποδηλατοδρόμους και πεζόδρομους. Στην παρούσα Δήλωση Πολιτικής προνοούνται εκτός των άλλων τα ακόλουθα:

- (α) Συμπλήρωση και αναβάθμιση των προβλεπόμενων στις παρυφές των Περιοχών Ανάπτυξης δρόμων εθνικής και πρωταρχικής σημασίας, με την κατασκευή νέων οδικών τμημάτων καθώς και με οδικές διαπλατύνσεις, ευθυγραμμίσεις και βελτιώσεις.
- (β) Δημιουργία ενός ιεραρχημένου πλέγματος δρόμων δευτερεύουσας σημασίας το οποίο θα εξυπηρετεί τις Περιοχές Ανάπτυξης και θα επεκτείνεται εκατέρωθεν στην ύπαιθρο προς εξασφάλιση των αναγκαίων οδικών συνδέσεων.
- (γ) Κατασκευή κάποιων βασικών κυκλοφοριακών κόμβων, ισόπεδων και ανισόπεδων, σε κατάλληλα σημεία των δρόμων εθνικής και πρωταρχικής σημασίας, για σκοπούς απρόσκοπτης κυκλοφορίας και σύνδεσης των Περιοχών Ανάπτυξης.

1.1.2 **Εθνικό οδικό δίκτυο:** Το εθνικό δίκτυο αποτελείται από το τελευταίο τμήμα του αυτοκινητοδρόμου Πάφου – Πόλης Χρυσοχούς και από την προβλεπόμενη επέκταση του προς Πωμό (Ανατολικός Παρακαμπτήριος). Ο αυτοκινητόδρομος θα έχει τέσσερις λωρίδες κυκλοφορίας και διαχωριστική νησίδα και θα είναι περιφραγμένος, ενώ ο Ανατολικός Παρακαμπτήριος αναμένεται να λειτουργήσει προσωρινά με δύο λωρίδες κυκλοφορίας, μέχρις ότου οριστικοποιηθεί η μορφή και η σημασία που θα του αποδοθεί (εθνική οδός ή αυτοκινητόδρομος). Οι οδικές συμβολές (κόμβοι) κατά μήκος του Ανατολικού Παρακαμπτήριου θα είναι μελλοντικά ανισόπεδες και δεν θα υπάρχουν απευθείας προσβάσεις από παράδιες ιδιοκτησίες ή συμβολές με τοπικούς δρόμους. Σε ιδιωτικές ιδιοκτησίες κατά μήκος του Ανατολικού Παρακαμπτήριου καθορίζεται Ζώνη Προστασίας ικανοποιητικού πλάτους η οποία είναι δυνατό να συνδυάζεται με υπηρεσιακούς δρόμους.

1.1.3 Κατά την εξέταση αιτήσεων για αναπτύξεις σε τεμάχια που επηρεάζονται ή γειτνιάζουν με τον αυτοκινητόδρομο και τον Ανατολικό Παρακαμπτήριο,

η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλευείται με το Διευθυντή Τμήματος Δημοσίων Έργων αναφορικά με τον ακριβή επηρεασμό των τεμαχίων από τους εν λόγω δρόμους.

1.1.4 **Δρόμοι Πρωταρχικής Σημασίας:** Στην περιοχή της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής προβλέπονται δύο δρόμοι πρωταρχικής σημασίας που είναι:

(α) ο Δυτικός Παρακαμπτήριος Δρούσιας-Προδρομιού-Ακάμα ο οποίος είναι περιφερειακής σημασίας, και

(β) ο Νότιος Παρακαμπτήριος ο οποίος ενώνει τον Ανατολικό και Δυτικό Παρακαμπτήριο και αποτελεί μια εντελώς νέα οδική χάραξη.

1.1.5 Η προσπέλαση στους δρόμους πρωταρχικής σημασίας θα γίνεται, κατά το δυνατό, μέσω του δευτερεύοντος δικτύου, με περιορισμένες και ελεγχόμενες συμβολές, ενώ η απευθείας πρόσβαση στις ιδιοκτησίες που βρίσκονται εκατέρωθεν των αξόνων αυτών θα αποφεύγεται. Όπου αυτό είναι εφικτό ως αποτέλεσμα των υφιστάμενων δεσμεύσεων, η Πολεοδομική Αρχή θα μεριμνά για τη δημιουργία υπηρεσιακών δρόμων και απομονωτικής λωρίδας επαρκούς πλάτους, καθώς και για άλλες ρυθμίσεις, όπως κατανομή μέρους του ποσοστού του δημοσίου χώρου πρασίνου κατά μήκος του δρόμου, για σκοπούς πρόληψης της οποιασδήποτε ενδεχόμενης όχλησης της Οικιστικής Ζώνης από το δρόμο πρωταρχικής σημασίας.

1.1.6 Για διασφάλιση της κυκλοφοριακής ικανότητας των δρόμων πρωταρχικής σημασίας, καθώς και των συνθηκών κυκλοφοριακής ασφάλειας, κατά μήκος των δρόμων πρωταρχικής σημασίας δεν θα επιτρέπεται η χωροθέτηση αναπτύξεων καθημερινής εξυπηρέτησης που συγκεντρώνουν μεγάλη και συνεχή κυκλοφορία όπως περίπτερα, αρτοποιεία κ.ο.κ..

1.1.7 **Δρόμοι Δευτερεύουσας Σημασίας:** Οι βασικοί δρόμοι δευτερεύουσας σημασίας που αποτελούν το σκελετό των Περιοχών Ανάπτυξης καθώς και οι άλλοι δευτερεύουσας σημασίας δρόμοι, σκοπό έχουν την κατανομή της τροχαίας κίνησης από τους δρόμους πρωταρχικής σημασίας στις Περιοχές Ανάπτυξης και αντίστροφα. Οι δρόμοι δευτερεύουσας σημασίας λειτουργούν ως συλλεκτήριοι δρόμοι, σχηματίζουν δακτυλίους γύρω από τις κεντρικές περιοχές των οικισμών, εκτείνονται κατά μήκος της παραλίας και ενώνουν τις Περιοχές Ανάπτυξης με τη θάλασσα και τους δρόμους πρωταρχικής σημασίας, ακολουθώντας σε μεγάλο βαθμό την ακτινωτή χάραξη του υφιστάμενου δικτύου.

- 1.1.8 **Τοπικοί Δρόμοι ή Δρόμοι Προσπέλασης:** Το τοπικό οδικό δίκτυο συνδέει με ασφαλή τρόπο και με χαμηλές ταχύτητες τους δρόμους δευτερεύουσας σημασίας με τις επιμέρους ιδιοκτησίες ή αναπτύξεις. Οι δρόμοι αυτοί είναι συνήθως μικρού μήκους και σε ορισμένες περιπτώσεις καταλήγουν σε αδιέξοδα. Η θέση και η μορφή τους θα πρέπει να αποβλέπει στην αποθάρρυνση των διαμπερών κινήσεων και στην εσωτερική εξυπηρέτηση των διάφορων γειτονιών και τουριστικών και εμπορικών περιοχών καθώς και στη σωστή προσπέλαση στην παραλία.

1.2 Κυκλοφοριακή Διαχείριση / Ύφεση

- 1.2.1 Τα μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης και ύφεσης που προβλέπονται στην παρούσα Δήλωση Πολιτικής αναμένεται ότι θα συμβάλουν στην ουσιαστική βελτίωση της ποιότητας του περιβάλλοντος, στην προστασία του χαρακτήρα των κέντρων των οικισμών και στην προσπάθεια αναπροσαρμογής των προτεραιοτήτων και της έμφασης που αποδίδεται σε διάφορα μέσα κυκλοφορίας (ιδιωτικά οχήματα, λεωφορεία, ποδήλατα, πεζοί).
- 1.2.2 Τα μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης που περιλαμβάνουν περιορισμό των προσβάσεων σε κύριους δρόμους, ρύθμιση της στάθμευσης κατά μήκος δρόμων, περιμετρική κυκλοφορία γύρω από τις κεντρικές περιοχές των οικισμών, μονοδρομήσεις, πεζοδρομήσεις και κατασκευή ποδηλατοδρόμων κ.ο.κ., αποσκοπούν βασικά στη διευκόλυνση και ικανοποίηση της κυκλοφορίας σε ορισμένες περιοχές χωρίς διαπλατύνσεις δρόμων ή άλλες πολυδάπανες κατασκευές. Τα μέτρα κυκλοφοριακής ύφεσης στοχεύουν βασικά στη μείωση των ταχυτήτων σε ευαίσθητες περιοχές κατοικίας και εμπορίου και περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων ειδικές διαμορφώσεις δρόμων, όπου προτεραιότητα θα έχει ο πεζός, ο ποδηλάτης και ο κάτοικος της συγκεκριμένης περιοχής.

1.3 Δίκτυο Πεζόδρομων - Ποδηλατοδρόμων

- 1.3.1 Για τις ανάγκες διακίνησης των πεζών και των ποδηλατιστών προνοούνται τα πιο κάτω μέτρα πολιτικής:
- (α) Σταδιακή υλοποίηση ενός ολοκληρωμένου και συνεχούς δικτύου πεζόδρομων και ποδηλατοδρόμων που θα συνδέει τις περιοχές κατοικίας με τα κέντρα δραστηριότητας, τα εκπαιδευτικά ιδρύματα, τους δημόσιους χώρους πρασίνου και την παραλία. Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στην ανάπτυξη συστήματος πεζόδρομων και

ποδηλατοδρόμων που θα συνδέουν τους δύο οικισμούς μεταξύ τους και κατ' επέκταση με ολόκληρο το παραλιακό μέτωπο.

- (β) Προώθηση τέτοιας υποδομής στο σχεδιασμό νέων ή στη βελτίωση υφιστάμενων Περιοχών Ανάπτυξης. Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στις μεγάλες ενοποιημένες αναπτύξεις περιλαμβανομένων των βιομηχανικών, εκπαιδευτικών και όσων αφορούν αναψυχή/ ψυχαγωγία.
- (γ) Δημιουργία ειδικών λωρίδων για ποδήλατα, όπου είναι εφικτό, στο πλαίσιο κατασκευής και αναβάθμισης του κύριου οδικού δικτύου της περιοχής (δρόμοι πρωταρχικής και δευτερεύουσας σημασίας).
- (δ) Δημιουργία περιοχών, δρόμων ή πλατειών που θα είναι απαλλαγμένες από τροχαία κυκλοφορία, ιδιαίτερα μέσα στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και το εμπορικό κέντρο του Προδρομιού αντίστοιχα. Επιδίωξη θα είναι η όσο το δυνατό επέκταση των πεζοδρομημένων περιοχών ούτως ώστε να καλύψουν μεγάλα τμήματα των πυρήνων των οικισμών.

1.3.2 Το δίκτυο ποδηλατοδρόμων στο Σχέδιο 5 *Κύριο Οδικό Δίκτυο και Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων Δήλωσης Πολιτικής Πόλης Χρυσοχούς*. Η διαμόρφωση του δικτύου αυτού, το οποίο χωροθετείται κατά μήκος δρόμων του πρωτεύοντος και δευτερεύοντος οδικού δικτύου, βασίζεται:

- (α) στην υφιστάμενη και προγραμματιζόμενη κατανομή των χρήσεων γης, και ιδιαίτερα στη σύνδεση βασικών χρήσεων, όπως δημόσια εκπαιδευτήρια, πολιτιστικές και άλλες λειτουργίες, μεγάλοι χώροι πρασίνου, περιοχές κατοικίας, κ.ο.κ., και
- (β) σε κυκλοφοριακά, περιβαλλοντικά και τοπογραφικά δεδομένα.

1.3.3 Το προβλεπόμενο αυτό δίκτυο θα αποτελέσει τη βάση για τον λεπτομερέστερο σχεδιασμό και τη σταδιακή υλοποίηση των ποδηλατοδρόμων μέσω των διαδικασιών άσκησης πολεοδομικού ελέγχου, ή στα πλαίσια υλοποίησης πολεοδομικών έργων. Σε περίπτωση που οποιαδήποτε δεδομένα καθιστούν την υλοποίηση συγκεκριμένου τμήματος του δικτύου αυτού δυσχερή, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να το τροποποιεί αφού εξασφαλισθεί η σύμφωνη γνώμη της Τεχνικής Επιτροπής του Κεντρικού Φορέα για Επίλυση Κυκλοφοριακών Προβλημάτων.

1.4 Στάθμευση

- 1.4.1 Στην παρούσα Δήλωση Πολιτικής προνοείται η δημιουργία κατάλληλων χώρων στάθμευσης ιδιαίτερα γύρω από την Κεντρική Εμπορική Περιοχή και κατά μήκος του παραλιακού μετώπου. Στην ΚΕΠ, οι χώροι που προβλέπεται να δημιουργηθούν θα συνδέονται άμεσα με τον προβλεπόμενο περιμετρικό δακτύλιο του κέντρου, ενώ στην ακτή θα ενώνονται με τον παραλιακό δρόμο και θα εξασφαλίζουν με τον τρόπο αυτό δημόσιες προσβάσεις προς τη θάλασσα.
- 1.4.2 Προβλέπεται επίσης, η υιοθέτηση ορθολογικής και ισορροπημένης πολιτικής για τη στάθμευση οχημάτων η οποία στηρίζεται στις πιο κάτω αρχές:
- (α) Εξασφάλιση επαρκών χώρων στάθμευσης για ικανοποίηση των αναγκών, μέσω της διασφάλισης χώρων σε ιδιωτικές αναπτύξεις και σε δημόσιους χώρους στάθμευσης.
 - (β) Αυστηρά ελεγχόμενη στάθμευση κατά μήκος βασικών δρόμων, ιδιαίτερα του πρωτεύοντος οδικού δικτύου, με εξαίρεση μόνο όπου κρίνεται απόλυτα αναγκαίο.
 - (γ) Ενθάρρυνση παροχής χώρων στάθμευσης για πελάτες καταστημάτων και γραφείων σε ειδικά καθορισμένους δημόσιους και ιδιωτικούς χώρους.
 - (δ) Παροχή κατάλληλων κινήτρων σε ιδιοκτήτες γης για κατασκευή και διάθεση χώρων στάθμευσης σε κατάλληλες τοποθεσίες και εκεί όπου είναι αναγκαίοι.
 - (ε) Ρύθμιση της στάθμευσης μικρής και μεγάλης διάρκειας για πελάτες και εργαζομένους με μέτρα αποθάρρυνσης ανάλογα με την πυκνότητα χρήσης κάθε περιοχής.
 - (στ) Κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης επαρκούς χωρητικότητας σε κάθε πολεοδομικό έργο που αφορά δρόμο πρωταρχικής σημασίας.
- 1.4.3 Στο Παράρτημα Β καθορίζονται τα πρότυπα για παροχή χώρων στάθμευσης, όπως και άλλα σχετικά μέτρα πολιτικής, που θα εφαρμόζονται από την Πολεοδομική Αρχή, η οποία θα έχει την ευχέρεια να καθορίζει με όρους τον τύπο των αναγκαίων χώρων στάθμευσης.

1.5 Δημόσιες Συγκοινωνίες

- 1.5.1 Στην παρούσα Δήλωση Πολιτικής, που αποτελεί κύριο εργαλείο πολεοδομικής πολιτικής, δεν καθορίζεται άμεσα η πολιτική του δημόσιου τομέα για τις δημόσιες συγκοινωνίες αλλά αυτό επικεντρώνεται στη διασφάλιση των λειτουργικών προϋποθέσεων και των υποδομών που θα υποβοηθήσουν στην αναβάθμιση και οργάνωσή του.
- 1.5.2 Η παρούσα Δήλωση Πολιτικής αποβλέπει στην εξυπηρέτηση της περιφερειακής διακίνησης με κέντρο την Πόλη Χρυσοχούς και στη διευκόλυνση των τουριστών και των μαθητών παρά στην προαγωγή ενδοαστικών συγκοινωνιών λόγω της μικρής κλίμακας της δημοτικής περιοχής Πόλης Χρυσοχούς .
- 1.5.3 Βασικά μέτρα της πολιτικής αυτής είναι η διευκόλυνση της λειτουργίας των σχολικών λεωφορείων και η εισαγωγή υπηρεσίας λεωφορείων μικρού μεγέθους (mini-buses) για σύνδεση των παραλιακών περιοχών με το κέντρο της Πόλης Χρυσοχούς, ιδιαίτερα κατά την τουριστική περίοδο.

2. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ – ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

- 2.1 Ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και το επιτρεπόμενο ύψος οικοδομών που προνοούνται από την παρούσα Δήλωση Πολιτικής για κάθε επιμέρους περιοχή, φαίνονται στο Σχέδιο 2 *Πολεοδομικές Ζώνες Δήλωσης Πολιτικής Πόλης Χρυσοχούς* και στις διάφορες ειδικές σημειώσεις στο κείμενο.
- 2.2 Η Πολεοδομική Αρχή θα επιτρέπει αναπτύξεις με συντελεστή δόμησης πέραν του καθοριζόμενου στην παρούσα Δήλωση Πολιτικής σε περιπτώσεις μεταφοράς του συντελεστή δόμησης από διατηρητέες οικοδομές, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και τα κριτήρια που καθορίζονται στον περί Παροχής Κινήτρων σε Ιδιοκτήτες Διατηρητέων Οικοδομών Νόμο και τα σχετικά Διατάγματα.
- 2.3 Σε περιπτώσεις όπου η Πολεοδομική Αρχή, εφαρμόζοντας τη διακριτική ευχέρεια που παρέχεται από επιμέρους πρόνοιες της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, επιτρέπει τη χωροθέτηση αναπτύξεων άλλων από εκείνες που καθορίζονται ως οι επικρατούσες σε οποιαδήποτε περιοχή, θα ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης σε ποσοστό 70% του καθοριζόμενου για την επικρατούσα χρήση. Η παρούσα πρόνοια δεν θα ισχύει στις περιπτώσεις όπου καθορίζεται ο συντελεστής δόμησης για την προτιθέμενη χρήση με άλλη πρόνοια της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής.
- 2.4 Σε τεμάχια γης στα οποία πρόκειται να ανεγερθεί σχολικό κτίριο οποιασδήποτε βαθμίδας ή σε τεμάχια γης τα οποία καθορίζονται στην παρούσα Δήλωση Πολιτικής ως χώροι για ανέγερση σχολείων (Ζώνη Αα4), θα ισχύουν οι ακόλουθοι όροι δόμησης, ανεξάρτητα από τις γενικότερες πρόνοιες των Πολεοδομικών Ζωνών:
- (α) Για σχολικά κτίρια σε Περιοχές Ανάπτυξης ο ανώτατος συντελεστής δόμησης καθορίζεται σε 0,50:1, το ποσοστό κάλυψης σε 0,30:1 και ο ανώτατος αριθμός ορόφων σε τρεις.
- Νοείται ότι στην περίπτωση νέων ιδιωτικών σχολών μέσης και τριτοβάθμιας εκπαίδευσης που ενδέχεται να ανεγερθούν σε Περιοχές Ανάπτυξης με συντελεστή δόμησης ίσο ή μεγαλύτερο του 0,90:1, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει αύξηση του συντελεστή δόμησης που καθορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο μέχρι 0,80:1, νοούμενου ότι η προτιθέμενη σχολή θα πληροί κατά τα άλλα τα πρότυπα και τις χωροθετικές πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου.

- (β) Για εκπαιδευτικά ιδρύματα που είναι δυνατό να επιτραπούν εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης, ο ανώτατος συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και ο ανώτατος αριθμός ορόφων θα είναι όπως καθορίζονται στην αντίστοιχη Πολεοδομική Ζώνη. Παράλληλα, θα απαιτείται όπως το προτεινόμενο σχολείο εντάσσεται στο περιβάλλον, το χαρακτήρα και την φυσιογνωμία, χωροθετείται σε ικανοποιητική απόσταση από υπεραστικούς δρόμους και μακριά από θορυβώδεις εγκαταστάσεις και τυχόν μη συμβατές χρήσεις και διαθέτει εύκολη και ασφαλή προσπέλαση από κύριο δρόμο.

3. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ

3.1 Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης

3.1.1 Στην περιοχή Πόλης Χρυσοχούς, οικιστική ανάπτυξη θα επιτρέπεται κατά κανόνα στις ακόλουθες περιοχές που εμπίπτουν σε Περιοχές Ανάπτυξης:

(α) Στις καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες και Ζώνες Παραθεριστικής κατοικίας που δείχνονται τόσο στο Σχέδιο Χρήσης Γης, όσο και στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών Δήλωσης Πολιτικής Πόλης Χρυσοχούς με το κωδικό χαρακτηριστικό Κα, Πα και ΠΚ.

(β) Σε όλες τις βαθμίδες περιοχών ή και αξόνων που καθορίζονται στην παρούσα Δήλωση Πολιτικής για τη στέγαση εμπορικών αναπτύξεων (Κεντρική Εμπορική Περιοχή, Άξονες Δραστηριότητας και Τοπικό Εμπορικό Κέντρο), νοουμένου ότι κατά την άποψη της Πολεοδομικής Αρχής δεν θα διασπάται σε ουσιαστικό βαθμό η συνέχεια της εμπορικής χρήσης στο επίπεδο ισογείου εκεί που είναι επιθυμητή.

(γ) Στις καθορισμένες Τουριστικές Ζώνες.

3.1.2 Η ανέγερση κατοικίας δεν επιτρέπεται σε Βιομηχανική ή Βιοτεχνική Ζώνη καθώς και σε Ζώνες Προστασίας.

3.2 Ανέγερση Μεμονωμένης κατοικίας εκτός Περιοχών Ανάπτυξης

3.2.1 Εκτός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης της Δήλωσης Πολιτικής Πόλης Χρυσοχούς, δεν θα επιτρέπεται η οικιστική ανάπτυξη. Σε τέτοιες περιοχές είναι δυνατό να επιτραπεί η ανέγερση μονοκατοικίας, νοουμένου ότι τηρούνται όλες οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) Η ανάπτυξη αφορά την ανέγερση μόνο μιας κατοικίας σε τεμάχιο με εμβαδόν τουλάχιστον 6.000 τ.μ., όπως τούτο είναι εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, και νοουμένου ότι:

(i) Το μέγιστο εμβαδόν της κατοικίας δεν υπερβαίνει τα 240 τ.μ., ανεξάρτητα από το μέγεθος του τεμαχίου. Νοείται ότι στο εμβαδόν αυτό συμπεριλαμβάνονται οι καλυμμένες βεράντες και οι βοηθητικές οικοδομές.

- (ii) Το τεμάχιο δεν εμπίπτει σε καθορισμένη Ζώνη Προστασίας (Κωδικός Δα).
 - (iii) Ο ιδιοκτήτης του τεμαχίου και τα μέλη της συγκεκριμένης οργανικής οικογένειας του δεν διαθέτουν άλλη κατάλληλη ιδιόκτητη κατοικία ή άλλο τεμάχιο γης σε οποιαδήποτε περιοχή της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, όπου μπορεί να επιτραπεί η οικιστική ανάπτυξη, με βάση σχετική έρευνα ακίνητης ιδιοκτησίας στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.
 - (iv) Ο ιδιοκτήτης του τεμαχίου κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής είναι ο ίδιος με τον ιδιοκτήτη του τεμαχίου κατά την ημερομηνία υποβολής της πολεοδομικής αίτησης, εκτός αν ο νέος ιδιοκτήτης έχει κληρονομήσει το τεμάχιο.
 - (v) Το τεμάχιο διαθέτει άνετη και ασφαλή προσπέλαση από εγγεγραμμένο δημόσιο δρόμο πλάτους τουλάχιστον 4 μέτρων.
 - (vi) Ικανοποιούνται οι ρυθμίσεις του συντελεστή δόμησης και του ποσοστού κάλυψης που καθορίζονται στην περιοχή, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής.
- (β) Η προτεινόμενη μονοκατοικία είναι ικανοποιητικής αισθητικής στάθμης, και η θέση της στο τεμάχιο, καθώς και η διαμόρφωση του τεμαχίου, θα εναρμονίζονται με τον χαρακτήρα και το περιβάλλον της περιοχής.
 - (γ) Κατά τη χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να εφαρμόσει τις πρόνοιες των παραγράφων 3.1 και 3.2 των Γενικών Προνοιών Πολιτικής. Νοείται ότι η πρόνοια 3.4 (θ) στις Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής δεν εφαρμόζεται στην περίπτωση ανέγερσης μεμονωμένης κατοικίας.

3.2.2 Η χορήγηση άδειας για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας στην περιοχή της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής δεν είναι δυνατή σε περίπτωση που για τεμάχιο που ανήκει στον ίδιο αιτητή ή μέλος της οργανικής του οικογένειας και βρίσκεται εκτός Περιοχών Ανάπτυξης, έχει χορηγηθεί άλλη άδεια για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας μετά την παρούσα δημοσίευση. Τα ανωτέρω θα διαπιστώνονται, μεταξύ άλλων, και από σχετική έρευνα ακίνητης ιδιοκτησίας από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, για τα τεμάχια που ανήκουν στον ιδιοκτήτη ή και σε μέλη της οργανικής του οικογένειας στις περιοχές εκτός Περιοχών Ανάπτυξης.

3.2.3 Σε Κτηνοτροφική Ζώνη δεν θα επιτρέπεται κατά κανόνα η ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας. Η Πολεοδομική Αρχή, εντούτοις, αφού λάβει υπόψη ειδικές περιστάσεις, μπορεί σε εξαιρετικές περιπτώσεις να χορηγήσει Πολεοδομική Άδεια για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας και σε Κτηνοτροφική Ζώνη, νοουμένου ότι η προτιθέμενη μονοκατοικία είναι αναγκαία για τη στέγαση προσωπικού που εργάζεται σε υφιστάμενη κτηνοτροφική μονάδα, ο ιδιοκτήτης έχει ως κύρια απασχόληση την κτηνοτροφία και το εμβαδόν της κατοικίας δεν ξεπερνά τα 150 τ.μ. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει μια μόνο κατοικία για κάθε κτηνοτροφική μονάδα. Νοείται ότι για την έκδοση τέτοιας άδειας το τεμάχιο πρέπει να είναι εμβαδού τουλάχιστον 6.000 τ.μ., και πληρούνται οι προϋποθέσεις (α) (v) και (α) (vi) της παραγράφου 3.2.1.

3.3 Άλλες Χρήσεις εντός Οικιστικής Ζώνης

3.3.1 Η οικιστική χρήση ορίζεται ως η επικρατούσα χρήση στις καθοριζόμενες Οικιστικές Ζώνες. Σε άλλα Κεφάλαια της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής καθορίζονται εκείνες οι χρήσεις, πέραν της οικιστικής, οι οποίες μπορεί να επιτραπούν από την Πολεοδομική Αρχή, νοουμένου ότι γι' αυτές ισχύουν τα ακόλουθα:

- (α) Είναι συναφείς και συμβατές με την κατοικία.
- (β) Θεωρούνται ουσιώδεις για την εξυπηρέτηση των άμεσων και καθημερινών αναγκών των κατοίκων των οικιστικών περιοχών.
- (γ) Δεν δημιουργούν ουσιαστική περιβαλλοντική επιβάρυνση σε γειτονικές ιδιοκτησίες ή στην ευρύτερη περιοχή λόγω της κλίμακας και του τύπου της προτεινόμενης ανάπτυξης (π.χ. λόγω του όγκου της κυκλοφορίας που θα ελκύεται ή λόγω θορύβου ή άλλης ηχητικής ή αισθητικής ρύπανσης).
- (δ) Η προσπέλαση στην ανάπτυξη είναι από δευτερεύοντες/ συλλεκτήριους δρόμους, και όχι από τοπικό οδικό δίκτυο (δρόμοι γειτονιάς).
- (ε) Πληρούνται τα πρότυπα παροχής χώρων στάθμευσης για τις αντίστοιχες προτεινόμενες χρήσεις. Σε ορισμένες περιπτώσεις τέτοιων χρήσεων η Πολεοδομική Αρχή μπορεί, όταν το θεωρήσει απαραίτητο, να απαιτήσει αριθμό χώρων στάθμευσης μεγαλύτερο από αυτό που απαιτείται με βάση το Παράρτημα Β, ούτως ώστε να αποφευχθεί οποιαδήποτε επιβάρυνση της περιοχής.

- 3.3.2 Ως τύποι χρήσεων που θα μπορούσαν να επιτραπούν υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις σε καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες, αναφέρονται τα μικρά καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης εμβαδού της τάξης των 30 τ.μ., τα μικρά μεμονωμένα γραφεία και μικρά ιδιωτικά ιατρεία και τα δύο με εμβαδόν μέχρι της τάξης των 100 τ.μ. , σύμφωνα με την πολιτική που περιγράφεται με λεπτομέρεια στα οικεία Κεφάλαια της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής.
- 3.3.3 Σε Οικιστικές Ζώνες, μπορεί δυνητικά, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής και σύμφωνα με κριτήρια και προϋποθέσεις που καθορίζονται με λεπτομέρεια στα οικεία Κεφάλαια, να επιτραπούν νηπιαγωγεία και βρεφονηπιακοί/παιδοκομικοί σταθμοί , δημοτικά σχολεία, γυμνάσια, λύκεια, σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, μικρά φροντιστήρια/ινστιτούτα μέχρι 100 τ.μ. περίπου, μικρές ιδιωτικές κλινικές μίας ειδικότητας, υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας και κοινοτικής υποδομής (π.χ. στέγες ηλικιωμένων, κέντρα νεότητας κ.ο.κ), μικρά γυμναστήρια μέχρι 100 τ.μ και ινστιτούτα αισθητικής μέχρι 100 τ.μ. Ηπιες διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας συνήθους μορφής όπως καφεενεία, εστιατόρια χωρίς μουσική, λέσχες κ.ο.κ. μπορούν να επιτραπούν σε συγκεκριμένη περιοχή, σχετική η αναφορά στην παράγραφο 9.2, ή και με Ειδική Διακριτική Ευχέρεια σύμφωνα με τις πρόνοιες του αντίστοιχου Κεφαλαίου.

3.4 Υποδιαίρεση Οικιστικών Μονάδων

Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την υποδιαίρεση μεγάλων οικιστικών μονάδων σε μικρότερες, νοουμένου ότι κατά την κρίση της η υποδιαίρεση δεν θα υποβαθμίσει τις ανέσεις διαβίωσης των μελλοντικών ενοίκων των μικρότερων μονάδων, δεν θα επηρεαστούν αρνητικά οι πυκνότητες χρήσης στη συγκεκριμένη περιοχή, δεν θα δημιουργηθούν προβλήματα στάθμευσης και δεν θα προκληθεί υπερβολική φόρτιση του τοπικού οδικού δικτύου.

3.5 Άλλες Πρόνοιες

- 3.5.1 Για σκοπούς περιβαλλοντικής ένταξης και διαφύλαξης της αισθητικής ποιότητας των περιοχών χαμηλής δόμησης, η οικιστική ανάπτυξη στις Πολεοδομικές Ζώνες Κα9 και ΠΚ θα πρέπει να γίνεται με τη μορφή ανεξάρτητων μονάδων κατοικίας. Σε περίπτωση μικρών τέτοιων κατοικιών ή όπου τα μορφολογικά και γεωμετρικά χαρακτηριστικά το απαιτούν και το υπαγορεύει ο συγκεκριμένος αρχιτεκτονικός σχεδιασμός, για σκοπούς διασφάλισης της σωστής κλίμακας, εμφάνισης και οργάνωσης του

δομημένου χώρου, είναι δυνατό να επιτρέπεται η ομαδοποίηση τους μέχρι τεσσάρων αυτοτελών μονάδων με ανεξάρτητη είσοδο, ανεξάρτητο κλιμακοστάσιο και δίοδο πρόσβασης. Η απόσταση των ανεξάρτητων ή ενωμένων μονάδων θα είναι 6,00 μέτρα τουλάχιστον μεταξύ τους και 4,00 μέτρα από τα σύνορα του τεμαχίου.

Νοείται ότι η ελάχιστη απόσταση των πιο πάνω μονάδων από τα σύνορα του τεμαχίου μπορεί κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής να μειωθεί μέχρι τα 3,00 μέτρα σε περίπτωση που το σχήμα του τεμαχίου ή η παραχώρηση προς το δημόσιο πεζόδρομων ή χώρων πρασίνου περιορίζουν τις δυνατότητες ικανοποιητικής διάταξης των οικοδομών στο χώρο.

- 3.5.2 Στην Πολεοδομική Ζώνη Κα9 που βρίσκεται ανατολικά της εκβολής του ποταμού της Χρυσοχούς (τοποθεσία “Κουζούθκια”), δεν θα εφαρμόζεται η πρόνοια 4.2 (β) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής αλλά θα ισχύουν και για τα εγκριμένα οικόπεδα ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, ο αριθμός ορόφων και το ύψος οικοδομών που προβλέπονται από την Πολεοδομική Ζώνη.
- 3.5.3 Στις Περιοχές Ειδικού Αρχαιολογικού Ενδιαφέροντος όπως φαίνονται στο Σχέδιο 1 *Χρήση Γης Δήλωσης Πολιτικής Πόλης Χρυσοχούς* θα ισχύουν οι πρόνοιες της παραγράφου 11.4.

3.6 Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων

Για σκοπούς διασφάλισης ικανοποιητικών επιπέδων πυκνότητας κατοίκησης, η Πολεοδομική Αρχή θα καθοδηγείται κατά τον πολεοδομικό έλεγχο για οικιστικές αναπτύξεις από τον πιο κάτω Πίνακα *Ωφέλιμα Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων*, ο οποίος καθορίζει ενδεικτικά τα ελάχιστα επιθυμητά εμβαδά για διάφορους τύπους οικιστικής ανάπτυξης.

Ωφέλιμα Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων

Τύπος Οικιστικής Μονάδας	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Ενδιάμεσες Περιοχές	Περιοχές με συντ. δόμησης ίσο ή μικρότερο του 0,20:1
Εμβαδόν σε τετραγωνικά μέτρα			
Στούντιο	30	35	40
Ενός δωματίου	45	50	55
Δυο δωματίων	65	75	80
Τριών δωματίων	85	95	100

Σημειώσεις

1. Το ωφέλιμο εμβαδόν δεν καλύπτει τα κοινόχρηστα, κλιμακοστάσια, κοινόχρηστους ανελκυστήρες, κοινόχρηστες εισόδους, εξώστες και καλυμμένες ή μη βεράντες.
2. Τα πιο πάνω εμβαδά δεν αφορούν διατηρητέες ή παραδοσιακές οικοδομές, οικοδομές σε πυκνοκατοικημένες περιοχές ή οικοδομές σε περιοχές όπου επικρατεί το συνεχές σύστημα δόμησης.
3. Τα πιο πάνω εμβαδά δυνατό να μην εφαρμόζονται στην περίπτωση ανάπτυξης που αφορά μέχρι τέσσερις οικιστικές μονάδες επί της ακινήτου ιδιοκτησίας στην οποία αναφέρεται η αίτηση για ανάπτυξη.
4. Για τους σκοπούς του παρόντος Πίνακα, ως δωμάτιο θεωρείται οποιοσδήποτε εσωτερικός χώρος με εξαίρεση το χωλ, τη σαλοτραπεζαρία, την κουζίνα, τους διαδρόμους και το λουτρό/αποχωρητήριο.

4. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

4.1 Περιοχές Τουριστικής Ανάπτυξης

4.1.1 Η τουριστική ανάπτυξη θα χωροθετείται στις ακόλουθες περιοχές και σύμφωνα με τη χωροθετική πολιτική που περιγράφεται στην παράγραφο 4.2:

- (α) **Τουριστικές Ζώνες παραλίας και άμεσης ενδοχώρας (παράγραφος 4.2.2):** Αυτές είναι η παραλιακή ζώνη στο Λατσί, οι δύο παραλιακές Τουριστικές Ζώνες δυτικά και ανατολικά των οικισμών και οι αντίστοιχες τέτοιες Ζώνες στα δυτικά υψώματα της άμεσης ενδοχώρας.
- (β) **Περιοχές Κατοικίας και Μικρών Τουριστικών Μονάδων (παράγραφος 4.2.3)** όπως φαίνονται στο Σχέδιο 1 *Χρήση Γης Δήλωσης Πολιτικής Πόλης Χρυσοχούς*: Σε καθορισμένα τμήματα των οικιστικών περιοχών που περιβάλλουν τα παραδοσιακά κέντρα της Πόλης Χρυσοχούς και του Προδρομιού.
- (γ) **Περιοχές εκτός Περιοχών Ανάπτυξης (παράγραφος 4.2.4):** Σε συγκεκριμένες περιοχές (Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων) που βρίσκονται εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης, μπορεί να δημιουργηθούν ολοκληρωμένα τουριστικά συγκροτήματα (mixed use destination resorts).

4.2 Χωροθετική Τουριστική Πολιτική

4.2.1 Βασικές αρχές της χωροθετικής πολιτικής είναι η ρύθμιση της τουριστικής χρήσης και ανάπτυξης εντός και εκτός των Τουριστικών Ζωνών με βάση την Ειδική Τουριστική Πολιτική, όπως αυτή εκφράζεται στις εκάστοτε Αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου για ρύθμιση της ξενοδοχειακής ανάπτυξης καθώς και στο Στρατηγικό Σχέδιο για τον Τουρισμό 2000-2010. Η συγκροτημένη και ιεραρχημένη αυτή πολιτική θα ισχύει αντίστοιχα στις Τουριστικές Ζώνες, και στις άλλες περιοχές όπου είναι δυνατό να επιτραπεί τουριστική ανάπτυξη.

4.2.2 Στις Τουριστικές Ζώνες, όπως αυτές καθορίζονται στην παρούσα Δήλωση Πολιτικής, θα ισχύουν τα ακόλουθα, νοουμένου ότι οι επιτρεπόμενες αναπτύξεις είναι υψηλής αισθητικής στάθμης και πολύ καλής ποιότητας κατασκευής, η διαμόρφωση των εξωτερικών τους χώρων γίνεται με βάση εγκριμένο σχέδιο τοπιοτέχνησης και γενικά λαμβάνονται μέτρα για προσαρμογή και ένταξή τους στο άμεσο και ευρύτερο περιβάλλον:

- (α) **Τύποι και ένταση της ανάπτυξης:** Για κάθε επιμέρους Τουριστική Ζώνη καθορίζονται οι επιτρεπόμενοι τύποι ανάπτυξης, ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, ο επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων και το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος οικοδομής.

Σε κατάλληλες περιπτώσεις, για Ξενοδοχεία, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει όπως τμήμα της οικοδομής είναι τριώροφο (ανώτατο συνολικό ύψος 11,30 μέτρα), νοουμένου ότι ο τρίτος όροφος δεν ξεπερνά το 33% της κάλυψης της οικοδομής και βρίσκεται πάνω από τους κοινόχρηστους χώρους της μονάδας.

- (β) **Παραθεριστική Κατοικία:** Η ανέγερση παραθεριστικής κατοικίας προβλέπεται σε όλες τις Τουριστικές Ζώνες στις οποίες καθορίζεται ως επιτρεπόμενη χρήση η κατοικία και προνοείται αντίστοιχος συντελεστής δόμησης, μέχρι και 0,15:1. Τέτοιες παραθεριστικές κατοικίες θα έχουν ελάχιστο εμβαδόν της τάξης των 100τ.μ.

Σε περίπτωση όπου τα μορφολογικά και γεωμετρικά χαρακτηριστικά το απαιτούν και το υπαγορεύει συγκεκριμένος αρχιτεκτονικός σχεδιασμός, θα επιτρέπεται η ομαδοποίηση των παραθεριστικών κατοικιών μέχρι τεσσάρων αυτοτελών μονάδων με ανεξάρτητη είσοδο, ανεξάρτητο κλιμακοστάσιο και δίοδο πρόσβασης. Η απόσταση των ανεξάρτητων ή ενωμένων μονάδων θα είναι 6,00μ. τουλάχιστον μεταξύ τους και 4,00μ. από τα σύνορα του τεμαχίου.

Νοείται ότι η ελάχιστη απόσταση των πιο πάνω μονάδων από τα σύνορα τεμαχίου μπορεί κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής να μειωθεί μέχρι 3,00μ. σε περίπτωση που το σχήμα του τεμαχίου ή η παραχώρηση προς το δημόσιο πεζόδρομων και χώρων πρασίνου περιορίζουν τις δυνατότητες ικανοποιητικής διάταξης των οικοδομών στο χώρο.

- (γ) **Άλλη οικιστική ανάπτυξη σε Τουριστικές Ζώνες:** Σε Τουριστικές Ζώνες που δεν αναφέρονται στην παράγραφο 4.2.2(β) πιο πάνω θα επιτρέπονται οικιστικές αναπτύξεις με το συντελεστή δόμησης για κατοικία που αναφέρεται στη Ζώνη και με ελάχιστα εμβαδά οικιστικών μονάδων ως ακολούθως: στούντιο και οικιστική μονάδα ενός δωματίου της τάξης των 55τ.μ., οικιστική μονάδα δύο δωματίων της τάξης των 80τ.μ. και οικιστική μονάδα τριών δωματίων της τάξης των 100τ.μ. Για σκοπούς της παρούσας παραγράφου, ως δωμάτιο θεωρείται οποιοσδήποτε εσωτερικός χώρος οικιστικής μονάδας, με εξαίρεση το χωλ, τη σαλοτραπεζαρία,

την κουζίνα και το λουτρό/αποχωρητήριο. Νοείται ότι τα πιο πάνω ωφέλιμα εμβαδά δεν περιλαμβάνουν τα κοινόχρηστα κλιμακοστάσια, κοινόχρηστους ανελκυστήρες, κοινόχρηστες εισόδους, εξώστες και καλυμμένες ή μη βεράντες.

Στις Τουριστικές αυτές Ζώνες θα απαιτείται η ανάμειξη τύπων οικιστικών μονάδων ούτως ώστε να διασφαλίζεται η μορφολογική ποικιλία, η ποιότητα και η χρήση της ανάπτυξης για οικιστικούς σκοπούς. Για σκοπούς επίτευξης του πιο πάνω στόχου, ο αριθμός των στούντιο ή/και οικιστικών μονάδων ενός δωματίου κάθε ενιαίας οικιστικής ανάπτυξης δεν θα ξεπερνά το 30%, ενώ σε περιπτώσεις μικρών αναπτύξεων μέχρι πέντε οικιστικών μονάδων, θα απαιτείται όπως αυτές είναι των δύο και τριών δωματίων στα πλαίσια των πιο πάνω αναφερόμενων ελάχιστων εμβαδών.

- (δ) **Εγκεκριμένα οικόπεδα:** Για την ανέγερση κατοικίας σε εγκεκριμένα οικόπεδα που κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής είχαν πιστοποιητικό έγκρισης ή σε ισχύ άδεια διαχωρισμού με βάση τον Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο (Κεφ. 96) και περιλαμβάνονται σε Τουριστικές Ζώνες, θα ισχύουν οι ακόλουθες πρόνοιες:
- (i) Για οικόπεδα που αμέσως πριν την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής είχαν συντελεστή δόμησης για κατοικία ίσο ή χαμηλότερο του 0,30:1 ο οποίος καθορίσθηκε με Γνωστοποίηση που δημοσιεύθηκε σύμφωνα με το Άρθρο 14(1) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, θα ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης 0,30:1 και ποσοστό κάλυψης 0,20:1.
 - (ii) Για οικόπεδα που αμέσως πριν την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής είχαν συντελεστή δόμησης για κατοικία που κυμαινόταν από 0,30:1 μέχρι 0,60:1, ο οποίος καθορίσθηκε με Γνωστοποίηση που δημοσιεύθηκε σύμφωνα με το Άρθρο 14(1) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, θα ισχύει ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης που προνοούνταν στην αντίστοιχη Γνωστοποίηση.
 - (iii) Νοείται ότι και στις δύο πιο πάνω περιπτώσεις (i) και (ii) ο ανώτατος αριθμός ορόφων και το ανώτατο ύψος θα είναι σύμφωνα με τις πρόνοιες της ζώνης στην οποία βρίσκεται το οικόπεδο.
- (ε) **Μορφή της ανάπτυξης:** Για όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις (α), (β) και (γ), η διάταξη των οικοδομών μέσα στο τεμάχιο και οι

αναλογίες των όγκων θα αποτελούν σημαντικά στοιχεία αξιολόγησης της προτιθέμενης ανάπτυξης, τα οποία στο βαθμό που είναι εφικτό θα ακολουθούν τις πιο κάτω αρχές:

- (i) Σε επίπεδο χωροδιάταξης, η ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί «φράγμα» προς τη θάλασσα. Η διάταξη των οικοδομών θα είναι κατά το δυνατό κάθετη προς την ακτή κατά τρόπο που να διασφαλίζεται ουσιαστικό άνοιγμα ή οπτικός διάδρομος προς τη θάλασσα, ενιαία ή αθροιστικά.
- (ii) Όσον αφορά τους οικοδομικούς όγκους, θα επιδιώκεται όπου είναι δυνατό η σύμπτυξη της ανάπτυξης σε ενιαία οικοδομικά σύνολα που να καταλαμβάνουν τουλάχιστον πέραν του 50% του δομημένου εμβαδού του ισογείου. Εξαιρέση θα αποτελούν οι τουριστικές επαύλεις και οι παραθεριστικές κατοικίες που θα μπορούν να είναι ανεξάρτητες.
- (iii) Σχετικά με την αρχιτεκτονική και τη γενικότερη διαμόρφωση, θα πρέπει να αποφεύγεται η συχνή επανάληψη στη διάταξη και στους τύπους των οικοδομών, ώστε να προκύπτει ένα ενδιαφέρον σύνολο χωρίς να είναι εμφανής η τυποποίηση.
- (iv) Σε περίπτωση παραλιακών τεμαχίων, θα απαιτείται όπως η τοποθέτηση των οικοδομών γίνεται στη μεγαλύτερη δυνατή απόσταση από την ακτή, ιδιαίτερα τα κτίρια με τους μεγαλύτερους όγκους.

4.2.3 Στις Περιοχές Κατοικίας και Μικρών Τουριστικών Μονάδων, εκτός από κατοικίες, θα επιτρέπονται τουριστικές αναπτύξεις υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Θα αφορούν τύπους και δυναμικότητα που προβλέπονται στην Ειδική Χωροθετική Πολιτική.
- (β) Θα προσαρμόζονται στο άμεσο και ευρύτερο περιβάλλον των οικισμών και ειδικότερα στην κλίμακα, στη φυσιογνωμία, στις αναλογίες και στο χαρακτήρα τους. Η χωροθέτηση των αναπτύξεων, οι αναλογίες των όγκων και η διάταξη των οικοδομών μέσα στο τεμάχιο θα αποτελούν επιπρόσθετα στοιχεία για την αξιολόγηση της προτιθέμενης ανάπτυξης.
- (γ) Για ξενοδοχεία θα ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης 0,60:1, για οργανωμένα διαμερίσματα 0,50:1 και για τις υπόλοιπες τουριστικές αναπτύξεις 0,40:1. Τα αντίστοιχα ποσοστά κάλυψης θα είναι 0,35:1, 0,30:1 και 0,25:1. Για όλες τις αναπτύξεις ο

μέγιστος αριθμός ορόφων θα είναι 2 και το ύψος 8,30μ., εκτός σε περιπτώσεις ξενοδοχείων όπου τμήμα της οικοδομής μπορεί να είναι τριώροφο σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 4.2.2(α) πιο πάνω.

Νοείται ότι, σε περίπτωση που η ανάπτυξη πραγματοποιηθεί σε Ζώνη Κα9, θα ισχύουν χαμηλότερα από τα ανωτέρω ποσοστά (συντελεστής δόμησης 0,30:1, 0,25:1, 0,20:1 για κάθε ένα από τους ανωτέρω τύπους καταλυμάτων αντίστοιχα και ποσοστό κάλυψης 0,20:1).

- (δ) Κατά τη μελέτη αιτήσεων για τις αναφερόμενες αναπτύξεις η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη το ενδεχόμενο υπερσυγκέντρωσης τους και τον κίνδυνο εκτοπισμού της κύριας χρήσης που είναι η κατοικία.

4.2.4 Στις Ζώνες Παραθεριστικής Κατοικίας (ΠΚ), εκτός από κατοικίες, είναι δυνατό να επιτρέπονται και μεμονωμένες τουριστικές επαύλεις, όταν το προς ανάπτυξη τεμάχιο προσφέρει κατάλληλο φυσικό περιβάλλον, φυσικό υψόμετρο, ομαλή κλίση και θέα και νοουμένου ότι αυτό δεν είναι μικρότερο των 1.000 τ.μ.

4.2.5 Στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων: Στις περιοχές αυτές είναι δυνατό να επιτρέπονται ολοκληρωμένα τουριστικά συγκροτήματα (mixed use destination resorts) που θα έχουν αυτοτέλεια, θα προσφέρουν ειδικές εμπειρίες στους επισκέπτες με ποικιλία διευκολύνσεων για ψυχαγωγία, αναψυχή και δραστηριότητες και θα συμβάλλουν σημαντικά και ουσιαστικά στον εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος σε περιφερειακό αλλά και παγκύπριο επίπεδο. Κατά τη μελέτη τέτοιων αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει ουσιωδώς υπόψη τα ακόλουθα κριτήρια:

- (α) Η ανάπτυξη συνδυάζει δύο τουλάχιστον επιθυμητούς τύπους τουριστικών καταλυμάτων όπου ο δευτερεύων τύπος αντιπροσωπεύει περίπου το 30% της δυναμικότητας του συγκροτήματος ή και περισσότερο.
- (β) Η ανάπτυξη συνάδει με τους στόχους και τις επιδιώξεις της Ειδικής Τουριστικής Πολιτικής όσον αφορά την ποιότητα και το περιεχόμενο της (έχει πολύ ψηλή αισθητική και λειτουργική στάθμη, εκτενείς ανοικτούς χώρους πρασίνου κ.ο.κ. και προσφέρει αξιόλογα παρεμφερή τουριστικά έργα σύμφωνα με τις πρόνοιες της υποπαραγράφου (γ) πιο κάτω) και όσον αφορά τη δημιουργία νέων τουριστικών κλινών.
- (γ) Η δομή, η οργάνωση και οι παρεχόμενες διευκολύνσεις της ανάπτυξης διασφαλίζουν τη δημιουργία μιας καθόλα αξιόλογης

μονάδας εξυπηρέτησης εξειδικευμένου τουρισμού. Κάθε ανάπτυξη θα διαθέτει ένα τουλάχιστον σημαντικό παρεμφερές τουριστικό έργο που θα αφορά οργανωμένες αθλητικές διευκολύνσεις, διευκολύνσεις υγείας, εγκαταστάσεις συνεδριακού τουρισμού ή θέματα πολιτισμού, παράδοσης και περιβάλλοντος.

- (δ) Το σύνολο των τουριστικών κλινών της ανάπτυξης σε καμιά περίπτωση δεν θα υπερβαίνει τις 1.500.
- (ε) Το καθαρό εμβαδόν του γηπέδου είναι τουλάχιστο 150.000τ.μ., όπως αυτό υπολογίζεται μετά την παραχώρηση γης για δημόσια έργα υποδομής και δημόσιους ανοικτούς χώρους (ελεύθερος χώρος πλατείας, πράσινο, κ.ο.κ.).
- (στ) Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης της ανάπτυξης θα είναι 0,10:1 για το τουριστικό κατάλυμα και 0,05:1 για το παρεμφερές τουριστικό έργο. Στον συντελεστή δόμησης που αφορά το τουριστικό κατάλυμα περιλαμβάνονται και υπολογίζονται όλα τα ελάχιστα προαπαιτούμενα από τους περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμους και Κανονισμούς για τη συγκεκριμένη κατηγορία καταλύματος.

Το ποσοστό κάλυψης της ανάπτυξης δεν θα υπερβαίνει το 0,10:1. Ο αριθμός ορόφων και το ύψος των οικοδομών δεν θα ξεπερνούν τους 2 και τα 8,30 μέτρα αντίστοιχα, εκτός στην περίπτωση ξενοδοχείου όπου τμήμα αυτού μπορεί να είναι τριώροφο σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 4.2.2(α) πιο πάνω.

- (ζ) Η γη που θα παραχωρείται από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία για σκοπούς δημιουργίας δημόσιων ανοικτών χώρων, θα είναι ποσοστού 20% της έκτασης του γηπέδου, μετά από την αφαίρεση του εμβαδού για τα δημόσια έργα υποδομής. Σε κάθε περίπτωση, η πιο πάνω γη που θα παραχωρείται στο δημόσιο, θα πρέπει να τοπιοτεχνείται ή να διαμορφώνεται ανάλογα με την περίπτωση και σύμφωνα με τις υποδείξεις της Πολεοδομικής Αρχής.
- (η) Η τοποθεσία όπου θα πραγματοποιηθεί η ανάπτυξη κρίνεται κατάλληλη από χωροταξική και περιβαλλοντική άποψη.
- (θ) Η ανάπτυξη είναι ψηλής αισθητικής στάθμης και εντάσσεται στο φυσικό, ιστορικό, αρχαιολογικό ή παραδοσιακό περιβάλλον της περιοχής, το οποίο προστατεύει και αξιοποιεί κατάλληλα. Θα επιδιώκεται η διατήρηση και η σωστή προβολή των στοιχείων που καταγράφουν την ιστορία της περιοχής, τα οποία θα μπορούν να εντάσσονται στην ανάπτυξη και να αποτελούν βασικά συνθετικά της στοιχεία.

- (ι) Τόσο τα τουριστικά καταλύματα όσο και τα έργα παρεμφερούς τουριστικής υποδομής πρέπει να τύχουν ενιαίου σχεδιασμού, να αποτελούν αντικείμενο της ίδιας αίτησης για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας και να κατασκευαστούν και να μπορούν να λειτουργήσουν ταυτόχρονα.
- (ια) Δεν θα δημιουργούνται στην ίδια περιοχή και σε απόσταση μικρότερη του ενός χιλιομέτρου περισσότερα του ενός ολοκληρωμένα τουριστικά συγκροτήματα, ώστε να διασφαλίζεται η άνετη χωροθέτηση τους και να αποφεύγεται η εντατικοποίηση αυτού του είδους ανάπτυξης στην ίδια περιοχή.

Νοείται ότι η εξασφάλιση ικανοποιητικής πρόσβασης καθώς και ικανοποιητικής υδατοπρομήθειας, σε ποιότητα και ποσότητα για την ανάπτυξη, αποτελεί ευθύνη του ιδιοκτήτη.

Η Πολεοδομική Αρχή θα χορηγεί άδειες για ολοκληρωμένα τουριστικά συγκροτήματα εφόσον:

- (α) έχει εξασφαλιστεί προηγουμένως έγκριση του Κυπριακού Οργανισμού Τουρισμού όσον αφορά την καταλληλότητα γηπέδου για τέτοια ανάπτυξη,
- (β) έχει προηγηθεί Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, σύμφωνα με τις πρόνοιες της σχετικής Νομοθεσίας,
- (γ) έχει υποβληθεί Κυκλοφοριακή Μελέτη, αν αυτό απαιτείται από τα δεδομένα της περιοχής, και
- (δ) το τεμάχιο ή τεμάχια στα οποία αφορά η αίτηση δεν έχουν προέλθει από διαχωρισμό που έγινε είτε με βάση τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο είτε με βάση τον περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμο μετά τη δημοσίευση της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής. Διαχωρισμός του τεμαχίου είναι δυνατό να γίνεται μετά την εξασφάλιση της Πολεοδομικής Άδειας για ανέγερση του τουριστικού συγκροτήματος.

Η συνένωση τεμαχίων επιτρέπεται, είτε για σκοπούς εξασφάλισης του ελάχιστου απαιτούμενου καθαρού εμβαδού γηπέδου για ολοκληρωμένο τουριστικό συγκρότημα, είτε για αύξηση του πιο πάνω εμβαδού όταν αυτό κρίνεται επιθυμητό για την ορθολογική ανάπτυξη τέτοιου συγκροτήματος.

4.3 Προσθήκες και Μετατροπές

4.3.1 Προσθήκες σε τουριστικά διαμερίσματα δεν επιτρέπονται.

4.3.2 Σε περίπτωση που προτεινόμενη προσθήκη ή μετατροπή σε τουριστική μονάδα που υφίσταται νόμιμα (έχει ανεγερθεί με βάση όλες τις αναγκαίες άδειες και έχει άδεια λειτουργίας από τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού), συγκρούεται σε ότι αφορά τη χρήση με τις πρόνοιες της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής ή την Ειδική Τουριστική Πολιτική, αυτή θα επιτρέπεται νοουμένου ότι επιτυγχάνεται η αναβάθμιση της υφιστάμενης μονάδας και του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος (π.χ. προσθήκη διευκολύνσεων αναψυχής/ψυχαγωγίας, εμπλουτισμός ανέσεων, δημιουργία ελεύθερων χώρων πρασίνου, εναρμόνιση της ανάπτυξης με το περιβάλλον) και τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Ο αριθμός των ορόφων και το μέγιστο ύψος της οικοδομής με την προτεινόμενη προσθήκη δεν θα υπερβαίνουν εκείνα που καθορίζονται στην αντίστοιχη Ζώνη.

Νοείται ότι σε περίπτωση που ο επιτρεπόμενος από την ισχύουσα Ζώνη αριθμός ορόφων είναι μικρότερος από εκείνο που ίσχυε πριν τη δημοσίευση της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, οι προσθήκες είναι δυνατό να γίνουν είτε σε ένα επιπλέον όροφο από τον ήδη επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων, είτε όπως καθορίζεται στην παράγραφο 5.4(i) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής.

- (β) Η προσθήκη/μετατροπή δεν θα επηρεάσει δυσμενώς ή παραβιάσει την εύλογη χρήση παρακείμενης ιδιοκτησίας ή της περιοχής ως σύνολο.
- (γ) Το ολικό εμβαδόν όλων των προσθηκών ή μετατροπών στην οικοδομή, που γίνονται μετά την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, δεν υπερβαίνει το 10% του εμβαδού το οποίο η οικοδομή αυτή είχε νόμιμα κατά την πιο πάνω ημερομηνία.

- (δ) Ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης της οικοδομής δεν θα υπερβαίνουν τα αντίστοιχα μέγιστα που επιτρέπονταν για τη συγκεκριμένη αυτή χρήση με βάση το νομικό καθεστώς που ίσχυε πριν την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, ή τον ανώτατο συντελεστή δόμησης και το μέγιστο ποσοστό κάλυψης που ισχύουν με βάση αυτήν για την κυριαρχούσα χρήση στην περιοχή, οποιαδήποτε από τα δύο είναι μικρότερα. Για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης και κάλυψης θα λαμβάνεται υπόψη το τεμάχιο πάνω στο οποίο βρίσκεται η οικοδομή, όπως αυτό ήταν εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας πριν την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής και ο υπολογισμός αυτός θα γίνεται κατά τον τρόπο που ίσχυε κατά το χρόνο έκδοσης της σχετικής άδειας.
- (ε) Η προσθήκη / μετατροπή θα τηρεί όλες τις άλλες απαιτήσεις που προβλέπονται από την παρούσα Δήλωση Πολιτικής.

4.3.3 Σε περίπτωση που προτεινόμενη προσθήκη ή μετατροπή σε τουριστική μονάδα, που υφίστατο νόμιμα (έχει ανεγερθεί με βάση όλες τις αναγκαίες άδειες και έχει άδεια λειτουργίας από τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού) συνάδει σε ότι αφορά τη χρήση με τις πρόνοιες της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής ή την Ειδική Τουριστική Πολιτική, αυτή θα επιτρέπεται νοουμένου ότι τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η τουριστική μονάδα αφορά κατάλυμα που κρίνεται επιθυμητό με βάση το Στρατηγικό Σχέδιο για τον Τουρισμό 2000-2010 και τις εκάστοτε αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου για τη ρύθμιση της δημιουργίας τουριστικών κλινών.
- (β) Υπάρχει εκμεταλλεύσιμο εμβαδόν γηπέδου τηρουμένων των μεγεθών που απαιτούνται από την ισχύουσα Ειδική Τουριστική Πολιτική και εφαρμόζονται οι πρόνοιες της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής όσον αφορά συντελεστή δόμησης, ποσοστό κάλυψης, αριθμό ορόφων και ύψος οικοδομών.

Σε περίπτωση αύξησης του αρχικού γηπέδου με προσάρτηση νέου τεμαχίου, θα εφαρμόζεται για το νέο αυτό τεμάχιο ο μισός συντελεστής δόμησης που ισχύει με βάση την παρούσα Δήλωση Πολιτικής, εκτός εάν η προσθήκη οδηγεί σε αναβάθμιση της μονάδας όσον αφορά την τάξη του καταλύματος. Το ποσοστό κάλυψης θα είναι ανάλογο του συντελεστή δόμησης που εφαρμόζεται. Νοείται ότι η μείωση του συντελεστή δόμησης δεν θα ισχύει όταν η μονάδα βρίσκεται στην ανώτατη τάξη της κατηγορίας.

- (γ) Η υφιστάμενη ανάπτυξη και ο χώρος επέκτασης της εμπίπτουν σε Τουριστική Ζώνη, σε Περιοχή Κατοικίας και Μικρών Τουριστικών Μονάδων ή ικανοποιούν οποιαδήποτε άλλη χωροθετική πρόνοια της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής (τουριστική αξιοποίηση παραδοσιακής ή διατηρητέας οικοδομής ή ολοκληρωμένο τουριστικό συγκρότημα εκτός Περιοχών Ανάπτυξης).
- (δ) Ικανοποιούνται οι πρόνοιες (β) και (ε) της προηγούμενης παραγράφου.

4.4 Τουριστική Αξιοποίηση Παραδοσιακών και Διατηρητέων Οικοδομών

Όσον αφορά τη τουριστική αξιοποίηση παραδοσιακών και διατηρητέων οικοδομών, θα ισχύουν οι πρόνοιες της πολιτικής 9(N)6 του γραπτού κειμένου της Δήλωσης Πολιτικής όπως αυτή δημοσιεύτηκε με τη γνωστοποίηση με αρ. 1612 στην Ε.Ε.Δ τις 27/12/1996.

4.5 Διαβουλεύσεις με τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού

Όσον αφορά Διαβουλεύσεις με τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού, θα ισχύουν οι πρόνοιες της πολιτικής 9(N)8 του γραπτού κειμένου της Δήλωσης Πολιτικής όπως αυτή δημοσιεύτηκε με τη γνωστοποίηση με αρ. 1612 στην Ε.Ε.Δ τις 27/12/1996.

4.6 Πιστοποιητικό Καταλληλότητας Γηπέδου

Όσον αφορά Πιστοποιητικό Καταλληλότητας Γηπέδου, θα ισχύουν οι πρόνοιες της πολιτικής 9(N)9 του γραπτού κειμένου της Δήλωσης Πολιτικής όπως αυτή δημοσιεύτηκε με τη γνωστοποίηση με αρ. 1612 στην Ε.Ε.Δ τις 27/12/1996.

4.7 Περιοχές όπου δεν Επιτρέπεται Τουριστική Ανάπτυξη

Όσον αφορά Περιοχές όπου δεν Επιτρέπεται Τουριστική Ανάπτυξη, θα ισχύουν οι πρόνοιες της πολιτικής 9(N)10 του γραπτού κειμένου της Δήλωσης Πολιτικής όπως αυτή δημοσιεύτηκε με τη γνωστοποίηση με αρ. 1612 στην Ε.Ε.Δ τις 27/12/1996.

4.8 Τουριστικές Διευκολύνσεις – Υπηρεσίες

Όσον αφορά Τουριστικές Διευκολύνσεις-Υπηρεσίες, θα ισχύουν οι πρόνοιες της πολιτικής 9(N)11 του γραπτού κειμένου της Δήλωσης Πολιτικής όπως αυτή δημοσιεύτηκε με τη γνωστοποίηση με αρ. 1612 στην Ε.Ε.Δ τις 27/12/1996.

4.9 Παρεμφερή Τουριστικά Έργα

Όσον αφορά Παρεμφερή Τουριστικά Έργα, θα ισχύουν οι πρόνοιες της πολιτικής 9(N)11 του γραπτού κειμένου της Δήλωσης Πολτικής όπως αυτή δημοσιεύτηκε με τη γνωστοποίηση με αρ. 1612 στην Ε.Ε.Δ τις 27/12/1996.

5. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ, ΓΡΑΦΕΙΑ ΚΑΙ ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

5.1 Περιοχές και Άξονες Εμπορικών και άλλων Κεντρικών Λειτουργιών

5.1.1 Το σύστημα των περιοχών/αξόνων εμπορικής δραστηριότητας χωροθετείται και ιεραρχείται ως ακολούθως:

5.1.2 **Κεντρική Εμπορική Περιοχή (ΚΕΠ):** Η ΚΕΠ συμπίπτει με το τμήμα του παραδοσιακού πυρήνα της Πόλης Χρυσοχούς που διασώζεται σήμερα και επεκτείνεται ανατολικά μέχρι τον ανατολικό παρακαμπτήριο του κέντρου.

5.1.3 Στην ΚΕΠ θα επιτρέπονται διάφοροι τύποι καταστημάτων, με έμφαση στους πιο εξειδικευμένους τύπους λιανικού εμπορίου, υπεραγορές, γραφεία με έμφαση στα μεγάλα γραφεία διοίκησης και ευρύτερης εξυπηρέτησης, μικρές βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β και Γ και μικρές αποθήκες Κατηγορίας Β, σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, φροντιστήρια/ινστιτούτα, ιδιωτικές κλινικές/διαγνωστικά κέντρα, ιατρεία, υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας / κοινοτικής υποδομής, ιδιωτικά γυμναστήρια/κέντρα υγείας κ.ο.κ., οχληρές και ήπιες διευκολύνσεις αναψυχής / ψυχαγωγίας συνήθους μορφής, κεντρικές και δευτερεύουσας σημασίας πολιτιστικές χρήσεις καθώς και κατοικίες. Για όλες τις πιο πάνω αναπτύξεις θα ισχύουν τα κριτήρια και οι προϋποθέσεις των οικείων Κεφαλαίων.

5.1.4 Ο ρυθμός ανάπτυξης της ΚΕΠ και η αποτελεσματική οργάνωση του χώρου θα ενθαρρύνονται και θα ενδυναμωθούν με την υιοθέτηση των ακόλουθων μέτρων:

- (α) Τη χωροθέτηση συμπληρωματικών λειτουργιών και χρήσεων που σήμερα είναι ελλειπίες και ειδικά χρήσεων που σχετίζονται με πολιτιστικές δραστηριότητες, τη δημόσια διοίκηση, τον τουρισμό και τη ψυχαγωγία με στόχο την ανάμειξη ποικιλίας συμβατών χρήσεων ώστε να προκύψει πολυσύνθετος και πολυδιάστατος χώρος.
- (β) Την εφαρμογή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης για την εξασφάλιση συνθηκών άνετης πρόσβασης και διακίνησης στο κέντρο, τη δημιουργία επαρκών και κατάλληλα χωροθετημένων χώρων στάθμευσης, την αποθάρρυνση διαμπερών κινήσεων και τη διευκόλυνση της κίνησης πεζών με πεζοδρομήσεις.
- (γ) Την απόκτηση ορισμένων υφιστάμενων κενών οικοπέδων ή άλλων ανοικτών χώρων σε κατάλληλα σημεία και τη διαμόρφωση τους σε

μικρές πλατείες ή χώρους πρασίνου για αναβάθμιση της ποιότητας του περιβάλλοντος και των ανέσεων της περιοχής.

- (δ) Την αποθάρρυνση της εγκατάστασης οχληρών χρήσεων που δυνατό να επηρεάσουν τις ανέσεις της περιοχής και να θέσουν σε κίνδυνο τη λειτουργική συνοχή και βιωσιμότητά της.
- (ε) Την ενθάρρυνση της συγκέντρωσης ομοειδών εμπορικών αναπτύξεων σε ενότητες για ενίσχυση της ταυτότητας κάποιων τμημάτων του κέντρου και για άνετη και ολοκληρωμένη εξυπηρέτηση του κοινού.
- (στ) Την ενθάρρυνση της χωροθέτησης χρήσεων γραφείων, ψυχαγωγίας και κατοικίας πάνω από εμπορικές χρήσεις στο ισόγειο. Η οικιστική χρήση θα ενθαρρύνεται ιδιαίτερα, έτσι ώστε η ΚΕΠ να διατηρείται ζωντανή και εκτός των ωρών εργασίας και να αυξηθεί ο τοπικός πληθυσμός.

5.1.5 **Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι:** Οι Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι που καθορίζονται στην παρούσα Δήλωση Πολιτικής (οδοί Μακαρίου Γ' και Κυπρολέοντος), αποτελούν γραμμικές εμπορικές συγκεντρώσεις σε συνέχεια της ΚΕΠ και αναπτύσσονται κατά μήκος τμημάτων δρόμων οι οποίοι δεν ανήκουν στο δίκτυο δρόμων πρωταρχικής σημασίας. Οι άξονες αυτοί συγκλίνουν στο κέντρο και αποτελούν φυσική προέκταση των κεντρικών λειτουργιών.

5.1.6 Έχοντας υπόψιν ότι η πρωτεύουσα λειτουργία των Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι είναι η εμπορική, θα πρέπει σε αυτούς να λαμβάνονται υπόψη οι ειδικές απαιτήσεις για αυξημένους χώρους στάθμευσης και διευκολύνσεις για φορτοεκφορτώσεις, η ανάγκη διασφάλισης άνετης και ασφαλούς διακίνησης των πεζών όπως και οποιαδήποτε άλλα στοιχεία που θα συμβάλουν στην κατά το δυνατό καλύτερη οργάνωσή του. Κατά το λεπτομερή σχεδιασμό Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι θα διερευνάται με ιδιαίτερη προσοχή η ανάγκη διασφάλισης και κατασκευής δημόσιων χώρων στάθμευσης.

5.1.7 Στους Άξονες Δραστηριότητες Κατηγορίας Ι θα επιτρέπονται γενικά εμπορικές αναπτύξεις με ποικιλία τύπων καταστημάτων (περιλαμβανομένων και εκείνων καθημερινής χρήσης), υπεραγορές, γραφεία με έμφαση στα μεγάλα γραφεία διοίκησης και ευρύτερης εξυπηρέτησης, μικρές βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β και Γ και μικρές αποθήκες Κατηγορίας Β καθώς και κατοικίες.

5.1.8 Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι επιτρέπεται επίσης η χωροθέτηση νηπιαγωγείων και βρεφονηπιακών/παιδοκομικών σταθμών, σχολών τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, φροντιστηρίων/ινστιτούτων, ιδιωτικών

κλινικών/διαγνωστικών κέντρων, ιατρείων, υπηρεσιών κοινωνικής μέριμνας και κοινοτικής υποδομής, ιδιωτικών γυμναστηρίων/κέντρων υγείας κ.ο.κ., οχληρών και ήπιων διευκολύνσεων αναψυχής/ψυχαγωγίας συνήθους μορφής και δευτερεύουσας σημασίας πολιτιστικές χρήσεις. Για όλες τις πιο πάνω αναπτύξεις καθώς και για εκείνες της παραγράφου 5.1.7 θα ισχύουν τα κριτήρια και οι προϋποθέσεις των οικείων Κεφαλαίων.

- 5.1.9 **Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II:** Οι Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II καθορίζονται κυρίως κατά μήκος τμημάτων του βασικού δευτερεύοντος οδικού δικτύου (Λεωφόρος Μαρίου και οδός Βασιλέως Φιλίππου μαζί με μικρό τμήμα της οδού Μ. Αλεξάνδρου).
- 5.1.10 Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II θα επιτρέπεται κατά κύριο λόγο η δημιουργία εμπορικών εκθεσιακών χώρων (show-rooms) για διάφορα αγαθά (παραδείγματα των τύπων επιχειρήσεων που είναι δυνατό να στεγασθούν σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II απαριθμούνται στον Πίνακα *Επιτρεπόμενοι Τύποι Εμπορικών Εκθεσιακών Χώρων σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II*). Για να διασφαλισθεί η χωροθέτηση τέτοιων χρήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί όπως τα επιμέρους καταστήματα που ανεγείρονται ή χρησιμοποιούνται ως επιμέρους εμπορικές μονάδες σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II, έχουν ελάχιστο εμβαδόν ισογείου της τάξης των 100τ.μ.
- 5.1.11 Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέπει την ανάμειξη εκθεσιακών χώρων με μικρότερες μονάδες λιανικού εμπορίου σε κάθε επιμέρους ανάπτυξη αποκλεισμένων των καταστημάτων τροφίμων, νοουμένου ότι οι εκθεσιακοί χώροι θα αντιπροσωπεύουν ουσιαστικά το μεγαλύτερο ποσοστό του ωφέλιμου χώρου που διατίθεται στο ισόγειο για εμπορικούς σκοπούς. Η ανωτέρω σχέση ανάμεσα σε εκθεσιακούς χώρους και μικρότερες μονάδες λιανικού εμπορίου θα διαφυλάσσεται μέσω του ελέγχου αιτήσεων για αλλαγή χρήσης. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να τροποποιεί τη σχέση αυτή σε ορισμένους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II, σε περιπτώσεις όπου αυτό δικαιολογείται από υφιστάμενη κατανομή των χρήσεων γης.
- 5.1.12 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλει κατάλληλους όρους σε σχέση με τη χωροθέτηση των χώρων στάθμευσης και τις διευθετήσεις για φορτοεκφορτώσεις, με στόχο την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων που ενδέχεται να επηρεάσουν την κυκλοφοριακή ικανότητα του εφαπτόμενου βασικού δευτερεύοντα δρόμου. Για το λόγο, αυτό ουσιώδες κριτήριο για τον καθορισμό των επιτρεπόμενων αναπτύξεων, θα είναι το επίπεδο του κυκλοφοριακού φόρτου που αυτές δημιουργούν. Ενδικτικά αναφέρεται ότι οι υπεραγορές, τα σφαιριστήρια και τα πρακτορεία στοιχημάτων δεν εμπίπτουν στις επιτρεπόμενες χρήσεις σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II.

Επιτρεπόμενοι Τύποι Εμπορικών Εκθεσιακών Χώρων σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II

Αντιπροσωπίες Αυτοκινήτων, Ποδηλάτων και Μοτοσικλετών
Εξαρτήματα Αυτοκινήτων
Σκάφη Αναψυχής
Γεωργικά Οχήματα και Μηχανικός Εξοπλισμός
Οικιακές και Ηλεκτρικές Συσκευές
Οπτικο-ακουστικά Συστήματα (Hi-Fi Systems)
Ηλεκτρονικοί Υπολογιστές, Ταμειακές Μηχανές, Συσκευές Ζύγισης
Εκθέσεις Επίπλων
Εκθέσεις Ειδών Υγιεινής και Κεραμικών
Συσκευές Κλιματισμού και Θέρμανσης
Τηλεπικοινωνιακός Εξοπλισμός
Εντοιχισμένοι Πάγκοι Κουζίνας
Εκθέσεις Κουρτίνων, Χαλιών και Ταπήτων και Ταπετσαριών
Επίπλωση και Εξοπλισμός Γραφείων
Εξοπλισμός Ξενοδοχείων
Πατώματα, Ψευδοροφές και Μονώσεις Κτιρίων
Φωτιστικά
Συστήματα Ασφάλειας και Συναγερμού
Ανελκυστήρες
Μηχανολογικός Εξοπλισμός
Αδασμολόγητα Είδη

Σημειώσεις:

1. Ο ανωτέρω πίνακας είναι ενδεικτικός και δεν προδεδεσμεύει την απόφαση της Πολεοδομικής Αρχής σε οποιαδήποτε σχετική αίτηση. Αυτός δεν εξαντλεί τους τύπους εμπορικών επιχειρήσεων των οποίων η εγκατάσταση μπορεί να επιτραπεί σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II.
2. Για τις πιο πάνω κατηγορίες επιχειρήσεων μπορεί να επιτρέπεται ο συνδυασμός του εκθεσιακού χώρου με αποθήκευση εξαρτημάτων και ανταλλακτικών, νοουμένου ότι η αποθηκευτική χρήση δεν θα υπερτερεί σε σημασία και επιφάνεια της πρωτεύουσας χρήσης ούτε και θα δημιουργούνται σοβαρά προβλήματα από τις αναγκαίες φορτοεκφορτώσεις.

5.1.13 Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II, ο πρώτος όροφος της ανάπτυξης μπορεί να διατίθεται εναλλακτικά για επέκταση της εμπορικής χρήσης του ισογείου, για στέγαση γραφείων μιας και μόνης επιχείρησης ή για οικιστικές μονάδες, εφόσον ο όροφος θα χρησιμοποιείται αμιγώς για μία και μόνο χρήση. Σε περίπτωση που επιλέγεται η χωροθέτηση γραφείων, τότε όλα τα γραφεία του ορόφου πρέπει να ανήκουν σε μία

μόνο επιχείρηση ή να έχουν ελάχιστο εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ. έκαστο.

Νοείται ότι το ισόγειο της ανάπτυξης μπορεί να διατίθεται, πέραν των επιτρεπόμενων τύπων εμπορικών διευκολύνσεων, και για γραφεία που σχετίζονται με τα γραφεία επιχειρήσεων στους ορόφους, εφόσον ικανοποιούνται οι πρόνοιες των παραγράφων 5.1.10 και 5.1.11.

- 5.1.14 Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II επιτρέπεται επίσης η χωροθέτηση μικρών βιοτεχνικών αναπτύξεων Κατηγορίας Β και Γ και αποθηκών Κατηγορίας Β, σχολών τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, φροντιστηρίων/ινστιτούτων, ιδιωτικών κλινικών/ διαγνωστικών κέντρων, ιατρείων, υπηρεσιών κοινωνικής μέριμνας και κοινοτικής υποδομής, ιδιωτικών γυμναστηρίων/κέντρων υγείας κ.ο.κ, δευτερεύουσας σημασίας πολιτιστικές χρήσεις και κατοικιών. Για όλες τις πιο πάνω αναπτύξεις θα ισχύουν τα κριτήρια και οι προϋποθέσεις των οικείων Κεφαλαίων.
- 5.1.15 Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II είναι δυνατό να επιτρέπεται η στέγαση διευκολύνσεων αναψυχής/ψυχαγωγίας που εκτιμάται ότι μπορεί να δημιουργούν κάποια όχληση, νοουμένου ότι διασφαλίζονται οι απαιτούμενοι χώροι στάθμευσης και άνετες συνθήκες προσπέλασης προς αυτούς, κατά τρόπο που να μην επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής, και ειδικά των οικιστικών χρήσεων, και η ασφάλεια και η ελεύθερη ροή κυκλοφορίας οχημάτων στο βασικό δευτερεύοντα δρόμο. Για τη χωροθέτηση των αναφερόμενων αναπτύξεων θα λαμβάνονται υπόψη τα κριτήρια της παραγράφου 9.1.2. Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II επιτρέπεται επίσης η χωροθέτηση ήπιων διευκολύνσεων αναψυχής / ψυχαγωγίας συνήθους μορφής.
- 5.1.16 **Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας III:** Ο Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας III αποτελεί ουσιαστικά τοπικό εμπορικό κέντρο γραμμικής μορφής και καθορίζεται κατά μήκος της οδού Μανώλη Ανδρόνικου. Στον Άξονα αυτό θα επιτρέπονται σχεδόν αποκλειστικά εμπορικές χρήσεις μικρής κλίμακας για την εξυπηρέτηση των οικιστικών περιοχών εκατέρωθεν του Άξονα, ιδιαίτερα σε ότι αφορά αγαθά και υπηρεσίες καθημερινής ανάγκης (π.χ. καταστήματα τροφίμων, με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ., φαρμακεία, μικρά βιβλιοπωλεία και χαρτοπωλεία, περίπτερα, φωτογραφεία, ζαχαροπλαστεία, καφενεία, κ.ο.κ.).
- 5.1.17 Επίσης θα εξετάζονται ευνοϊκά αιτήσεις για μικρής κλίμακας γραφεία, νηπιαγωγεία και βρεφονηπιακοί/παιδοκομικοί σταθμοί, φροντιστήρια/ινστιτούτα, μικρά ιδιωτικά ιατρεία, υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας και κοινοτικής υποδομής και κατοικίες. Στον πιο πάνω Άξονα Δραστηριότητας δυνατό να επιτρέπονται γυμναστήρια, ιδιωτικές κλινικές/διαγνωστικά κέντρα και ήπιες διευκολύνσεις αναψυχής ψυχαγωγίας καθώς και μικρές Βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Γ. Για

όλες τις πιο πάνω αναπτύξεις θα ισχύουν τα κριτήρια και οι προϋποθέσεις των οικείων Κεφαλαίων.

5.1.18 **Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας IV:** Χωροθετείται σε τμήμα της οδού Αποστόλου Ανδρέα και αποτελεί συνέχεια του πυρήνα του οικισμού και του εκεί αρχαιολογικού χώρου. Ο Άξονας αυτός θα αντιμετωπίζεται κατά τον ίδιο τρόπο με τον Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας III (ισχύουν οι πρόνοιες των παραγράφων 5.1.16 και 5.1.17), ενώ σ' αυτόν θα επιτρέπονται επιπρόσθετα εμπορικές χρήσεις σχετικές με το προτεινόμενο αρχαιολογικό πάρκο (π.χ. καταστήματα σουβενίρ, πώλησης έργων τέχνης κ.ο.κ) καθώς και δευτερεύουσας σημασίας πολιτιστικές χρήσεις.

5.1.19 **Τοπικό Εμπορικό Κέντρο (ΤΕΚ):** Το ΤΕΚ αποτελεί συμπαγή, από χωροδομική άποψη, πυρήνα εμπορικών ή/και κοινοτικών διευκολύνσεων στο κέντρο του οικισμού του Προδρομιού.

5.1.20 Από άποψη ιεράρχησης των εμπορικών περιοχών/αξόνων, το ΤΕΚ παρουσιάζει ουσιώδεις αναλογίες με τον Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας III. Για τους πιο πάνω λόγους οι πρόνοιες των παραγράφων 5.1.16 και 5.1.17 που αναφέρονται στις επιτρεπόμενες χρήσεις στον Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας III θα εφαρμόζονται και στην περίπτωση του Τοπικού Εμπορικού Κέντρου.

5.2 Ειδικές Εμπορικές Αναπτύξεις

5.2.1 Οι τύποι των Ειδικών Εμπορικών Αναπτύξεων της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής ορίζονται ως ακολούθως:

(α) Ως **Πολυκατάστημα** ορίζεται το ενιαίο από κτιριολογική άποψη συγκρότημα στο οποίο στεγάζεται ενιαία επιχείρηση λιανικού εμπορίου. Σε Πολυκαταστήματα διατίθενται κατά κανόνα ευρεία ποικιλία προϊόντων, χωρίς ωστόσο να υπάρχει εξειδίκευση σε οποιοδήποτε τύπο προϊόντος. Συνήθως τα Πολυκαταστήματα μπορούν να στεγασθούν σε πολυώροφες οικοδομές.

(β) Ως **Οργανωμένο Εμπορικό Κέντρο** ορίζεται το κτιριακό συγκρότημα στο οποίο συστεγάζονται μονάδες λιανικού εμπορίου που είναι λειτουργικά ή επιχειρηματικά ανεξάρτητες, άσχετα με το συνολικό αριθμό και το μέγεθος τους ή τη διαχείριση και ιδιοκτησία του συγκροτήματος (στον τύπο αυτό δεν περιλαμβάνεται συγκρότημα με γραμμική διάταξη καταστημάτων κατά μήκος δρόμου).

(γ) Ως **Υπεραγορά** ορίζεται η λειτουργικά και κτιριολογικά ενιαία εμπορική ανάπτυξη, με ελάχιστο εμβαδόν της τάξης των 200 τ.μ.

όπου στεγάζεται επιχείρηση λιανικού εμπορίου με κύκλο εργασιών που αφορά κατά κύριο λόγο ένα τύπο προϊόντων (αυτό το χαρακτηριστικό διαφοροποιεί τις Υπεραγορές από τα Πολυκαταστήματα). Ο συνηθέστερος τύπος Υπεραγοράς αφορά την πώληση τροφίμων, αλλά θα μπορούσε να αφορά επίσης και είδη κατοικίας και κήπου, τύπου DIY (συναρμολόγηση από τον αγοραστή), χωρίς να αποκλείονται και άλλες περιπτώσεις.

- 5.2.2 **Χωροθετική Πολιτική:** Στην περιοχή της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής δεν θα επιτρέπονται τα πολυκαταστήματα και τα οργανωμένα εμπορικά κέντρα. Κατά τον ίδιο τρόπο δεν θα επιτρέπεται η χωροθέτηση εμπορικών αναπτύξεων σύνθετου τύπου οι οποίες συντίθενται από στοιχεία που τυπικά χαρακτηρίζουν και τους τρεις ανωτέρω τύπους εμπορικών αναπτύξεων (περιέχουν μονάδες καταστημάτων μικρής σχετικά κλίμακας και ενιαία εμπορική επιχείρηση, με ένα ή πολλούς τύπους προϊόντων).
- 5.2.3 Οι υπεραγορές με μέγιστο ωφέλιμο χώρο εμπορίας ή έκθεσης προϊόντων 500τ.μ. και υπόγειο αποθηκευτικό χώρο με εμβαδόν μέχρι 500τ.μ. θα επιτρέπονται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι. Η ανέγερση υπεραγορών με εμβαδόν πέραν του πιο πάνω καθοριζόμενου δεν θα επιτρέπεται, στην περιοχή Πόλης Χρυσοχούς. Η πρόνοια αυτή αποτελεί Πολιτική Στρατηγικής Σημασίας της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής.
- 5.2.4 Κατά την χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας για ανέγερση υπεραγοράς στις καθορισμένες περιοχές, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλει όρους είτε σε σχέση με την ιδιοκτησία την οποία αφορά η αίτηση είτε όχι, ή να διαπραγματευθεί συμφωνία με τον αιτητή με βάση τα άρθρα 43 και 82 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, με στόχο τη διασφάλιση των συνθηκών εύρυθμης λειτουργίας της αιτούμενης ανάπτυξης ή την απάμβλυση λειτουργικών προβλημάτων που εκτιμάται ότι ενδέχεται να δημιουργηθούν. Τέτοιοι όροι θα αφορούν, μεταξύ άλλων, τη βελτίωση ή διαπλάτυνση της πρόσβασης προς το τεμάχιο της προτιθέμενης ανάπτυξης και την κατασκευή έργων για διευκόλυνση της τροχαίας κυκλοφορίας στον περίγυρο της. Η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί συνολικό αριθμό χώρων στάθμευσης μεγαλύτερο από εκείνο που προκύπτει από την εφαρμογή των σχετικών προτύπων που περιέχονται στο Παράρτημα Β, εκτεταμένη τοπιοτέχνηση του τεμαχίου της ανάπτυξης για περιορισμό των επιπτώσεων στον περίγυρο της, όπως και μεγαλύτερες αποστάσεις των οικοδομών από τα όρια του τεμαχίου της προτιθέμενης ανάπτυξης σε σύγκριση με τις αποστάσεις που απαιτούνται για αναπτύξεις άλλου τύπου.

5.3 Διείσδυση Εμπορικών Χρήσεων

- 5.3.1 Στόχος της παρούσας πολιτικής είναι η διευκόλυνση ενιαίας εμπορικής αξιοποίησης τεμαχίων που εμπίπτουν σε εμπορική περιοχή / άξονα και σε άλλη Ζώνη Ανάπτυξης, και θα εφαρμόζεται μόνο εφόσον διασφαλίζεται ότι με τη διείσδυση της εμπορικής χρήσης στο τμήμα του τεμαχίου που δεν εμπίπτει σε εμπορική περιοχή / άξονα, δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις των περιοίκων.
- 5.3.2 Η πολιτική αυτή είναι δυνατό να εφαρμοσθεί στις ακόλουθες περιπτώσεις:
- (α) σε τεμάχιο του οποίου τμήμα εμπίπτει στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή ή σε Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας I, II ή IV ενώ το υπόλοιπο τεμάχιο εμπίπτει σε άλλη Ζώνη Ανάπτυξης, ή
 - (β) σε τεμάχια που πρόκειται να ενοποιηθούν κι ορισμένα εμπίπτουν στις ανωτέρω εμπορικές περιοχές/άξονες ενώ άλλα δεν εμπίπτουν σε αυτές.
- 5.3.3 Για εφαρμογή της πολιτικής θα πρέπει να πληρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:
- (α) Η εμπορική χρήση είναι δυνατό να επεκταθεί σε τμήμα τεμαχίου ή οικοπέδο/α που θα ενοποιηθούν με άλλα που εμπίπτουν σε καθορισμένη Εμπορική Ζώνη κατά εμβαδόν και βάθος ίσο περίπου με το εμβαδόν και βάθος του τμήματος τεμαχίου ή του/ων οικοπέδου/ων που εμπίπτουν σε Εμπορική Ζώνη. Νοείται ότι η διείσδυση δεν θα επεκτείνεται έξω από την προέκταση της πρόσοψης του τεμαχίου/οικοπέδου που βρίσκεται στην Εμπορική Ζώνη.
 - (β) Η μέγιστη δομημένη επιφάνειας για το σύνολο της ανάπτυξης θα υπολογίζεται με βάση το μέσο συντελεστή δόμησης, υπό την προϋπόθεση πως για τη μη Εμπορική Ζώνη ο συντελεστής δόμησης θα είναι μέχρι 70% του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης για κατοικία ή για την πρωτεύουσα χρήση, οποιοσδήποτε από τους δύο είναι μικρότερος.
 - (γ) Η απόσταση της οικοδομής από το πίσω όριο του τμήματος τεμαχίου ή των οικοπέδων όπου επιτρέπεται η διείσδυση της εμπορικής ανάπτυξης θα ισούται με το 30% περίπου του συνολικού βάθους του αναφερόμενου τμήματος τεμαχίου ή του/ων οικοπέδου/ων. Σε αυτό το τμήμα του τεμαχίου ή οικοπέδου/ων θα προβλέπεται διαμόρφωση/τοπιοτέχνηση σύμφωνα με όρους που θα θέτει η Πολεοδομική Αρχή, με στόχο την προστασία των ανέσεων της συνορεύουσας μη εμπορικής χρήσης και τη

δημιουργία χώρων στάθμευσης. Σε ορισμένες περιπτώσεις, ανάλογη ρύθμιση είναι δυνατό να ισχύει και στα πλάγια όρια του τεμαχίου/οικοπέδου όπου διεισδύει η εμπορική χρήση.

- (δ) Σε περιπτώσεις διείσδυσης της εμπορικής χρήσης όπως περιγράφεται ανωτέρω, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να απαιτεί μεγαλύτερο αριθμό χώρων στάθμευσης από εκείνο που προκύπτει από την εφαρμογή των σχετικών Προτύπων που περιέχονται στο Παράρτημα Β.
- (ε) Η πρόσβαση οχημάτων προς την προτεινόμενη ανάπτυξη θα γίνεται, όπου είναι δυνατό, από τον εμπορικό άξονα, εκτός από περιπτώσεις γωνιακών οικοπέδων, όπου η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιστρέψει πρόσβαση από τον μη εμπορικό δρόμο, νοουμένου ότι κατά την κρίση της δεν επηρεάζονται ουσιωδώς οι ανέσεις των παρακείμενων ιδιοκτησιών και χρήσεων.

5.4 Καταστήματα Καθημερινής Εξυπηρέτησης Μικρής Κλίμακας

- 5.4.1 Σε περιπτώσεις αιτήσεων για καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης μικρής κλίμακας σε αμιγείς περιοχές κατοικίας, η Πολεοδομική Αρχή θα χρησιμοποιεί τη διακριτική της ευχέρεια μόνον εφόσον εκτιμήσει ότι η κατανομή των εμπορικών περιοχών/αξόνων όπως καθορίζονται στην παρούσα Δήλωση Πολιτικής, ενδέχεται να δημιουργήσει ελλείψεις στην εξυπηρέτηση του πληθυσμού επιμέρους οικιστικών περιοχών.
- 5.4.2 Γενικά θεωρείται ότι οικιστικές περιοχές που βρίσκονται σε απόσταση μέχρι 300 μέτρα από καθορισμένη περιοχή ή άξονα εμπορικής δραστηριότητας εξυπηρετούνται επαρκώς και δεν δικαιολογείται η χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας για μικρής κλίμακας καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης.
- 5.4.3 Ειδικά σε ότι αφορά τα μικρά περίπτερα με εμβαδόν μέχρι της τάξης των 15 τ.μ. (συμπεριλαμβανομένων των υγειονομικών διευκολύνσεων) όπου θα πωλούνται μόνον είδη πρώτης ανάγκης, ο ανωτέρω περιορισμός δεν θα ισχύει, αλλά θα λαμβάνεται υπόψη η ενδεχόμενη ύπαρξη άλλου περιπτέρου στο δρόμο που εφάπτεται του προς ανάπτυξη τεμαχίου, όπως και αναγκαιότητα του προτεινόμενου περιπτέρου για την εξυπηρέτηση του τοπικού πληθυσμού.
- 5.4.4 Τα καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης οικιστικών περιοχών που είναι δυνατό να επιτρέψει η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να έχουν καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 30 τ.μ. Ως παραδείγματα τέτοιων καταστημάτων αναφέρονται τα μικρά καταστήματα τροφίμων, τα περίπτερα, ψιλικά, μικρά βιβλιοπωλεία, κ.ο.κ. Η έκδοση της σχετικής

Πολεοδομικής Άδειας πρέπει να δικαιολογείται από το μέγεθος του τοπικού πληθυσμού και σε καμιά περίπτωση δε θα επιτρέπεται να μειωθούν οι ανέσεις των περιοίκων ή να τεθεί σε κίνδυνο η βιωσιμότητα και ελκυστικότητα των καθορισμένων περιοχών λόγω του αριθμού, της κλίμακας ή του τύπου των ανωτέρω καταστημάτων.

5.5 Άλλες Πρόνοιες για Εμπορικές Αναπτύξεις

Η Πολεοδομική Αρχή θα απορρίπτει γενικά αιτήσεις για εμπορική ανάπτυξη σε περιοχές άλλες από αυτές που καθορίζονται στην παρούσα Δήλωση Πολιτικής, αλλά θα μπορεί να επιτρέψει τέτοιες χρήσεις, κατά την κρίση της, στις ακόλουθες ειδικές περιπτώσεις:

- (α) Όταν οι πιο πάνω αναπτύξεις αφορούν προσωρινές κατασκευές και σχετίζονται με την διάθεση γεωργικών προϊόντων του γεωργικού κλήρου μέσα στον οποίο θα πραγματοποιηθεί η προτεινόμενη ανάπτυξη.
- (β) Όταν η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι η προτεινόμενη ανάπτυξη είναι αναγκαία ή/και υποβοηθητική για την απρόσκοπτη λειτουργία Βιοτεχνικής ή/και Βιομηχανικής Ζώνης και την εξυπηρέτηση των εργαζομένων τοπικά.
- (γ) Όταν η εμπορική ανάπτυξη αφορά ιδιοκτησία η οποία βρίσκεται πάνω σε πρωτεύοντα δρόμο ή σε δευτερεύοντα δρόμο με ικανοποιητικό πλάτος νοουμένου ότι αυτή πλαισιώνεται από υφιστάμενες εμπορικές αναπτύξεις συνεχούς μορφής που να προσδίδουν εμπορικό χαρακτήρα στο συγκεκριμένο τμήμα του δρόμου και που τα όρια των τεμαχίων τους απέχουν μεταξύ τους απόσταση η οποία δεν είναι μεγαλύτερη της τάξης των 75 μέτρων. Η εμπορική ανάπτυξη που μπορεί να επιτραπεί με την παρούσα πρόνοια είναι δυνατό να αφορά τύπους εμπορικής ανάπτυξης που καθορίζονται για Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II και καταστήματα καθημερινής χρήσης, του τύπου και της κλίμακας εκείνων που καθορίζονται για τους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III. Η παρούσα πρόνοια, η οποία δεν αφορά ιδιοκτησίες οι οποίες βρίσκονται απέναντι από υφιστάμενα καταστήματα, έχει ως στόχο τη δημιουργία συνέχειας στην εμπορική ανάπτυξη σε περιπτώσεις όπου υπάρχει ήδη μια σταδιακά διαμορφωμένη κατάσταση.
- (δ) Όταν η εμπορική ανάπτυξη αφορά ιδιοκτησία στον πυκνοκατοικημένο πυρήνα των οικισμών και πλαισιώνεται από υφιστάμενες εμπορικές αναπτύξεις σε τεμάχια των οποίων τα όρια δεν απέχουν απόσταση μεγαλύτερη της τάξης των 50 μέτρων.

5.6 Λειτουργικές και Περιβαλλοντικές Προϋποθέσεις

Σε οποιαδήποτε περίπτωση, και ιδιαίτερα σε περιπτώσεις που περιγράφονται στην προηγούμενη παράγραφο 5.5 οι εμπορικές αναπτύξεις (περιλαμβανομένων και των γραφείων) πρέπει να ικανοποιούν τις ακόλουθες λειτουργικές και περιβαλλοντικές προϋποθέσεις:

- (α) Να ικανοποιούν τις ανάγκες του τοπικού πληθυσμού και να μη δημιουργούν υπερβολική οδική φόρτιση ή κινδύνους στην κυκλοφορία πεζών και οχημάτων.
- (β) Να μην επηρεάζουν αρνητικά τις ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών και χρήσεων.
- (γ) Να προσφέρουν συνθήκες άνετης και ασφαλούς πρόσβασης για πεζούς και οχήματα, ικανοποιητικούς χώρους στάθμευσης με έμφαση στην εξυπηρέτηση μελλοντικών επισκεπτών και διευκολύνσεις φορτοεκφόρτωσης, όπου κρίνεται αναγκαίο.
- (δ) Να χαρακτηρίζονται από ψηλή ποιότητα σχεδιασμού και τοπιοτέχνησης και να εντάσσονται ορθά στο ευρύτερο περιβάλλον.

5.7 Γραφεία

5.7.1 Γραφειακές αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας που αφορούν τη διοίκηση ή που προβλέπεται ότι θα παρέχουν υπηρεσίες στο σύνολο της περιοχής **της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής** ή/και την ευρύτερη περιφέρεια, θα επιτρέπονται κατά κύριο λόγο στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II (στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II θα ισχύει η πολιτική που περιγράφεται στην παράγραφο 5.1.13 πιο πάνω).

5.7.2 Η συγκέντρωση μεγάλων γραφειακών χώρων στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή πρέπει να συνδυαστεί και με τη διευκόλυνση της πρόσβασης, της κυκλοφορίας και της στάθμευσης στην ΚΕΠ, έχοντας πάντοτε ως βάση τη βέλτιστη χωρητικότητά της. Παράλληλα, η παροχή δυνατότητας για στέγαση τέτοιων γραφείων και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II υποβοηθεί στον πολεοδομικό, λειτουργικό και οικονομικό εμπλουτισμό των κέντρων επιμέρους ενοτήτων και μεγιστοποιεί τα ωφέληματα από τις επενδύσεις του ευρύτερου δημόσιου τομέα για ουσιαστική βελτίωση του τρόπου λειτουργίας και της ποιότητας των ανωτέρω εμπορικών αξόνων.

- 5.7.3 Η πολιτική που περιγράφεται στην παράγραφο 5.3, σε σχέση με τη δυνατότητα διείσδυσης εμπορικών χρήσεων, θα ισχύει με ανάλογο τρόπο και για γραφειακές αναπτύξεις, στις περιπτώσεις και υπό τις προϋποθέσεις που καθορίζονται στην αναφερόμενη παράγραφο.
- 5.7.4 Για τη χωροθέτηση γραφείων στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III και IV ή στο Τοπικό Εμπορικό Κέντρο, η Πολεοδομική Αρχή θα εφαρμόζει τα κριτήρια και τις προϋποθέσεις που περιγράφονται στις παραγράφους 5.1.17, 5.1.18, 5.1.20 και 5.6
- 5.7.5 Σε περιοχές κατοικίας θα εξετάζονται ευνοϊκά αιτήσεις για μικρής κλίμακας γραφεία, νοουμένου ότι αφορούν γραφεία με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 100τ.μ. που θα χρησιμοποιούνται ως επαγγελματική στέγη του ιδιοκτήτη του τεμαχίου στο οποίο θα ανεγερθούν. Ως τύποι γραφείων τα οποία μπορεί να επιτραπούν σε περιοχές κατοικίας αναφέρονται ενδεικτικά τα ιατρεία διαφόρων ειδικοτήτων και τα δικηγορικά, τεχνικά ή αρχιτεκτονικά γραφεία.

5.8 Χωροθέτηση Πρατηρίων Πετρελαιοειδών

- 5.8.1 Η πολιτική χωροθέτησης πρατηρίων πετρελαιοειδών στηρίζεται στην αρχή πως η σχετική διευκόλυνση πρέπει να παρέχεται πάνω στους κύριους άξονες διακίνησης των οχημάτων. Η εγκατάσταση πρατηρίων πετρελαιοειδών μπορεί να επιτρέπεται, υπό προϋποθέσεις, σε:
- (α) δρόμους πρωταρχικής σημασίας, και
 - (β) δρόμους δευτερεύουσας σημασίας και Άξονες Δραστηριότητας, νοουμένου ότι η ανάπτυξη θεωρείται αναγκαία για την εξυπηρέτηση υφιστάμενης υπερτοπικής κυκλοφορίας.
- 5.8.2 Η χωροθέτηση πρατηρίου πετρελαιοειδών στις πιο πάνω περιπτώσεις μπορεί να επιτρέπεται εφόσον δεν δημιουργούνται κίνδυνοι στην οδική ασφάλεια, δεν δυσχεραίνεται η λειτουργία του δρόμου και δεν δημιουργείται όχληση και επηρεασμός των ανέσεων παρακείμενων ιδιοκτησιών ή υφιστάμενων χρήσεων. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλλει κατάλληλους όρους για τη διασφάλιση των ανέσεων των περιοίκων, όπως πυκνή περιμετρική δενδροφύτευση, τοπιοτέχνηση κατά μήκος του οδικού συνόρου, κ.ο.κ.
- 5.8.3 Κατά τη χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας για ανέγερση πρατηρίου πετρελαιοειδών, η Πολεοδομική Αρχή θα διασφαλίζει με κατάλληλους όρους τον μη δυσμενή επηρεασμό παρακείμενων λειτουργιών και χρήσεων. Ειδικά στην περίπτωση χωροθέτησης πρατηρίων

πετρελαιοειδών σε δρόμους δευτερεύουσας σημασίας θα δίδεται ιδιαίτερη σημασία σε πιθανή όχληση παρακείμενων οικιστικών περιοχών.

- 5.8.4 Σε πρατήριο πετρελαιοειδών κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας ή σε Άξονα Δραστηριότητας είναι δυνατό να επιτραπεί και πλυντήριο αυτοκινήτων μικρής κλίμακας. Σε πρατήριο πετρελαιοειδών σε δρόμο πρωταρχικής σημασίας είναι δυνατό να επιτραπεί και συνεργείο επισκευής μηχανοκίνητων οχημάτων Κατηγορίας Γ, όπως αυτό καθορίζεται στο Παράρτημα Α. Νοείται ότι και στις δύο περιπτώσεις η προτιθέμενη ανάπτυξη εξυπηρετεί τοπικά καθημερινές ανάγκες, έχει μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 100τ.μ., δεν επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις των περιοίκων, και η επιχείρηση διεξάγεται αποκλειστικά εντός του υποστατικού.
- 5.8.5 Νοείται ότι σε οποιαδήποτε περίπτωση θα ικανοποιούνται και οι προϋποθέσεις του περί Ρυθμίσεως Πρατηρίων Πετρελαιοειδών Νόμου και των σχετικών Κανονισμών.

6. ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ-ΜΕΤΑΛΛΕΥΤΙΚΗ ΚΑΙ ΛΑΤΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

6.1 Κατηγορίες Βιομηχανικών, Βιοτεχνικών και Αποθηκευτικών Αναπτύξεων

Στην Πόλη Χρυσοχούς διακρίνονται οι ακόλουθες κατηγορίες βιομηχανικών, βιοτεχνικών και αποθηκευτικών αναπτύξεων:

- (α) Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Α για παραγωγή έτοιμου σκυροδέματος.
- (β) Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β και Κατηγορίας Γ.
- (γ) Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β και Κατηγορίας Γ.
- (δ) Αποθηκευτικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β.

6.2 Χωροθετική Πολιτική

6.2.1 Βιομηχανικές αναπτύξεις παραγωγής έτοιμου σκυροδέματος: Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, αναπτύξεις για παραγωγή και διάθεση έτοιμου σκυροδέματος είναι δυνατό να επιτρέπονται σε περιοχές που διεξάγονται νόμιμα λατομικές εργασίες ή σε άλλες περιοχές, όταν ικανοποιούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Διαθέτουν ελάχιστο μέγεθος γηπέδου της τάξης των 5.000 τ.μ.
- (β) Βρίσκονται σε απομονωμένους χώρους εκτός Περιοχών Ανάπτυξης, κατά προτίμηση στις ανατολικές παρυφές της περιοχής της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής.
- (γ) Δεν είναι ορατές από μεγάλο τμήμα οποιοδήποτε κύριου δρόμου ή δρόμου που χρησιμοποιείται για την απόλαυση της φύσης και του τοπίου (scenic route) και βρίσκονται σε απόσταση τουλάχιστον 1 χιλιομέτρου από τέτοιους δρόμους.
- (δ) Διασφαλίζεται η παραχώρηση απομονωτικής/προστατευτικής λωρίδας, η οποία και θα διαμορφώνεται κατάλληλα για να επιτυγχάνεται η πλήρης απόκρυψη της ανάπτυξης.
- (ε) Δεν επηρεάζουν αρνητικά ή παραβλάπτουν με οποιοδήποτε τρόπο τις ανέσεις και την οικολογία της περιοχής, τους υδάτινους πόρους,

τα δάση, τις γεωργικές καλλιέργειες ή άλλα αξιόλογα φυσικά ή δομημένα στοιχεία του περιβάλλοντος.

(στ) Διασφαλίζεται ικανοποιητική σύνδεση με κύριο οδικό δίκτυο και δεν δημιουργούνται προβλήματα για την ασφαλή και άνετη διακίνηση της τροχαίας στην περιοχή.

6.2.2 Ο πολεοδομικός έλεγχος αναπτύξεων του αναφερόμενου τύπου θα αποσκοπεί, μεταξύ άλλων, στην ελαχιστοποίηση της περιβαλλοντικής επιβάρυνσης (ρύπανση και όχληση). Σε κάθε περίπτωση θα εφαρμόζονται οι σχετικές πρόνοιες του περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμου.

6.2.3 **Βιομηχανικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β ή Γ:** Οι βιομηχανικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β και Γ, ανεξάρτητα από την επιφάνεια τους, επιτρέπεται να χωροθετούνται στη καθορισμένη Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Β.

6.2.4 **Οι Βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β** θα επιτρέπονται:

- (α) Στην καθορισμένη Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Β.
- (β) Στην καθορισμένη Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Β, που βρίσκεται μεταξύ της Βιομηχανικής Ζώνης και του δρόμου της Στενής.
- (γ) Στην καθορισμένη Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Β, στο χώρο των Συνεργατικών Βιομηχανιών, ο οποίος βρίσκεται στην είσοδο της Πόλης Χρυσοχούς από την Πάφο. Στο χώρο αυτό θα επιτρέπονται βιοτεχνίες με καλυμμένο εμβαδόν μέχρι της τάξης των 300τ.μ. Είναι επίσης δυνατό να χωροθετηθούν τεχνολογικά πάρκα, μουσεία γεωργικής έκθεσης, αίθουσες δεξιώσεων και γυμναστήρια, ώστε ο χώρος αυτός να μετεξελιχθεί σ' ένα δυναμικό και ελκυστικό πόλο δραστηριότητας.
- (δ) Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι και ΙΙ, εφόσον η βιοτεχνική ανάπτυξη έχει καλυμμένο εμβαδόν μέχρι 100τ.μ., δεν δημιουργεί δυσμενή επηρεασμό των ανέσεων της περιοχής και δεν επηρεάζει τις συνθήκες λειτουργίας της πρωτεύουσας χρήσης.

6.2.5 Για τις βιοτεχνικές αναπτύξεις που θα χωροθετούνται εντός Βιοτεχνικών Ζωνών αλλά κατά μήκος κύριων δρόμων καθώς και στις περιοχές της παραγράφου 6.2.4(δ) πιο πάνω, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει την ανέγερση προθηκών έκθεσης των προϊόντων που παράγονται σ' αυτές για πολεοδομικούς και λειτουργικούς λόγους.

- 6.2.6 Η χωροθέτηση συνεργείων επισκευών μηχανοκίνητων οχημάτων Κατηγορίας Β, όπως αυτά καθορίζονται στο Παράρτημα Α, τα οποία εξυπηρετούν γεωργικά μηχανήματα ή μεγάλα μεταφορικά μέσα όπως λεωφορεία, φορτηγά, κλπ., είναι δυνατή μόνο εντός των καθορισμένων Βιομηχανικών/Βιοτεχνικών Ζωνών.
- 6.2.7 Διευκρινίζεται ότι ανάπτυξη που αφορά πλυντήριο αυτοκινήτων αποτελεί βιοτεχνική ανάπτυξη Κατηγορίας Β, και μπορεί να χωροθετηθεί, πέραν των περιοχών που αναφέρονται στην παράγραφο 6.2.4 πιο πάνω, σε συνδυασμό με πρατήριο πετρελαιοειδών, κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας ή σε συνδυασμό με πρατήριο πετρελαιοειδών κατά μήκος Άξονα Δραστηριότητας με βάση τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 5.8 και με μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ.
- 6.2.8 **Βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Γ:** Βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Γ είναι δυνατό να χωροθετούνται στις Βιοτεχνικές Ζώνες Κατηγορίας Β και στις περιοχές/άξονες που περιγράφονται στην παράγραφο 6.2.4(δ). Η χωροθέτηση βιοτεχνικών αναπτύξεων Κατηγορίας Γ εκτός των Βιοτεχνικών Ζωνών είναι δυνατή εφόσον το μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της ανάπτυξης είναι μέχρι της τάξης των 200τ.μ.
- 6.2.9 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη χωροθέτηση ζαχαροπλασטיών, αρτοποιειών, βιοτεχνιών παραγωγής ειδών ένδυσης, υπόδησης και κεντημάτων, συναρμολόγησης και επισκευής ηλεκτρικών ειδών, αγγειοπλαστικής και παραδοσιακής χειροτεχνίας, αργυροχοειών, φωτογραφικών εργαστηρίων, χημικών, μικροβιολογικών και οδοντοτεχνικών εργαστηρίων και καθαριστηρίων ρούχων κλειστού συστήματος στο Τοπικό Εμπορικό Κέντρο και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙΙ και ΙV, εφόσον η προτιθέμενη ανάπτυξη εξυπηρετεί τοπικές καθημερινές ανάγκες, δεν επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις των περιοίκων, λειτουργεί και ως πρατήριο λιανικής πώλησης, διαθέτει προθήκη έκθεσης των προϊόντων που παράγονται από τη βιοτεχνία και έχει καλυμμένο εμβαδόν μέχρι της τάξης των 100τ.μ.. Επιπλέον η ανάπτυξη πρέπει να διαθέτει ικανοποιητικές διευκολύνσεις για φορτοεκφορτώσεις και αποθήκευση υλικών.
- 6.2.10 Στις ίδιες πιο πάνω περιοχές η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη χωροθέτηση συνεργείων επισκευών μηχανοκίνητων οχημάτων Κατηγορίας Γ, όπως αυτά καθορίζονται στο Παράρτημα Α, εφόσον η προτιθέμενη ανάπτυξη εξυπηρετεί τοπικά καθημερινές ανάγκες, έχει μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 100τ.μ., δεν επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις των περιοίκων, και η επιχείρηση διεξάγεται αποκλειστικά εντός του υποστατικού.

6.2.11 **Αποθηκευτική ανάπτυξη:** Αποθηκευτικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β θα επιτρέπονται γενικά στη Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Β.

6.2.12 Μικρές και λειτουργικά αυτοτελείς αποθήκες Κατηγορίας Β θα επιτρέπονται από την Πολεοδομική Αρχή στις ακόλουθες περιοχές:

(α) Στις Βιοτεχνικές Ζώνες με μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 150 τ.μ..

(β) Κατά μήκος Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι και ΙΙ και στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή νοουμένου ότι θα έχουν καλυμμένο εμβαδόν μέχρι της τάξης των 100 τετραγωνικών μέτρων.

Νοείται ότι οι πιο πάνω μικρές αποθήκες θα επιτρέπονται μόνο εφόσον τα υλικά που θα αποθηκεύονται δε θα προκαλούν οχληρία (θόρυβο, σκόνες, οσμές, κραδασμούς, κ.ο.κ.), δεν θα είναι εύφλεκτα και νοουμένου ότι οι αποθήκες δε θα δημιουργούν πρόβλημα στη γύρω περιοχή από άποψη πρόσβασης, προσπέλασης, στάθμευσης, συνθηκών φορτοεκφόρτωσης και εμφάνισης και δε θα υποβαθμίζουν το περιβάλλον γενικά.

6.2.13 **Αναπτύξεις παραγωγής προϊόντων υψηλής τεχνολογίας και εκκολαπτήρια επιχειρήσεων:** Αναπτύξεις αυτής της μορφής είναι δυνατό να χωροθετούνται σε κατάλληλες περιοχές σε Βιομηχανικές/Βιοτεχνικές Ζώνες, σύμφωνα με τις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου. Τέτοιες αναπτύξεις είναι δυνατό να επιτραπούν και σε Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων σύμφωνα με τις πρόνοιες του αντίστοιχου Κεφαλαίου.

6.3 **Αναβάθμιση Βιομηχανικών/Βιοτεχνικών Ζωνών και Μέτρα Προστασίας Γειτονικών Χρήσεων**

Πολιτική της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής είναι η υιοθέτηση των αναγκαίων μέτρων για ουσιαστικό περιορισμό της οχληρίας που προκαλούν οι Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Ζώνες στο περιβάλλον και στις παρακείμενες περιοχές κατοικίας και παράλληλα η αναβάθμιση των Ζωνών αυτών και η βελτίωση της εικόνας τους εφόσον αυτές προβάλλονται σε σημαντικούς δρόμους της περιοχής της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής . Για περιορισμό της όχλησης και αναβάθμισης της αισθητικής της ανάπτυξης καθορίζονται απομονωτικές ή προστατευτικές λωρίδες πρασίνου εκεί όπου οι Ζώνες αυτές συνορεύουν με Περιοχές Ανάπτυξης. Παράλληλα, σε περιπτώσεις ανάπτυξης τεμαχίων που βρίσκονται σε Βιομηχανική/Βιοτεχνική Ζώνη και ιδιαίτερα στις περιπτώσεις που αυτά εφάπτονται της εξωτερικής της περιμέτρου, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί μεγαλύτερη απόσταση της οικοδομής από το αναφερόμενο όριο, σε σύγκριση με την απόσταση που

καθορίζεται στις Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής ώστε να είναι δυνατή η κατάλληλη τοπιοτέχνηση της προκύπτουσας λωρίδας γης. Επίσης, στις πιο πάνω περιπτώσεις θα επιβάλλονται κατάλληλοι όροι ώστε να επιτυγχάνεται ουσιαστική βελτίωση της αισθητικής της ανάπτυξης, όπου αυτή προβάλλεται.

6.4 Γενικά Χωροθετικά Κριτήρια

Κατά την εξέταση αιτήσεων για βιομηχανίες, βιοτεχνίες και αποθήκες, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τα πιο κάτω λειτουργικά και περιβαλλοντικά κριτήρια:

- (α) Τις συνθήκες πρόσβασης και προσπέλασης.
- (β) Τις ανέσεις γειτονικών περιοχών σε σχέση με διάφορες μορφές ρύπανσης και όχλησης.
- (γ) Τις συνθήκες φορτοεκφόρτωσης και στάθμευσης.
- (δ) Το επίπεδο ποιότητας του περιβάλλοντος.
- (ε) Το αθροιστικό αποτέλεσμα των επιπτώσεων από τη συγκέντρωση των πιο πάνω υποστατικών σε επιμέρους περιοχές.

6.5 Μεταλλευτική και Λατομική Ανάπτυξη

Στην περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Πόλης Χρυσοχούς, δεν θα επιτρέπεται η μεταλλευτική ή λατομική ανάπτυξη, δεδομένου ότι αυτός ο τύπος ανάπτυξης δημιουργεί στο άμεσο περιβάλλον επιπτώσεις, οι οποίες είναι πολεοδομικά ανεπιθύμητες ή και επιζήμιες. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να εξετάζει παράταση της λειτουργίας υφιστάμενων λατομείων τα οποία λειτουργούν νόμιμα, νοουμένου ότι αυτά δεν επηρεάζουν τις ανέσεις γειτονικών περιοχών και χρήσεων, δεν δημιουργούν σοβαρά προβλήματα κυκλοφορίας και η συνέχιση της λειτουργίας τους είναι αναγκαία για την οικονομία του τόπου.

7. ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ

7.1 Χωροθετική Πολιτική για Ιδιωτικές Κλινικές και Ιατρεία

- 7.1.1 Οι ιδιωτικές κλινικές, τα διαγνωστικά κέντρα και οι πολυκλινικές θα επιτρέπονται σε περιοχές που γειτνιάζουν με και εντάσσονται λειτουργικά στο σύστημα κεντρικών λειτουργιών (Κεντρική Εμπορική Περιοχή και Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II). Η Πολεοδομική Αρχή, εντούτοις, θα εξετάζει κατ' αξίαν αιτήσεις για τις ανωτέρω λειτουργίες και σε Περιοχές Ανάπτυξης άλλες από τις πιο πάνω, εφόσον αυτές αφορούν ιδιωτικές κλινικές μίας ειδικότητας με μέγιστο αριθμό κλινών 15 και αφού λάβει σοβαρά υπόψη τις ενδεχόμενες επιπτώσεις στην ποιότητα ζωής στις περιοχές στις οποίες προτείνεται η ανάπτυξη.
- 7.1.2 Εξειδικευμένα ιατρικά και διαγνωστικά κέντρα, κέντρα ιατρικής έρευνας καθώς και ειδικοί τύποι κλινικών (ψυχικής αποκατάστασης, κέντρα αποτοξίνωσης, κ.ο.κ), είναι δυνατό να χωροθετούνται στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις πρόνοιες και προϋποθέσεις του αντίστοιχου Κεφαλαίου, νοουμένου ότι θα διασφαλίζονται αποδεκτές συνθήκες πρόσβασης και υψηλή ποιότητα περιβάλλοντος και δεν θα δημιουργούνται αρνητικές προϋποθέσεις για ενδεχόμενες μελλοντικές επεκτάσεις άλλων αστικών λειτουργιών.
- 7.1.3 Κατά την εξέταση σχετικών αιτήσεων, η Πολεοδομική Αρχή θα αποδίδει ιδιαίτερη σημασία στη διασφάλιση ικανοποιητικών χώρων στάθμευσης από άποψη αριθμού και λειτουργίας, για τους επισκέπτες των ιδιωτικών κλινικών, έτσι ώστε να μην επιβαρύνεται η πρωτεύουσα χρήση των συγκεκριμένων περιοχών, και κυρίως η οικιστική. Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη τις χωροθετικές και άλλες παραμέτρους που καθορίζονται στον περί Ιδιωτικών Νοσηλευτηρίων Νόμο του 2001, και που αφορούν ελάχιστη απόσταση από διάφορες χρήσεις και λειτουργίες, βασικές εγκαταστάσεις και εξοπλισμό κ.λ.π.
- 7.1.4 Τα ιδιωτικά ιατρεία μικρής κλίμακας με εμβαδόν μέχρι της τάξης των 100 τ.μ. μπορούν να επιτρέπονται σε όλες τις κατηγορίες εμπορικών περιοχών/αξόνων καθώς και σε περιοχές κατοικίας. Η Πολεοδομική Αρχή, κατά την εξέταση σχετικών αιτήσεων, θα αποδίδει ιδιαίτερη σημασία στη διασφάλιση ικανοποιητικών χώρων στάθμευσης για τους επισκέπτες των ιατρείων, έτσι ώστε να μην επιβαρύνεται η πρωτεύουσα χρήση των συγκεκριμένων περιοχών (κυρίως η οικιστική χρήση).

7.2 Άλλες Υπηρεσίες Κοινωνικής Μέριμνας και Κοινοτικής Υποδομής

- 7.2.1 Άλλοι τύποι υπηρεσιών κοινωνικής μέριμνας και κοινοτικής υποδομής, όπως για παράδειγμα στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, κέντρα νεότητας, κ.ο.κ. θα επιτρέπονται σε όλες τις κατηγορίες εμπορικών περιοχών/αξόνων και σε περιοχές κατοικίας κατά προτίμηση κοντά σε δημόσιους χώρους πρασίνου, νοουμένου ότι δεν θα προκαλούνται από τη χωροθέτηση τους κυκλοφοριακά, λειτουργικά ή περιβαλλοντικά προβλήματα και δεν θα επηρεάζονται οι ανέσεις των περιοίκων.
- 7.2.2 Βρεφονηπιακοί και παιδοκομικοί σταθμοί, για τους οποίους έχει αρμοδιότητα το Τμήμα Υπηρεσιών Κοινωνικής Ευημερίας, θα επιτρέπονται σε περιοχές κατοικίας και όπου είναι εφικτό κοντά σε δημοτικά σχολεία ή κέντρα απασχόλησης, ενώ θα επιδιώκεται ο σύνδεσμός τους με δημόσιους χώρους πρασίνου που θα παρέχει περιβαλλοντικά και άλλα πλεονεκτήματα. Σε ότι αφορά τα πρότυπα μεγέθη για αναπτύξεις αυτού του τύπου θα ισχύουν τα καθοριζόμενα στον περί Παιδίων Νόμο (Κεφ.352) και στους σχετικούς Κανονισμούς.

7.3 Βασικά Κριτήρια Εξέτασης Αιτήσεων

Αιτήσεις για χωροθέτηση των διευκολύνσεων που αφορούν την Υγεία και Κοινωνική Μέριμνα θα εξετάζονται με βάση τα ακόλουθα κριτήρια:

- (α) Τις ανάγκες της τοπικής κοινότητας και τη δυνατότητα εύκολης και ασφαλούς προσπέλασης.
- (β) Το ενδεχόμενο δημιουργίας υπερβολικής κυκλοφοριακής φόρτισης ή επηρεασμού των ανέσεων που έχουν σχέση με την κυκλοφορία πεζών και οχημάτων.
- (γ) Την ύπαρξη επαρκούς και ασφαλούς πρόσβασης για οχήματα και ικανοποιητικών χώρων στάθμευσης μέσα στο προτεινόμενο γήπεδο.
- (δ) Το επίπεδο κτιριακού και περιβαλλοντικού σχεδιασμού.
- (ε) Τις πρόνοιες της Νομοθεσίας του περί Ιδιωτικών Νοσοκομείων Νόμου του 2001.

8. ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ

8.1 Χωροθετική Πολιτική για Κοινοτικές Αθλητικές Διευκολύνσεις

8.1.1 Οι αθλητικές εγκαταστάσεις που βρίσκονται στην περιοχή των υφιστάμενων σχολείων κρίνονται ικανοποιητικές κυρίως για την εκπαίδευση, παρόλο που χρειάζονται ορισμένες βελτιώσεις και μερικές επεκτάσεις. Για σκοπούς κοινοτικών αθλητικών διευκολύνσεων ή για διευκολύνσεις άθλησης μεγάλης κλίμακας όπως περιγράφονται στην παράγραφο 8.2.3 πιο κάτω, καθορίζεται ειδική περιοχή (Περιοχή Κοινοτικών Αθλητικών Διευκολύνσεων) στις δυτικές παρυφές της περιοχής Πόλης Χρυσοχούς. Στην εν λόγω περιοχή οι αθλητικές διευκολύνσεις μπορούν να δημιουργηθούν από την Τοπική Αρχή ή ιδιώτες ιδιοκτήτες γης. Σε αυτήν θα ισχύει επιπρόσθετα η πολιτική για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας εκτός Περιοχών Ανάπτυξης.

8.1.2 Οι αθλητικές διευκολύνσεις στην Περιοχή Κοινοτικών Αθλητικών Διευκολύνσεων θα πρέπει να γίνονται σε έκταση γης 15.000 τ.μ. τουλάχιστον. Ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης της ανάπτυξης δεν πρέπει να υπερβαίνουν το 0,10:1, με μέγιστο αριθμό 2 ορόφων. Η απόσταση των οικοδομών και των γηπέδων από τα σύνορα του τεμαχίου πρέπει να είναι τουλάχιστον 20 μέτρα και 30 μέτρα αντίστοιχα. Η ανάπτυξη θα πρέπει να διαθέτει τουλάχιστον 150 χώρους στάθμευσης και 1 επιπλέον χώρο για κάθε 100 τ.μ. πέραν των 15.000 τ.μ. γηπέδου.

8.2 Χωροθετική Πολιτική για Ιδιωτικές Αθλητικές Διευκολύνσεις

8.2.1 Οι διευκολύνσεις άθλησης και εκγύμνασης που παρέχονται από τον ιδιωτικό τομέα και που αφορούν συνήθως κλειστούς χώρους (γυμναστήρια, κέντρα υγείας, κ.ο.κ. εξαιρουμένων των μίνι γηπέδων ποδοσφαίρου) μπορούν να χωροθετούνται, ανάλογα με την κλίμακα τους, σε όλες τις κατηγορίες εμπορικών περιοχών /αξόνων.

8.2.2 Αιτήσεις για μικρής κλίμακας γυμναστήρια σε οικιστικές περιοχές με μέγιστο εμβαδόν μέχρι της τάξης των 100τ.μ. είναι δυνατό να μελετούνται ευνοϊκά υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η περιοχή της προτεινόμενης ανάπτυξης δεν εξυπηρετείται ικανοποιητικά από υφιστάμενες διευκολύνσεις του τύπου αυτού.
- (β) Η ανάπτυξη αφορά επαγγελματική στέγαση του ιδιοκτήτη του τεμαχίου γης και το τεμάχιο βρίσκεται κατά προτίμηση κοντά σε

υφιστάμενες μη οικιστικές χρήσεις ή σε ελεύθερους χώρους πρασίνου.

Η Πολεοδομική Αρχή είναι επίσης δυνατό να εξετάσει το ενδεχόμενο χορήγησης προσωρινής Πολεοδομικής Άδειας για κατασκευή ενός μίνι γηπέδου ποδοσφαίρου μόνο εντός περιοχής κατοικίας σε περίπτωση που η αίτηση αφορά γήπεδο χωρίς περίφραξη, χωρίς εξωτερικό φωτισμό, και χωρίς οποιεσδήποτε κλειστές υποστηρικτικές εγκαταστάσεις. Νοείται ότι σε τέτοια περίπτωση, το μίνι γήπεδο ποδοσφαίρου πρέπει να απέχει τουλάχιστον 100 μέτρα από οποιαδήποτε υφιστάμενη οικιστική ή άλλη ανάπτυξη.

- (γ) Δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις της πρωτεύουσας χρήσης, και η ανάπτυξη δεν επιβαρύνει το οδικό δίκτυο της περιοχής.
- (δ) Εξασφαλίζεται άνετη χωροδιάταξη της ανάπτυξης στο γήπεδο και κατάλληλη τοπιοτέχνηση, καθώς και επαρκής χώρος στάθμευσης.

8.2.3 Μεγάλης κλίμακας διευκολύνσεις άθλησης, όπως π.χ. κολυμβητήρια, γήπεδα αντισφαίρισης επί οργανωμένης βάσης, μίνι γήπεδα ποδοσφαίρου κ.ο.κ., καθώς και οργανωμένες αναπτύξεις που περιλαμβάνουν πολλαπλές αθλητικές διευκολύνσεις ανοικτού τύπου με πολύ μικρό όγκο εγκαταστάσεων, είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων σύμφωνα με τις πρόνοιες και προϋποθέσεις του αντίστοιχου Κεφαλαίου.

8.2.4 Οι αιτήσεις για μεγάλης κλίμακας διευκολύνσεις άθλησης θα αξιολογούνται με βάση τα ακόλουθα κριτήρια:

- (α) Τις λειτουργικές ανάγκες της κοινότητας.
- (β) Τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις πάνω στην περιοχή όπου προτείνεται η ανάπτυξη.
- (γ) Την προσπελασιμότητα της προτεινόμενης ανάπτυξης.
- (δ) Την καταλληλότητα του προτεινόμενου χώρου για εναλλακτικές μορφές ανάπτυξης.
- (ε) Την ενεργητική συμβολή της προτεινόμενης ανάπτυξης στη βελτίωση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος της συγκεκριμένης περιοχής.
- (στ) Τη δυνατότητα διασφάλισης της αναγκαίας υποδομής.

9. ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ

9.1 Χωροθετική Πολιτική για Οχληρές Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Συνήθους Μορφής

9.1.1 Αναπτύξεις που αφορούν τη στέγαση οχληρών επιχειρήσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας συνήθους μορφής, όπως για παράδειγμα οι μπυραρίες, τα μπαρ, τα εστιατόρια με μουσική και οι κινηματογράφοι, που κατά κανόνα δημιουργούν τις σημαντικότερες επιβαρύνσεις στη φιλοξενούσα περιοχή από άποψη ηχορύπανσης και προσέλκυσης τροχαίας κυκλοφορίας, είναι δυνατό να χωροθετούνται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II (για τους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II θα ισχύει η πολιτική της παραγράφου 5.1.15 πιο πάνω) και στις Τουριστικές Ζώνες, σύμφωνα με τις σχετικές πρόνοιες του αντίστοιχου Κεφαλαίου και τυχόν ειδικές πρόνοιες. Στις Τουριστικές Ζώνες είναι δυνατόν να χωροθετούνται επί πλέον δισκοθήκες και μουσικοχορευτικά κέντρα.

9.1.2 Κατά την εξέταση τέτοιων αιτήσεων θα λαμβάνονται υπόψη τα κριτήρια που περιγράφονται στη Πολιτική 9 (Ξ) 4 του γραπτού κειμένου της Δήλωσης Πολιτικής όπως αυτή δημοσιεύτηκε με τη γνωστοποίηση με αρ. 1612 στην Ε.Ε.Δ τις 27/12/1996.

9.2 Χωροθετική Πολιτική για Ήπιες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Συνήθους Μορφής

Αναπτύξεις που αφορούν τη στέγαση ήπιων τύπων επιχειρήσεων αναψυχής/ψυχαγωγίας συνήθους μορφής, όπως για παράδειγμα καφεενεία, εστιατόρια, λέσχες, κέντρα νεότητας, αθλητικοί σύλλογοι, χώροι με υπηρεσίες σύνδεσης με το διαδίκτυο κ.ο.κ. είναι δυνατό να χωροθετούνται σε όλες τις καθορισμένες εμπορικές περιοχές/άξονες νοουμένου ότι θα λαμβάνονται υπόψη τα κριτήρια (β) και (γ) της προηγούμενης παραγράφου. Τέτοιου τύπου αναπτύξεις αναψυχής και ψυχαγωγίας θα επιτρέπονται και στο βορειοδυτικό τμήμα του οικιστικού πυρήνα της Πόλης Χρυσοχούς (μεταξύ Δημαρχείου, τοπικού πάρκου Αγίου Ανδρονίκου και ποταμού) που, λόγω της δεσπόζουσας θέσης του στο ύψωμα και της άμεσης σχέσης του με την Κεντρική Εμπορική Περιοχή, προσφέρεται για τη δημιουργία μιας χαρακτηριστικής γειτονιάς.

9.3 Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής / Ψυχαγωγίας (Σύνθετες και άλλες)

- 9.3.1 **Τύποι και Περιεχόμενο Εξειδικευμένων Αναπτύξεων Αναψυχής και Ψυχαγωγίας:** Οι τύποι και το περιεχόμενο των διευκολύνσεων Αναψυχής και Ψυχαγωγίας περιγράφονται στην Πολιτική 9(Ξ) του γραπτού κειμένου της Δήλωσης Πολιτικής όπως αυτή δημοσιεύτηκε με τη γνωστοποίηση αρ. 1612 στην Ε.Ε.Δ. στις 27/12/1996.
- 9.3.2 **Χωροθετική Πολιτική για Σύνθετες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας (Θεματικά Πάρκα και Κέντρα Πολλαπλού Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα):** Τέτοιες διευκολύνσεις είναι δυνατό να επιτραπούν σε Τουριστική Ζώνη, νοουμένου ότι το τεμάχιο της ανάπτυξης έχει έκταση της τάξης των 5,000τ.μ. και η ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί οχληρία ή υποβάθμιση των ανέσεων της Τουριστικής Ζώνης. Είναι επίσης δυνατό να επιτραπούν και στις Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων σύμφωνα με τις πρόνοιες του αντίστοιχου Κεφαλαίου.
- 9.3.3 Σε περίπτωση χωροθέτησης τέτοιων διευκολύνσεων σε Τουριστικές Ζώνες θα ισχύει συντελεστής δόμησης 0,30:1 ή ο συντελεστής δόμησης που καθορίζεται για κατοικία, οποιοσδήποτε από τους δύο είναι μικρότερος. Σε περίπτωση Θεματικού Πάρκου και ειδικότερα για το θεματικό μέρος της ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή θα έχει σε κάθε περίπτωση την ευχέρεια να καθορίζει το επιτρεπόμενο ύψος και τον αριθμό ορόφων, αφού λάβει υπόψη το ενδεχόμενο επηρεασμού των ανέσεων της περιοχής.
- 9.3.4 **Χωροθετική Πολιτική για Άλλες Σύνθετες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας:** Για τέτοιες διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας σε Περιοχές Ανάπτυξης, ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα είναι της τάξης του 50% των αντίστοιχων επιτρεπόμενων για κατοικία στην Πολεοδομική Ζώνη όπου θα πραγματοποιηθεί η ανάπτυξη, χωρίς αυτά να υπερβαίνουν το 0,30:1 και το 0,20:1 αντίστοιχα (για κλειστού τύπου τέτοιες διευκολύνσεις, όπως είναι τα ενυδρεία και τα bowling centres, τα πιο πάνω ποσοστά θα είναι της τάξης του 70% των αντίστοιχων επιτρεπόμενων για κατοικία, χωρίς να υπερβαίνουν το 0,40:1 και το 0,25:1, αντίστοιχα). Νοείται ότι σε περιπτώσεις που ο συντελεστής δόμησης μειώνεται κάτω από το 0,20:1, θα ισχύει συντελεστής δόμησης και ποσοστό κάλυψης 0,20:1. Ο αριθμός ορόφων θα είναι 2 και το ύψος 8,30 μέτρα.

9.4 Αίθουσες Δεξιώσεων

- 9.4.1 Η παρούσα πρόνοια αφορά την χωροθετική πολιτική για ανεξάρτητες αίθουσες δεξιώσεων. Κύρια γνωρίσματα τους είναι οι μεγάλοι

ενιαίοι χώροι υποδοχής για σκοπούς δεξιώσεων και οι συγκριτικά πολύ περιορισμένες βοηθητικές διευκολύνσεις, με χώρους παρασκευής εδεσμάτων οι οποίοι ανάλογα με την περίπτωση μπορεί και να απουσιάζουν εντελώς. Στην αναφερόμενη κατηγορία αναπτύξεων δεν συμπεριλαμβάνονται τα μουσικοχορευτικά κέντρα ή οποιαδήποτε άλλη κατηγορία κέντρων αναψυχής που διέπονται από τις πρόνοιες των περί Κέντρων Αναψυχής Νόμων και Κανονισμών. Οι αίθουσες δεξιώσεων, λόγω του μεγέθους τους και του μεγάλου αριθμού επισκεπτών/χρηστών που προσελκύουν, δημιουργούν προβλήματα διαφόρων μορφών στις περιοχές που εγκαθίστανται. Για το λόγο αυτό, σύμφωνα με την παρούσα Δήλωση Πολιτικής η ανέγερση αίθουσας δεξιώσεων είναι δυνατό να επιτρέπεται στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (α) Στις καθορισμένες Τουριστικές Ζώνες.
- (β) Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II.
- (γ) Σε άλλες κατάλληλες θέσεις μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης σε συνδυασμό με κτίρια θρησκευτικής λατρείας όταν προορίζονται να εξυπηρετήσουν τελετές που σχετίζονται με τους χώρους αυτούς.
- (δ) Σε κατάλληλες θέσεις εκτός Περιοχών Ανάπτυξης (Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων).

9.4.2 Σε περίπτωση που η ανάπτυξη χωροθετείται μέσα σε Τουριστική Ζώνη, θα ισχύει ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, ο αριθμός ορόφων και το ύψος που καθορίζονται ή εφαρμόζονται στη Ζώνη για την κατοικία. Το τεμάχιο της ανάπτυξης θα έχει ελάχιστη έκταση της τάξης των 2.000 τ.μ. και ο ωφέλιμος χώρος δεξιώσεων εμβαδόν της τάξης των 500 τ.μ.

9.4.3 Σε περίπτωση που η ανάπτυξη χωροθετείται σε Άξονα Δραστηριότητας, το τεμάχιο πρέπει να έχει ελάχιστη έκταση της τάξης των 1.000 τ.μ. και η αίθουσα δεξιώσεων ωφέλιμο εσωτερικό χώρο της τάξης των 300 τ.μ. Για σκοπούς συντελεστή δόμησης θα εφαρμόζεται η πρόνοια της παραγράφου 2.3, ενώ ο αριθμός ορόφων και το ύψος της οικοδομής δεν θα υπερβαίνουν τους 2 και τα 8,30 μέτρα αντίστοιχα.

9.4.4 Σε περίπτωση που η ανάπτυξη συνδέεται με κτίριο θρησκευτικής λατρείας, το τεμάχιο πρέπει να έχει ελεύθερο εμβαδόν από οποιαδήποτε οικοδομή της τάξης των 1.000 τ.μ., και ο ωφέλιμος χώρος δεξιώσεων εμβαδόν της τάξης των 300 τ.μ. Για σκοπούς συντελεστών ανάπτυξης θα εφαρμόζονται οι πρόνοιες της πιο πάνω παραγράφου.

9.4.5 Σε περίπτωση που η ανάπτυξη βρίσκεται σε Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, θα ισχύουν οι πρόνοιες και προϋποθέσεις του αντίστοιχου

Κεφαλαίου. Το τεμάχιο της ανάπτυξης πρέπει να βρίσκεται σχετικά κοντά στις Περιοχές Ανάπτυξης αλλά σε απόσταση τέτοια ώστε να μην δημιουργούνται επιβαρύνσεις και οχλήσεις στην πλησιέστερη περιοχή κατοικίας. Το τεμάχιο της ανάπτυξης θα έχει ελάχιστη έκταση 5.000 τ.μ. και η αίθουσα δεξιώσεων ωφέλιμο εσωτερικό χώρο μέχρι της τάξης των 750 τ.μ. Ο συντελεστής δόμησης της ανάπτυξης και το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνουν το 0,10:1 αντίστοιχα, ενώ ο αριθμός ορόφων και το ύψος της οικοδομής δεν θα υπερβαίνει τον ένα όροφο και τα 5,00 μέτρα αντίστοιχα.

9.4.6 Σε όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις πρέπει να ικανοποιούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η προσπέλαση προς την ανάπτυξη θα γίνεται κατά τρόπο που να μην επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και οι συνθήκες τροχαίας και ασφάλειας, και αυτή πρέπει να είναι ικανοποιητικά συσχετισμένη με το πρωτεύον οδικό δίκτυο. Η προσπέλαση πρέπει να γίνεται από ανεξάρτητες εισόδους/εξόδους, οι οποίες θα διασφαλίζουν ικανοποιητική ορατότητα. Η απόσταση της οικοδομής από δρόμο πρωταρχικής σημασίας πρέπει να είναι 25,00 μέτρα τουλάχιστον, και 15,00 μέτρα από οποιοδήποτε άλλο οδικό σύνορο.
- (β) Διασφαλίζονται οι απαιτούμενοι χώροι στάθμευσης, οι οποίοι θα είναι ενιαίοι, αποφεύγοντας οποιοδήποτε ενδεχόμενο στάθμευσης κατά μήκος του οδοστρώματος. Σε περίπτωση αίθουσας δεξιώσεων εκτός Περιοχών Ανάπτυξης, οι χώροι στάθμευσης θα είναι κατά 50% περισσότεροι των καθοριζόμενων στα σχετικά πρότυπα του Παραρτήματος Β.
- (γ) Η ανάπτυξη θα είναι ψηλής αισθητικής και ποιοτικής στάθμης, θα εντάσσεται στο φυσικό περιβάλλον και θα διαθέτει εκτενείς υπαίθριους τοπιοτεχνημένους χώρους.
- (δ) Θα λαμβάνονται σοβαρά υπόψη τα κριτήρια της παραγράφου 9.1.2 πιο πάνω, και ειδικότερα εκείνο του αθροιστικού αποτελέσματος από τη σταδιακή συσσώρευση τέτοιων αναπτύξεων, έχοντας ως βάση τη μικροκλίμακα της περιοχής.

10. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

10.1 Χωροθετική Πολιτική

- 10.1.1 Οι κεντρικές πολιτιστικές χρήσεις, και ιδιαίτερα εκείνες με σφαίρα επιρροής το σύνολο της δημοτικής περιοχής θα πρέπει να χωροθετούνται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, μια και αναμένεται ότι οι χρήσεις αυτές θα συμβάλουν στην ενίσχυση της ακτινοβολίας και ελκυστικότητας του κέντρου του οικισμού και της ενιαίας ταυτότητας της Πόλης Χρυσοχούς.
- 10.1.2 Δευτερεύουσας σημασίας πολιτιστική υποδομή που προωθείται από τον ευρύτερο δημόσιο και τον ιδιωτικό τομέα, θα πρέπει να χωροθετείται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, II και IV. Κατά την εξέταση σχετικών αιτήσεων, η Πολεοδομική Αρχή θα αποδίδει ιδιαίτερη έμφαση στη διασφάλιση των αναγκαίων χώρων στάθμευσης.
- 10.1.3 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη χωροθέτηση αναπτύξεων πολιτιστικής υποδομής και σε περιοχές άλλες από τις πιο πάνω, στις περιπτώσεις που αυτές συνδέονται άμεσα με την περιοχή και τα συνθετικά τους στοιχεία το δικαιολογούν, και εφόσον δεν δημιουργούνται οποιεσδήποτε δυσμενείς επιπτώσεις στον περιβάλλοντα χώρο (π.χ. ανέγερση υπαίθριου αμφιθεάτρου).
- 10.1.4 Κατά την εξέταση σχετικών αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα έχει την ευχέρεια να καθορίζει το επιτρεπόμενο ύψος και τον αριθμό ορόφων των οικοδομών για σκοπούς ένταξής τους στο χώρο. Θα αποδίδει ιδιαίτερη έμφαση στην εναρμόνιση με το περιβάλλον, την κλίμακα και το χαρακτήρα της περιοχής, λαμβάνοντας υπόψη το βαθμό επηρεασμού των ανέσεων παρακείμενων περιοχών από την κυκλοφορία που θα δημιουργεί η ίδια η ανάπτυξη. Παράλληλα θα απαιτείται άνετη και ασφαλής προσπέλαση και διασφάλιση των αναγκαίων χώρων στάθμευσης.
- 10.1.5 Στη Δήλωση Πολιτικής Πόλης Χρυσοχούς καθορίζονται ως χώροι πολιτιστικών δραστηριοτήτων, το αρχαιολογικό μουσείο και το πολιτιστικό κέντρο, ανατολικά της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής, καθώς και το προγραμματιζόμενο μουσείο θαλάσσιας ζωής στο χώρο των υφιστάμενων αποθηκών της Αρχής Λιμένων στο Λατσί (το διώροφο κτίριο που στεγάζει σήμερα τη Λιμενική Αστυνομία θα μπορούσε να λειτουργήσει με σύνθετες χρήσεις, συνδυάζοντας έκθεση και πώληση βιβλίων αρχαιολογίας, ιστορίας και πολιτισμού της Κύπρου στον όροφο, μαζί με πώληση παραδοσιακών προϊόντων με μικρό καφενείο στο ισόγειο). Ιδιαίτερα αισθητή είναι η απουσία ανοικτού αμφιθεάτρου το οποίο θα μπορούσε ιδανικά να χωροθετηθεί κοντά στο κέντρο της Πόλης Χρυσοχούς, ώστε να

συνδυαστεί με τις εκεί προσφερόμενες πολιτιστικές διευκολύνσεις και να βοηθήσει στην αποδοτικότερη λειτουργία και αναβάθμιση του κέντρου εξυπηρετώντας ταυτόχρονα ολόκληρη την δημοτική περιοχή. Το Τοπικό Πάρκο Αγίου Ανδρονίκου, που ήδη διαμορφώθηκε, βρίσκεται επίσης στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου, εντάσσεται οργανικά στο σύστημα πολιτιστικών διευκολύνσεων, αναδεικνύοντας το Αρχαίο Μνημείο (Εκκλησία Αγίου Ανδρονίκου) και προσφέροντας χώρους πρασίνου και υπαίθριους χώρους εκδηλώσεων και προβολής της φυσιογνωμίας και ιστορίας της περιοχής.

11. ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ-ΑΝΑΒΙΩΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ, ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ

11.1 Βασικές Πρόνοιες Διατήρησης-Αναβίωσης Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς

Η πολιτική σε σχέση με τη διατήρηση και αναβίωση προνοεί για τα ακόλουθα:

- (α) Τη νομική προστασία και την εφαρμογή ειδικού ελέγχου σε περιπτώσεις οικοδομών και περιοχών με αρχιτεκτονική, πολεοδομική, ιστορική, κοινωνική, περιβαλλοντική ή αρχαιολογική αξία.
- (β) Την περαιτέρω προώθηση της ετοιμασίας λεπτομερούς και επιστημονικά τεκμηριωμένου αρχείου που θα αφορά την αξιολόγηση όλων των στοιχείων που συνθέτουν την αρχιτεκτονική κληρονομιά.
- (γ) Την προαγωγή της φιλοσοφίας και της πρακτικής της ολοκληρωμένης διατήρησης (integrated conservation) με την ετοιμασία και υλοποίηση Σχεδίων Περιοχής. Τέτοια Σχέδια είναι δυνατό να προνοούν, μεταξύ άλλων, για ισόρροπη κατανομή των χρήσεων γης και απομάκρυνση ασυμβίβαστων χρήσεων, επίλυση των κυκλοφοριακών προβλημάτων και αναβάθμιση του περιβάλλοντος.
- (δ) Στην άσκηση αισθητικού ελέγχου στις περιπτώσεις που περιγράφονται στις Κατευθυντήριες Γραμμές σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος.
- (ε) Τη συνέχιση της εφαρμογής δέσμης οικονομικών κινήτρων που στοχεύει στην ενθάρρυνση της επαναχρησιμοποίησης των αξιόλογων οικοδομών. Αναμένεται πως οι ιδιοκτήτες θα αναλαμβάνουν τη συντήρηση, επιδιόρθωση και ανακαίνιση των διατηρητέων οικοδομών ενώ παράλληλα θα προσελκυσθούν επενδύσεις διάφορων ιδιωτικών και δημόσιων επιχειρήσεων σε τέτοιες περιοχές/οικοδομές για συγκεκριμένες χρήσεις (εμπορικές, διοικητικές, βιοτεχνικές, τουριστικές κ.ά). Τα κίνητρα που παρέχονται αφορούν χαμηλότοκες δανειοδοτήσεις και επιχορηγήσεις του κόστους συντήρησης ή επιδιόρθωσης ή ανακαίνισης, διάφορες φοροαπαλλαγές ή απαλλαγές από τέλη, εξαιρέσεις από πρόνοιες της υφιστάμενης νομοθεσίας περι

ενοικιοστασίου και τέλος της μεταφορά των αναπτυξιακών δικαιωμάτων.

11.2 Πολιτική Περιοχών Ειδικού Χαρακτήρα

Οι περιοχές στις οποίες υπάρχουν σε σημαντική συχνότητα οικοδομές ή άλλα ανθρωποποίητα στοιχεία κοινωνικού, ιστορικού, αρχιτεκτονικού, πολεοδομικού ή άλλου ενδιαφέροντος καθώς και οι περιοχές με ιδιαίτερα αξιόλογο φυσικό περιβάλλον, καθορίζονται στη Παρούσα Δήλωση Πολιτικής ως Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ). Η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τα ακόλουθα κριτήρια κατά την άσκηση πολεοδομικού ελέγχου για αναπτύξεις σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα:

- (α) Οι νέες οικοδομές που θα ανεγείρονται θα πρέπει να σχεδιάζονται ως μέρος του συνόλου των Περιοχών Ειδικού Χαρακτήρα και όχι ως ξεχωριστές μονάδες. Συγκεκριμένα θα πρέπει να εντάσσονται ορθά στις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα όσον αφορά τη μορφολογία, την κλίμακα και τον όγκο. Τα υλικά κατασκευής, τα χρώματα, η σχέση πλήρων/κενών στοιχείων, οι αναλογίες των ανοιγμάτων στις όψεις, και το είδος της στέγασης, θα πρέπει να σέβονται και να εναρμονίζονται με το χαρακτήρα της περιοχής, χωρίς αυτό να εξυπακούει αντιγραφή/μίμηση στοιχείων του παρελθόντος σε νέες οικοδομές.
- (β) Η οικοδομή πρέπει να εντάσσεται αρμονικά στο συγκεκριμένο τεμάχιο, ιδιαίτερα σε ότι αφορά:
 - (i) τη σχέση καλυμμένου, ημικαλυμμένου και ακάλυπτου χώρου, σύμφωνα με τα αυθεντικά πρότυπα της συγκεκριμένης περιοχής όπως αυτά εξελίχθηκαν διαχρονικά, διατηρώντας τη βιοκλιματική τους συνέχεια, και
 - (ii) τη διατήρηση της νοητής οικοδομικής συνέχειας και της οικοδομικής γραμμής.
- (γ) Μετατροπές ή οικοδομικές επεμβάσεις σε υφιστάμενες οικοδομές θα γίνονται έτσι ώστε να διατηρείται/προβάλλεται ο αυθεντικός χαρακτήρας ή να βελτιώνεται η υφιστάμενη κατάσταση των ιδίων και της περιοχής τους όσον αφορά τη μορφή, τον όγκο, τα υλικά κατασκευής, τα χρώματα και την κλίμακα.
- (δ) Οι μετατροπές ή οικοδομικές εργασίες σε Διατηρητέες Οικοδομές θα περιορίζονται σε αυτές που αφορούν τη συντήρηση ή/και την αποκατάσταση των οικοδομών στην αυθεντική τους μορφή. Οι προσθήκες ή άλλες επεμβάσεις που κρίνονται αναγκαίες για τη

σύγχρονη αναβίωση τους δεν θα αποκλείονται, νοουμένου ότι δεν θα αλλοιώνουν τη συνολική εικόνα του οικοδομήματος.

- (ε) Ο όγκος και το ύψος της οικοδομής/ών που θα διαλαμβάνει η ανάπτυξη, πρέπει να εναρμονίζονται με τις παρακείμενες διατηρητέες ή γενικά αξιόλογες οικοδομές και το συνολικό χαρακτήρα της περιοχής. Για την επίτευξη αυτού του στόχου η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μειώσει το ανώτατο ύψος, το ποσοστό κάλυψης ή/και το συντελεστή δόμησης που προνοείται στη παρούσα Δήλωση Πολιτικής για τις συγκεκριμένες περιοχές. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να εκδώσει λεπτομερέστερες κατευθυντήριες οδηγίες αναφορικά με το πλαίσιο αρχιτεκτονικού σχεδιασμού στις περιοχές αυτές.
- (στ) Οι όγκοι της νέας οικοδομής πρέπει να εισάγονται στην όλη σύνθεση με ολοκληρωμένα και σαφή σχήματα. Η απλότητα και καθαρότητα των μορφών θα είναι βασικό κριτήριο. Σε περίπτωση ενοποίησης τεμαχίων, η σύνθεση των κτιριακών όγκων θα εκφράζει την παραδοσιακή κλίμακα των αρχικών τεμαχίων. Η χρήση των υλικών (επιφάνειες κάλυψης και εναλλαγή) θα γίνεται με προσοχή, ώστε να αποφεύγονται πολύπλοκοι συνδυασμοί και στοιχεία, που δεν συνάδουν με το χαρακτήρα της περιοχής.
- (ζ) Η τυπική μορφολογία των προσόψεων (κουφώματα, υλικά, διαστάσεις κ.λ.π.) που επικράτησε τις τελευταίες δεκαετίες σε εμπορικές, βιοτεχνικές ή άλλες αναπτύξεις πρέπει να αντικατασταθεί με νέες προσεγγίσεις που να συνάδουν με παραδοσιακές αναλογίες και τη φιλοσοφία της διατήρησης.
- (η) Σε ότι αφορά τα έργα υποδομής σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα, θα πρέπει να διασφαλίζονται τα ακόλουθα:
 - (i) Καλώδια, σύρματα, σωλήνες, φουγάρα και τα συναφή θα πρέπει να τοποθετούνται έτσι ώστε να είναι ορατά στο μικρότερο δυνατό βαθμό. Σε περιπτώσεις όπου η Πολεοδομική Αρχή θεωρεί αναγκαία την πλήρη υπογειοποίηση δικτύου διανομής, τούτο θα σημειώνεται στα σχέδια που αποστέλλονται από τις αρμόδιες υπηρεσίες για έγκριση.
 - (ii) Τα εμφανή και ορατά, υπό κανονικές συνθήκες, τμήματα τοιχοποιίας, σε σχέση με δρόμους, γεφύρια, κ.ο.κ. θα προσαρμόζονται στη φυσιογνωμία της Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα.

- (iii) Ο οδικός εξοπλισμός και η επίπλωση ανοικτού χώρου (παγκάκια, πάσσαλοι, ανθοδόχες, φανοστάτες, τηλεφωνικοί θάλαμοι, οδική σηματοδότηση με πινακίδες ή άλλο τρόπο, φωτεινοί σηματοδότες, λεκάνες δένδροστοιχιών, κ.ο.κ.) και οποιεσδήποτε άλλες εξωτερικές διαμορφώσεις (πλακόστρωτα, λιθόστρωτα, χώροι πρασίνου κ.λ.π.) θα είναι ψηλής αισθητικής στάθμης και θα εναρμονίζονται στον επιθυμητό βαθμό στο χαρακτήρα της περιοχής.

11.3 Άλλες Πρόνοιες για τις ΠΕΧ

- 11.3.1 Στον περίγυρο της ΠΕΧ θα απορρίπτονται αιτήσεις για ανάπτυξη που εκτιμάται ότι θα επηρεάσουν αρνητικά τη προβολή διατηρητέων οικοδομών ή αρχαίων μνημείων. Παράλληλα, σε ορισμένα τμήματα των καθορισμένων ΠΕΧ στα οποία έχει αλλοιωθεί ο παλαιότερος χαρακτήρας, η Πολεοδομική Αρχή θα επιδιώκει κατά την άσκηση πολεοδομικού ελέγχου την κατά το δυνατό αποκατάσταση του αρχικού χαρακτήρα και την ποιοτική αναβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος, ενώ θα αποτρέπει αισθητικές ακρότητες και υπερβολές, με στόχο την προστασία της αυθεντικής φυσιογνωμίας και άλλων παρακείμενων τμημάτων των Περιοχών Ειδικού Χαρακτήρα.
- 11.3.2 Ο χαρακτήρας, η κλίμακα και η όλη σύνθεση των ιστορικών πυρήνων των οικισμών πρέπει να προστατευτούν με κατάλληλο αστικο-κτιριακό σχεδιασμό και την άσκηση συστηματικού πολεοδομικού ελέγχου. Η παλιά οργάνωση και χάραξη των δρόμων πρέπει να διατηρηθούν όσο είναι δυνατό και γι' αυτό τα ρυμοτομικά σχέδια που είναι συνήθως ασυμβίβαστα με τον παραδοσιακό χαρακτήρα των συγκεκριμένων περιοχών πρέπει να αναθεωρηθούν από την Πολεοδομική Αρχή ενώ, όπου κρίνεται αναγκαίο, θα πρέπει να προωθηθούν σχέδια πεζοδρόμησης και κατάλληλης κυκλοφοριακής διαχείρισης, μέσω της εκπόνησης και υλοποίησης Σχεδίων Περιοχής.
- 11.3.3 Πρόσθετα με τις πιο πάνω πρόνοιες, στις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα θα εφαρμόζονται και αρκετές από τις πρόνοιες των Κατευθυντήριων Γραμμών σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος, όπως για παράδειγμα οι πρόνοιες 10.2.3, 10.2.4, 10.2.5 και 10.4.6 μέχρι και 10.4.10.

11.4 Περιοχές Ειδικού Αρχαιολογικού Ενδιαφέροντος

Οι Περιοχές Ειδικού Αρχαιολογικού Ενδιαφέροντος όπως φαίνονται στο Σχέδιο 1 *Χρήση Γης Δήλωσης Πολιτικής Πόλης Χρυσοχούς*, αποτελούν τον πυρήνα της αρχαίας πόλης με συγκέντρωση Αρχαίων Μνημείων και σ' αυτές ήδη βρίσκονται σε εξέλιξη ανασκαφές. Στις περιοχές αυτές το Τμήμα Αρχαιοτήτων προωθεί τη διαδικασία απαλλοτρίωσης τεμαχίων με στόχο την αξιοποίησή τους για αρχαιολογικούς σκοπούς (αρχαιολογικές ανασκαφές και δημιουργία Αρχαιολογικού Πάρκου).

12. ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ

12.1 Βασικές Πρόνοιες

- 12.1.1 Η παροχή νέων δημόσιων διευκολύνσεων στο μέλλον θα πρέπει να περιορίζεται στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης (Οικιστικές, Τουριστικές, Εμπορικές ή άλλες Ζώνες). Σύμφωνα με την παρούσα Δήλωση Πολιτικής, δεν πρέπει να παρέχονται διευκολύνσεις αυτού του τύπου σε περιοχές εκτός των καθορισμένων, εκτός αν οι αρμόδιες υπηρεσίες δημόσιας ωφέλειας έχουν αναλάβει σχετικές δεσμεύσεις.
- 12.1.2 Για την ταχύτερη και πιο αποδοτική εφαρμογή των στόχων της Δήλωσης Πολιτικής Πόλης Χρυσοχούς, θεωρείται αναγκαίο όπως ο σχεδιασμός και προγραμματισμός των δικτύων των υπηρεσιών δημόσιας ωφέλειας γίνεται πάνω σε ενιαία και ολοκληρωμένη βάση (δίκτυα ύδρευσης, παροχής ηλεκτρισμού, τηλεπικοινωνιών, αποχετευτικά συστήματα, κ.ο.κ.).
- 12.1.3 Το Όριο Υδατοπρομήθειας πρέπει να αναπροσαρμοσθεί μετά τη δημοσίευση της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, ώστε να συμπεριλάβει, όλες τις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης. Διαχωρισμοί οικοπέδων με ιδιωτική υδατοπρομήθεια δε θα επιτρέπονται.
- 12.1.4 Περιοχές που βρίσκονται κοντά σε γεωτρήσεις που χρησιμοποιούνται για σκοπούς ύδρευσης θα πρέπει να προστατεύονται από την υφιστάμενη ή/και μελλοντική ανάπτυξη για να αποφευχθεί η ρύπανση τους.
- 12.1.5 Η Πολεοδομική Αρχή πρέπει να λαμβάνει όλα τα αναγκαία μέτρα για την ελαχιστοποίηση των αρνητικών επιπτώσεων που ενδέχεται να έχει η επέκταση ή/και η δημιουργία νέων εγκαταστάσεων και δικτύων των υπηρεσιών δημόσιας ωφέλειας πάνω στο αστικό ή/και το φυσικό περιβάλλον. Ιδιαίτερη προσοχή θα πρέπει να δοθεί στα ακόλουθα:
- (α) Στην υπόγεια εγκατάσταση τηλεφωνικών καλωδίων και δικτύων μεταφοράς και διανομής ηλεκτρισμού, όπου κρίνεται αναγκαίο ενόψει του πρόσθετου κόστους. Η υπογειοποίηση θα εξετάζεται με κάθε δυνατή προσοχή σε περιπτώσεις πεζοδρομήσεων σε ιστορικούς πυρήνες, σε περιπτώσεις δυσμενούς επηρεασμού ευαίσθητων χρήσεων (π.χ. για σχολεία, νοσοκομεία κτλ) και της αισθητικής του περιβάλλοντος.
 - (β) Στην κατάλληλη χωροθέτηση, σχεδιασμό και τοπιοτέχνηση των διαφόρων αναπτύξεων που αφορούν τη μεταφορά και διανομή δημόσιων διευκολύνσεων με στόχο τον περιορισμό της οπτικής ρύπανσης του περιβάλλοντος (π.χ. υδατόπυργοι, απόκρυψη

δεξαμενών υδατοπρομήθειας σε κορυφές λόφων, πυλώνες μεταφοράς και υποσταθμοί της ΑΗΚ, κ.ο.κ.).

12.2 Αναπτύξεις της Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου και της Αρχής Τηλεπικοινωνιών Κύπρου

12.2.1 Ανάπτυξη που αφορά εγκατάσταση υποσταθμού της Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου και της Αρχής Τηλεπικοινωνιών Κύπρου θα επιτρέπεται στις περιοχές οι οποίες εξυπηρετούνται από την εγκατάσταση αυτή (κέντρο ζήτησης της υπηρεσίας), ανεξάρτητα από την πολεοδομική ζώνη στην οποία εμπίπτει το υπό ανάπτυξη τεμάχιο. Νοείται ότι η χωροθέτηση εντός Οικιστικής Ζώνης θα γίνεται μόνο στις περιπτώσεις που αυτή δεν είναι αντικειμενικά δυνατή σε Βιομηχανική/Βιοτεχνική Ζώνη, σε παρακείμενο Άξονα Δραστηριότητας ή άλλη περιοχή εμπορικής ανάπτυξης.

12.2.2 Η ανάπτυξη θα επιτρέπεται εφόσον ισχύουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Σε περίπτωση που η ανάπτυξη χωροθετείται σε Οικιστική Ζώνη, ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το 70% του καθοριζόμενου για την πολεοδομική ζώνη στην οποία εμπίπτει το τεμάχιο.
- (β) Η προτεινόμενη ανάπτυξη θα απέχει τουλάχιστον 6,00μ. από τα όρια του τεμαχίου.
- (γ) Θα δημιουργείται πυκνή περιμετρική δενδροφύτευση για διασφάλιση των ανέσεων των παρακείμενων περιοχών.
- (δ) Η οικοδομή θα είναι ψηλής αρχιτεκτονικής στάθμης.

12.2.3 Σε όλες τις περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή, σε συνεννόηση με την Αρχή η οποία υποβάλλει την αίτηση για ανάπτυξη, θα επιδιώκει την καλύτερη δυνατή ένταξη του υποσταθμού στο δομημένο ή φυσικό περιβάλλον. Προς επίτευξη του στόχου αυτού, υποσταθμός που ανεγείρεται εντός καθορισμένης Οικιστικής, Εμπορικής ή άλλης Ζώνης ανάλογης ευαισθησίας, πρέπει να είναι κλειστού τύπου να μην επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις των περιοίκων ή το περιβάλλον. Υποσταθμοί κλειστού τύπου θα ανεγείρονται και σε περιοχές εκτός Περιοχών Ανάπτυξης, οι οποίες γεινιάζουν με τις ανωτέρω Ζώνες. Νοείται ότι τέτοια ανάπτυξη δεν επιτρέπεται σε Ζώνη Προστασίας ή περιοχή Αρχαίου Μνημείου εκτός και αν δεν υπάρχει άλλη εναλλακτική επιλογή.

12.2.4 Σε περίπτωση που προκύπτει θέμα ύψους μεγαλύτερου από το καθοριζόμενο στην πολεοδομική ζώνη στην οποία εμπίπτει η υπό

ανάπτυξη ιδιοκτησία, αυτό θεωρείται ότι μπορεί να γίνει αποδεκτό με βάση την υποπαράγραφο 5.4 (στ) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής.

12.2.5 Πριν την υποβολή αίτησης, θα δημοσιεύεται γνωστοποίηση στον καθημερινό τύπο και θα αναρτάται σχετική γνωστοποίηση σε περίοπτο και εμφανές σημείο του χώρου της ανάπτυξης, ούτως ώστε να είναι δυνατή η ορθή πληροφόρηση του κοινού και των περιοίκων.

12.2.6 Σε περίπτωση χορήγησης πολεοδομικής άδειας για ανάπτυξη της Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου και της Αρχής Τηλεπικοινωνιών Κύπρου, θα επιβάλλονται ανάλογα με την κλίμακα της ανάπτυξης, αντισταθμιστικά μέτρα, που είναι δυνατό να περιλαμβάνουν έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), τοπιοτέχνηση των δημόσιων χώρων πρασίνου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου εξοπλισμού για τη δημιουργία οργανωμένων πάρκων/παιδικής χαράς), κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης, και άλλα έργα βασικής αστικής υποδομής.

13. ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΚΤΟΣ ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ

13.1 Χωροθετική Πολιτική

- 13.1.1 Εκτός Περιοχών Ανάπτυξης θα επιτρέπονται μόνο γεωργικές χρήσεις ή χρήσεις κατάλληλες για την ύπαιθρο (π.χ. γεωργία, κτηνοτροφία και δασοπονία), εκτός στις περιπτώσεις που αναφέρονται στο παρόν Κεφάλαιο ή σε άλλα Κεφάλαια όπου υπάρχει σχετική πρόνοια.
- 13.1.2 Για σκοπούς διασφάλισης του φυσικού περιβάλλοντος και της μελλοντικής ορθολογιστικής ανάπτυξης των γεωργικών και άλλων περιοχών της υπαίθρου, η οικιστική ανάπτυξη εκτός Περιοχών Ανάπτυξης απαγορεύεται, εκτός στις περιπτώσεις που περιγράφονται στη σχετική πολιτική για την ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας. Κατ' εξαίρεση και σύμφωνα με τις πρόνοιες της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, εκτός Περιοχών Ανάπτυξης δυνατό να επιτρέπονται και κάποιες άλλες μεμονωμένες αναπτύξεις (πρατήρια πετρελαιοειδών, αναπτύξεις παραγωγής έτοιμου σκυροδέματος, πολιτιστικές διευκολύνσεις και σφαγεία, πτηνοσφαγεία, εκκολαπτήρια και ειδικές μονάδες αναπαραγωγής πουλερικών).
- 13.1.3 Πέραν της γεωργίας, της κτηνοτροφίας και κάποιων μεμονωμένων αναπτύξεων που περιγράφονται στην πιο πάνω παράγραφο, εκτός Περιοχών Ανάπτυξης (στις περιοχές που ορίζονται στην παράγραφο 13.2.1), μπορεί να επιτραπεί ένα ευρύ φάσμα εξειδικευμένων αναπτύξεων, που απαιτούν κατά κανόνα μεγάλη έκταση γης.

13.2 Ειδικές Πρόνοιες για Εξειδικευμένες Αναπτύξεις εκτός Περιοχών Ανάπτυξης

- 13.2.1 **Περιοχές Εξειδικευμένων Αναπτύξεων:** Οι περιοχές που προνοούνται στην παρούσα Δήλωση Πολιτικής για χωροθέτηση εξειδικευμένων αναπτύξεων είναι εκείνες της Ζώνης Γα4 υπαίθρου (εξαίρεση αποτελεί η Περιοχή Κοινοτικών Αθλητικών Διευκολύνσεων για την οποία ισχύουν οι πρόνοιες της παραγράφου 8.1.1) και πληρούν τις πιο κάτω προϋποθέσεις:
- (α) Βρίσκονται σε κατάλληλα σημεία της Πόλης Χρυσοχούς (παραλιακά ή στην ενδοχώρα), και σε περιοχές που βασικά δεν αρδεύονται ή αποτελούν καλή γεωργική γη.

- (β) Εξυπηρετούνται από το εθνικό οδικό δίκτυο ή από δρόμους πρωταρχικής σημασίας ή άλλους βασικούς δρόμους.
- (γ) Δεν υπάρχει αριθμός άλλων δεσμεύσεων στην περιοχή, γεγονός που προσφέρει τη δυνατότητα ενοποίησης τεμαχίων για διασφάλιση της απαιτούμενης έκτασης γης.
- (δ) Προσφέρουν το κατάλληλο περιβάλλον και δεσπόζουν της ευρύτερης περιοχής.

13.2.2 Κατηγορίες Εξειδικευμένων Αναπτύξεων: Εξειδικευμένες αναπτύξεις που δυνατό να επιτραπούν εκτός Περιοχών Ανάπτυξης είναι σε γενικές γραμμές οι ακόλουθες:

- (α) Ολοκληρωμένα Τουριστικά Συγκροτήματα – Mixed Use Destination Resorts.
- (β) Ιδιωτικά Σχολεία Στοιχειώδους και Μέσης Εκπαίδευσης
- (γ) Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης (Πανεπιστήμια, Κολλέγια και άλλες εξειδικευμένες σχολές)
- (δ) Συγκροτήματα Εκπαιδευτηρίων τουλάχιστο δύο βαθμίδων.
- (ε) Εξειδικευμένα Ιατρικά και Διαγνωστικά Κέντρα, Κέντρα Ιατρικής Έρευνας και Ειδικό Τύπο Κλινικών (ψυχικής αποκατάστασης, αποτοξίνωσης κλπ.).
- (στ) Μεγάλης Κλίμακας Διευκολύνσεις Άθλησης.
- (ζ) Θεματικά Πάρκα.
- (η) Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού / Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα.
- (θ) Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας ανοικτού τύπου (γήπεδα γκολφ, aqua lands, luna parks, κέντρα ιππασίας, κ.ο.κ.).
- (ι) Αίθουσες Δεξιώσεων.
- (ια) Κέντρα Έρευνας και Ανάπτυξης (Research and Development) και Αναπτύξεις Υψηλής Τεχνολογίας.
- (ιβ) Τηλεοπτικοί και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί.

13.2.3 Βασικές Παράμετροι: Για κάθε κατηγορία ανάπτυξης που χρήζει παραπέρα ανάλυσης καθορίζονται τα ακόλουθα ελάχιστα μεγέθη τεμαχίου, καθώς και άλλες παράμετροι που αφορούν τους ανώτατους επιτρεπόμενους συντελεστές ανάπτυξης, τον αριθμό χώρων στάθμευσης, και τις αποστάσεις από τα σύνορα. Στις πιο κάτω περιπτώσεις θα απαιτείται η παραχώρηση και τοπιοτέχνηση δημοσίου χώρου πρασίνου ποσοστού 20% του καθαρού εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας (δεν θα ισχύει η πρόνοια 3.3(θ) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής).

(α) Εκπαιδευτικά Ιδρύματα Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης

- (i) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου να είναι της τάξης των 50.000τ.μ.
- (ii) Ο συντελεστής δόμησης να μην υπερβαίνει το 0,20:1, το ποσοστό κάλυψης το 0,15:1 και ο αριθμός ορόφων τους δύο.
- (iii) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10 μέτρα από τα σύνορα.
- (iv) Θα απαιτείται 1 χώρος στάθμευσης για κάθε μέλος του προσωπικού και 1 χώρος στάθμευσης για κάθε δύο φοιτητές.
- (v) Η ανάπτυξη θα περιλαμβάνει ανοικτούς χώρους πρασίνου, τις αναγκαίες σε σχέση με το παρεχόμενο πρόγραμμα σπουδών εγκαταστάσεις, διευκολύνσεις εστίασης και αναψυχής σπουδαστών, κλειστό γυμναστήριο, νηπιαγωγείο, κέντρο υγείας, καθώς και χώρους για εκπαιδευτικές και κοινωνικές εκδηλώσεις του Ιδρύματος.
- (vi) Η ανέγερση του εκπαιδευτικού ιδρύματος μπορεί να συνοδεύεται από υποστηρικτικές χρήσεις συμπεριλαμβανομένων βιβλιοπωλείου, φαρμακείου, περιπτέρου, μικρού καταστήματος ειδών καθημερινής εξυπηρέτησης, καφεστιατορίου, κ.λ.π. Το εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 5% του συνολικού εμβαδού του ιδρύματος, ή τα 500 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο. Είναι επίσης δυνατή η συμπερίληψη μικρού αριθμού κατοικιών για τις ανάγκες του ακαδημαϊκού προσωπικού και των επισκεπτών. Το εμβαδόν των κατοικιών δεν θα υπερβαίνει το 10% του συνολικού εμβαδού του ιδρύματος, ή τα 1.000 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο.

- (vii) Το έργο μπορεί να περιλαμβάνει τη δημιουργία διαφόρων τύπων φοιτητικών εστιών σε άμεση και λειτουργική σχέση με το εκπαιδευτήριο, για ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών των φοιτητών (στέγαση για μέχρι το 30% του συνολικού αριθμού των φοιτητών).

(β) Συγκροτήματα Εκπαιδευτηρίων στα οποία να συμπεριλαμβάνονται τουλάχιστον δύο βαθμίδες

- (i) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου να είναι το άθροισμα του ελάχιστου απαιτούμενου χώρου για τις διάφορες βαθμίδες όπως καθορίζεται στους σχετικούς Πίνακες του Παραρτήματος Γ, αλλά όχι μικρότερο των 40.000 τ.μ.
- (ii) Ο συντελεστής δόμησης να μην υπερβαίνει το 0,20:1, το ποσοστό κάλυψης το 0,15:1 και ο αριθμός ορόφων τους δύο.
- (iii) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10 μέτρα από τα σύνορα.
- (iv) Θα απαιτείται αυξημένος αριθμός χώρων στάθμευσης κατά 20% από τον αριθμό που προκύπτει με βάση τα πρότυπα που καθορίζονται στο Παράρτημα Β.

(γ) Εξειδικευμένα Ιατρικά και Διαγνωστικά Κέντρα, Κέντρα Ιατρικής Έρευνας και Ειδικό Τύπο Κλινικών

- (i) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου να είναι της τάξης των 15.000τ.μ.
- (ii) Ο συντελεστής δόμησης να μην υπερβαίνει το 0,25:1, το ποσοστό κάλυψης το 0,20:1 και ο αριθμός ορόφων τους δύο.
- (iii) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10 μέτρα από τα σύνορα.
- (iv) Θα απαιτείται αυξημένος αριθμός χώρων στάθμευσης κατά 20% από τον αριθμό που προκύπτει με βάση τα πρότυπα που καθορίζονται στο Παράρτημα Β.
- (v) Το έργο θα μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις συμπεριλαμβανομένων φαρμακείου, περιπτέρου, ανθοπωλείου, καφενείου, κ.ο.κ. Στον ίδιο χώρο είναι δυνατόν να επιτραπούν μέχρι δύο κατοικίες για το

διανυκτερεύον προσωπικό. Το εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 15% του συνολικού εμβαδού του έργου, ή τα 750 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο.

(δ) Θεματικά Πάρκα

- (i) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου να είναι της τάξης των 50.000τ.μ.
- (ii) Ο συντελεστής δόμησης να μην υπερβαίνει το 0,15:1, το ποσοστό κάλυψης το 0,10:1 και ο αριθμός ορόφων τους δύο.
- (iii) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 30 μέτρα από τα σύνορα.
- (iv) Θα απαιτούνται τουλάχιστον 500 χώροι και 1 επιπλέον χώρος για κάθε 100 τ.μ. πέραν των 50.000 τ.μ. γηπέδου.
- (v) Το έργο θα μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις συμπεριλαμβανομένων καταστήματος αθλητικών ειδών, περιπτέρου, μικρού ιατρείου, καταστήματος ειδών υγιεινής διατροφής, κ.ο.κ. Είναι επίσης δυνατή η συμπερίληψη μέχρι δύο κατοικιών για τις ανάγκες του προσωπικού. Το εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 15% του συνολικού εμβαδού του έργου, ή τα 500 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο.

(ε) Μεγάλης Κλίμακας Διευκολύνσεις Άθλησης, Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα και Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής/Ψυχαγωγίας ανοικτού τύπου

- (i) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου να είναι της τάξης των 15.000τ.μ.
- (ii) Ο συντελεστής δόμησης να μην υπερβαίνει το 0,10:1, το ποσοστό κάλυψης το 0,10:1 και αριθμός ορόφων τους δύο.
- (iii) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 20 μέτρα από τα σύνορα. Σε περίπτωση κατασκευής γηπέδων ποδοσφαίρου, μίνι γηπέδων ποδοσφαίρου, και παρόμοιων εγκαταστάσεων, η ελάχιστη απόσταση από τα σύνορα αυξάνεται στα 30 μέτρα.

- (iv) Θα απαιτούνται τουλάχιστον 150 χώροι στάθμευσης και 1 επιπλέον χώρος για κάθε 100 τ.μ. πέραν των 15.000 τ.μ. γηπέδου.
- (v) Το έργο θα μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις συμπεριλαμβανομένων καταστήματος αθλητικών ειδών, περιπτέρου, μικρού ιατρείου, καταστήματος ειδών υγιεινής διατροφής, κ.ο.κ. Είναι επίσης δυνατή η συμπερίληψη μίας κατοικίας για τις ανάγκες του προσωπικού. Το εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 15% του συνολικού εμβαδού του έργου, ή τα 500 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο.

(στ) Κέντρα Έρευνας και Ανάπτυξης (Research and Development) και Αναπτύξεις Υψηλής Τεχνολογίας

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει τους τομείς των τηλεπικοινωνιών, της μικροηλεκτρικής, των ευφυών συστημάτων αυτόματου ελέγχου, των ηλεκτρονικών υπολογιστών, της βιοιατρικής τεχνολογίας, της ρομποτικής, των δικτύων και της τεχνολογικής ανάπτυξης και συντήρησης λογισμικού.

- (i) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου να είναι της τάξης των 10.000τ.μ.
- (ii) Ο συντελεστής δόμησης να μην υπερβαίνει το 0,20:1, το ποσοστό κάλυψης το 0,15:1 και ο αριθμός ορόφων τους δύο.
- (iii) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 10 μέτρα από τα σύνορα.
- (iv) Θα απαιτείται 1 χώρος στάθμευσης για κάθε 20τ.μ. κύριων χώρων και 1 χώρος στάθμευσης για κάθε 65τ.μ. βοηθητικών χώρων.
- (v) Το έργο θα μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις συμπεριλαμβανομένων καφεστιατορίου, περιπτέρου, μικρού ιατρείου, κ.ο.κ. Είναι επίσης δυνατή η συμπερίληψη μίας κατοικίας για τις ανάγκες του προσωπικού. Το εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 10% του συνολικού εμβαδού του έργου, ή τα 500 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο.

(ζ) Τοπικοί Τηλεοπτικοί ή/και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί

- (i) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου να είναι της τάξης των 10.000τ.μ.
- (ii) Ο συντελεστής δόμησης να μην υπερβαίνει το 0,20:1, το ποσοστό κάλυψης το 0,15:1 και ο αριθμός ορόφων τους δύο.
- (iii) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 20 μέτρα από τα σύνορα.
- (iv) Θα απαιτείται 1 χώρος στάθμευσης για κάθε 20τ.μ. του συνολικού εμβαδού της ανάπτυξης.
- (v) Για κεραίες και άλλες συναφείς εγκαταστάσεις το ύψος και η απόσταση από τα σύνορα θα καθορίζεται από την Πολεοδομική Αρχή.
- (vi) Η ανάπτυξη μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις συμπεριλαμβανομένων καφεστιατορίου, περιπτέρου, καθώς επίσης και μίας κατοικίας, αν απαιτείται, για τον φύλακα. Το εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 5% του συνολικού εμβαδού του έργου, ή τα 250 τ.μ., οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο.

13.2.4 Βασικές Προυποθέσεις: για τις πιο πάνω αναπτύξεις είναι οι ακόλουθες:

- (α) Η ένταξη της ανάπτυξης σε άνετους και κατάλληλα τοπιοτεχνημένους χώρους υψηλής ποιότητας και σχεδιασμού που θα συμβάλουν στην αναβάθμιση της ποιότητας του περιβάλλοντος.
- (β) Η πολύ υψηλή αισθητική στάθμη των προτεινόμενων οικοδομών και κατασκευών και η ορθή ένταξη στην περιβάλλουσα περιοχή για ουσιαστική συμβολή στην αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος.
- (γ) Η δυνατότητα εύκολης και ασφαλούς προσπέλασης και η δημιουργία ικανοποιητικού αριθμού χώρων στάθμευσης.
- (δ) Η λειτουργία της ανάπτυξης κάτω από ενιαία ιδιοκτησία και διαχείριση.

- 13.2.5 Η χωροθέτηση ορισμένων εξειδικευμένων αναπτύξεων επιτρέπεται και σε άλλες καθορισμένες περιοχές με βάση τη σχετική πολιτική στο αντίστοιχο Κεφάλαιο.
- 13.2.6 **Άλλες Πρόνοιες:** Η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί ανάλογα με το είδος και την κλίμακα της ανάπτυξης, την επιβολή αντισταθμιστικών μέτρων, που είναι δυνατό να περιλαμβάνουν έργα κατασκευής και συμπλήρωσης/ αναβάθμισης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), περιβαλλοντικά έργα, εμπλουτισμό των παρεχόμενων διευκολύνσεων προς όφελος της κοινότητας, κ.λ.π.
- 13.2.7 Οι *Ειδικές Πρόνοιες για Εξειδικευμένες Αναπτύξεις εκτός Περιοχών Ανάπτυξης* αποτελούν Πολιτική Στρατηγικής Σημασίας της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής.

14. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

14.1 Το Φυσικό Περιβάλλον

Σημαντικά στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος (π.χ. τοπογραφικά ή γεωμορφολογικά στοιχεία, περιοχές με ιδιάζοντα οικοσυστήματα κ.ο.κ.) θα προστατεύονται από μελλοντική ανάπτυξη και θα διαφυλάσσονται προς όφελος της ευημερίας του πληθυσμού της περιοχής Πόλης Χρυσοχούς. Σε περιπτώσεις έργων, τα οποία θεωρούνται απαραίτητα για την ορθολογική λειτουργία των Περιοχών Ανάπτυξης, θα λαμβάνονται όλα τα αναγκαία μέτρα για τον περιορισμό των επιπτώσεων πάνω στο φυσικό περιβάλλον. Στα μέτρα αυτά είναι δυνατό να περιλαμβάνονται και πρόνοιες για την αντικατάσταση, στο βαθμό που είναι δυνατό, όσων στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος επηρεάζονται αναπόφευκτα, όπου κάτι τέτοιο είναι εφικτό.

14.2 Ελεύθεροι Χώροι Πρασίνου

Στη Δήλωση Πολιτικής Πόλης Χρυσοχούς προνοείται η δημιουργία ενός συστήματος ελεύθερων χώρων πρασίνου διαφόρων κλιμάκων και τύπων που θα εξυπηρετεί τις Περιοχές Ανάπτυξης (Αστικό πάρκο, Τοπικά πάρκα, Γραμμικό Πάρκο Ποταμού, κοίτες χειμάρρων/αργακιών, παραλιακοί ελεύθεροι χώροι και δημόσια πλαζ) , θα προσφέρει ποικιλία ευκαιριών για ψυχαγωγία και αναψυχή και θα συμβάλλει στην αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος μέσα στην περιοχή που καλύπτει. Το σύστημα αυτό, πέραν της οργάνωσης και των διευκολύνσεων που θα προσφέρει, στοχεύει στην επίτευξη ισορροπίας ανάμεσα σε δομημένες και μη αστικές επιφάνειες και στη βελτίωση του μικροκλίματος της περιοχής Πόλης Χρυσοχούς.

14.3 Προστασία Σημαντικών Τοπογραφικών Ιδιομορφιών

14.3.1 Σημαντικές τοπογραφικές ιδιομορφίες, απότομες υψομετρικές αλλαγές, κοίτες χειμάρρων ή αργακιών, λοφογραμμές κλπ. που υπάρχουν στην περιοχή της Πόλης Χρυσοχούς θα προστατεύονται με την εξασφάλιση δημόσιων χώρων πρασίνου κοντά σε αυτές.

14.3.2 Στις ανωτέρω περιπτώσεις, όπως και σε άλλες περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλλει κατάλληλους όρους κατά την έκδοση Πολεοδομικής Άδειας (π.χ. μεγαλύτερες αποστάσεις από τα όρια τεμαχίων, χωροθέτηση του δημόσιου πρασίνου στις ευαίσθητες περιοχές), ώστε να διαφυλάσσεται η ποιότητα του περιβάλλοντος και οι τοπογραφικές ιδιομορφίες, η συνέχεια των δίοδων απορροής των ομβρίων, κ.ο.κ. Σε περιοχές με έντονα τοπογραφικά

χαρακτηριστικά, αυτά θα λαμβάνονται υπόψη από την Πολεοδομική Αρχή με βάση σχέδια υψομέτρων του υπό ανάπτυξη τεμαχίου που θα υποβάλλονται από τον αιτητή.

- 14.3.3 Επιπλέον σε κατάλληλες περιπτώσεις και όπου είναι αναγκαίο για διασφάλιση τοπογραφικών ή άλλων φυσικών ιδιομορφιών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί μεγαλύτερο ποσοστό της προς ανάπτυξη ιδιοκτησίας για σκοπούς δημιουργίας δημόσιου χώρου πρασίνου.

14.4 Παραλιακή Ζώνη Οικολογικής Προστασίας

Παραλιακό τμήμα της περιοχής της Πόλης Χρυσοχούς (από την τοποθεσία “Κουζούθκια” μέχρι το ανατολικό όριο της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής), αποτελεί ένα από τους κύριους αναπαραγωγικούς βιότοπους της θαλάσσιας χελώνας *Caretta Caretta*. Στην περιοχή αυτή, πέραν της εφαρμογής των προνοιών της παραγράφου 4.2.2(ε), η Πολεοδομική Αρχή κατά τη χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας και αφού προηγουμένως διαβουλευθεί με την Υπηρεσία Περιβάλλοντος, θα απαιτεί όπως:

- (α) μη εκτελούνται επεμβάσεις ή οποιαδήποτε έργα εντός της παραλιακής ζώνης οικολογικής προστασίας τα οποία λόγω φύσης ή μεγέθους ή για άλλους λόγους ενδέχεται να διαφοροποιήσουν τη χρήση ή να επηρεάσουν αρνητικά το τοπίο ή την πανίδα ή τη χλωρίδα της ακτής (η παραλιακή ζώνη οικολογικής σημασίας καθορίζεται στο Σχέδιο 1 Χρήση Γης Δήλωσης Πολιτικής Πόλης Χρυσοχούς και στα λεπτομερή κτηματολογικά / χωρομετρικά σχέδια των Πολεοδομικών Ζωνών),
- (β) μη εκτελούνται οποιαδήποτε έργα ακτοπροστασίας επί του παραλιακού μετώπου (μαρίνες, κάθετοι κυματοθραύστες, θωρακίσεις κλπ.),
- (γ) μη επιτρέπεται η τοποθέτηση ομπρέλων και κρεβατακιών επί της παραλίας,
- (δ) τηρούνται ειδικοί όροι σε σχέση με τον φωτισμό των οικοδομών, κήπων, δρόμων καθώς και τη φύτευση δενδροστοιχιών ελαχιστοποιώντας τις οποιεσδήποτε αρνητικές επιπτώσεις στο οικοσύστημα, και
- (ε) η τοπιοτέχνηση της ανάπτυξης και οποιαδήποτε νέα φύτευση σέβονται το οικολογικά ευαίσθητο περιβάλλον της περιοχής, συντηρώντας ως επί το πλείστον στοιχεία της φυσικής χλωρίδας.

Οι πιο πάνω ρυθμίσεις θα εφαρμόζονται κατά ακόμα πιο αυστηρό τρόπο στην παραλιακή περιοχή που εμπίπτει στη ζώνη προστασίας της παραλίας.

14.5 Αναπτύξεις στην Κοιλάδα του Ποταμού της Χρυσοχούς

Επιπρόσθετα προς τις πρόνοιες των Κατευθυντήριων Γραμμών σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος κάθε επιτρεπόμενη ανάπτυξη στην κοιλάδα του Ποταμού της Χρυσοχούς (περιοχές Πολεοδομικής Ζώνης Γα2 που βρίσκονται βόρεια του Νότιου Παρακαμπτήριου) πρέπει να σέβεται το περιβάλλον και να μην διασπά με οποιονδήποτε τρόπο τη φυσική ενότητα του χώρου. Για το λόγο αυτό, η Πολεοδομική Αρχή, κατά τη χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας, θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη τη μορφή των οικοδομών / κατασκευών σε άμεσο συσχετισμό με τον περιβάλλοντα χώρο, με βάση τις ακόλουθες αρχές:

- (α) **Ύψος οικοδομών:** Οι οικοδομές στην κοιλάδα θα είναι ισόγειες με ανώτατο ύψος 5,00 μέτρα, ανεξάρτητα από την γενικότερη πρόνοια της Ζώνης Γα2 που επιτρέπει διώροφα.
- (β) **Μορφολογία οικοδομών:** Οι οικοδομές θα είναι ισόγειες με επίπεδες στέγες με κρόδωμα, και οι όγκοι τους θα είναι απλοί με ολοκληρωμένα και σαφή σχήματα.
- (γ) **Τοπιοτέχνηση και περίφραξη τεμαχίου:** Η τοπιοτέχνηση του τεμαχίου θα αποτελεί συνέχεια της περιβάλλουσας βλάστησης, αποφεύγοντας τη χρήση σκληρών επιφανειών. Η περίφραξη του τεμαχίου θα είναι διακριτική και δεν θα προκαλεί τον οπτικό κατατεμαχισμό του χώρου.
- (δ) **Δρόμοι:** Η όδευση και κατασκευή των δρόμων θα γίνεται με σεβασμό στην ποιότητα και τα χαρακτηριστικά του φυσικού περιβάλλοντος.

14.6 Εξειδικευμένες Κατευθυντήριες Οδηγίες για το Χαρακτήρα Οικοδομών

- 14.6.1 Στην παρούσα Δήλωση Πολιτικής εξειδικεύονται περισσότερο κάποιες από τις πρόνοιες των Κατευθυντήριων Γραμμών σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος αναφορικά με το χαρακτήρα των οικοδομών εντός της περιοχής Πόλης Χρυσοχούς, έχοντας ως στόχο την καλύτερη δυνατή ένταξη της ανάπτυξης στο άμεσο και ευρύτερο φυσικό ή δομημένο περιβάλλον.

14.6.2 Για επίτευξη του πιο πάνω στόχου, όταν πρόκειται για αναπτύξεις που δεν βρίσκονται σε Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να εφαρμόζει τα ακόλουθα με δικαιολογημένη διακριτική ελαστικότητα ανάλογα με τον κυρίαρχο χαρακτήρα και περιβάλλον της περιοχής και ανάλογα με το μέγεθος και το είδος της ανάπτυξης, νοουμένου ότι διασφαλίζεται ο ισορροπημένος αισθητικός χαρακτήρας της προτεινόμενης οικοδομής:

- (α) **Εξωτερικοί τοίχοι:** Τα υλικά που μπορούν να χρησιμοποιηθούν είτε μόνα τους είτε σε συνδυασμό για τους εξωτερικούς τοίχους είναι: συμπαγής φυσική πέτρα περιοχής, τούβλα, επίχρισμα (με εξαίρεση το σπριτς ή τα ακριλικά). Το ανεπίχριστο σκυρόδεμα είναι, κατ' εξαίρεση, αποδεκτό εφόσον χρησιμοποιηθεί διακριτικά και σε περιορισμένες επιφάνειες.
- (β) **Τοίχοι αντιστήριξης/περιτειχίσματα:** Οι κατασκευές αυτές μπορούν να γίνονται με συμπαγή φυσική πέτρα ή επιχρισμένες επιφάνειες (με εξαίρεση το σπριτς ή τα ακριλικά) ή ανεπίχριστο λείο σκυρόδεμα μπογιατισμένο. Για περιτειχίσματα μπορεί περιορισμένα να χρησιμοποιηθούν απλά ξύλινα κάγκελα και απλά λεπτά μεταλλικά πλέγματα.
- (γ) **Κάγκελα βεραντών ή μπαλκονιών και στηθαία:** Κάγκελα ξύλινα ή μεταλλικά ή συνδυασμός τους που να συνάδουν σε γενικές γραμμές με το τι χρησιμοποιείται παραδοσιακά στην περιοχή. Κατασκευές στηθαίων από συμπαγές ή διαμπερές επιχρισμένο υλικό ή φυσική πέτρα περιοχής θα γίνονται αποδεκτά εφόσον κρίνονται απαραίτητα λόγω λειτουργικής αναγκαιότητας. Οι διαστάσεις και οι αναλογίες τους θα είναι σύμφωνα με αυτές που επικρατούν παραδοσιακά στην περιοχή.
- (δ) **Παράθυρα και εξώθυρες:** Τα παράθυρα και οι εξωτερικές θύρες να γίνονται σε αναλογίες, σχήμα, μορφή και χρώμα που και να εναρμονίζονται με τις παραδοσιακές κατασκευές της περιοχής. Τα εξωτερικά φύλλα (παντζούρια, σανίδες, περσίδες) να συνάδουν με τον κυρίαρχο χαρακτήρα της περιοχής. Τα εσωτερικά φύλλα (τζαμπλίκια) να είναι από σκελετό με διαστάσεις, αναλογίες και χρωματισμούς σύμφωνα με αυτές που χρησιμοποιούνται παραδοσιακά στην περιοχή (στις ιδιαίτερα ευαίσθητες περιοχές απαγορεύεται το καφασωτό μέσα σε διπλό γυαλί ή οι υπερβολικές διακοσμητικές προστατευτικές σχάρες). Προσοχή να δοθεί στην αναλογία μεταξύ «πλήρους» (τοίχου) και «κενού» (πόρτας ή παραθύρου) με σαφή επικράτηση του πλήρους.

- (ε) **Καμάρες, ανώφλια παραθύρων και κορνίζες ανοιγμάτων στεγών/πλακών οροφής:** Όπου χρησιμοποιούνται καμάρες και ανώφλια παραθύρων, θυρών και άλλων ανοιγμάτων θα συνάδουν με τα αντίστοιχα παραδοσιακά στοιχεία του χωριού ή της περιοχής σε σχήμα, αναλογία και συχνότητα επανάληψης. Απαγορεύονται αυστηρά οι καμαρωτές ή άλλων σχημάτων διακοσμήσεις στις κορνίζες και τελειώματα στεγών/πλακών οροφής και η τοποθέτηση κεραμιδιών στα κροδώματα και ανώφλια παραθύρων.

ΜΕΡΟΣ Γ: ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

1. Βασικές Αρχές που Διέπουν την Ανάπτυξη

Ανάπτυξη θα επιτρέπεται εφόσον:

- (α) Ικανοποιεί τις πρόνοιες της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής και τις λοιπές σχετικές πρόνοιες του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.
- (β) Εκτελείται σε τεμάχιο διαμέσου του οποίου έχουν διασφαλισθεί οι απαραίτητες συνθήκες ανάπτυξης της περιοχής στην οποία αυτό ευρίσκεται (το απαραίτητο οδικό δίκτυο, χώροι πρασίνου και άλλοι αναγκαίοι χώροι). Για τη διασφάλιση των συνθηκών αυτών, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την οικοπεδοποίηση του τεμαχίου πριν από τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για την περαιτέρω ανάπτυξη του.

Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή δύναται να μην απαιτεί την ανωτέρω οικοπεδοποίηση του προς ανάπτυξη τεμαχίου όταν οι ανωτέρω συνθήκες έχουν ήδη διασφαλισθεί ή όταν στην αίτηση που υποβάλλεται για χορήγηση πολεοδομικής άδειας προνοούνται τα στοιχεία που θεωρούνται αναγκαία για τη διασφάλιση των συνθηκών ανάπτυξης της περιοχής ή όπου οι πολεοδομικές παράμετροι σύμφωνα με τις πρόνοιες της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής δεν το απαιτούν ή σε ειδικές περιπτώσεις όπου υπάρχει εξ' αντικειμένου δυσκολία.

- (γ) Διαθέτει κατάλληλη, ικανοποιητική (*), άνετη και ασφαλή δημόσια (όπου απαιτείται) προσπέλαση.
- (δ) Διαθέτει, όπου απαιτείται από την κατηγορία, την κλίμακα και την ένταση της ανάπτυξης, επαρκή, κατάλληλη και συνεχή δημόσια υδατοπρομήθεια.

Νοείται ότι στις περιπτώσεις που η ανάπτυξη επιτρέπεται από την αντίστοιχη πολιτική της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, η Πολεοδομική Αρχή αφού εξετάσει τα ειδικά περιστατικά κάθε υπόθεσης, μπορεί να μην απαιτήσει την εφαρμογή της πρόνοιας για δημόσια υδατοπρομήθεια,

(*) Διευκρινίζεται ότι ο όρος "ικανοποιητική" προσπέλαση ερμηνεύεται με βάση τη σχετική Εντολή του Υπουργού.

Εφόσον ικανοποιηθεί ότι διατίθεται επαρκής, κατάλληλη και συνεχής υδατοπρομήθεια.

Νοείται επίσης ότι η Πολεοδομική Αρχή, αφού εξετάσει τα ειδικά περιστατικά κάθε υπόθεσης, μπορεί να μην απαιτήσει την εφαρμογή της πρόνοιας για συνεχή υδατοπρομήθεια, όπου η φύση της ανάπτυξης δικαιολογεί τέτοια εξαίρεση (π.χ. μικρής κλίμακας αγροτικές αποθήκες, αποθήκες σε Βιομηχανικές Ζώνες, λατομεία, κτηνοτροφικά υποστατικά, μικρά ξωκκλήσια και αναπτύξεις παρόμοιου τύπου και κλίμακας).

- (ε) Δεν επηρεάζει τις ανέσεις παρακείμενων περιοχών και χρήσεων, σύμφωνα με τον ορισμό "επηρεασμός ανέσεων περιοχής" (Παράρτημα Α).
- (στ) Δεν επηρεάζει δυσμενώς τους φυσικούς πόρους της περιοχής και εν γένει το περιβάλλον.
- (ζ) Δεν επηρεάζει δυσμενώς τη δημόσια υγεία.
- (η) Στο υπό ανάπτυξη τεμάχιο δεν υπάρχουν άλλες αναπτύξεις μη εξουσιοδοτημένες με αναγκαία άδεια που επηρεάζουν αρνητικά τις ανέσεις της περιοχής ή/και συγκρούονται με τις πρόνοιες της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής.

Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή, αφού εξετάσει τα ειδικά περιστατικά κάθε υπόθεσης, μπορεί να μην εφαρμόζει την πρόνοια αυτή σε περιπτώσεις αναπτύξεων που εκτελούνται σε συνιδιόκτητο τεμάχιο.

- (θ) Δεν συντρέχουν άλλοι ουσιώδεις παράγοντες για τους οποίους η ανάπτυξη δεν θα έπρεπε να πραγματοποιηθεί.

2. Κύρια και Βοηθητική Χρήση

Οι πρόνοιες που περιγράφονται στην παρούσα Δήλωση Πολιτικής, για κάθε κατηγορία ανάπτυξης ξεχωριστά, αφορούν την κύρια χρήση. Άλλες χρήσεις, βοηθητικές προς την κύρια, μπορούν να επιτρέπονται, νοουμένου, μεταξύ άλλων, ότι:

- (α) Το συνολικό εμβαδόν της βοηθητικής χρήσης (συμπεριλαμβανομένης και αυτής που βρίσκεται σε υπόγειο ή και μεσοπάτωμα) δεν θα υπερβαίνει, σε καμιά περίπτωση το εμβαδόν της κύριας χρήσης.

Ανεξάρτητα από τους περιορισμούς της υποπαραγράφου 2(α) πιο πάνω, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί μείωση του εμβαδού της βοηθητικής χρήσης, όταν κρίνει ότι αυτό είναι υπερβολικό και δυσανάλογο για σκοπούς εξυπηρέτησης της κύριας χρήσης.

Νοείται ότι για τους σκοπούς της παρούσας παραγράφου ο στεγασμένος χώρος στάθμευσης δεν συνυπολογίζεται ως βοηθητικός χώρος.

- (β) Η βοηθητική χρήση θα αποτελεί λειτουργικά και με κάθε άλλο τρόπο αναπόσπαστο μέρος της κύριας χρήσης και θεωρείται αναγκαία για την εξυπηρέτηση της ή για την ένταξη της οικοδομής στη μορφολογία του εδάφους και στον περιβάλλοντα χώρο.
- (γ) Η Πολεοδομική Αρχή θα είναι ικανοποιημένη ότι δεν προκύπτει "επηρεασμός των ανέσεων" της περιοχής.

3. Μέτρα Ρύθμισης της Ανάπτυξης (δρόμοι, χώροι πρασίνου, κατασκευές).

3.1 Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας και προς το σκοπό ρύθμισης της ανάπτυξης ή της χρήσης οποιασδήποτε ακίνητης ιδιοκτησίας, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να απαιτήσει τα ακόλουθα:

- (α) Την παραχώρηση προς το δημόσιο γης από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία για τη διάνοιξη νέων δρόμων, τη διεύρυνση ή/και συνέχιση υφιστάμενων δρόμων, τη δημιουργία δημόσιων πεζοδρομίων, πεζοδρομίων, ποδηλατοδρόμων, χώρων στάθμευσης, πλατείας, κόλπου αναμονής οχημάτων, καθώς και για τη δημιουργία δημόσιας πρόσβασης προς την παραλία, τα κρατικά δάση, την κρατική γη, τους αρχαιολογικούς χώρους, ποταμούς, λίμνες, υδατοφράκτες, πάρκα και γενικά προς δημόσιους χώρους.

Νοείται ότι στις περιπτώσεις διάνοιξης, διεύρυνσης ή συνέχισης δρόμων, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει σε ειδικές περιπτώσεις την παραχώρηση προς το δημόσιο γης από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία για τη δημιουργία πρανών επίχωσης ή/και εκσκαφής, ώστε να αποφεύγεται η δημιουργία μεγάλων τοίχων αντιστήριξης που ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς το φυσικό περιβάλλον, τη φυσιογνωμία, το χαρακτήρα και τις ανέσεις της περιοχής.

- (β) Την παραχώρηση προς το δημόσιο γης από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία για τη δημιουργία προστατευτικών λωρίδων πρασίνου κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας και άλλων κύριων οδικών αρτηριών, για τη διασφάλιση συνθηκών οδικής ασφάλειας, προστασίας από ενδεχόμενη ηχορύπανση και επίσης για τον εμπλουτισμό του πρασίνου.

- (γ) Την παραχώρηση προς το δημόσιο γης από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία για τη διεύρυνση ποταμών, αργακιών και ρυακιών όπου απαιτείται για σκοπούς αποχέτευσης των νερών της βροχής ή και για προστασία των πρηνών και του περιβάλλοντος χώρου.
- (δ) Τη διαμόρφωση ή/και κατασκευή όλων των στοιχείων που αναφέρονται στις υποπαραγράφους 3.1 (α), (β) και (γ) ανωτέρω.
- (ε) Την κατασκευή/διαμόρφωση πεζοδρομίου ή/και ασφαλτοστρώματος σε δημόσιο δρόμο ή/και την κατασκευή διαμόρφωση δημόσιου πεζόδρομου και την κατασκευή γεφυριών ή μικρών γεφυρών, ρείθρων και παρόδιων οχετών.
- (στ) Τη διασφάλιση χώρων για υποσταθμούς της Α.Η.Κ. και Α.ΤΗ.Κ. ή για άλλα έργα υποδομής σε κατάλληλες περιπτώσεις.
- (ζ) Ουσιώδεις βελτιώσεις ή αλλαγές στο δημόσιο οδικό δίκτυο ή για τις απαραίτητες κατασκευές ή ρυθμίσεις σε σχέση με αυτό, σε περιπτώσεις όπου αυτό κρίνεται σκόπιμο για την εύρυθμη λειτουργία της προτιθέμενης ανάπτυξης, ή για την αποκατάσταση ικανοποιητικής προσπέλασης πεζών και οχημάτων.

3.2. Επιπρόσθετα προς τις πρόνοιες της παραγράφου 3.1, κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας θα παραχωρείται από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία προς το δημόσιο γη, η έκταση της οποίας θα είναι ποσοστού 15% του εμβαδού του υπό ανάπτυξη τεμαχίου που προκύπτει μετά από την αφαίρεση δρόμων ή άλλων προσβάσεων που τυχόν επηρεάζουν την ακίνητη ιδιοκτησία, για να χρησιμοποιηθεί ως ανοικτός δημόσιος χώρος (ελεύθερος χώρος πρασίνου, προστασία στοιχείων της φύσης, κ.ο.κ.). Ανάλογα με τον τύπο και την ένταση της ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να απαιτεί την υποβολή σχεδίου για την τοπιοτέχνηση του χώρου που θα παραχωρείται, ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της κάθε περίπτωσης (κατασκευή μικρών πλατειών και πεζοδρόμων, καθιστικών, εξοπλισμός μικρής παιδικής χαράς, δενδροφύτευση/ τοπιοτέχνηση και παρόμοια στοιχεία).

3.3 Επιπρόσθετα προς τις πρόνοιες της παραγράφου 3.2, σε περιπτώσεις διαχωρισμού γης σε οικόπεδα ή/και ενιαίας ανάπτυξης τεμαχίων, κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας θα παραχωρείται από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία προς το δημόσιο γη, η έκταση της οποίας θα είναι:

- (i) ποσοστού 2% του καθαρού εμβαδού του προς ανάπτυξη τεμαχίου γης (η έννοια του καθαρού εμβαδού καθορίζεται στην παράγραφο 3.2), νοουμένου ότι αυτό είναι έκτασης μεταξύ ενός και πέντε εκταρίων (10.000 – 50.000 τ.μ.), και επιπρόσθετα (σε περίπτωση μεγαλύτερου τεμαχίου),

- (ii) ποσοστού 3% του καθαρού εμβαδού του προς ανάπτυξης τεμαχίου γης, που είναι μεγαλύτερο των πέντε εκταρίων (50.000 τ.μ.), για να χρησιμοποιηθεί ως δημόσιος χώρος για κοινοτικό εξοπλισμό (εκκλησία, σχολείο, νηπιαγωγείο, γηροκομείο, πολιτιστικό κέντρο, κοινοτικό γήπεδο, γυμναστήριο, κοινοτική βιβλιοθήκη, κοινοτικό ιατρείο κ.λ.π.).

Παράλληλα, σε περιπτώσεις που ο απαιτούμενος χώρος (σε περίπτωση σχολείου) από το υπό ανάπτυξη τεμάχιο είναι σε ποσοστό γης μεγαλύτερο της καθαρής έκτασης που προκύπτει σύμφωνα με τα (i) και (ii) πιο πάνω, τότε ο απαιτούμενος επιπρόσθετος χώρος θα παραχωρείται για το σχολικό χώρο με αντίστοιχη μείωση του απαιτούμενου εμβαδού ως δημόσιου χώρου πρασίνου.

Νοείται ότι σε περιπτώσεις που μετά από διαβούλευση με την Τοπική Αρχή το υπό ανάπτυξη τεμάχιο δεν επηρεάζεται από καθορισμένο χώρο σχολείου ή από σκοπούμενο έργο κοινοτικής υποδομής, θα είναι δυνατή η εξαγορά του απαιτούμενου ποσοστού γης.

3.4 Η Πολεοδομική Αρχή δύναται, στις περιπτώσεις που αναφέρονται πιο κάτω, να απαιτήσει μερική εφαρμογή ή να μην απαιτήσει εφαρμογή της γενικής πρόνοιας της παραγράφου 3.2:

- (α) Σε οικοπέδα και σε υπό δημιουργία οικοπέδα. Σε περίπτωση που κριθεί αναγκαίο να απαιτηθεί σχετική παραχώρηση, το επιτρεπόμενο δομήσιμο εμβαδό που με βάση τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης αντιστοιχεί στο εμβαδόν του οικοπέδου που παραχωρείται ως δημόσιος χώρος πρασίνου, θα μεταφέρεται στο υπόλοιπο τμήμα του οικοπέδου.
- (β) Σε τεμάχιο ή τεμάχια γης που έχουν εμβαδόν μικρότερο των 2.500 τ.μ.. Νοείται ότι στην περίπτωση τεμαχίου με εγγεγραμμένο εμβαδόν ίσο ή μεγαλύτερο των 2.500 τ.μ., η απαίτηση για παραχώρηση χώρου πρασίνου θα μειώνεται κατά τρόπο ώστε, το τελικό εμβαδόν του τεμαχίου που προκύπτει από την αφαίρεση του οδικού δικτύου, του χώρου πρασίνου και των άλλων δεσμεύσεων, να μην είναι μικρότερο από 2.000 τ.μ.
- (γ) Όταν η ανάπτυξη είναι μικρού μεγέθους ή σημασίας ως ποσοστό της επιτρεπόμενης ανάπτυξης που μπορεί να πραγματοποιηθεί στο τεμάχιο, νοουμένου ότι σε περαιτέρω μελλοντική ανάπτυξη του τεμαχίου θα παραχωρηθεί ο απαιτούμενος δημόσιος χώρος πρασίνου με βάση το εμβαδόν ολόκληρου του τεμαχίου.

- (δ) Όταν υπάρχουν ήδη στο υπό ανάπτυξη τεμάχιο οικοδομές που ανεγέρθηκαν με βάση σχετική άδεια οικοδομής που εκδόθηκε πριν τη δημοσίευση της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής και όπου λαμβανομένου υπόψη του ισχύοντος συντελεστή δόμησης ή ποσοστού κάλυψης για οποιοδήποτε από τα δύο μεγέθη προκύπτει μεγαλύτερη έκταση γης και των ελάχιστων αποστάσεων της οικοδομής από την περίμετρο, παραμένει προς ανάπτυξη τμήμα του τεμαχίου μικρότερο από το καθοριζόμενο στην υποπαραγράφο (β) πιο πάνω.
- (ε) Όταν υπάρχουν ήδη στο υπό ανάπτυξη τεμάχιο οικοδομές που ανεγέρθηκαν με βάση σχετική άδεια οικοδομής πριν την δημοσίευση της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής ή ήταν εγγεγραμμένες στον τίτλο ιδιοκτησίας πριν την πιο πάνω δημοσίευση και υπάρχει η δυνατότητα παραχώρησης δημόσιου χώρου πρασίνου, αυτός θα υπολογίζεται αναλογικά στο αντίστοιχο εμβαδόν του τεμαχίου που παραμένει ελεύθερο για αξιοποίηση με βάση τις πρόνοιες της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής .
- (στ) Σε περίπτωση οικοπεδοποίησης μικρού μέρους γης από μεγαλύτερο τεμάχιο. Στην περίπτωση αυτή κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας θα απαιτείται κατά κανόνα η παραχώρηση δημόσιου χώρου πρασίνου σε ποσοστό που τουλάχιστον αναλογεί πλήρως προς το χώρο ο οποίος αξιοποιείται/ διαχωρίζεται από το υπόλοιπο τεμάχιο. Νοείται ότι σε τέτοια περίπτωση δεν θα ισχύει η πρόνοια της υποπαραγράφου (β) πιο πάνω.
- (ζ) Όταν η αίτηση αφορά μετατροπή, προσθήκη μέχρι της τάξης 10% του εμβαδού της υφιστάμενης οικοδομής ή αλλαγή χρήσης σε υφιστάμενη οικοδομή ή σε ανάπτυξη στην οποία γίνονται τροποποιήσεις ή διαφοροποιήσεις όπως καθορίζεται στην παράγραφο 4.10 πιο κάτω.
- Νοείται ότι σε περίπτωση προσθήκης σε οικοδομή που υφίστατο νόμιμα, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την παραχώρηση δημόσιου χώρου πρασίνου, το μέγεθος του οποίου θα υπολογίζεται αφαιρουμένου του χώρου που αναλογεί στην υφιστάμενη οικοδομή. Νοείται ότι η παρούσα πρόνοια δεν εφαρμόζεται στην περίπτωση που ισχύει η υποπαραγράφος (γ).
- (η) Όταν η αίτηση αφορά οικοπεδοποίηση τεμαχίου με νόμιμα υφιστάμενες οικοδομές και η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι η παραχώρηση δημόσιου χώρου πρασίνου είναι αντικειμενικά πολύ δύσκολη ή/και ιδιαίτερα επαχθής.

- (θ) Όταν το υπό ανάπτυξη τεμάχιο βρίσκεται εκτός Περιοχών Ανάπτυξης ή σε κτηνοτροφική ζώνη εκτός ορίου υδατοπρομήθειας και όπου κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής η εφαρμογή της δεν κρίνεται αναγκαία για τη δημιουργία δημόσιων χώρων πρασίνου ή για την προστασία χαρακτηριστικών στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος.
- 3.5 Σε εξαιρετικές περιπτώσεις και μετά από σχετική πρόταση του αιτητή, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την παραχώρηση χώρου από άλλη ιδιοκτησία για σκοπούς δημόσιου πρασίνου, έναντι εκείνου που απαιτείται από την ιδιοκτησία για την οποία υποβάλλεται η αίτηση για ανάπτυξη (συμφωνία με βάση το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, όπου κρίνεται αναγκαίο), εφόσον συντρέχουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:
- (α) Ο νέος προτεινόμενος χώρος θα είναι ίσης αγοραίας αξίας με εκείνο που αντικαθίσταται (προσαρμογή εμβαδών ανάλογα με τους ισχύοντες συντελεστές δόμησης και τις τιμές της γης) και θα βρίσκεται εντός των Περιοχών Ανάπτυξης της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής.
 - (β) Ο νέος προτεινόμενος χώρος κρίνεται από την Πολεοδομική Αρχή ως κατάλληλος και ικανοποιητικός από άποψη μεγέθους, σχήματος, χωροθέτησης, αξίας και γεωμορφολογικών χαρακτηριστικών.
 - (γ) Η αποδοχή του νέου προτεινόμενου χώρου από την Πολεοδομική Αρχή δεν προκαλεί υποβάθμιση ή αρνητικό επηρεασμό των ανέσεων και των συνθηκών ανάπτυξης της περιοχής της προτεινόμενης ανάπτυξης.
- 3.6 Σε εξαιρετικές περιπτώσεις που προκύπτουν μικροί, μη αξιοποιήσιμοι και διάσπαρτοι χώροι πρασίνου, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να μην απαιτεί την παραχώρηση χώρου πρασίνου από την ιδιοκτησία για την οποία υποβάλλεται αίτηση για ανάπτυξη, όταν καταλήξει σε συμφωνία με τον αιτητή με βάση το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου (εξαγορά της υποχρέωσης για παραχώρηση δημόσιου χώρου πρασίνου), νοουμένου ότι δεν αγνοούνται οι σχετικές ανάγκες της περιοχής της προτεινόμενης ανάπτυξης.
- 3.7 Σε όλες τις περιπτώσεις ανάπτυξης, όπου ο συνολικός επηρεασμός του υπό ανάπτυξη τεμαχίου από παραχώρηση τμημάτων για σκοπούς των παραγράφων 3.1, 3.2 και 3.3 ανωτέρω υπερβαίνει το ποσοστό του 40% της έκτασης του τεμαχίου, η απαίτηση για παραχώρηση δημόσιων χώρων πρασίνου θα μειώνεται ανάλογα, έτσι ώστε ο συνολικός επηρεασμός της ακίνητης ιδιοκτησίας να μην υπερβαίνει το 40%, όπου αυτό είναι δυνατό.

4. Συντελεστές Δόμησης

4.1 Ο συντελεστής δόμησης που καθορίζεται στην παρούσα Δήλωση Πολιτικής θα υπολογίζεται σε όλες τις περιπτώσεις με βάση το καθαρό εμβαδόν της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, όπως αυτό θα προκύψει μετά από την παραχώρηση τμημάτων της για σκοπούς ρύθμισης της ανάπτυξης, σύμφωνα με την παράγραφο 3 ανωτέρω, με επιφύλαξη των περιπτώσεων που αναφέρονται πιο κάτω.

Διευκρινίζεται ότι σε περιπτώσεις οικοπεδοποιήσεων, ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης θα υπολογίζεται πάνω στο καθαρό εμβαδόν των οικοπέδων.

4.1(α) Σε περίπτωση επηρεασμού εγκριμένου οικοπέδου από δημοσιευμένο σχέδιο διεύρυνσης ή συνέχισης του οδικού δικτύου, περιλαμβανομένου και σχεδίου που δημοσιεύτηκε δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 12 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου και εξακολουθεί να ισχύει (για περιπτώσεις οικοπέδων στα οποία δεν έχει ήδη συντελεστεί η ανάπτυξη) σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20% του εμβαδού του, ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης θα υπολογίζεται πάνω στο εμβαδόν του οικοπέδου που απομένει μετά την αφαίρεση από το αρχικό εμβαδόν του οποιουδήποτε ποσοστού υπερβαίνει το 20%.

Νοείται ότι σε περίπτωση κατά την οποία ο επηρεασμός του οικοπέδου είναι 20% ή μικρότερος, ο συντελεστής δόμησης θα υπολογίζεται πάνω στο αρχικό εμβαδόν του οικοπέδου.

4.1(β) Σε περίπτωση επηρεασμού εγκριμένου οικοπέδου από διεύρυνση ή συνέχιση του οδικού δικτύου, για την οποία δεν υπάρχει δημοσιευμένο σχέδιο, ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης θα υπολογίζεται με βάση το αρχικό εμβαδόν του οικοπέδου, εφόσον δεν δημιουργούνται συνθήκες υπερανάπτυξης ή επηρεασμού των ανέσεων γειτονικών ιδιοκτησιών.

4.1(γ) Ανεξάρτητα από τα πιο πάνω, για εγκεκριμένο οικόπεδο ή τεμάχιο εμβαδού μέχρι της τάξης των 400 τ.μ., ο συντελεστής δόμησης θα υπολογίζεται με βάση το αρχικό εμβαδόν του οικοπέδου ή τεμαχίου, εφόσον δεν δημιουργούνται συνθήκες υπερανάπτυξης ή επηρεασμού των ανέσεων γειτονικών ιδιοκτησιών.

4.1(δ) Σε περίπτωση επηρεασμού τεμαχίου (όχι οικοπέδου) από οδικό δίκτυο σε ποσοστό μέχρι 40%, ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης και ποσοστό κάλυψης θα υπολογίζονται πάνω στο καθαρό εμβαδόν του τεμαχίου. Σε περίπτωση επηρεασμού σε ποσοστό μεγαλύτερο του 40%, ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα υπολογίζονται πάνω στο 60% του αρχικού εμβαδού του τεμαχίου, νοούμενου ότι δεν δημιουργούνται συνθήκες υπερανάπτυξης.

Νοείται ότι η παρούσα πρόνοια εφαρμόζεται μόνο στην περίπτωση που τυγχάνει εφαρμογής η επιφύλαξη της παραγράφου 1(β) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής.

4.2 Για οικόπεδα που πριν τη δημοσίευση της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής είχαν πιστοποιητικό τελικής έγκρισης ή άδεια οικοπεδοποίησης σε ισχύ, ή για οικόπεδα που δημιουργήθηκαν ή θα δημιουργηθούν με βάση άδεια οικοπεδοποίησης που εκδόθηκε ή πρόκειται να εκδοθεί, στις περιπτώσεις όπου η διαδικασία οικοπεδοποίησης άρχισε πριν την ανωτέρω ημερομηνία με βάση τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο (Κεφ. 96), θα ισχύουν οι ακόλουθες πρόνοιες:

- (α) Σε περιοχές που στην παρούσα Δήλωση Πολιτικής καθορίζεται συντελεστής δόμησης που κυμαίνεται από 0,30:1 μέχρι 0,80:1 (και των δυο περιλαμβανομένων), θα εφαρμόζεται ανώτατος συντελεστής δόμησης 0,90:1 και ποσοστό κάλυψης 0,50:1, νοουμένου ότι κατά την ημερομηνία υποβολής της αίτησης για άδεια οικοπεδοποίησης τα οικόπεδα βρίσκονταν σε περιοχή που δεν καθορίστηκαν Πολεοδομικές Ζώνες ή που ίσχυε συντελεστής δόμησης ή είχαν επιφύλαξη για συντελεστή δόμησης ίσο ή μεγαλύτερο του 0,90:1, και ανώτατος συντελεστής δόμησης 0,80:1 και ποσοστό κάλυψης 0,45:1, νοουμένου ότι κατά την ημερομηνία της υποβολής της αίτησης για άδεια οικοπεδοποίησης τα οικόπεδα βρίσκονταν σε περιοχή που ίσχυε συντελεστής δόμησης ή είχαν επιφύλαξη για συντελεστή δόμησης ίσο με 0,80:1.
- (β) Σε περιοχές που στην παρούσα Δήλωση Πολιτικής καθορίζεται συντελεστής δόμησης μικρότερος του 0,30:1, θα εφαρμόζεται ανώτατος συντελεστής δόμησης 0,60:1 και ποσοστό κάλυψης 0,35:1, νοουμένου ότι κατά την ημερομηνία της υποβολής αίτησης για άδεια οικοπεδοποίησης τα οικόπεδα βρίσκονταν σε περιοχή που δεν καθορίστηκαν Πολεοδομικές Ζώνες ή είχαν συντελεστή δόμησης ή επιφύλαξη για συντελεστή δόμησης ίσο ή μεγαλύτερο του 0,60:1. Σε περιπτώσεις οικοπέδων κανονικού μεγέθους που κατά τη δημοσίευση της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής είναι εγγεγραμμένα κατά 1/2 μερίδιο σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες (μισά οικόπεδα) όπου προβλέπεται η ανέγερση διπλοκατοικίας μέχρι και τετρακατοικίας, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να αυξήσει το συντελεστή δόμησης μέχρι 0,80:1 και το ποσοστό κάλυψης μέχρι 0,45:1.

Οι ανωτέρω πρόνοιες δεν εφαρμόζονται για οικόπεδα που βρίσκονται μέσα σε Βιομηχανικές/Βιοτεχνικές ή Κτηνοτροφικές Ζώνες ή/και Περιοχές. Σε Τουριστικές Ζώνες θα ισχύει η αντίστοιχη πρόνοια του σχετικού Κεφαλαίου.

4.3 Προκειμένου για ανέγερση κατοικιών σε οικόπεδα κανονικού μεγέθους τα οποία πριν τη δημοσίευση της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής υφίσταντο νόμιμα και ήταν εγγεγραμμένα κατά 1/2 μερίδιο σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες (μισά οικόπεδα κανονικού μεγέθους) και για τα οποία ισχύει συντελεστής δόμησης 0,90:1 ή 0,80:1, ο ανώτατος συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 1,00:1 και το ποσοστό κάλυψης σε 0,50:1.

4.4 Σε περιπτώσεις οικοπέδων κανονικού μεγέθους τα οποία υφίσταντο νόμιμα και ανήκαν κατά 1/2 μερίδιο σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες πριν τη δημοσίευση της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής (μισά οικόπεδα κανονικού μεγέθους), όπου έχει ήδη ανεγερθεί νόμιμα διπλοκατοικία και τα οποία, ενώ πριν την πιο πάνω δημοσίευση είχαν συντελεστή δόμησης ίσο ή μεγαλύτερο του 1,20:1, εμπίπτουν με βάση την παρούσα Δήλωση Πολιτικής σε Πολεοδομική Ζώνη με συντελεστή δόμησης 1,00:1, προκειμένου για ανέγερση πρόσθετων κατοικιών ο ανώτατος συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 1,20:1, το ποσοστό κάλυψης σε 0,50:1 και ο μέγιστος αριθμός ορόφων σε τρεις, νοουμένου ότι δεν θα ανεγερθούν περισσότερες από τέσσερις οικιστικές μονάδες στο σύνολο του οικοπέδου.

4.4(α) Προκειμένου για ανέγερση κατοικίας σε οικόπεδο που αποτελεί μέρος σχεδίου αυτοστέγασης εκτοπισθέντων και εμπίπτει σε Πολεοδομική Ζώνη με συντελεστή δόμησης μικρότερο του 0,60:1, θα ισχύει συντελεστής δόμησης 0,60:1, ποσοστό κάλυψης 0,35:1, ανώτατος αριθμός ορόφων δύο και επιτρεπόμενο ύψος οικοδομής 8,30μ.

4.5 Σε περίπτωση που η Πολεοδομική Αρχή, στα πλαίσια της άσκησης της διακριτικής της ευχέρειας, επιτρέψει μέσα σε καθορισμένη Οικιστική Ζώνη τη χωροθέτηση άλλης χρήσης από την οικιστική, τότε για την άλλη χρήση θα ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης σε ποσοστό 70% του συντελεστή που καθορίζεται για την οικιστική χρήση.

Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να μην εφαρμόζει την πρόνοια αυτή προκειμένου για μικρού μεγέθους αναπτύξεις που είναι δυνατόν να επιτραπούν στον πυρήνα των οικισμών.

Νοείται επίσης ότι η Πολεοδομική Αρχή δύναται σε ειδικές περιπτώσεις να απαιτήσει και μεγαλύτερη μείωση του συντελεστή δόμησης όταν οι επιτόπου συνθήκες το επιβάλλουν ή/και εφόσον υπάρχει ειδική ρύθμιση για τη συγκεκριμένη χρήση.

Νοείται περαιτέρω ότι στις περιπτώσεις επιθυμητής αλλαγής χρήσης υφιστάμενων παραδοσιακών και διατηρητέων οικοδομών, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να μην εφαρμόσει την πρόνοια της παρούσας παραγράφου.

- 4.6 Σε περιπτώσεις που ο συντελεστής δόμησης που προνοείται στην παρούσα Δήλωση Πολιτικής είναι 0,01:1 ή 0,005:1 και επηρεάζει ιδιωτικά τεμάχια γης μέσα σε Όρια Υδατοπρομήθειας, ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα αυξάνονται σε 0,10:1. Για ιδιωτικά τεμάχια εκτός Ορίων Υδατοπρομήθειας, ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης αυξάνονται σε 0,05:1.
- 4.7 Σε περίπτωση αίτησης που αφορά ενιαία και οργανωμένη οικιστική ανάπτυξη σε οικόπεδο με ελάχιστο εμβαδόν της τάξης των 5.000 τ.μ. η Πολεοδομική Αρχή δύναται να αυξάνει το συντελεστή δόμησης που καθορίζεται στην περιοχή κατά ποσοστό 5% του συντελεστή αυτού.
- 4.8 Για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης οικοδομής δεν θα υπολογίζονται στο εμβαδόν του καλυμμένου χώρου του ορόφου ή ορόφων οικοδομής τα εμβαδά των ακόλουθων χώρων:
- (α) Το εμβαδόν υπόγειου χώρου οικοδομής, εφ' όσον ο χώρος αυτός χρησιμοποιείται για τις ακόλουθες βοηθητικές χρήσεις:
- προθάλαμος κλιμακοστασίου
 - κλιμακοστάσιο
 - χώρος ανελκυστήρα
 - μηχανοστάσιο/λεβητοστάσιο/αντλιοστάσιο
 - δωμάτιο μετρητών ΑΗΚ και δωμάτιο ΑΤΗΚ
 - υποσταθμός ΑΗΚ
 - υδατοδεξαμενή
 - χώρος στάθμευσης οχημάτων
 - χώροι υγιεινής
 - αποδυτήρια
 - πλυσταριό/πλυντήριο
 - ψυκτικός θάλαμος
 - κελλάρι
 - σκουβαλοθήκες
 - αποθήκες βοηθητικές, αποκλειστικά σε σχέση με τη χρήση της οικοδομής
 - καταφύγιο
- (β) Προκείμενου περί Ξενοδοχείων, Τουριστικών Χωριών και Οργανωμένων Διαμερισμάτων που διέπονται από τις διατάξεις του περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμου, επιπρόσθετα με τις εξαιρέσεις που αναφέρονται στην υποπαράγραφο (α) πιο πάνω, δεν θα υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης και το εμβαδόν υπόγειου χώρου που χρησιμοποιείται για τις ακόλουθες χρήσεις:
- κουζίνα

- αίθουσα παιγνιδιών
 - δωμάτιο σάουνα/μασάζ και αίθουσα γυμναστικής
 - τραπεζαρία προσωπικού
 - δωμάτιο υπηρεσίας
 - κλειστό κολυμβητήριο για τους ενοίκους του ξενοδοχείου
- (γ) Προκειμένου για Κλινικές και Νοσοκομεία, επιπρόσθετα με τις εξαιρέσεις που αναφέρονται στην υποπαράγραφο (α) πιο πάνω, δεν θα υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης και το εμβαδόν υπόγειου χώρου που χρησιμοποιείται για τις ακόλουθες χρήσεις:
- κουζίνα
 - τραπεζαρία προσωπικού
 - δωμάτιο υπηρεσίας
- (δ) Υπόστεγος χώρος για σκοπούς στάθμευσης οχημάτων που αποτελεί μέρος της κύριας οικοδομής, νοουμένου ότι το ύψος του θα είναι περιορισμένο και δεν θα δημιουργεί αισθητικό πρόβλημα στην οικοδομή και στο χαρακτήρα της περιοχής.

Νοείται ότι εφόσον οι ακόλουθοι βοηθητικοί χώροι εντάσσονται στον υπόστεγο χώρο στάθμευσης οχημάτων δεν θα λογίζονται στο συντελεστή δόμησης και δεν θα συνυπολογίζονται στον "αριθμό ορόφων", εφόσον το συνολικό τους εμβαδόν δεν θα υπερβαίνει το 30% περίπου του συνολικού εμβαδού του υπόστεγου χώρου:

- προθάλαμος
- κλιμακοστάσιο
- χώρος ανελκυστήρα
- μηχανοστάσιο / λεβητοστάσιο/ αντλιοστάσιο
- δωμάτιο μετρητών ΑΗΚ και ΑΤΗΚ
- υποσταθμός ΑΗΚ
- υδατοδεξαμενή
- αποθήκη βοηθητική και περιορισμένου μεγέθους (περιλαμβανομένων του πλυσταριού, του αποχωρητηρίου, του ντους και της σκουβαλαποθήκης).

Νοείται ότι στους παραδοσιακούς πυρήνες ή σε περιπτώσεις όπου παρουσιάζονται μεγάλες υψομετρικές διαφορές, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει ή και να απαιτεί όπως μεγαλύτερο μέρος της περιμέτρου του υποστέγου χώρου είναι κλειστό, νοουμένου ότι επιτυγχάνεται καλύτερο αισθητικό αποτέλεσμα.

- (ε) Ισόγειος στεγασμένος χώρος, βοηθητικός κύριας οικοδομής και ο οποίος θα χρησιμοποιείται αποκλειστικά για στάθμευση αυτοκινήτων, όταν ικανοποιούνται τα ακόλουθα:
- Είναι ανοικτός από δύο τουλάχιστον πλευρές, εξαιρουμένης της πλευράς που εφάπτεται κοινού συνόρου με άλλο τεμάχιο.

Νοείται ότι σε περιπτώσεις μεγάλων υψομετρικών διαφορών ή τεμαχίων μέσα σε παραδοσιακό πυρήνα, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μην απαιτεί την πλήρη εφαρμογή της πρόνοιας αυτής, νοουμένου ότι επιτυγχάνεται καλύτερο αισθητικό αποτέλεσμα.
 - Μαζί με την κύρια οικοδομή ικανοποιεί το ποσοστό κάλυψης που προνοείται από την παρούσα Δήλωση Πολιτικής.
 - Ο χώρος αυτός μπορεί να εφάπτεται μέρους πλευρικών συνόρων, ή μέρους της κύριας οικοδομής, ή ταυτόχρονα μέρους πλευρικού συνόρου και μέρους της κύριας οικοδομής. Νοείται ότι το μήκος επαφής του χώρου με το κοινό σύνορο δεν θα υπερβαίνει το 30% περίπου του μήκους του αντίστοιχου κοινού συνόρου του τεμαχίου.
 - Το μέρος της πλάκας στέγασης του χώρου που βρίσκεται μέσα στην ελάχιστη απαιτούμενη απόσταση της κύριας οικοδομής από το σύνορο δεν θα είναι προσπελάσιμο από τον όροφο της οικοδομής και δεν θα χρησιμοποιείται ως βεράντα. Σε περίπτωση που η πλάκα στέγασης του χώρου είναι προσπελάσιμη από τον όροφο, θα τηρείται από το χώρο αυτό η ίδια ελάχιστη απαιτούμενη απόσταση από το αντίστοιχο σύνορο του τεμαχίου που απαιτείται και για την κύρια οικοδομή.
- (στ) Οποιοσδήποτε καλυμμένος χώρος με καθαρό ύψος λιγότερο από 2,20 μ. που χρησιμοποιείται αποκλειστικά για αναγκαίες ηλεκτρομηχανολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις της οικοδομής και υπόστεγος χώρος με καθαρό ύψος μέχρι 2,00 μ., εφόσον προκύπτει λόγω έντονων υψομετρικών διαφορών του τεμαχίου, δεν τίθεται σε οποιαδήποτε κύρια χρήση και δεν ενοχλεί αισθητικά.
- (ζ) Κλειστός χώρος που βρίσκεται στο ανώτατο μέρος οικοδομής που καλύπτεται από κεκλιμένη στέγη και έχει ως δάπεδο και στέγη το ψηλότερο οριζόντιο επίπεδο και ψηλότερη στέγη της οικοδομής (σοφίτα), νοουμένου ότι:

* Ο χώρος αυτός θα προκύπτει από την κλίση της στέγης της υπόλοιπης οικοδομής χωρίς υπερύψωση της εξωτερικής τοιχοποιίας από το ανώτατο οριζόντιο επίπεδο και θα εντάσσεται αρμονικά στην υπόλοιπη οικοδομή, η χρήση του θα είναι βοηθητική της κύριας χρήσης και το εμβαδόν του δεν θα είναι υπερβολικό και δυσανάλογο σε σχέση με το εμβαδόν της κύριας χρήσης της οικοδομής.

* Το μέσο εσωτερικό ύψος του χώρου αυτού δεν θα υπερβαίνει τα 1,85 μ. και στο ανώτατο σημείο τα 2,40 μ.

Νοείται ότι σε περίπτωση που στο μέρος αυτού του χώρου που υπερβαίνει σε ύψος τα 1,85 μ. δημιουργούνται κατοικήσιμα δωμάτια, το εμβαδόν ολόκληρου του χώρου θα λογίζεται στο συντελεστή δόμησης και ο χώρος θα λαμβάνεται υπόψη σε ότι αφορά τον αριθμό ορόφων και το ύψος της οικοδομής.

* Ο χώρος θα διαθέτει περιορισμένο φυσικό αερισμό και φωτισμό με φεγγίτες μόνο, που θα συνάδουν με την έννοια του χώρου αυτού ως βοηθητικού.

(η) Εξώστες/καλυμμένες βεράντες (εξαιρουμένων των εξωστών που είναι κοινά γνωστοί ως "κιάσκια") όταν ικανοποιούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

(i) Το συνολικό εμβαδόν των εξωστών ή/και καλυμμένων βεραντών σε κάθε όροφο δεν θα υπερβαίνει το 20% του υπόλοιπου δομημένου χώρου του ίδιου ορόφου. Νοείται ότι οποιοδήποτε επιπρόσθετο εμβαδόν καλυμμένων βεραντών θα λαμβάνεται υπόψη για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης.

(ii) Θα διασφαλίζεται σε ικανοποιητικό βαθμό ο ημιυπαίθριος χαρακτήρας των χώρων αυτών με το σχήμα, το μέγεθος και τις διαστάσεις τους.

(iii) Θα χρησιμοποιούνται για καθιστικούς σκοπούς ή/και για σκοπούς αναψυχής ή για την κάλυψη λειτουργικών αναγκών σε σχέση με εσωτερικό χώρο με τον οποίο σχετίζονται. Εξώστες οι οποίοι χρησιμοποιούνται βασικά ως διάδρομοι διακίνησης δεν θα εξαιρούνται του συντελεστή δόμησης.

(θ) Στέγαστρα μπροστά από εισόδους Ξενοδοχείων και άλλων Τουριστικών Καταλυμάτων, νοουμένου ότι ικανοποιούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (i) Σε περίπτωση που προορίζονται να καλύψουν χώρους που θα χρησιμοποιούνται μόνο από πεζούς, το καθαρό ύψος τους δεν θα είναι μικρότερο από 2,20μ. και δεν θα υπερβαίνει τα 4,00μ.
 - (ii) Σε περίπτωση που προορίζονται να καλύψουν χώρους που θα χρησιμοποιούνται από οχήματα, το καθαρό ύψος τους δεν θα είναι μικρότερο από 4,50 μ. και δεν θα υπερβαίνει τα 6,00 μ.
- (i) Στέγαστρα υπό μορφή προβόλου μπροστά από εισόδους οικοδομών, νοουμένου ότι η προεξοχή δεν θα είναι μεγαλύτερη από 1,50 μ. Σε περίπτωση που η προεξοχή είναι μεγαλύτερη, θα υπολογίζεται το μέρος του προβόλου σε όση έκταση και εμβαδόν υπερβαίνει το 1,50 μ.
- (ia) Χώροι φωταγωγών, αεραγωγών, χώροι αγωγών κεντρικού συστήματος κλιματισμού (ducts) και γενικά αγωγών που σχετίζονται με οποιεσδήποτε άλλες ηλεκτρομηχανολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις για την οικοδομή. Νοείται ότι ο χώρος του ανελκυστήρα θα λογίζεται μόνο μια φορά για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης.
- (ib) Δωμάτια ανελκυστήρα, κλιμακοστασίου και λεβητοστασίου, υδατοδεξαμενές, καπνοδόχοι, φωταγωγοί και δωμάτια εξαιρισμού και κλιματισμού με λογικό μέγεθος πάνω στην οροφή (στέγη) οικοδομών.
- (iy) Χώροι που καλύπτονται από μικρές αρχιτεκτονικές προεξοχές, όπως γείσα στεγών, κορωνίδες (κορνίζες), ανθώνες, κ.ο.κ., νοουμένου ότι τα στοιχεία αυτά δημιουργούν καλύτερο αισθητικό και λειτουργικό αποτέλεσμα και η προεξοχή τους από το κατακόρυφο (κύριο) μέρος της οικοδομής δεν θα υπερβαίνει τα 0,80 μ. Σε περίπτωση μεγαλύτερης προεξοχής, το εμβαδόν της θα υπολογίζεται ολόκληρο στο εμβαδόν της οικοδομής.
- (id) Χώροι κάτω από πέργολες, σκιάδες ηλιοπροστασίας και ασκέπαστα χωροδικτυώματα.
- (ie) Στοές κατά μήκος εμπορικού δρόμου ή στα πλαίσια ενιαίας και οργανωμένης εμπορικής ανάπτυξης ή καλυμμένης πρόσβασης σε εμπορική ανάπτυξη.
- (ιστ) Το εμβαδόν μεσοπατώματος σε οποιαδήποτε ανάπτυξη, εξαιρουμένης της οικιστικής ανάπτυξης, νοουμένου ότι αυτό δεν υπερβαίνει το 50% του ισόγειου δωματίου. Οποιαδήποτε υπέρβαση πέραν του 50% θα υπολογίζεται στο συντελεστή

δόμησης. Διευκρινίζεται ότι το εμβαδόν του κλιμακοστασίου πρόσβασης σε μεσοπάτωμα δεν λαμβάνεται υπόψη στον υπολογισμό του εμβαδού του μεσοπατώματος.

- (ιζ) Ολόκληρο το εμβαδόν μεσοπατώματος καταστήματος (που υπερβαίνει το 50% του ισόγειου δωματίου), όταν ικανοποιούνται, ταυτόχρονα τα ακόλουθα:
 - (i) Το κατάστημα βρίσκεται σε εμπορική περιοχή όπου επικρατεί το συνεχές σύστημα δόμησης (πυρήνες οικισμών).
 - (ii) Το εμβαδόν του καταστήματος στο ισόγειο δεν υπερβαίνει τα 50 τ.μ. περίπου.
 - (iii) Το εμβαδόν του μεσοπατώματος δεν υπερβαίνει το εμβαδόν του ισόγειου του καταστήματος.
 - (iv) Το μεσοπάτωμα θα χρησιμοποιείται αποκλειστικά και μόνιμα για αποθηκευτικούς σκοπούς σε σχέση με το ισόγειο κατάστημα με το οποίο σχετίζεται.
 - (v) Το καθαρό ύψος του μεσοπατώματος δεν θα υπερβαίνει τα 2,30 μ. περίπου.
- (ιη) Ανάλογα με την κατηγορία και την κλίμακα της ανάπτυξης, το εμβαδόν του κοινόχρηστου χώρου εισόδου (entrance lobby) στο ισόγειο οικοδομών με τρεις ή περισσότερους ορόφους, νοουμένου ότι οι διαστάσεις και το εμβαδόν του χώρου αυτού θα διασφαλίζουν άνετη λειτουργικότητα προς ικανοποίηση της Πολεοδομικής Αρχής.
- (ιθ) Το εμβαδό μικρών υποσταθμών της ΑΗΚ ή άλλων παρόμοιων κατασκευών άλλων Υπηρεσιών μέχρι της τάξης των 30 τ.μ., είτε αποτελούν μέρος άλλης οικοδομής είτε ανεξάρτητη κατασκευή.
- (ii) Το εμβαδόν των απαιτούμενων πρόσθετων χώρων για σκοπούς υγιεινής για ανάπηρα πρόσωπα.

4.9 Στις περιπτώσεις που ακίνητη ιδιοκτησία περιλαμβάνεται σε δύο ή περισσότερες Ζώνες με διαφορετικό συντελεστή δόμησης και ποσοστό κάλυψης, μπορεί για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης και του ποσοστού κάλυψης της οικοδομής να λαμβάνεται ο "μέσος συντελεστής δόμησης" και το "μέσο ποσοστό κάλυψης" του τεμαχίου, ανεξάρτητα από τη θέση της οικοδομής μέσα στο τεμάχιο.

Νοείται ότι η πρόνοια αυτή εφαρμόζεται σε περιπτώσεις όπου κατά την άποψη της Πολεοδομικής Αρχής επιτυγχάνεται πραγματικά καλύτερη

αρχιτεκτονική λύση (από άποψη λειτουργική, ογκομετρική και περιβαλλοντική), δεν επηρεάζονται οι ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών και χρήσεων και νοουμένου ότι δεν δημιουργούνται νομικά κωλύματα ή σύγκρουση με τις υπόλοιπες πρόνοιες της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής.

4.10 Σε περιπτώσεις υφιστάμενων αναπτύξεων που πραγματοποιήθηκαν με βάση άδεια οικοδομής ή πολεοδομική άδεια, ή σε περιπτώσεις αναπτύξεων για τις οποίες χορηγήθηκε και εξακολουθεί να ισχύει άδεια οικοδομής ή πολεοδομική άδεια, και όταν οι αναπτύξεις αυτές βρίσκονται σε περιοχές όπου ο συντελεστής δόμησης μειώθηκε σε σχέση με αυτό που ίσχυε κατά την ημερομηνία έκδοσης της σχετικής άδειας, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέψει τροποποιήσεις ή διαφοροποιήσεις στις πιο πάνω αναπτύξεις με τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Το συνολικό οικοδομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης, όπως αυτό υπολογίσθηκε και εγκρίθηκε με την ισχύουσα άδεια, δεν αυξάνεται.
- (β) Οι πιο πάνω τροποποιήσεις ή διαφοροποιήσεις δεν μεταβάλλουν ουσιωδώς τον τύπο ή την ένταση της ανάπτυξης και δεν επηρεάζουν αρνητικά τις ανέσεις της περιοχής ή την ανάπτυξη από λειτουργική και αισθητική άποψη.
- (γ) Τηρούνται στο βαθμό που είναι δυνατό, όλες οι υπόλοιπες πρόνοιες που ισχύουν κατά την ημερομηνία χορήγησης της νέας Πολεοδομικής Άδειας.

5. Ποσοστό Κάλυψης, Αριθμός Ορόφων και Ύψος Οικοδομών

5.1 Το ποσοστό κάλυψης που καθορίζεται στην παρούσα Δήλωση Πολιτικής θα υπολογίζεται σε όλες τις περιπτώσεις με βάση το καθαρό εμβαδόν της προς ανάπτυξη ιδιοκτησίας, όπως αυτό θα προκύψει μετά από τις παραχωρήσεις τμημάτων της για σκοπούς ρύθμισης της ανάπτυξης σύμφωνα με την παράγραφο 3 ανωτέρω, με επιφύλαξη των περιπτώσεων που αναφέρονται πιο κάτω.

5.2 Για σκοπούς υπολογισμού του ποσοστού κάλυψης οικοδομής δεν θα λογίζονται καλυμμένοι χώροι που δημιουργούνται από την κατακόρυφη προβολή σε οριζόντιο επίπεδο των ακόλουθων κατασκευών:

- (α) Στέγαστρα υπό μορφή προβόλου μπροστά από εισόδους οικοδομών, νοουμένου ότι η προεξοχή δεν θα είναι μεγαλύτερη από 1,50 μ. Σε περίπτωση μεγαλύτερης προεξοχής του στεγάστρου θα υπολογίζεται το μέρος του προβόλου σε όση έκταση και εμβαδόν υπερβαίνει το 1,50μ.

- (β) Χώροι που καλύπτονται από μικρές αρχιτεκτονικές προεξοχές, όπως γείσα, κορωνίδες (κορνίζες), ανθώνες, κ.α., νοουμένου ότι τα στοιχεία αυτά δημιουργούν καλύτερο αισθητικό και λειτουργικό αποτέλεσμα και η προεξοχή τους από το κατακόρυφο (κύριο) μέρος της οικοδομής δεν θα είναι μεγαλύτερη από 0,80 μ. Σε περίπτωση μεγαλύτερης προεξοχής, τότε ολόκληρο το εμβαδόν της θα λογίζεται στο ποσοστό κάλυψης.
- (γ) Χώροι, κάτω από πέργολες, σκιάδες ηλιοπροστασίας και ασκέπαστα χωροδικτυώματα.
- (δ) Εξώστες ή το μέρος εξώστη μέχρι πλάτους 1,00 μ. από το κατακόρυφο μέρος της οικοδομής.

5.3 Το εμβαδόν των αστέγαστων βεραντών ισογείου ή επιχωματώσεων με ύψος μεγαλύτερο από 1,50 μ. θα λογίζεται στο ποσοστό κάλυψης, εξαιρουμένου ποσοστού μέχρι 20% του εμβαδού του ισογείου της οικοδομής.

5.4 *Για σκοπούς πραγματοποίησης ειδικών στόχων και προγραμμάτων ανάπτυξης ή/και για σκοπούς επίλυσης ειδικών προβλημάτων σε σχέση με ανάπτυξη, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να αναπροσαρμόζει το επιτρεπόμενο ύψος, τον αριθμό των ορόφων μέχρι 1 πέραν των καθοριζόμενων και μέχρι 2 πέραν των καθοριζόμενων με ειδική διακριτική ευχέρεια, ή/και το ποσοστό κάλυψης όταν κρίνει ότι αυτό είναι απαραίτητο ή/και επιθυμητό, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής, παρακείμενων ιδιοκτησιών και χρήσεων, και εκτός αν για τα ίδια θέματα ισχύουν ειδικότερες πολιτικές, στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (α) Ενιαίας και οργανωμένης οικιστικής ανάπτυξης.
- (β) Ενιαίας και οργανωμένης εμπορικής ή/και μεικτής εμπορικής/οικιστικής ανάπτυξης μεγάλης κλίμακας.
- (γ) Ενιαίας και οργανωμένης ανάπτυξης αναψυχής/ψυχαγωγίας, όταν η υλοποίηση της θεωρείται επιθυμητή για σκοπούς ποιοτικού εμπλουτισμού των δυνατοτήτων και ευκαιριών αναψυχής/ψυχαγωγίας του κοινού.
- (δ) Ενιαίας και οργανωμένης βιοτεχνικής ανάπτυξης σε περιοχές όπου επιτρέπεται ανάπτυξη αυτού του τύπου.

*Στην περιοχή της Παρούσας Δήλωσης Πολιτικής δεν ισχύει η παράγραφος 5.4 με εξαίρεση τις υποπαραγράφους 5.4(στ), (η), (ι), (ιβ) και (ιδ) που αφορούν βασικά αύξηση του ύψους και του ποσοστού κάλυψης οικοδομών και όχι του αριθμού των ορόφων.

- (ε) Δημιουργίας πολυώροφων χώρων στάθμευσης στο Αστικό Κέντρο και στην περιφέρεια του, εξαιρουμένων των Περιοχών Ειδικού Χαρακτήρα.
- (στ) Ανέγερσης μικρών υποσταθμών της Α.Η.Κ. ή άλλων παρόμοιων κατασκευών άλλων υπηρεσιών για κοινωφελείς σκοπούς, εμβαδού μέχρι της τάξης των 30 τ.μ.
- (ζ) Ενθάρρυνσης δημιουργίας Τοπικών Εμπορικών Κέντρων.
- (η) Επίτευξης της διατήρησης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και του άμεσου περιβάλλοντος της.
- (θ) Δημιουργίας ειδικών μορφών σύνθεσης των όγκων των κτιρίων με στόχο τη βελτίωση της αισθητικής "εικόνας" της πόλης ή της ίδιας της ανάπτυξης, τον οπτικό τονισμό σημείων ενδιαφέροντος και την ποιοτική αναβάθμιση των τουριστικών παραλιακών περιοχών και άλλων περιοχών ειδικού ενδιαφέροντος.
- (ι) Επίτευξης προσαρμογής σε υφιστάμενες δεσμεύσεις σε παρακείμενες οικοδομές ή/και στο ίδιο τεμάχιο.
- (ια) Όπου λόγω μεγέθους, σχήματος, διαστάσεων ή άλλων χαρακτηριστικών της προς ανάπτυξη ιδιοκτησίας υπάρχουν εξ' αντικειμένου δυσκολίες για την ορθολογική ανάπτυξη της.
- (ιβ) Σε περιοχές ιστορικών πυρήνων όπου επικρατεί το συνεχές σύστημα δόμησης, μπορεί να επιτραπεί ποσοστό κάλυψης μεγαλύτερο του επιτρεπόμενου για σκοπούς εναρμονισμού με τον επικρατούντα χαρακτήρα της περιοχής.
- (ιγ) Σε περιοχές ιστορικών πυρήνων όπου επιτρέπεται η εμπορική ανάπτυξη μπορεί να επιτραπεί ύψος μεγαλύτερο του επιτρεπόμενου για τη διασφάλιση της δυνατότητας κατασκευής μεσοπατώματος, νοουμένου ότι θα διασφαλίζονται οι αρχές αισθητικού ελέγχου, θα επιτυγχάνεται προσαρμογή στο ύψος των γειτονικών οικοδομών και δεν θα επηρεάζεται ο δομημένος χαρακτήρας της περιοχής.
- (ιδ) Σε περιπτώσεις όπου αυτό κρίνεται αναγκαίο και απολύτως απαραίτητο λόγω των ηλεκτρομηχανολογικών ή άλλων ειδικών εγκαταστάσεων της οικοδομής, είναι δυνατό να επιτραπεί ύψος μεγαλύτερο του επιτρεπόμενου. Ειδικά σε αναπτύξεις γραφείων ή σε άλλες εμπορικές αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει ύψος οικοδομής μεγαλύτερο του καθοριζόμενου στην παρούσα Δήλωση Πολιτικής, στο βαθμό που αυτό είναι αναγκαίο ώστε να επιτρέπονται όροφοι με ύψος μέχρι

4,20 μ. (μετρούμενο από δάπεδο σε δάπεδο), διατηρουμένου του μέγιστου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων.

- (ιε) Σε περιπτώσεις Πολεοδομικών Ζωνών με επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης μεγαλύτερο του 0,50:1 (περιοχές με συνεχές σύστημα δόμησης) και για τεμάχια μεγαλύτερα της τάξης των 400 τ.μ., όπου η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει μείωση του ποσοστού κάλυψης μέχρι και 0,50:1, με παράλληλη προσαρμογή του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων που προνοείται στη Ζώνη.
- (ιστ) Σε περιπτώσεις μεταφοράς συντελεστή δόμησης από διατηρητέες οικοδομές.

5.5 Εφόσον δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις της περιοχής, στον μετρούμενο αριθμό ορόφων οικοδομής (σύμφωνα με τη σχετική ερμηνεία στο Παράρτημα Α) δεν συνυπολογίζονται το υπόγειο, το μεσοπάτωμα, ο υπόστεγος χώρος στάθμευσης και άλλοι χώροι που επιτρέπεται να ενσωματωθούν σε αυτό με βάση την παράγραφο 4.8(δ) και άλλος υπόστεγος βοηθητικός χώρος με ύψος μέχρι 2,40 μ., οποιοσδήποτε καλυμμένος όροφος με ύψος μικρότερο των 2,20 μ. που χρησιμοποιείται αποκλειστικά για ηλεκτρομηχανολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις αναγκαίες σε σχέση με την οικοδομή, υπόστεγος χώρος με καθαρό ύψος μέχρι 2,00 μ. εφόσον προκύπτει λόγω έντονων υψομετρικών διαφορών του τεμαχίου, δεν τίθεται σε οποιαδήποτε χρήση και δεν ενοχλεί αισθητικά, και το τμήμα της οικοδομής που διαχωρίζεται από το/α ανώτατο/α οριζόντιο/α δάπεδο/α και επίπεδο ή επίπεδα επικλινούς στέγης, αν το μέσο ύψος αυτού δεν υπερβαίνει τα 1,85 μ. (σοφίτα).

5.6 Σε περίπτωση ανέγερσης οικοδομής σε τεμάχιο όπου το φυσικό έδαφος έχει απότομη κλίση, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει κατά την κρίση της όπως μέρος της οικοδομής έχει συνολικό αριθμό ορόφων κατά ένα περισσότερο από τον μέγιστο αριθμό ορόφων που επιτρέπεται στην περιοχή για τη συγκεκριμένη χρήση με βάση τις πρόνοιες της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, νοουμένου ότι αυτό θα δικαιολογείται επαρκώς για κατασκευαστικούς, λειτουργικούς ή αισθητικούς λόγους και δεν θα επηρεάζονται οι ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών ή της περιοχής ως συνόλου. Ομοίως, σε περίπτωση ανέγερσης οικοδομής σε τεμάχιο με επικλινές έδαφος, το ύψος της οικοδομής που μετράται από το χαμηλότερο σημείο του φυσικού εδάφους που εφάπτεται της οικοδομής δεν θα είναι μεγαλύτερο από 1,80 μέτρα από το ύψος της οικοδομής που υπολογίζεται σύμφωνα με το σχετικό ορισμό (Παράρτημα Α).

5.7 Οι πρόνοιες της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής που αφορούν μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος και αριθμό ορόφων δεν εφαρμόζονται στην περίπτωση

χορήγησης πολεοδομικής άδειας για οικοδομές που θα χρησιμοποιηθούν ως δημόσιος χώρος θρησκευτικής λατρείας.

5.8 Η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέψει λογική υπέρβαση του μέγιστου ύψους και του αριθμού ορόφων που επιτρέπονται στην περιοχή όπου θα πραγματοποιηθεί η ανάπτυξη, όταν αυτή αφορά τα πιο κάτω στοιχεία πάνω στην οροφή οικοδομής:

(α) Στηθαία και κιγκλιδώματα.

(β) Δωμάτιο κλιμακοστασίου, δωμάτιο ανελκυστήρα, υδατοδεξαμενές, καπνοδόχοι, φωταγωγοί, δωμάτια εξαερισμού, δωμάτια για άλλες ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις και παρόμοιες κατασκευές λογικού μεγέθους.

5.9 Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει μείωση ή αύξηση του ύψους ορόφου νέας οικοδομής στις περιοχές πυρήνων και σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα, με σκοπό την εναρμόνιση της νέας οικοδομής στο μεγαλύτερο δυνατό βαθμό με το χαρακτήρα και τα ύψη των υφισταμένων παραδοσιακών ή διατηρητέων οικοδομών στην περιοχή όπου αυτή θα ανεγερθεί.

5.10 Σε περίπτωση ενοποίησης τεμαχίων ή ενιαίας ανάπτυξης σε περιοχές πυρήνων ή Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα, το μέγεθος, ο όγκος και η κλίμακα της ανάπτυξης θα προσαρμόζονται ανάλογα με το χαρακτήρα που επικρατεί στην περιοχή.

6. Αλλαγή Χρήσης

6.1 Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει αλλαγή χρήσης οποιασδήποτε οικοδομής ή άλλης ακίνητης ιδιοκτησίας, νοουμένου ότι:

(α) Η νέα χρήση επιτρέπεται από τις πρόνοιες της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής και ικανοποιούνται οι απαιτήσεις για συντελεστή δόμησης και χώρους στάθμευσης για τη νέα χρήση. Ανεξάρτητα από τα πιο πάνω, σε περίπτωση κατά την οποία η νέα αυτή χρήση κρίνεται πιο επιθυμητή από την υφιστάμενη εγκριμένη χρήση, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να την επιτρέψει, έστω με τον αυξημένο συντελεστή δόμησης της υφιστάμενης χρήσης, χωρίς όμως οποιοσδήποτε άλλες επεκτάσεις που αυξάνουν το συντελεστή δόμησης.

(β) Τηρούνται οι πρόνοιες, τα κριτήρια και οι προϋποθέσεις της αντίστοιχης Πολιτικής για τη νέα χρήση, που αφορούν το ποσοστό κάλυψης, το ύψος, τον αριθμό των ορόφων και την απόσταση της οικοδομής από τα σύνορα. Σε περίπτωση που αυτά δεν είναι

δυνατό να τηρηθούν, η Πολεοδομική Αρχή θα εξετάζει γενικά κατά πόσο η νέα χρήση είναι πιο επιθυμητή από την προηγούμενη ή/και πολεοδομικά σκόπιμη, και δυνατό να τα αναπροσαρμόζει, λαμβάνοντας υπόψη τον επηρεασμό των ανέσεων της περιοχής και γενικά τις σχετικές επιπτώσεις στις προοπτικές μελλοντικής ανάπτυξης της περιοχής.

6.2 Σε περίπτωση όπου τόσο η υφιστάμενη, αλλά εγκεκριμένη (με βάση παλαιότερα δεδομένα) χρήση, όσο και η προτεινόμενη νέα χρήση δεν επιτρέπονται με βάση τις ισχύουσες πρόνοιες της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη νέα χρήση αν η τελευταία είναι περισσότερο επιθυμητή από την υφιστάμενη χρήση λόγω, μεταξύ άλλων, του περιορισμού των επιπτώσεων στις ανέσεις της περιοχής και νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι προοπτικές μελλοντικής ανάπτυξης της περιοχής.

7. Προσθήκες και Μετατροπές σε Υφιστάμενες Αναπτύξεις

Σε περίπτωση οικοδομής που υφίσταται νόμιμα κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής και της οποίας η χρήση συγκρούεται με τις πρόνοιες του πιο πάνω Σχεδίου Ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή είναι, δυνατό να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για προσθήκη ή μετατροπή στην οικοδομή αυτή, εφόσον τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η προσθήκη ή μετατροπή δεν θα συνεπάγεται αύξηση του ύψους ή/και του αριθμού των ορόφων της υφιστάμενης οικοδομής, εκτός όπου επιτρέπεται από τις ισχύουσες Ζώνες όσον αφορά την επικρατούσα χρήση.
- (β) Η προσθήκη ή μετατροπή δεν θα επηρεάσει δυσμενώς ή παραβιάσει τις ανέσεις ή την εύλογη χρήση παρακείμενης ιδιοκτησίας ή της περιοχής ως συνόλου.
- (γ) Η ολική κυβική χωρητικότητα όλων των προσθηκών ή μετατροπών στην οικοδομή, που γίνονται μετά τη δημοσίευση της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, δεν υπερβαίνει το 10% της κυβικής χωρητικότητας την οποία η οικοδομή αυτή είχε κατά την ημερομηνία χορήγησης της άδειας οικοδομής/πολεοδομικής άδειας, εκτός αν το πιο πάνω ποσοστό εξαντλήθηκε προηγουμένως.
- (δ) Ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης της οικοδομής δεν θα υπερβαίνουν τα αντίστοιχα μέγιστα που επιτρέπονταν για τη συγκεκριμένη αυτή χρήση με βάση το νομικό καθεστώς που

ίσχυε την ημερομηνία έκδοσης της τελευταίας άδειας οικοδομής/πολεοδομικής άδειας ή το μέγιστο συντελεστή δόμησης και το ποσοστό κάλυψης που ισχύει με βάση την παρούσα Δήλωση Πολιτικής για την κυριαρχούσα χρήση στην περιοχή, οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο. Για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης και του ποσοστού κάλυψης θα λαμβάνεται υπόψη το τεμάχιο πάνω στο οποίο βρίσκεται η οικοδομή, όπως αυτό ήταν εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά την ημερομηνία χορήγησης της τελευταίας άδειας οικοδομής/πολεοδομικής άδειας.

Για τουριστικές αναπτύξεις αντί της πιο πάνω πρόνοιας θα ισχύει αντίστοιχη πρόνοια που περιγράφεται στο οικείο Κεφάλαιο.

- (ε) Έχουν παραχωρηθεί στο δημόσιο όλες οι δεσμεύσεις που επιβλήθηκαν με βάση τις άδειες με τις οποίες υλοποιήθηκε η υφιστάμενη ανάπτυξη.

8. Δημιουργία Νέων Οικοπέδων

- 8.1 Σε περιοχές που ισχύουν συντελεστές δόμησης χαμηλότεροι του 0,60:1, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί για νέα οικόπεδα, όπου δεν υπάρχουν υφιστάμενες οικοδομές, ελάχιστο εμβαδόν της τάξεως των 600 τ.μ. και αντίστοιχη αύξηση των διαστάσεων που ισχύουν για οικόπεδα συνήθους εμβαδού, ανάλογα με τους συντελεστές ανάπτυξης που ισχύουν σε κάθε περίπτωση, με στόχο τη διασφάλιση της δυνατότητας ανέγερσης οικοδομών ικανοποιητικού μεγέθους του επιτρεπόμενου τύπου (ενδεικτικά αναφέρεται ότι για κατοικία θεωρείται ως ικανοποιητικό εμβαδόν της τάξης των 250 τ.μ.).
- 8.2 Σε περίπτωση που το τεμάχιο καταλαμβάνεται εξ' ολοκλήρου από υφιστάμενες εγκριμένες οικοδομές για τις οποίες όταν εκδόθηκε η άδεια ίσχυαν μεγαλύτερος συντελεστής δόμησης και ποσοστό κάλυψης από αυτά που ισχύουν σήμερα, θα μπορεί να επιτραπεί ο διαχωρισμός του τεμαχίου και των οικοδομών σε ξεχωριστά οικόπεδα/τμήματα με βάση τα ποσοστά με τα οποία εκδόθηκε η άδεια οικοδομής.
- 8.3 Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει τη δημιουργία αριθμού οικοπέδου με εμβαδόν μικρότερο (της τάξης του 80%) από το ελάχιστο εμβαδόν οικοπέδου με βάση τους περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Κανονισμούς, χωρίς ο αριθμός αυτός να υπερβαίνει το 10% του συνολικού εμβαδού των οικοπέδων.

9. Ιδιωτικοί Χώροι Πρασίνου

Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί κατά την έκδοση πολεοδομικής άδειας για ανάπτυξη να θέτει όρους σχετικά με τη δενδροφύτευση (ψηλό πράσινο και δένδρα) και την τοπίοτέχνηση ουσιαστικού μέρους του τεμαχίου, έτσι ώστε να επιτευχθεί ο εμπλουτισμός του πρασίνου και η αναβάθμιση των ανέσεων της περιοχής και να αποφευχθεί η επικράτηση σκληρών επιφανειών. Ο χώρος του ψηλού πρασίνου πρέπει να δείχνεται στα σχέδια που υποβάλλονται για εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας.

10. Αποστάσεις Οικοδομών από Όρια Τεμαχίων/Οικοπέδων

10.1 Γενικά οι κυρίως οικοδομές θα τηρούν τις πιο κάτω αποστάσεις από τα σύνορα του τεμαχίου ή από τα τυχόν νέα σύνορα του τεμαχίου τα οποία δημιουργούνται ως αποτέλεσμα των παραχωρήσεων που επιβάλλονται με βάση τις παραγράφους 3.1, 3.2 και 3.3 πιο πάνω:

- (α) Για βιομηχανικές οικοδομές και αποθήκες η απόσταση της κύριας οικοδομής από τα σύνορα του τεμαχίου θα είναι τουλάχιστον 6,00 μ. Σε περίπτωση που δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει αποστάσεις μικρότερες, μέχρι και 3,00 μ., στις ακόλουθες περιπτώσεις:
 - (i) Για χρήσεις βοηθητικές της κύριας, όπως κουζίνα, γραφεία, καντίνα και άλλες παρόμοιες.
 - (ii) Για τη διασφάλιση απόστασης μεγαλύτερης των 6,00 μ. σε άλλη πλευρά του τεμαχίου που θα επιτρέψει τη δημιουργία ενιαίων και λειτουργικών χώρων στάθμευσης (η μείωση της απόστασης σε μια πλευρά του τεμαχίου πρέπει να είναι ανάλογη της αύξησης της σε άλλη πλευρά).
- (β) Για βιοτεχνικές οικοδομές η απόσταση από τα όρια του οικοπέδου/τεμαχίου θα είναι τουλάχιστον 4,50 μ. Ανάλογα με την περίπτωση, είναι δυνατό να επιτραπεί όπως οι οικοδομές σε Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές εφάπτονται, ενός ή και των δύο πλευρινών συνόρων του οικοπέδου/τεμαχίου, νοουμένου ότι υπάρχουν από κοινού αιτήσεις από ιδιοκτήτες όμορων οικοπέδων τεμαχίων. Σε περίπτωση που δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει αποστάσεις μικρότερες, μέχρι και 3,00 μ., για χρήσεις βοηθητικές της κύριας, όπως κουζίνα, γραφεία, καντίνα και άλλες παρόμοιες.

Νοείται ότι σε περίπτωση αλλαγής χρήσης υφιστάμενων οικοδομών που βρίσκονται εκτός Βιοτεχνικών Ζωνών ή/και Περιοχών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει μικρότερες αποστάσεις μέχρι και 3,00 μ., νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις της περιοχής.

- (γ) Για κτηνοτροφικά υποστατικά η απόσταση από τα σύνορα του τεμαχίου θα είναι τουλάχιστον 4,50 μ.
- (δ) Για ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα οι οικοδομές θα έχουν γενικά απόσταση τουλάχιστον 6,00 μ. από τα σύνορα οικοπέδου/τεμαχίου.

Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή, κατόπιν διαβούλευσης με τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού, μπορεί να μειώσει ή και να αυξήσει την πιο πάνω απόσταση σε περίπτωση που κατά την κρίση της αυτό επιβάλλεται για την επίτευξη ειδικών πολεοδομικών στόχων ή για την εναρμόνιση με υφιστάμενα δεδομένα, πέραν των περιπτώσεων που αναφέρονται στην παράγραφο 10.4 πιο κάτω.

- (ε) Γενικά, για όλες τις υπόλοιπες οικοδομές η κυρίως οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 3,00 μέτρα από το/α οδικό/ά σύνορο/α (δημόσια οδός, πεζόδρομος, δημόσια πλατεία, δημόσιος χώρος πρασίνου κλπ.) και τουλάχιστον τις ακόλουθες αποστάσεις από τα υπόλοιπα σύνορα του οικοπέδου/τεμαχίου:
 - (i) 3,00 μ. για οικοδομές μέχρι τρεις ορόφους,
 - (ii) 4,00 μ. για τετραόροφες οικοδομές, και
 - (iii) 5,00 μ. για οικοδομές με πέντε ή περισσότερους ορόφους.

Νοείται ότι για οικόπεδα/τεμάχια που βρίσκονται σε Πολεοδομικές Ζώνες όπου επιτρέπεται η εμπορική ανάπτυξη, οι αποστάσεις που καθορίζονται στις υποπαραγράφους (ii) και (iii) πιο πάνω θα απαιτούνται/εφαρμόζονται προκειμένου για το ισόγειο μόνο στο πίσω όριο του οικοπέδου/τεμαχίου, δεδομένου ότι στόχος της ανωτέρω πρόνοιας δεν είναι η αποθάρρυνση της πλήρους αξιοποίησης του εμπορικού μετώπου του οικοπέδου/τεμαχίου.

Νοείται, επίσης, ότι η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να μειώσει τις αποστάσεις που καθορίζονται στις υποπαραγράφους (ii) και (iii) ανωτέρω από ένα ή δύο από τα όρια της ιδιοκτησίας ή να δώσει τη δυνατότητα για ένα όροφο πέραν του επιτρεπόμενου, σε περιπτώσεις όπου λόγω των αποστάσεων που καθορίζονται δεν είναι εφικτή η πλήρης αξιοποίηση του συντελεστή δόμησης του τεμαχίου ή προκύπτουν μη λειτουργικοί ορόφοι και εφόσον κρίνει

ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις γειτονικών οικοδομών ή τεμαχίων και το γύρω δομημένο περιβάλλον είναι κατάλληλο. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί επίσης να αυξήσει τις πιο πάνω αποστάσεις, αν αυτό κρίνεται σκόπιμο για σκοπούς προστασίας των ανέσεων της περιοχής ή και για επίτευξη καλύτερου λειτουργικού και αισθητικού αποτελέσματος.

- (στ) Σε περιπτώσεις δύο ή περισσότερων οικοδομών οι οποίες ανεγείρονται εντός του ίδιου τεμαχίου γης με το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης πρέπει να διασφαλίζεται ελάχιστη απόσταση 6,00 μ. μεταξύ τους, με εξαίρεση τα Τουριστικά Καταλύματα και τις βιομηχανικές οικοδομές, όπου θα απαιτείται ελάχιστη απόσταση 12,00 μ. μεταξύ τους, και τις βιοτεχνίες, όπου θα απαιτείται απόσταση τουλάχιστον 9,00 μ. μεταξύ τους, νοουμένου ότι δεν δημιουργούνται δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις των επηρεαζόμενων ιδιοκτητών.

Νοείται ότι στις περιπτώσεις ενιαίων αναπτύξεων, σε τεμάχιο που δεν θα γίνει κάθετος διαχωρισμός, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να αποδεχθεί, όπου κρίνει σκόπιμο, μικρότερες αποστάσεις από αυτές που αναφέρονται πιο πάνω, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις των επηρεαζόμενων ιδιοκτησιών.

- 10.2 Ελαφρές κατασκευές (όπως πέργολες και άλλες παρόμοιες) με διάκενα και διαμπερότητα, μπορεί να ανεγείρονται μέσα στις ελάχιστες αποστάσεις που καθορίζονται πιο πάνω από όλα τα όρια των τεμαχίων, εκτός των οδικών ορίων, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών ή της γύρω περιοχής.
- 10.3 Όλες οι πιο πάνω αποστάσεις (10.1 (α) μέχρι (ε)) αυξάνονται σε 15,00 μ. τουλάχιστον από το όριο υπεραστικής οδού ή αυτοκινητοδρόμου. Ειδικά για την περίπτωση αναπτύξεων σε τεμάχια που εφάπτονται αυτοκινητοδρόμου, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει την αύξηση της απόστασης πέραν των 15,00 μ. για τη διαφύλαξη τόσο των ανέσεων της προτεινόμενης ανάπτυξης όσο και τη διασφάλιση της λειτουργίας του αυτοκινητόδρομου.
- 10.4 Ανεξάρτητα από τα ανωτέρω, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτεί/επιτρέπει, όπως οι οικοδομές ανεγείρονται πάνω στα όρια ή σε απόσταση μεγαλύτερη ή/και μικρότερη των αποστάσεων που καθορίζονται πιο πάνω από τα σύνορα των τεμαχίων ή οικοπέδων, αν αυτό προβλέπεται ειδικά από άλλη πρόνοια της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής ή/και αν κατά την κρίση της αυτό επιβάλλεται για πολεοδομικούς ή άλλους ειδικούς λόγους, όπως:
- (α) Για την επίτευξη συνεχούς δόμησης στις περιοχές όπου επικρατεί το σύστημα συνεχούς δόμησης.

- (β) Για τη δημιουργία στοών και την επίτευξη συνεχούς δόμησης σε εμπορικές περιοχές.
- (γ) Για την αύξηση του ελεύθερου χώρου ή/και του χώρου πρασίνου γύρω από οικοδομές, ιδιαίτερα σε περιπτώσεις πολυώροφων οικοδομών ή οικοδομών οι οποίες λόγω της χρήσης τους είναι δυνατό να προκαλούν δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών.
- (δ) Για τη διευκόλυνση της ανάπτυξης τεμαχίου το οποίο λόγω σχήματος, διαστάσεων, εμβαδού ή τοπογραφίας (μεγάλες υψομετρικές διαφορές) είναι εξ' αντικειμένου δύσκολο να αναπτυχθεί ορθολογικά, νοουμένου ότι δεν δημιουργούνται αρνητικές επιπτώσεις στις ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών.
- (ε) Για τη διαφύλαξη της ποιότητας και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του περιβάλλοντος σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές (πχ. απότομες υψομετρικές αλλαγές, λοφογραμμές, κοίτες ποταμών, χειμάρρων και αργακιών, παρυφές πάρκων, παραλία, κ.ο.κ.).
- (στ) Όταν προτείνεται κατακόρυφη επέκταση σε υφιστάμενη εγκεκριμένη οικοδομή για την οποία δεν μπορούν να διασφαλισθούν οι καθοριζόμενες αποστάσεις λόγω υλοποίησης σχεδίου διεύρυνσης του δρόμου, λόγω απαλλοτρίωσης ή λόγω όρου σε άδεια (πολεοδομική ή οικοδομής).
- (ζ) Για τη δημιουργία άνετων βεραντών και εξωστών ή για την κατασκευή εξωστών που να εναρμονίζονται με το χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της δομημένης περιοχής.
- (η) Για τη διευκόλυνση τουριστικών αναπτύξεων, νοουμένου ότι οι αναπτύξεις αυτές κρίνονται επιθυμητές και συνάδουν με τους στόχους και τις επιδιώξεις της πολιτικής του κράτους στο θέμα αυτό.
- (θ) Για την αναβάθμιση, σε κατάλληλες περιπτώσεις, της αισθητικής εικόνας δρόμων με τη δημιουργία λωρίδων ιδιωτικού πρασίνου (πρασιών) κατά μήκος αυτών των δρόμων.
- (ι) Για την επίτευξη συνέχειας σε υφιστάμενη οικοδομική γραμμή κατά μήκος δρόμου ή τμήματος δρόμου.
- (ια) Για τη διασφάλιση της λειτουργίας του δρόμου και την προστασία των ανέσεων ανάπτυξης που εφάπτεται κύριου δρόμου υπερτοπικής σημασίας.

(ιβ) Για τη δημιουργία υπόγειων χώρων με αποκλειστική χρήση τη στάθμευση οχημάτων, νοουμένου ότι η απόσταση από τα σύνορα δημόσιων οδών είναι σύμφωνη με τις υπόλοιπες πρόνοιες της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής. Η πρόνοια αυτή θα μπορεί να εφαρμοστεί και σε περίπτωση υπογείου που θα χρησιμοποιείται εν μέρει για τις εγκαταστάσεις κεντρικής θέρμανσης, κλιματισμού, ανελκυστήρα, κλιμακοστασίου και παρόμοιων βοηθητικών εγκαταστάσεων.

10.5 Σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα ή/και σε πυρήνες προαστείων η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την εφαρμογή του συστήματος συνεχούς δόμησης, εκτός σε περιπτώσεις όπου το σύστημα αυτό δεν χαρακτηρίζει ένα δρόμο ή την ευρύτερη περιοχή ως σύνολο.

Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέψει όπως οικοδομές να εφάπτονται των συνόρων για σκοπούς διατήρησης ή προσαρμογής στον χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της περιοχής.

10.6 Σε περιοχές άλλες από τις πιο πάνω όπου επικρατεί το συνεχές σύστημα δόμησης η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει ή να επιτρέψει όπως οι οικοδομές που ανεγείρονται εφάπτονται των συνόρων των τεμαχίων ή οικοπέδων, για σκοπούς διατήρησης ή προσαρμογής στο χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της περιοχής.

10.7 Εξώστες θα μπορούν να προεξέχουν μεταξύ κύριας οικοδομής και δημόσιου δρόμου μέχρι 1,00 μ. μέσα στην ελάχιστη απαιτούμενη απόσταση της οικοδομής από τα οδικά σύνορα του τεμαχίου, εκτός αν η Πολεοδομική Αρχή θεωρεί ότι αυτό θα επηρεάσει αρνητικά το χαρακτήρα ή τη φυσιογνωμία του δρόμου πάνω στον οποίο εφάπτεται το τεμάχιο.

10.8 Στέγαστρα σύμφωνα με το περιεχόμενο της παραγράφου 4.8(ι) θα μπορούν να προεξέχουν μέχρι και 1,00 μ. μέσα στην απόσταση που καθορίζεται ως ελάχιστη μεταξύ της οικοδομής και των ορίων του τεμαχίου σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 10.1.

10.9 Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει την ανέγερση βοηθητικών οικοδομών, εξαιρουμένων μηχανοστασίων, λεβητοστασίων, άλλου μηχανολογικού εξοπλισμού καθώς και ψησταριών και φούρνων, οι οποίες θα εφάπτονται του ορίου ή των ορίων του υπό ανάπτυξη τεμαχίου/οικοπέδου (με εξαίρεση το οδικό σύνορο, όπου θα ισχύει η απόσταση που καθορίζεται για κύριες οικοδομές) νοουμένου ότι:

(α) Στο τεμάχιο υφίσταται νόμιμα ή προτείνεται ταυτόχρονα με την ανέγερση βοηθητικής οικοδομής, η ανέγερση κύριας οικοδομής την οποία θα εξυπηρετεί η πρώτη.

- (β) Το εμβαδόν της βοηθητικής οικοδομής συμπεριλαμβανομένου και τυχόν υπόστεγου χώρου στάθμευσης όπως περιγράφεται στην παράγραφο 4.8(ε) πιο πάνω δεν θα είναι μεγαλύτερο του 25% του εμβαδού της αντίστοιχης κύριας οικοδομής που θα εξυπηρετεί, και επίσης η βοηθητική οικοδομή δεν θα καλύπτει ποσοστό μεγαλύτερο του 10% του καθαρού εμβαδού του τεμαχίου της ανάπτυξης.
- (γ) Η χρήση της οικοδομής θα είναι βοηθητική και δικαιολογημένη ως προς τη χρήση της κύριας οικοδομής και θα αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της από λειτουργική και ιδιοκτησιακή άποψη.
- (δ) Η βοηθητική οικοδομή και ο στεγασμένος χώρος στάθμευσης δεν θα εφάπτονται κοινού συνόρου με άλλο ή άλλα τεμάχια σε έκταση πέραν του 35% του μήκους του συνόρου της προς ανάπτυξη ιδιοκτησίας. Σε περίπτωση επαφής του κοινού συνόρου με άλλα τεμάχια (πέραν του ενός), η επαφή της βοηθητικής οικοδομής θα κατανέμεται κατά το δυνατό ώστε να μην επιβαρύνεται εξ' ολοκλήρου το ένα από τα τεμάχια που εφάπτεται του κοινού συνόρου.
- (ε) Σε περίπτωση όπου βοηθητικές οικοδομές σε συνορεύοντα τεμάχια εφάπτονται μεταξύ τους, το συνολικό μήκος επαφής των βοηθητικών οικοδομών πάνω στο κοινό σύνορο δεν θα υπερβαίνει το 40% του μήκους του κοινού συνόρου.
- (στ) Κανένα μέρος της βοηθητικής οικοδομής δεν θα έχει ύψος μεγαλύτερο από 3,50 μ. από το συνεχόμενο έδαφος.
- (ζ) Η στέγη της βοηθητικής οικοδομής και του ανεξάρτητου γκαράζ δεν θα χρησιμοποιούνται ως ακάλυπτη βεράντα ή για οποιαδήποτε άλλη χρήση, με εξαίρεση το μέρος τους που θα απέχει 3,00 μ. τουλάχιστον από τα σύνορα του τεμαχίου. Ο περιορισμός αυτός δεν θα ισχύει σε περίπτωση συνεχόμενων οικιστικών μονάδων (terrace housing) όταν η στέγη του γκαράζ της μίας μονάδας εφάπτεται τυφλής μεσοτοιχίας της γειτονικής μονάδας κατοικίας.
- (η) Δεν θα επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις των γειτονικών ιδιοκτησιών και της περιβάλλουσας περιοχής.
- (θ) Η βοηθητική οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 1,50 μ. από την κύρια οικοδομή. Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει μεγαλύτερες αποστάσεις για την προστασία των ανέσεων της ανάπτυξης.

- 10.10 Μηχανοστάσια και λεβητοστάσια για κεντρική θέρμανση και ψησταριές/φούρνοι, μόνο σε περιπτώσεις εξυπηρέτησης μέχρι τεσσάρων κατοικιών, δυνατό να απέχουν μέχρι 1,80μ. από τα σύνορα του τεμαχίου εξαιρουμένου του οδικού συνόρου.
- 10.11 Κανένα μέρος δαπέδου ισόγειας υπαίθριας βεράντας ή αυλής θα έχει ύψος μεγαλύτερο των 1,20 μ. από το συνεχόμενο φυσικό έδαφος, όταν βρίσκεται σε απόσταση μικρότερη των 3,00 μ. από τα σύνορα του τεμαχίου της ανάπτυξης.

11. Πρόνοιες για Άτομα με Ειδικές Ανάγκες

Η Πολεοδομική Αρχή σε κατάλληλες περιπτώσεις μπορεί να απαιτεί την υποβολή πρόσθετων σχεδίων ή την τροποποίηση των σχεδίων και την παροχή επιπρόσθετων πληροφοριών, προς το σκοπό διασφάλισης συνθηκών άνετης και ασφαλούς εισόδου και στάθμευσης προς χρήση δημοσίων ή άλλων κτιρίων ή/και ανοιχτών χώρων από άτομα με ειδικές ανάγκες.

12. Ζώνη Προστασίας της Παραλίας

Μέσα στη Ζώνη Προστασίας της Παραλίας που καθορίστηκε σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Προστασίας της Παραλίας Νόμου δεν θα επιτρέπεται οποιαδήποτε ανάπτυξη.

Νοείται ότι στη Ζώνη Προστασίας της Παραλίας είναι δυνατό να επιτραπούν μικρής κλίμακας κατασκευές (πλακόστρωτα, κλίμακες, μικροί τοίχοι αντιστήριξης, πεζόδρομοι, αναβαθμίδες, κ.ά.), εφόσον τα έργα αυτά κρίνονται απαραίτητα για τη λειτουργία της ανάπτυξης και της περιοχής σαν σύνολο, εμπλουτίζουν/βελτιώνουν το παραλιακό περιβάλλον και δεν επηρεάζουν αρνητικά τις ανέσεις του κοινού στην παραλία.

13. Αθροιστικό Αποτέλεσμα

Οι διάφορες πρόνοιες που περιέχονται στην παρούσα Δήλωση Πολιτικής δεν είναι διαζευκτικές αλλά αθροιστικές και ως εκ τούτου είναι απαραίτητο όπως κάθε ανάπτυξη ικανοποιεί όλες τις πρόνοιες κάθε Πολιτικής που σχετίζονται με την προτεινομένη ανάπτυξη.

ΜΕΡΟΣ Δ: ΕΙΔΙΚΗ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΗ ΕΥΧΕΡΕΙΑ

1. Γενικά

- 1.1 Σε ορισμένες περιπτώσεις, τα συγκεκριμένα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης καθιστούν αναγκαία και δικαιολογημένη τη μελέτη σχετικής αίτησης και τη λήψη πολεοδομικής απόφασης με τη άσκηση ειδικής διακριτικής ευχέρειας. Η άσκηση ειδικής διακριτικής ευχέρειας αποδίδει ευελιξία και δυναμισμό στους μηχανισμούς και τις διαδικασίες άσκησης πολεοδομικού ελέγχου της ανάπτυξης.
- 1.2 Κατά την άσκηση ειδικής διακριτικής ευχέρειας θα αποδίδεται πρωτεύουσα βαρύτητα στη διαφύλαξη των ανέσεων της περιοχής της ανάπτυξης και των χρηστών γειτονικών αναπτύξεων και ιδιοκτησιών, όπως και στην προστασία της ποιότητας του περιβάλλοντος και του χαρακτήρα και της φυσιογνωμίας της περιοχής.
- 1.3 Η ειδική διακριτική ευχέρεια που καθορίζεται στο παρόν Κεφάλαιο δεν θα εφαρμόζεται για αναπτύξεις μέσα σε Ζώνη Προστασίας της Παραλίας και σε Ζώνη Οικολογικής Προστασίας, όπως αυτή καθορίζεται στην παρούσα Δήλωση Πολιτικής.

2. Περιπτώσεις Άσκησης Ειδικής Διακριτικής Ευχέρειας

- 2.1 Λαμβανομένων υπόψη των εξαιρέσεων της προηγούμενης παραγράφου 1.3, ειδική διακριτική ευχέρεια θα ασκείται στις ακόλουθες περιπτώσεις, σύμφωνα με τα καθοριζόμενα κριτήρια και προϋποθέσεις:
- 2.2 **Συντελεστής δόμησης σε πυκνοκατοικημένους πυρήνες οικισμών:** Προς επίτευξη της αναβίωσης και ενίσχυσης του μόνιμου πληθυσμού των πυκνοκατοικημένων πυρήνων των οικισμών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει συντελεστή δόμησης μεγαλύτερο του καθοριζόμενου, μέχρι και 1,40:1, για την ανέγερση μιας κατοικίας με ωφέλιμο εμβαδόν μέχρι 150τ.μ. σε περιπτώσεις μικρών οικοπέδων ή τεμαχίων γης, τα οποία δεν υποδιαιρούνται μετά τη δημοσίευση της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής.

Η παρούσα πρόνοια δεν θα ισχύει για αναπτύξεις που αφορούν συνολικά ή μερικά ανάπτυξη άλλη από την οικιστική, τη διαίρεση μιας κατοικίας σε δύο μονάδες κατοικίας και σε περίπτωση που υπάρχει άλλη κατοικία ή οποιαδήποτε άλλη ανάπτυξη στο τεμάχιο.

- 2.3 **Συντελεστές ανάπτυξης σε περίπτωση προσθήκης γης στο τεμάχιο υφιστάμενης ανάπτυξης:** Σε περίπτωση που στο γήπεδο νόμιμα υφιστάμενης ανάπτυξης προστεθεί νέο τμήμα γης, είναι δυνατό να επιτραπεί η ανέγερση οικοδομής ή η προσθήκη σε υφιστάμενη οικοδομή με εμβαδόν που αντιστοιχεί με το ποσοστό κάλυψης και το συντελεστή δόμησης του νέου αυτού τμήματος που προστίθεται.
- 2.4 **Εξώστες και καλυμμένες βεράντες που δεν υπολογίζονται στο συντελεστή δόμησης:** Για σκοπούς καλύτερου αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, ανεξάρτητα από τις πρόνοιες της υποπαραγράφου 4.8(η)(ι) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μην υπολογίσει στο συντελεστή δόμησης εμβαδόν εξώστη ή καλυμμένης βεράντας μέχρι 30% του δομημένου εμβαδού ορισμένων ορόφων, αντί του καθοριζόμενου 20%, με ανάλογη μείωση του αντίστοιχου ποσοστού σε άλλους ορόφους. Οι προϋποθέσεις (ii) και (iii) της ίδιας πρόνοιας θα συνεχίσουν να ισχύουν.
- 2.5 **Συντελεστής δόμησης σε περίπτωση αλλαγής χρήσης σε οικιστική:** Ανεξάρτητα από τις πρόνοιες της υποπαραγράφου 4.8(ιστ) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να χορηγήσει Πολεοδομική Άδεια για αλλαγή χρήσης υφιστάμενης εγκεκριμένης οικοδομής σε οικιστική χωρίς να υπολογίσει το εμβαδόν μεσοπατώματος στο συντελεστή δόμησης, όταν η αλλαγή χρήσης είναι πολεοδομικά επιθυμητή και το μεσοπάτωμα χρησιμοποιείται για χρήσεις βοηθητικές της κύριας οικιστικής χρήσης.
- 2.6 **Αποστάσεις κύριας οικοδομής από οδικό σύνορο και τα άλλα όρια του οικοπέδου ή τεμαχίου:** Επιπρόσθετα προς τις περιπτώσεις που περιγράφονται στην παράγραφο 10.4 των Γενικών Προνοιών Πολιτικής, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει όπως οι οικοδομές ανεγείρονται πάνω στα όρια ή σε απόσταση μικρότερη των αποστάσεων που καθορίζονται, σε περιπτώσεις όπου αυτό αιτιολογείται επαρκώς από τα δεδομένα της ανάπτυξης. Νοείται ότι σε τέτοιες περιπτώσεις θα διασφαλίζονται οι ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών και της περιοχής και θα διαφυλάσσεται η λειτουργικότητα του οδικού δικτύου και των χώρων στάθμευσης της ανάπτυξης.

Η παρούσα πρόνοια είναι δυνατό να εφαρμόζεται και σε σχέση με οδικά σύνορα οικοπέδου ή τεμαχίου με δρόμο πρωταρχικής σημασίας, υπεραστικό δρόμο ή άλλο κύριο δρόμο που συνδέει πόλεις ή χωριά, με τη σύμφωνη γνώμη του Τμήματος Δημοσίων Έργων. Η πρόνοια δεν θα εφαρμόζεται σε σχέση με σύνορα οικοπέδου ή τεμαχίου με αυτοκινητόδρομο.

- 2.7 **Αποστάσεις μεταξύ κύριων οικοδομών ή μεταξύ κύριων και βοηθητικών οικοδομών μέσα στο τεμάχιο της ανάπτυξης:** Ανεξάρτητα από την πρόνοια 10.1(στ) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει αποστάσεις μικρότερες από τις καθοριζόμενες στην αναφερόμενη πρόνοια, νοουμένου ότι θα διαφυλάσσονται οι ανέσεις της ίδιας της ανάπτυξης, των γειτονικών ιδιοκτησιών και της περιοχής. Ιδιαίτερη έμφαση θα αποδίδεται σε ουσιώδεις παράγοντες, όπως στην επάρκεια φωτισμού, ηλιασμού και αερισμού, και τη διασφάλιση των αναγκαίων συνθηκών πυρασφάλειας.
- 2.8 **Βοηθητικές οικοδομές που εφάπτονται των ορίων οικοπέδου ή τεμαχίου:** Σε περιπτώσεις όπου αυτό δικαιολογείται από τα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει περιορισμένη υπέρβαση του ποσοστού που περιγράφει τη σχέση της βοηθητικής προς την κύρια οικοδομή και του ποσοστού του τεμαχίου της ανάπτυξης που καλύπτει η βοηθητική οικοδομή (παρ. 10.9(β) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής) ή περιορισμένη αύξηση του ποσοστού του μήκους του ορίου οικοπέδου ή τεμαχίου, στο οποίο εφάπτεται/ονται βοηθητική/ές οικοδομή/ές (παρ.10.9(δ) και (ε) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής).
- Ανεξάρτητα από την παράγραφο 10.9(ε) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής, σε περίπτωση όπου σε όμορο τεμάχιο υφίσταται νόμιμη οικοδομή που ανεγέρθηκε με βάση το καθεστώς που ίσχυε πριν την δημοσίευση της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει την ανέγερση βοηθητικής οικοδομής στο προς ανάπτυξη τεμάχιο με μήκος επαφής μεγαλύτερο του 40% και ίσο, τουλάχιστον, με εκείνο της υφιστάμενης οικοδομής.
- 2.9 **Βοηθητικός χώρος για στάθμευση οχημάτων:** Ανεξάρτητα από την παράγραφο 10.9(θ) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής, σε περίπτωση ισόγειου στεγασμένου χώρου που εφάπτεται μέρους πλευρικού συνόρου και της κύριας οικοδομής κατοικίας, ο οποίος χρησιμοποιείται αποκλειστικά για στάθμευση αυτοκινήτων, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει κατ' εξαίρεση όπως ο χώρος αυτός είναι κλειστός από όλες τις πλευρές (οι δύο τουλάχιστον με ελαφρές κατασκευές), όταν συντρέχουν λόγοι ασφάλειας για την προστασία δημοσίων προσώπων, ενώ ταυτόχρονα δεν επηρεάζονται ουσιωδώς οι ανέσεις συνορεύουσας ιδιοκτησίας. Η διευθέτηση αυτή θα είναι προσωρινή, για όσο χρόνο συντρέχουν οι λόγοι ασφάλειας που την καθιστούν δικαιολογημένη, και θα ρυθμίζεται με όρο σε Πολεοδομική Άδεια.
- 2.10 **Εσωτερικό ύψος κατοικήσιμων χώρων:** Σε περίπτωση αλλαγής χρήσης σε νόμιμα υφιστάμενες οικοδομές, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να χορηγήσει Πολεοδομική Άδεια για αναπτύξεις που περιλαμβάνουν κατοικήσιμα δωμάτια με εσωτερικό ύψος μικρότερο από

2,60 μ., εφόσον τα δωμάτια αυτά δεν έχουν εμβαδόν μεγαλύτερο από 20τ.μ., λαμβάνοντας υπόψη το στοιχείο αυτό ως ουσιώδη παράγοντα.

- 2.11 **Χώροι στάθμευσης παραδοσιακών κατοικιών:** Σε περίπτωση οριζόντιας επέκτασης παραδοσιακής κατοικίας, η οποία θεωρείται αναγκαία από λειτουργική άποψη για εξασφάλιση καλύτερων συνθηκών στέγασης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μην απαιτεί τη διασφάλιση χώρου στάθμευσης, όταν αυτό κρίνεται αντικειμενικά δύσκολο, λόγω του μεγέθους του τεμαχίου/οικοπέδου ή των γεωμετρικών χαρακτηριστικών του οδικού δικτύου μέσω του οποίου διασφαλίζεται η προσπέλαση στην οικοδομή.
- 2.12 **Αύξηση των απαιτήσεων για χώρους στάθμευσης:** Για ορισμένες αναπτύξεις η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί ουσιαστικά αυξημένο αριθμό χώρων στάθμευσης από τον καθοριζόμενο για τον τύπο της ανάπτυξης στο **Παράρτημα Β**, λαμβάνοντας υπόψη τα δεδομένα της ανάπτυξης και τα ειδικά κυκλοφοριακά και άλλα χαρακτηριστικά και τον βαθμό επηρεασμού των ανέσεων της ευρύτερης περιοχής.
- 2.13 **Χωροθέτηση υπηρεσιών Πολιτικής Άμυνας σε υπόγεια οικοδομών (χώροι στάθμευσης και συντελεστής δόμησης):** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μην απαιτεί την παροχή χώρων στάθμευσης σε περιπτώσεις νόμιμα υφιστάμενων αναπτύξεων ή αναπτύξεων για τις οποίες έχει υποβληθεί σχετική αίτηση, όταν και για όσο χρονικό διάστημα ο υπόγειος χώρος της ανάπτυξης θα χρησιμοποιείται για τη στέγαση των υπηρεσιών της Πολιτικής Άμυνας. Στις περιπτώσεις αυτές, το εμβαδόν του υπόγειου χώρου που θα χρησιμοποιείται για τη στέγαση υπηρεσιών της Πολιτικής Άμυνας θα συνεχίσει να μην υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης της ανάπτυξης.
- 2.14 **Μείωση των απαιτήσεων για χώρους στάθμευσης στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή ή άλλες ειδικές περιοχές:** Ανεξάρτητα από τις πρόνοιες της παραγράφου 22 του Παραρτήματος Β, για νέες οικοδομές και για την τροποποίηση ή προσθήκη ή αλλαγή χρήσης υφιστάμενων οικοδομών στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, σε πεζοδρομημένες περιοχές, σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα και σε ιστορικούς πυρήνες οικισμών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί χώρους στάθμευσης λιγότερους από τους καθοριζόμενους, όταν η χρήση και η μορφή της νέας ανάπτυξης είναι πολεοδομικά επιθυμητές και συμβάλλουν στην υλοποίηση των στόχων της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής για τη συγκεκριμένη περιοχή, ως ακολούθως:
- (α) Για ανάπτυξη σε τεμάχιο που βρίσκεται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, όπου επικρατεί η συνεχής δόμηση, είναι δυνατό να απαιτούνται χώροι στάθμευσης μέχρι και κατά 50% λιγότεροι από

τους καθοριζόμενους, όταν αποδεδειγμένα υπάρχει δυσκολία για την ικανοποίηση των προτύπων.

- (β) Για ανάπτυξη σε τεμάχιο που βρίσκεται σε άλλα από τα πιο πάνω τμήματα της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής, είναι δυνατό να απαιτούνται χώροι στάθμευσης μέχρι και κατά 30% λιγότεροι από τους καθοριζόμενους, όταν αποδεδειγμένα υπάρχει δυσκολία για την ικανοποίηση των προτύπων.
- (γ) Για ανάπτυξη σε τεμάχιο που εμπίπτει σε ιστορικό πυρήνα οικισμού ή σε Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα, όπου επικρατεί η συνεχής δόμηση, είναι δυνατό να απαιτούνται χώροι στάθμευσης μέχρι και κατά 40% λιγότεροι από τους καθοριζόμενους, όταν αποδεδειγμένα υπάρχει δυσκολία για την ικανοποίηση των προτύπων.

Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να μην απαιτεί χώρους στάθμευσης για οικιστική ανάπτυξη μέχρι δύο κατοικίες, σε περιπτώσεις όπου η παραδοσιακή δομή του οικισμού δεν επιτρέπει την άνετη και ασφαλή διακίνηση οχημάτων και νοουμένου ότι παρέχεται η δυνατότητα στάθμευσης σε δημόσιους χώρους σε λογικά αποδεκτή απόσταση από την ανάπτυξη.

- 2.15 **Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, αριθμός ορόφων και ποσοστό κάλυψης:** Σε πολύ έκτακτες και απολύτως αιτιολογημένες περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την αύξηση του αριθμού των ορόφων οικοδομής κατά έναν πέραν του καθοριζόμενου στην Πολεοδομική Ζώνη, εφόσον δεν επηρεάζεται ουσιωδώς η κλίμακα της περιοχής και η προσθήκη αυτού του ορόφου βελτιώνει σημαντικά την εικόνα της περιοχής και συμβάλλει στην ποιοτική αναβάθμιση του περιβάλλοντος στο τεμάχιο της ανάπτυξης ή στον εγγύς χώρο. Σε τέτοια περίπτωση η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να αναπροσαρμόζει το ποσοστό κάλυψης και το επιτρεπόμενο ύψος της οικοδομής.

Εξαίρεση από τα πιο πάνω αποτελούν οι παράγραφοι 4.2.2 (α) και 4.3.2, όπου η Πολεοδομική Αρχή έχει τη δυνατότητα να επιτρέψει ένα επιπλέον όροφο σε ορισμένες περιπτώσεις τουριστικών αναπτύξεων.

Στην περιοχή της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής δεν ισχύει η παράγραφος 5.4 των Γενικών Προνοιών Πολιτικής, με εξαίρεση τις υποπαραγράφους 5.4 (στ), (η), (ι), (ιβ), (ιγ) και (ιδ) που αφορούν βασικά αύξηση του ύψους και του ποσοστού κάλυψης οικοδομών και όχι του αριθμού των ορόφων.

- 2.16 **Ποσοστό κάλυψης σε σχέση με υπόστεγους χώρους στάθμευσης:** Σε περιπτώσεις ανέγερσης διπλοκατοικίας μέχρι και τετρακατοικίας και εφόσον δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και η αισθητική της ανάπτυξης και της περιοχής, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μην

- υπολογίσει στο ποσοστό κάλυψης μέχρι δύο υπόστεγους χώρους στάθμευσης για δύο οχήματα, ανά οικόπεδο κανονικού μεγέθους, νοούμενου ότι το μέγιστο μήκος επαφής σε κάθε σύνορο του οικοπέδου δεν υπερβαίνει τα 5,00μ. Νοείται ότι οποιοδήποτε μήκος επαφής πέραν των 5,00 μέτρων θα υπολογίζεται στο ποσοστό κάλυψης.
- 2.17 **Αστέγαστες βεράντες που δεν υπολογίζονται στο ποσοστό κάλυψης οικοδομής:** Ανεξάρτητα από την παράγραφο 5.3 των Γενικών Προνοιών Πολιτικής, το εμβαδόν των αστέγαστων βεραντών ισογείου ή επιχωματώσεων με ύψος μεγαλύτερο των 1,50 μ. που δεν υπολογίζεται στο ποσοστό κάλυψης θα αυξάνεται μέχρι και 50% του εμβαδού του ισογείου της οικοδομής, νοούμενου ότι αυτό δικαιολογείται από τη μεγάλη κλίση του εδάφους και δεν επηρεάζονται οι ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών. Νοείται ότι οποιαδήποτε τέτοια υπερύψωση θα απέχει τουλάχιστον 3,00μ. από τα πλευρικά σύνορα του τεμαχίου.
- 2.18 **Ωφέλιμα εμβαδά οικιστικών μονάδων:** Για σκοπούς λελογισμένης ευελιξίας στον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό πολυκατοικιών με οικιστικά διαμερίσματα ή άλλης οργανωμένης οικιστικής ανάπτυξης, σε δικαιολογημένες περιπτώσεις μόνο, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει όπως περιορισμένο ποσοστό του συνολικού αριθμού των μονάδων έχει ωφέλιμο εμβαδόν μέχρι και κατά 10% μικρότερο του καθοριζόμενου στον Πίνακα *Ωφέλιμα Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων*.
- 2.19 **Δικαίωμα διόδου για σκοπούς ανέγερσης κατοικίας:** Ανεξάρτητα από την παράγραφο 2.5 της Εντολής του Υπουργού με αρ. 1/1994, σε πολύ εξαιρετικές και πλήρως αιτιολογημένες περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να θεωρήσει ως ικανοποιητική προσπέλαση, για σκοπούς ανέγερσης της πρώτης κατοικίας σε τεμάχιο το οποίο εμπίπτει σε καθορισμένη Περιοχή Ανάπτυξης, δικαίωμα διόδου με μήκος μέχρι της τάξης των 230 μέτρων, υπό την προϋπόθεση ότι τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά (πλάτος, όδευση, γωνίες στροφής, κλπ.) και η κλίση της διόδου επιτρέπουν την άνετη και ασφαλή χρήση της από συνήθη οχήματα. Νοείται ότι σε τέτοιες περιπτώσεις θα διασφαλίζεται, όπου αυτό κριθεί αναγκαίο από την Πολεοδομική Αρχή, η υποδομή που αφορά το τεμάχιο της ανάπτυξης.
- 2.20 **Χωροθέτηση ήπιων τύπων αναπτύξεων ψυχαγωγίας και αναψυχής εκτός των καθορισμένων περιοχών και αξόνων εμπορικής ανάπτυξης:** Ήπιοι τύποι αναπτύξεων αναψυχής και ψυχαγωγίας, όπως για παράδειγμα καφενεία, εστιατόρια χωρίς μουσική, λέσχες, κέντρα νεότητας, αθλητικοί σύλλογοι, κ.ο.κ., είναι δυνατό να χωροθετούνται σε Περιοχές Ανάπτυξης άλλες από τους καθορισμένους άξονες και περιοχές εμπορικής ανάπτυξης, όταν αυτό δικαιολογείται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης και της εγγύς περιοχής, και ιδιαίτερα σε περιπτώσεις όπου η ανάπτυξη είναι πολύ κοντά σε καθορισμένο

- άξονα/περιοχή εμπορικής δραστηριότητας ή σε χώρους/περιοχές όπου παραδοσιακά λειτουργούν τέτοιες χρήσεις, και αφού εφαρμοσθούν με συνέπεια οι πρόνοιες της παραγράφου 9.1.2 στο έγγραφο με τίτλο *Ειδικές Πρόνοιες-Δήλωση Πολιτικής Πόλης Χρυσοχούς*, και ειδικά η προϋπόθεση για αυξημένο αριθμό χώρων στάθμευσης από αυτόν που καθορίζεται στο Παράρτημα Β, για όλες ανεξαιρέτως τις περιπτώσεις.
- 2.21 **Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας σε περιοχές καθορισμένων αθλητικών κέντρων:** Σε καθορισμένους χώρους αθλητικών κέντρων, επιπρόσθετα προς τις αθλητικές διευκολύνσεις, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη χωροθέτηση εξειδικευμένων διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας, συναφών προς τον αθλητισμό, νοουμένου ότι αυτές δεν θα υπονομεύσουν τη δυνατότητα επίτευξης των στόχων του καθορισμού της περιοχής ως αθλητικού κέντρου.
- 2.22 **Παραχώρηση προς το δημόσιο ποσοστού γης για να χρησιμοποιηθεί ως ανοικτός δημόσιος χώρος (ελεύθερος χώρος πρασίνου, πλατεία, κ.ο.κ.):** Σε περιπτώσεις που πρόκειται για συνιδιοκτήτο τεμάχιο με πολλούς συνιδιοκτήτες οι οποίοι κατέστησαν συγκύριοι πριν τη δημοσίευση της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής, ανεξάρτητα αν τα μερίδια μεταβιβάστηκαν σε άλλα πρόσωπα μεταγενέστερα, ή αν επιμέρους μερίδιο μεταβιβάστηκε σε περισσότερα πρόσωπα μεταγενέστερα, ή όχι, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει μειωμένη παραχώρηση δημόσιου χώρου πρασίνου ή/και καθόλου, ανάλογα με τα ειδικά περιστατικά της κάθε περίπτωσης και εφόσον μια τέτοια παραχώρηση θα ήταν αντικειμενικά δύσκολη ή/και επουσιώδης.
- 2.23 **Βελτίωση κτηνοτροφικών αναπτύξεων:** Στις περιπτώσεις υφισταμένων κτηνοτροφικών αναπτύξεων, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει την ανέγερση οικοδομών ή/και την εγκατάσταση τεχνολογικού εξοπλισμού που θα αφορούν βελτίωση των συνθηκών λειτουργίας και τον περιορισμό των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ανεξάρτητα αν στο τεμάχιο υφίστανται αναπτύξεις που μερικώς δεν καλύπτονται με άδεια, ή/και υφιστάμενη χρήση συγκρούεται με την επιτρεπόμενη χρήση και δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παραγράφου 7 των Γενικών Προνοιών Πολιτικής.
- 2.24 **Συντελεστής δόμησης για σκοπούς προσθηκών για κλιμακοστάσιο πυρασφάλειας:** Σε περίπτωση προσθήκης κλιμακοστασίου για σκοπούς πυρασφάλειας σε νόμιμα υφιστάμενη οικοδομή, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να το εξαιρεί μερικώς ή εξ ολοκλήρου από τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης
- 2.25 **Τροποποιήσεις σε υφιστάμενες αναπτύξεις:** Σε περιπτώσεις υφιστάμενων αναπτύξεων για τις οποίες έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής με

βάση τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο και έχουν υλοποιηθεί διαρκούσης της άδειας τροποποιήσεις/διαφοροποιήσεις, είναι δυνατό να χορηγηθεί Πολεοδομική Άδεια για τις τροποποιήσεις αυτές, ανεξάρτητα από τα τυχόν νέα δεδομένα του υφιστάμενου νέου πολεοδομικού καθεστώτος, νοουμένου ότι το συνολικό οικοδομήσιμο εμβαδόν, όπως αυτό εγκρίθηκε με την άδεια οικοδομής δεν αυξάνεται ή δεν παρατηρείται υπέρβαση στον επιτρεπόμενο για την περιοχή συντελεστή δόμησης, η χρήση δεν διαφοροποιείται ουσιαστικά, ή σε περίπτωση διαφοροποιημένης χρήσης αυτή είναι πολεοδομικά πιο επιθυμητή, και τηρούνται οι υπόλοιπες πρόνοιες της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής.

2.26 Υπολογισμός συντελεστή δόμησης σε περιπτώσεις συνιδιοκτησιών:

Σε περιπτώσεις, ανέγερσης νέας μονάδας κατοικίας, σε τεμάχιο το οποίο βρίσκεται εντός Περιοχών Ανάπτυξης και το οποίο κατά την ημερομηνία μείωσης των συντελεστών ανάπτυξης ανήκε και εξακολουθεί να ανήκει με τα ίδια μερίδια σε πέραν του ενός ιδιοκτήτες και σ' αυτό υφίστανται οικοδομές εγγεγραμμένες στον τίτλο ιδιοκτησίας ή για τις οποίες έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής, με βάση προηγούμενο καθεστώς όπου προβλέπονταν ψηλότεροι συντελεστές ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να υπολογίσει τους συντελεστές ανάπτυξης της νέας μονάδας κατοικίας στο αντίστοιχο εμβαδόν του μεριδίου, μη λαμβάνοντας υπόψη τις υφιστάμενες οικοδομές άλλων συνιδιοκτητών. Νοείται ότι η νέα μονάδα θα προορίζεται για ιδιοκατοίκηση του συνιδιοκτήτη ή μελών της οικογένειάς του. Η πρόνοια αυτή είναι δυνατό να λαμβάνεται υπόψη και σε περίπτωση διαίρεσης γης και των αντίστοιχων οικοδομών.

2.27 Αλλαγή χρήσης: Πρόσθετα από τις πρόνοιες της παραγράφου 6 των Γενικών Προνοιών Πολιτικής και σε περιπτώσεις όπου υπάρχει υπέρβαση στο συντελεστή δόμησης, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέψει αλλαγή χρήσης με τη σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, νοουμένου ότι:

- (α) δεν θα υπάρχουν άλλες επεκτάσεις που αυξάνουν το συντελεστή δόμησης,
- (β) η νέα αυτή χρήση κρίνεται πολεοδομικά σκόπιμη ή πιο επιθυμητή από την υφιστάμενη εγκριμένη χρήση, και
- (γ) θα τηρούνται όλες οι άλλες προϋποθέσεις της παραγράφου 6 των Γενικών Προνοιών Πολιτικής.

ΜΕΡΟΣ Ε: ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΙΟΤΙΚΗ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Σε σχέση με το πιο πάνω Κεφάλαιο, του γραπτού κειμένου της Δήλωσης Πολιτικής όπως αυτή δημοσιεύτηκε με τη γνωστοποίηση με αρ. 1612 στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας στις 27 Δεκεμβρίου 1996, θα ισχύουν οι ακόλουθες προσθήκες ή μετατροπές:

1. Προσθήκη της ακόλουθης νέας υποπαραγράφου 10.1.3 (γ) στη σελίδα 135:

10.1.3(γ): Για όλες τις αιτήσεις που αφορούν αναπτύξεις σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα.

2. Αντικατάσταση με την ακόλουθη νέας υποπαραγράφου 10.2.2 (β) (iii) στη σελίδα 137 με την ακόλουθη νέα υποπαραγράφο:

10.2.2 (β) (iii): Μεγαλύτερη σημασία και αυστηρός αισθητικός έλεγχος θα ασκείται στις ιστορικές, παραδοσιακές και άλλες περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές, όπου η ανάπτυξη θα πρέπει να σχεδιάζεται ως μέρος του συνόλου των Περιοχών Ειδικού Χαρακτήρα και όχι ως ξεχωριστή μονάδα. Συγκεκριμένα, οι οικοδομές θα πρέπει να εντάσσονται ορθά στις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα όσον αφορά τη μορφολογία, την κλίμακα και τον όγκο. Τα υλικά κατασκευής, τα χρώματα, η σχέση πλήρων/κενών στοιχείων, οι αναλογίες των ανοιγμάτων στις όψεις, και το είδος στέγασης, θα πρέπει να σέβονται και να εναρμονίζονται με τον χαρακτήρα της περιοχής, χωρίς να αποτελούν αντιγραφή/μίμηση των στοιχείων του παρελθόντος σε νέες οικοδομές.

3. Αντικατάσταση της υποπαραγράφου 10.2.2 (γ) (ii) στη σελίδα 137 με την ακόλουθη νέα υποπαραγράφο:

10.2.2 (γ) (ii): Ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές είναι οι περιοχές που έχουν καθορισθεί ως "Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα" (ΠΕΧ), οι Ελεγχόμενες Περιοχές (με βάση τον Περί Αρχαιοτήτων Νόμο) αλλά και οποιοσδήποτε πυρήνας οικισμού που διατηρεί τμηματικά παραδοσιακές οικοδομές ή παραδοσιακή δομή και χαρακτήρα.

4. Προσθήκη της ακόλουθης νέας παραγράφου 10.2.3. στη σελίδα 137:

10.2.3 Συνεχής δόμηση: η συνεχής δόμηση στις περιπτώσεις ιστορικών/παραδοσιακών περιοχών της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής αποτελεί ουσιώδη παράμετρο της διατήρησης του χαρακτήρα τους και για το λόγο αυτό θα απαιτείται από την Πολεοδομική Αρχή η εφαρμογή της, έτσι ώστε να αποτραπεί ο δυσμενής επηρεασμός της υφιστάμενης αξιολογής συνοχής στη δομή των περιοχών αυτών. Νοείται ότι σε περιοχές που ιστορικά αναπτύχθηκαν με το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης (περιοχές με μεταπολεμικές νεοκλασικές οικοδομές) δεν θα ισχύει η παρούσα πρόνοια.

5. Προσθήκη της ακόλουθης νέας παραγράφου 10.2.4 στη σελίδα 137:

10.2.4 Δημιουργία στοών σε εμπορικές περιοχές: η Πολεοδομική Αρχή θα ενθαρρύνει και δυνατό να απαιτεί τη δημιουργία στοών ειδικά κατά μήκος της πρόσοψης των οικοδομών σε εμπορικές περιοχές, έτσι ώστε αυτές να αποτελούν συνέχεια του δημόσιου πεζοδρομίου. Με τον τρόπο αυτό θα διασφαλίζεται ομοιομορφία και ειδική ταυτότητα σε εμπορικούς χώρους και θα παρέχεται προστασία στον πεζό από τις καιρικές συνθήκες. Νοείται ότι η στοά θα αποτελεί στατικά και αισθητικά αναπόσπαστο τμήμα της οικοδομής και θα τηρεί την επικρατούσα οικοδομική γραμμή κατά μήκος του συγκεκριμένου δρόμου. Το μέτρο αυτό δεν θα ισχύει σε ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές, εκτός αν υπάρχει ήδη τέτοιος χαρακτήρας.

6. Προσθήκη της ακόλουθης νέας παραγράφου 10.2.5 στη σελίδα 137:

10.2.5 Δημιουργία ισοϋψών ισογείων και ορόφων σε εμπορικές και ιστορικές/ παραδοσιακές περιοχές: για λόγους μορφολογικής συνέπειας και συνέχειας, τα ύψη όλων των ισογείων και ορόφων οικοδομών κατά μήκος ενός δρόμου όπου εφαρμόζεται το συνεχές σύστημα δόμησης, περιλαμβανομένων των παταριών ή μη, πρέπει να βρίσκονται στην ίδια περίπτωση γραμμή ή να συσχετίζονται με αυτή, όσο είναι δυνατό. Σε ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές η συμμόρφωση με τα ύψη των γειτονικών διατηρητέων ή αξιολογών παραδοσιακών οικοδομών θα είναι υποχρεωτική και συνεπώς στις αναφερόμενες περιοχές δεν θα επιτρέπεται η κατασκευή παταριών, όταν αυτά δεν είναι δυνατό να ενσωματωθούν ορθά στα παραδοσιακά ύψη των οικοδομών.

7. Προσθήκη της ακόλουθης νέας παραγράφου 10.4.6 (α) στη σελίδα 143:

10.4.6 (α) Κατάργηση σχεδίων διεύρυνσης των δρόμων στις ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές: η διεύρυνση του οδικού δικτύου και η επιβολή σχεδίου ρυμοτομίας κατά κανόνα δεν συμβιβάζονται με τη

διατήρηση της δομής και του χαρακτήρα των ιστορικών/παραδοσιακών περιοχών. Για το λόγο αυτό, η Πολεοδομική Αρχή δεν θα επιβάλλει διευρύνσεις ή και θα ανακαλεί πιθανές υφιστάμενες δεσμεύσεις ρυμοτομιών, εκτός από περιπτώσεις που αφορούν βασικό δρόμο ή τμήματα δρόμου (στροφές, κλπ.) του πυρήνα που δεν επηρεάζουν αξιόλογη παραδοσιακή οικοδομή ή το γενικό χαρακτήρα του οικισμού.

ΜΕΡΟΣ ΣΤ: ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

Σε σχέση με το γραπτό κείμενο της Δήλωσης Πολιτικής, όπως αυτή δημοσιεύτηκε με τη γνωστοποίηση με αρ. 1612 στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας στις 27 Δεκεμβρίου 1996 και τροποποιήθηκε με τη δημοσίευση της γνωστοποίησης με αρ. 335 στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας με αρ. 3406 και ημερομηνία 12 Μαΐου 2000, θα ισχύουν και οι ακόλουθες προσθήκες ή μετατροπές που αφορούν τα παραρτήματα:

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ “Α”

1. Προσθήκη της ακόλουθης νέας υποπαραγράφου στην ερμηνεία του όρου **“Βιομηχανική ανάπτυξη Κατηγορίας Γ”**:

(χvii) συντήρηση και επισκευή μεταφορικών μέσων που περιλαμβάνει μόνο:

- Συνεργείο επισκευής μηχανών μικρών αυτοκινήτων
- Συνεργείο ελέγχου ανάρτησης
- Συνεργείο συστήματος εξαγωγής καυσαερίων
- Συνεργείο ψυγείων (ραδιατέρ)
- Συνεργείο μοτοσυκλετών/μοτοποδηλάτων
- Συνεργείο εξαεριστήρων – αναμικτήρων (καρπυρατέρ)
- Συνεργείο ελέγχου οργάνων αυτοκινήτων
- Συνεργείο ελαστικών
- Συνεργείο κλιματισμού και ψύξης αυτοκινήτων

2. Προσθήκη του νέου όρου **"κατοικήσιμο δωμάτιο"**:

"κατοικήσιμο δωμάτιο" σημαίνει δωμάτιο που έχει οικοδομηθεί ή διασκευαστεί για χρήση ως δωμάτιο ημερινής διαμονής ή ύπνου και περιλαμβάνει δωμάτιο εργασίας. Στον ορισμό αυτό δεν περιλαμβάνονται βοηθητικοί χώροι.

3. Προσθήκη του νέου όρου **“οικόπεδο”**:

"οικόπεδο" σημαίνει τεμάχιο γης, που έχει προκύψει με την υλοποίηση Πολεοδομικής Άδειας ή/και άδειας δυνάμει του άρθρου 3 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου (Κεφ. 96), που αφορά διαίρεση γης σε χωριστά οικόπεδα ή οικοπεδοποίηση γης, και για την τελευταία έχει εκδοθεί Πιστοποιητικό Εγκρίσεως από την Αρμόδια Αρχή.

4. Προσθήκη του νέου όρου “**Περιοχές Ανάπτυξης**”:

“**Περιοχές Ανάπτυξης**” ορίζονται ως οι περιοχές που αφορούν Οικιστική ή Εμπορική ή Τουριστική ή Βιομηχανική ή Βιοτεχνική ή Παραθεριστική Ζώνη.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ “Β”

1. Προσθήκη της νέας χρήσης “σνακ μπαρ” στον τίτλο της υποπαραγράφου 2(δ) στη σελίδα 165.
2. Αντικατάσταση της παραγράφου 7 (σελ. 170) με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

7. Κινηματογράφοι – Θέατρα: Για κινηματογράφους και θέατρα (περιλαμβάνονται και οι υπαίθριες διευκολύνσεις) θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε πέντε (5) καθίσματα θεατών.
3. Αντικατάσταση της παραγράφου 8 (σελ. 170) με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

8. Νοσοκομεία – Κλινικές: Για Νοσοκομεία θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 20 τ.μ. ή μέρος τούτων και για κλινικές ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 30 τ.μ. ή μέρος τούτων της συνολικής επιφάνειας της οικοδομής.
4. Προσθήκη της ακόλουθης νέας παραγράφου 17(α) στη σελ. 173:

17(α) Σταθμός Οχημάτων Ταξί – Σταθμός Ενοικίασης Οχημάτων: Θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε όχημα της επιχείρησης και επιπλέον θα υπολογίζεται για το δομημένο χώρο ο απαιτούμενος χώρος στάθμευσης με τον ίδιο τρόπο που υπολογίζεται για Γραφεία.
5. Προσθήκη της ακόλουθης νέας παραγράφου 17(β) στη σελ. 173:

17(β) Γραφείο Μεταφοράς Δεμάτων: Θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε όχημα της επιχείρησης και επιπλέον ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 15 τ.μ. καλυμμένου χώρου επιχείρησης.
6. Αντικατάσταση της υποπαραγράφου 20(ε) στη σελίδα 174 με την ακόλουθη νέα υποπάργραφο:

20(ε) Για αναπτύξεις των κατηγοριών των παραγράφων 7 μέχρι και 17(β) πιο πάνω, εξαιρουμένης ανάπτυξης που αφορά γηροκομείο, θα επιδιώκεται να διατίθεται και διαμορφώνεται κολπίσκος (lay-by) για στάθμευση μικρής διάρκειας και για ασφαλή επιβίβαση και αποβίβαση. Τέτοιος κολπίσκος είναι δυνατόν να απαιτείται και για άλλους τύπους αναπτύξεων όπως φρουταρίες, αρτοποιεία, αρτοποιωλεία, περίπτερα και παρόμοιου τύπου αναπτύξεις.

7. Αντικατάσταση της υποπαραγράφου 21(δ) στη σελίδα 175 με την ακόλουθη νέα υποπαραγραφο:

21(δ) Οι ελάχιστες διαστάσεις ιδιωτικού χώρου στάθμευσης οχήματος σε υπαίθριο ή κλειστό χώρο θα είναι 4,60 X 2,30 μ. Η Πολεοδομική Αρχή θα επιτρέπει όπως ποσοστό μέχρι 20% των χώρων στάθμευσης έχει ελάχιστες διαστάσεις 4,00 X 2,20 μέτρα μόνο σε βιομηχανικές, βιοτεχνικές και τουριστικές αναπτύξεις, και αναπτύξεις αναψυχής/ψυχαγωγίας. Οι χώροι για τη στάθμευση οχημάτων αναπήρων θα έχουν ελάχιστες διαστάσεις 5,00 X 3,30 μ. Οι ελάχιστες διαστάσεις δημόσιων χώρων στάθμευσης οχημάτων θα είναι 2,50μ. X 5,00 μ.

8. Αντικατάσταση της υποπαραγράφου 23(3) στη σελίδα 179 με την ακόλουθη νέα υποπαραγραφο:

23(3) Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να εφαρμόζει τη διαδικασία της εξαγοράς των χώρων στάθμευσης σε σχέση με προτεινόμενη ανάπτυξη σε τεμάχιο που εμπίπτει στις ακόλουθες περιοχές:

- (α) Στα Αστικά Εμπορικά Κέντρα ή στις Κεντρικές Εμπορικές Περιοχές.
- (β) Σε Άξονες Δραστηριότητας, μόνο σε περιπτώσεις αλλαγής χρήσης σε νόμιμες οικοδομές.
- (γ) Σε περιοχές που έχουν πεζοδρομηθεί ή/και που πρόκειται να πεζοδρομηθούν.
- (δ) Στους ιστορικούς πυρήνες οικισμών, σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα όπου επικρατεί το συνεχές σύστημα δόμησης, και σε περίπτωση διατηρητέων οικοδομών, αρχαίων μνημείων και οικοδομών που κηρύσσονται ως παραδοσιακές από τον ΚΟΤ.
- (ε) Σε περιοχές όπου υπάρχουν έντονες υψομετρικές κλίσεις του εδάφους όταν η δημιουργία χώρων στάθμευσης είναι αδύνατη ή αναμένεται ότι θα δημιουργήσει υπέρμετρα δυσμενείς επιπτώσεις στο περιβάλλον, λόγω μεγάλων υψομετρικών κλίσεων.
- (στ) Σε περιπτώσεις ανάπτυξης οικοπέδου/τεμαχίου που εμπίπτει σε Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III, το οποίο μετά από

υλοποίηση σχεδίου ρυμοτομίας έχει επηρεασθεί σε βαθμό που καθιστά αδύνατη την ταυτόχρονη ορθολογική του ανάπτυξη και την ικανοποίηση των προτύπων για χώρους στάθμευσης.

9. Προσθήκη της υποπαραγράφου 23(5) στη σελίδα 180:

23(5) Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν επίσης να εφαρμόζει τη διαδικασία της εξαγοράς των χώρων στάθμευσης σε σχέση με προτεινόμενη ανάπτυξη που αφορά αναγνωρισμένη σχολή τριτοβάθμιας εκπαίδευσης (κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Σχεδίου Ανάπτυξης), εφόσον ικανοποιηθεί ότι δεν είναι δυνατή η εξασφάλιση άλλου παραπλήσιου τεμαχίου για σκοπούς στάθμευσης.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ “Γ”

1. Αντικατάσταση του Πίνακα 1 “Απαιτούμενοι χώροι για νηπιαγωγία” με το νέο Πίνακα 1.
2. Προσθήκη νέου Πίνακα 4 “Απαιτούμενοι χώροι για ιδιωτικά δημοτικά σχολεία”.
3. Προσθήκη νέου Πίνακα 5 “Απαιτούμενοι χώροι για ιδιωτικά σχολεία μέσης εκπαίδευσης”.
4. Προσθήκη νέου Πίνακα 6 “Απαιτούμενοι χώροι για ιδιωτικές τεχνικές σχολές”.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1

ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ ΓΙΑ ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΑ

Αριθμός μαθητών ανά τμήμα	30	25	25
Αριθμός Τμημάτων	1	2	3
Επιθυμητό μέγεθος σχολείου (μαθητές)	30	50	75
Ελάχιστο εμβαδόν αίθουσας διδασκαλίας ανά μαθητή	2 τ.μ.	2 τ.μ.	2 τ.μ.
Συνολικός καλυμμένος χώρος ανά μαθητή	4 τ.μ.	4 τ.μ.	4 τ.μ.
Ελάχιστο εμβαδόν ενιαίου ανοικτού χώρου (*) ανά μαθητή που θα χρησιμοποιείται αποκλειστικά σαν παιγνιδότοπος	6 τ.μ.	6 τ.μ.	6 τ.μ.
Συνολικός ακάλυπτος χώρος σχολικής αυλής και κήπου (εκτός αθλοπαιδιών) ανά μαθητή	16 τ.μ.	14 τ.μ.	12 τ.μ.
Ελάχιστη επιφάνεια καλυμμένου και ακάλυπτου χώρου ανά μαθητή (εκτός αθλοπαιδιών)	20 τ.μ.	18 τ.μ.	16 τ.μ.
Ελάχιστος απαιτούμενος ολικός χώρος σχολείου (**)	520 τ.μ.	800 τ.μ.	1100 τ.μ.

* Στο χώρο αυτό δεν περιλαμβάνονται οι χώροι στάθμευσης και διακίνησης οχημάτων και ανοικτοί χώροι με πλάτος μικρότερο των 4,00 μ. Νοείται ότι σε εξαιρετικές περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή θα μπορούσε να αποδεχθεί όπως ποσοστό μέχρι 10% του απαιτούμενου χώρου έχει πλάτος μεταξύ 3,00 και 4,00 μ.

** Σε περιπτώσεις ιδιωτικών νηπιαγωγείων σε Περιοχές Ανάπτυξης με συντελεστή δόμησης μικρότερο του 1,00:1 η Πολεοδομική Αρχή, σε συνεννόηση με το αρμόδιο Υπουργείο Παιδείας και Πολιτισμού, μπορεί να απαιτήσει αύξηση του ελάχιστου απαιτούμενου ολικού χώρου μέχρι και κατά 15% του καθοριζόμενου.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4

ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ ΓΙΑ ΙΔΙΩΤΙΚΑ ΔΗΜΟΤΙΚΑ ΣΧΟΛΕΙΑ

Αριθμός Μαθητών	120	180	360
Συνολικός καλυμμένος χώρος ανά μαθητή	6 τ.μ.	6 τ.μ.	6 τ.μ.
Συνολικός καλυμμένος χώρος ανά μαθητή που δυνατό να απαιτείται στο ισόγειο (2/3 συνολικού καλυμμένου χώρου)	4 τ.μ.	4 τ.μ.	4 τ. μ.
Συνολικός ακάλυπτος χώρος σχολικής αυλής και κήπου (εκτός αθλοπαιδιών) ανά μαθητή	20 τ.μ.	20 τ.μ.	20 τ.μ.
Ελάχιστη επιφάνεια καλυμμένου και ακάλυπτου χώρου ανά μαθητή	24 τ.μ.	24 τ. μ.	24 τ.μ.
Ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν σχολικού χώρου (εκτός αθλοπαιδιών)	2880 τ.μ.	4320 τ.μ.	8640 τ.μ.
Ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν χώρου αθλοπαιδιών			
α) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta > 1,00:1$ β) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta \leq 1,00:1$	3000 τ.μ. 6000 τ.μ.	3000 τ.μ. 6000 τ.μ.	3000 τ.μ. 6000 τ.μ.
Ελάχιστος απαιτούμενος χώρος σχολείου			
α) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta > 1,00:1$ β) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta \leq 1,00:1$	5880 τ.μ. 5880 τ.μ.	7320 τ.μ. 10320 τ.μ.	11640 τ. μ. 14640 τ.μ.

ΠΙΝΑΚΑΣ 5

ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ ΓΙΑ ΙΔΙΩΤΙΚΑ ΣΧΟΛΕΙΑ ΜΕΣΗΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ

(ΓΥΜΝΑΣΙΑ ΚΑΙ ΛΥΚΕΙΑ)

<i>Αριθμός Μαθητών</i>	120	180	300
Συνολικός καλυμμένος χώρος ανά μαθητή	10,5 τ.μ.	10,5 τ.μ.	10,5 τ.μ.
Συνολικός καλυμμένος χώρος ανά μαθητή που δυνατό να απαιτείται στο ισόγειο (2/3 συνολικού καλυμμένου χώρου)	7 τ.μ.	7 τ.μ.	7 τ.μ.
Συνολικός ακάλυπτος χώρος σχολικής αυλής και κήπου (εκτός αθλοπαιδιών) ανά μαθητή	21 τ.μ.	21 τ.μ.	21 τ.μ.
Ελάχιστη επιφάνεια καλυμμένου και ακάλυπτου χώρου ανά μαθητή	28 τ.μ.	28 τ.μ.	28 τ. μ.
Ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν σχολικού χώρου (εκτός αθλοπαιδιών)	3360 τ.μ.	5040 τ.μ.	8400 τ.μ.
Ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν χώρου αθλοπαιδιών			
α) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta > 1,00:1$ β) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta \leq 1,00:1$	4630 τ.μ. 9250 τ.μ.	4630 τ.μ. 9250 τ.μ.	4630 τ.μ. 9250 τ.μ.
Ελάχιστος απαιτούμενος χώρος σχολείου			
α) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta > 1,00:1$ β) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta \leq 1,00:1$	7990 τ.μ. 12610 τ.μ.	9670 τ.μ. 14290 τ.μ.	13030 τ.μ. 17650 τ.μ.

ΠΙΝΑΚΑΣ 6

ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ ΓΙΑ ΙΔΙΩΤΙΚΕΣ ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΣΧΟΛΕΣ

Αριθμός Μαθητών	120	180	300
Συνολικός καλυμμένος χώρος ανά μαθητή	13 τ.μ.	13 τ.μ.	13 τ.μ.
Συνολικός καλυμμένος χώρος ανά μαθητή που δυνατό να απαιτείται στο ισόγειο (2/3 συνολικού καλυμμένου χώρου)	8,7 τ.μ.	8,7 τ.μ.	8,7 τ. μ.
Συνολικός ακάλυπτος χώρος σχολικής αυλής και κήπου (εκτός αθλοπαιδιών) ανά μαθητή	20 τ. μ.	20 τ.μ.	20 τ. μ.
Ελάχιστη επιφάνεια καλυμμένου και ακάλυπτου χώρου ανά μαθητή	28,7	28,7 τ. μ.	28,7 τ.μ.
Ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν σχολικού χώρου (εκτός αθλοπαιδιών)	3440 τ.μ.	5170 τ.μ.	8610 τ.μ.
Ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν χώρου αθλοπαιδιών			
α) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta > 1,00:1$ β) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta \leq 1,00:1$	5000 τ.μ. 10000 τ.μ.	5000 τ.μ. 10000 τ.μ.	5000 τ.μ. 10000 τ.μ.
Ελάχιστος απαιτούμενος χώρος σχολείου			
α) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta > 1,00:1$ β) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta \leq 1,00:1$	8440 τ. μ. 13440 τ.μ.	10170 τ.μ. 15170 τ.μ.	13610 τ.μ. 18610 τ.μ.