

ΔΗΛΩΣΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΑΓΙΑΣ ΝΑΠΑΣ

**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ**

Λευκωσία 2015

Η Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας δημοσιεύεται και κατατίθεται στην παρούσα της μορφή με βάση τις πρόνοιες των εδαφίων (1), (6) και (7) του Άρθρου 18Α 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) του 1999, 142(Ι) του 1999, 241(Ι) του 2002, 29(Ι) του 2005, 135(Ι) του 2006, 11(Ι) του 2007, 46(Ι), 76(Ι), 130(Ι) και 164(Ι) του 2011, 33(Ι), 110(Ι) και 150(Ι) του 2012, 20(Ι) και 65(Ι) του 2013, 120(Ι) του 2014, 39(Ι) και 134(Ι) του 2015].

Η Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας περιλαμβάνει ως αναπόσπαστα μέρη της τα ακόλουθα:

- (α) Το παρόν έγγραφο με τίτλο «Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας» με ημερομηνία Νοέμβριος 2015.
- (β) Σχέδια Πολεοδομικών Ζωνών της δημοτικής περιοχής Αγίας Νάπας με ημερομηνία Νοέμβριος 2015.
- (γ) Σειρά σχεδίων διαφόρων κλιμάκων όπως περιγράφονται στο παρόν έγγραφο με τίτλο «Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας»
- (δ) Πρόνοιες της ισχύουσας Δήλωσης Πολιτικής, όπως περιγράφονται στο παρόν έγγραφο με τίτλο «Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας»

Λευκωσία, Νοέμβριος 2015

Τιμή: €30

ISBN: 978-9963-33-040-9

Π Ε Ρ Ι Ε Χ Ο Μ Ε Ν Α

ΜΕΡΟΣ	A:	ΕΙΣΑΓΩΓΗ - ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΔΗΛΩΣΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΣΤΗΝ ΑΓΙΑ ΝΑΠΑ	11
ΜΕΡΟΣ	B:	ΤΟΜΕΑΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ	13
	2	Κυκλοφοριακή Πολιτική	13
	3	Συντελεστής Δόμησης – Πυκνότητα Ανάπτυξης	21
	4	Περιοχές Κατοικίας και Στέγαση	23
	5	Εμπορική Ανάπτυξη, Γραφεία και Κεντρική Εμπορική Περιοχή	29
	6	Τουριστική Ανάπτυξη	43
	7	Βιομηχανία, Βιοτεχνία και Αποθήκες	57
	8	Εκπαίδευση	61
	9	Υγεία και Κοινωνική Μέριμνα	67
	10	Περιβάλλον και Ειδικές Κατευθύνσεις Περιβαλλοντικής Ένταξης Οικοδομών	69
	11	Αναψυχή, Ψυχαγωγία και Αθλητισμός	79
	12	Πολιτιστική Υποδομή, Αρχαία Μνημεία και Αρχαιότητες	89
	13	Περιοχή Αισθητικής Αναβάθμισης και Αναβάθμιση Ευρύτερου Κέντρου	93
	14	Αναπτύξεις Ειδικού Τύπου	97
	15	Δημόσιες Διευκολύνσεις	101
	16	Πολιτική Εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης και Εξειδικευμένες Αναπτύξεις	109
	17	Μελέτες και Έργα Προτεραιότητας	115
	18	Αναπτύξεις που Εκτελούνται από Κυβερνητικά Τμήματα	123
	19	Πινακίδες Διαφημίσεων και Διαφημίσεις	125
	20	Πολιτική Αλλαγής Χρήσης/ Κατεδάφισης με ή Χωρίς Ανέγερση Νέας Ανάπτυξης/ Βελτίωσης Υφιστάμενων Τουριστικών Μονάδων του Κέντρου της Αγίας Νάπας	127
	21	Πολιτική Ρύθμισης και Ελέγχου των Επεκτάσεων και Άλλων Πρόσθετων Κατασκευών Κέντρου	131
	22	Πολιτική Ανταλλαγής Κρατικής Γης με Ιδιωτική	139

ΜΕΡΟΣ Γ:	ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ	143
ΜΕΡΟΣ Δ:	ΕΙΔΙΚΗ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΗ ΕΥΧΕΡΕΙΑ	175
ΜΕΡΟΣ Ε:	ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΙΟΤΙΚΗ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ	185
ΜΕΡΟΣ ΣΤ:	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ	197
ΜΕΡΟΣ Ζ:	ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑΤΑ	199

Π Ρ Ο Σ Α Ρ Τ Η Μ Α Τ Α

Τα πιο κάτω προσαρτήματα περιέχονται στο παρόν τεύχος, και αφορούν μόνο τη Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας.

ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 1	Επιτρεπόμενες Χρήσεις σε Καθορισμένες Πολεοδομικές Ζώνες/ Περιοχές της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας
ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 2	Αρχαία Μνημεία εντός των Ορίων της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας
ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 3	Πίνακες Προνοιών Πολιτικής Περιοχής Αισθητικής Αναβάθμισης και Αναβάθμισης Ευρύτερου Κέντρου
ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 4	Πίνακες Προνοιών Πολιτικής Ρύθμισης και Ελέγχου των Επεκτάσεων και Άλλων Πρόσθετων Κατασκευών Κέντρου
ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 5	Σχεδιάγραμμα Πολιτικής Ανταλλαγών

Ε Ν Θ Ε Τ Α Σ Χ Ε Δ Ι Α

1. Ιδεόγραμμα Ανάπτυξης
2. Χρήση Γης Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας
3. Πολεοδομικές Ζώνες Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας
4. Χρήση Γης Περιοχής Κέντρου Αγίας Νάπας
5. Κύριο Οδικό Δίκτυο και Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας

Α Λ Λ Α Σ Χ Ε Δ Ι Α

Οι χάρτες Πολεοδομικών Ζωνών και Χρήσης Γης της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας (κλίμακας 1:10.000), ο χάρτης Χρήσης Γης του Κέντρου της Αγίας Νάπας (κλίμακας 1:2500) και τα λεπτομερή κτηματολογικά/ χωρομετρικά σχέδια Πολεοδομικών Ζωνών που διατίθεται για επιθεώρηση από το κοινό στα Γραφεία του Δήμου Αγίας Νάπας της Επαρχιακής Διοίκησης Αμμοχώστου και του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως (Επαρχιακό Γραφείο Αμμοχώστου και Κεντρικά Γραφεία στη Λευκωσία), αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας.

Ο ακριβής επηρεασμός ακίνητων ιδιοκτησιών από τις πρόνοιες των Πολεοδομικών Ζωνών φαίνεται στα μεγαλύτερης κλίμακας διαθέσιμα σχέδια.

Ο ακριβής επηρεασμός ακίνητων ιδιοκτησιών από τη Ζώνη Προστασίας της Παραλίας φαίνεται στα σχέδια που συνοδεύουν την Κανονιστική Διοικητική Πράξη (Κ.Δ.Π.) 224/12, ή την εκάστοτε ισχύουσα σχετική διοικητική πράξη.

ΜΕΡΟΣ Α: ΕΙΣΑΓΩΓΗ – ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΔΗΛΩΣΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΣΤΗΝ ΑΓΙΑ ΝΑΠΑ

1. Περιοχή Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας

1.1 Η περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας συμπίπτει με τη δημοτική περιοχή Αγίας Νάπας. Αυτή καλύπτει σχεδόν ολόκληρο το νότιο τμήμα της Επαρχίας Αμμοχώστου, υπό μορφή επίμηκους παράλιας ζώνης βάθους 2 ως 2,5 χιλιόμετρα, δυτικά και βόρεια συνορεύει με τη διοικητική περιοχή της Σωτήρας και το Δήμο Παραλίμνιου και περιλαμβάνει το Ακρωτήρι Γκρέκο. Η συνολική έκταση της περιοχής της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας ανέρχεται σε 3.130 εκτάρια, ενώ, σύμφωνα με την απογραφή πληθυσμού του 2001, αυτή είχε πληθυσμό 2.700 άτομα περίπου.

2. Σκοπός και Στρατηγική του παρόντος Σχεδίου Ανάπτυξης

2.1 Η Γενική Στρατηγική της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας αποσκοπεί στον καθορισμό και την εφαρμογή του κατάλληλου πλαισίου μακροπρόθεσμης πολεοδομικής πολιτικής που θα επιτρέψει την ορθολογική ανάπτυξη της Αγίας Νάπας μέχρι το έτος 2020, το οποίο καθορίζεται ως το έτος ορίζοντας του παρόντος Σχεδίου Ανάπτυξης.

2.2 Η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης, που αποτελεί τον κεντρικό κορμό της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας και των επιμέρους προνοιών της, στηρίζεται στην αρχή της οργανωμένης και ενοποιημένης ανάπτυξης ώστε η περιοχή να εξελιχτεί σε μια ενιαία λειτουργική ενότητα και ένα ολοκληρωμένο τουριστικό/ παραθεριστικό κέντρο, υψηλής ποιότητας, που να σέβεται την κλίμακα και τους φυσικούς και ανθρώπινους περιορισμούς του χώρου.

2.3 Η Γενική Στρατηγική συμφωνεί και με τις αρχές της τοπικής ή ενδογενούς ανάπτυξης, δεδομένου ότι αφενός αποβλέπει στην ενίσχυση της πληθυσμιακής βάσης της περιοχής και κατ' επέκταση της ντόπιας απασχόλησης και αφετέρου προσαρμόζεται στα τοπικά δεδομένα του χώρου, στις ιδιαιτερότητες και τους περιορισμούς του. Η Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας, με όλες τις εξειδικευμένες πολιτικές της, αποτελεί ένα ολοκληρωμένο πρόγραμμα τοπικής ανάπτυξης για την περιοχή.

3. Ιδεόγραμμα Ανάπτυξης

3.1 Η απουσία οράματος και ιδιαίτερης αναπτυξιακής κατεύθυνσης, συνδυάζεται σήμερα με τη διάσπαση και υποβάθμιση των περιβαλλοντικών και πολιτιστικών στοιχείων που οδηγούν στη γενικότερη απώλεια συνοχής και οργάνωσης. Για όλους τους πιο πάνω λόγους, η Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας προνοεί ενισχυτικά μέτρα και καινοτόμες πολιτικές υλοποίησης της Στρατηγικής Ανάπτυξης και δίδει βασικές κατευθύνσεις σχεδιασμού και οργάνωσης του χώρου ως σύνολου. Οι κατευθύνσεις αυτές που στοχεύουν στη επίτευξη συνοχής και στη διαμόρφωση ενός χαρακτήρα

για την Αγία Νάπα, εκφράζονται μέσα από το Σχέδιο 1 «Ιδεόγραμμα Ανάπτυξης» και είναι βασικά δύο:

- (α) Προαγωγή της ποιοτικής ανάπτυξης.
- (β) Ανάδειξη του περιβάλλοντος και του πολιτισμού.

3.2

Όλα τα αξιόλογα περιβαλλοντικά και πολιτιστικά στοιχεία της Αγίας Νάπας, μαζί με τα διάφορα άλλα σημεία αναφοράς/ δραστηριότητας (υφιστάμενα ή προτεινόμενα), προβλέπεται να αποτελέσουν το σκελετό οργάνωσης της περιοχής που θα υλοποιείται σταδιακά μέσα από την εφαρμογή των διαφόρων προνοιών της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας, αλλά και μέσα από λεπτομερέστερες μελέτες αστικού σχεδιασμού που θα μπορούσαν να επακολουθήσουν. Η σύνδεση όλων των πιο πάνω χώρων και ο καθορισμός διαφόρων πορειών για πεζούς και ποδηλάτες, εξασφαλίζουν μέσα από τη Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας μια νέα προοπτική και λειτουργική συνέχεια/ ενότητα του χώρου ως ακολούθως:

- (α) Δημιουργία ενός δυνατού πολιτιστικού/περιβαλλοντικού/τουριστικού άξονα που θα διασχίζει κεντρικά τον κυρίως οικισμό, με βασικά σημεία αναφοράς το Υδραγωγείο, το Πολιτιστικό Κέντρο – Πολυμουσείο, το Μοναστήρι, την Αγία Μαύρη και άλλους πολιτιστικούς πυρήνες.
- (β) Δημιουργία μιας παράλληλης πορείας τουριστών/ λουομένων κατά μήκος της θάλασσας που θα συνδέεται με τον πιο πάνω άξονα, διευκολύνοντας έτσι και την αποσυμφόρηση της παραλίας.
- (γ) Προέκταση του πολιτιστικού/ περιβαλλοντικού/ τουριστικού άξονα εκατέρωθεν του κυρίως οικισμού και κατά μήκος της παραλίας, κατά τρόπο που να συνδέει τις υπόλοιπες περιοχές και σημεία αναφοράς/ δραστηριότητας της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας μεταξύ τους.
- (δ) Προέκταση, σε πιο ελεύθερη μορφή του πολιτιστικού/ περιβαλλοντικού/ τουριστικού άξονα στην ενδοχώρα για να εξασφαλίζεται πρόσβαση στις εκεί δασικές εκτάσεις και στα σημεία αναφοράς (εξωκκλήσια, υψώματα, βράχια, κλπ.).

ΜΕΡΟΣ Β: ΤΟΜΕΑΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ

2. ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

2.1 Δομή/ Ιεράρχηση Οδικού Δικτύου

2.1.1 Το κύριο οδικό δίκτυο, όπως φαίνεται στο Σχέδιο 5 «Κύριο Οδικό Δίκτυο και Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας», αποτελεί απαραίτητο λειτουργικό στοιχείο για την πολεοδομική οργάνωση της περιοχής. Αυτό θα εξυπηρετεί την προβλεπόμενη κυκλοφοριακή κίνηση και θα αποτελεί, όπου είναι εφικτό και επιθυμητό, τον κορμό του δικτύου των δημόσιων συγκοινωνιών και ποδηλατοδρόμων.

2.1.2 Επειδή σημαντικό μέρος του οδικού δικτύου της περιοχής της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας είναι ήδη αποφασισμένο ή/ και διαμορφωμένο, προτείνεται η συμπλήρωση του και η στοιχειώδης ιεράρχηση του ώστε να προκύψει ένα πλέγμα κύριων αξόνων με παρακαμπτηρίους και συνδετήριους δρόμους, που θα επιτρέπει την καλύτερη κατανομή και διοχέτευση του φόρτου κυκλοφορίας και την ευκολότερη πρόσβαση σε διάφορα σημεία της Αγίας Νάπας. Βασική αρχή του πιο πάνω σχεδιασμού είναι η χρησιμοποίηση του εθνικού οδικού δικτύου (αυτοκινητόδρομου) και των δρόμων πρωταρχικής σημασίας (περιφερειακό δίκτυο) για παράκαμψη πλείστων Περιοχών Ανάπτυξης της Αγίας Νάπας, επιτρέποντας έτσι την αμεσότερη σύνδεση των περιοχών αυτών με τη θάλασσα. Παράλληλα, οι βασικοί δρόμοι δευτερεύουσας σημασίας, θα αποτελούν το σκελετό του εσωτερικού οδικού δικτύου που θα εξυπηρετεί και θα συνδέει τις διάφορες Περιοχές Ανάπτυξης.

2.1.3 Το κύριο οδικό δίκτυο (δρόμοι πρωταρχικής σημασίας και βασικοί δευτερεύοντες δρόμοι), αποτελεί απαραίτητο λειτουργικό στοιχείο για την πολεοδομική οργάνωση της Αγίας Νάπας. Το δίκτυο αυτό θα εξυπηρετεί την προβλεπόμενη κυκλοφορία και ταυτόχρονα θα διευκολύνει την εύρυθμη λειτουργία του συστήματος των δημόσιων συγκοινωνιών. Επιπρόσθετα, όπου αυτό είναι εφικτό και επιθυμητό, είναι δυνατό να αποτελεί τον κορμό του δικτύου ποδηλατοδρόμων. Το κύριο αστικό οδικό δίκτυο αποτελεί ενιαίο και ολοκληρωμένο σύστημα στο οποίο όλα τα επιμέρους τμήματα διαδραματίζουν ουσιώδη ρόλο.

2.1.4 Το υφιστάμενο ακτινωτό κατά βάση οδικό σύστημα, που προέκυψε από την ιστορική εξέλιξη του ημιαστικού συμπλέγματος, θεωρείται ανεπαρκές για να ικανοποιήσει τις αλματωδώς αυξανόμενες σύγχρονες ή προβλεπόμενες μελλοντικές ανάγκες κυκλοφορίας. Για το λόγο αυτό, το οδικό δίκτυο της περιοχής της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας αναπροσαρμόζεται και ιεραρχείται σε αυτοκινητόδρομους (εθνικό οδικό δίκτυο), δρόμους πρωταρχικής σημασίας (περιφερειακό δίκτυο), δρόμους δευτερεύουσας σημασίας, τοπικούς δρόμους, ποδηλατοδρόμους και πεζόδρομους. Στη Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας προνοούνται, εκτός των άλλων, τα ακόλουθα:

- (α) Αναβάθμιση ή και συμπλήρωση των δρόμων εθνικής και πρωταρχικής σημασίας με βελτιώσεις και συνδέσεις ώστε να επιτυγχάνεται απρόσκοπτη κυκλοφορία, σύνδεση των Περιοχών Ανάπτυξης και παράκαμψή τους από την κυκλοφορία υπερτοπικής σημασίας.
- (β) Ολοκλήρωση του πλέγματος δρόμων δευτερεύουσας σημασίας που θα συνδέουν απευθείας τις Περιοχές Ανάπτυξης και θα περιορίζουν τις διαμπερείς κινήσεις μέσα από το κέντρο του οικισμού.
- (γ) Ουσιαστική αναβάθμιση των κυκλοφοριακών κόμβων, ισόπεδων και ανισόπεδων, καθώς και δημιουργία νέων τέτοιων κόμβων όπου αυτό απαιτείται.

2.1.5 Αυτοκινητόδρομος: Ο αυτοκινητόδρομος Λάρνακας - Αγίας Νάπας διασφαλίζει την απρόσκοπτη διακίνηση εθνικής και περιφερειακής σημασίας από και προς την περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας. Ο αυτοκινητόδρομος έχει τέσσερις λωρίδες κυκλοφορίας και διαχωριστική νησίδα, ενώ οι οδικές του συμβολές (κόμβοι) είναι ανισόπεδες και δεν υπάρχουν απευθείας προσβάσεις από παρόδιες ιδιοκτησίες ή συμβολές με τοπικούς δρόμους. Σε ιδιωτικές ιδιοκτησίες κατά μήκος του αυτοκινητόδρομου καθορίζεται Ζώνη Προστασίας Ικανοποιητικού πλάτους, η οποία είναι δυνατό να συνδυάζεται με υπηρεσιακούς δρόμους.

2.1.6 Δρόμοι πρωταρχικής σημασίας: Το πρωταρχικό σύστημα κυκλοφορίας διαμορφώνεται από τους υφιστάμενους δρόμους περιφερειακής σημασίας (Αγίας Νάπας - Κάβο Γκρέκο - Πρωταρά και Αγίας Νάπας - Ποταμού του Λιοπετρίου), οι οποίοι μαζί με τον αυτοκινητόδρομο, χωρίζουν την περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας σε τέσσερις γεωγραφικούς τομείς. Λόγω της μικροκλίμακας της περιοχής, του επιμήκους της σχήματος και του συνόρου της με τη θάλασσα, οι τρεις πιο πάνω οδικοί άξονες ορίζουν σε μεγάλο βαθμό το περίγραμμα ανάπτυξης της Αγίας Νάπας (οι περιοχές της ενδοχώρας έχουν πολύ λίγο αναπτύχθει).

2.1.7 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 δημόσιου χώρου πρασίνου κατά μήκος του δρόμου, για σκοπούς πρόληψης της οποιασδήποτε ενδεχόμενης όχλησης της Οικιστικής Ζώνης από το δρόμο πρωταρχικής σημασίας.

2.1.8 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.

2.1.9 Σε περιπτώσεις δρόμων πρωταρχικής σημασίας οι οποίοι είτε διασχίζουν ήδη ανεπτυγμένες περιοχές, χωρίς να έχουν διασφαλισθεί έγκαιρα οι προϋποθέσεις περιορισμού των όποιων περιβαλλοντικών επιπτώσεων που ενδέχεται να προκύπτουν, είτε περιοχές με περιβαλλοντική αξία, θα λαμβάνονται όλα τα μέτρα που θεωρούνται αναγκαία για την ελαχιστοποίηση των αρνητικών επιπτώσεων στην ποιότητα του περιβάλλοντος κατά τον λεπτομερή σχεδιασμό και κατά την κατασκευή των δρόμων.

2.1.10 Δρόμοι δευτερεύουσας σημασίας: Οι βασικοί δρόμοι δευτερεύουσας σημασίας που αποτελούν το σκελετό του οδικού δικτύου της περιοχής της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας, καθώς και οι άλλοι δευτερεύοντες δρόμοι, σκοπό έχουν την κατανομή της τροχαίας κίνησης από τους δρόμους πρωταρχικής σημασίας στις Περιοχές Ανάπτυξης και αντίστροφα. Στο δίκτυο των βασικών δρόμων δευτερεύουσας σημασίας εμπίπτουν οι κύριοι παράλληλοι δρόμοι προς τη θάλασσα, οι αντίστοιχοι προς αυτούς κάθετοι, καθώς και οι παρακαμπτήριοι του κέντρου του οικισμού. Ως άλλοι δευτερεύοντες δρόμοι, ορίζονται οι διάφοροι συλλεκτήριοι μέσα στις Περιοχές Ανάπτυξης, οι οποίοι δεν εξασφαλίζουν ευρύτερης σημασίας κυκλοφοριακές συνδέσεις. Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά των δρόμων δευτερεύουσας σημασίας θα καθορίζονται από την κυκλοφοριακή κίνηση σε συσχέτισμό με τις χρήσεις γης που αναμένεται να εξυπηρετήσουν. Οι δρόμοι αυτοί θα έχουν βασικά δύο λωρίδες κυκλοφορίας, ενώ στις οδικές συμβολές θα επιδιώκεται η δημιουργία επιπρόσθετης τροχιάς για δεξιόστροφες κινήσεις.

2.1.11 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. Η θέση και η μορφή των δρόμων αυτών αποβλέπει στην εσωτερική εξυπηρέτηση των διαφόρων γειτονιών, τουριστικών και εμπορικών περιοχών, καθώς και στην παροχή προσπελάσεων στην παραλία. Σε δρόμους αυτής της κατηγορίας, που συνήθως είναι μικρού μήκους και καταλήγουν σε αδιέξοδα, θα αποθαρρύνονται οι διαμπερείς κινήσεις, ενώ τα γεωμετρικά τους χαρακτηριστικά θα είναι περιορισμένα συγκριτικά με το υπόλοιπο οδικό δίκτυο της περιοχής.

2.2 Κυκλοφοριακή Διαχείριση και Ύφεση

2.2.1 Στις κεντρικότερες περιοχές της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας η αντιμετώπιση των υφιστάμενων κυκλοφοριακών προβλημάτων βασίζεται κυρίως σε μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης, τα οποία αφενός αυξάνουν την ικανότητα του υφιστάμενου οδικού δικτύου και την προσπελασιμότητα στις διάφορες περιοχές και αφετέρου αποθαρρύνουν τη χρήση ιδιωτικών οχημάτων. Τα μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης υιοθετούνται εκεί όπου η δυνατότητα διαπλάτυνσης των υφιστάμενων δρόμων είναι περιορισμένη και η κατασκευή νέων δρόμων δεν ενδείκνυται. Στις ίδιες περιοχές αλλά και σε περιοχές κατοικίας όπου κρίνεται αναγκαίο για τη διατήρηση ή βελτίωση της τοπικής φυσιογνωμίας και για τη μείωση της διερχόμενης κυκλοφορίας, θα εφαρμόζονται μέτρα κυκλοφοριακής ύφεσης που μαζί με τα μέτρα

διαχείρισης, εξασφαλίζουν συνθήκες αυξημένης οδικής ασφάλειας προσαρμόζοντας τις κυκλοφοριακές ανάγκες στα δεδομένα κάθε επιμέρους περιοχής.

- 2.2.2** Τα μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης και ύφεσης αποτελούν στρατηγική επιλογή της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας και θα συμβάλουν στην ουσιαστική βελτίωση της ποιότητας του περιβάλλοντος, στην αναβάθμιση της ελκυστικότητας ιδιαίτερα του κέντρου της Αγίας Νάπας (όπως αυτό σημειώνεται στο Σχέδιο 4 «Χρήση Γης Περιοχής Κέντρου Αγίας Νάπας») και στην επανιεράρχηση των προτεραιοτήτων και της έμφασης που αποδίδεται σε διάφορα μέσα κυκλοφορίας (ιδιωτικά οχήματα, λεωφορεία, ποδήλατα, πεζοί).
- 2.2.3** Τα μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης που περιλαμβάνουν περιορισμό των προσβάσεων σε κύριους δρόμους, ρύθμιση της στάθμευσης κατά μήκος δρόμων, μονοδρομήσεις (μόνιμες και περιοδικές), βελτιώσεις υφιστάμενων οδικών συμβολών, περιμετρική κυκλοφορία γύρω από το κέντρο του οικισμού, πεζοδρομήσεις, 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 των οχημάτων σε ευαίσθητες περιοχές κατοικίας και εμπορίου και περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων ειδικές διαμορφώσεις δρόμων, με τοπιοτεχνημένους χώρους, όπου προτεραιότητα έχει ο πεζός, ο ποδηλάτης και ο κάτοικος της συγκεκριμένης περιοχής.
- 2.2.4** Η Κεντρική Εμπορική Περιοχή, το κέντρο της Αγίας Νάπας και οι Οικιστικές Ζώνες, αποτελούν τους προσφορότερους χώρους για μελέτη και υιοθέτηση τέτοιων μέτρων. Ορισμένα από τα μέτρα αυτά ήδη προνοούνται στη Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας ενώ άλλα θα πρέπει να μελετηθούν σε μεγαλύτερη λεπτομέρεια στα πλαίσια ειδικών κυκλοφοριακών μελετών, ρυθμιστικών σχεδίων ή Σχεδίων Περιοχής που θα εκπονηθούν για το σκοπό αυτό στο μέλλον.

2.3 Δίκτυο Πεζόδρομων - Ποδηλατοδρόμων

- 2.3.1** Στην περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας θεωρείται απόλυτα αναγκαίο και επείγον να υιοθετηθούν μέτρα τα οποία θα ενθαρρύνουν τη διακίνηση του κοινού με μέσα φιλικά προς το περιβάλλον, ιδιαίτερα για μικρές και μέσες αποστάσεις. Η πολιτική αυτή μπορεί να αποδώσει μεσοπρόθεσμα πολύ σημαντικά αποτελέσματα, ιδιαίτερα όταν στοχεύει σε πληθυσμιακές ομάδες που μπορούν να χρησιμοποιήσουν το ποδήλατο ή να κυκλοφορήσουν πεζοί με σχετική ευχέρεια.
- 2.3.2** Το δίκτυο πεζόδρομων και ποδηλατοδρόμων είναι κρίσιμης σημασίας, τόσο για το σύνολο της περιοχής της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας όσο και για την Κεντρική Εμπορική Περιοχή, όπου συγκλίνουν βασικά διάφορες κινήσεις.
- 2.3.3** Για τις ανάγκες διακίνησης των πεζών και ποδηλατιστών προνοούνται τα πιο κάτω μέτρα πολιτικής:

- (α) Μεθοδική και σταδιακή υλοποίηση ενός ολοκληρωμένου και συνεχούς δικτύου πεζόδρομων και ποδηλατοδρόμων που θα ενώνει τις περιοχές τουρισμού και κατοικίας με σημαντικά κέντρα δραστηριότητας και εξυπηρέτησης, τα εκπαιδευτικά ιδρύματα, το σύστημα των δημόσιων χώρων πρασίνου και την παραλία, τους αρχαιολογικούς χώρους και τα διάφορα σημεία αναφοράς, πολιτιστικού και περιβαλλοντικού ενδιαφέροντος.

Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στη σύνδεση του κέντρου του οικισμού με τις υπόλοιπες Περιοχές Ανάπτυξης, στη συμπλήρωση των προσβάσεων στη θάλασσα, στη διαμόρφωση τοπιοτεχνημένου πεζόδρομου με πλατείες κατά μήκος όλης σχεδόν της παραλίας, καθώς επίσης και στη διαμόρφωση πεζόδρομων ή μονοπατιών μελέτης της φύσης στην περιοχή του πάρκου του «Κάβο Γκρέκο» και των άλλων δασικών εκτάσεων.

- (β) Επέκταση των πεζοδρομημένων ζωνών και δημιουργία πρόσθετων περιοχών, δρόμων ή πλατειών που θα είναι απαλλαγμένες από τροχαία κυκλοφορία, ιδιαίτερα μέσα στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή καθώς και σε ολόκληρο το κέντρο του οικισμού.
- (γ) Προώθηση τέτοιας υποδομής κατά το σχεδιασμό νέων ή τη βελτίωση υφιστάμενων Περιοχών Ανάπτυξης. Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στις ενοποιημένες αναπτύξεις περιλαμβανομένων των τουριστικών και όσων αφορούν αναψυχή/ ψυχαγωγία.
- (δ) Εξασφάλιση προσπέλασης προς περιοχές/ σημεία ειδικού ενδιαφέροντος (μνημεία, παραλία κλπ.) μέσα από ιδιωτικές αναπτύξεις σύμφωνα με τις πρόνοιες του σχετικού Κεφαλαίου «Πολιτική Ρύθμισης και Ελέγχου των Επεκτάσεων και Άλλων Πρόσθετων Κατασκευών Κέντρου».
- (ε) Δημιουργία ειδικών λωρίδων για ποδήλατα, όπου είναι εφικτό, στο πλαίσιο έργων αναβάθμισης του κύριου οδικού δικτύου ή δρόμων που καθορίζονται ως Άξονες Δραστηριότητας.

2.3.4 Το δίκτυο ποδηλατοδρόμων δείχνεται στο Σχέδιο 5 «Κύριο Οδικό Δίκτυο και Δίκτυο Ποδηλατοδρόμων της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας». Το δίκτυο αυτό αναπτύσσεται καθ' όλο το μήκος του παραλιακού δρόμου για εξυπηρέτηση των εκατέρωθεν περιοχών, και επεκτείνεται τόσο ανατολικά και δυτικά προς άλλες γειτονικές περιοχές όσο και κάθετα προς την ενδοχώρα. Το δίκτυο ποδηλατοδρόμων βασίζεται στην υφιστάμενη και προγραμματιζόμενη κατανομή των βασικών χρήσεων γης και σε κυκλοφοριακά, περιβαλλοντικά και τοπογραφικά δεδομένα.

2.3.5 Το Σχέδιο αυτό θα αποτελέσει τη βάση για το λεπτομερέστερο σχεδιασμό και τη σταδιακή υλοποίηση ενός δικτύου ποδηλατοδρόμων μέσω των διαδικασιών άσκησης πολεοδομικού ελέγχου, ή στα πλαίσια υλοποίησης πολεοδομικών έργων. Σε περίπτωση που οποιαδήποτε δεδομένα καθιστούν την υλοποίηση

συγκεκριμένου τμήματος του πρωτεύοντος δικτύου δυσχερή, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να το τροποποιεί, αφού εξασφαλισθεί η σύμφωνη γνώμη της Τεχνικής Επιτροπής του Κεντρικού Φορέα για Επίλυση Κυκλοφοριακών Προβλημάτων.

2.4 Στάθμευση

2.4.1 Για την αντιμετώπιση του σοβαρού προβλήματος της στάθμευσης, στη Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας προνοείται η δημιουργία κατάλληλων χώρων στάθμευσης, ιδιαίτερα γύρω από την Κεντρική Εμπορική Περιοχή και κατά μήκος του παραλιακού μετώπου. Οι χώροι που προβλέπεται να δημιουργηθούν γύρω από την ΚΕΠ, 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.

2.4.2 Στη Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας προβλέπεται επίσης η υιοθέτηση ορθολογικής και ισορροπημένης πολιτικής για τη στάθμευση οχημάτων. Η πολιτική αυτή στηρίζεται στις πιο κάτω αρχές:

- (α) Εξασφάλιση επαρκών χώρων στάθμευσης για ικανοποίηση των αναγκών λειτουργίας διαφόρων χρήσεων, μέσω της διασφάλισης χώρων σε ιδιωτικές αναπτύξεις και σε δημόσιους χώρους στάθμευσης.
- (β) Αυστηρά ελεγχόμενη στάθμευση κατά μήκος βασικών δρόμων, ιδιαίτερα του πρωτεύοντος και βασικού δευτερεύοντος οδικού δικτύου με εξαίρεση μόνο όπου κρίνεται απόλυτα αναγκαία.
- (γ) Διασφάλιση χώρων στάθμευσης για φορτοεκφορτώσεις εμπορευμάτων σε περίπτωση όπου αυτό θεωρείται αναγκαίο λόγω της φύσης των χρήσεων.
- (δ) Ενθάρρυνση παροχής χώρων στάθμευσης για πελάτες καταστημάτων και γραφείων σε ειδικά καθορισμένους δημόσιους και ιδιωτικούς χώρους.
- (ε) Παροχή κατάλληλων κινήτρων σε ιδιοκτήτες γης για την κατασκευή και διάθεση χώρων στάθμευσης σε κατάλληλες τοποθεσίες, κυρίως για την εξυπηρέτηση της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής.
- (στ) Ρύθμιση της στάθμευσης μικρής και μεγάλης διάρκειας για πελάτες και εργαζομένους με μέτρα αποθάρρυνσης, ανάλογα με την πυκνότητα χρήσης κάθε περιοχής.
- (ζ) Εξασφάλιση κατάλληλων χώρων για δημιουργία αφετηριακών σταθμών ή κόλπων στάσεων λεωφορείων.
- (η) Κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης, επαρκούς χωρητικότητας, σε κάθε πολεοδομικό έργο που αφορά δρόμο πρωταρχικής σημασίας.

2.4.3 Στο Παράρτημα Β της Δήλωσης Πολιτικής καθορίζονται τα πρότυπα για παροχή χώρων στάθμευσης, όπως και άλλα σχετικά μέτρα πολιτικής που θα εφαρμόζονται

από την Πολεοδομική Αρχή, η οποία θα έχει και την ευχέρεια να καθορίζει με όρους τον τύπο των αναγκαίων χώρων στάθμευσης. Σε περιπτώσεις αναπτύξεων μεγάλης κλίμακας ή αναπτύξεων που εκτιμάται ότι θα προσελκύουν ιδιαίτερα αυξημένους αριθμούς χρηστών (υπεραγορές, διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας, κ.ο.κ), η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί αριθμό χώρων στάθμευσης ουσιαστικά μεγαλύτερο των καθοριζόμενων στο Παράρτημα Β, με βασικό κριτήριο την ικανοποίηση των αναγκών στάθμευσης που δημιουργεί η κάθε ανάπτυξη. Επιπρόσθετα, σε κατάλληλες περιπτώσεις, προνοείται η εισαγωγή του θεσμού της εξαγοράς χώρων στάθμευσης ο οποίος διέπεται από σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.

2.5 Δημόσιες Συγκοινωνίες

2.5.1 Στη Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας, που αποτελεί κύρια εργαλείο πολεοδομικής πολιτικής, δεν καθορίζεται άμεσα η πολιτική του δημόσιου τομέα για τις δημόσιες συγκοινωνίες. Η πολιτική της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας επικεντρώνεται στη διασφάλιση των λειτουργικών προϋποθέσεων και της υποδομής, που θα υποβοηθήσουν στην αναβάθμιση της οργάνωσης και της δυναμικότητας του υπάρχοντος συστήματος (ιδιαίτερα μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα), με στόχο οι δημόσιες συγκοινωνίες να εξυπηρετούν αυξανόμενα ποσοστά των καθημερινών διακινήσεων μέσα στην περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας.

2.5.2 Η κατασκευή του δικτύου των δρόμων πρωταρχικής σημασίας και εκείνου των βασικών δρόμων δευτερεύουσας σημασίας, ιδιαίτερα των τμημάτων τους στις κεντρικότερες περιοχές της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας, αποτελεί ουσιώδη προϋπόθεση για την αναβάθμιση του ρόλου των δημόσιων συγκοινωνιών. Πάνω στο δίκτυο αυτό πρέπει να στηρίζονται οι διαδρομές των δημόσιων συγκοινωνιών, που πρέπει να συσχετίζονται άμεσα και ουσιαστικά με την κατανομή των χρήσεων, με στόχο τη μεγιστοποίηση της αποδοτικότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών και την αναβάθμιση της εξυπηρέτησης του πληθυσμού.

2.5.3 Λόγω της μικρής κλίμακας της περιοχής της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας, του μικρού αριθμού μόνιμων κατοίκων και των σχετικά μικρών αποστάσεων των Οικιστικών Ζωνών από το κέντρο της Αγίας Νάπας και τις περιοχές απασχόλησης, δεν δικαιολογείται η δημιουργία δικτύου δημόσιων συγκοινωνιών για αποκλειστική εξυπηρέτηση των μόνιμων κατοίκων της περιοχής. Αντίθετα, επιδίωξη της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας είναι η καλύτερη εξυπηρέτηση της περιφερειακής διακίνησης με λεωφορεία (Λάρνακα, Παραλίμνι και κοινότητες της ενδοχώρας) που αφορά κυρίως τους εργαζομένους στην περιοχή και τους μαθητές Γυμνασίου και Λυκείου. Βασική επιδίωξη αποτελεί και ο προγραμματισμός αστικής γραμμής λεωφορείων η οποία θα απευθύνεται κυρίως στους παραθεριστές κατά τις περιόδους αιχμής και θα συνδέει σε συνεχή βάση το κέντρο της Αγίας Νάπας με τις ανατολικές και τις δυτικές τουριστικές περιοχές.

2.5.4 Για την επίτευξη των ανωτέρω γενικών στόχων, στη Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας προτείνονται τα ακόλουθα:

- (α) Βελτίωση των μαζικών μέσων μεταφοράς με ιδιαίτερη έμφαση στην ποιότητα και ανταγωνιστικότητα της προσφερόμενης υπηρεσίας.
- (β) Καθορισμός κατάλληλου δικτύου διαδρομών για μικρά λεωφορεία που να συνδέει τις παραλιακές περιοχές με το κέντρο της Αγίας Νάπας, ιδιαίτερα κατά την τουριστική περίοδο.
- (γ) Ενθάρρυνση της διακίνησης επιβατών προς το κέντρο του οικισμού και τους βασικούς χώρους απασχόλησης με λεωφορεία, με παράλληλο περιορισμό της εξάρτησης από το ιδιωτικό αυτοκίνητο.
- (δ) Εξασφάλιση κατάλληλων χώρων στις κεντρικές περιοχές για λειτουργία σταθμών ή στάσεων για αγροτικά, τουριστικά και σχολικά λεωφορεία.

2.6 Εφαρμογή

Για προώθηση των προνοιών κυκλοφοριακής πολιτικής της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας, θα πρέπει να δημιουργηθεί συντονιστικός φορέας στον οποίο να εκπροσωπούνται όλα τα αρμόδια Τμήματα και Υπηρεσίες, που να καθορίζει μεταξύ άλλων προτεραιότητες και χρονοδιαγράμματα. Άμεση προτεραιότητα θα δοθεί στην ολοκλήρωση/ συμπλήρωση των δρόμων πρωταρχικής σημασίας και στην υιοθέτηση και εφαρμογή των μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης έτσι ώστε να απαμβλυνθούν οι υφιστάμενες πιέσεις πάνω σε τμήματα του οδικού δικτύου. Ακολουθεί η βελτίωση, διαπλάτυνση και επανασχεδιασμός υφιστάμενων δρόμων δεδομένου ότι οι απαλλοτριώσεις γης θα είναι περιορισμένες. Η κατασκευή των νέων δρόμων δευτερεύουσας σημασίας αποτελεί την τελική φάση εφαρμογής των πιο πάνω προνοιών της κυκλοφοριακής πολιτικής.

2.7 Σχέδιο Παροχής Κινήτρων για Δημιουργία Χώρων Στάθμευσης για Δημόσια Χρήση

2.7.1 Κατά τη διάρκεια ισχύος της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας, αναμένεται η εισαγωγή Σχεδίου Παροχής Κινήτρων για τη δημιουργία χώρων στάθμευσης για δημόσια χρήση στις καθορισμένες Τουριστικές Ζώνες όπου επιτρέπεται η χωροθέτηση γραφείων και υπηρεσιών. Το Σχέδιο θα προνοεί την αύξηση του συντελεστή δόμησης κατά 35%, εφόσον στην ανάπτυξη συμπεριληφθεί αριθμός χώρων στάθμευσης για δημόσια χρήση, ανάλογος του εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας.

2.7.2 Επιπλέον, το Σχέδιο είναι δυνατό να εφαρμοσθεί και σε περιπτώσεις επιλογής ιδιοκτησιών στα πλαίσια πολεοδομικού έργου για τη δημιουργία χώρων στάθμευσης για δημόσια χρήση, ώστε αντί της διαδικασίας απαλλοτρίωσης να είναι δυνατή η συμπερίληψη στην ανάπτυξη του απαιτούμενου αριθμού χώρων στάθμευσης, με την ανάλογη αύξηση του επιτρεπόμενου δομήσιμου εμβαδού.

3. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ - ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

3.1 Συντελεστές Ανάπτυξης και Ύψη Οικοδομών

3.1.1 Ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και το επιτρεπόμενο ύψος οικοδομών που προνοούνται από τη Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας για κάθε επιμέρους περιοχή, φαίνονται στο Σχέδιο 3 «Πολεοδομικές Ζώνες Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας». Η γενική πολιτική διαβάθμισης των συντελεστών δόμησης στηρίζεται στο πρότυπο της πυραμίδας, με τους ψηλότερους συντελεστές δόμησης στο κέντρο του ημιαστικού συμπλέγματος και τη σταδιακή μείωση τους προς την παραλία και τις παρυφές του. Η κλιμακωτή μείωση διαφοροποιείται μόνο στην περιοχή των Τουριστικών Ζωνών που βρίσκονται μπροστά από τον κυρίως οικισμό όπου οι συντελεστές δόμησης είναι ελαφρώς υψηλότεροι από εκείνους των Περιοχών Ανάπτυξης που βρίσκονται πίσω.

3.1.2 Για τον καθορισμό των συντελεστών δόμησης στις Οικιστικές Ζώνες λήφθηκαν υπόψη οι υφιστάμενες τάσεις ανάπτυξης κάθε περιοχής και η περιβαλλοντική χωρητικότητα της σε πληθυσμό, οι αξίες της γης, οι δυνατότητες του υφιστάμενου και προτεινόμενου οδικού δικτύου και η στεγαστική πολιτική, όπως καθορίζεται στο σχετικό Κεφάλαιο «Περιοχές Κατοικίας και Στέγαση». Παράλληλα, οι συντελεστές δόμησης στις Τουριστικές Ζώνες έλαβαν υπόψη τα πιο πάνω αναφερόμενα στοιχεία, καθώς και τις αναπτυξιακές απαιτήσεις κάθε κατηγορίας τουριστικού καταλύματος που θα επιτρέπεται σ' αυτές.

3.1.3 Οι καθοριζόμενοι συντελεστές ανάπτυξης ακολουθούν γενικά τη φιλοσοφία που περιγράφεται στην παράγραφο 3.1.1 πιο πάνω. Επισημαίνονται ιδιαίτερα τα ακόλουθα σημεία:

- (α) Ο καθορισμός χαμηλού συντελεστή δόμησης σε χώρους εκτός Περιοχών Ανάπτυξης, προς αποθάρρυνση της πρόωρης και διάσπαρτης ανάπτυξης.
- (β) Η προσαρμογή του συντελεστή δόμησης και του επιτρεπόμενου ύψους οικοδομών στις επιτρεπόμενες χρήσεις, τη φυσιογνωμία και το χαρακτήρα της κάθε περιοχής με στόχο τη διαφύλαξη των ανέσεων ζωής και της φυσιογνωμίας του χώρου.
- (γ) Η διατήρηση σχετικά ψηλότερου συντελεστή δόμησης στο κέντρο του οικισμού, με στόχο την τόνωση της έντασης των δραστηριοτήτων και τη δημιουργία μιας ιδιαίτερης χωροδομικής και λειτουργικής ταυτότητας.

3.1.4 Η Πολεοδομική Αρχή θα επιτρέπει αναπτύξεις με συντελεστή δόμησης πέραν του καθοριζόμενου στη Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας (επιτρεπόμενου) 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, ή από μεταφορά αναπτυξιακών δικαιωμάτων, σε περίπτωση που η σχετική νομοθεσία τεθεί σε εφαρμογή.

- 3.1.5** Σε περιπτώσεις όπου η Πολεοδομική Αρχή, εφαρμόζοντας τη διακριτική ευχέρεια που παρέχεται από επιμέρους πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας, επιτρέπει τη χωροθέτηση αναπτύξεων άλλων από εκείνες που καθορίζονται ως οι επικρατούσες σε οποιαδήποτε περιοχή, θα ισχύει συντελεστής δόμησης σε ποσοστό 70% του καθοριζόμενου για την επικρατούσα χρήση. Η παρούσα πρόνοια δεν θα ισχύει σε περιπτώσεις όπου καθορίζεται συγκεκριμένα ο συντελεστής δόμησης για την προτιθέμενη χρήση με άλλη πρόνοια της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας.
- 3.1.6** Στην περιοχή του κέντρου της Αγίας Νάπας (όπως αυτή σημειώνεται στο Σχέδιο 4 «Χρήση Γης Περιοχής Κέντρου Αγίας Νάπας») και ανεξάρτητα από τις πρόνοιες της παραγράφου 5.4 του Μέρους Γ της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας, η Πολεοδομική Αρχή δύναται, λαμβανομένης υπόψη της δομής της γύρω περιοχής, της κεντρικότητας του χώρου ή της φύσης συνορευουσών χρήσεων, να αναπροσαρμόζει το ποσοστό κάλυψης μέχρι και 0,50:1, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται ουσιαστικά οι γενικότερες ανέσεις της περιοχής και παρακείμενων ιδιοκτησιών.

4. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ

4.1 Δομή Οικιστικών Περιοχών

Οι Περιοχές Ανάπτυξης, συμπεριλαμβανομένων και εκείνων που προορίζονται για κατοικία, δημιουργούν βασικά μια και μόνο λειτουργική ενότητα πάνω στην οποία στηρίζεται η όλη οργάνωση της ανάπτυξης της Αγίας Νάπας. Την ενιαία αυτή δομή δικαιολογούν το μικρό μέγεθος της περιοχής της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας, η οργάνωση του οδικού δικτύου, η συγκέντρωση όλης σχεδόν της ανάπτυξης παραλιακά, η επιθυμία σύνδεσης του οικισμού με τη θάλασσα και προσάρτησης όλων των περιμετρικών Οικιστικών και άλλων Ζωνών σ' ένα δυναμικό κέντρο δραστηριότητας. Ουσιαστικά στοιχεία συνοχής και λειτουργικής ενότητας της ανάπτυξης αποτελούν η Κεντρική Εμπορική Περιοχή και ορισμένοι κεντρικοί εμπορικοί δρόμοι, καθώς και οι θρησκευτικές, εκπαιδευτικές, κοινοτικές και πολιτιστικές λειτουργίες.

4.2 Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης

4.2.1 Στην περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας, οικιστική ανάπτυξη θα επιτρέπεται κατά κανόνα στις ακόλουθες περιοχές που αποτελούν Περιοχές Ανάπτυξης, σύμφωνα με τα κριτήρια και τις προϋποθέσεις που περιγράφονται στα οικεία Κεφάλαια της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας:

- (α) Στις καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες που δείχνονται τόσο στο Σχέδιο Χρήσης Γης, όσο και στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας με το κωδικό χαρακτηριστικό Κα.
- (β) Στις καθορισμένες Ζώνες Κατοικίας, Γραφείων και Υπηρεσιών που δείχνονται τόσο στο Σχέδιο Χρήσης Γης, όσο και στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών της Δήλωσης Πολιτικής, με το κωδικό χαρακτηριστικό ΚΓΥ.
- (γ) Σε όλες τις βαθμίδες περιοχών ή και αξόνων που καθορίζονται στη Δήλωση Πολιτικής για τη στέγαση εμπορικών αναπτύξεων (Κεντρική Εμπορική Περιοχή και Άξονες Δραστηριότητας όλων των Κατηγοριών), νοουμένου ότι κατά την άποψη της Πολεοδομικής Αρχής δεν θα διασπάται σε ουσιαστικό βαθμό η συνέχεια της εμπορικής χρήσης στο επίπεδο του ισογείου, εκεί όπου αυτή είναι επιθυμητή.
- (δ) Στις καθορισμένες Τουριστικές Ζώνες.

4.2.2 Η ανέγερση κατοικίας δεν επιτρέπεται στην καθορισμένη Βιοτεχνική Ζώνη.

4.3 Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας σε περιοχές εκτός του Ορίου Ανάπτυξης

4.3.1 Σε περιοχές εκτός του Ορίου Ανάπτυξης της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας δεν επιτρέπεται κατά κανόνα η οικιστική ανάπτυξη. Με εξαίρεση περιοχές που εμπίπτουν σε καθορισμένη Ζώνη Προστασίας με τον κωδικό Δα1, Δα2, Δα3 και Δα5 της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας, σε άλλη περιοχή εκτός του Ορίου Ανάπτυξης

είναι δυνατό να επιτραπεί η ανέγερση κατοικίας, νοουμένου ότι τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Μέγεθος τεμαχίου: Το τεμάχιο έχει εμβαδόν τουλάχιστον τέσσερα δεκάρια (4.000 τ.μ.), όπως τούτο είναι εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά την 1/12/1990, εξαιρουμένης της κυριότητας του, ή όπως τούτο προκύπτει μετά την ανωτέρω ημερομηνία από αναπροσαρμογή συνόρων χωρίς ουσιαστική διαφοροποίηση του εμβαδού του, ή από γενικότερη επαναχωρομέτρηση, ή από διαίρεση γης ύστερα από άδεια που χορηγείται με βάση τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο ή/και τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο, ή από απαλλοτρίωση ή οικειοθελή παραχώρηση γης για σκοπούς έργων κοινής ωφέλειας. Ανέγερση κατοικίας είναι δυνατό να επιτραπεί και σε τμήμα τεμαχίου κρατικής ιδιοκτησίας που εγγράφεται σε δικαιούχο μετά την ανωτέρω ημερομηνία, και το οποίο παραχωρήθηκε για σκοπούς ανέγερσης κατοικίας.

Νοείται ότι σε περίπτωση που το τεμάχιο αυτό ανήκει σε περισσότερα του ενός πρόσωπα, τα οποία έγιναν συγκύριοι του τεμαχίου πριν την 10/9/2004, είναι δυνατό να χορηγηθεί πολεοδομική άδεια για ανέγερση και δεύτερης κατοικίας, νοουμένου ότι θα αναλογεί εμβαδόν τουλάχιστον 4.000 τ.μ. ανά συγκύριο και ένας συγκύριος ανά μονάδα κατοικίας. Η επιφύλαξη αυτή ισχύει και σε περίπτωση μεταβίβασης των μεριδίων που κατείχαν οι συγκύριοι πριν την 10/9/2004, σε άλλους συγκύριους μεταγενέστερα, νοουμένου ότι τα μερίδια αυτά θα παραμείνουν τα ίδια.

Νοείται επίσης ότι σε τεμάχιο εμβαδού 6.000 τ.μ. και άνω, όπως τούτο είναι εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά την 10/9/2004, και το οποίο δεν καλύπτεται από τις πρόνοιες των όσων αναφέρονται πιο πάνω, είναι δυνατή η ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας νοουμένου ότι τηρούνται οι προϋποθέσεις της παρούσας παραγράφου, με εξαίρεση την προϋπόθεση για το μέγιστο εμβαδόν της κατοικίας, που στην παρούσα περίπτωση δεν πρέπει να υπερβαίνει τα 240 τ.μ. (συμπεριλαμβανομένου του εμβαδού των καλυμμένων βεραντών και βοηθητικών οικοδομών), και η προϋπόθεση για την προσπέλαση του τεμαχίου, που στην παρούσα περίπτωση πρέπει να αφορά άνετη και ασφαλή προσπέλαση από εγγεγραμμένο δημόσιο δρόμο πλάτους τουλάχιστον 4,00 μέτρων.

- (β) Προσπέλαση: Η ανέγερση κατοικίας είναι δυνατή σε περίπτωση που το τεμάχιο διαθέτει προσπέλαση από εγγεγραμμένο δημόσιο δρόμο πλάτους τουλάχιστον 4,00 μέτρων, ή διαθέτει προς όφελος του δικαίωμα διόδου πλάτους τουλάχιστον 4,00 μέτρων και μέγιστου μήκους 100 μέτρων, το οποίο καταλήγει σε εγγεγραμμένο δημόσιο δρόμο πλάτους τουλάχιστον 4,00 μέτρων, και κατά τα άλλα ικανοποιούνται οι πρόνοιες της παραγράφου 1(γ) του Μέρους Γ της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας.

Σε περίπτωση προσπέλασης από δικαίωμα διόδου, κατά την υποβολή πολεοδομικής αίτησης θα πρέπει να υποβάλλεται και εγκρίνεται από την Πολεοδομική Αρχή σχέδιο οδικού δικτύου που αφορά την ευρύτερη περιοχή της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, στο οποίο θα συμπεριλαμβάνεται και ο δημόσιος χώρος πρασίνου, ώστε να διασφαλίζεται ότι το δικαίωμα διόδου και η χωροθέτηση της κατοικίας και του δημόσιου χώρου πρασίνου θα λειτουργούν ορθολογικά σε συνάρτηση με το μελλοντικό οδικό δίκτυο της περιοχής.

- (γ) Συντελεστές ανάπτυξης: Ικανοποιούνται οι ρυθμίσεις του συντελεστή δόμησης και του ποσοστού κάλυψης που καθορίζονται στην περιοχή, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Σχεδίου Πολεοδομικών Ζωνών, υπό τον περιορισμό της υποπαραγράφου (στ) πιο κάτω.
- (δ) Επηρεασμός από οδικό δίκτυο: Θα εφαρμόζονται οι πρόνοιες της παραγράφου 3.1 του Μέρους Γ της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας.
- (ε) Επηρεασμός για σκοπούς ανοικτού δημόσιου χώρου πρασίνου και κοινοτικού εξοπλισμού: Θα παραχωρείται ποσοστό 20% του καθαρού εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας για σκοπούς δημιουργίας ανοικτού δημόσιου χώρου πρασίνου ή άλλου κοινοτικού εξοπλισμού, σε περίπτωση ανάπτυξης συνολικού εμβαδού μέχρι 240 τ.μ. Το ποσοστό αυτό θα αυξάνεται σε 25% του καθαρού εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας σε περίπτωση ανάπτυξης συνολικού εμβαδού πέραν των 240 τ.μ.
- (στ) Εμβαδόν μεμονωμένης κατοικίας: Στην περίπτωση ανέγερσης μίας κατοικίας, το μέγιστο εμβαδόν είναι τα 400 τ.μ. Σε περίπτωση ανέγερσης δύο κατοικιών υπό τις προϋποθέσεις της υποπαραγράφου 4.3.1(α), το μέγιστο συνολικό εμβαδόν δεν θα υπερβαίνει τα 600 τ.μ. Νοείται ότι στο εμβαδόν συμπεριλαμβάνονται οι καλυμμένες βεράντες και οι βοηθητικές οικοδομές.
- (ζ) Ποιότητα ανάπτυξης: Η ανάπτυξη θα είναι ικανοποιητικής αισθητικής στάθμης, και η διαμόρφωση του τεμαχίου θα εναρμονίζεται με τον χαρακτήρα και το περιβάλλον της περιοχής.
- (η) Υδατοπρομήθεια: Ισχύουν οι πρόνοιες της παραγράφου 1.1(δ) του Μέρους Γ της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας, για σκοπούς ανέγερσης πέραν της μίας κατοικίας.

4.3.2

Για κοινωνικούς λόγους, και με στόχο την ικανοποίηση στεγαστικών αναγκών μελών οργανικής οικογένειας, είναι δυνατό να επιτραπεί η ανέγερση δεύτερης κατοικίας σε τεμάχιο εμβαδού τουλάχιστον 4.000 τ.μ., όπως αυτό περιγράφεται στην υποπαραγραφο 4.3.1(α) πιο πάνω. Νοείται ότι ο ιδιοκτήτης του τεμαχίου κατά την 10/9/2004 είναι ο ίδιος με τον ιδιοκτήτη του τεμαχίου κατά την ημερομηνία υποβολής της πολεοδομικής αίτησης, εκτός αν το τεμάχιο έχει εγγραφεί στο όνομα του νέου ιδιοκτήτη κατόπιν κληρονομικής διαδοχής.

Νοείται ότι η δεύτερη κατοικία δεν θα μεταβιβασθεί για χρονικό διάστημα τουλάχιστον 10 ετών από την ημερομηνία χορήγησης της πολεοδομικής άδειας, εξαιρουμένης της περίπτωσης μεταβίβασης μεταξύ συγγενών μέχρι δεύτερου βαθμού, και ότι θα τηρούνται οι προϋποθέσεις των υποπαραγράφων 4.3.1 (β) μέχρι (η) πιο πάνω, εξαιρουμένης της υποπαραγράφου 4.3.1(στ), και ότι το συνολικό εμβαδόν των δύο κατοικιών δεν θα υπερβαίνει τα 500 τ.μ. Νοείται ότι στο εμβαδόν συμπεριλαμβάνονται οι καλυμμένες βεράντες και οι βοηθητικές οικοδομές.

Οι πρόνοιες της παρούσας παραγράφου θα ισχύουν μόνο μία φορά για κάθε οργανική οικογένεια.

- 4.3.3** Από την πιο πάνω πολιτική 4.3.1 και 4.3.2 εξαιρούνται τα τεμάχια που εμπίπτουν στη Ζώνη Γα1 και προέκυψαν από υποδιαίρεση γης με βάση τον περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμο πριν την 1/12/1990 και τα οποία έχουν εμβαδόν μέχρι 4.000 τ.μ. Στα τεμάχια αυτά επιτρέπεται η ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας με μέγιστο συντελεστή δόμησης και ποσοστό κάλυψης 0,10:1, ανώτατο αριθμό ορόφων 2 και ύψος 8,30 μέτρα, νοουμένου ότι το μέγιστο εμβαδόν της κατοικίας δεν υπερβαίνει σε καμία περίπτωση τα 240 τ.μ. Νοείται ότι στο εμβαδόν αυτό συμπεριλαμβάνονται οι καλυμμένες βεράντες και οι βοηθητικές οικοδομές.

Νοείται ότι για τα υπόλοιπα τεμάχια της Ζώνης Γα1 θα ισχύουν οι πρόνοιες των παραγράφων 4.3.1 και 4.3.2 πιο πάνω.

4.4 Άλλες Χρήσεις εντός Οικιστικών Ζωνών

Η κατοικία ορίζεται ως η επικρατούσα χρήση στις Οικιστικές Ζώνες, με μόνη εξαίρεση τα νηπιαγωγεία και τους βρεφονηπιακούς/ παιδοκομικούς σταθμούς που δυνατό να επιτραπούν κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής (σχετικές πρόνοιες 8.1.2 και 9.2.2). Η πολιτική αυτή εκφράζει και την κύρια επιδίωξη της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας για διατήρηση του αμιγούς χαρακτήρα των Οικιστικών Ζωνών, σε συνδυασμό με το στοιχειώδες κύτταρο κοινοτικής υποδομής, που είναι το νηπιαγωγείο.

4.5 Τράπεζα Οικιστικής Γης για Ανταλλαγές

Στη Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας καθορίζονται Οικιστικές Ζώνες Κα11*, οι οποίες καλύπτουν κυρίως δασική γη που θα διατίθεται για σκοπούς ανταλλαγής με ιδιωτικά τεμάχια, σύμφωνα με τις πρόνοιες του σχετικού Κεφαλαίου 22 «Πολιτική Ανταλλαγής Κρατικής Γης με Ιδιωτική». Κατ' ανάλογο τρόπο και σύμφωνα με τις πρόνοιες του ίδιου Κεφαλαίου, ιδιωτική γη θα ανταλλάσσεται με χαλίτικη γη που βρίσκεται μέσα σε Οικιστικές Ζώνες.

4.6 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. Νοείται ότι θα τηρούνται οι υπόλοιπες πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας.

4.7 Εμβαδά Οικιστικών Μονάδων και Άλλες Πρόνοιες

4.7.1 Στις Οικιστικές Ζώνες Κα9α* και Κα11* θα επιτρέπεται η ανέγερση μονοκατοικιών με ελάχιστο εμβαδόν 150 τ.μ. Νοείται ότι στο εμβαδόν αυτό δεν συμπεριλαμβάνονται οι καλυμμένες βεράντες και οι βοηθητικές οικοδομές.

4.7.2 Στην Οικιστική Ζώνη Κα11* του Αγίου Επιφανείου θα επιτρέπεται η ανέγερση μονοκατοικιών με ελάχιστο εμβαδόν 100 τ.μ., μη συμπεριλαμβανομένου του εμβαδού των καλυμμένων βεραντών και βοηθητικών οικοδομών.

4.7.3 Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στους Άξονες Δραστηριότητας και στις Ζώνες Κατοικίας, Γραφείων και Υπηρεσιών (ΚΓΥ), προκειμένου να διασφαλίζονται ικανοποιητικά επίπεδα πυκνότητας κατοίκησης, τα ελάχιστα επιτρεπόμενα εμβαδά οικιστικών μονάδων θα είναι ως ακολούθως: Στούντιο και οικιστική μονάδα ενός δωματίου της τάξης των 55 τ.μ., οικιστική μονάδα δύο δωματίων της τάξης των 80 τ.μ. και οικιστική μονάδα τριών δωματίων της τάξης των 100 τ.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 εμβαδά δεν περιλαμβάνουν τα κοινόχρηστα κλιμακοστάσια, κοινόχρηστους ανελκυστήρες, κοινόχρηστες εισόδους, βοηθητικές οικοδομές, εξώστες και καλυμμένες ή μη βεράντες.

4.7.4 Τα ελάχιστα επιτρεπόμενα εμβαδά οικιστικών μονάδων σε Τουριστικές Ζώνες αναφέρονται στο Κεφάλαιο 6 «Τουριστική Ανάπτυξη».

4.8 Αγορά Γης

Ανάπτυξη που αφορά το διαχωρισμό γης σε οικόπεδα για χρήσεις που επιτρέπονται από τις πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας, θα επιτρέπεται εφόσον το εμβαδόν των δημιουργούμενων οικοπέδων είναι ανάλογο με την επιτρεπόμενη χρήση, το συντελεστή δόμησης και το ποσοστό κάλυψης σε κάθε περιοχή.

5. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ, ΓΡΑΦΕΙΑ ΚΑΙ ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

5.1 Περιοχές και Άξονες Εμπορικών και άλλων Κεντρικών Λειτουργιών

5.1.1 Πολιτική της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας είναι αφενός, η ενδυνάμωση της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής και ορισμένων εμπορικών δρόμων που καταλήγουν σ' αυτή ώστε να λειτουργούν μαζί ως ο βασικός εμπορικός πυρήνας της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας και αφετέρου, η χωροθέτηση της υπόλοιπης εμπορικής ανάπτυξης κατά κανόνα κατά μήκος δρόμων (Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II, και III) που θα λειτουργήσουν συμπληρωματικά για την εξυπηρέτηση απομακρυσμένων από το κέντρο περιοχών. Παράλληλα, στη Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας καθορίζονται Τουριστικές Ζώνες Τε, όπου θα επιτρέπονται τουριστικές διευκολύνσεις/ υπηρεσίες, συμπεριλαμβανομένης και εμπορικής ανάπτυξης, για σκοπούς εξυπηρέτησης των χρηστών της παραλίας (σχετική πρόνοια 6.8.6). Η πιο πάνω πολιτική αποθαρρύνει την αδιάκριτη διασπορά της εμπορικής δραστηριότητας στην ευρύτερη περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας, ενώ στοχεύει στη διασφάλιση ικανοποιητικών δυνατοτήτων ανάπτυξης διαφόρων τύπων εμπορικής δραστηριότητας σε επιμέρους περιοχές.

5.1.2 Το σύστημα των περιοχών/αξόνων εμπορικής δραστηριότητας χωροθετείται και ιεραρχείται ως ακολούθως με βάση το εύρος, την ποικιλία και τον τύπο των εμπορικών δραστηριοτήτων που θα επιτρέπονται σε κάθε επιμέρους περιοχή και ανάλογα με τα δεδομένα και τις ανάγκες της.

5.1.3 **Κεντρική Εμπορική Περιοχή (ΚΕΠ):** Η ΚΕΠ αποτελεί τον πυρήνα του κέντρου της Αγίας Νάπας, όπου σήμερα συγκεντρώνεται μεγάλος αριθμός καταστημάτων, γραφείων, εστιατορίων και κέντρων αναψυχής. Ο χώρος αυτός έχει διαχρονικά καθιερωθεί ως το πρωτεύον κέντρο εμπορικής δραστηριότητας για την εξυπηρέτηση ολόκληρης της περιοχής της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας.

Η ΚΕΠ συμπίπτει επίσης με την Περιοχή Αισθητικής Αναβάθμισης (Π.ΑΙ.ΑΝ.) για την οποία ισχύουν οι πρόνοιες του Κεφαλαίου 13 «Περιοχή Αισθητικής Αναβάθμισης και Αναβάθμιση Ευρύτερου Κέντρου». Στο Σχέδιο 4 «Χρήση Γης Περιοχής Κέντρου Αγίας Νάπας» και στο Κεφάλαιο «Μελέτες και Έργα Προτεραιότητας», προδιαγράφονται οι κατευθυντήριες οδηγίες για ετοιμασία Σχεδίου Περιοχής για το κέντρο της Αγίας Νάπας, στο οποίο συμπεριλαμβάνεται και η ΚΕΠ.

5.1.4 Η Κεντρική Εμπορική Περιοχή της Αγίας Νάπας θα αναδιοργανωθεί και ενδυναμωθεί, έτσι ώστε μαζί με τους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, να συνεχίσει να αποτελεί τον πρωταρχικό χώρο εμπορικής εξυπηρέτησης. Στην ΚΕΠ θα επιτρέπεται η ανάμιξη ευρύτατου φάσματος χρήσεων, νοουμένου ότι αυτές είναι συμβατές μεταξύ τους και δεν επηρεάζουν λόγω μεγέθους τη χωροδομή και την κυκλοφορία στην περιοχή. Κατά τον τρόπο αυτό αναμένεται ότι η περιοχή θα διατηρήσει το σύνθετο και πολυλειτουργικό χαρακτήρα ευρείας εξυπηρέτησης και θα συγκεντρώσει τις δραστηριότητες που δεν έχουν άμεση σχέση με τη θάλασσα. Θα επιτρέπονται γενικά εμπορικές αναπτύξεις με ποικιλία τύπων καταστημάτων, με

έμφαση στους πιο εξειδικευμένους τύπους λιανικού εμπορίου (κυρίως ειδών διαρκείας και πολυτελείας), εξαιρουμένων των ειδικών ή σύνθετων εμπορικών αναπτύξεων όπως αυτές περιγράφονται στις παραγράφους 5.2.2 και 5.2.3, μικρά γραφεία και μικρά ιδιωτικά ιατρεία και τα δύο με εμβαδόν μέχρι της τάξης των 100τ.μ. (σχετικές πρόνοιες 5.6.4 και 9.1.3), μικρές βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β και Γ και μικρές αποθήκες Κατηγορίας Β (σχετικές πρόνοιες 7.3.3, 7.3.7 και 7.3.10), οχληρές και ήπιες διευκολύνσεις αναψυχής / ψυχαγωγίας συνήθους μορφής (σχετικές πρόνοιες 11.1 και 11.2) καθώς και κατοικίες (σχετική πρόνοια 4.2.1). Για όλες τις πιο πάνω αναπτύξεις θα ισχύουν τα κριτήρια και οι προϋποθέσεις που καθορίζονται με λεπτομέρεια στα οικεία Κεφάλαια.

- 5.1.5** Στις περιοχές που συνδέονται οργανικά με την ΚΕΠ (Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι και υπόλοιπες περιοχές κέντρου Αγίας Νάπας), θα συγκεντρώνεται το μεγαλύτερο μέρος των διοικητικών και πολιτιστικών λειτουργιών και άλλων υπηρεσιών, προς ενίσχυση της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής, η οποία λόγω μικρού μεγέθους ιδιοκτησιών, χωροδομής και υφιστάμενων αναπτύξεων/ δεσμεύσεων δεν μπορεί να εξυπηρετήσει τέτοιες χρήσεις.
- 5.1.6** Οι χρήσεις που επιτρέπονται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή καταγράφονται στο Προσάρτημα 1 της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας.
- 5.1.7** Η διασφάλιση της βιωσιμότητας και ανταγωνιστικότητας της ΚΕΠ επιβάλλει τη φυσική και λειτουργική της αναβάθμιση με την υιοθέτηση ειδικών μέτρων πολιτικής που αφορούν τα ακόλουθα:
- (i) Την οργανική σύνδεση της με τους γύρω χώρους πρασίνου/ πάρκα, το Λιμανάκι, τους πολιτιστικούς και διοικητικούς χώρους (Πολιτιστικό Κέντρο, Δημαρχείο κλπ.) και το άμεσο παραλιακό μέτωπο, μέσα από διάφορες διαδρομές με δραστηριότητες κατά μήκος τους.
 - (ii) Την εφαρμογή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης και ύφεσης για την εξασφάλιση συνθηκών άνετης πρόσβασης και διακίνησης στην ΚΕΠ, τη δημιουργία επαρκών και κατάλληλα χωροθετημένων χώρων στάθμευσης στην περίμετρο της, την αποθάρρυνση διαμπερών κινήσεων και την πεζοδρόμηση μεγάλων τμημάτων της.
 - (iii) Τη διευκόλυνση της ανάμιξης χρήσεων εμπορίου, γραφείων, αναψυχής/ ψυχαγωγίας και άλλων συμβατών και εξειδικευμένων χρήσεων μικρής κλίμακας, για σκοπούς διατήρησης του πολυλειτουργικού χαρακτήρα της περιοχής και της χωροδομής της, και την ενθάρρυνση της συγκέντρωσης των χρήσεων αυτών σε ομοειδείς ενότητες.
 - (iv) Την ενθάρρυνση της εγκατάστασης στην περίμετρο της ΚΕΠ συμπληρωματικών κεντρικών λειτουργιών και χρήσεων που σχετίζονται με πολιτιστικές δραστηριότητες, με στόχο την ενίσχυση του κέντρου της Αγίας Νάπας.

- (v) Τη διατήρηση της συνέχειας του μετώπου της εμπορικής δραστηριότητας και των διευκολύνσεων αναψυχής/ ψυχαγωγίας στο ισόγειο και την ενθάρρυνση της χωροθέτησης γραφείων και κατοικίας στον όροφο.
- (vi) Την αποθάρρυνση εγκατάστασης οχηλών χρήσεων που δυνατό να επηρεάσουν τις ανέσεις της περιοχής και να θέσουν σε κίνδυνο τη λειτουργική συνοχή και βιωσιμότητα της.

5.1.8 **Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι:** Οι Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι που καθορίζονται στο Σχέδιο (τμήματα των Οδών Τεύκρου Ανθία και Αγίας Μαύρης, η Λεωφόρος Αρχιεπισκόπου Μακαρίου και τα πρώτα τμήματα των Λεωφόρων Κρύου Νερού και Νησσί) αποτελούν γραμμικές εμπορικές συγκεντρώσεις σε συνέχεια της ΚΕΠ και αναπτύσσονται κατά μήκος τμημάτων δρόμων, οι οποίοι δεν ανήκουν στο οδικό δίκτυο πρωταρχικής σημασίας. Οι πιο πάνω άξονες συγκλίνουν στην ΚΕΠ και μπορούν να δεχτούν ένα ευρύτερο φάσμα χρήσεων και μεγαλύτερου μεγέθους αναπτύξεις, με έμφαση στη Λεωφόρο Αρχιεπισκόπου Μακαρίου και στο πρώτο τμήμα της Λεωφόρου Νησσί. Όλοι οι ανωτέρω δρόμοι λειτουργούσαν παλαιότερα ως κύριοι αλλά προγραμματίζεται η σταδιακή τους υποβάθμιση από κυκλοφοριακή άποψη, με την συμπλήρωση των δρόμων πρωταρχικής σημασίας.

5.1.9 Η πρωτεύουσα λειτουργία των Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι θα είναι η εμπορική και για το λόγο αυτό, κατά την επιβολή όρων σε πολεοδομικές άδειες, πρέπει 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 οργάνωση τους. Στις περιπτώσεις που οι Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι συμπίπτουν με βασικό δευτερεύοντα δρόμο, ιδιαίτερη σημασία θα δίδεται στην άνετη και ασφαλή στάθμευση των χρηστών, στην είσοδο και έξοδο οχημάτων από το τεμάχιο και σε διευθετήσεις που θα αποθαρρύνουν την παράνομη στάθμευση στο οδόστρωμα, με στόχο τη διασφάλιση της κυκλοφοριακής ικανότητας των βασικών δευτερευόντων δρόμων. Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι θα διερευνάται με ιδιαίτερη προσοχή η ανάγκη διασφάλισης και κατασκευής δημόσιων χώρων στάθμευσης.

5.1.10 Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι θα επιτρέπονται γενικά εμπορικές αναπτύξεις με ποικιλία τύπων καταστημάτων (συμπεριλαμβανομένων και εκείνων καθημερινής χρήσης), υπεραγορές και πολυκαταστήματα μόνο στις Λεωφόρους Αρχιεπισκόπου Μακαρίου και στο πρώτο τμήμα της Λεωφόρου Νησσί (σχετική πρόνοια 5.2.4), γραφεία με έμφαση στα μεγάλα γραφεία διοίκησης και ευρύτερης εξυπηρέτησης, κυρίως στις Λεωφόρους Αρχιεπισκόπου Μακαρίου και Νησσί (σχετική πρόνοια 5.6.3), τουριστικά καταλύματα στα τμήματα των Αξόνων που συνορεύουν με Τουριστικές Ζώνες, μικρές βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β και Γ και μικρές αποθήκες Κατηγορίας Β (σχετικές πρόνοιες 7.3.3, 7.3.7 και 7.3.10), καθώς και κατοικίες (σχετική πρόνοια 4.2.1). Βασικά κριτήρια για την εξέταση αιτήσεων για τύπους εμπορικής ανάπτυξης σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι θα είναι ο ρόλος που εκτιμάται ότι θα διαδραματίσουν για την εξυπηρέτηση

ευρύτερων περιοχών, η ικανοποίηση των σχετικών αναγκών του τοπικού πληθυσμού καθώς και ο τύπος, ο χαρακτήρας και η κλίμακα της υφιστάμενης εμπορικής ανάπτυξης κατά μήκος του Άξονα.

- 5.1.11** Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I επιτρέπεται επίσης η χωροθέτηση νηπιαγωγείων και βρεφονηπιακών/ παιδοκομικών σταθμών (σχετικές πρόνοιες 8.1.3 και 9.2.2), σχολών τριτοβάθμιας εκπαίδευσης (σχετική πρόνοια 8.1.11), φροντιστηρίων/ ινστιτούτων (σχετική πρόνοια 8.1.15), ιδιωτικών κλινικών/ διαγνωστικών κέντρων (σχετική πρόνοια 9.1.1), ιατρείων (σχετική πρόνοια 9.1.3), υπηρεσιών κοινωνικής μέριμνας και κοινοτικής υποδομής (π.χ. στέγες ηλικιωμένων, κέντρα νεότητας κ.ο.κ. σχετική πρόνοια 9.2.1), ιδιωτικών γυμναστήριων/ κέντρων υγείας κ.ο.κ. (σχετική πρόνοια 11.6.1), οχημάτων και ήπιων διευκολύνσεων αναψυχής/ ψυχαγωγίας συνήθους μορφής (σχετικές πρόνοιες 11.1 και 11.2), πολιτιστικών χρήσεων πρωτεύουσας και δευτερεύουσας σημασίας (πρωτεύουσας σημασίας μόνο στη Λεωφόρο Κρύου Νερού και στην οδό Αγίας Μαύρης - σχετικές πρόνοιες 12.1.2 και 12.1.4). Για όλες τις πιο πάνω αναπτύξεις καθώς και για εκείνες της παραγράφου 5.1.10 θα ισχύουν τα κριτήρια και οι προϋποθέσεις που καθορίζονται με λεπτομέρεια στα οικεία Κεφάλαια.
- 5.1.12** Οι χρήσεις που επιτρέπονται σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I καταγράφονται στο Προσάρτημα 1 της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας.
- 5.1.13** **Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II:** Οι Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II καθορίζονται κατά μήκος τμημάτων του βασικού δευτερεύοντος οδικού δικτύου σε κάποια απόσταση από την ΚΕΠ (τα πιο απομακρυσμένα από το κέντρο τμήματα των Λεωφόρων Κρύου Νερού και Νησσί), τα οποία απέκτησαν ήδη κάποιο τουριστικό - εμπορικό - ψυχαγωγικό χαρακτήρα και εξυπηρετούν κυρίως παρακείμενες Τουριστικές Ζώνες. Στόχος της πολιτικής της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας είναι η ενίσχυση του ρόλου των Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας II ως χώρων που παρέχουν διευκολύνσεις άμεσης και τοπικής ανάγκης, στο βαθμό που αυτοί δεν θα ανταγωνίζονται την Κεντρική Εμπορική Περιοχή και τους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I.
- 5.1.14** Οι ειδικές πρόνοιες που στοχεύουν στη σωστή εμπορική και κυκλοφοριακή λειτουργία των Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας II είναι ανάλογες με εκείνες των Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας I. Ιδιαίτερη έμφαση δίδεται στα μέτρα εκείνα που διασφαλίζουν την κυκλοφοριακή ικανότητα του οδικού δικτύου και την οδική ασφάλεια.
- 5.1.15** Σε Άξονες Κατηγορίας II θα επιτρέπονται χρήσεις που λόγω της φύσης και κλίμακας θα παρέχουν κάποιες καθημερινές εξυπηρετήσεις στις εκατέρωθεν του Άξονα περιοχές (π.χ. καταστήματα τροφίμων, φαρμακεία, μικρά βιβλιοπωλεία και χαρτοπωλεία, περίπτερα, ζαχαροπλαστεία, φωτογραφεία κ. ο. κ.). Θα επιτρέπονται επίσης τουριστικές διευκολύνσεις/ υπηρεσίες που κρίνονται αναγκαίες για την εύρυθμη λειτουργία των Τουριστικών Ζωνών, όπως γραφεία ταξί, παραρτήματα τραπεζών, ταξιδιωτικά γραφεία, καταστήματα σουβενίρ και ήπιες διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας συνήθους μορφής (σχετική πρόνοια 11.2). Σε Άξονες

Δραστηριότητας Κατηγορίας II είναι δυνατό να επιτρέπονται μικρά γραφεία με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ. (σχετική πρόνοια 5.6.4), τουριστικά καταλύματα όταν οι Άξονες συνορεύουν με Τουριστική Ζώνη, βελτίωση/ επέκταση υφιστάμενων τουριστικών μονάδων όταν οι Άξονες συνορεύουν με τη Ζώνη Κατοικίας, Γραφείων και Υπηρεσιών (ΚΓΥ) που βρίσκεται εκτός του κέντρου του οικισμού, μικρά ιδιωτικά ιατρεία (σχετική πρόνοια 6.2.5), καθώς και μικρές βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Γ και μικρές αποθήκες Κατηγορίας Β (σχετικές πρόνοιες 7.3.8 και 7.3.10). Γενικά τα καταστήματα μόνο που δύνανται να αναπτυχθούν κατά μήκος των Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας II θα είναι δυνατό να έχουν μέγιστο εμβαδόν 200 τ.μ.

5.1.16 Οι χρήσεις που επιτρέπονται σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II καταγράφονται στο Προσάρτημα 1 της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας.

5.1.17 **Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας III.** Ο Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας III αποτελεί τμήμα του κάθετου προς τη θάλασσα κεντρικού δρόμου πρόσβασης στην προγραμματιζόμενη Μαρίνα. Αυτός αποτελεί γραμμική συγκέντρωση εμπορικής δραστηριότητας προς εξυπηρέτηση της Τουριστικής Ζώνης και της Μαρίνας. Ο συγκεκριμένος Άξονας θα αντιμετωπίζεται κατά τον ίδιο τρόπο με τους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II (ισχύουν οι πρόνοιες των παραγράφων 5.1.13 μέχρι 5.1.15), ενώ σ' αυτόν θα επιτρέπονται επιπρόσθετα εμπορικές χρήσεις σχετικές με την προγραμματιζόμενη Μαρίνα (π.χ. καταστήματα εξαρτημάτων σκαφών, ειδών αλιείας κ.ο.κ).

5.1.18 Οι χρήσεις που επιτρέπονται στον Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας III καταγράφονται στο Προσάρτημα 1 της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας.

5.2 **Ειδικές Εμπορικές Αναπτύξεις**

5.2.1 Ανάμεσα στους πολυάριθμους τύπους εμπορικής ανάπτυξης ξεχωρίζουν τρεις τύποι οι οποίοι λόγω της κλίμακας και της έντασης της ανάπτυξης, της προσέλκυσης μεγάλου αριθμού χρηστών, των ιδιαίτερων λειτουργικών τους αναγκών και των αναμενόμενων επιπτώσεων στην κατανομή των εμπορικών διευκολύνσεων σε ευρείες αστικές περιοχές, καθιστούν αναγκαία την υιοθέτηση ειδικής χωροθετικής πολιτικής και τη διασφάλιση στοιχείων και παραμέτρων που θα επιτρέψουν τη σωστή ένταξη τους στον αστικό ιστό.

5.2.2 Για τους σκοπούς της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας οι αναφερόμενοι τύποι αναπτύξεων 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 προϊόντα ευρείας ποικιλίας, χωρίς ωστόσο να υπάρχει εξειδίκευση σε οποιοδήποτε τύπο προϊόντος.

- (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), καθώς και άλλες περιπτώσεις.

5.2.3 Χωροθετική Πολιτική: Λόγω της μικρής κλίμακας της περιοχής Αγίας Νάπας, των απαιτήσεων της αγοράς και της ιδιαίτερης διάρθρωσης της εμπορικής δραστηριότητας, τα οργανωμένα εμπορικά κέντρα δεν θα επιτρέπονται στην περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας. 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 σχετική κλίμακας και ενιαία εμπορική επιχείρηση, με ένα ή πολλούς τύπους προϊόντων όπως περιγράφεται στην παράγραφο 5.2.2).

5.2.4 Οι υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα με μέγιστο ωφέλιμο χώρο εμπορίας ή έκθεσης προϊόντων 500 τ.μ. και υπόγειο αποθηκευτικό χώρο με εμβαδόν μέχρι 500 τ.μ. θα επιτρέπονται σε συγκεκριμένους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, όπως προνοείται στην παράγραφο 5.1.10.

5.2.5 Κατά τη χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας για ανέγερση υπεραγοράς ή πολυκαταστήματος 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 απάμβλυνση 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 προτιθέμενης ανάπτυξης. 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 της Δήλωσης Πολιτικής, 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.

- 5.2.6** Η ανέγερση υπεραγορών ή πολυκαταστημάτων με εμβαδόν πέραν του καθοριζομένου στην παράγραφο 5.2.4 δεν θα επιτρέπεται, δεδομένου ότι αυτή η κλίμακα αναπτύξεων δεν θεωρείται επιθυμητή σε σχέση με τα χαρακτηριστικά και τις ανάγκες της περιοχής της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας. Η παρούσα πρόνοια έχει στρατηγική σημασία στην περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας.

5.3 Διείσδυση Εμπορικών/ Γραφειακών Χρήσεων

- 5.3.1** Στόχος της παρούσας πολιτικής είναι η διευκόλυνση ενιαίας εμπορικής ή γραφειακής αξιοποίησης τεμαχίων που εμπίπτουν σε Εμπορική Ζώνη και σε άλλη Ζώνη Ανάπτυξης, και θα εφαρμόζεται μόνο εφόσον διασφαλίζεται ότι με τη διείσδυση της εμπορικής ή γραφειακής χρήσης στο τμήμα του τεμαχίου που δεν εμπίπτει σε Εμπορική Ζώνη, δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις των περιοίκων.

- 5.3.2** Η πολιτική αυτή είναι δυνατό να εφαρμοστεί στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (α) Σε τεμάχιο του οποίου τμήμα εμπίπτει στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή ή σε Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, ενώ το υπόλοιπο τεμάχιο εμπίπτει σε άλλη Ζώνη Ανάπτυξης.
- (β) Σε τεμάχια που πρόκειται να ενοποιηθούν και ορισμένα εμπίπτουν στις ανωτέρω περιοχές/ άξονες, ενώ άλλα δεν εμπίπτουν σε αυτές.

- 5.3.3** Για την εφαρμογή της πολιτικής θα πρέπει να πληρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η εμπορική χρήση είναι δυνατό να επεκταθεί σε τμήμα τεμαχίου ή οικοπέδου/ων 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/των 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 επιφάνεια 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 δυο 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 βάρους του αναφερόμενου τμήματος τεμαχίου ή του/των 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 της Δήλωσης Πολιτικής.
- (ε) Η πρόσβαση οχημάτων προς την προτεινόμενη ανάπτυξη θα γίνεται από τον εμπορικό άξονα, εκτός από περιπτώσεις γωνιακών οικοπέδων, όπου η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει πρόσβαση από τον μη εμπορικό δρόμο, νοουμένου ότι κατά την κρίση της δεν επηρεάζονται ουσιαδώς οι ανέσεις των παρακείμενων ιδιοκτησιών και χρήσεων.

5.4 Άλλες Πρόνοιες

Η Πολεοδομική Αρχή θα απορρίπτει γενικά αιτήσεις για εμπορική ανάπτυξη σε περιοχές άλλες από αυτές που προνοούνται στη Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας, 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 τη διάθεση γεωργικών προϊόντων που παράγονται στο τεμάχιο της ανάπτυξης.
- (β) Όταν η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι η προτεινόμενη ανάπτυξη είναι αναγκαία ή/ και υποβοηθητική για την απρόσκοπτη λειτουργία της Βιοτεχνικής 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 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 καταστήματα καθημερινής χρήσης, του τύπου και της κλίμακας εκείνων που καθορίζονται για τους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙ. Η παρούσα πρόνοια, η οποία δεν αφορά ιδιοκτησίες που βρίσκονται απέναντι από υφιστάμενα καταστήματα, έχει ως στόχο τη δημιουργία συνέχειας στην εμπορική ανάπτυξη σε περιπτώσεις όπου υπάρχει ήδη μια διαχρονικά διαμορφωμένη κατάσταση.

- (δ) Όταν η εμπορική ανάπτυξη αφορά ιδιοκτησία στην περιοχή του κέντρου της Αγίας Νάπας και πλαισιώνεται από υφιστάμενες εμπορικές αναπτύξεις σε τεμάχια των οποίων τα όρια δεν απέχουν απόσταση μεγαλύτερη της τάξης των 50 μέτρων.

5.5 Λειτουργικές και Περιβαλλοντικές Προϋποθέσεις

Σε οποιαδήποτε περίπτωση, και ιδιαίτερα σε περιπτώσεις που περιγράφονται στην παράγραφο 5.4, οι εμπορικές αναπτύξεις (περιλαμβανομένων και των γραφείων) πρέπει να πληρούν 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 υψηλή ποιότητα σχεδιασμού και τοπιοτέχνησης και να εντάσσονται αρμονικά στο ευρύτερο περιβάλλον.

5.6 Γραφεία

5.6.1 Τα γραφεία αποτελούν τους χώρους στέγασης του τριτογενούς τομέα της τοπικής οικονομίας και θεωρούνται ως αναγκαία στοιχεία για τη λειτουργική οργάνωση της Αγίας Νάπας σε επίπεδο υπηρεσιών. Αυτά συνιστούν ξεχωριστή κατηγορία χρήσεων, λόγω των ιδιαίτερων λειτουργικών τους χαρακτηριστικών και των κριτηρίων χωροθέτησης τους.

5.6.2 Οι σημαντικότεροι στόχοι της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας σε σχέση με τη μελλοντική ανάπτυξη και κατανομή των γραφείων είναι οι ακόλουθοι:

- (α) Η συγκέντρωση των γραφείων στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στις Ζώνες Κατοικίας, Γραφείων και Υπηρεσιών (ΚΓΥ) και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι.
- (β) Η παροχή επαρκών, από ποσοτική άποψη, και ικανοποιητικών, σε ό,τι αφορά την ποιότητα και την κατανομή στο χώρο, δυνατοτήτων ανέγερσης νέων γραφείων ή αλλαγής χρήσης υφιστάμενων οικοδομών σε γραφεία.
- (γ) Η αναβάθμιση των λειτουργικών και περιβαλλοντικών παραμέτρων σχεδιασμού του περιβάλλοντος των γραφειακών χρήσεων γενικά.

5.6.3 Γραφειακές αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας που αφορούν τη διοίκηση ή που προβλέπεται ότι θα παρέχουν υπηρεσίες στο σύνολο της περιοχής της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας ή/και την ευρύτερη περιφέρεια, θα επιτρέπονται κατά κύριο λόγο στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I (κυρίως στις Λεωφόρους Αρχιεπισκόπου Μακαρίου και στη Λεωφόρο Νησσί) καθώς και στη Ζώνη Κατοικίας, Γραφείων και Υπηρεσιών (ΚΓΥ) που βρίσκεται εκτός κέντρου Αγίας Νάπας.

5.6.4 Μικρής κλίμακας γραφεία, με μέγιστο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ., είναι δυνατό να χωροθετούνται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στη Ζώνη Κατοικίας, Γραφείων και Υπηρεσιών (ΚΓΥ) του κέντρου του οικισμού και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II και III. Ως τύποι γραφείων που μπορεί να επιτραπούν στις πιο πάνω περιοχές αναφέρονται ενδεικτικά τα ιατρεία διαφόρων ειδικοτήτων, τα δικηγορικά, τεχνικά ή αρχιτεκτονικά γραφεία κ.ο.κ.

Νοείται ότι η πρόνοια αυτή δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις ανέγερσης οικιστικής πολυκατοικίας (πέραν των τεσσάρων μονάδων κατοικίας) σε Οικιστικές Ζώνες. Νοείται επίσης ότι δεν είναι δυνατή η εγγραφή ανεξάρτητου τίτλου ιδιοκτησίας για το μέρος της ανάπτυξης που αφορά τη γραφειακή ανάπτυξη.

5.6.5 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 Ζώνες Κατοικίας, Γραφείων και Υπηρεσιών (ΚΓΥ)

5.7.1 Στις καθορισμένες Ζώνες Κατοικίας, Γραφείων και Υπηρεσιών με το κωδικό χαρακτηριστικό ΚΓΥ, στο κέντρο της Αγίας Νάπας αλλά και εκτός κέντρου, οι οποίες λόγω της κεντρικής τους θέσης θα εξυπηρετούν τόσο τους ντόπιους κατοίκους όσο και τους επισκέπτες, θα επιτρέπεται ένα ευρύ φάσμα χρήσεων. Στις Ζώνες αυτές θα επιτρέπονται κατοικίες (σχετική πρόνοια 4.2.1), μικρά γραφεία (στη Ζώνη ΚΓΥ του κέντρου του οικισμού - σχετική πρόνοια 5.6.4), ή γραφεία με έμφαση στα μεγάλα γραφεία της διοίκησης και ευρύτερης εξυπηρέτησης (στη Ζώνη ΚΓΥ εκτός κέντρου - σχετική πρόνοια 5.6.3), ή βελτίωση/ επέκταση υφιστάμενων τουριστικών μονάδων (στη Ζώνη ΚΓΥ εκτός κέντρου), νηπιαγωγεία και βρεφονηπιακοί/ παιδοκομικοί σταθμοί (σχετικές πρόνοιες 8.1.3 και 9.2.2), δημοτικά σχολεία και γυμνάσια/ λύκεια (στη Ζώνη ΚΓΥ εκτός του κέντρου - σχετικές πρόνοιες 8.1.7 και 8.1.8), σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης (σχετική πρόνοια 8.1.11), μικρά φροντιστήρια/ ινστιτούτα (στη Ζώνη ΚΓΥ του κέντρου του οικισμού - σχετική πρόνοια 8.1.16) ή μεγαλύτερα φροντιστήρια/ ινστιτούτα (στη Ζώνη ΚΓΥ εκτός κέντρου - σχετική πρόνοια 8.1.15), μικρές ιδιωτικές κλινικές μιας ειδικότητας στη Ζώνη ΚΓΥ του κέντρου του οικισμού ή μεγαλύτερες κλινικές/ πολυκλινικές/ διαγνωστικά κέντρα στη Ζώνη ΚΓΥ εκτός κέντρου (σχετική πρόνοια 9.1.1), ιατρεία (σχετική πρόνοια 9.1.3), υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας και κοινοτικής υποδομής (π.χ. στέγες ηλικιωμένων, κέντρα νεότητας κ.ο.κ - σχετική πρόνοια 9.2.1), μικρά γυμναστήρια (στη Ζώνη ΚΓΥ του κέντρου του οικισμού - σχετική πρόνοια 11.6.2) ή μεγαλύτερα γυμναστήρια/ κέντρα υγείας (στη Ζώνη ΚΓΥ εκτός κέντρου - σχετική πρόνοια 11.6.1), καθώς και

πολιτιστικές χρήσεις δευτερεύουσας σημασίας (στη Ζώνη ΚΓΥ του κέντρου του οικισμού – σχετική πρόνοια 12.1.4).

5.7.2 Οι χρήσεις που επιτρέπονται σε Ζώνες Κατοικίας, Γραφείων και Υπηρεσιών (ΚΓΥ) καταγράφονται στο Προσάρτημα 1 της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας.

5.8 Πρατήρια Πετρελαιοειδών

Γενικά

5.8.1 Τα πρατήρια πετρελαιοειδών αποτελούν αναπτύξεις που εξυπηρετούν τους καταναλωτές και καλύπτουν τις ανάγκες ευρύτερων περιοχών, και ως εκ τούτου βασική επιδίωξη του πολεοδομικού σχεδιασμού είναι η σωστή χωροθέτηση και κατανομή και η αποφυγή ενδεχόμενων επιβαρύνσεων στη φιλοξενούσα περιοχή.

5.8.2 Βασικοί στόχοι της πολεοδομικής πολιτικής είναι η διασφάλιση της ορθής και ορθολογικής χωροθέτησή τους, η αποφυγή του επηρεασμού των ανέσεων περιοχών κατοικίας και άλλων ευαίσθητων χρήσεων και ο έλεγχος των συμπληρωματικών χρήσεων που μπορεί να επιτραπούν σε πρατήρια πετρελαιοειδών.

Χωροθετική Πολιτική

5.8.3 Η πολιτική χωροθέτησης πρατηρίων πετρελαιοειδών στηρίζεται στην αρχή πως η σχετική διευκόλυνση πρέπει να παρέχεται πάνω στους κύριους άξονες διακίνησης των οχημάτων και με τέτοιο τρόπο ώστε να ελαχιστοποιούνται ενδεχόμενες δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις γειτονικών χρήσεων και της περιοχής γενικότερα. Η εγκατάσταση πρατηρίων πετρελαιοειδών μπορεί να επιτρέπεται, υπό προϋποθέσεις, στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (α) Κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας, ο οποίος συμπίπτει με Άξονα Δραστηριότητας.
- (β) Κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας, σε τεμάχια τα οποία δεν εμπίπτουν εξ ολοκλήρου σε Άξονα Δραστηριότητας.
- (γ) Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, για τις οποίες θα αιτιολογείται πλήρως η απόφαση της Πολεοδομικής Αρχής με αναφορά στους λόγους για τους οποίους θεωρείται αναγκαίο το προτεινόμενο πρατήριο λόγω μεγάλης απόστασης άλλου υφιστάμενου πρατηρίου, κατά μήκος βασικού συλλεκτήριου δρόμου που συμπίπτει με Άξονα Δραστηριότητας.

5.8.4 Η χωροθέτηση πρατηρίου πετρελαιοειδών σε όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις μπορεί να επιτρέπεται εφόσον ισχύουν τα ακόλουθα:

- (α) Η ανάπτυξη θεωρείται αναγκαία για την εξυπηρέτηση της τροχαίας κυκλοφορίας της ευρύτερης περιοχής. Προς τον σκοπό αξιολόγησης της αναγκαιότητας της ανάπτυξης θα λαμβάνεται υπόψη, μεταξύ άλλων

κριτηρίων, και η τήρηση ελάχιστης απαιτούμενης απόστασης μεταξύ του προτεινόμενου πρατηρίου πετρελαιοειδών από νόμιμο υφιστάμενο πρατήριο πετρελαιοειδών κατά μήκος του ίδιου δρόμου, η οποία δεν πρέπει να είναι μικρότερη των 2.000 μέτρων.

- (β) Δεν δημιουργούνται κίνδυνοι στην οδική ασφάλεια ή ουσιώδεις δυσλειτουργίες στην οδική κυκλοφορία.
- (γ) Η χωροδιάταξη της ανάπτυξης, ο τρόπος λειτουργίας της και η εγκατάσταση συμπληρωματικών χρήσεων θα είναι τέτοια ώστε να μην δημιουργείται όχληση και να επηρεάζονται οι ανέσεις παρακείμενων ή γειτονικών οικιστικών ή τουριστικών αναπτύξεων σε Οικιστικές Ζώνες ή άλλες Ζώνες όπου ενθαρρύνονται οι πιο πάνω αναπτύξεις.
- (δ) Η ανάπτυξη δεν εμπίπτει σε Εμπορικές Περιοχές στους Πυρήνες των Οικισμών ή Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα.
- (ε) Η ανάπτυξη θα χωροθετείται σε απόσταση ίση ή μεγαλύτερη των 200 μέτρων από το πλησιέστερο σημείο του κρίσιμου χώρου της οικοδομής υφιστάμενων αναπτύξεων οι οποίες λειτουργούν ως χώροι λατρείας, νοσοκομεία, κλινικές, στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, ξενοδοχεία, κινηματογράφοι ή άλλοι παρόμοιοι χώροι συνάθροισης πληθυσμού, νηπιαγωγεία και εκπαιδευτήρια όλων των βαθμίδων (εξαιρουμένων των μικρών φροντιστηρίων). Η απόσταση θα υπολογίζεται από το κέντρο της νησίδας των αντλιών ή των φρεατίων της δεξαμενής καυσίμου ή της προβολής του στομίου του σωλήνα εξαερώσεως.

Νοείται ότι δεν θα επιτρέπεται η χωροθέτηση οποιασδήποτε από τις αναπτύξεις που αναφέρονται πιο πάνω, σε περίπτωση στην οποία αυτή προτείνεται να χωροθετηθεί σε απόσταση μικρότερη των 200 μέτρων (υπολογιζόμενη ως αναφέρεται πιο πάνω) από υφιστάμενο πρατήριο πετρελαιοειδών.

5.8.5 Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για ανέγερση πρατηρίου πετρελαιοειδών, η Πολεοδομική Αρχή θα διασφαλίζει με κατάλληλους όρους τον μη δυσμενή επηρεασμό των ανέσεων της περιοχής και των παρακείμενων λειτουργιών και χρήσεων, ιδιαίτερα όταν πρατήρια πετρελαιοειδών χωροθετούνται κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας και κατά μήκος συλλεκτήριων δρόμων όπου τα τεμάχια δεν συμπίπτουν ολικά με Άξονες Δραστηριότητας. Τέτοιοι όροι πιθανόν να περιλαμβάνουν πυκνή περιμετρική δενδροφύτευση, τοπιοτέχνηση κατά μήκος του οδικού συνόρου, κ.ο.κ.

Νοείται ότι σε περιπτώσεις γεινίασης πρατηρίου πετρελαιοειδών με Οικιστική Ζώνη, εκτός εάν η δραστηριότητα διεξάγεται σε χώρο κλειστού τύπου, σε απόσταση τουλάχιστον 8 μέτρων από το σύνορο με την Οικιστική Ζώνη δεν θα διεξάγεται

οποιαδήποτε δραστηριότητα, η οποία σχετίζεται με το πρατήριο πετρελαιοειδών, περιλαμβανομένης και της διακίνησης οχημάτων, και ο χώρος θα τοπιοτεχνείται κατάλληλα με δένδροφύτευση, ηχοπετάσματα και οπτικά πετάσματα κατάλληλου ύψους, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, για το μη δυσμενή επηρεασμό των ανέσεων της οικιστικής περιοχής. Σε αυτές τις περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί κατά την κρίση της και για επιπρόσθετη προστασία της παρακείμενης Οικιστικής Ζώνης, να μην επιτρέψει τη συμπερίληψη σε πρατήριο πετρελαιοειδών άλλων χρήσεων που είναι δυνατό να συμπεριληφθούν και προνοούνται από τον περί Ρυθμίσεως Πρατηρίων Πετρελαιοειδών Νόμο και τους σχετικούς Κανονισμούς.

- 5.8.6** Άλλες χρήσεις που είναι δυνατό να συμπεριληφθούν σε πρατήριο πετρελαιοειδών είναι μόνο αυτές οι οποίες προβλέπονται από τον περί Ρυθμίσεως Πρατηρίων Πετρελαιοειδών Νόμο και τους σχετικούς Κανονισμούς. Νοείται ότι, χρήση η οποία εμπίπτει στον ορισμό της βιοτεχνικής ανάπτυξης θα έχει μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 100 τετρ. μέτρων, δεν θα επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις των περιοίκων, θα διεξάγεται αποκλειστικά εντός εσωτερικών χώρων και για αυτή θα ισχύουν οι περιορισμοί της παραγράφου 5.8.5.
- 5.8.7** Αιτήσεις για εκσυγχρονισμό και περιβαλλοντική αναβάθμιση ή/ και αναβάθμιση της ασφάλειας υφιστάμενων πρατηρίων πετρελαιοειδών, ή/ και για τη βελτίωση των υφιστάμενων υποδομών, μπορεί να αντιμετωπίζονται θετικά, έστω και εάν δεν τηρούνται πλήρως οι προϋποθέσεις της επιφύλαξης της παραγράφου 5.8.5. Σε περιπτώσεις, ωστόσο, που αίτηση αφορά την αύξηση της χωρητικότητας υφιστάμενου πρατηρίου πετρελαιοειδών ή την προσθήκη νέων διευκολύνσεων (π.χ. πλυντήριο, λιπαντήριο), η πρόνοια αυτή θα τυγχάνει πλήρους εφαρμογής.
- 5.8.8** Επιπρόσθετα, νοείται ότι σε όλες τις περιπτώσεις θα ικανοποιούνται οι πρόνοιες και προϋποθέσεις του περί Ρυθμίσεως Πρατηρίων Πετρελαιοειδών Νόμου και των σχετικών Κανονισμών.

6. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

6.1 Περιοχές Τουριστικής Ανάπτυξης

Στην περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας η τουριστική ανάπτυξη δυνατό να χωροθετείται στις ακόλουθες περιοχές σε συνδυασμό με άλλες αναπτύξεις, και σύμφωνα με την πολιτική που περιγράφεται στην παράγραφο 6.2:

- (α) **Τουριστικές Ζώνες στις κεντρικές και δυτικές περιοχές (παράγραφος 6.2.2):** Οι εν λόγω Τουριστικές Ζώνες εκτείνονται σε μεγάλο μήκος της παραλίας και στην άμεση ενδοχώρα, νότια και δυτικά του κυρίως οικισμού.
- (β) **Τουριστικές Ζώνες Ειδικής Πολιτικής στις ανατολικές περιοχές (Παράγραφος 6.2.3):** Οι εν λόγω Τουριστικές Ζώνες βρίσκονται παραλιακά στην ευαίσθητη περιβαλλοντικά ανατολική περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας.
- (γ) **Περιοχή Κέντρου Αγίας Νάπας (παράγραφος 6.2.4):** Η περιοχή αυτή συμπίπτει ως επί το πλείστον με την παλιά Πολεοδομική Ζώνη Η2.
- (δ) **Τουριστική Αξιοποίηση Διατηρητέων και Παραδοσιακών Οικοδομών:** Τουριστική ανάπτυξη αποτελεί και η αξιοποίηση διατηρητέων και παραδοσιακών οικοδομών (παράγραφος 6.2.5) για σκοπούς τουρισμού.

6.2 Χωροθετική Τουριστική Πολιτική

6.2.1 Βασική αρχή της χωροθετικής πολιτικής είναι η ρύθμιση της τουριστικής χρήσης και ανάπτυξης εντός και εκτός των Τουριστικών Ζωνών με βάση το Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης και το Στρατηγικό Σχέδιο για τον Τουρισμό. Η συγκροτημένη και ιεραρχημένη αυτή πολιτική θα ισχύει αντίστοιχα στις Τουριστικές Ζώνες και στις άλλες περιοχές όπου είναι δυνατό να επιτραπεί τουριστική ανάπτυξη, όπως περιγράφεται στη συνέχεια.

6.2.2 **Στις κεντρικές και δυτικές Τουριστικές Ζώνες Τ1γ, Τ2β και Τ3δ3,** θα ισχύουν οι τύποι και οι συντελεστές ανάπτυξης (συντελεστής δόμησης, ποσοστό κάλυψης, ύψος και αριθμός ορόφων) που καθορίζονται στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών.

Νοείται ότι σε περίπτωση ενιαίας τουριστικής ανάπτυξης όπου σημαντικό μέρος της ιδιοκτησίας εμπίπτει σε Τουριστική Ζώνη και μικρότερο σε Ζώνη Εβ, θα ισχύει ο συντελεστής δόμησης που καθορίζεται για την αντίστοιχη κατηγορία τουριστικού καταλύματος, αντί αυτού που ισχύει για κατοικία όπως προβλέπεται στο υπόμνημα του Σχεδίου Πολεοδομικών Ζωνών.

Νοείται επίσης ότι οι επιτρεπόμενες αναπτύξεις είναι υψηλής αισθητικής στάθμης και υψηλής ποιότητας κατασκευής, η διαμόρφωση των εξωτερικών τους χώρων γίνεται με βάση εγκεκριμένο σχέδιο τοπιοτέχνησης και γενικά λαμβάνονται μέτρα για προσαρμογή και ένταξή τους στο άμεσο και ευρύτερο περιβάλλον.

6.2.3 Στις ανατολικές Τουριστικές Ζώνες Ειδικής Πολιτικής T5(E3) και T6(E1), θα επιτρέπονται οι πιο κάτω αναπτύξεις με τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) **Τουριστικά Χωριά, Τουριστικές επαύλεις και Οργανωμένα Διαμερίσματα** με τους ακόλουθους συντελεστές ανάπτυξης: T5(E3) με ανώτατο συντελεστή δόμησης και ποσοστό κάλυψης 0,20:1 και αριθμό ορόφων και ύψος οικοδομών που δεν θα ξεπερνούν τους 2 και τα 8,30 μέτρα αντίστοιχα, και T6E1 με ανώτατο συντελεστή δόμησης και ποσοστό κάλυψης 0,15:1 και αριθμό ορόφων και ύψος οικοδομών που δεν θα ξεπερνούν τους 2 και τα 8,30 μέτρα αντίστοιχα.
- (β) **Ολοκληρωμένα ενιαία συγκροτήματα εξειδικευμένου τουρισμού ή πολλαπλού ψυχαγωγικού χαρακτήρα.** Ο τύπος αυτός της ανάπτυξης επιτρέπεται μόνο στην Τουριστική Ζώνη Ειδικής Πολιτικής T6(E1). Κατά τη μελέτη τέτοιων αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει ουσιωδώς υπόψη τα ακόλουθα κριτήρια:
- (i) Η ανάπτυξη συνάδει με τους στόχους και τις επιδιώξεις του Στρατηγικού Σχεδίου Ανάπτυξης και του Στρατηγικού Σχεδίου για τον Τουρισμό όσον αφορά την ποιότητα και το περιεχόμενο της (έχει αξιόλογη παρεμφερή τουριστική υποδομή, πολύ υψηλή αισθητική και λειτουργική στάθμη, εκτενείς ανοικτούς χώρους πρασίνου, κ.ο.κ) αλλά και όσον αφορά τους επιθυμητούς τύπους τουριστικών καταλυμάτων.
- (ii) Η δομή, η οργάνωση και οι παρεχόμενες διευκολύνσεις της ανάπτυξης να διασφαλίζουν τη δημιουργία μιας καθόλα αξιόλογης μονάδας εξυπηρέτησης εξειδικευμένου τουρισμού (όπως πλήρες, σύγχρονο και οργανωμένο κέντρο υγείας συνδυασμένο με αριθμό κλινών που κρίνονται απαραίτητες για την εύρυθμη λειτουργία του, ολοκληρωμένο αθλητικό κέντρο συνδυασμένο με τουριστικό χωριό για υποστήριξη των αθλητικών του εγκαταστάσεων, διευκολύνσεις πολλαπλού ψυχαγωγικού χαρακτήρα ή γήπεδο γκολφ διεθνών προδιαγραφών, συνδυασμένα με τουριστική μονάδα ανάλογης κλίμακας, κ.ο.κ) και θα στηρίζονται σε ενεργά/ φέροντα στοιχεία τοπικής ανάπτυξης όπως είναι η επιτόπια παραγωγή, οι φυσικοί πόροι, ο πολιτισμός και η παράδοση.
- (iii) Η ανάπτυξη συμβάλλει, όπου κρίνεται αναγκαίο, στην κατασκευή ή επέκταση έργων υποδομής.
- (iv) Η τοποθεσία όπου θα πραγματοποιηθεί η ανάπτυξη κρίνεται κατάλληλη από χωροταξική και περιβαλλοντική άποψη.
- (v) Ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνουν το 0,15:1 και ο αριθμός ορόφων και το ύψος των οικοδομών τους 2 και τα 8,30 μέτρα, αντίστοιχα.

- (γ) Η ανάπτυξη θα πρέπει να είναι υψηλής αισθητικής και ποιοτικής στάθμης, να εντάσσεται και να σέβεται το άμεσο και ευρύτερο περιβάλλον της περιοχής και να υιοθετεί, μεταξύ άλλων, και τις ποιοτικές παραμέτρους δόμησης της παραγράφου 10.6.2.

6.2.4 Στην περιοχή του κέντρου της Αγίας Νάπας: Τουριστική ανάπτυξη στην περιοχή αυτή δυνατό να επιτραπεί μόνο στα πλαίσια κατεδάφισης και αντικατάστασης υφιστάμενης τουριστικής μονάδας ή βελτίωσης/ επέκτασης υφιστάμενης τουριστικής μονάδας, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 20 «Πολιτική Αλλαγής Χρήσης/ Κατεδάφισης με ή χωρίς Ανέγερση Νέας Ανάπτυξης/ Προσθηκών-Μετατροπών Υφιστάμενων Τουριστικών Μονάδων του Κέντρου της Αγίας Νάπας».

6.2.5 Σε Διατηρητέες και Παραδοσιακές Οικοδομές θα επιτρέπονται τουριστικά καταλύματα νοουμένου ότι οποιοσδήποτε προσθήκες/ μετατροπές που κρίνεται αναγκαίο να πραγματοποιηθούν θα είναι περιορισμένης έκτασης, θα έχουν στόχο την εύρυθμη λειτουργία του αυθεντικού μέρους της οικοδομής, θα εντάσσονται στο χαρακτήρα του και δεν θα προκαλούν σοβαρή αλλοίωση στον όγκο και την αρχιτεκτονική του. Για τη διασφάλιση των αναγκαίων χώρων στάθμευσης θα λαμβάνονται υπόψη οι πρόνοιες 25(1) και (2) του Παραρτήματος Β της Δήλωσης Πολιτικής.

Οι διατηρητέες οικοδομές διέπονται από το άρθρο 38 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου και τους σχετικούς Κανονισμούς, ενώ οι παραδοσιακές οικοδομές από τον περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμο και τους σχετικούς Κανονισμούς.

6.2.6 Οι τουριστικές και άλλες αναπτύξεις που επιτρέπονται σε Τουριστικές Ζώνες, καθώς και οι επιτρεπόμενες τουριστικές αναπτύξεις σε άλλες Περιοχές Ανάπτυξης καταγράφονται στο Προσάρτημα 1 της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας.

6.3 Παρεμφερή Τουριστικά Έργα

Παρεμφερή Τουριστικά Έργα θεωρούνται τα ολοκληρωμένα συγκροτήματα εγκαταστάσεων που προσφέρουν υπηρεσίες αναψυχής και ψυχαγωγίας και τα οποία ικανοποιούν τις ακόλουθες προϋποθέσεις και κριτήρια:

- (α) Συνάδουν με τους στόχους του Στρατηγικού Σχεδίου Ανάπτυξης και του Στρατηγικού Σχεδίου για τον Τουρισμό όσον αφορά την ποιότητα και το περιεχόμενο της ανάπτυξης.
- (β) Συμβάλλουν στη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος, στην προσέλκυση ειδικής πελατείας, στην απάμβλυνση της εποχικότητας, στην προβολή της πολιτιστικής κληρονομιάς, της παράδοσης και της ιστορίας του τόπου (θεματικά πάρκα, αθλητικά κέντρα, μουσεία, ενυδρεία κλπ.).

- (γ) Παρέχουν υπηρεσίες ψυχαγωγίας και αναψυχής πάνω σε οργανωμένη βάση και η οργάνωση τους γίνεται με ενιαίο τρόπο, διασφαλίζοντας υψηλή ποιότητα κατασκευών και τοπιοτεχνημένου περιβάλλοντος.
- (δ) Χωροθετούνται ορθά και εντάσσονται σε άνετους και κατάλληλα διαμορφωμένους υπαίθριους χώρους που θα συμβάλλουν στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος.

Οι αιτήσεις για παρεμφερή τουριστικά έργα θα κρίνονται από την Πολεοδομική Αρχή κατ' αξία με βάση το περιεχόμενο, την οργάνωση, τη λειτουργία και τη χωροθέτηση του έργου και θα διέπονται από τις πρόνοιες για εξειδικευμένες διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας και έργα πολιτιστικής υποδομής ή για αναπτύξεις ειδικού τύπου της Δήλωσης Πολιτικής Σχεδίου Αγίας Νάπας.

6.4 Προσθήκες-Μετατροπές Τουριστικής Μονάδας

6.4.1 Προσθήκη ή μετατροπή σε τουριστική μονάδα που υφίσταται νόμιμα (έχει ανεγερθεί με βάση τις απαιτούμενες άδειες – πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής – και διαθέτει κατάταξη από τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού) ή που μπορεί να αδειοδοτηθεί (πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής) με βάση τις ισχύουσες πολιτικές, είναι δυνατό να επιτραπεί όταν βρίσκεται σε περιοχή όπου επιτρέπεται τουριστική ανάπτυξη, στις ακόλουθες ανεξάρτητες περιπτώσεις (εξαιρούνται τα τουριστικά διαμερίσματα για τα οποία ισχύει η επιφύλαξη της παραγράφου 6.4.2):

- (α) Υπάρχει ανεξάντλητο εμβαδόν εντός του αρχικού τεμαχίου, τηρουμένων των μεγεθών που απαιτούνται από την ισχύουσα περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νομοθεσία και των προνοιών της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής αναφορικά με τους όρους δόμησης (συντελεστή δόμησης, ποσοστό κάλυψης, αριθμό ορόφων και ύψος οικοδομών).
- (β) Σε περίπτωση τουριστικής μονάδας της οποίας το εγκριμένο συνολικό δομήσιμο εμβαδόν, όπως αυτό υπολογίσθηκε κατά την έκδοση της σχετικής άδειας, υπερβαίνει το δομήσιμο εμβαδόν που επιτρέπεται με βάση τον συντελεστή δόμησης της ισχύουσας πολεοδομικής ζώνης, θα επιτρέπεται η προσθήκη εμβαδού που αναλογεί στο εμβαδόν των χώρων που εξαιρούνται του υπολογισμού του συντελεστή δόμησης (εξαιρουμένων των χώρων που δεν είχαν υπολογισθεί κατά την αδειοδότηση της), νοουμένου ότι δεν δημιουργείται υπέρβαση στο επιτρεπόμενο από την ισχύουσα ζώνη ποσοστό κάλυψης ή και η προσθήκη γίνεται με καθ' ύψος επέκταση της εγκριμένης οικοδομής μέχρι 2 (δύο) ορόφους.
- (γ) Σε περίπτωση προσθήκης τεμαχίου σε αδειοδοτημένη ανάπτυξη, για σκοπούς επέκτασης υφιστάμενης τουριστικής μονάδας που υπερβαίνει τον συντελεστή δόμησης της ισχύουσας σήμερα πολεοδομικής ζώνης, η προσθήκη θα αντιπροσωπεύει το σύνολο του συντελεστή δόμησης του νέου τεμαχίου και μπορεί να τοποθετηθεί σε οποιοδήποτε σημείο της ανάπτυξης.

Νοείται ότι η υφιστάμενη μονάδα και ο χώρος επέκτασής της εμπίπτουν σε Τουριστική Ζώνη ή ικανοποιούν οποιαδήποτε άλλη χωροθετική πρόνοια της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας (τουριστική αξιοποίηση παραδοσιακής ή διατηρητέας οικοδομής).

Νοείται ότι οι πιο πάνω προσθήκες/ μετατροπές δεν επηρεάζουν δυσμενώς ή παραβιάζουν την εύλογη χρήση παρακείμενης ιδιοκτησίας ή της περιοχής ως σύνολο.

Νοείται επίσης, ότι τηρούνται στο βαθμό που είναι δυνατό, όλες οι υπόλοιπες πρόνοιες που ισχύουν κατά την ημερομηνία χορήγησης της νέας πολεοδομικής άδειας.

Νοείται τέλος, ότι έχουν παραχωρηθεί στο δημόσιο όλες οι δεσμεύσεις που επιβλήθηκαν με βάση τις οποίες υλοποιήθηκε η ανάπτυξη.

6.4.2

Προσθήκη ή μετατροπή σε τουριστική μονάδα που υφίσταται νόμιμα (έχει ανεγερθεί με βάση τις απαιτούμενες άδειες - πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής - και διαθέτει κατάταξη από τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού) ή που μπορεί να αδειοδοτηθεί (πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής) με βάση τις ισχύουσες πολιτικές είναι δυνατό να επιτραπεί, έστω και αν η χρήση δεν είναι επιτρεπόμενη, σύμφωνα με τις πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας, εφόσον συντρέχουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

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

Νοείται ότι σε περίπτωση που ο επιτρεπόμενος από την ισχύουσα Ζώνη αριθμός ορόφων είναι μικρότερος από εκείνο που ίσχυε πριν την ημερομηνία χορήγησης της τελευταίας άδειας οικοδομής/ πολεοδομικής άδειας, οι προσθήκες είναι δυνατό να γίνουν είτε σε ένα επιπλέον όροφο από τον ήδη επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων, είτε για σκοπούς προσαρμογής σε υφιστάμενες δεσμεύσεις σε παρακείμενες οικοδομές ή/ και στο ίδιο το τεμάχιο.

- (β) Οι προσθήκες ή μετατροπές στην οικοδομή, που γίνονται μετά την ημερομηνία χορήγησης της τελευταίας άδειας οικοδομής/ πολεοδομικής άδειας μπορούν να γίνουν όταν αφορούν μια από τις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (i) Υπάρχει εκμεταλλεύσιμο εμβαδό εντός του αρχικού τεμαχίου με βάση το πολεοδομικό καθεστώς (συντελεστή δόμησης και ποσοστό κάλυψης) που ίσχυε πριν την ημερομηνία χορήγησης της τελευταίας άδειας οικοδομής/ πολεοδομικής άδειας ή με βάση το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς για την επικρατούσα προβλεπόμενη από

την Πολεοδομική Ζώνη χρήση, οποιοδήποτε από τα δυο είναι μικρότερο.

- (ii) Σε περίπτωση τουριστικής μονάδας της οποίας το εγκριμένο συνολικό δομήσιμο εμβαδόν, όπως αυτό υπολογίσθηκε κατά την έκδοση της σχετικής άδειας, υπερβαίνει το δομήσιμο εμβαδόν που επιτρέπεται με βάση τον συντελεστή δόμησης της ισχύουσας πολεοδομικής ζώνης, θα επιτρέπεται η προσθήκη εμβαδού που αναλογεί στο εμβαδόν των χώρων που εξαιρούνται του υπολογισμού του συντελεστή δόμησης (εξαιρουμένων των χώρων που δεν είχαν υπολογισθεί κατά την αδειοδότηση της), νοουμένου ότι δεν δημιουργείται υπέρβαση στο επιτρεπόμενο από την ισχύουσα ζώνη ποσοστό κάλυψης ή και η προσθήκη γίνεται με καθ' ύψος επέκταση της εγκριμένης οικοδομής μέχρι 2 (δυο) ορόφους.
 - (iii) Σε περίπτωση προσθήκης τεμαχίου για σκοπούς επέκτασης νόμιμα υφιστάμενης τουριστικής μονάδας που υπερβαίνει τον συντελεστή δόμησης της ισχύουσας σήμερα Πολεοδομικής Ζώνης, σε περιοχή όπου δεν επιτρέπεται πλέον η τουριστική ανάπτυξη (επιτρεπόταν στο παρελθόν κατά την αδειοδότηση της μονάδας), η προσθήκη θα αντιπροσωπεύει το 70% του συντελεστή δόμησης του νέου τεμαχίου που καθορίζεται για την επικρατούσα προβλεπόμενη από την Πολεοδομική Ζώνη χρήση, και μπορεί να τοποθετηθεί σε οποιοδήποτε σημείο της ανάπτυξης.
- (γ) Η προσθήκη/ μετατροπή δεν θα επηρεάσει δυσμενώς ή παραβιάσει την εύλογη χρήση παρακείμενης ιδιοκτησίας ή της περιοχής ως σύνολο.
 - (δ) Η προσθήκη/ μετατροπή θα τηρεί κατά το δυνατό όλες τις άλλες απαιτήσεις που προβλέπονται από τη Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας.
 - (ε) Έχουν παραχωρηθεί στο δημόσιο όλες οι δεσμεύσεις που υποβλήθηκαν με βάση τις άδειες με τις οποίες υλοποιήθηκε η υφιστάμενη ανάπτυξη.

Νοείται ότι προσθήκες/ μετατροπές σε τουριστικά διαμερίσματα θα επιτρέπονται σύμφωνα με την πιο πάνω πολιτική, με εξαίρεση την πρόνοια 6.4.2(β)(iii), μόνο όταν αυτές θα αφορούν βελτιώσεις τέτοιων μονάδων χωρίς να αυξάνεται η δυναμικότητά τους (αριθμός κλινών).

6.4.3 Ανεξάρτητα από τα αναφερόμενα στις παραγράφους 6.4.1 και 6.4.2 πιο πάνω, το δομήσιμο εμβαδό υφιστάμενης τουριστικής μονάδας μπορεί να αυξηθεί όταν αυτό αφορά εμπλουτιστικά έργα, πέραν του ισχύοντος σήμερα συντελεστή δόμησης, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 6.6.

6.5 Τουρισμός Υγείας

Στα πλαίσια προώθησης της Κύπρου ως Κέντρου Παροχής Ιατρικών Υπηρεσιών και έχοντας υπόψη τους δύο άξονες του Τουρισμού Υγείας (τον Ιατρικό Τουρισμό

και τον Τουρισμό Ευεξίας), η πολιτική στο θέμα αυτό προνοεί για τα ακόλουθα:

- (α) Αξιοποίηση της υφιστάμενης ξενοδοχειακής τουριστικής υποδομής, με την ανάπτυξη/ επέκταση των υπηρεσιών και εγκαταστάσεων του τουρισμού ευεξίας σε υφιστάμενα ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα, καθώς και την προώθηση νέων τουριστικών μονάδων με εμπλουτιστικά έργα (παράγραφος 6.6).

Για το σκοπό αυτό, ποσοστό τέτοιων εμπλουτιστικών έργων σε υφιστάμενες τουριστικές μονάδες είναι δυνατό να υπερβαίνει τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης (παράγραφος 6.7).

- (β) Αποδοχή της αλλαγής χρήσης τουριστικής μονάδας σε νοσηλευτήριο, ως πιο επιθυμητής, νοουμένου ότι:
 - (i) η τουριστική μονάδα είναι χαμηλής κατηγορίας,
 - (ii) η τουριστική μονάδα βρίσκεται σε καθορισμένη εμπορική περιοχή/ άξονα ή κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας ή βασικού συλλεκτήριου δρόμου,
 - (iii) η αλλαγή χρήσης δεν επηρεάζει τις ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών, και
 - (iv) σε περίπτωση συνύπαρξης νοσηλευτηρίου και τουριστικής μονάδας, διασφαλίζεται η κτιριολογική και λειτουργική αυτοτέλεια του νοσηλευτηρίου σε χωριστό κτίριο.

Νοείται ότι η παρούσα πρόνοια θα εφαρμόζεται εφόσον τροποποιηθεί ανάλογα η περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νομοθεσία, ώστε να επιτρέπεται άλλη χρήση στο γήπεδο της τουριστικής μονάδας.

6.6 Εμπλουτιστικά Έργα σε Τουριστικές Μονάδες

6.6.1 Εμπλουτιστικά έργα σε τουριστικές μονάδες αφορούν πρόσθετες υπηρεσίες αναψυχής και ψυχαγωγίας και άλλες επιθυμητές υπηρεσίες σε ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα από αυτές που απαιτούνται με βάση την περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νομοθεσία, που δυνατόν να επιτραπούν εντός του γηπέδου του ξενοδοχείου/ τουριστικού καταλύματος, νοουμένου ότι ικανοποιούν τις προϋποθέσεις και κριτήρια της παραγράφου 6.3.

6.6.2 Τα εμπλουτιστικά έργα τέτοιων τουριστικών μονάδων και οι επιμέρους χώροι τους μπορούν να αφορούν τα ακόλουθα:

- (α) Συνεδριακά κέντρα, μικρότερες αίθουσες συνεδριών για εξυπηρέτηση ομάδων τουριστικών μονάδων και εξειδικευμένοι εκθεσιακοί χώροι.
- (β) Κέντρα αποκατάστασης/ αποθεραπείας/ φυσιοθεραπείας, κέντρα ευεξίας όπως θαλασσοθεραπείας, υδροθεραπείας και ιαματικές πηγές.

- (γ) Ολοκληρωμένα αθλητικά συγκροτήματα, στάδια, κολυμβητήρια, κλειστά γυμναστήρια, καθώς και άλλες μεγάλες υποδομές προπονητικού/ αθλητικού χαρακτήρα.
- (δ) Μουσεία, εκθεσιακοί χώροι, χώροι πολιτιστικών εκδηλώσεων, χώροι παραγωγής/ γευσιγνωσίας παραδοσιακών προϊόντων, κέντρα πληροφόρησης/ ερμηνείας (interpretation centres) και εξειδικευμένα θεματικά πάρκα.
- (ε) Εγκαταστάσεις μαρίνων, εγκαταστάσεις παρακολούθησης αγώνων, δελφινάρια, υδροπάρκα και μουσεία θαλάσσης.
- (στ) Εξειδικευμένα/ θεματικά εστιατόρια, επιπρόσθετα του κυρίως εστιατορίου του καταλύματος ή/ και εστιατόριο όταν αυτό δεν απαιτείται με βάση την περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νομοθεσία.

Νοείται ότι ως εμπλουτιστικό έργο σε τουριστική μονάδα μπορεί να θεωρηθεί και χρήση άλλη από τις καθοριζόμενες στην παρούσα παράγραφο, εφόσον αυτό προνοείται σε σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών, η οποία εκδίδεται κατόπιν εισήγησης του Πολεοδομικού Συμβουλίου.

6.7 Κίνητρα για Εμπλουτιστικά Έργα σε Τουριστικές Μονάδες

6.7.1 Τα κίνητρα παρέχονται σε ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα που πληρούν μια από τις πιο κάτω προϋποθέσεις, με στόχο τον εμπλουτισμό των υπηρεσιών που παρέχουν σε επισκέπτες:

- (α) Αποτελούν νόμιμα υφιστάμενες τουριστικές μονάδες (έχουν ανεγερθεί με βάση τις απαιτούμενες άδειες - πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής - και διαθέτουν κατάταξη από τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού).
- (β) Αποτελούν υφιστάμενες μερικώς αδειούχες τουριστικές μονάδες που μπορούν να αδειοδοτηθούν (πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής) με βάση το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς, εφόσον χρησιμοποιήσουν τα κίνητρα που περιγράφονται στην παρούσα παράγραφο, τις πρόνοιες των Γενικών Προνοιών Πολιτικής (Μέρος Γ), καθώς και οποιεσδήποτε άλλες ισχύουσες πολιτικές.
- (γ) Αποτελούν νέες τουριστικές μονάδες που μπορούν να αδειοδοτηθούν (πολεοδομική άδεια και άδεια οικοδομής) με βάση το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς.

6.7.2 Τα κίνητρα, τα οποία περιγράφονται στην παράγραφο 6.7.3, παρέχονται σε περίπτωση υλοποίησης των εμπλουτιστικών έργων που περιγράφονται στην παράγραφο 6.6.2. Για υφιστάμενες τουριστικές μονάδες, στα εμπλουτιστικά έργα περιλαμβάνονται και προσθηκομετατροπές σε δωμάτια για δημιουργία οικογενειακών δωματίων (family rooms), σουιτών και δωματίων για τη φιλοξενία προσώπων με ειδικές ανάγκες.

6.7.3 Η παρούσα πολιτική εφαρμόζεται για εμπλουτιστικά έργα σε τουριστική μονάδα που περιγράφονται στις παραγράφους 6.6.2 και 6.7.2 όταν η μονάδα πληροί μια από τις προϋποθέσεις της παραγράφου 6.7.1 και εμπίπτει σε μια από τις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (α) Όταν η μονάδα βρίσκεται εντός καθορισμένης Τουριστικής Ζώνης ή σε περιοχή όπου επιτρέπεται η τουριστική ανάπτυξη, της οποίας ο συντελεστής δόμησης δεν μειώθηκε σε σχέση με το συντελεστή που ίσχυε κατά την ημερομηνία χορήγησης της άδειας, στην ανάπτυξη είναι δυνατόν να προστεθεί δομήσιμο εμβαδόν μέχρι ποσοστού 5% του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της ισχύουσας σήμερα Πολεοδομικής Ζώνης για τον συγκεκριμένο τύπο τουριστικού καταλύματος.
- (β) Όταν η μονάδα βρίσκεται εντός καθορισμένης Τουριστικής Ζώνης ή σε περιοχή όπου επιτρέπεται η τουριστική ανάπτυξη, αλλά ο συντελεστής δόμησης είναι μικρότερος του συντελεστή που ίσχυε κατά την ημερομηνία χορήγησης της άδειας, στην ανάπτυξη είναι δυνατόν να προστεθεί δομήσιμο εμβαδόν μέχρι ποσοστού 5% του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της ισχύουσας σήμερα Πολεοδομικής Ζώνης για το συγκεκριμένο τύπο τουριστικού καταλύματος. Η παρούσα ισχύει εφόσον ικανοποιούνται οι επιφυλάξεις της παραγράφου 6.4.1.
- (γ) Όταν η μονάδα βρίσκεται σε Πολεοδομική Ζώνη όπου η τουριστική χρήση δεν επιτρέπεται, στην ανάπτυξη είναι δυνατόν να προστεθεί δομήσιμο εμβαδόν μέχρι ποσοστού 5% του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της ισχύουσας σήμερα Πολεοδομικής Ζώνης για την κύρια χρήση ή εκείνης που ίσχυε κατά τη χορήγηση της άδειας με βάση την οποία ανεγέρθηκε το κατάλυμα, οποιοσδήποτε από τους δυο είναι μικρότερος. Η παρούσα ισχύει νοουμένου ότι ικανοποιούνται οι προϋποθέσεις 6.4.2(γ), (δ) και (ε).

Νοείται ότι σε όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις, η αύξηση του δομήσιμου εμβαδού μέχρι ποσοστού 5% επί του ισχύοντος σήμερα συντελεστή δόμησης, θα είναι επιπρόσθετη οποιασδήποτε άλλης που προνοείται σε άλλη πρόνοια της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής. Η πιο πάνω αύξηση θα ισχύει και σε περίπτωση προσθήκης νέου τεμαχίου στην ανάπτυξη.

Νοείται επίσης, ότι σε περίπτωση δημιουργίας τέτοιων εμπλουτιστικών έργων σε υφιστάμενες τουριστικές μονάδες δεν θα απαιτούνται επιπρόσθετοι χώροι στάθμευσης για τα εμπλουτιστικά έργα που απευθύνονται κατά κύριο λόγο στους ενοίκους της τουριστικής μονάδας. Για τα υπόλοιπα εμπλουτιστικά έργα, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει την εξαγορά μέχρι και 30% των πρόσθετων απαιτούμενων χώρων στάθμευσης, όταν υπάρχουν αντικειμενικές δυσκολίες για την εξασφάλισή τους στο τεμάχιο της ανάπτυξης, ανεξάρτητα από τα σχετικά Πρότυπα για Παροχή Χώρων Στάθμευσης.

6.8 Άλλες Πρόνοιες

6.8.1 Διαβουλεύσεις με τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού: Για όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις, όταν η Πολεοδομική Αρχή ασκεί τη διακριτική της ευχέρεια, θα λαμβάνει υπόψη τις απόψεις του Κυπριακού Οργανισμού Τουρισμού, με τον οποίο θα διαβουλεύεται, πριν τη λήψη της απόφασής της.

6.8.2 Σχέδιο παροχής κινήτρων για Απόσυρση Τουριστικών Κλινών: Στην περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας θα ισχύουν οι πρόνοιες της εκάστοτε ισχύουσας Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου για παροχή κινήτρων για την απόσυρση τουριστικών κλινών χαμηλών κατηγοριών.

6.8.3 Πιστοποιητικό Καταλληλότητας Γηπέδου: Κατά την υποβολή αίτησης για τουριστική ανάπτυξη πρέπει να υποβάλλεται στην Πολεοδομική Αρχή και το Πιστοποιητικό Καταλληλότητας Γηπέδου, που εκδίδεται από τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού, και του οποίου η χορήγηση συναρτάται και με θέματα πρόσβασης, εμβαδού και διαστάσεων του γηπέδου της ανάπτυξης. Το Πιστοποιητικό δεν θα ζητείται, όταν αυτό παύσει να προνοείται στην περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νομοθεσία.

6.8.4 Οικιστική Ανάπτυξη σε Τουριστική Ζώνη:

(α) **Στις ανατολικές και δυτικές Τουριστικές Ζώνες T1γ και T3δ3** θα επιτρέπεται η ανέγερση παραθεριστικής κατοικίας με τον αντίστοιχο συντελεστή δόμησης που προνοείται στην Πολεοδομική Ζώνη. Οι κατοικίες αυτές θα έχουν ελάχιστο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ. (στο εμβαδόν αυτό δεν συμπεριλαμβάνονται οι καλυμμένες βεράντες και οι βοηθητικές οικοδομές).

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 6,00 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 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.

(β) **Στις κεντρικές Τουριστικές Ζώνες T2β** θα επιτρέπονται οικιστικές αναπτύξεις με το συντελεστή δόμησης για κατοικία που αναφέρεται στη Ζώνη και με ελάχιστα εμβαδά οικιστικών μονάδων ως ακολούθως: Στούντιο της τάξης των 45 τ.μ., οικιστική μονάδα ενός δωματίου της τάξης των 55 τ.μ.,

οικιστική μονάδα δύο δωματίων της τάξης των 80 τ.μ. και οικιστική μονάδα τριών δωματίων της τάξης των 100 τ.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, βοηθητικές οικοδομές, 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.

(γ) **Στις ανατολικές Τουριστικές Ζώνες Ειδικής Πολιτικής T5(E3) και T6(E1)** θα επιτρέπονται παραθεριστικές κατοικίες εφόσον ισχύουν τα ακόλουθα:

- (i) Ο επιτρεπόμενος αριθμός κατοικιών θα είναι ανάλογος του μεγέθους του τεμαχίου και για κάθε μονάδα παραθεριστικής κατοικίας θα αναλογεί οικοπεδική γη (εξαιρουμένου οδικού δικτύου και δημόσιου χώρου πρασίνου) με εμβαδόν 1000 τετρ. μέτρα τουλάχιστον.
- (ii) Σε ορισμένες περιπτώσεις, για αισθητικούς και περιβαλλοντικούς λόγους, είναι δυνατό να επιτραπεί ομαδοποίηση των κατοικιών μέχρι δύο, 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 δημόσιου χώρου πρασίνου, περιορίζουν τις δυνατότητες ικανοποιητικής διάταξης των οικοδομών στο χώρο.

- (iii) Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης θα είναι 0,25:1, το ανώτατο ποσοστό κάλυψης 0,15:1 και ο αριθμός ορόφων και το ύψος των οικοδομών δεν θα ξεπερνούν τους 2 και τα 8,30 μέτρα αντίστοιχα.
- (iv) Το ελάχιστο ωφέλιμο εμβαδόν εκάστης κατοικίας θα είναι 150 τετρ. μέτρα, αφαιρουμένων των καλυμμένων βεραντών και βοηθητικών

οικοδομών. Σε περίπτωση που το εμβαδόν αυτό υπερβαίνει τα 250 τετρ. μέτρα, η κατοικία θα σχεδιάζεται με στόχο την αποτροπή δημιουργίας ογκωδών οικοδομών που θα επηρεάζουν αρνητικά τη φυσιογνωμία της περιοχής.

- (v) Σε κάθε περίπτωση και ανεξάρτητα του εμβαδού του τεμαχίου, θα παραχωρείται δημόσιος χώρος πρασίνου σε ποσοστό 15% του καθαρού εμβαδού του τεμαχίου (μετά την αφαίρεση τυχόν οδικών δεσμεύσεων που το επηρεάζουν).

6.8.5 Οικιστική ανάπτυξη σε εγκεκριμένα οικόπεδα εντός Τουριστικής Ζώνης: Για την ανέγερση κατοικίας σε εγκεκριμένα οικόπεδα που κατά την 1/12/1990 είχαν πιστοποιητικό τελικής έγκρισης ή σε ισχύ άδεια διαχωρισμού, ή δημιουργήθηκαν με βάση άδεια διαχωρισμού που εκδόθηκε ή πρόκειται να εκδοθεί στις περιπτώσεις όπου η διαδικασία διαχωρισμού άρχισε πριν από την ανωτέρω ημερομηνία, 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 1/12/1990 είχαν συντελεστή δόμησης για κατοικία ίσο ή χαμηλότερο του 0,30:1, ο οποίος καθορίστηκε 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 1/12/1990 είχαν συντελεστή δόμησης για κατοικία που κυμαινόταν από 0,30:1 (μη περιλαμβανομένου) μέχρι και 0,90:1, ο οποίος καθορίστηκε 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 για κατοικία στην αντίστοιχη Γνωστοποίηση.
- (iii) Για οικόπεδα που αμέσως πριν την 1/12/1990 περιλαμβάνονταν σε Ζώνη στην οποία επιτρεπόταν μόνο τουριστική ανάπτυξη ή άλλες παρεμφερείς προς τον τουρισμό αναπτύξεις και η οποία καθορίστηκε 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.

Νοείται ότι σε όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις (i) μέχρι (iii), ο ανώτατος αριθμός ορόφων και το ανώτατο ύψος θα είναι εκείνα που καθορίζονται για κατοικία στην Πολεοδομική Ζώνη όπου βρίσκεται το οικόπεδο.

6.8.6 Τουριστικές Διευκολύνσεις/ Υπηρεσίες – Εμπορική Ανάπτυξη σε Τουριστικές Ζώνες: Κατά κανόνα δεν θα επιτρέπεται εμπορική ανάπτυξη (καταστήματα και γραφεία) μέσα σε Τουριστικές Ζώνες, εκτός από τις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (α) Όπου η ίδια η Ζώνη προβλέπει για τέτοιες διευκολύνσεις (Τουριστικές Ζώνες Τε). Σε αυτές τις Ζώνες δεν θα επιτρέπεται κατά κανόνα αμιγής οικιστική

ανάπτυξη, ενώ σε περιπτώσεις μικτής ανάπτυξης οι τουριστικές διευκολύνσεις/ υπηρεσίες θα πρέπει να καταλαμβάνουν τουλάχιστον το 60% του επιτρεπόμενου δομημένου εμβαδού του ισογείου.

- (β) Όπου η ανάπτυξη θεωρείται αναγκαία για τη λειτουργία Τουριστικής Ζώνης και είναι συναφής με τον τουρισμό.

Νοείται ότι η διασπορά τέτοιων αναπτύξεων στην Τουριστική Ζώνη είναι ανεπιθύμητη και θα επιδιώκεται η συγκέντρωσή τους σε χώρους που προσφέρονται για αυτό το σκοπό. Σε περιπτώσεις περιοχών όπου έχουν καθορισθεί Ζώνες Τε, τουριστικές διευκολύνσεις και υπηρεσίες θα επιτρέπονται μόνο σε αυτές τις Ζώνες, εκτός των ακόλουθων περιπτώσεων:

- (i) Οι τουριστικές διευκολύνσεις και υπηρεσίες αποτελούν μέρος οργανωμένης ανάπτυξης, και όπου τέτοια χρήση είναι εμφανώς βοηθητική της υπόλοιπης ανάπτυξης και αποτελεί χωροδομικά και λειτουργικά αναπόσπαστο μέρος της.
- (ii) Οι τουριστικές διευκολύνσεις και υπηρεσίες αποτελούν λογική προέκταση καθορισμένης Ζώνης Τε που δεν έχει τουλάχιστον πλήρως αναπτυχθεί, δημιουργούν με αυτή ένα συμπαγή πυρήνα υπηρεσιών, εφάπτονται κύριου ή συλλεκτήριου δρόμου και κρίνονται πολεοδομικά επιθυμητές, λόγω των χαρακτηριστικών της περιοχής.

Νοείται ότι το εμπορικό μέρος της ανάπτυξης δεν θα υπερβαίνει το 35% του συντελεστή δόμησης για κατοικία.

- (γ) Όπου η ανάπτυξη δεν είναι ανταγωνιστική καθορισμένων Εμπορικών Ζωνών και θεωρείται αναγκαία για την παροχή αγαθών και υπηρεσιών καθημερινής ανάγκης. Προτεραιότητα θα αποδίδεται σε περίπτερα, μικρής κλίμακας καταστήματα τροφίμων, καταστήματα σουβενίρ, γραφεία ταξί, παραρτήματα ταξιδιωτικών γραφείων και τραπεζών και άλλα μικρά καταστήματα παρόμοιου τύπου και κλίμακας.

6.8.7 Τουριστικές Διευκολύνσεις/ Υπηρεσίες - Κέντρα Αναψυχής σε Τουριστικές Ζώνες: Σε Τουριστικές Ζώνες είναι δυνατό να επιτρέπονται κέντρα αναψυχής κάτω από τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η ανάπτυξη βρίσκεται μέσα σε Ζώνη όπου επιτρέπονται τέτοιες διευκολύνσεις (Τουριστικές Ζώνες Τε). Σε αυτές τις Ζώνες δεν θα επιτρέπεται κατά κανόνα αμιγής οικιστική ανάπτυξη, ενώ σε περιπτώσεις μικτής ανάπτυξης οι τουριστικές διευκολύνσεις / υπηρεσίες θα πρέπει να καταλαμβάνουν τουλάχιστον το 60% του επιτρεπόμενου δομημένου εμβαδού του ισογείου.
- (β) Όπου η ανάπτυξη κρίνεται ότι εξυπηρετεί τις ανάγκες λειτουργίας της Τουριστικής Ζώνης και δεν δημιουργείται υπερσυγκέντρωση τέτοιων αναπτύξεων σε συγκεκριμένη περιοχή σε βαθμό που να επηρεάζει τις

ανέσεις της, δεδομένου ότι στόχος είναι η διαφύλαξη των ανέσεων και της ποιότητας του περιβάλλοντος για την πρωταρχική χρήση του χώρου. Η παρούσα πρόνοια θα εφαρμόζεται ιδιαίτερα σε περίπτωση υπερσυγκέντρωσης χρήσεων που δημιουργούν αυξημένη οχληρία, όπως οι μπουραρίες, τα σφαιριστήρια, τα καταστήματα έτοιμων φαγητών κ.ο.κ., και θα λαμβάνονται υπόψη παράμετροι όπως η ηχορύπανση, η αύξηση της τροχαίας κυκλοφορίας και οποιοσδήποτε αρνητικές κοινωνικές συνθήκες που δημιουργούνται.

- (γ) Στις περιπτώσεις όπου αυτή συμπληρώνει υφιστάμενες περιοχές ή άξονες με παρόμοιες διευκολύνσεις, ανεξάρτητα από το βαθμό συγκέντρωσής τους.

Σε περιπτώσεις περιοχών όπου έχουν καθορισθεί Ζώνες Τε ή όπου υπάρχουν υφιστάμενες περιοχές ή άξονες με παρόμοιες διευκολύνσεις, κέντρα αναψυχής θα επιτρέπονται μόνο σε αυτές τις Ζώνες, περιοχές ή άξονες, εκτός των περιπτώσεων που αυτά αποτελούν μέρος οργανωμένων αναπτύξεων, όπου μια τέτοια χρήση, με τη μορφή μικρού μπαρ, καφενείου, κτλ. συνδέεται με πισίνα ή άλλους υπαίθριους χώρους και είναι σαφώς βοηθητική και χωροδομικά και λειτουργικά αναπόσπαστο μέρος της υπόλοιπης ανάπτυξης.

- 6.8.8** Στις περιπτώσεις των παραγράφων 6.8.6 και 6.8.7, η ανάπτυξη πρέπει να εναρμονίζεται με το περιβάλλον, την κλίμακα και το χαρακτήρα της περιοχής, να μην επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις παρακείμενων περιοχών και να μη δημιουργεί σοβαρά κυκλοφοριακά προβλήματα. Θα υπόκειται στους περιορισμούς αναφορικά με το συντελεστή δόμησης, ποσοστό κάλυψης, ύψος οικοδομών και αριθμό ορόφων που προβλέπονται για κατοικία στην αντίστοιχη Πολεοδομική Ζώνη, εκτός αν προβλέπεται διαφορετικά.

7. ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ

7.1. Επιπτώσεις και Επηρεασμός Περιβάλλοντος από Βιομηχανικές/ Βιοτεχνικές Αναπτύξεις

Η ασυμβατότητα της βιομηχανικής και βιοτεχνικής ανάπτυξης με άλλες χρήσεις οφείλεται κυρίως στον τρόπο λειτουργίας της και στη φύση του εξοπλισμού ή των μηχανημάτων που εγκαθίστανται και λειτουργούν σ' αυτή. Κατά κανόνα εκτιμάται πως οι βιομηχανικές και βιοτεχνικές αναπτύξεις συνεχίζουν να προκαλούν αρνητικές επιπτώσεις διαφόρων επιπέδων, στο άμεσο και στο ευρύτερο περιβάλλον τους ακόμη και όταν χρησιμοποιηθεί η διαθέσιμη τεχνολογία για τον περιορισμό των επιπτώσεων διαφόρων μορφών (π.χ. θόρυβος, δονήσεις, αέρια, υγρά και στερεά απόβλητα). Με κριτήριο την ένταση και τον τύπο αυτών των επιβαρύνσεων, μεμονωμένα ή αθροιστικά, καθορίζονται τα ακόλουθα τρία επίπεδα επηρεασμού του περιβάλλοντος:

- (i) Αυξημένος ή πολύ αυξημένος βαθμός δυσμενούς επηρεασμού του περιβάλλοντος που προκύπτει κατά κανόνα από βιομηχανικές και βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Α.
- (ii) Συνήθης βαθμός επηρεασμού του περιβάλλοντος μεταξύ των επιπέδων που περιγράφονται στο (i) και (iii) της παρούσας παραγράφου που προκύπτει κατά κανόνα από βιομηχανικές και βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β.
- (iii) Περιορισμένος βαθμός επηρεασμού του περιβάλλοντος που προκύπτει κατά κανόνα από βιομηχανικές και βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Γ.

7.2 Κατηγορίες Βιομηχανικών, Βιοτεχνικών και Αποθηκευτικών Αναπτύξεων στην Περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας

Στη Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας θα επιτρέπονται μόνο οι ακόλουθες χρήσεις του δευτερογενή τομέα παραγωγής:

- (α) Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β και Γ.
- (β) Αποθηκευτικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β

Το υφιστάμενο εργοστάσιο επεξεργασίας λυμάτων και οι δεξαμενές αποθήκευσης νερού τριτοβάθμιας επεξεργασίας αποτελούν Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Α.

7.3 Χωροθετική Πολιτική

7.3.1 Οι βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β και Γ και οι αποθηκευτικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β που επιτρέπονται στη Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας, θα χωροθετούνται στην καθορισμένη Βιοτεχνική Ζώνη και όπου αλλού προβλέπεται από τις πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας.

- 7.3.2** Για να διασφαλιστεί η σωστή, ευέλικτη και αποτελεσματική εφαρμογή της πολιτικής που περιγράφεται στην παράγραφο 7.1, σε πολύ εξαιρετικές περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή, αφού διαβουλευθεί με άλλους αρμόδιους φορείς, δύναται να μεταφέρει μια συγκεκριμένη βιοτεχνική ανάπτυξη από μια Κατηγορία στην αμέσως επόμενη Κατηγορία αν κρίνει ότι αυτό επιβάλλεται ή δικαιολογείται από τον αναμενόμενο βαθμό επηρεασμού του περιβάλλοντος, σύμφωνα με τα επίπεδα που καθορίζονται στην ίδια παράγραφο.
- 7.3.3** Βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β θα επιτρέπονται:
- (α) Στην καθορισμένη Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Β. Η Ζώνη αυτή χωροθετείται κεντρικά στην περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας και δίπλα στο κέντρο της Αγίας Νάπας ώστε να διευκολυνθεί τόσο η μεταστέγαση υφιστάμενων όσο και η εγκατάσταση σ' αυτήν νέων βιοτεχνικών αναπτύξεων.
 - (β) Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, εφόσον η βιοτεχνική ανάπτυξη έχει μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν μέχρι της τάξης των 100 τ.μ., δεν δημιουργεί δυσμενή επηρεασμό των ανέσεων της περιοχής και δεν επηρεάζει τις συνθήκες λειτουργίας της πρωτεύουσας χρήσης.
- 7.3.4** Για να επιτραπεί η χωροθέτηση βιοτεχνικών αναπτύξεων Κατηγορίας Β στις περιοχές που αναφέρονται στην παράγραφο 7.3.3, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει την ανέγερση προθηκών έκθεσης των προϊόντων που παράγονται σ' αυτές για πολεοδομικούς και λειτουργικούς λόγους.
- 7.3.5** Η χωροθέτηση συνεργείων επισκευών μηχανοκίνητων οχημάτων Κατηγορίας Β, όπως αυτά καθορίζονται στο Παράρτημα Α της Δήλωσης Πολιτικής, τα οποία εξυπηρετούν γεωργικά μηχανήματα ή μεγάλα μεταφορικά μέσα όπως λεωφορεία, φορτηγά κλπ., είναι δυνατή μόνο εντός της Βιοτεχνικής Ζώνης.
- 7.3.6** Διευκρινίζεται ότι ανάπτυξη που αφορά πλυντήριο αυτοκινήτων αποτελεί βιοτεχνική ανάπτυξη Κατηγορίας Β, και μπορεί να χωροθετηθεί, πέραν των περιοχών που αναφέρονται στην παράγραφο 7.3.3 πιο πάνω, σε συνδυασμό με πρατήριο πετρελαιοειδών, με βάση τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 5.8.
- 7.3.7** **Βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Γ** δυνατό να χωροθετούνται στη Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Β και στις εμπορικές περιοχές/ άξονες που περιγράφονται στην παράγραφο 7.3.3(β). Η χωροθέτηση βιοτεχνικών αναπτύξεων Κατηγορίας Γ στις εν λόγω εμπορικές περιοχές/ άξονες είναι δυνατή, εφόσον το μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της ανάπτυξης είναι μέχρι της τάξης των 200 τ.μ.
- 7.3.8** Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη χωροθέτηση ζαχαροπλασטיών, αρτοποιειών, φωτογραφικών εργαστηρίων και καθαριστηρίων ρούχων κλειστού συστήματος και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙ και ΙΙΙ, 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, διαθέτει διευκολύνσεις για φορτοεκφορτώσεις και αποθήκευση υλικών και έχει καλυμμένο εμβαδόν μέχρι της τάξης των 100 τ.μ. Επιπλέον η ανάπτυξη πρέπει να διαθέτει ικανοποιητικές διευκολύνσεις για φορτοεκφορτώσεις και αποθήκευση υλικών.

7.3.9 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 της Δήλωσης Πολιτικής, εφόσον η προτιθέμενη ανάπτυξη εξυπηρετεί τοπικά καθημερινές ανάγκες, έχει μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ., δεν επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις των περιοίκων, και η επιχείρηση διεξάγεται αποκλειστικά εντός του υποστατικού.

7.3.10 **Αποθηκευτικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β:** Μικρές λειτουργικά αυτοτελείς αποθήκες Κατηγορίας Β θα επιτρέπονται από την Πολεοδομική Αρχή στις ακόλουθες περιοχές:

(α) Στη Βιοτεχνική Ζώνη με ανώτατο καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 150 τ.μ.

(β) Κατά μήκος όλων των Αξόνων Δραστηριότητας και στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, νοουμένου ότι θα έχουν καλυμμένο εμβαδόν μέχρι της τάξης των 100 τ.μ.

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

7.3.11 Οι χρήσεις που επιτρέπονται στη Βιοτεχνική Ζώνη καταγράφονται στο Προσάρτημα 1 της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας.

7.4 **Γενικά Χωροθετικά Κριτήρια**

Κατά την εξέταση αιτήσεων για 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.

7.5 Μέτρα προστασίας γειτονικών χρήσεων

Πολιτική της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας είναι η υιοθέτηση των αναγκαίων μέτρων για ουσιαστικό περιορισμό της οχληρίας που ενδέχεται να προκαλεί η Βιοτεχνική Ζώνη στο περιβάλλον και στις παρακείμενες περιοχές. Για το σκοπό αυτό προβλέπεται περιμετρικός δρόμος της Βιοτεχνικής Ζώνης, ενώ παρέχεται η δυνατότητα στην Πολεοδομική Αρχή να απαιτεί μεγαλύτερη απόσταση της οικοδομής από το αναφερόμενο όριο (σε σύγκριση με την απόσταση που καθορίζεται στο Μέρος Γ της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας) και την κατάλληλη τοποτέχνηση της προκύπτουσας λωρίδας γης. Επίσης, στις πιο πάνω περιπτώσεις θα επιβάλλονται κατάλληλοι όροι ώστε να επιτυγχάνεται ουσιώδης βελτίωση της αισθητικής της ανάπτυξης όπου αυτή προβάλλεται.

8. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ

8.1 Κριτήρια Χωροθέτησης Εκπαιδευτικών Ιδρυμάτων

- 8.1.1 Τα εκπαιδευτικά ιδρύματα όλων των τύπων και βαθμίδων πρέπει να χωροθετούνται μέσα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης, σύμφωνα με την ακόλουθη πολιτική.
- 8.1.2 **Νηπιαγωγεία:** Τα δημόσια και ιδιωτικά νηπιαγωγεία είναι ενδεδειγμένο να χωροθετούνται μέσα σε περιοχές κατοικίας, νοουμένου ότι τηρούνται στο μέγιστο δυνατό βαθμό οι προϋποθέσεις της παραγράφου 8.5, και κατά κανόνα με προσπέλαση από δευτερεύοντες δρόμους με πλάτος της τάξης των 12 μέτρων, νοουμένου ότι υπάρχει δρόμος αυτού του πλάτους στη γύρω περιοχή. Κατά την εξέταση αιτήσεων για νηπιαγωγεία, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη, ανάμεσα σε άλλα, και το βαθμό εξυπηρέτησης μιας περιοχής από υφιστάμενα νηπιαγωγεία. Όπου αυτό είναι εφικτό, τα νηπιαγωγεία πρέπει να γειτνιάζουν με δημοτικά σχολεία και δημόσιους ανοικτούς χώρους, ώστε να διασφαλίζονται περιβαλλοντικά πλεονεκτήματα.
- 8.1.3 Νηπιαγωγεία είναι δυνατόν να επιτρέπονται και στις Ζώνες Κατοικίας, Γραφείων και Υπηρεσιών (ΚΓΥ) στο κέντρο του οικισμού και εκτός κέντρου, καθώς και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι.
- 8.1.4 Η απαιτούμενη έκταση γηπέδου για νηπιαγωγεία διαφοροποιείται ανάλογα με το μέγεθός τους (Παράρτημα Γ της Δήλωσης Πολιτικής).
- 8.1.5 Ειδικά για βρεφονηπιακούς και παιδοκομικούς σταθμούς θα ισχύει η πολιτική της παραγράφου 9.2.2.
- 8.1.6 **Σχολές στοιχειώδους εκπαίδευσης:** Τα δημοτικά σχολεία λειτουργούν ως ουσιώδεις μονάδες κοινωνικής και χωροδομικής οργάνωσης των περιοχών κατοικίας, ακόμα και όταν αυτά χωροθετούνται στις παρυφές τέτοιων περιοχών.
- 8.1.7 Τα ιδιωτικά δημοτικά σχολεία μπορούν να χωροθετούνται στην Ζώνη Κατοικίας, Γραφείων και Υπηρεσιών (ΚΓΥ) εκτός κέντρου του οικισμού. Τα σχολεία αυτά πρέπει να συνδυάζονται χωροδομικά με δημόσιους χώρους πρασίνου και να εξυπηρετούνται από δημόσιες συγκοινωνίες και δίκτυο πεζόδρομων και ποδηλατοδρόμων που να τα συνδέει με τις γύρω Περιοχές Ανάπτυξης.
- 8.1.8 **Σχολεία μέσης εκπαίδευσης:** Τα ιδιωτικά σχολεία μέσης εκπαίδευσης μπορούν να χωροθετούνται στην περιοχή Κατοικίας, Γραφείων και Υπηρεσιών (ΚΓΥ) εκτός του κέντρου του οικισμού. Η θέση τους πρέπει να διασφαλίζει το σωστό συσχετισμό τους με το δευτερεύον, τουλάχιστον, οδικό δίκτυο, τις δημόσιες συγκοινωνίες και τα δίκτυα ποδηλατοδρόμων και πεζόδρομων. Τα σχολεία αυτής της βαθμίδας είναι χρήσιμο να γειτνιάζουν με εμπορικές περιοχές/ άξονες και δημόσιους χώρους πρασίνου. Χώροι που δεν είναι κεντρικοί στις περιοχές που εξυπηρετούν πρέπει να προσφέρουν απαραίτητα πολύ καλή προσπέλαση.

- 8.1.9** Τα δεδομένα της Αγίας Νάπας και τα υψηλά επίπεδα πληρότητας του υφιστάμενου σχολείου, δικαιολογούν τη διασφάλιση δύο επιπλέον χώρων δημόσιων δημοτικών σχολείων, σε συνδυασμό με διτάξια νηπιαγωγεία που προνοούνται στη Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας, ένα για κάθε μία από τις βασικές Οικιστικές Ζώνες («Κόκκινες» και «Κατάσπηλα»), για κάλυψη των μελλοντικών αναγκών αλλά και για ισόρροπη κατανομή των σχολείων αυτών και άμεση συνάρτηση τους με τις περιοχές κατοικίας τις οποίες και θα εξυπηρετούν.
- 8.1.10** **Πρότυπα έκτασης γηπέδου:** Ο καθορισμός των προτύπων έκτασης γηπέδου για σχολεία στοιχειώδους και μέσης εκπαίδευσης προκύπτει κατά κύριο λόγο από τις απαιτήσεις του Υπουργείου Παιδείας και Πολιτισμού (Πίνακες 2 και 3, στο Παράρτημα Γ της Δήλωσης Πολιτικής). Για ιδιωτικές σχολές των πιο πάνω βαθμίδων προνοείται η μείωση των απαιτήσεων για χώρους αθλοπαιδιών, σε περιπτώσεις που αυτό θεωρείται δικαιολογημένο από την Πολεοδομική Αρχή και το αρμόδιο Υπουργείο, ανάλογα με τη θέση της σχολής μέσα στην Περιοχή Ανάπτυξης (Πίνακας 4 και 5 στο Παράρτημα Γ της Δήλωσης Πολιτικής).
- 8.1.11** **Σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης:** Σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης μπορούν να χωροθετούνται στην Ζώνη Κατοικίας, Γραφείων και Υπηρεσιών (ΚΓΥ) εκτός κέντρου του οικισμού. Οι σχολές αυτές πρέπει να έχουν άνετες συνθήκες πρόσβασης από το πρωτεύον οδικό δίκτυο, ενώ οι μικρότερες από αυτές θα μπορούν να χωροθετούνται σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι και στην Ζώνη Κατοικίας, Γραφείων και Υπηρεσιών (ΚΓΥ) στο κέντρο του οικισμού, ανάλογα με τις ενδεχόμενες επιπτώσεις σε παρακείμενες χρήσεις.
- 8.1.12** Σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης είναι δυνατό να χωροθετούνται και στην Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις πρόνοιες και προϋποθέσεις του σχετικού Κεφαλαίου.
- 8.1.13** Ο καθορισμός αυστηρών προτύπων μεγέθους για σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης είναι γενικά δύσκολος, λόγω της ποικιλίας, του τύπου και των αναγκών τους. Τα πρότυπα που περιέχονται στο Παράρτημα Γ της Δήλωσης Πολιτικής αποτελούν το πλαίσιο με βάση το οποίο θα καθορίζονται οι απαιτήσεις για τέτοιες σχολές. Για τον καθορισμό των προτύπων λήφθηκαν υπόψη ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης, οι Κανονισμοί Περί Εγκαταστάσεων και Εξοπλισμού Ιδιωτικών Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης (ΚΔΠ 54/90) και η ανάγκη για παροχή μικρού πάρκου εντός της σχολής για χρήση από τους φοιτητές.
- 8.1.14** Οι απαιτήσεις για ακάλυπτους χώρους, τοπιοτεχνημένο χώρο και αθλοπαιδιές μειώνονται γενικά για ιδιωτικές σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, σε σχέση με τις δημόσιες, ανάλογα με τη χωροθέτηση κάθε σχολής σύμφωνα με την παράγραφο 4 στο Παράρτημα Γ της Δήλωσης Πολιτικής. Για σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης με ειδικές ανάγκες οι οποίες προκύπτουν από το παρεχόμενο πρόγραμμα σπουδών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μειώσει τις απαιτήσεις για ακάλυπτους χώρους, τοπιοτεχνημένο χώρο, διευκολύνσεις για αθλοπαιδιές και κλειστή αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, ανάλογα με το πρόγραμμα και τις ανάγκες της κάθε σχολής, με τη σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Παιδείας και Πολιτισμού.

8.1.15 Φροντιστήρια, ινστιτούτα και άλλες παρόμοιες χρήσεις: Αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου θα χωροθετούνται κατά κανόνα στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι και στη Ζώνη Κατοικίας, Γραφείων και Υπηρεσιών (ΚΓΥ) που βρίσκεται εκτός κέντρου του οικισμού.

8.1.16 Μικρής κλίμακας φροντιστήρια, ινστιτούτα και αναπτύξεις για παρόμοιες χρήσεις με μέγιστο εμβαδόν μέχρι της τάξης των 100 τ.μ., είναι δυνατό να επιτρέπονται στη Ζώνη Κατοικίας, Γραφείων και Υπηρεσιών (ΚΓΥ) στο κέντρο του οικισμού, νοουμένου ότι αφορούν την επαγγελματική στέγαση του ιδιοκτήτη του τεμαχίου στο οποίο θα πραγματοποιηθεί η ανάπτυξη. Κατά τη μελέτη σχετικών αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη τον ενδεχόμενο επηρεασμό των ανέσεων της περιοχής.

8.2 Πολλαπλή Χρήση

Όπου είναι εφικτό, θα επιτρέπεται και θα ενθαρρύνεται, τόσο στον προγραμματισμό όσο και στη σχεδίαση νέων σχολείων, η πολλαπλή χρήση των εγκαταστάσεων τους, και ιδιαίτερα των αθλητικών, από το σύνολο της κοινότητας. Με τον τρόπο αυτό θα μεγιστοποιηθεί η αποδοτικότητα των δημόσιων επενδύσεων και θα περιορισθούν οι ανάγκες για εγκαταστάσεις παρόμοιου τύπου. Οι σχετικές δυνατότητες μπορούν να εξεταστούν διαχρονικά (απογεύματα, βράδυ, καλοκαίρι) έτσι ώστε να μη δημιουργούνται δυσμενείς επιπτώσεις στη λειτουργία του σχολείου. Η πολλαπλή χρήση των διευκολύνσεων αυτών θα συμβάλει και στη δημιουργία κοινοτικής συνείδησης, και για να υλοποιηθεί θα πρέπει να αποκατασταθεί στενή συνεργασία μεταξύ των αρμόδιων εκπαιδευτικών και κοινοτικών φορέων.

8.3 Συντελεστής Δόμησης

Σε τεμάχια γης στα οποία πρόκειται να ανεγερθεί σχολικό κτίριο οποιασδήποτε βαθμίδας ή σε τεμάχια γης τα οποία καθορίζονται στη Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας ως χώροι για ανέγερση σχολείων (Ζώνη Αα4) θα ισχύουν οι ακόλουθοι όροι δόμησης, ανεξάρτητα από τις γενικότερες πρόνοιες του Σχεδίου 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 (3).
- (β) Για σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης που μπορούν να ανεγερθούν στην Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, θα ισχύουν οι συντελεστές ανάπτυξης και οι άλλες πρόνοιες και προϋποθέσεις του σχετικού Κεφαλαίου.

8.4 Επέκταση Υφιστάμενων Σχολείων

Σε περίπτωση νόμιμα υφιστάμενων σχολείων τα οποία δεν πληρούν τα πρότυπα έκτασης γηπέδου που καθορίζονται της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί σε συνεννόηση με το Υπουργείο Παιδείας και Πολιτισμού ή άλλη αρμόδια κυβερνητική υπηρεσία να επιτρέψει περιορισμένες επεκτάσεις,

νοουμένου ότι πληρούνται και οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Οι επεκτάσεις αξιολογούνται ως απόλυτα απαραίτητες για τη βιωσιμότητα ή την αναβάθμιση της λειτουργίας του εκπαιδευτηρίου ή για την καλύτερη εξυπηρέτηση των αναγκών της περιοχής.
- (β) Οι επεκτάσεις δεν επηρεάζουν κατά το δυνατό τις απαιτήσεις της παραγράφου 8.5 (εκτός από την 8.5.(α)).
- (γ) Η ολική κυβική χωρητικότητα των προσθηκών στην οικοδομή δε θα υπερβαίνει το 10% της κυβικής χωρητικότητας της υφιστάμενης με βάση σχετική άδεια χωρητικότητας, την οποία είχε η οικοδομή κατά την 1/12/1990.

8.5 Γενικές Προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα

Το προτιθέμενο για ανάπτυξη εκπαιδευτήριο θα πρέπει να πληροί τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Να τηρεί τα πρότυπα έκτασης που καθορίζονται στο Παράρτημα Γ της Δήλωσης Πολιτικής.
- (β) Να διαθέτει άνετη και ασφαλή προσπέλαση και ικανοποιητικό χώρο για την κυκλοφορία και τη διακίνηση οχημάτων μέσα στο γήπεδο του σχολείου, όπου κρίνεται αναγκαίο.
- (γ) Να προβλέπονται άνετες και ασφαλείς διευθετήσεις για την επιβίβαση και αποβίβαση των μαθητών και να διαθέτει επαρκείς χώρους στάθμευσης, σύμφωνα με τα ισχύοντα πρότυπα.
- (δ) Να μη δημιουργεί κυκλοφοριακά προβλήματα ούτε κινδύνους οδικών ατυχημάτων.
- (ε) Να μην προκαλεί δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις παραπλήσιων ιδιοκτησιών και εγκαταστάσεων.
- (στ) Να πληροί πρότυπα χωροδιάταξης, αρχιτεκτονικού σχεδιασμού και τοπιοτέχνησης υψηλού επιπέδου.

8.6 Εφαρμογή

Αναμένεται ότι οι αρμόδιοι φορείς δημόσιας εκπαίδευσης θα υλοποιήσουν στο μέγιστο ποσοστό την πιο πάνω διαγραφόμενη πολιτική, χωρίς να αποκλείεται η συμμετοχή και του ιδιωτικού τομέα. Σε ό,τι αφορά τον τομέα της δημόσιας εκπαίδευσης, η υλοποίηση της πολιτικής αυτής προϋποθέτει σωστό προγραμματισμό του δημόσιου τομέα σε ότι αφορά την ανέγερση νέων σχολικών κτιρίων.

8.7 Άλλες Πρόνοιες

- 8.7.1** Σε σχέση με ιδιοκτησία που τμήμα της επηρεάζεται από καθορισμένο χώρο ανέγερσης δημόσιου εκπαιδευτηρίου, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη μεταφορά του δομήσιμου εμβαδού που αναλογεί σε μέχρι το 30% του εμβαδού της ιδιοκτησίας, νοούμενου ότι δεν δημιουργούνται συνθήκες υπερανάπτυξης στην περιοχή. Νοείται ότι το μεταφερόμενο δομήσιμο εμβαδόν δεν θα υπερβαίνει το 20% του ισχύοντος συντελεστή δόμησης για κάθε προκύπτον οικόπεδο στο μη επηρεαζόμενο τμήμα της ιδιοκτησίας.
- 8.7.2** Σε περίπτωση που με βάση τον ευρύτερο εκπαιδευτικό προγραμματισμό, και νοούμενου ότι μετά την ολοκλήρωση της σχετικής διαδικασίας επανεξέτασης καθορισμένου χώρου για ανέγερση δημόσιου εκπαιδευτηρίου (Υπουργεία Εσωτερικών και Παιδείας και Πολιτισμού, Γραφείο Προγραμματισμού και Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως), διαπιστωθεί ότι ο χώρος αυτός δεν είναι αναγκαίος για τον αναφερόμενο σκοπό, η Πολεοδομική Αρχή, αφού διαβουλευτεί με την Τοπική Αρχή, είναι δυνατό να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για ανάπτυξη σύμφωνα με τις πρόνοιες της συνορεύουσας χαμηλότερης Οικιστικής Ζώνης.

9. ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ

9.1 Χωροθετική Πολιτική για Ιδιωτικές Κλινικές και Ιατρεία

9.1.1 Οι ιδιωτικές κλινικές, τα διαγνωστικά κέντρα και οι πολυκλινικές θα επιτρέπονται σε περιοχές που γειτνιάζουν με και εντάσσονται λειτουργικά σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, καθώς και στη Ζώνη Κατοικίας, Γραφείων και Υπηρεσιών (ΚΓΥ) εκτός κέντρου του οικισμού. Η Πολεοδομική Αρχή, εντούτοις, θα εξετάζει κατ' αξία αιτήσεις για τις ανωτέρω λειτουργίες και στη Ζώνη Κατοικίας, Γραφείων και Υπηρεσιών (ΚΓΥ) στο κέντρο του οικισμού, εφόσον αυτές αφορούν ιδιωτικές κλινικές μίας ειδικότητας, και αφού λάβει υπόψη τις ενδεχόμενες επιπτώσεις στην ποιότητα ζωής στις περιοχές στις οποίες προτείνεται η ανάπτυξη.

9.1.2 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 διαβουλεύεται σχετικά με το αρμόδιο Υπουργείο Υγείας.

9.1.3 Τα ιδιωτικά ιατρεία μικρής κλίμακας θεωρούνται ως αναπόσπαστο στοιχείο οργάνωσης επιμέρους υποπεριοχών της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας. Για το λόγο αυτό, ιδιωτικά ιατρεία με εμβαδόν μέχρι της τάξης των 100 τ.μ. μπορούν να επιτρέπονται στις περιοχές που περιγράφονται στην παράγραφο 9.1.1, καθώς και στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II. 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).

9.2 Άλλες Υπηρεσίες Κοινωνικής Μέριμνας και Κοινοτικής Υποδομής

9.2.1 Άλλοι τύποι υπηρεσιών κοινωνικής μέριμνας και κοινοτικής υποδομής, όπως για παράδειγμα στέγες ηλικιωμένων, κέντρα νεότητας κ.ο.κ. θα επιτρέπονται στις περιοχές που αναφέρονται στην παράγραφο 9.1.1, 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.

9.2.2 Βρεφονηπιακοί και Παιδοκομικοί Σταθμοί, για τους οποίους έχει αρμοδιότητα το Τμήμα Υπηρεσιών Κοινωνικής Ευημερίας, θα επιτρέπονται στους χώρους που καθορίζονται για τη χωροθέτηση νηπιαγωγείων στις παραγράφους 8.1.2 και 8.1.3. Σε ό,τι αφορά τα πρότυπα μεγέθη για αναπτύξεις αυτού του τύπου θα ισχύουν τα καθοριζόμενα στον περί Παιδιών Νόμο (Κεφ. 352) και στους σχετικούς Κανονισμούς.

9.3 **Βασικά Κριτήρια Εξέτασης Αιτήσεων**

Αιτήσεις για χωροθέτηση των διευκολύνσεων που περιγράφονται στο παρόν Κεφάλαιο 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) Το αποτέλεσμα διαβούλευσης με το αρμόδιο Υπουργείο Υγείας.

10. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΕΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΕΝΤΑΞΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ

10.1 Φυσικό Περιβάλλον

10.1.1 Το περιβάλλον αποτελεί το βασικότερο κεφάλαιο/ κληροδότημα της περιοχής Αγίας Νάπας και η σημασία της διασφάλισης σημαντικών του στοιχείων αναγνωρίζεται πλήρως και κατοχυρώνεται μέσα από τις διάφορες πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας. Η σωστή διαχείριση του που επιδιώκεται θα διασφαλίσει για την περιοχή τη βιώσιμη ανάπτυξη, την ανάκτηση ταυτότητας και το ανταγωνιστικό πλεονέκτημα έναντι άλλων παραλιακών περιοχών.

10.1.2 Μέσα από τη Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας, σημαντικά στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος (τοπογραφικά ή γεωμορφολογικά στοιχεία, περιοχές με ιδιάζοντα χαρακτηριστικά κ.ο.κ.) προστατεύονται από μελλοντική ανάπτυξη και διαφυλάσσονται προς όφελος της ευημερίας του πληθυσμού και των επισκεπτών της περιοχής. 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 όσων στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος επηρεάζονται αναπόφευκτα, στο βαθμό που κάτι τέτοιο είναι εφικτό.

10.1.3 Τα σημαντικότερα φυσικά χαρακτηριστικά της Αγίας Νάπας (Ακρωτήριο Κάβο Γκρέκο, δανδελωτή ακτή, δασική γη, υψώματα από βράχους κ.ο.κ.) που συγκεντρώνονται κυρίως στην ανατολική περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας, τυγχάνουν μέσα από αυτήν ιδιαίτερης προστασίας και διαχείρισης συνιστώντας δυναμικά στοιχεία σχεδιασμού.

10.2 Ελεύθεροι Χώροι Πρασίνου

10.2.1 Στη Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας Αγίας Νάπας προνοείται η δημιουργία ενός συστήματος ελεύθερων χώρων πρασίνου διάφορων κλιμάκων και τύπων που θα εξυπηρετεί τις Περιοχές Ανάπτυξης, θα προσφέρει ποικιλία ευκαιριών για ψυχαγωγία και αναψυχή και θα συμβάλλει στην αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος. Το σύστημα αυτό, πέραν της οργάνωσης και των διευκολύνσεων που θα προσφέρει, στοχεύει στην επίτευξη ισορροπίας ανάμεσα σε δομημένες και μη αστικές επιφάνειες, στην διατήρηση και διαφύλαξη των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του τόπου και στη βελτίωση του μικροκλίματος της περιοχής της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας ώστε η Αγία Νάπα να αποτελέσει ένα προορισμό ποιοτικού τουρισμού.

Για τη διασφάλιση ενιαίων χώρων πάρκων που καθορίζονται στη Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας και περιγράφονται πιο κάτω, θα πρέπει τα κενά ιδιωτικά τεμάχια που εμπίπτουν σ' αυτούς, να ανταλλάσσονται σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου «Πολιτική Ανταλλαγής Κρατικής Γης με Ιδιωτική». Από την πιο πάνω πρόνοια εξαιρούνται οι νόμιμα υφιστάμενες οικοδομές που εμπίπτουν στους χώρους των

καθορισμένων πάρκων, για τους οποίους θα επιτρέπονται προσθήκες/ μετατροπές σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 10.7.1.

10.2.2 Το ανωτέρω σύστημα περιλαμβάνει μια σειρά ελεύθερων χώρων πρασίνου που ιεραρχούνται ως ακολούθως:

(α) **Εθνικό Δασικό Πάρκο «Κάβο Γκρέκο»:**

Ο χώρος του Εθνικού Δασικού Πάρκου «Κάβο Γκρέκο» δείχνεται στο Σχέδιο 2 «Χρήση Γης Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας» και είναι κηρυγμένος και προστατευόμενος, αποτελεί δασικό πάρκο παγκύπριας εμβέλειας και κύριο πόλο έλξης πολλών επισκεπτών της Αγίας Νάπας. Ο φυσικός αυτός χώρος, που χαρακτηρίζεται από τη χαμηλή βλάστηση, τις μεγάλες επίπεδες επιφάνειες αλλά και τους απότομους βράχους προς τη θάλασσα, διαθέτει αρκετά σημεία αναφοράς (Ακρωτήρι Γκρέκο, Ύψωμα Κάβος, Ιερό Αφροδίτης, παρεκκλήσι Αγίων Αναργύρων κ.ο.κ.) αλλά και εξαιρετικές μικρές παραλίες. Το Εθνικό Δασικό Πάρκο προσφέρεται κυρίως για περιβαλλοντικούς περιπάτους και άλλες ήπιες δραστηριότητες (κολύμβηση, ποδηλασία, ιππασία κλπ.) και ο σχεδιασμός, η προστασία και η διαχείριση του ήδη προωθούνται από το Υπουργείο Γεωργίας, Φυσικών Πόρων και Περιβάλλοντος με πρόνοια για διάφορες διευκολύνσεις μικρής κλίμακας προς τους επισκέπτες (χώρους στάθμευσης, περίπτερο, χώρους υγιεινής κλπ.)

Η Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας προνοεί όπως από το Δασικό Πάρκο διέρχονται πορείες πεζών και ποδηλάτων για την σύνδεση του σημαντικού αυτού χώρου με τις υπόλοιπες περιοχές της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας αλλά και με άλλες γειτονικές περιοχές.

(β) **Αστικό Πολυλειτουργικό Πάρκο:** Το πάρκο αυτό προορίζεται να αποτελέσει ένα πολυλειτουργικό πυρήνα πολιτιστικό, ιστορικό, ψυχαγωγικό, κοινωνικό και περιβαλλοντικό, τοπικής και υπερτοπικής σημασίας, στεγάζοντας ορισμένες μείζονος σημασίας πολιτιστικές λειτουργίες καθώς και άλλες υποστηρικτικές τους χρήσεις. Το Αστικό Πάρκο χωροθετείται δυτικά του κέντρου της Αγίας Νάπας, και βρίσκεται σε κεντρικό σημείο με εύκολη πρόσβαση από οικιστικές, τουριστικές και άλλες περιοχές μέσω του πρωτεύοντος και δευτερεύοντος οδικού δικτύου. Ο καθορισμός των χρήσεων του Αστικού Πάρκου και ο σχεδιασμός του, αναμένεται να προκύψουν από Αρχιτεκτονικό Διαγωνισμό με στόχο την εξασφάλιση ενός ιδιαίτερου χαρακτήρα και μιας υψηλής αρχιτεκτονικής ποιότητας ώστε ο συγκεκριμένος χώρος να καταστεί μοναδικός (σχετική αναφορά γίνεται στο Κεφάλαιο 17 «Μελέτες και Έργα Προτεραιότητας»).

(γ) **Πάρκο Υδραγωγείου:** Ο χώρος που καταλαμβάνει το Μεσαιωνικό Υδραγωγείο της Αγίας Νάπας, από το σημείο που εισέρχεται στην περιοχή του Μοναστηριού μέχρι το εκκλησάκι του Αγίου Επιφανείου, παρουσιάζει αρκετές προοπτικές διαμόρφωσης σε γραμμικό πολιτιστικό - περιβαλλοντικό

πάрко. Αυτό θα έχει ως φόντο το Υδραγωγείο και θα συνδέει ιστορικά τοπίο (τοποθεσία «Μάνα του Νερού» κ.ά.) και περιβαλλοντικά στοιχεία (βράχοι, μάντρες κ. ά.). Το πάρκο αυτό, λόγω και της γειτνίασής του με το κέντρο της Αγίας Νάπας, προσφέρεται και για τη χωροθέτηση υπαίθριου αμφιθεάτρου με φόντο τους βράχους, αλλά και για άμεση σύνδεση με το Μοναστήρι μέσω διαφόρων διαδρομών (συμπεριλαμβανομένης και εκείνης του άξονα του Υδραγωγείου που θα πρέπει να αποκαλυφθεί).

- (δ) **Τοπικά Πάρκα:** Τα πάρκα αυτά χωρίζονται σε δύο βασικές κατηγορίες.
- (i) Τοπικά Πάρκα μέσα στις αμιγείς Οικιστικές Ζώνες: Το μέγεθος των χώρων αυτών είναι συνάρτηση των πυκνοτήτων κατοικίας που θα εξυπηρετούν. Τα Τοπικά αυτά Πάρκα αποτελούν τους ανοικτούς χώρους πρασίνου που σχετίζονται άμεσα με τις περιοχές κατοικίας και κατανέμονται ισόρροπα στις δύο αμιγείς Οικιστικές Ζώνες της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας. Ο εξοπλισμός και η διαμόρφωση τους πρέπει να είναι κατάλληλα για διάφορες ομάδες ηλικιών και ο χαρακτήρας τους πιο αστικός.
 - (ii) Τοπικά Πάρκα μέσα στις Τουριστικές Ζώνες: Προνοούνται δύο τέτοια πάρκα, εκ των οποίων το ένα εξυπηρετεί την ανατολική Τουριστική Ζώνη και αφορά το προς διαμόρφωση πάρκο στην περιοχή «Κρύο Νερό» και το άλλο εξυπηρετεί τις δυτικές Τουριστικές Ζώνες και συμπίπτει με το Εθνικό Δασικό Πάρκο «Νίκανδρου». Τα πάρκα αυτά διακόπτουν την αστική ανάπτυξη και προσφέρουν ανοίγματα προς τη θάλασσα, ενώ διατηρούν το χαρακτήρα του φυσικού τοπίου, παρέχοντας ήπιες και μικρής κλίμακας διευκολύνσεις στους επισκέπτες σε υψηλής ποιότητας διαμορφωμένους χώρους.
- (ε) **Παραλιακοί Ελεύθεροι Χώροι:** Εκτείνονται κατά μήκος της ακτής, συμπεριλαμβάνουν τη Ζώνη Προστασίας της Παραλίας καθώς και περιοχές πέραν από αυτήν, διευρύνονται σε ορισμένα στρατηγικά σημεία του παραλιακού μετώπου και συμπληρώνουν το δίκτυο των δημόσιων ανοικτών χώρων που καθορίζονται στη Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας. Πέραν της αναγκαίας διαμόρφωσης και λειτουργικής σύνδεσής τους με τον παραλιακό πεζόδρομο, ορισμένοι από τους χώρους αυτούς αναμένεται να προσφέρουν τις απαραίτητες υπαίθριες δημόσιες διευκολύνσεις προς τους χρήστες της παραλίας και το ευρύτερο κοινό.
- (στ) **Κοίτες χειμάρρων/ αργακιών:** Οι κοίτες των χειμάρρων ή αργακιών που καταλήγουν στη θάλασσα αποτελούν φυσικούς σχηματισμούς απορροής των νερών της βροχής και θα διαφυλαχθούν, ώστε να αποτελέσουν μέρος του ευρύτερου συστήματος ελεύθερων χώρων της περιοχής της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας.

(ζ) **Ιδιωτικοί χώροι πρασίνου εκτός Περιοχών Ανάπτυξης:** Αυτοί καταλαμβάνουν κάποιες εκτάσεις γης στην περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας (φυτείες δένδρων, φυσική δενδρώδης ή θαμνώδης βλάστηση κ.ο.κ) και θα προστατευτούν από την πρόωρη και ανεξέλεγκτη οικοδομική ανάπτυξη, έτσι ώστε να συνεχίσουν να αποτελούν στοιχεία εμπλουτισμού του ευρύτερου φυσικού περιβάλλοντος και μέρος του συστήματος ελεύθερων χώρων πρασίνου.

10.3 Διαχείριση της κρατικής Γης

Στην Αγία Νάπα η κρατική/ χαλίτικη γη συγκεντρώνεται κυρίως στην ανατολική πλευρά που είναι το πιο ευαίσθητο περιβαλλοντικά τμήμα της περιοχής, ενώ η κρατική/ δασική γη επεκτείνεται γεωγραφικά καταλαμβάνοντας ένα σημαντικό ποσοστό της συνολικής έκτασης της Αγίας Νάπας. Ως ένα βαθμό, η κρατική γη περιβάλλει και οριοθετεί τις Περιοχές Ανάπτυξης. Λόγω της μεγάλης έκτασης της κρατικής γης αλλά και της ύπαρξης μεγάλου αριθμού περικλειστων ιδιωτικών τεμαχίων σε αυτή με τα συνεπακόλουθα προβλήματα (διάσπαρτη ανάπτυξη με όλες τις αρνητικές επιπτώσεις σε θέματα οργάνωσης, υποδομών και περιβάλλοντος), στη Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας περιλαμβάνεται πολιτική ανταλλαγής κρατικής γης με ιδιωτική, που αποτελεί και ένα από τα ουσιαστικότερα μέτρα ενεργού πολεοδομίας (Κεφάλαιο 22 «Πολιτική Ανταλλαγής Κρατικής Γης με Ιδιωτική»). Παράλληλα, μεγάλο τμήμα της κρατικής γης που αποτελεί συνέχεια των φυσικών σχηματισμών των βράχων της Αγίας Νάπας καθώς και άλλων περιβαλλοντικά αξιόλογων σημείων της περιοχής, εντάσσεται στο σύστημα ανοικτών χώρων ή περιοχών προστασίας της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας, ώστε να προστατευθεί και αξιοποιηθεί κατάλληλα. Επιπλέον, μέσα από τις πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας, παρέχεται η δυνατότητα αξιοποίησης της κρατικής γης και χρησιμοποίησής της για κοινωφελή και δημόσια έργα.

10.4 Ακτές και Περιοχές Προστασίας της Φύσης

10.4.1 Στο Σχέδιο 2 «Χρήση Γης Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας» καθορίζεται η εκτεταμένη ανατολική περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας όπου θα εφαρμόζεται η πολιτική των Ακτών και Περιοχών Προστασίας της Φύσης, μεγάλο τμήμα της οποίας αποτελεί το Εθνικό Δασικό Πάρκο «Κάβο Γκρέκο».

10.4.2 Στις Ακτές και Περιοχές Προστασίας της Φύσης απαιτείται απόλυτη προστασία και δεν θα επιτρέπεται ανάπτυξη. Ακόμα και παραδοσιακές εργασίες στον τομέα της γεωργίας και της δασοπονίας δεν θα επιτραπεί να επηρεάσουν την ισορροπία των τοπικών οικοσυστημάτων ή τη μορφολογία και τη φυσιογνωμία της περιοχής. Εξαιρούνται οι εργασίες που διεξάγονται από το Τμήμα Αρχαιοτήτων σε Αρχαιολογικούς Χώρους και Αρχαία Μνημεία που βρίσκονται στις περιοχές αυτές. Εξαιρούνται επίσης αναπτύξεις που εκτελεί το Τμήμα Δασών, όπως δασικοί δρόμοι, πυροφυλάκια, δασικοί σταθμοί, δεξαμενές νερού για πυρόσβεση, αποθήκες υλικών κλπ., που θεωρούνται απαραίτητες για τη διαχείριση και διοίκηση του κρατικού δάσους, νοουμένου ότι αυτές θα εντάσσονται στο φυσικό περιβάλλον κατά τον

καλύτερο δυνατό τρόπο και δεν θα προκαλείται οποιαδήποτε βλάβη σε αυτό και στην οικολογία της περιοχής.

10.4.3 Κατ' εξαίρεση, σε Ακτές και Περιοχές Προστασίας της Φύσης μπορεί να επιτρέπονται επιπρόσθετα και τα ακόλουθα:

- (α) Η εκτέλεση εργασιών και μικρής κλίμακας αναπτύξεων που θα αποσκοπούν στην προστασία, στη διατήρηση και προβολή των χαρακτηριστικών των Ακτών και Περιοχών Προστασίας της Φύσης.
- (β) Η δημιουργία «μονοπατιών της φύσης» ή άλλων τύπων προσπέλασης και μικρής κλίμακας αναπτύξεων που θα παρέχουν στο κοινό δυνατότητες για περιβαλλοντική εκπαίδευση και φυσιολατρικές δραστηριότητες.
- (γ) Η δημιουργία διευκολύνσεων με εμβαδόν μέχρι της τάξης των 20 τ.μ. στα λιγότερο ευαίσθητα τμήματα των περιοχών αυτών, νοουμένου ότι θα εναρμονίζονται με το περιβάλλον, το χαρακτήρα και την κλίμακα της περιοχής.
- (δ) Αναγκαία έργα υποδομής, εφόσον εξυπηρετείται το δημόσιο συμφέρον, δεν επηρεάζουν δυσμενώς το περιβάλλον, τη δημόσια υγεία και τις ανέσεις των κατοίκων, την άνετη και ασφαλή διακίνηση της τροχαίας και των πεζών στην περιοχή και δεν ρυπαίνουν ή μολύνουν την ατμόσφαιρα, τα υπόγεια νερά, το έδαφος και το υπέδαφος, τα αργάκια και τις ακτές.

Νοείται ότι για όλες τις ανωτέρω αναπτύξεις ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το 0,005:1.

10.4.4 Από τις πρόνοιες που διέπουν τις Ακτές και Περιοχές Προστασίας της Φύσης εξαιρούνται και οι προσθήκες και μετατροπές σε νόμιμα υφιστάμενες οικοδομές σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 10.7.1.

10.4.5 Η δημιουργία γηπέδου γκολφ θα μπορούσε να επιτραπεί σε χώρο ανατολικά του Αθλητικού Κέντρου, με βάση την ισχύουσα εκάστοτε πολιτική της Κυβέρνησης για τη δημιουργία γηπέδων γκολφ στην Κύπρο, μέσα στα πλαίσια του Στρατηγικού Σχεδίου για τον Τουρισμό.

10.5 Προστασία Σημαντικών Τοπογραφικών Ιδιομορφιών

10.5.1 Σημαντικές τοπογραφικές ιδιομορφίες, απότομες υψομετρικές αλλαγές, κοίτες χειμάρρων ή αργακιών, βράχια, σπηλιές, λοφογραμμές, κλπ που υπάρχουν στην περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας θα προστατεύονται με την εξασφάλιση δημόσιων χώρων πρασίνου κοντά σε αυτές.

10.5.2 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 και χωροθέτηση του δημόσιου πρασίνου στις ευαίσθητες περιοχές), ώστε

να διαφυλάσσεται η ποιότητα του περιβάλλοντος και οι τοπογραφικές ιδιομορφίες, η συνέχεια του συστήματος 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.

10.5.3 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 τη δημιουργία δημόσιου χώρου πρασίνου.

10.6 Ειδικές Κατευθύνσεις Ποιοτικών Αναπτύξεων και Περιβαλλοντική Ένταξη

10.6.1 Η ιδιαιτερότητα της περιοχής της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας, λόγω αφενός των αξιολογών περιβαλλοντικών της στοιχείων και αφετέρου των διάσπαρτων σημαντικών αρχαιολογικών και ιστορικών της χώρων (μνημείων, εκκλησιών, τάφων, κ.ά.), επιβάλλει την υιοθέτηση ενός ειδικού πλαισίου αισθητικού ελέγχου από την Πολεοδομική Αρχή για την επίτευξη υψηλής ποιότητας δομημένου χώρου και σωστής ένταξης των οικοδομών στο περιβάλλον. Για το σκοπό αυτό, πέραν των προνοιών του Μέρους Ε που εφαρμόζονται σε όλη την περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας, θα ισχύουν και ειδικές ποιοτικές παράμετροι δόμησης για την ανατολική περιοχή, για τις Οικιστικές Ζώνες και για το κέντρο της Αγίας Νάπας, οι οποίες αναφέρονται πιο κάτω.

Ο συνδυασμός των ειδικών παραμέτρων δόμησης με τις πρόνοιες του Μέρους Ε θα γίνεται ως ακολούθως:

- (α) Όπου υπάρχει αλληλοεπικάλυψη των δύο, οι ειδικές παράμετροι δόμησης της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας θα υπερισχύουν.
- (β) Λόγω της μη ύπαρξης στην Αγία Νάπα Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ), οι πρόνοιες του Μέρους Ε που αναφέρονται σε ιστορικές/ παραδοσιακές περιοχές θα ισχύουν μόνο στην έκταση που αφορούν Ελεγχόμενες Περιοχές με βάση τον περί Αρχαιοτήτων Νόμο. Αντί των προνοιών Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα, θα εφαρμόζονται οι πρόνοιες της καθορισμένης Περιοχής Αισθητικής Αναβάθμισης (Π.ΑΙ.ΑΝ.) και εκείνες του ευρύτερου κέντρου που αναφέρονται στα Κεφάλαια 13 και 21. Για τη διατήρηση του αυθεντικού πολεοδομικού ιστού στις περιοχές αυτές, οι ρυμοτομίες θα εξετάζονται και θα αξιολογούνται, λαμβάνοντας υπόψη τα συνολικά δεδομένα των εν λόγω περιοχών και του συγκεκριμένου δρόμου ή τμήματος αυτού για κάθε ξεχωριστή αίτηση η οποία θα κρίνεται κατ' αξία.
- (γ) Στις περιπτώσεις των περιοχών που αναφέρονται στις παραγράφους 16.6.2 και 16.6.4 πιο κάτω, η Πολεοδομική Αρχή θα συμβουλευείται Ειδική Επιτροπή, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Μέρους Ε.

10.6.2 Ειδικό πλαίσιο ποιοτικών παραμέτρων δόμησης στον ανατολικό τομέα της περιοχής της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας (στις Τουριστικές Ζώνες Ειδικής Πολιτικής T5(E3) και T6(E1) και εκτός Περιοχών Ανάπτυξης): Με στόχο τη διασφάλιση της φυσιογνωμίας του τόπου (ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και ταυτότητα) μέσα από αναπτύξεις υψηλής αισθητικής, στη Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας καθορίζεται γενικό καθοδηγητικό πλαίσιο ποιοτικών και περιβαλλοντικών παραμέτρων/ αρχών που θα αφορά τις αναπτύξεις του ανατολικού τομέα της περιοχής της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας. Το ιδιαίτερα αξιόλογο τοπίο της ανατολικής περιοχής (βράχια, σπηλιές, αργάκια, τοπική χλωρίδα) πρέπει να αναδεικνύεται μέσα από την υψηλή αισθητική των νέων κτιρίων, ώστε η συνολική εντύπωση (θέαση) του τόπου να μην αλλοιώνεται, αλλά να προβάλλεται, διασφαλίζοντας ταυτόχρονα τη φυσική ενότητα του χώρου. Για επίτευξη του πιο πάνω στόχου, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να εφαρμόζει τα ακόλουθα:

- (α) **Χωροδιάταξη:** Διασφάλιση ικανοποιητικής θέας των μονάδων που συνθέτουν την ανάπτυξη, προς αξιόλογα φυσικά χαρακτηριστικά του χώρου χωρίς την δημιουργία «φράγματος» προς αυτά, σε συνδυασμό με την εξασφάλιση σωστού προσανατολισμού. Διασφάλιση επίσης ενός ενδιαφέροντος οικοδομικού συνόλου, αποφεύγοντας την τυποποίηση, που προκύπτει από συχνή επανάληψη των τύπων των οικοδομών και του τρόπου διάταξης τους.
- (β) **Ένταξη στο περιβάλλον:** Αρμονική ένταξη της μάζας της ανάπτυξης στη μορφολογία και τοπογραφία του τόπου με την διατήρηση της κλίμακας και των αναλογιών του περιβάλλοντα χώρου του κτιρίου καθώς και ένταξη των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του τοπίου στην αρχιτεκτονική σύνθεση. Συνεχής σχέση του υφιστάμενου εδάφους με την οικοδομή και όχι έδραση του κτιρίου σε πυλωτή ή δημιουργία τοίχων αντιστήριξης που θα αλλοιώνουν το ανάγλυφο του τοπίου. Σύνθεση των χαράξεων της ανάπτυξης μέσα από τις δυναμικές γραμμές του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος (έντονες κλίσεις εδάφους, σχήμα οικοπέδου, χαράξεις οδικού δικτύου κ.ο.κ). Εξασφάλιση ισόγειων οικοδομών στο μεγαλύτερο ποσοστό της ανάπτυξης.
- (γ) **Χρώματα:** Χρήση χρωμάτων που αποδίδουν τα υλικά της σύνθεσης και εναρμονίζονται με το φυσικό και δομημένο περιβάλλον.
- (δ) **Νυκτερινός φωτισμός:** Συμβολή του νυκτερινού φωτισμού στην αρχιτεκτονική σύνθεση χωρίς την αλλοίωση της αναγνωσιμότητας του ευρύτερου χώρου. Επιλογή άχρωμου και ήπιας έντασης φωτισμού.
- (ε) **Τοπιοτέχνηση και ελεύθεροι χώροι:** Ένταξη του φυσικού τοπίου, όπως βράχων, έντονων κλίσεων κ.ο.κ, χωρίς οποιαδήποτε αλλοίωση ή αναίρεση του, στο σχεδιασμό της όλης ανάπτυξης, κατάλληλη τοπιοτέχνηση του ελεύθερου χώρου, που να είναι συμβατή με το φυσικό περιβάλλον και να το διατηρεί κατά το δυνατό ως έχει, και χρήση στοιχείων της φυσικής χλωρίδας.

- (στ) **Μηχανολογικές εγκαταστάσεις (ηλιακοί συλλέκτες - νεπεόζιτα, συστήματα κλιματισμού κλπ.):** Πέραν των προνοιών του Μέρους Ε, πρέπει να αποφεύγεται η εγκατάσταση πύργων για κλιματιστικές συσκευές, δεξαμενές νερού ή ηλιακούς συλλέκτες, να ευνοείται η κατασκευή υπόγειων δεξαμενών νερού και να καταβάλλεται κάθε δυνατή προσπάθεια ώστε οι μηχανολογικές εγκαταστάσεις να μην είναι ορατές από δημόσιο δρόμο ή άλλο δημόσιο χώρο ή από τη θάλασσα.

10.6.3 Ειδικό πλαίσιο ποιοτικών παραμέτρων δόμησης στις Οικιστικές Ζώνες: Για επίτευξη της καλύτερης δυνατής ένταξης της ανάπτυξης στο άμεσο και ευρύτερο φυσικό ή δομημένο περιβάλλον, η Πολεοδομική Αρχή θα εφαρμόζει στις Οικιστικές Ζώνες τις ακόλουθες αρχές, με στόχο την διασφάλιση υψηλής αισθητικής στις οικοδομές:

- (α) **Κτίριο:** Σύγχρονη αρχιτεκτονική η οποία να εμπεριέχει δυναμικά τις αξίες και τις αρχές της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής (κλίμακα όγκων, απλές χαράξεις, οργανική διάρθρωση κλειστών - ανοικτών χώρων, αναλογία ανοιγμάτων - κλειστών επιφανειών κ.α.) χωρίς απλή αντιγραφή/ μίμηση με συσσώρευση μορφών του παρελθόντος (καμάρες, γείσα κ.α), αλλά με σεβασμό στα υλικά και τα φυσικά χαρακτηριστικά του τοπίου όπου βρίσκεται.
- (β) **Οροφή:** Οριζόντια κάλυψη σε διάφορα επίπεδα με απλή διαμόρφωση της απόληξης της οροφής, ώστε η μορφή της οροφής να ανταποκρίνεται στην αρχιτεκτονική έκφραση. Σε γειτονιές όπου ήδη υπάρχουν οικοδομές με επικλινή οροφή, αυτή θα επιτρέπεται με κλίση όχι μεγαλύτερη των 25°. Απαραίτητη προϋπόθεση είναι η ένταξη της επικλινούς οροφής στη σύνθεση των όγκων του κτιρίου και η τήρηση σωστών αναλογιών. Η χρήση πολλών κλίσεων στέγασης στο ίδιο κτίριο να αποφεύγεται.
- (γ) **Όγκος - Μορφολογία:** Απλοί όγκοι σε διάφορα επίπεδα προσαρμοσμένοι απόλυτα στην τοπογραφία του εδάφους. Οι πολύπλοκοι και μη αρμονικοί σχηματισμοί και άξονες σχεδιασμού καθώς και η συσσώρευση διαφορετικών μορφολογικών στοιχείων στις όψεις να αποφεύγονται.
- (δ) **Υλικά τοιχοποιίας, περιτειχισμάτων και τοίχων αντιστήριξης:** Τα υλικά να εκφράζουν την αρχιτεκτονική του κτιρίου και να εναρμονίζονται με αυτήν, ώστε να αποτελούν κύρια βασικά δομικά στοιχεία των κατασκευών, χωρίς αυτό να αποκλείει επιχρισμένες/ βαμμένες επιφάνειες. Σε περίπτωση επένδυσης, αυτή να μην είναι τεχνητή αλλά να γίνεται με τοπικά υλικά, με προσεγμένη αρμολόγηση κατά τον παραδοσιακό τρόπο (ώστε να μην δίδεται η εντύπωση δαπέδου).
- (ε) **Ανοιγματα:** Η διάταξη, το μέγεθος και η μορφή των ανοιγμάτων, να εκφράζουν την αρχιτεκτονική του κτιρίου, να εξυπηρετούν τη λειτουργία του και να διατηρούν τη σχέση ανοικτής - κλειστής επιφάνειας της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής (κυριαρχία του πλήρους έναντι του κενού) για

την τήρηση βασικών κανόνων της βιοκλιματικότητας των χώρων. Τα κουφώματα μπορεί να είναι ξύλινα ή μεταλλικά.

- (στ) **Οικοδομές σε υποστυλώματα με ανοικτό ισόγειο (pilotis):** Θα επιτρέπεται η δημιουργία μόνο μερικής πιλοτής, εφόσον δικαιολογείται από την μορφολογία του εδάφους και επιτυγχάνεται ένταξη της οικοδομής στην τοπογραφία του χώρου. Η πιλοτή, κατά το δυνατό, να μην είναι εμφανής από δημόσιους δρόμους ή άλλους δημόσιους χώρους.
- (ζ) **Χρώματα:** Γήινα, όπως ώχρα, κεραμιδί, κανελλί, το χρώμα της σκουριάς και αποχρώσεις τούτων, καθώς και αέρινα όπως άσπρο, λουλλατζί, κυανογάλανο, γκρι και αποχρώσεις τούτων. Η κάθε κατηγορία στοιχείων (π.χ. κουφώματα, κιγκλιδώματα) πρέπει να έχει ενιαίο χρωματισμό, ο οποίος να εναρμονίζεται με τις αποχρώσεις του κτιρίου και να ανταποκρίνεται στην υφή του υλικού.
- (η) **Κιγκλιδώματα, στηθαία:** Επιτρέπεται η κατασκευή κτιστού στηθαίου, κιγκλιδώματος ή συνδυασμού στηθαίου και κιγκλιδώματος. Τα κιγκλιδώματα πρέπει να έχουν απλές χαράξεις χωρίς περίτεχνες διακοσμήσεις και να είναι ξύλινα ή μεταλλικά.
- (θ) **Μηχανολογικές εγκαταστάσεις (ηλιακοί συλλέκτες- ντεπόζιτα, συστήματα κλιματισμού κλπ.):** Πέραν των προνοιών του Μέρους Ε, να αποφεύγεται η εγκατάσταση πύργων για κλιματιστικές συσκευές, δεξαμενές νερού ή ηλιακούς συλλέκτες, να ευνοείται η κατασκευή υπόγειων δεξαμενών νερού και να καταβάλλεται κάθε δυνατή προσπάθεια ώστε οι μηχανολογικές εγκαταστάσεις να μην είναι ορατές από δημόσιο δρόμο.
- (ι) **Τοπιοτέχνηση περιβάλλοντα χώρου:** Η διαμόρφωση/ τοπιοτέχνηση του περιβάλλοντα χώρου της οικοδομής να σέβεται και να προβάλλει τα φυσικά χαρακτηριστικά της περιοχής (διατήρηση βράχων, τοπικής βλάστησης κ.ά.)
- (ια) **Εξωτερικός φωτισμός:** Ο φωτισμός του κτιρίου και του περιβάλλοντα χώρου να είναι ήπιος και άχρωμος, χωρίς αυτά να αλλοιώνονται με υπερφωτισμό.

10.6.4 Ειδικό πλαίσιο ποιοτικών παραμέτρων κέντρου Αγίας Νάπας: Στην περιοχή του κέντρου θα ισχύουν οι πρόνοιες του Κεφαλαίου 13, που αφορούν την αισθητική αναβάθμιση των υφιστάμενων οικοδομών και τη σωστή ένταξη των νέων οικοδομών στο χώρο καθώς και εκείνες του Κεφαλαίου 21, που αφορούν πρόσθετες κατασκευές σε κτίρια. Διευκρινίζεται ότι οι πρόνοιες της πολιτικής που αφορούν επεκτάσεις/ προσθήκες σε οικοδομές (παράγραφος 21.3.1(α)(ι)), θα ισχύσουν όταν αυτές τεθούν σε εφαρμογή μετά από πιλοτικό σχέδιο.

10.7 Άλλες πρόνοιες

10.7.1 Σε νόμιμα υφιστάμενες οικοδομές που εντάχθηκαν με τη δημοσίευση της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας σε Ακτές και Περιοχές Προστασίας της Φύσης ή σε χώρους

πάρκων (όπως αυτοί προνοούνται στην παράγραφο 10.2 και καθορίζονται στο Σχέδιο 2 «Χρήση Γης Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας»), θα επιτρέπονται κατ' εξαίρεση προσθήκες και μετατροπές, εφόσον τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η κυβική χωρητικότητα όλων των προσθηκών/ μετατροπών στην οικοδομή, που γίνονται μετά τη δημοσίευση της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας 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.
 - (β) Ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης της οικοδομής δεν υπερβαίνουν τα αντίστοιχα μέγιστα που επιτρέπονταν για τη συγκεκριμένη οικοδομή με βάση το νομικό καθεστώς που ίσχυε την ημερομηνία έκδοσης της τελευταίας άδειας οικοδομής/ πολεοδομικής άδειας. 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.
 - (γ) Η προσθήκη ή μετατροπή δεν θα συνεπάγεται αύξηση του ύψους ή/ και του αριθμού των ορόφων της υφιστάμενης οικοδομής.
 - (δ) Έχουν παραχωρηθεί στο δημόσιο όλες οι δεσμεύσεις που επιβλήθηκαν με βάση τις άδειες που χορηγήθηκαν για την υφιστάμενη οικοδομή.
 - (ε) Η προσθήκη ή μετατροπή δεν θα επηρεάσει δυσμενώς ή παραβιάσει τις ανέσεις ή την εύλογη χρήση παρακείμενης ιδιοκτησίας ή της περιοχής ως συνόλου.
- 10.7.2** Κατά την έκδοση πολεοδομικών αδειών για διάφορους τύπους αναπτύξεων, η Πολεοδομική Αρχή θα καθορίζει τους χώρους πρασίνου που θα παραχωρούνται από τις υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίες σύμφωνα με την παράγραφο 3 του Μέρους Γ της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας, ούτως ώστε να αποφεύγονται πολύ μικροί και ασύνδετοι χώροι πρασίνου που δημιουργούν, ανάμεσα σε άλλα, και προβλήματα διαχείρισης και συντήρησης τους.
- 10.7.3** Οι παιδότοποι και διευκολύνσεις παρόμοιας φύσης πρέπει να συνδέονται άμεσα, από λειτουργική άποψη, με περιοχές κατοικίας και να διαθέτουν ασφαλή και εύκολη πρόσβαση από το τοπικό σύστημα πεζόδρομων και ποδηλατοδρόμων.
- 10.7.4** Στη Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας επισημαίνεται η ανάγκη για αύξηση των δημόσιων πόρων που διατίθενται από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα για τη διαμόρφωση, τον εξοπλισμό, τη διαχείριση και τη συντήρηση των δημόσιων χώρων πρασίνου. Οι πόροι αυτοί θα πρέπει να διατίθενται κατά προτεραιότητα για την παροχή ή/ και αναβάθμιση ουσιαστών στοιχείων των δημόσιων χώρων πρασίνου, παρά σε πολυδάπανη τοπιοτέχνηση περιορισμένου αριθμού τους.

11. ΑΝΑΨΥΧΗ, ΨΥΧΑΓΩΓΙΑ ΚΑΙ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ

11.1 Χωροθετική Πολιτική για Όχληρές Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας Συνήθους Μορφής

11.1.1 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 προσέγκυσης τροχαίας κυκλοφορίας, είναι δυνατό να χωροθετούνται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι. Τα καμπαρέ, τα μουσικοχορευτικά κέντρα και οι δισκοθήκες δεν θα επιτρέπονται στην περιοχή της Αγίας Νάπας μετά από τη δημοσίευση της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας.

11.1.2 Κατά την εξέταση τέτοιων αιτήσεων θα λαμβάνονται υπόψη τα ακόλουθα κριτήρια:

(α) Το αναμενόμενο επίπεδο ηχητικής ρύπανσης σε βάρος γειτονικών χρήσεων και λειτουργιών. Σε περιπτώσεις όπου η προτεινόμενη ανάπτυξη γεινιάζει με περιοχές όπου η επικρατούσα χρήση είναι ευαίσθητη σε ρύπανση αυτής της μορφής (π.χ. γεινίαση με περιοχές κατοικίας ή χώρους διαμονής τουριστών), η Πολεοδομική Αρχή θα διαφυλάσσει πρώτιστα τις ανέσεις της γειτονικής επικρατούσας χρήσης.

Θα λαμβάνεται επίσης υπόψη το ενδεχόμενο εποχιακής αύξησης της ηχητικής ρύπανσης (π.χ. μουσική με εξοπλισμό ενίσχυσης του ήχου σε εξωτερικό χώρο κατά τους καλοκαιρινούς μήνες). Για την αντιμετώπιση της επικρατούσας ηχορύπανσης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί ειδικές κατασκευές ηχομόνωσης στην οικοδομή.

(β) Ενδεχόμενα προβλήματα όχλησης από υπερβολική αύξηση της τροχαίας κυκλοφορίας ή πιθανή παράνομη στάθμευση λόγω ανεπάρκειας των παρεχόμενων χώρων στάθμευσης, ιδιαίτερα όταν η κύρια προσπέλαση προς την προτιθέμενη ανάπτυξη διέρχεται από οικιστική περιοχή. Σε περιπτώσεις σύνθετων εξειδικευμένων ή άλλων εξειδικευμένων διευκολύνσεων αναψυχής/ψυχαγωγίας, όπως αυτές περιγράφονται στην παράγραφο 11.3 πιο κάτω, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί περισσότερους χώρους στάθμευσης από τους καθοριζόμενους στο Παράρτημα Β της Δήλωσης Πολιτικής.

(γ) Το αθροιστικό αποτέλεσμα από τη σταδιακή συσσώρευση αναπτύξεων του αναφερόμενου τύπου. Η συσσώρευση τέτοιων χρήσεων δεν προδιαγράφει κατ' ανάγκη το χαρακτήρα οποιασδήποτε περιοχής και δεν δημιουργεί δικαιώματα για πρόσθετες αναπτύξεις παρόμοιου τύπου. Αντίθετα, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να θεωρήσει μια τέτοια συσσώρευση ως αρνητική παράμετρο κατά την εξέταση σχετικών αιτήσεων, δεδομένου ότι οποιαδήποτε

συσσώρευση αναπτύξεων αυτού του τύπου ενδεχομένως αποθαρρύνει τη χωροθέτηση άλλων επιτρεπόμενων χρήσεων.

11.2 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 στις περιοχές της παραγράφου 11.1.1 και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II και III, νοουμένου ότι λαμβάνονται υπόψη τα κριτήρια (β) και (γ) της παραγράφου 11.1.2.

11.3 Χωροθετική Πολιτική για Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής/ Ψυχαγωγίας

11.3.1 Οι εξειδικευμένες διευκολύνσεις που λειτουργούν πάνω σε εμπορική βάση, προορισμό έχουν να προσφέρουν εναλλακτικές μορφές παθητικής ή ενεργού ψυχαγωγίας με στόχο την εξυπηρέτηση ευρύτερων οικιστικών, τουριστικών ή άλλων περιοχών της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας. Αρκετές από τις πιο πάνω διευκολύνσεις, λόγω της φύσης και του προορισμού τους, αποτελούν παρεμφερή τουριστικά έργα (σχετική είναι η παράγραφος 6.7.9).

11.3.2 Οι εξειδικευμένες διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας, ανάλογα με την περίπτωση, μπορούν να διακριθούν και να ομαδοποιηθούν σύμφωνα με το γενικό προσανατολισμό τους, σε εκείνες που έχουν ως επίκεντρο τα πιο κάτω:

- (α) **Τη φύση** (όπως τα μονοπάτια και παρατηρητήρια μελέτης της φύσης, τα διάφορα είδη πάρκων και οργανωμένων χώρων πρασίνου κ.ο.κ.).
- (β) **Τον πολιτισμό** (όπως τα θέατρα, τις αίθουσες πολλαπλών χρήσεων, τα πολιτιστικά κέντρα, τα μουσεία, τους αρχαιολογικούς χώρους κ.ο.κ.).
- (γ) **Την άθληση/ υγεία** (όπως τα κέντρα άθλησης/ υγείας, τα κέντρα ιππασίας και τοξοβολίας, τα γήπεδα γκολφ κ.ο.κ.).
- (δ) **Τα διάφορα εκθέματα** (όπως τα ζωολογικά/ υδρολογικά πάρκα, τα ενυδρεία, τις γεωργικές εκθέσεις κ.ο.κ.).
- (ε) **Την ψυχαγωγία** (όπως τα aqua lands, τα luna parks κ.ο.κ.).
- (στ) **Το συνδυασμό** των πιο πάνω προσανατολισμών, τη δυνατότητα ενδυνάμωσης κάποιου από αυτούς έναντι των υπολοίπων (όπως για παράδειγμα της φύσης ή του πολιτισμού για σκοπούς επιμόρφωσης) ή σε συσχέτιση με άλλες χρήσεις γης (όπως για παράδειγμα την εμπορική ή την τουριστική).

11.3.3 Οι πιο πάνω διευκολύνσεις διαφοροποιούνται επίσης ανάλογα με την κλίμακα και την ένταση της ανάπτυξης, το χώρο διεξαγωγής τους και τον τρόπο οργάνωσής τους (σε κλειστούς, ανοικτούς ή ημιυπαίθριους χώρους) ή ακόμη και το βαθμό όχλησης που δημιουργούν (ηχητικής, κυκλοφοριακής ή ατμοσφαιρικής).

11.3.4 Οι τύποι εξειδικευμένων διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας μπορεί να είναι σύνθετοι (θεματικά πάρκα, κέντρα πολλαπλού αθλητικού/ ψυχαγωγικού χαρακτήρα κ.ο.κ.) ή άλλοι (γήπεδα γκολφ, aqua lands, luna parks, κέντρα ιππασίας, ενυδρεία κ.ο.κ.). Τέτοιες επιχειρήσεις είτε είναι αυτοτελείς είτε αποτελούν μέρος ευρύτερων αναπτύξεων, σε περίπτωση που αυτό κρίνεται αναγκαίο και επιθυμητό με βάση ευρύτερα πολεοδομικά κριτήρια. Συγκεκριμένοι τύποι τέτοιων σύνθετων αναπτύξεων (θεματικά πάρκα και κέντρα πολλαπλού αθλητικού/ ψυχαγωγικού χαρακτήρα), καθώς και το πλαίσιο πολιτικής που τους διέπει, περιγράφονται στη συνέχεια. Κατ' ανάλογο τρόπο περιγράφεται και το χωροθετικό πλαίσιο για άλλες εξειδικευμένες εμπορικές επιχειρήσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας.

Σύνθετες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής/ Ψυχαγωγίας

11.3.5 Θεματικά Πάρκα: Για σκοπούς της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας, ως θεματικό πάρκο ορίζεται η οργανωμένη ανάπτυξη η οποία λειτουργεί κάτω από ενιαία ιδιοκτησία και διαχείριση και η οποία προσφέρει ως κεντρική δραστηριότητα την εκπαίδευση και την επιμόρφωση των επισκεπτών/ χρηστών παράλληλα με την αναψυχή/ ψυχαγωγία, μέσω της προβολής περιβαλλοντικών ή οικολογικών θεμάτων ή θεμάτων ιστορικού ή πολιτιστικού χαρακτήρα. Τα κύρια γνωρίσματα αυτού του τύπου ανάπτυξης είναι τα ακόλουθα:

- (α) Η ένταξη της ανάπτυξης σε άνετους και κατάλληλα διαμορφωμένους υπαίθριους χώρους που θα καταλαμβάνουν σημαντικό ποσοστό του τεμαχίου της ανάπτυξης και θα συμβάλλουν στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος.
- (β) Η οργάνωση της ανάπτυξης με ενιαίο και συνεχή τρόπο γύρω από ένα ή περισσότερα συγκεκριμένα θέματα, όπως για παράδειγμα η οικολογία, διάφορες πτυχές της τοπικής παράδοσης, η αναπαράσταση ιστορικών γεγονότων ή περιόδων κ.ο.κ.
- (γ) Η υψηλή ποιότητα κατασκευών και τοπιοτέχνησης των υπαίθριων χώρων της ανάπτυξης.
- (δ) Η λειτουργία του συνόλου της επιχείρησης/ ανάπτυξης ή του σημαντικότερου ποσοστού των στοιχείων που τη συνθέτουν με βάση την εφάπαξ καταβολή ενός αντιτίμου εισόδου.

11.3.6 Το ενιαίο θεματικό πάρκο είναι δυνατό να περιλαμβάνει ως βοηθητική χρήση, σε περιορισμένο ποσοστό, και στοιχεία λιανικού εμπορίου ή εστίασης των επισκεπτών, νοουμένου ότι τα στοιχεία αυτά δεν καθορίζουν τον κύριο χαρακτήρα της ανάπτυξης, αλλά προορίζονται σαφώς για τη λειτουργική της στήριξη. Δεν θα

θεωρείται, εντούτοις, θεματικό πάρκο οποιαδήποτε σύνθετη εμπορική ανάπτυξη ή και αναπτύξεις που προορίζονται κατά κύριο λόγο για την εστίαση των επισκεπτών (π.χ. ταβέρνες, εστιατόρια, take-away) έστω και σε περίπτωση που τέτοιες αναπτύξεις εμπλουτίζονται με στοιχεία που πραγματεύονται μια θεματική ενότητα.

- 11.3.7** Για το σκοπό αυτό, η Πολεοδομική Αρχή θα αναλύει τις αναπτύξεις που υποβάλλονται ως θεματικά πάρκα στα επιμέρους συνθετικά τους στοιχεία και θα αντιμετωπίζει το κάθε στοιχείο ανάλογα με τα κύρια χαρακτηριστικά και την πραγματική του φύση, με βάση την αντίστοιχη πολιτική της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας.
- 11.3.8** Θεματικό πάρκο είναι δυνατό να επιτραπεί σε Τουριστική Ζώνη, νοουμένου ότι το τεμάχιο της ανάπτυξης έχει έκταση της τάξης των 5.000 τετρ. μέτρων και η ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί οχληρία ή υποβάθμιση των ανέσεων της Τουριστικής Ζώνης. Θεματικά πάρκα είναι επίσης δυνατό να επιτραπούν και στην Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων σύμφωνα με τις πρόνοιες και προϋποθέσεις του Κεφαλαίου «Πολιτική Εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης και Εξειδικευμένες Αναπτύξεις».
- 11.3.9** Για θεματικά πάρκα σε Τουριστικές Ζώνες θα ισχύει ο συντελεστής δόμησης που καθορίζεται για κατοικία. 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.
- 11.3.10** Σε οποιαδήποτε περίπτωση, η προτιθέμενη ανάπτυξη πρέπει να εντάσσεται σωστά στο περιβάλλον, να προσαρμόζεται στη φυσιογνωμία και στο χαρακτήρα της περιοχής και να μην επηρεάζει δυσμενώς τη δημόσια υγεία, τους φυσικούς πόρους (περιλαμβανομένων των υδάτινων πόρων και της γεωργικής γης καλής ποιότητας), τις ανέσεις και την ασφαλή διακίνηση της τροχαίας και των πεζών στην περιοχή.
- 11.3.11** Επειδή τα θεματικά πάρκα αποτελούν εξειδικευμένες μορφές ανάπτυξης, είναι σκόπιμο όπως οι προκαταρκτικές μελέτες για τέτοιες αναπτύξεις υποβάλλονται στην Πολεοδομική Αρχή για αξιολόγηση και απόψεις, ώστε να αποφεύγονται ουσιώδη προβλήματα κατά την εξέταση της τελικής αίτησης για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας.
- 11.3.12** **Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα:** Για σκοπούς της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας, ως κέντρο πολλαπλού αθλητικού ψυχαγωγικού χαρακτήρα ορίζεται η ολοκληρωμένη ανάπτυξη που λειτουργεί κάτω από ενιαία ιδιοκτησία και διαχείριση και η οποία έχει ως κύρια δραστηριότητα την πολυδιάστατη και ποικίλη άθληση των επισκεπτών/ χρηστών, σε συνδυασμό με την απόλαυση της φύσης και του περιβάλλοντος. Τα κύρια χαρακτηριστικά του κέντρου πολλαπλού αθλητικού/ ψυχαγωγικού χαρακτήρα είναι τα ακόλουθα:

- (α) Η ένταξη της ανάπτυξης σε άνετους και κατάλληλα διαμορφωμένους υπαίθριους χώρους που θα συμβάλλουν στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος.
- (β) Η οργάνωση της ανάπτυξης με ενιαίο τρόπο και με κύριο θέμα την ενεργό και παθητική άθληση. Ανάπτυξη του αναφερόμενου τύπου είναι δυνατό να περιλαμβάνει διευκολύνσεις για ατομικά ή ομαδικά αθλήματα και παιχνίδια, όπως πισίνα, γήπεδα badminton, squash, handball, αντισφαίρισης, πετόσφαιρας και καλαθόσφαιρας, mini-golf, εγκαταστάσεις γυμναστικής και σάουνα, bowling, ιππασία, πατινάζ, μηχανήματα γυμναστηρίου κ.ο.κ.
- (γ) Η υψηλή ποιότητα κατασκευών και τοπιοτεχνημένου περιβάλλοντος.

11.3.13 Το κέντρο πολλαπλού αθλητικού/ ψυχαγωγικού χαρακτήρα είναι δυνατό και επιθυμητό να περιλαμβάνει ως βοηθητική χρήση σε περιορισμένο ποσοστό και στοιχεία λιανικού εμπορίου (όπως για παράδειγμα μικρό κατάστημα δώρων ή λουλουδιών) ή εστίασης επισκεπτών (όπως ένα εστιατόριο ή ταβέρνα), νοουμένου ότι αυτά τα στοιχεία δεν καθορίζουν τον κύριο χαρακτήρα της ανάπτυξης, αλλά προορίζονται εμφανώς για τη λειτουργική της στήριξη. Το κέντρο πολλαπλού αθλητικού/ ψυχαγωγικού χαρακτήρα είναι δυνατό να συνδυάζεται με θεματικό πάρκο.

11.3.14 Το κέντρο πολλαπλού αθλητικού/ ψυχαγωγικού χαρακτήρα είναι δυνατό και επιθυμητό να περιλαμβάνει και στοιχεία επιμόρφωσης και μελέτης της φύσης (διαδρομές για πεζούς σε φυσικό περιβάλλον, φυτεύσεις ποικιλίας δένδρων και θαμνοειδών της τοπικής χλωρίδας ή και εισαγομένων ειδών), και άλλα στοιχεία για λειτουργικό εμπλουτισμό του κέντρου ώστε να παρέχει κατά το δυνατό ολοκληρωμένες δυνατότητες ξεκούρασης, άθλησης και επιμόρφωσης για διάφορες ομάδες ηλικιών.

11.3.15 Για τα κέντρα πολλαπλού αθλητικού/ ψυχαγωγικού χαρακτήρα θα ισχύουν επιπρόσθετα και κατ' αναλογία οι πρόνοιες των παραγράφων 11.3.7 μέχρι 11.3.11 πιο πάνω.

Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας

11.3.16 Οι συγκεκριμένοι τύποι εμπορικών επιχειρήσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας, που συνήθως έχουν σχέση με τον τουρισμό και είναι τοπικής εμβέλειας (γήπεδα γκολφ, aqua lands, luna parks, κέντρα ιππασίας, ενυδρεία κ.ο.κ.), δυνατό να περιλαμβάνουν ως βοηθητική χρήση και σε περιορισμένο ποσοστό σε σχέση με το σύνολο της ανάπτυξης, στοιχεία λιανικού εμπορίου ή εστίασης των επισκεπτών (όπως κατάστημα πληροφοριών και σουβενίρ, καντίνα, snack bar), νοουμένου ότι αυτά τα στοιχεία δεν καθορίζουν τον κύριο χαρακτήρα της ανάπτυξης και προορίζονται εμφανώς για τη λειτουργική της στήριξη.

11.3.17 Άλλες εξειδικευμένες διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας είναι δυνατό να επιτραπούν στην Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων σύμφωνα με τις πρόνοιες

και προϋποθέσεις του Κεφαλαίου «Πολιτική Εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης και Εξειδικευμένες Αναπτύξεις». Τέτοιες διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας είναι επίσης δυνατό να επιτραπούν σε Τουριστικές Ζώνες, νοουμένου ότι το τεμάχιο της ανάπτυξης έχει ελάχιστη έκταση της τάξης των 5000 τ.μ. και η ανάπτυξη δεν δημιουργεί οχληρία ή υποβάθμιση των ανέσεων των Τουριστικών Ζωνών. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, τέτοιες διευκολύνσεις κλειστού τύπου σε Τουριστικές Ζώνες (όπως ενυδρεία, bowling centers και παρόμοια), θα μπορούσαν να επιτραπούν και σε τεμάχιο με ελάχιστη έκταση της τάξης των 3.500 τ.μ., νοουμένου ότι διασφαλίζονται στο ισόγειο χώροι στάθμευσης σε αναλογία ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 20 τ.μ. ή μέρος τούτων της συνολικής επιφάνειας όλων των χώρων και υποστατικών (πρόσθετα θα απαιτείται επαρκής χώρος στάθμευσης ποδηλάτων και μοτοποδηλάτων). Αιτήσεις για αναπτύξεις αυτού του τύπου που θεωρείται πιθανόν να δημιουργούν οχληρία, θα μελετούνται με ιδιαίτερη προσοχή ώστε να μην επηρεάζονται οι ανέσεις της πρωτεύουσας χρήσης.

Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει μεγαλύτερα από τα πιο πάνω αναφερόμενα μεγέθη γηπέδου ή και να ζητήσει την παραχώρηση απομονωτικών/προστατευτικών λωρίδων από το υπό ανάπτυξη τεμάχιο, σε περίπτωση που αυτό κρίνεται αναγκαίο λόγω κλίμακας της επιχείρησης ή λόγω των επιπτώσεων της στη γύρω περιοχή.

Η Πολεοδομική Αρχή είναι επίσης δυνατό να επιτρέψει, κατ' εξαίρεση, τέτοιες επιχειρήσεις και εκτός των πιο πάνω καθοριζομένων περιοχών, όταν κατά την κρίση της η φύση της ανάπτυξης (π.χ. ενυδρεία) και το μέγεθός της δεν αναμένεται να δημιουργούν σημαντικές επιπτώσεις στη γύρω περιοχή. Στις περιπτώσεις αυτές προτίμηση θα δίδεται σε εμπορικές περιοχές ή άξονες ενώ η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να επιβάλει οποιουδήποτε επιπρόσθετους όρους, που κατά την κρίση της θεωρούνται απαραίτητοι, συμπεριλαμβανομένου και του ελάχιστου εμβαδού του τεμαχίου.

11.3.18 Για άλλες εξειδικευμένες 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 (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). 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.

11.3.19 Σε όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις, η ανάπτυξη θα εναρμονίζεται με το περιβάλλον, την κλίμακα και το χαρακτήρα της περιοχής, δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις παρακείμενων περιοχών και δεν θα δημιουργεί σοβαρά κυκλοφοριακά προβλήματα. Θα διαθέτει άνετη και ασφαλή προσπέλαση, ενώ η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να απαιτήσει χώρους στάθμευσης στο υπό ανάπτυξη γήπεδο πέραν των καθορισμένων προτύπων (Παράρτημα Β). Όλα τα πιο πάνω στοιχεία θα αξιολογούνται ενδελεχώς με βάση ειδικές μελέτες περιβαλλοντικών και

κυκλοφοριακών επιπτώσεων που θα πρέπει να υποβάλλονται γι' αυτό το σκοπό, νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή το κρίνει αναγκαίο λόγω της κλίμακας και της έντασης της ανάπτυξης.

11.4 Αίθουσες Δεξιώσεων

11.4.1 Στην περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας δυνατό να επιτρέπονται αίθουσες δεξιώσεων είτε ως μέρος τουριστικής ανάπτυξης (σύμφωνα με τις πρόνοιες των περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμων και Κανονισμών) είτε σε συνδυασμό με κτίρια θρησκευτικής λατρείας, νοουμένου ότι προορίζονται να εξυπηρετήσουν τελετές που σχετίζονται με τους χώρους αυτούς.

11.4.2 Κύρια γνωρίσματα των αιθουσών δεξιώσεων που συνδυάζονται με κτίρια θρησκευτικής λατρείας, είναι οι μεγάλοι ενιαίοι χώροι υποδοχής για σκοπούς δεξιώσεων και οι συγκριτικά πολύ περιορισμένες βοηθητικές διευκολύνσεις. 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 της πιο πάνω κατηγορίας, λόγω του μεγέθους τους και του μεγάλου αριθμού επισκεπτών/ χρηστών που προσελκύουν, δημιουργούν προβλήματα διαφόρων μορφών στις περιοχές που εγκαθίστανται. Για το λόγο αυτό, στη Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας υιοθετείται ειδική χωροθετική πολιτική, με βάση την οποία αίθουσα δεξιώσεων, συνδεδεμένη με κτίριο θρησκευτικής λατρείας, πρέπει να βρίσκεται μέσα σε Περιοχή Ανάπτυξης, το τεμάχιο της να έχει ελεύθερο εμβαδόν από οποιαδήποτε οικοδομή της τάξης των 1.000 τετρ. μέτρων, και ο ωφέλιμος χώρος δεξιώσεων να έχει εμβαδόν της τάξης των 300 τετρ. μέτρων.

Για σκοπούς συντελεστή δόμησης θα εφαρμόζεται η πρόνοια της παραγράφου 3.1.6, ενώ ο αριθμός ορόφων και το ύψος της οικοδομής δεν θα υπερβαίνουν τους δύο (2) και τα 8,30 μέτρα αντίστοιχα.

11.4.3 Σε κάθε περίπτωση αίθουσας δεξιώσεων που συνδυάζεται με κτίριο θρησκευτικής λατρείας, πρέπει να ικανοποιούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η προσπέλαση προς την ανάπτυξη θα γίνεται κατά τρόπο ώστε να μην επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και οι συνθήκες τροχαίας και ασφάλειας, και αυτή πρέπει να είναι ικανοποιητικά συσχετισμένη με το πρωτεύον ή βασικό δευτερεύον 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.

- (γ) Η ανάπτυξη θα είναι υψηλής 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 11.1.2 πιο πάνω, και ειδικότερα εκείνο του αθροιστικού αποτελέσματος από τη σταδιακή συσσώρευση τέτοιων αναπτύξεων, έχοντας ως βάση τη μικροκλίμακα της περιοχής της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας.

11.5 Χωροθετική Πολιτική για Κοινοτικές Αθλητικές Διευκολύνσεις

- 11.5.1** Το υφιστάμενο Αθλητικό Κέντρο στη βορειοανατολική περιοχή της Αγίας Νάπας, προγραμματίζεται να διαμορφωθεί σ' ένα ολοκληρωμένο συγκρότημα που θα προσφέρει όλες τις σύγχρονες αθλητικές εγκαταστάσεις (κλειστό γυμναστήριο, γήπεδα για όλα τα αθλήματα κ.ο.κ.). Με την αναβάθμιση αυτή αναμένεται ότι το μελλοντικό Αθλητικό Κέντρο της Αγίας Νάπας θα μπορεί να εξυπηρετεί καλύτερα τόσο τις ανάγκες του οργανωμένου τουρισμού όσο και τις ανάγκες των τοπικών ομάδων και των μαθητών.
- 11.5.2** Ο βαθμός εξυπηρέτησης της Αγίας Νάπας από το Αθλητικό Κέντρο στο μέλλον, θα εξαρτηθεί σε μεγάλο βαθμό από τη βελτίωση της προσπελασιμότητας του χώρου που εξασφαλίζεται μέσα από τις πρόνοιες κυκλοφοριακής πολιτικής της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας.

11.6 Χωροθετική Πολιτική για Ιδιωτικές Αθλητικές Διευκολύνσεις

- 11.6.1** Οι διευκολύνσεις άθλησης και εκγύμνασης που παρέχονται από τον ιδιωτικό τομέα και που αφορούν συνήθως κλειστούς χώρους (γυμναστήρια, κέντρα υγείας, ομορφιάς και αδυνατίσματος, αθλητικά κέντρα κ.ο.κ., εξαιρουμένων των μίνι γηπέδων ποδοσφαίρου), μπορούν να χωροθετούνται, ανάλογα με την κλίμακά τους, σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι και στη Ζώνη Κατοικίας, Γραφείων και Υπηρεσιών (ΚΓΥ) που βρίσκεται εκτός του κέντρου της Αγίας Νάπας.
- 11.6.2** Αιτήσεις για μικρής κλίμακας γυμναστήρια με μέγιστο εμβαδόν μέχρι της τάξης των 100 τ.μ. είναι δυνατό να μελετούνται ευνοϊκά στη Ζώνη Κατοικίας, Γραφείων και Υπηρεσιών (ΚΓΥ) του κέντρου της Αγίας Νάπας, 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.
 - (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 τοποιοτέχνηση, καθώς και επαρκής χώρος στάθμευσης.

11.6.3 Μεγάλης κλίμακας διευκολύνσεις άθλησης, όπως π.χ. κολυμβητήρια, γήπεδα αντισφαίρισης επί οργανωμένης βάσης, κ.ο.κ., καθώς και οργανωμένες αναπτύξεις που περιλαμβάνουν πολλαπλές αθλητικές διευκολύνσεις, είναι δυνατό να επιτραπούν κατά προτεραιότητα στην καθορισμένη Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και πρόνοιες του Κεφαλαίου 16 «Πολιτική Εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης και Εξειδικευμένες Αναπτύξεις». Η πρόνοια αυτή της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας αναμένεται να βοηθήσει στη δημιουργία τέτοιων αναπτύξεων και στη δυτική περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας, που θα αποτελούν το αντίβαρο του Αθλητικού Κέντρου που βρίσκεται βορειοανατολικά.

11.6.4 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 ενεργό συμβολή της προτεινόμενης ανάπτυξης στη βελτίωση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος της συγκεκριμένης περιοχής.
- (στ) Τη δυνατότητα διασφάλισης της αναγκαίας υποδομής.

11.6.5 Μίνι γήπεδα ποδοσφαίρου χωροθετούνται κατά προτεραιότητα στην καθορισμένη Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σε ιδιοκτησία εμβαδού της τάξης των 2.000 τετρ. μέτρων τουλάχιστον, χωρίς να αποτελούν μέρος Οργανωμένου Αθλητικού Κέντρου Μεγάλης Κλίμακας, νοουμένου ότι η πρόσβαση στην ανάπτυξη δεν δημιουργεί προβλήματα κυκλοφοριακής ασφάλειας και ο αριθμός χώρων στάθμευσης που απαιτείται με βάση τα πρότυπα του Παραρτήματος Β αυξάνεται κατά 30%. Νοείται ότι πληρούνται οι πρόνοιες των συντελεστών ανάπτυξης της πολεοδομικής ζώνης στην οποία εμπίπτει η ιδιοκτησία. Νοείται επίσης ότι η οποιαδήποτε ανάπτυξη πρέπει να απέχει τουλάχιστον 10,00 μέτρα από τα όρια της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας.

Ωστόσο, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να εξετάσει το ενδεχόμενο χορήγησης προσωρινής πολεοδομικής άδειας για την κατασκευή ενός μίνι γηπέδου μόνο, και σε περιοχές άλλες από αυτές που περιγράφονται στο αναφερόμενο κεφάλαιο, σε περιπτώσεις που η αίτηση αφορά γήπεδο χωρίς ψηλή περίφραξη, χωρίς εξωτερικό φωτισμό, σε ιδιοκτησία εμβαδού της τάξης των 3.000 τετρ. μέτρων τουλάχιστον, με

κλειστές υποστηρικτικές εγκαταστάσεις μέγιστου εμβαδού της τάξης των 100 τετρ. μέτρων. Νοείται ότι η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία θα απέχει τουλάχιστον 100 μέτρα από οποιαδήποτε υφιστάμενη οικιστική ή άλλη ανάπτυξη. Σε περίπτωση που αυτό δεν είναι δυνατό, η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία θα πρέπει να απέχει επαρκή απόσταση από οποιαδήποτε υφιστάμενη οικιστική ή άλλη ανάπτυξη, ώστε να μην δημιουργούνται δυσμενείς επιπτώσεις στη φιλοξενούσα περιοχή. Νοείται ότι πληρούνται οι πιο πάνω προϋποθέσεις.

12. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ, ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΚΑΙ ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΕΣ

12.1 Χωροθετική Πολιτική

- 12.1.1** Βασική επιδίωξη της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας είναι η χωροθέτηση των περισσότερων πολιτιστικών χρήσεων κατά μήκος ενός άξονα πολιτιστικού/ περιβαλλοντικού χαρακτήρα, ο οποίος θα διασχίζει την περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας, θα συνδέει τους διάφορους σημαντικούς πολιτιστικούς πυρήνες, και θα αποτελεί ταυτόχρονα, μέρος του βασικού σκελετού οργάνωσης ολόκληρης της περιοχής, σύμφωνα με τις πρόνοιες του «Ιδιογράμματος Ανάπτυξης». Στον άξονα αυτό, στον οποίο θα συγκεντρώνονται πρωτεύουσες πολιτιστικές χρήσεις, θα συνδέονται και άλλες διαδρομές/ περίπατοι που θα καταλήγουν σε ιστορικούς τόπους/ τοπότητα (αρχαιολογικούς χώρους, ξωκλήσια, σημεία αναφοράς και θέας κ.ά.) εκτός Περιοχών Ανάπτυξης. Το επίμηκες αυτό σύστημα πολιτιστικών χώρων/ χρήσεων/ διευκολύνσεων θα προσφέρει ένα συνεχές περπάτημα/ πέρασμα, το οποίο αναμένεται να συμβάλει ουσιαστικά στην αποκατάσταση της ιστορικής συνέχειας της περιοχής της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας και στην προβολή και ενίσχυση της ακτινοβολίας και ελκυστικότητας της.
- 12.1.2** Πρωτεύουσας σημασίας πολιτιστικές χρήσεις και ιδιαίτερα εκείνες με σφαίρα επιρροής το σύνολο του ημιαστικού συμπλέγματος, θα πρέπει να χωροθετούνται στον άξονα πολιτιστικού/ περιβαλλοντικού/ τουριστικού χαρακτήρα, ο οποίος θα διέρχεται από το Μοναστήρι και θα συνδέει τις ανατολικές με τις δυτικές περιοχές του οικισμού. Πρωτεύουσας σημασίας πολιτιστικές χρήσεις θα πρέπει να χωροθετούνται βασικά στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι της Λεωφόρου Κρύου Νερού και της οδού Αγίας Μαύρης, καθώς και στο Αστικό Πολυλειτουργικό Πάρκο, το οποίο μαζί με το Μοναστήρι και το Πάρκο Υδραγωγείου, θα αποτελούν τους τρεις βασικούς πολιτιστικούς πυρήνες της περιοχής.
- 12.1.3** Πιο συγκεκριμένα, η παρούσα πολιτική προνοεί τη λειτουργία των ακόλουθων βασικών πολιτιστικών πυρήνων, οι οποίοι θα συνδέονται με τη Λεωφόρο Κρύου Νερού και την Οδό Αγίας Μαύρης όπου θα χωροθετούνται οι υπόλοιπες πολιτιστικές χρήσεις πρωτεύουσας σημασίας της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας:
- (α) Το Μοναστήρι με την πλατεία, που σήμερα αποτελούν κύριο πολιτιστικό πυρήνα με ιστορικό χαρακτήρα. Οι χώροι της Μονής θα μπορούν να φιλοξενούν διάφορες εκθέσεις με υλικό ιστορικού και θρησκευτικού περιεχομένου, καθώς και άλλες θρησκευτικές εκδηλώσεις. Η πλατεία θα μπορεί να χρησιμοποιείται για υπαίθριες πολιτιστικές εκδηλώσεις (συναυλίες, περιοδικές εκθέσεις, υπαίθριο θέατρο κ.ά.).
 - (β) Το Αστικό Πολυλειτουργικό Πάρκο στο οποίο θα μπορούν να ενταχθούν σύγχρονες πολιτιστικές λειτουργίες (π.χ. κλειστό θέατρο, Μουσείο Σύγχρονης Τέχνης και Μουσείο Παραδοσιακής και Σύγχρονης Αρχιτεκτονικής) σε συνδυασμό με άλλες χρήσεις (ιστορικού, ψυχαγωγικού και περιβαλλοντικού χαρακτήρα) και το οποίο θα λειτουργήσει ως σύγχρονος πολυλειτουργικός

πόλος τοπικής και υπερτοπικής σημασίας (σχετικές πρόνοιες 10.1.2 (β), 17.2.4 και 17.2.5).

- (γ) Το Πάρκο Υδραγωγείου που, πέραν του Υδραγωγείου, περιλαμβάνει και το εκκλησάκι του Αγίου Επιφανείου, θα μπορεί να δεχθεί επιπλέον υπαίθριο αμφιθέατρο κάτω από τα υψώματα. Ο χώρος αυτός μαζί με τις μάντρες και τους βράχους μπορεί να αποτελέσει ένα σύνθετο πυρήνα υπαίθριων πολιτιστικών εκδηλώσεων.

- 12.1.4** Δευτερεύουσας σημασίας πολιτιστική υποδομή που προωθείται από τον ευρύτερο δημόσιο και τον ιδιωτικό τομέα, θα πρέπει να χωροθετείται κυρίως στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι και δευτερευόντως στη Ζώνη Κατοικίας, Γραφείων και Υπηρεσιών (ΚΓΥ) του κέντρου του οικισμού. Τέτοιες πολιτιστικές χρήσεις μπορεί να αποτελούν μικρής κλίμακας μουσειακούς χώρους, οι οποίοι θα σηματοδοτούν την περιοχή (π.χ. ανάδειξη του έργου του Σεφέρη με την επωνυμία «Σπίτι του Σεφέρη»). Κατά την εξέταση σχετικών αιτήσεων, η Πολεοδομική Αρχή θα αποδίδει ιδιαίτερη έμφαση στη διασφάλιση των αναγκαίων χώρων στάθμευσης.
- 12.1.5** 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. Τέτοιο παράδειγμα αποτελούν οι δευτερεύοντες πολιτιστικοί πυρήνες, οι οποίοι μπορεί να βρίσκονται στην προέκταση του άξονα πολιτιστικού/ περιβαλλοντικού/ τουριστικού χαρακτήρα και να συνιστούν είτε ιστορικούς τόπους έχοντας ως κυρίαρχο τον ιστορικό χαρακτήρα (σε συνδυασμό με διευκολύνσεις ψυχαγωγίας υψηλής ποιότητας) είτε σύγχρονους μικρούς πολιτιστικούς πόλους, φιλοξενώντας δευτερεύουσας σημασίας πολιτιστικές χρήσεις (σε κλειστούς ή ανοικτούς χώρους).
- 12.1.6** 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 ένταξης τους στο χώρο και θα αποδίδει ιδιαίτερη έμφαση στην εναρμόνιση με το περιβάλλον, την κλίμακα και το χαρακτήρα της περιοχής και στο 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.
- 12.1.7** Σε περίπτωση υποβολής πολεοδομικής αίτησης για οποιαδήποτε ανάπτυξη σε τεμάχιο που είναι καθορισμένο Αρχαίο Μνημείο, ή στην ευρύτερη περιοχή Αρχαίου Μνημείου (είτε αυτή είναι καθορισμένη ως Ελεγχόμενη Περιοχή σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Αρχαιοτήτων Νόμου είτε όχι), η Πολεοδομική Αρχή θα διασφαλίζει ότι η ανάπτυξη εντάσσεται πλήρως στο περιβάλλον και στον αρχαιολογικό χαρακτήρα της περιοχής, με τις λιγότερες δυνατές επεμβάσεις στην ευρύτερη περιοχή του Αρχαίου Μνημείου. Βασική προϋπόθεση για έγκριση της προτεινόμενης ανάπτυξης είναι η διασφάλιση της προστασίας του ευρύτερου χώρου του Αρχαίου Μνημείου και η ορθή προβολή και ανάδειξη του Μνημείου και

της περιβάλλουσας περιοχής. Νοείται ότι κατά τη μελέτη των αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλεύεται με το Τμήμα Αρχαιοτήτων και θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη τις σχετικές απόψεις του.

13. ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗΣ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΕΥΡΥΤΕΡΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ

13.1 Περιοχές Εφαρμογής και Επιδιώξεις της Πολιτικής

13.1.1 Η Περιοχή Αισθητικής Αναβάθμισης (Π.ΑΙ.ΑΝ.) που περιλαμβάνει το Μοναστήρι και το Υδραγωγείο, ταυτίζεται με την Κεντρική Εμπορική Περιοχή (ΚΕΠ) και αποτελεί τον πλέον υποβαθμισμένο από αισθητική άποψη χώρο του κέντρου του οικισμού (όπως αυτό σημειώνεται στο Σχέδιο 4 «Χρήση Γης Περιοχής Κέντρου Αγίας Νάπας»). Ανάλογα προβλήματα αλλά με λιγότερη ένταση αντιμετωπίζει το υπόλοιπο κέντρο της Αγίας Νάπας, το οποίο μαζί με την Π.ΑΙ.ΑΝ. χρήζει μιας ολοκληρωμένης προσέγγισης. Η πολιτική του παρόντος Κεφαλαίου αφορά όλο το κέντρο της Αγίας Νάπας και αποτελεί βασικά ένα διαβαθμισμένο πλαίσιο ειδικών όρων και ποιοτικών παραμέτρων για την αισθητική αποκατάσταση των υφιστάμενων κτιρίων και την σωστή ένταξη νέων κτιρίων, αφενός στην Π.ΑΙ.ΑΝ. και αφετέρου στο υπόλοιπο κέντρο, αποβλέποντας αναλυτικότερα στα ακόλουθα:

- (α) Επίτευξη κατά το δυνατόν ενιαίου αρχιτεκτονικού ύφους και αισθητικής συνοχής με την υιοθέτηση ειδικών μέτρων:
 - (i) αισθητικής αναβάθμισης των όψεων των υφιστάμενων κτιρίων, και
 - (ii) αποκατάστασης, επισκευής και διαρρύθμισης των υφιστάμενων διατηρητέων ή παραδοσιακών κτιρίων.
- (β) Βελτίωση της χωροδομής και αναγνωσιμότητας του χώρου που θα συντείνει στη βιωσιμότητα και προβολή του, και διατήρηση κατά το δυνατό του αυθεντικού πολεοδομικού ιστού.
- (γ) Διαμόρφωση κατευθυντήριου πλαισίου ειδικών όρων και ποιοτικών παραμέτρων για την ενιαία αντιμετώπιση της αποκατάστασης υφιστάμενων κτιρίων και της ανέγερσης νέων.

13.2 Μέτρα και Πρόνοιες Πολιτικής

Η πολιτική αυτή περιλαμβάνει τα δύο ακόλουθα βασικά μέτρα, τα οποία θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη κατά την χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας (η Πολεοδομική Αρχή θα συμβουλευέται την αρμόδια Ειδική Επιτροπή - σχετική αναφορά στην παράγραφο 10.6.1):

- (α) Μέτρο 1. Ειδικοί όροι αισθητικής αποκατάστασης και αναβάθμισης των όψεων των υφιστάμενων κτιρίων και ποιοτικές παράμετροι για την ανέγερση νέων κτιρίων στην Π.ΑΙ.ΑΝ.: Προκειμένου να επιτευχθεί αισθητική και ποιοτική βελτίωση των υφιστάμενων και νέων οικοδομών, θα πρέπει να τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (i) Εφαρμόζονται οι ειδικοί όροι και οι ποιοτικές παράμετροι που αναφέρονται στο Προσάρτημα 3 (Πίνακες 1 έως 3) για την Π.ΑΙ.ΑΝ., σε συνδυασμό με τις προδιαγραφές κατασκευής που αναφέρονται στο Προσάρτημα 4 (Πίνακες 1 έως 4) που αφορά την πολιτική ρύθμισης και ελέγχου ανεξέλεγκτων επεκτάσεων και άλλων πρόσθετων κατασκευών κέντρου (Κεφάλαιο 21).
 - (ii) Διατηρείται όπου είναι δυνατό η οικοδομική γραμμή, ώστε να επιτυγχάνεται ενιαίο μέτωπο του δρόμου.
- (β) Μέτρο 2. Γενικοί όροι αισθητικής αποκατάστασης και αναβάθμισης των όψεων υφιστάμενων κτιρίων και ποιοτικές παράμετροι για την ανέγερση νέων κτιρίων σε περιοχές του κέντρου που βρίσκονται εκτός Π.ΑΙ.ΑΝ.: Προκειμένου να επιτευχθεί αισθητική και ποιοτική βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος, θα πρέπει να τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:
- (i) Εφαρμόζονται οι γενικοί όροι και οι ποιοτικές παράμετροι που αναφέρονται στο Προσάρτημα 3 (Πίνακας 4) για τις περιοχές του κέντρου εκτός Π.ΑΙ.ΑΝ., σε συνδυασμό με τις προδιαγραφές κατασκευής που αναφέρονται στο Προσάρτημα 4 (Πίνακες 1 έως 4) που αφορά την πολιτική ρύθμισης και ελέγχου ανεξέλεγκτων επεκτάσεων και άλλων πρόσθετων κατασκευών κέντρου (Κεφάλαιο 21).
 - (ii) Διατηρείται όπου είναι δυνατό η οικοδομική γραμμή κατά μήκος των Αξόνων Δραστηριότητας του κέντρου της Αγίας Νάπας (τμήματα των Οδών Τεύκρου Ανθία και Αγίας Μαύρης και τμήματα των Λεωφόρων Αρχιεπισκόπου Μακαρίου και Κρύου Νερού), ώστε να επιτυγχάνεται ενιαίο μέτωπο δρόμου.

13.3 Διαδικασία Εφαρμογής

Η διαδικασία εφαρμογής των παρεμβάσεων που προβλέπονται από την παρούσα πολιτική η οποία εφαρμόζεται σε συνδυασμό με την πολιτική του Κεφαλαίου 21 (ρύθμιση και έλεγχος ανεξέλεγκτων επεκτάσεων και άλλων πρόσθετων κατασκευών στο κέντρο της Αγίας Νάπας), διαχωρίζεται στα ακόλουθα δύο επίπεδα:

- (α) Μεμονωμένη/ επιμέρους εφαρμογή των προνοιών των παραγράφων 13.1(α) και 13.1(β) πιο πάνω, με τη δημοσίευση της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας και πριν την ετοιμασία και εφαρμογή πιλοτικού σχεδίου ή άλλων συμπληρωματικών μελετών (θα μπορεί να εφαρμόζεται σταδιακά και για κάθε ανάπτυξη ξεχωριστά).
- (β) Συνολική/ ομαδοποιημένη εφαρμογή των προνοιών των παραγράφων 13.1(α) και 13.1(β) πιο πάνω, μέσα από πιλοτικές εφαρμογές ή άλλες συμπληρωματικές μελέτες, που θα ετοιμαστούν μετά τη δημοσίευση της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας (θα μπορεί να εφαρμόζεται σταδιακά για ολοκληρωμένα οικοδομικά σύνολα), ως ακολούθως:

- (i) Ιεράρχηση των περιοχών εφαρμογής κατά προτεραιότητα, ώστε αυτές να αφορούν ολοκληρωμένα οικοδομικά σύνολα (π.χ. μέτωπα δρόμων, πλατειών και οικοδομικών τετράγωνων), και επιλογή των περιοχών πιλοτικής εφαρμογής.
- (ii) Ενημέρωση των εμπλεκόμενων ιδιοκτητών και ενοίκων από την Τοπική Αρχή όσον αφορά την πιλοτική εφαρμογή, ούτως ώστε οι λύσεις που θα προκύψουν να είναι κοινά αποδεκτές. Η ενημέρωση αυτή θα περιλαμβάνει και την οικονομική πτυχή του θέματος.
- (iii) Εκπόνηση πιλοτικού σχεδίου από την Τοπική Αρχή με τη διαδικασία της ανάθεσης, το οποίο θα επιλαμβάνεται συνολικά των προνοιών της παρούσας πολιτικής σε επιλεγείσα/ες περιοχή/ες και θα περιλαμβάνει, εκτός των άλλων, και τα ακόλουθα:
 - Κτιριολογική αποτύπωση του συνόλου των όψεων των υφιστάμενων οικοδομών στα όρια δημόσιων ανοικτών χώρων (π.χ. μέτωπο δρόμων και πλατειών).
 - Προτάσεις ενιαίας αποκατάστασης των όψεων των υφιστάμενων κτιρίων στα όρια δημόσιων ανοικτών χώρων (π.χ. μέτωπο δρόμων και πλατειών).
 - Υλοποίηση του πιλοτικού σχεδίου σε συνεργασία με τους ιδιοκτήτες και ενοίκους.
- (iv) Εξαγωγή πορισμάτων από την πιλοτική εφαρμογή και προσαρμογή τους σε νέες συμπληρωματικές μελέτες που θα αφορούν τις υπόλοιπες περιοχές του κέντρου με βάση την ιεράρχηση που θα προταθεί.
- (v) Υλοποίηση των μελετών για τις υπόλοιπες περιοχές σε συνεργασία με τους ιδιοκτήτες και ενοίκους.

Νοείται ότι σε περίπτωση μεμονωμένης/ επιμέρους εφαρμογής των προνοιών (παράγραφος 13.2(α)), η ρύθμιση και ο έλεγχος τυχόν υφιστάμενων και νέων πρόσθετων κατασκευών (προσαρτημάτων, μηχανολογικών και άλλων εγκαταστάσεων και πινακίδων διαφημίσεων) θα εφαρμόζονται σε συνδυασμό με τις πρόνοιες της παραγράφου 21.3.1 (α) (ii), (iii) και (iv). Όσον αφορά τη ρύθμιση και τον έλεγχο των επεκτάσεων/ προσθηκών θα εφαρμόζεται μέσα από την διαδικασία συνολικής/ ομαδοποιημένης εφαρμογής (παράγραφος 13.2(β)) σε συνδυασμό με τις πρόνοιες της παραγράφου 21.3.1(α) (i).

13.4 Εφαρμογή

Οι πρόνοιες της παρούσας πολιτικής θα μπορούν να εφαρμόζονται μεμονωμένα και για κάθε ανάπτυξη ξεχωριστά (παράγραφος 13.2 (α) πιο πάνω). Νοείται ότι μετά την ετοιμασία των πιλοτικών σχεδίων και των συμπληρωματικών μελετών που θα εμπλουτίσουν τα μέτρα αισθητικής αναβάθμισης των κτιρίων, θα εφαρμόζονται

πλέον οι αναθεωρημένες/ εμπλουτισμένες πρόνοιες για ολοκληρωμένα οικοδομικά σύνολα (παράγραφος 13.2(β)). Τα πιλοτικά σχέδια και οι συμπληρωματικές μελέτες αναμένεται ότι θα αποτελέσουν συστατικά στοιχεία του μελλοντικού Σχεδίου Περιοχής για το κέντρο της Αγίας Νάπας, όπως αυτό περιγράφεται στο Κεφάλαιο 17.

14. ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ

14.1 Βασικές Πρόνοιες

14.1.1 Στη Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας δεν είναι πρακτικά δυνατό να διατυπωθεί με λεπτομέρεια η χωροθετική πολιτική για κάθε τύπο ανάπτυξης για τον οποίο είναι δυνατό να υποβληθεί στην Πολεοδομική Αρχή αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας.

14.1.2 Σε περιπτώσεις αιτήσεων τύπων ανάπτυξης πέραν των όσων περιγράφονται σε προηγούμενα Κεφάλαια της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας, θεωρείται αναγκαίο και επιθυμητό από πολεοδομική άποψη να διατηρηθεί σχετική ευελιξία, έτσι ώστε η Πολεοδομική Αρχή να μπορεί να κρίνει κάθε αίτηση κατ' αξία, μέσα στο ακόλουθο πλαίσιο γενικών αρχών πολιτικής:

- (α) Η προτεινόμενη ανάπτυξη θα χωροθετείται μέσα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης, έτσι ώστε να έχει άμεση σχέση με τον πληθυσμό που πρόκειται να εξυπηρετήσει, εκτός όπου απαιτείται η χωροθέτηση εκτός Περιοχών Ανάπτυξης λόγω του συγκεκριμένου τύπου ανάπτυξης (π.χ. αιολικά πάρκα και κοιμητήρια).
- (β) Η τοποθεσία όπου προτείνεται η ανάπτυξη θεωρείται κατάλληλη από χωροταξική άποψη για το συγκεκριμένο τύπο ανάπτυξης. Ιδιαίτερα, και ανάλογα με τον τύπο της ανάπτυξης, στην αξιολόγηση της χωροθέτησης από την Πολεοδομική Αρχή θα ακολουθείται η διαδοχική προσέγγιση (sequential approach), όπου θα επιδιώκεται κατά προτίμηση η χωροθέτηση τέτοιων αναπτύξεων κοντά στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και τους Άξονες Δραστηριότητας, ώστε να αποφεύγεται η μεγάλη διασπορά στο χώρο.
- (γ) Η ανάπτυξη εντάσσεται στο περιβάλλον, το χαρακτήρα, τη φυσιογνωμία και την κλίμακα της περιοχής και δεν επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις της ευρύτερης περιοχής και την άνετη και ασφαλή κυκλοφορία των οχημάτων και τη διακίνηση των πεζών.
- (δ) Όπου είναι δυνατό και εφαρμόσιμο, θα λαμβάνεται υπόψη η πολιτική που καθορίζεται στη Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας για αναπτύξεις τύπου ανάλογου με τον τύπο της προτεινόμενης ανάπτυξης.
- (ε) Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλλει όσους περιορισμούς ή/ και όρους θεωρεί αναγκαίους για τη σωστή ένταξη της προτεινόμενης ανάπτυξης στον αστικό ιστό ή στο ευρύτερο αστικό σύστημα.
- (στ) Ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, ο αριθμός ορόφων και το ύψος της προτεινόμενης ανάπτυξης θα καθορίζονται από την Πολεοδομική Αρχή, αφού ληφθούν υπόψη η φύση της ανάπτυξης, η προτεινόμενη τοποθεσία, ο χαρακτήρας και η φυσιογνωμία της περιοχής και άλλα πολεοδομικά κριτήρια. Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το καθοριζόμενο για την Πολεοδομική Ζώνη όπου προτείνεται η ανάπτυξη, ή το

καθοριζόμενο από τυχόν άλλη πολιτική της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας, οποιοδήποτε από τα δύο είναι χαμηλότερο, και ο ανώτατος συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το 70% του καθοριζόμενου για την επικρατούσα χρήση. Διευκρινίζεται ότι στην περίπτωση τέτοιας ανάπτυξης σε Τουριστική Ζώνη, θα ισχύει ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης για κατοικία.

- (ζ) Την επιβολή ανάλογα με την περίπτωση αντισταθμιστικών μέτρων, 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 ή πλατείας), κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης, και άλλων έργων βασικής αστικής υποδομής.

14.2 Μεταλλευτική και Λατομική Ανάπτυξη

Στην περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας 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. Δεν θα επιτρέπονται επίσης βιομηχανίες παραγωγής έτοιμου σκυροδέματος.

14.3 Τηλεοπτικοί ή/ και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί

- 14.3.1** Τηλεοπτικοί ή/ και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί είναι δυνατό να χωροθετούνται στην καθορισμένη περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις του Κεφαλαίου «Πολιτική εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης και Εξειδικευμένες Αναπτύξεις».

- 14.3.2** Τηλεοπτικοί ή/ και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί μικρής κλίμακας (της τάξης των 150 τ.μ. περίπου), είναι επίσης δυνατό να χωροθετούνται σε Περιοχές Ανάπτυξης, νοουμένου ότι δεν δημιουργούνται προβλήματα στις ανέσεις των περιοίκων.

14.4 Αναπτύξεις που αφορούν εγκαταστάσεις για αξιοποίηση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας

Η χωροθέτηση ανάπτυξης που αφορά εγκαταστάσεις για αξιοποίηση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας όπως ανεμογεννήτριες, φωτοβολταϊκά πάρκα, κ.λπ., επιτρέπεται μόνο εκτός Ορίου Ανάπτυξης της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας με βάση τις πρόνοιες και προϋποθέσεις σχετικής Εντολής του Υπουργού Εσωτερικών.

Ωστόσο, όσον αφορά ειδικότερα τη χωροθέτηση αιολικών πάρκων, αυτή δεν θα επιτρέπεται στην περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας.

14.5 Ανέγερση και Τοποθέτηση Μνημείων

- 14.5.1** Στις περιπτώσεις ανέγερσης και τοποθέτησης μνημείων, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη τις εισηγήσεις της Επιτροπής Μνημείων, σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Ελέγχου της Ανέγερσης και Τοποθέτησης Μνημείων σε Ανοικτούς Χώρους Νόμου.
- 14.5.2** Ανεξάρτητα από τα πιο πάνω, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τα ακόλουθα κριτήρια:
- (α) το βαθμό προβολής του μνημείου,
 - (β) τις σχετικές λειτουργικές ανάγκες, και
 - (γ) την ένταξη στο χώρο και το φυσικό περιβάλλον.

15. ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ**15.1 Βασικές Πρόνοιες**

- 15.1.1** Η παροχή νέων δημόσιων διευκολύνσεων στο μέλλον θα πρέπει να περιορίζεται στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας (Οικιστικές, Τουριστικές, Εμπορικές ή άλλες Ζώνες). Κατά την περίοδο ισχύος της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας δεν πρέπει να παρέχονται διευκολύνσεις αυτού του τύπου σε περιοχές εκτός των καθορισμένων, εκτός αν οι αρμόδιες υπηρεσίες δημόσιας ωφέλειας έχουν αναλάβει σχετικές δεσμεύσεις.
- 15.1.2** Για την ταχύτερη και πιο αποδοτική εφαρμογή των στόχων της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας, θεωρείται αναγκαίο όπως ο σχεδιασμός και προγραμματισμός των δικτύων των υπηρεσιών δημόσιας ωφέλειας γίνεται πάνω σε ενιαία και ολοκληρωμένη βάση (δίκτυα ύδρευσης, παροχής ηλεκτρισμού, τηλεπικοινωνίες, αποχετευτικά συστήματα κ.ο.κ.).
- 15.1.3** Το Όριο Υδατοπρομήθειας πρέπει να αναπροσαρμοστεί μετά τη δημοσίευση της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας, ώστε να περιλαμβάνει, όπου είναι δυνατό, όλες τις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης. Διαχωρισμοί οικοπέδων με ιδιωτική υδατοπρομήθεια δε θα επιτρέπονται.
- 15.1.4** Περιοχές που βρίσκονται κοντά σε γεωτρήσεις που χρησιμοποιούνται για σκοπούς ύδρευσης θα πρέπει να προστατεύονται από την υφιστάμενη ή/ και μελλοντική ανάπτυξη, έτσι ώστε να αποφευχθεί το ενδεχόμενο ρύπανσής τους.
- 15.1.5** Η Πολεοδομική Αρχή θα 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 στο κέντρο της Αγίας Νάπας, σε περιπτώσεις δυσμενούς επηρεασμού ευαίσθητων χρήσεων (π.χ. για σχολεία και πολυκλινικές) 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 παροχών ηλεκτροδότησης κ.ο.κ.).

15.2 Αναπτύξεις Παροχών Ηλεκτροδότησης και Παροχών Ηλεκτρονικών Επικοινωνιών

15.2.1 Ανάπτυξη που αφορά εγκατάσταση υποσταθμού Παροχών Ηλεκτροδότησης και Παροχών Ηλεκτρονικών Επικοινωνιών 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 η χωροθέτηση δεν είναι αντικειμενικά δυνατή στη Βιοτεχνική Ζώνη, σε παρακείμενο Άξονα Δραστηριότητας ή άλλη περιοχή εμπορικής ανάπτυξης.

15.2.2 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 6,00 μέτρα από τα όρια του τεμαχίου, εξαιρουμένου του οδικού συνόρου.
- (γ) Θα δημιουργείται πυκνή περιμετρική δενδροφύτευση για διασφάλιση των ανέσεων των παρακείμενων περιοχών.
- (δ) Η οικοδομή θα είναι υψηλής αρχιτεκτονικής στάθμης.

15.2.3 Σε όλες τις περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή, σε συνεννόηση με τον παροχέα ο οποίος 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 και 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, Ακτή και Περιοχή Προστασίας της Φύσης, ή περιοχή Αρχαίων Μνημείων.

15.2.4 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 παράγραφο 5.4 του Μέρους Γ της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας.

15.2.5 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.

- 15.2.6** Σε περίπτωση χορήγησης Πολεοδομικής Αδείας για ανάπτυξη Παροχών Ηλεκτροδότησης και Παροχών Ηλεκτρονικών Επικοινωνιών, 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.
- 15.2.7** Αίτηση για προσθήκες/ μετατροπές σε νόμιμα υφιστάμενο υποσταθμό παροχέα ηλεκτροδότησης, ανεξάρτητα από ενδεχόμενες τροποποιήσεις στο πολεοδομικό καθεστώς της φιλοξενούσας περιοχής, θα εξετάζεται χωρίς να είναι αναγκαία η διαβούλευση με άλλες αρχές ή υπηρεσίες, όταν πληρούνται τα ακόλουθα:
- (α) Η νόμιμα εγκριθείσα χρήση δεν διαφοροποιείται ουσιωδώς.
 - (β) Ο εξοπλισμός του υποσταθμού έχει τα ίδια ή πιο σύγχρονα ή ποιοτικά αναβαθμισμένα χαρακτηριστικά σε σύγκριση με τον νόμιμα υφιστάμενο υποσταθμό και δεν ενισχύονται τα φορτία του.
 - (γ) Η ολική κυβική χωρητικότητα όλων των προσθηκομετατροπών δεν υπερβαίνει το 20% της εγκεκριμένης κυβικής χωρητικότητας του υποσταθμού.

15.3 Σταθμοί Ραδιοεπικοινωνίας

15.3.1 Γενικά

- 15.3.1.1** Οι σύγχρονες, αξιόπιστες και υψηλής ποιότητας υπηρεσίες ηλεκτρονικών υπηρεσιών συμβάλλουν δραστικά στην οικονομική, τεχνολογική και κοινωνική ανάπτυξη της Κύπρου. Στόχος του παρόντος Κεφαλαίου είναι ο καθορισμός των βασικών αρχών και κριτηρίων χωροθέτησης εγκαταστάσεων που αφορούν σταθμούς ραδιοεπικοινωνίας, ώστε να διασφαλισθεί η ορθή και επιτυχής ένταξη τους στο δομημένο και φυσικό περιβάλλον. Η άσκηση πολεοδομικού ελέγχου δεν θα επεκτείνεται σε θέματα και παραμέτρους που εμπίπτουν στις αρμοδιότητες άλλων σχετικών με το θέμα Αρχών (π.χ. αρμοδιότητες Υπουργείου Υγείας, Τμήματος Ηλεκτρονικών Επικοινωνιών, και αρμοδίων, με βάση τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο, Αρχών).
- 15.3.1.2** Οι σταθμοί ραδιοεπικοινωνίας αφορούν εξοπλισμό (πχ. κεραιές, σταθμούς βάσης, κ.λπ.), που εγκαθίσταται σε σταθερά σημεία και έχουν δυνατότητα εκπομπής ραδιοκυμάτων, όπως για παράδειγμα οι σταθμοί βάσης κινητής τηλεφωνίας, οι επίγειοι δορυφορικοί σταθμοί, οι ραδιοτηλεοπτικοί σταθμοί και οι μικροκυματικές ζεύξεις (συγκεντρωτικά ραδιοκύματα).
- 15.3.1.3** Οι πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου δεν απαλλάσσουν τους φορείς εγκατάστασης σταθμών ραδιοεπικοινωνίας από υποχρεώσεις που απορρέουν από άλλες νομοθεσίες (π.χ. περί Ρυθμίσεως Ηλεκτρονικών Επικοινωνιών και Ταχυδρομικών

Υπηρεσιών Νόμος, περί Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμος).

15.3.2 Γενικά κριτήρια χωροθέτησης

15.3.2.1 Ανάλογα με τα χωροταξικά, πολεοδομικά και περιβαλλοντικά δεδομένα, η χωροθέτηση των σταθμών ραδιοεπικοινωνίας θα γίνεται κατά προτίμηση και κατά προτεραιότητα ως ακολούθως, νοουμένου ότι αυτό είναι τεχνικά εφικτό:

- (α) σε εγκεκριμένα κοινά σημεία εκπομπής που καθορίζονται από το Τμήμα Ηλεκτρονικών Επικοινωνιών, σε ότι αφορά ραδιοφωνικούς και τηλεοπτικούς σταθμούς,
- (β) σε άγονη γη εκτός περιοχής ανάπτυξης ή περιοχής προστασίας που καθορίζεται με βάση τις πρόνοιες του περί Προστασίας και Διαχείρισης της Φύσης και της Άγριας Ζωής Νόμου,
- (γ) σε υφιστάμενες εγκαταστάσεις άλλων παροχέων σχετικών υπηρεσιών (ως συνεγκατάσταση), και
- (δ) εντός περιοχής ανάπτυξης, στις ψηλότερες οικοδομές της περιοχής, οι οποίες έχουν ύψος ίσο ή μεγαλύτερο από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος οικοδομών της αντίστοιχης Πολεοδομικής Ζώνης, λαμβανομένων υπόψη των επιφυλάξεων των παραγράφων 15.3.2.2 και 15.3.2.3.

15.3.2.2 Η Πολεοδομική Αρχή δεν θα επιτρέπει την εγκατάσταση σταθμού σε οικοδομή, η οποία έχει ύψος μικρότερο του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους, όταν στην ίδια περιοχή και ειδικότερα σε απόσταση μικρότερη των 200 μέτρων από τον χώρο εγκατάστασης του σταθμού, υπάρχουν ή επιτρέπεται να ανεγερθούν ψηλότερα κτίρια, με βάση τις ισχύουσες νομοθετικές πολεοδομικές ρυθμίσεις (λαμβανομένης υπόψη και της τοπογραφίας της περιοχής). Όταν η Πολεοδομική Αρχή κρίνει δικαιολογημένη, με βάση τα πολεοδομικά δεδομένα της περιοχής, τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας (π.χ. όταν σε μια περιοχή επιτρέπεται η ανέγερση οικοδομής μέχρι και οκτώ ορόφων, ενώ στην παρούσα φάση υπάρχουν μόνο οικοδομές μέχρι έξι ορόφων), η Αρχή είναι δυνατό να χορηγήσει προσωρινή πολεοδομική άδεια, η οποία θα συνοδεύεται από συμφωνία, με βάση το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, η οποία θα προνοεί ότι η ανανέωσή της, θα εξαρτάται από την ύπαρξη ψηλότερων κτιρίων στην περιοχή, με ύψος ίσο ή μεγαλύτερο από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος σε αυτή.

15.3.2.3 Ανεξάρτητα από τα ανωτέρω, όταν η κατεύθυνση εκπομπής ραδιοκυμάτων τεκμηριωμένα το επιτρέπει, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό, υπό προϋποθέσεις, να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για εγκατάσταση σταθμού σε χαμηλές οικοδομές, έστω και αν σε ακτίνα μικρότερη των 200 μέτρων από το σημείο εγκατάστασης του σταθμού, υπάρχουν ψηλότερες οικοδομές ή επιτρέπεται να ανεγερθούν ψηλότερες οικοδομές.

15.3.2.4 Οι σταθμοί κινητής τηλεφωνίας τύπου «micro», των οποίων η ακτινοβολούμενη ισχύς δεν υπερβαίνει τα 48 dBm eirp, θα εξαιρούνται από τις πρόνοιες των παραγράφων 15.3.2.2 και 15.3.2.3.

15.3.2.5 Η πολεοδομική άδεια για την εγκατάσταση σταθμού ραδιοεπικοινωνίας αφορά το σταθμό ραδιοεπικοινωνίας και τις εγκαταστάσεις που αποτελούν άμεσα μέρος του σταθμού, και όχι άλλα τμήματα της οικοδομής ή την οικοδομή ως σύνολο, και θα χορηγείται μόνο σε περίπτωση νόμιμα υφιστάμενης οικοδομής, για την οποία έχουν εξασφαλιστεί όλες οι αναγκαίες άδειες. Σχετική αίτηση θα εξετάζεται έστω και σε περίπτωση που η οικοδομή στην οποία προτείνεται η εγκατάσταση σταθμού δεν διαθέτει πιστοποιητικό τελικής έγκρισης ή σε αυτή έχουν γίνει τροποποιήσεις για τις οποίες δεν έχει χορηγηθεί πολεοδομική άδεια, νοουμένου ότι ο σταθμός θα εγκαθίσταται σε τμήμα της οικοδομής, στο οποίο δεν έχουν γίνει οποιεσδήποτε διαφοροποιήσεις σε σχέση με τη χορηγηθείσα άδεια (π.χ. στο στατικό μέρος τους, κ.λπ.).

15.3.3 Ένταξη στο περιβάλλον

Για σκοπούς ορθής και με ευαισθησία ένταξης στο περιβάλλον και μετριασμού της ενδεχόμενης αντιληπτικής όχλησης από την εγκατάσταση σταθμού ραδιοεπικοινωνίας, σε περίπτωση που αυτός γειτνιάζει με βρεφοκομικό σταθμό, νηπιαγωγείο και οποιοδήποτε εκπαιδευτικό ίδρυμα, κτίριο δημόσιας ωφέλειας (π.χ. νοσοκομείο, νοσηλευτήριο, γηροκομείο, κ.ο.κ.), ο παροχέας θα καταβάλλει κάθε εφικτή προσπάθεια, ώστε:

- (α) ο σταθμός να μην είναι εμφανώς ορατός από τους πλέον συχνά χρησιμοποιούμενους χώρους των ανωτέρω χρήσεων,
- (β) να γίνεται χρωματική προσαρμογή του σταθμού σύμφωνα με τα επικρατούντα χρώματα της οικοδομής ή του φυσικού περιβάλλοντος όπου θα εγκατασταθεί ο σταθμός,
- (γ) να γίνεται οργανική ενσωμάτωση του εξοπλισμού του σταθμού με τμήματα της οικοδομής ή της βάσης πάνω στην οποία θα στηριχθεί, και
- (δ) να γίνεται απόκρυψη του εξοπλισμού του σταθμού σε τμήματα της κατασκευής ή του περιβάλλοντος στο οποίο θα εγκατασταθεί.

15.3.4 Ένταξη σε άλλες ευαίσθητες περιοχές

Σταθμός ραδιοεπικοινωνίας είναι δυνατό να επιτραπεί σε μια από τις περιοχές που περιγράφονται στην παρούσα παράγραφο, νοουμένου ότι η ανάπτυξη εντάσσεται με ευαισθησία στη φυσιογνωμία και το χαρακτήρα της περιοχής, και προσαρμόζεται στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της, κατά τρόπο ώστε να μειώνεται η προβολή του σταθμού στο τοπίο και να περιορίζεται στο ελάχιστο η αισθητική του παρέμβαση:

- (α) εντός αρχαιολογικού χώρου, περιοχής Αρχαίου Μνημείου Α ή Β Πίνακα και Ελεγχόμενη Περιοχή, με βάση τον περί Αρχαιοτήτων Νόμο,

- (β) σε διατηρητέα κτίρια ή σύνολα ή περιοχές, σε ιστορικούς ή παραδοσιακούς πυρήνες οικισμών ή σε οικισμούς που παρουσιάζουν ειδικό κοινωνικό, αρχιτεκτονικό, ιστορικό ή άλλο ενδιαφέρον ή χαρακτήρα, και
- (γ) σε καθορισμένη Περιοχή Εξαιρετικής Φυσικής Καλλονής, Ακτή ή Περιοχή Προστασίας της Φύσης, Προστατευόμενο Τοπίο, Περιοχή Προστασίας Natura 2000, Ζώνη Ειδικής Προστασίας Άγριων Πτηνών και Βιοτόπων και σε δασική γη.

15.3.5 Απαιτούμενα σχέδια και έγγραφα

Για την υποβολή αίτησης για χορήγηση πολεοδομικής άδειας για σταθμό ραδιοεπικοινωνίας, πρέπει να υποβάλλεται ειδικό έντυπο αίτησης και τα ακόλουθα στοιχεία:

- (α) Σχέδια σταθμού (χωροταξικό, κατόψεις, όψεις, τομές).
- (β) Μελέτη εκτίμησης επιπτώσεων στο περιβάλλον ή προκαταρκτική έκθεση επιπτώσεων στο περιβάλλον (με σχετική γνωμάτευση της Περιβαλλοντικής Αρχής), ή έγκριση της Περιβαλλοντικής Αρχής, ανάλογα με την περίπτωση, σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμου.
- (γ) Συγκατάθεση από αρμόδιο πρόσωπο. Ως αρμόδιο πρόσωπο θεωρείται ο εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης ή ιδιοκτήτες της ακίνητης ιδιοκτησίας ή πληρεξούσιος αντιπρόσωπος του. Σε περίπτωση κοινόκτητης οικοδομής, σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, αρμόδια πρόσωπα θεωρούνται όλοι οι εγγεγραμμένοι ιδιοκτήτες των μονάδων της κοινόκτητης οικοδομής ή οι νόμιμοι πληρεξούσιοι αντιπρόσωποι αυτών.
- (δ) Σε περίπτωση που ο σταθμός ραδιοεπικοινωνίας πρόκειται να εγκατασταθεί σε δασική ή κρατική γη, υποβάλλεται επιπρόσθετα βεβαίωση από το Τμήμα Δασών ή το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ότι το υπό αναφορά τεμάχιο δεν έχει άλλες δεσμεύσεις, και σε περίπτωση εγκατάστασης σε τουρκοκυπριακή (Τ/Κ) γη, ο ενδιαφερόμενος πρέπει να εξασφαλίσει την έγκριση του Κηδεμόνα Τ/Κ Περιουσιών.

Νοείται ότι πολεοδομική άδεια σε δασική ή κρατική γη χορηγείται με την επιφύλαξη της έγκρισης της εκμίσθωσης της γης από το Υπουργικό Συμβούλιο.

15.3.6 Προσθήκες - Μετατροπές Τουριστικής Μονάδας

Σε πολεοδομική άδεια που θα χορηγείται από την Πολεοδομική Αρχή θα τίθενται, μεταξύ άλλων, και οι ακόλουθοι τυπικοί όροι :

- (α) Ο αιτητής θα εξασφαλίσει άδεια ραδιοεπικοινωνιών από το Τμήμα Ηλεκτρονικών Επικοινωνιών, όταν πρόκειται για σταθμό ραδιοεπικοινωνίας

με δυνατότητα εκπομπής. Σε περίπτωση που δεν εξασφαλιστεί άδεια ραδιοεπικοινωνιών, τότε η πολεοδομική άδεια θα θεωρείται ως τερματισθείσα.

- (β) Η άδεια θα συνοδεύεται από συμφωνία, με βάση το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής και του αιτητή, με βάση την οποία η πολεοδομική άδεια θα θεωρείται ως τερματισθείσα και ο αιτητής θα έχει υποχρέωση να μετακινήσει οποιαδήποτε σχετική κατασκευή μέσα σε καθοριζόμενη χρονική περίοδο, σε περίπτωση που η άδεια ραδιοεπικοινωνιών τερματισθεί, ή ανασταλεί, σε περίπτωση που η άδεια ραδιοεπικοινωνιών ανασταλεί, με αποτέλεσμα ο σταθμός να πρέπει να τεθεί εκτός λειτουργίας και να παραμείνει ανενεργός για όσο διάστημα θα ισχύει η ανάκληση της άδειας ραδιοεπικοινωνιών.
- (γ) Η άδεια θα αφορά αποκλειστικά το σταθμό ραδιοεπικοινωνίας και τον άμεσα σχετιζόμενο χώρο της αντίστοιχης οικοδομής, κατασκευής ή τμήμα γης, και όχι άλλα τμήματα των σχετικών οικοδομών, κατασκευών ή τεμαχίων γης.
- (δ) Πριν την έναρξη οποιωνδήποτε εργασιών αναφορικά με την εγκατάσταση του σταθμού, θα εξασφαλιστούν οποιεσδήποτε άλλες άδειες ή εγκρίσεις απαιτούνται σύμφωνα με οποιονδήποτε άλλο Νόμο.

16. ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΚΤΟΣ ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ

16.1 Χωροθετική Πολιτική

16.1.1 Εκτός του Ορίου Ανάπτυξης θα επιτρέπονται μόνο γεωργικές χρήσεις ή χρήσεις κατάλληλες για την ύπαιθρο (π.χ. γεωργία και δασοπονία, συμπεριλαμβανομένων των αποθηκών φύλαξης προϊόντων και εργαλείων), εκτός στις περιπτώσεις που αναφέρονται στο παρόν κεφάλαιο ή σε άλλα κεφάλαια όπου υπάρχει σχετική πρόνοια. Η παρούσα πρόνοια αποτελεί στόχο στρατηγικής σημασίας της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας.

16.1.1.1 Η ανέγερση των αναφερόμενων αποθηκών δεν επιτρέπεται στις περιπτώσεις ιδιοκτησίας που εμπίπτει σε Ζώνη Προστασίας και σε περιοχές με περιβαλλοντικές ιδιομορφίες (υψώματα, αργάκια, αξιόλογο φυσικό περιβάλλον, κ.λπ.). Η ανέγερση των αναφερόμενων αποθηκών σε Ζώνες Προστασίας επιτρέπεται μόνο στις περιπτώσεις αποθηκών μικρής κλίμακας (μέγιστη επιτρεπόμενη κυβική χωρητικότητα της τάξης των 120 κ.μ.), και εφόσον η οικοδομή απέχει τουλάχιστον 300 μέτρα από το αντικείμενο προστασίας.

16.1.2 Για σκοπούς διασφάλισης του φυσικού περιβάλλοντος και της μελλοντικής ορθολογικής 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 (Κεφάλαιο 4). Κατ' εξαίρεση και σύμφωνα με τις πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας, εκτός Περιοχών Ανάπτυξης δυνατό να επιτρέπονται και κάποιες άλλες μεμονωμένες αναπτύξεις (πρατήρια πετρελαιοειδών - παράγραφος 5.8, και πολιτιστικές διευκολύνσεις - παράγραφος 12.1.5).

16.1.3 Σε καθορισμένη περιοχή εκτός Περιοχών Ανάπτυξης επιτρέπεται ειδικά η χωροθέτηση εξειδικευμένων αναπτύξεων και λειτουργιών μεγάλης κλίμακας (στην Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 16.4).

16.2 Γεωργία

16.2.1 Η γεωργία είναι ένας τομέας της τοπικής οικονομίας που βρίσκεται σε κάμψη, λόγω της αλματώδους ανάπτυξης του τουρισμού και της εξυπηρέτησης της Αγίας Νάπας σε γεωργικά προϊόντα από άλλες περιοχές. Ο γεωργικός τομέας είναι ωστόσο βασικός, λόγω της καλής γεωργική γης που εξακολουθεί να διαθέτει η περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας (μικρό της τμήμα αρδεύεται από κυβερνητικό αρδευτικό έργο), της απασχόλησης σ' αυτόν έστω και μιας μικρής μερίδας του ντόπιου πληθυσμού και της συνεισφοράς του στη διαχείριση του τοπίου και γενικά του περιβάλλοντος.

16.2.2 Πολιτική της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας σ' ό,τι αφορά τη γεωργία είναι:

- (α) η διαφύλαξη της καλής γεωργικής γης, ιδιαίτερα της αρδευόμενης, και η προστασία των φυσικών πόρων της περιοχής, και
- (β) η αποθάρρυνση οποιασδήποτε εμπορικής, βιομηχανικής, τουριστικής ή άλλης μορφής ανάπτυξης εκτός εκείνων που καθορίζονται συγκεκριμένα από άλλες πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας.

16.3 Κτηνοτροφία

Η κτηνοτροφία στην Αγία Νάπα δεν αναπτύχθηκε πάνω σε οργανωμένη βάση, αλλά ούτε και φαίνεται η προώθηση του τομέα αυτού να συνάδει με τη μικροκλίμακα και τον έντονο τουριστικό χαρακτήρα της περιοχής. Για τους πιο πάνω λόγους, στη Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας δεν ενθαρρύνεται η κτηνοτροφία ούτε και καθορίζεται οποιαδήποτε Κτηνοτροφική Ζώνη ή Περιοχή που θα επέτρεπε την οργάνωση και ανάπτυξη της πάνω σε συστηματική βάση.

16.4 Εξειδικευμένες Αναπτύξεις εκτός Περιοχών Ανάπτυξης

16.4.1 Πέραν της γεωργίας, της δασοπονίας και κάποιων μεμονωμένων αναπτύξεων που περιγράφονται στην παράγραφο 16.1.2, εκτός Περιοχών Ανάπτυξης (στην περιοχή που ορίζεται στην παράγραφο 16.4.4) μπορεί να επιτραπεί ένα ευρύ φάσμα εξειδικευμένων αναπτύξεων, που απαιτούν κατά κανόνα μεγάλη έκταση γης. Αρκετές από τις αναπτύξεις αυτές αναφέρονται στο Κεφάλαιο 11 με το οποίο είναι πιο άμεσα συνδεδεμένες.

16.4.2 Η πολιτική των εξειδικευμένων αναπτύξεων συναρτάται σε μεγάλο βαθμό και με την ευρύτερη κυβερνητική πολιτική που εκφράζεται στο Στρατηγικό Σχέδιο για τον Τουρισμό, όπου δίδεται έμφαση στα παρεμφερή τουριστικά έργα και τα ειδικά προϊόντα. Σκοπός της πολιτικής αυτής είναι η ανάδειξη της μοναδικότητας κάθε προορισμού στην Κύπρο, βάσει της επιδιωκόμενης επανατοποθέτησης του Νησιού στον τουριστικό χάρτη, και η απάμβλυνση του προβλήματος της εποχικότητας. Για προώθηση της πιο πάνω πολιτικής εισάγονται χωροθετικές πρόνοιες για νέους τύπους αναπτύξεων που ανταποκρίνονται στις σύγχρονες τάσεις, καθώς και πολιτικών για την καλύτερη ένταξη τους στο χώρο.

16.4.3 **Βασικοί Στόχοι:** Βασικοί στόχοι της εισαγωγής πολιτικής για εξειδικευμένες αναπτύξεις είναι η διασφάλιση κατάλληλης περιοχής για προώθηση των επιθυμητών αυτών αναπτύξεων, η ορθολογική αξιοποίηση και ανάπτυξη της περιοχής αυτής με κριτήρια και προϋποθέσεις, καθώς και η απόδοση βεβαιότητας στους επενδυτές όσον αφορά τη δυνατότητα χωροθέτησης αναπτύξεων τέτοιας μορφής.

Αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου θα επιτρέπονται λαμβανομένων υπόψη όλων των βασικών πολιτικών και στόχων της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας.

16.4.4 Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων: Η περιοχή που προνοείται για χωροθέτηση τέτοιων αναπτύξεων είναι εκείνη που καθορίζεται ως Περιοχή Εξειδικευμένων Αναπτύξεων τόσο στο Σχέδιο 2 «Χρήση Γης Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας» όσο και στο Σχέδιο 3 «Πολεοδομικές Ζώνες Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας» και η οποία πληροί τις πιο κάτω προϋποθέσεις (το δυτικό της όριο σημειώνεται με κόκκινη συνεχόμενη γραμμή στα πιο πάνω σχέδια και με διακεκομμένη μαύρη γραμμή στα λεπτομερή κτηματολογικά/ χωρομετρικά σχέδια των Πολεοδομικών Ζωνών):

- (α) Βρίσκεται στις δυτικές παρυφές της περιοχής της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας, σ' ένα στρατηγικής σημασίας χώρο παρά την προβλεπόμενη Μαρίνα, ο οποίος μπορεί κατά κάποιο τρόπο να αποτελεί το αντίβαρο του Αθλητικού Κέντρου που βρίσκεται βορειοανατολικά του οικισμού.
- (β) Εξυπηρετείται από το εθνικό και το περιφερειακό οδικό δίκτυο, δεδομένου ότι παρεμβάλλεται μεταξύ του αυτοκινητόδρομου και του δρόμου πρωταρχικής σημασίας Αγίας Νάπας - Ποταμού του Λιοπετρίου.
- (γ) Οι υπάρχουσες λίγες δεσμεύσεις στη συγκεκριμένη περιοχή αφορούν παρόμοιας φύσης αναπτύξεις, ενώ προσφέρεται παράλληλα η δυνατότητα ενοποίησης τεμαχίων για εξασφάλιση της απαιτούμενης έκτασης γης.

16.4.5 Κατηγορίες Εξειδικευμένων Αναπτύξεων: Εξειδικευμένες αναπτύξεις που δυνατό να επιτραπούν στην καθορισμένη ομώνυμη περιοχή, είναι σε γενικές γραμμές οι ακόλουθες (εντός παρένθεσης βλέπε προηγούμενη αναφορά/ πρόνοια στη Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας):

- (α) Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης, (κολλέγια, σχολή τουριστικών επαγγελμάτων κ.ο.κ. - σχετική πρόνοια 8.1.12).
- (β) Μεγάλης Κλίμακας Διευκολύνσεις Άθλησης (σχετική πρόνοια 11.6.3).
- (γ) Θεματικά Πάρκα (σχετικές πρόνοιες 11.3.5 μέχρι 11.3.11).
- (δ) Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/ Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα (σχετικές πρόνοιες 11.3.12 μέχρι 11.3.15).
- (ε) Άλλες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας ανοικτού τύπου (γήπεδα γκολφ, aqua lands, luna parks, κέντρα ιππασίας κ.ο.κ. - σχετικές πρόνοιες 11.3.16 μέχρι 11.3.19).
- (στ) Τοπικοί Τηλεοπτικοί και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί (σχετική πρόνοια 14.3.1).

16.4.6 Οι επιτρεπόμενες αναπτύξεις εκτός Περιοχών Ανάπτυξης καταγράφονται στο Προσάρτημα 1.

16.4.7 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 δημόσιου χώρου πρασίνου ποσοστού 20% του καθαρού εμβαδού της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας (δεν θα ισχύει η πρόνοια 3.4(i) του Μέρους Γ της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας).

(α) Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης

- (i) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου να είναι της τάξης των 50.000 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 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 όπως βιβλιοπωλείο, φαρμακείο, περίπτερο, μικρό κατάστημα ειδών καθημερινής εξυπηρέτησης, καφεσιατόριο κλπ. 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 ένταξη 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 ποσοστό μέχρι το 30% του συνολικού αριθμού των φοιτητών).

(β) Θεματικά Πάρκα

- (i) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου να είναι της τάξης των 40.000 τ.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 (2).

- (iii) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 30 μέτρα από τα σύνορα.
- (iv) Θα απαιτούνται τουλάχιστον 500 χώροι στάθμευσης και ένας (1) επιπλέον χώρος για κάθε 100 τ.μ. πέραν των 50.000 τ.μ. γηπέδου.
- (v) Το έργο θα μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις, όπως κατάσταση αθλητικών ειδών, περίπτερο, μικρό ιατρείο, κατάσταση ειδών υγιεινής διατροφής κ.ο.κ. Είναι επίσης δυνατή η ένταξη 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.

(γ) 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 15.000 τ.μ.
- (ii) Ο συντελεστής δόμησης να μην υπερβαίνει το 0,10:1, το ποσοστό κάλυψης το 0,10:1 και ο αριθμός ορόφων τους δύο (2).
- (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 ένας (1) επιπλέον χώρος για κάθε 100 τ.μ. πέραν των 15.000 τ.μ. γηπέδου.
- (v) Το έργο θα μπορεί να συμπεριλαμβάνει υποστηρικτικές χρήσεις όπως κατάσταση αθλητικών ειδών, περίπτερο, μικρό ιατρείο, κατάσταση ειδών υγιεινής διατροφής κ.ο.κ. Είναι επίσης δυνατή η ένταξη μιας 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.

(δ) Τοπικοί Τηλεοπτικοί ή/ και Ραδιοφωνικοί Σταθμοί.

- (i) Το ελάχιστο εμβαδόν τεμαχίου να είναι της τάξης των 10.000 τετρ. μέτρων.
- (ii) Ο συντελεστής δόμησης να μην υπερβαίνει το 0,20:1, το ποσοστό κάλυψης το 0,15:1 και ο αριθμός ορόφων τους δύο (2).
- (iii) Οι οικοδομές πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 20 μέτρα από τα σύνορα.
- (iv) Θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 20 τετρ. μέτρα 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, όπως καφεστιατόριο, περίπτερο, καθώς επίσης και μια κατοικία, αν απαιτείται, για τον φύλακα. Το εμβαδόν των πιο πάνω χρήσεων δεν θα υπερβαίνει το 5% του συνολικού εμβαδού του έργου, ή τα 250 τετρ. μέτρα, οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο.

16.4.8 Βασικές Προϋποθέσεις: Βασικές προϋποθέσεις 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.

16.4.9 Άλλες Πρόνοιες: Η χωροθέτηση ορισμένων εξειδικευμένων αναπτύξεων επιτρέπεται και σε άλλες καθορισμένες περιοχές με βάση τη σχετική πολιτική στο οικείο Κεφάλαιο.

16.4.10 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 (συμπεριλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), περιβαλλοντικά έργα, εμπλουτισμό των παρεχόμενων διευκολύνσεων προς όφελος της κοινότητας κλπ.

17. ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΕΡΓΑ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ

17.1 Σχέδια Περιοχής

- 17.1.1** Η εκπόνηση Σχεδίων Περιοχής δεν επιλύει από μόνη της οποιαδήποτε αστικά προβλήματα, αλλά αποτελεί την αφετηρία για τη δημιουργία ενός συστηματικά μελετημένου πλαισίου προώθησης συγκεκριμένων ενεργειών και πρωτοβουλιών από τους φορείς που συμμετέχουν άμεσα ή έμμεσα στη διαδικασία της ανάπτυξης.
- 17.1.2** Οι πρόνοιες Σχεδίων Περιοχής που θα εκπονηθούν στην περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας πρέπει να στηρίζονται και να υιοθετούν τη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης και τις πρόνοιες στρατηγικής σημασίας της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας. Ως πρόνοιες αυτού του επιπέδου θεωρούνται για παράδειγμα η δομή και οργάνωση του κύριου αστικού οδικού δικτύου, ο καθορισμός χώρων για τη στέγαση δημόσιων εκπαιδευτηρίων, τα στοιχεία που καθορίζουν τον σχετικό ρόλο κάθε επιμέρους περιοχής στο σύνολο της Αγίας Νάπας κ.ο.κ.
- 17.1.3** Η δομή, λειτουργία και συνοχή της περιοχής της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας στηρίζονται σε μεγάλο βαθμό στο κέντρο της Αγίας Νάπας, το οποίο αποτελεί και το βασικό πυρήνα δραστηριότητας και προσέλκυσης επισκεπτών, που ωστόσο αντιμετωπίζει σοβαρά προβλήματα. Για το κέντρο αυτό θα πρέπει να ετοιμαστεί στο μέλλον Σχέδιο Περιοχής.
- 17.1.4** Η Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας επιδιώκει ήδη την αναβάθμιση του πιο πάνω χώρου στρατηγικής σημασίας μέσα από το Σχέδιο 4 «Χρήση Γης Περιοχής Κέντρου Αγίας Νάπας», που αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του. Το πιο πάνω Σχέδιο που καλύπτει σε πιο λεπτομερή κλίμακα την υπό αναφορά περιοχή, διαλαμβάνει τις απαραίτητες κατευθυντήριες οδηγίες για την πολεοδομική της οργάνωση και για την άσκηση του πολεοδομικού ελέγχου.
- 17.1.5** Το Σχέδιο 4 «Χρήση Γης Περιοχής Κέντρου Αγίας Νάπας» καλύπτει θέματα κυκλοφορίας, χρήσεων και χωροδομής, διευκρινίζοντας ή συμπληρώνοντας ορισμένες πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας όπως είναι:
- (α) η σχέση και οι επιθυμητές συνδέσεις του κέντρου με τη γύρω του περιοχή με την οποία αποτελεί ενιαίο σύνολο,
 - (β) η ιεράρχηση και ο σχεδιασμός του συνόλου του οδικού δικτύου, συμπεριλαμβανομένων των πεζόδρομων, πλατειών και χώρων στάθμευσης,
 - (γ) η σαφής ένδειξη των ορίων κάθε υποπεριοχής όπου θα ισχύει διαβαθμισμένη πολιτική αισθητικού ελέγχου (Περιοχή Αισθητικής Αναβάθμισης, περιοχή βασικών εμπορικών δρόμων και υπόλοιπη περιοχή κέντρου),
 - (δ) ο λεπτομερής σχεδιασμός των υποπεριοχών χρήσης γης και η ακριβής ένδειξη των χώρων για διοικητικές, πολιτιστικές και άλλες κοινοτικές διευκολύνσεις, και

- (ε) η χωροδομική οργάνωση με έμφαση στη διασφάλιση των αναγκαίων ανοικτών χώρων, στην προβολή του κέντρου και στην οπτική του σχέση με τον περιβάλλοντα χώρο.

17.2 Σχέδια Διαμόρφωσης

- 17.2.1** Διάφοροι χώροι που βρίσκονται σε στρατηγικά σημεία της περιοχής της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας ή που τους αποδίδεται σημασία μέσα από τον πολεοδομικό σχεδιασμό, κρίνεται ότι θα πρέπει να μελετηθούν σε μεγαλύτερη λεπτομέρεια μέσα από σχέδια διαμόρφωσης (όταν δεν είναι της έκτασης ή περιεχομένου που να δικαιολογούν την ετοιμασία Σχεδίου Περιοχής). Στην Αγία Νάπα μπορούν να εντοπισθούν αρκετοί τέτοιοι χώροι ειδικού σχεδιασμού, οι σημαντικότεροι από τους οποίους περιγράφονται στη συνέχεια.
- 17.2.2** **Σχέδιο διαμόρφωσης κεντρικού παραλιακού μετώπου:** Το παραλιακό μέτωπο που βρίσκεται μπροστά από το κέντρο του οικισμού, και εκτείνεται σ' όλο το μήκος της παραλιακής Τουριστικής Ζώνης T2β, αποτελεί ένα κεντρικό χώρο της περιοχής της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας που χρήζει ειδικού σχεδιασμού. Η μεγάλη σημασία του έγκειται στο γεγονός ότι αυτός αποτελεί τον κεντρικότερο ανοικτό παραλιακό χώρο δίπλα από το Λιμανάκι και τη διέξοδο του κέντρου προς τη θάλασσα που θα μπορούσε να αξιοποιηθεί κατάλληλα για κοινωφελείς σκοπούς (μεγάλο του τμήμα αποτελεί χαλίτικη γη). Ήδη το Λιμανάκι και ο ευρύτερος χώρος που το περιβάλλει, αποτέλεσαν αντικείμενο διαμόρφωσης ως Πολεοδομικό Έργο, που σκοπό είχε την αισθητική και λειτουργική αναβάθμιση του χώρου, την επέκταση του ψαρολιμανου, τη δημιουργία πεζόδρομων και τη γενικότερη τοπιοτέχνηση.
- 17.2.3** Βασικό αντικείμενο της διαμόρφωσης του κεντρικού αυτού παραλιακού μετώπου πρέπει να είναι η διασφάλιση ενός μεγάλου εύρους παραλίας για δημόσιες χρήσεις και η οργανική (φυσική, λειτουργική και οπτική) σύνδεση του μετώπου αυτού, τόσο με τον πίσω παραλιακό δρόμο και κατ' επέκταση με το κέντρο της Αγίας Νάπας, όσο και με τις εκατέρωθεν αυτού παραλιακές περιοχές. Οι χρήσεις που μπορούν να επιτραπούν στο χώρο αυτό πρέπει να είναι βασικά υπαίθριες και να αποτελούν ένα σημείο αναφοράς και δραστηριότητας μετά το Λιμανάκι, για εξυπηρέτηση μεταξύ άλλων των χρηστών της παραλίας, των διερχομένων που θα χρησιμοποιούν τον παραλιακό πεζόδρομο, και του ευρύτερου κοινού που θα κατέρχεται από το κέντρο του οικισμού προς τη θάλασσα.
- 17.2.4** **Σχέδιο διαμόρφωσης Αστικού Πολυλειτουργικού Πάρκου:** Η περιοχή που παρεμβάλλεται, ως σφήνα, μεταξύ της Οικιστικής Ζώνης «Κατάσπηλα» και της Ζώνης Κατοικίας, Γραφείων και Υπηρεσιών (ΚΓΥ), συνίσταται βασικά από κρατική γη και προσφέρει μια μοναδική ευκαιρία για τη δημιουργία ενός πολυλειτουργικού πυρήνα πολιτιστικού, ιστορικού, κοινωνικού, ψυχαγωγικού και περιβαλλοντικού χαρακτήρα.
- 17.2.5** Ο πολυλειτουργικός πυρήνας, το περιεχόμενο, η σύνθεση και ο σχεδιασμός του οποίου πρέπει να προκύψουν μέσα από Αρχιτεκτονικό Διαγωνισμό, αποτελεί ένα κύριο συστατικό του Ιδεογράμματος Ανάπτυξης και μέρος του βασικού σκελετού

πολεοδομικής οργάνωσης της περιοχής της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας, σύμφωνα με τις πρόνοιες του «Ιδεογράμματος Ανάπτυξης». Αυτός, ως επιμήκης χώρος πίσω από την ακτή και παράλληλα προς αυτήν, θα πρέπει να συγκεντρώνει λειτουργίες που θα προεκτείνουν τον πολιτιστικό/ περιβαλλοντικό/ τουριστικό άξονα (Υδραγωγείο, Πολιτιστικό Κέντρο, Μοναστήρι, Αγία Μαύρη κλπ.), ενώ θα λειτουργήσει παράλληλα και ως ένας χώρος εκτόνωσης/ αποσυμφόρησης της παραλίας. Το βασικό τρίπτυχο περιβάλλον, πολιτισμός και αναψυχή, θα μπορούσε να προκύψει μέσα από μια σύνθεση και θεματική χρήσεων και λειτουργιών που θα διεύρυνε τις εμπειρίες των επισκεπτών/ χρηστών της περιοχής και θα συμπλήρωνε τις πρωτεύουσες πολιτιστικές διευκολύνσεις της Αγίας Νάπας. Στη σύνθεση των πιο πάνω χρήσεων και λειτουργιών (Πάρκο Φυσικής Χλωρίδας, Πάρκο Καθοδήγησης Πολιτιστικών Χώρων Αγίας Νάπας, Κέντρο Περιβαλλοντικής Ενημέρωσης και παιδική χαρά, ανοικτό και κλειστό Μουσείο Σύγχρονης Τέχνης, Μουσείο Παραδοσιακής και Σύγχρονης Αρχιτεκτονικής, κλειστό θέατρο, διευκολύνσεις ψυχαγωγίας υψηλής ποιότητας συμπεριλαμβανομένων εστιατορίου, καφετέριας, αναψυκτηρίων κ.ο.κ) θα πρέπει να υπερισχύει το πράσινο και οι ανοικτοί ελεύθεροι χώροι.

17.3 Μαρίνα Αγίας Νάπας

17.3.1 Η μαρίνα Αγίας Νάπας είναι μία από τις μαρίνες οι οποίες θα επιδιώκεται να αναπτυχθούν για την προώθηση του ναυτικού τουρισμού στην Κύπρο. Η έκταση γης η οποία θα αξιοποιηθεί για σκοπούς της μαρίνας υπολογίζεται σε 65.000 τ.μ. περίπου.

17.3.2 Η μαρίνα Αγίας Νάπας προγραμματίζεται να είναι χωρητικότητας 600 σκαφών, και η ανέγερσή της θα γίνει με τη μέθοδο του Β.Ο.Τ.

17.3.3 Η οικονομική βιωσιμότητα της μαρίνας βασίζεται σε μεγάλο βαθμό στην εκμετάλλευση της χερσαίας ζώνης από τον Στρατηγικό Επενδυτή και για τη διασφάλισή της προνοούνται τα ακόλουθα.

17.3.4 Συντελεστής Ανάπτυξης, Αριθμός Ορόφων και Χώροι Πρασίνου

17.3.4.1 Για την ανέγερση και αξιοποίηση της μαρίνας θα ισχύσουν συντελεστής δόμησης και ποσοστό κάλυψης 0.25:1 και 0.15:1 αντίστοιχα, τα οποία θα υπολογιστούν στο καθαρό εμβαδόν του χώρου της Μαρίνας, περιλαμβανομένου του χώρου που ενδεχομένως θα προκύψει από επίχωση, μετά την παραχώρηση του απαραίτητου δημόσιου οδικού δικτύου. Το δομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης δεν θα υπερβαίνει σε καμία περίπτωση τα 30.000 τ.μ.

17.3.4.2 Ο αριθμός ορόφων των κτιριακών εγκαταστάσεων δεν θα υπερβαίνει κατά κανόνα τους δύο. Κατ' εξαίρεση, σε περιπτώσεις επιλεγμένων κτιρίων και εγκαταστάσεων, είναι δυνατή η ανέγερση οικοδομών με μεγαλύτερο αριθμό ορόφων, με στόχο την απαιτούμενη ευελιξία στο σχεδιασμό του έργου, και τη δυνατότητα να επιτευχθεί έργο υψηλής αισθητικής στάθμης.

17.3.4.3 Σε κατάλληλη τοποθεσία θα δημιουργηθεί ιδιωτικός χώρος πρασίνου (πάρκο), ο οποίος θα έχει έκταση 15% περίπου του χερσαίου χώρου της μαρίνας. Ο χώρος πρασίνου θα τοπιοτεχνηθεί κατάλληλα προς ικανοποίηση της Πολεοδομικής Αρχής, θα συντηρείται από αυτόν και θα χρησιμοποιείται ελεύθερα από το κοινό για σκοπούς αναψυχής και ψυχαγωγίας.

17.3.5 Χρήσεις Γης

17.3.5.1 Οι χρήσεις οι οποίες κρίνονται απαραίτητες για τη λειτουργία της μαρίνας είναι οι ακόλουθες:

- Κτίριο εισόδου
- Κτίριο υποδοχής (μετανάστευσης, τελωνείο, υγειονομικός έλεγχος, έλεγχος συναλλάγματος)
- Κοινόχρηστοι χώροι υγιεινής
- Πλυντήρια, στεγνωτήρια, αποθήκευση ιστίων.
- Πρώτες βοήθειες
- Διοίκηση και Κρατικές Υπηρεσίες
- Εργαστήρια.
- Αποθηκευτικός χώρος για εξυπηρέτηση σκαφών
- Σταθμός καυσίμων
- Σταθμός βιολογικής επεξεργασίας λυμάτων
- Δεξαμενές απόρριψης μηχανέλαιων
- Δεξαμενές τοξικών/ χημικών ουσιών
- Χώρος στάθμευσης οχημάτων (υπέργειος/ υπόγειος/ επιφανειακός).
- Χερσαίος χώρος στάθμευσης σκαφών
- Χώρος επισκευών

17.3.5.2 Όλες οι οικοδομές για τη στέγαση των ανωτέρω χρήσεων δεν υπολογίζονται στο συντελεστή δόμησης, στο ποσοστό κάλυψης και στο μέγιστο επιτρεπόμενο δομήσιμο εμβαδόν, νοουμένου ότι το συνολικό εμβαδόν τους δεν υπερβαίνει τα 2.000 τ.μ. Οποιοδήποτε επιπρόσθετο εμβαδόν των 2.000 τ.μ. θα υπολογίζεται στον συντελεστή δόμησης, στο ποσοστό κάλυψης και στο δομήσιμο εμβαδόν.

17.3.5.3 Ταυτόχρονα, με τη δημιουργία μαρίνας θα επιτραπεί και η ανέγερση συμπληρωματικών χρήσεων εντός του γηπέδου της μαρίνας, με στόχο την εξυπηρέτηση των χρηστών και της ευρύτερης περιοχής, ως ακολούθως:

- Από το πιο πάνω συνολικό επιτρεπόμενο δομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης 500 τ.μ. θα διατεθούν για τη δημιουργία αναπτύξεων, όπως αθλητικού κέντρου ή κλειστού γυμναστηρίου, γηπέδου bowling ή για άλλη επιθυμητή ανάπτυξη πολιτιστικής υποδομής.

- Μέχρι 85% του υπόλοιπου δομήσιμου εμβαδού είναι δυνατό να διατεθεί για την ανέγερση οικιστικών επαύλεων ή τουριστικού χωριού/ τουριστικών επαύλεων ή ξενοδοχείου, με βάση τις πρόνοιες της περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νομοθεσίας, ή συνδυασμός τους.
- Μέχρι 15% του υπόλοιπου δομήσιμου εμβαδού είναι δυνατό να διατεθεί για την ανέγερση μικρών καταστημάτων (μέχρι 15), εστιατορίων, μικρών ταβερνών και άλλων κέντρων αναψυχής (δισκοθήκη, μουσικοχορευτικό κέντρο κλπ.), καθώς και γραφείων που σχετίζονται με τις δραστηριότητες και λειτουργίες της Μαρίνας.
- Μικρές διαφοροποιήσεις στις πιο πάνω αναλογίες είναι δυνατό να γίνουν αποδεκτές, εφόσον η συνολική ανάπτυξη είναι ισορροπημένη με την ανάμιξη διαφόρων επιθυμητών χρήσεων σε ικανοποιητικό βαθμό.

17.3.5.4 Νοείται ότι όλες οι πιο πάνω αναφερόμενες χρήσεις υπολογίζονται στο συντελεστή δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και το μέγιστο επιτρεπόμενο δομήσιμο εμβαδόν.

17.3.6 **Χώροι Στάθμευσης**

Θα προβλέπονται ικανοποιητικοί χώροι στάθμευσης, ως ακολούθως:

- (α) Ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε δύο (2) σκάφη.
- (β) Επιπρόσθετοι χώροι στάθμευσης για τις χρήσεις που περιγράφονται στην παράγραφο 17.3.5.3, οι οποίοι θα υπολογιστούν σύμφωνα με τις πρόνοιες του Παραρτήματος Β.
- (γ) Οι χώροι στάθμευσης να είναι κατά το δυνατό σε ομάδες, με άνετο ενδιάμεσο ελεύθερο, τοπιοτεχνημένο χώρο, ώστε να αποφεύγεται η δημιουργία μεγάλων σκληρών επιφανειών.

17.3.7 **Χωροθέτηση Εγκαταστάσεων και Ποιότητα Ανάπτυξης**

17.3.7.1 Η αξιοποίηση ολόκληρου του χώρου της μαρίνας και η αρχιτεκτονική σύλληψη του έργου θα είναι πολύ υψηλής στάθμης και ιδιαίτερα:

- (α) Η χωροθέτηση των διαφόρων εγκαταστάσεων και κτιρίων θα πρέπει να γίνει κατά τρόπο που να διασφαλίζονται ικανοποιητικές οπτικές φυγές/ ανοίγματα προς τη θάλασσα, σε μεγάλη έκταση, ώστε να αποφεύγεται η εντύπωση συνεχούς δόμησης κατά μήκος της παραλίας.
- (β) Ο χώρος της μαρίνας θα είναι τοπιοτεχνημένος με υλικά και στοιχεία υψηλών προδιαγραφών, θα δημιουργούνται κατά τόπους μικρά υπαίθρια καθιστικά με φύτευση που θα διατηρούν το φύλλωμα ολόχρονα, με βασική επιδίωξη να μην δίδεται η εντύπωση ενός μεγάλου δομημένου χώρου με σκληρές επιφάνειες και μεγάλα κτιριακά συγκροτήματα.

- (γ) Οι οικοδομές θα δημιουργούν κατά το δυνατόν επιμέρους συγκροτήματα με εσωτερικές πλατείες, κήπους, υπαίθρια καθιστικά κ.λπ. Για σκοπούς επίτευξης υψηλής αρχιτεκτονικής σύνθεσης και αξιοποίησης του υγρού στοιχείου, θα μπορούσε να γίνει αποδεκτή η χωροθέτηση κτιρίων και χρήσεων πλησίον της θάλασσας.
- (δ) Ο χώρος του καρνάγιου με τα εργαστήρια συντήρησης/ επιδιόρθωσης σκαφών και οι απαιτούμενοι χώροι για τη στάθμευσή τους, θα πρέπει να χωροθετηθούν σε κατάλληλο χώρο και κατά τρόπο που να μην επηρεάζουν την αισθητική και τη λειτουργικότητα του ευρύτερου χώρου της μαρίνας.
- (ε) Στη μαρίνα θα περιληφθεί παραλιακός πεζόδρομος (promenade), κατάλληλα τοπιοτεχνημένος και φωταγωγημένος, ο οποίος θα είναι δυνατόν να χρησιμοποιηθεί ελεύθερα από το κοινό. Ο παραλιακός πεζόδρομος θα είναι όπου είναι δυνατό κατά μήκος και σε μικρή απόσταση από την παραλία, ώστε να διασφαλίζεται η ανεμπόδιση σχέση πεζού και θάλασσας. Ο πεζόδρομος αυτός θα συνδέεται με την περιβάλλουσα περιοχή και με τους ελεύθερους τοπιοτεχνημένους χώρους της ανάπτυξης.
- (στ) Ο χώρος της μαρίνας θα είναι ελεύθερα προσβάσιμος για το κοινό, με εξαίρεση τους χώρους που πρέπει να ελέγχονται, για λόγους ασφαλείας.

17.3.8 Πριν από την εκτέλεση οποιωνδήποτε έργων, θα υποβληθούν στην Πολεοδομική Αρχή προκαταρκτικά σχέδια χωροθέτησης των κτιρίων και αξιοποίησης και διαμόρφωσης του χώρου, όπου θα φαίνονται ευκρινώς οι βασικές προτάσεις, με βάση τις οποίες θα εκπονηθούν τα τελικά σχέδια και οι κατασκευαστικές λεπτομέρειες. Τα σχέδια αυτά, καθώς και το πρόγραμμα ανάπτυξης, θα πρέπει να εγκριθούν πριν από την έναρξη ετοιμασίας των τελικών σχεδίων.

17.4 Άλλες Θεματικές Ενότητες

17.4.1 Πέραν των πιο πάνω Σχεδίων Περιοχής ή σχεδίων διαμόρφωσης, θεωρείται απαραίτητη η μελέτη και εισαγωγή μέτρων πολιτικής σε σχέση με τις ακόλουθες ευρείες θεματικές ενότητες:

- (α) **Πολιτική διαχείρισης της αστικής γης:** Το ενδιαφέρον και η έμφαση επικεντρώνονται στην εισαγωγή των κατάλληλων και αναγκαίων μέτρων για την αποθάρρυνση της μακρόχρονης κατακράτησης και την έγκαιρη ενεργοποίηση και άμεση απόδοση στην αγορά, όλων των περιοχών που εντάσσονται σε Περιοχές Ανάπτυξης. Η δυνατότητα πρόσβασης όλων των εισοδηματικών στρωμάτων σε οικιστική κυρίως γη εντός των Περιοχών Ανάπτυξης της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας, συναρτάται άμεσα με την πολιτική διαχείρισης της αστικής γης. Κρίσιμης σημασίας είναι η διεξαγωγή ειδικής μελέτης για αξιοποίηση της αδρανούς γης.
- (β) **Διασφάλιση πόρων για την ενεργό πολεοδομική παρέμβαση σε Περιοχές Ανάπτυξης:** Η προώθηση Κανονισμών για την πλήρη εφαρμογή

των προνοιών για επιβολή Τέλους Βελτιώσεως αποτελεί προτεραιότητα, δεδομένου ότι θα δημιουργήσει δυνατότητες έγκαιρης υλοποίησης συγκεκριμένων προνοιών της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας.

- (γ) **Αστικός Αναδασμός:** Η προώθηση των αναγκαίων νομοθετικών ρυθμίσεων για εφαρμογή του αστικού αναδασμού ως εργαλείου πολεοδομικού σχεδιασμού για απεγκλωβισμό περικόλειστων περιοχών, για προώθηση οικιστικών, βιομηχανικών και άλλων αναπτύξεων και για δημιουργία των αναγκαίων έργων υποδομής για λειτουργία διαφόρων περιοχών, και γενικά για την οργανωμένη και ενιαία ανάπτυξη των Περιοχών Ανάπτυξης.
- (δ) **Μηχανισμοί για τη χρηματοδότηση της απόκτησης χώρων για δημόσια σχολεία:** Για την έγκαιρη απόκτηση των καθορισμένων στη Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας χώρων ανέγερσης δημόσιων σχολείων διαφόρων βαθμίδων είναι αναγκαίο να καθορισθούν νέοι μηχανισμοί και μέτρα πολιτικής που θα συναρτούν την απόδοση μιας σημαντικής δημόσιας υποδομής, με το κόστος που προκύπτει για τον δημόσιο τομέα.

17.4.2 Τα μέτρα ενεργού πολεοδομίας που περιλαμβάνονται στη Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας (ιδιαίτερα οι πολιτικές των Κεφαλαίων 20, 21 και 22), αποτελούν ήδη μια προσπάθεια εξειδικευμένης προσέγγισης για επίλυση συγκεκριμένων προβλημάτων της Αγίας Νάπας.

18. ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΠΟΥ ΕΚΤΕΛΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ

- 18.1** Στην περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας είναι δυνατό να πραγματοποιηθούν πολυάριθμες αναπτύξεις διαφόρων τύπων από Κυβερνητικά Τμήματα και Υπηρεσίες. Γενικά, για αναπτύξεις των τύπων που καθορίζονται στο Γενικό Διάταγμα Ανάπτυξης δεν θα απαιτείται η υποβολή στοιχείων στην Πολεοδομική Αρχή για απόψεις.
- 18.2** Επίσης, δεν θα απαιτείται η υποβολή στοιχείων στην Πολεοδομική Αρχή για απόψεις όσον αφορά αναπτύξεις που εκτελούνται από το Τμήμα Δασών και θεωρούνται απαραίτητες για τη διαχείριση και προστασία κρατικών δασών, όπως τα πυροφυλάκια, οι δασικοί σταθμοί και οι δασικοί δρόμοι, οι αποθήκες υλικών κ.ο.κ. Πρόσθετα, θα εξαιρούνται οι εργασίες που εκτελούνται από το Τμήμα Αρχαιοτήτων σε Αρχαία Μνημεία και Αρχαιολογικούς Χώρους.
- 18.3** Για αναπτύξεις εκτός των αναφερόμενων πιο πάνω, το Τμήμα/ Υπηρεσία που εκτελεί την ανάπτυξη θα πρέπει να υποβάλλει τα σχετικά στοιχεία στο Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως για απόψεις. Σε περίπτωση διαφωνίας μεταξύ του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και του Τμήματος/ Υπηρεσίας που εκτελεί την ανάπτυξη, θα ακολουθείται η πιο κάτω διαδικασία:
- (α) Όταν το Τμήμα/ Υπηρεσία που θα εκτελέσει την ανάπτυξη υπάγεται στο Υπουργείο Εσωτερικών, ο Υπουργός Εσωτερικών μεσολαβεί για την επίλυση της διαφοράς απόψεων.
 - (β) Όταν το Τμήμα/ Υπηρεσία που θα εκτελέσει την ανάπτυξη υπάγεται σε άλλο Υπουργείο, ο Υπουργός Εσωτερικών διαβουλεύεται με τον αρμόδιο Υπουργό για επίλυση της διαφοράς απόψεων. Αν η διαφορά εξακολουθεί να υπάρχει, το θέμα παραπέμπεται στο Υπουργικό Συμβούλιο για τελεσίδικη απόφαση.

19. ΠΙΝΑΚΙΔΕΣ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΙΣ**19.1 Βασικές Πρόνοιες**

- 19.1.1** Οι πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου συμπληρώνουν εκείνες του Μέρους Ε (παράγραφος 5.2.5) καθώς και εκείνες του Κεφαλαίου 21 [παράγραφος 21.3.1 (α) (iv)] στην έκταση που αφορούν το κέντρο της Αγίας Νάπας.
- 19.1.2** Βασική πολιτική της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας όσον αφορά την έκθεση, ανάρτηση, φωτισμό ή χρήση πινακίδων διαφημίσεων, είναι η απαγόρευση τους κατά μήκος υπεραστικών δρόμων, αυτοκινητοδρόμων ή κύριων δρόμων, εκτός αν σχετίζονται άμεσα με το όνομα, τα προϊόντα ή τις δραστηριότητες παρακείμενης νόμιμης επιχείρησης που βρίσκεται σε λειτουργία.
- 19.1.3** Σε περίπτωση χορήγησης πολεοδομικής συναίνεσης για πινακίδα, η Πολεοδομική Αρχή θα διασφαλίζει ότι ο τύπος, μέγεθος, υλικά κατασκευής, τρόπος φωτισμού και τοποθέτησης, καθώς και ο χώρος που αυτή θα τοποθετηθεί, δεν θα δημιουργούν οποιαδήποτε προβλήματα στις συνθήκες οδικής ασφάλειας και στην αισθητική της ευρύτερης περιοχής.
- 19.1.4** Ανάπτυξη που αφορά την έκθεση, ανάρτηση, φωτισμό ή χρήση πινακίδων διαφημίσεων δεν θα επιτρέπεται σε καθορισμένη Ζώνη Προστασίας, σε Περιοχή Αρχαίων Μνημείων ή σε Ακτή και Περιοχή Προστασίας της Φύσης, για διασφάλιση του χαρακτήρα και της φυσιογνωμίας της περιοχής.
- 19.1.5** Ανάρτηση, έκθεση ή φωτισμός διαφημίσεων πάνω σε όψεις οικοδομών δεν επιτρέπεται σε ύψος που ξεπερνά το πάχος της πλάκας της οροφής του ισογείου. Σε περίπτωση οικοδομής με κεκλιμένη στέγη, ανάρτηση, έκθεση ή φωτισμός διαφημίσεων δεν επιτρέπεται σε ύψος που ξεπερνά το ύψος του επιπέδου του γείσου του ισογείου.

20. ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΑΛΛΑΓΗΣ ΧΡΗΣΗΣ/ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗΣ ΜΕ Η ΧΩΡΙΣ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΝΕΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ/ ΠΡΟΣΘΗΚΩΝ - ΜΕΤΑΤΡΟΠΩΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ ΤΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΤΗΣ ΑΓΙΑΣ ΝΑΠΑΣ

20.1 Σύνδεση με το Σχέδιο Παροχής Κινήτρων για την Απόσυρση Τουριστικών Κλινών Χαμηλών Κατηγοριών

20.1.1 Στο κέντρο της Αγίας Νάπας έχει συσσωρευτεί σημαντικός αριθμός τουριστικών αναπτύξεων χαμηλών κατηγοριών (αμιγών ή μικτών με άλλες χρήσεις), που προέκυψαν σε μεγάλο βαθμό από τη νομιμοποίηση μη αδειούχων τουριστικών καταλυμάτων. Το γεγονός αυτό οδήγησε σταδιακά στην επικράτηση της τουριστικής χρήσης, με πλήρη σχεδόν εκτοπισμό της κατοικίας που αποτελούσε την παραδοσιακή χρήση η οποία υιοθετήθηκε στις πολεοδομικές ζώνες. Το φαινόμενο αυτό, υποβαθμίζει την ποιότητα του τουριστικού προϊόντος της Αγίας Νάπας ως συνόλου και δημιουργεί λειτουργικά και φυσικά προβλήματα στο χώρο του κέντρου.

20.1.2 Η Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας προνοεί για τη σταδιακή αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος και του ίδιου του κέντρου, μέσα από μια ιεραρχημένη δέσμη κινήτρων σε σχέση με υφιστάμενες τουριστικές μονάδες στο χώρο αυτό. Η εν λόγω πολιτική ενεργού πολεοδομίας, θα στηρίζεται αφενός στις πρόνοιες της εκάστοτε ισχύουσας Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου υπό μορφή Σχεδίου Παροχής Κινήτρων για την Απόσυρση Τουριστικών Κλινών Χαμηλών Κατηγοριών (αλλαγή χρήσης ή κατεδάφιση με ή χωρίς ανέγερση νέας ανάπτυξης) και αφετέρου στις πρόνοιες για προσθήκες - μετατροπές υφιστάμενων τουριστικών μονάδων στο κέντρο της Αγίας Νάπας.

20.2 Επίπεδα/ Μέτρα Πολιτικής

Τα τρία μέτρα πολιτικής που προβλέπονται στο παρόν κεφάλαιο περιγράφονται ως ακολούθως:

- (α) **Αλλαγή χρήσης:** Αυτή αφορά τον τερματισμό της χρήσης νόμιμης οικοδομής τουριστικού καταλύματος και τη στέγαση άλλης χρήσης η οποία μπορεί να επιτραπεί με βάση το ισχύον Σχέδιο Ανάπτυξης, νοουμένου ότι διατηρείται το εξωτερικό κέλυφος της οικοδομής, σύμφωνα με τις πρόνοιες της εκάστοτε ισχύουσας Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου για παροχή κινήτρων για την απόσυρση τουριστικών κλινών.
- (β) **Κατεδάφιση με ή χωρίς ανέγερση νέας ανάπτυξης:** Αυτή αφορά την κατεδάφιση υφιστάμενης νόμιμης οικοδομής τουριστικού καταλύματος και αντικατάσταση της με νέα ανάπτυξη που μπορεί να επιτραπεί με βάση το ισχύον Σχέδιο Ανάπτυξης ή διατήρηση της ιδιοκτησίας ως ανοικτού χώρου χωρίς δικαιώματα ανάπτυξης, σύμφωνα με τις πρόνοιες της εκάστοτε ισχύουσας Απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου για παροχή κινήτρων για την απόσυρση τουριστικών κλινών.

Νοείται ότι στα πλαίσια της πιο πάνω πολιτικής, νέα τουριστική ανάπτυξη στο κέντρο της Αγίας Νάπας μπορεί να επιτραπεί μόνο στα πλαίσια κατεδάφισης και αντικατάστασης υφιστάμενης τουριστικής μονάδας χαμηλής κατηγορίας, σύμφωνα και με τις πρόνοιες της παραγράφου 20.3.

- (γ) **Προσθήκες-μετατροπές σε υφιστάμενες τουριστικές μονάδες σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 6.4.2:** Το μέτρο αυτό εφαρμόζεται ανεξάρτητα από τις πρόνοιες της εκάστοτε ισχύουσας απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου για παροχή κινήτρων για απόσυρση τουριστικών κλινών και έχει εφαρμογή για υφιστάμενες μονάδες και σε άλλες περιοχές.

Για σκοπούς της παρούσας παραγράφου ως νόμιμα υφιστάμενη τουριστική μονάδα νοείται αυτή που έχει ανεγερθεί με βάση όλες τις αναγκαίες άδειες και διαθέτει κατάταξη από τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού.

20.3 Πολιτική Κατεδάφισης και Αντικατάστασης Υφιστάμενων Τουριστικών Μονάδων Χαμηλών Κατηγοριών με Νέες Μονάδες

Το κίνητρο της αντικατάστασης νόμιμα υφιστάμενων τουριστικών μονάδων στο κέντρο της Αγίας Νάπας με νέες τουριστικές μονάδες εφαρμόζεται μόνο σε περίπτωση που οι μονάδες αυτές είναι αμιγείς τουριστικές και αντικαθίστανται από τουριστικές μονάδες ανώτερης βαθμίδας (οργανωμένα διαμερίσματα ή τουριστικές επαύλεις Α' τάξης ή πολυτελείας ή αστικό ξενοδοχείο με μέγιστη δυναμικότητα 80 δωματίων – 160 κλινών). Για υλοποίηση του μέτρου της αντικατάστασης, θα πρέπει να τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Θα αντικαθίστανται μια ή περισσότερες υφιστάμενες τουριστικές αναπτύξεις κατώτερων βαθμίδων, από μία νέα ενιαία τουριστική μονάδα.
- (β) Οι τουριστικές μονάδες που θα αντικατασταθούν από τη νέα μονάδα, θα πρέπει να έχουν γήπεδα που να συνορεύουν και να μπορούν λόγω μεγέθους και σχήματος να αναπτυχθούν ενιαία.
- (γ) Κατά την κατεδάφιση και αντικατάσταση μίας ή περισσότερων τουριστικών μονάδων θα εφαρμόζονται οι πρόνοιες της εκάστοτε ισχύουσας απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου για παροχή κινήτρων για την απόσυρση τουριστικών κλινών χαμηλών κατηγοριών, όπου η νέα τουριστική μονάδα που τις αντικαθιστά θα έχει δυναμικότητα μέχρι 100 κλίνες.

Νοείται ότι σε περίπτωση ανέγερσης στη θέση των πιο πάνω μονάδων αστικού ξενοδοχείου με μέγιστη δυναμικότητα 80 δωμάτια (160 κλίνες) και ελάχιστο μέγεθος γηπέδου 1000 τ.μ., δεν θα εφαρμόζεται η πτυχή της μεταφοράς δομήσιμου εμβαδού. Στην περίπτωση αυτή θα ισχύει συντελεστής δόμησης μέχρι 1,20:1, ποσοστό κάλυψης 0,35:1 και αριθμός ορόφων τρείς (ύψος 11,30 μέτρα).

- (δ) Η νέα ανάπτυξη θα διαθέτει ενιαίους και σωστά διαμορφωμένους εξωτερικούς χώρους που θα βελτιώνουν την εικόνα της γειτονιάς και θα

συνάδει με τους περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμους και Κανονισμούς, ενώ η ίδια η οικοδομή θα είναι υψηλής αισθητικής στάθμης και άρτιας κατασκευής, σύμφωνα και με τις πρόνοιες των Κεφαλαίων 13 και 21.

20.4 **Εφαρμογή**

- 20.4.1** Η πτυχή της πολιτικής της απόσυρσης τουριστικών κλινών χαμηλών κατηγοριών που αφορά μεταφερόμενο εμβαδόν από διαθέτιστα ιδιοκτησία σε ιδιοκτησία υποδοχής, θα δρομολογηθεί μόνο με την εφαρμογή της σχετικής Νομοθεσίας (ο περί Μεταφοράς Αναπτυξιακών Δικαιωμάτων Νόμος) και, μετά τη δημοσίευση διατάγματος που θα καθορίζει διαθέτιστα περιοχές ή/και ιδιοκτησίες, ενδεχομένως και πέραν του κέντρου της Αγίας Νάπας, καθώς και περιοχές ή/και ιδιοκτησίες υποδοχής.
- 20.6.2** Παράλληλα, η πτυχή της παρούσας πολιτικής που αναφέρεται σε αστικά ξενοδοχεία θα τεθεί σε εφαρμογή μόνο μετά από την τροποποίηση των περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμων και Κανονισμών που θα προβλέπουν για αυτό τον τύπο καταλύματος.

21. ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΡΥΘΜΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΥ ΤΩΝ ΕΠΕΚΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ ΠΡΟΣΘΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΚΕΝΤΡΟΥ

21.1 Περιοχές Εφαρμογής της Πολιτικής

21.1.1 Η παρούσα πολιτική είναι ιεραρχημένη και αφορά τρεις υποπεριοχές του κέντρου της Αγίας Νάπας (όπως αυτό σημειώνεται στο Σχέδιο 4 «Χρήση Γης Περιοχής Κέντρου Αγίας Νάπας») διαφορετικής σημασίας. Η διάκριση του κέντρου στις τρεις αυτές χωρικές ενότητες/ υποπεριοχές, έγινε σύμφωνα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και τις ιδιομορφίες που παρουσιάζει η κάθε μια, καθώς και τις χρήσεις γης και την μορφή των επεμβάσεων που τη χαρακτηρίζει.

21.1.2 Οι τρεις αυτές χωρικές ενότητες/ υποπεριοχές που σημειώνονται στο Σχέδιο 4 Χρήση Γης Περιοχής Κέντρου Αγίας Νάπας, καταγράφουν τη διαχρονική εξέλιξη της περιοχής του κέντρου, και ιεραρχούνται ως ακολούθως με βάση τα χαρακτηριστικά τους:

(α) **Περιοχή (Α) - Α' Προτεραιότητας:** Βασικός χώρος δραστηριοτήτων κέντρου που κατέλαβε τη θέση του αρχικού οικισμού, ο οποίος συμπίπτει με την Περιοχή Αισθητικής Αναβάθμισης (Π.ΑΙ.ΑΝ.) και την Κεντρική Εμπορική Περιοχή (ΚΕΠ).

- Σημασία: Αποτελεί την καρδιά του κέντρου, τον κύριο χώρο της κοινότητας και το βασικό χώρο αναφοράς της Αγίας Νάπας.
- Χωροδομή/ Λειτουργία: Περιοχή συμπαγούς μορφής με επίκεντρο το Μοναστήρι, έντονη παρουσία μικροϊδιοκτησιών, ακτινωτό/ οφιοειδές οδικό δίκτυο, προτεραιότητα στον πεζό.
- Χρήσεις: Συγκέντρωση κυρίως χρήσεων αναψυχής/ ψυχαγωγίας και εμπορίου σε συνδυασμό με άλλες κεντρικές λειτουργίες.
- Προβλήματα: Μεγάλη ένταση των προβλημάτων φυσικής μορφής του κέντρου του οικισμού σε σχέση με τις πρόσθετες κατασκευές, τόσο αθροιστικά όσο και μεμονωμένα και ειδικότερα των επεκτάσεων/ προσθηκών. Παρουσιάζονται κυρίως επεκτάσεις/ προσθήκες στο μπροστινό μέρος της οικοδομής και στα δύο πλαϊνά.

(β) **Περιοχές (Β) - Β' Προτεραιότητας:** Περιοχές κατά μήκος των τεσσάρων κύριων οδικών αξόνων (Αγίας Μαύρης, Αρχιεπισκόπου Μακαρίου, Τεύκρου Ανθία και Κρύου Νερού) του κέντρου του οικισμού.

- Σημασία: Αποτελούν τις βασικές αρτηρίες επέκτασης του

πυρήνα του κέντρου προς την περιφέρειά του.

- Χωροδομή/
Λειτουργία: Περιοχές γραμμικής μορφής (αξονική δόμηση), συγκέντρωση μεσαίου μεγέθους ιδιοκτησιών, ορθογωνικό σύστημα οδικού δικτύου, μεγαλύτερη προτεραιότητα στο αυτοκίνητο παρά στον πεζό.
- Χρήσεις: Συγκέντρωση κυρίως χρήσεων αναψυχής/ ψυχαγωγίας, σε συνδυασμό με περιορισμένο εμπόριο και υπηρεσίες.
- Προβλήματα: Μεγάλη ένταση των προβλημάτων φυσικής μορφής του κέντρου του οικισμού σε σχέση με τις πρόσθετες κατασκευές, τόσο αθροιστικά όσο και μεμονωμένα και ειδικότερα των επεκτάσεων/ προσθηκών. Παρουσιάζονται κυρίως επεκτάσεις/ προσθήκες στο μπροστινό μέρος της οικοδομής.

(γ) **Περιοχές (Γ) - Γ' Προτεραιότητας:** Περιοχές γύρω από τον αρχικό πυρήνα και ενδιάμεσα των προαναφερθέντων οδικών αξόνων (νεότερες περιοχές του κέντρου, όπου εξακολουθούν να υπάρχουν κενά οικοπέδα).

- Σημασία: Ενδιάμεσες περιοχές τριτεύουσας σημασίας, με χρήσεις τοπικής εμβέλειας, όπου παρουσιάζεται το φαινόμενο των ανεξέλεγκτων κατασκευών σποραδικά.
- Χωροδομή/
Λειτουργία: Περιοχές μη συμπαγούς μορφής λόγω της ύπαρξης πολλών κενών οικοπέδων, συγκέντρωση μεγαλύτερου μεγέθους ιδιοκτησιών, ορθογωνικό σύστημα οδικού δικτύου με δρόμους κυρίως τοπικής κυκλοφορίας, ανάμιξη αυτοκινήτου και πεζού.
- Χρήσεις: Συγκέντρωση κυρίως χώρων διαμονής, τουριστικών χρήσεων, υπηρεσιών, τραπεζών, γραφείων και περιορισμένου εμπορίου.
- Προβλήματα: Παρουσία σποραδικά των προβλημάτων φυσικής μορφής του κέντρου του οικισμού σε σχέση με τις πρόσθετες κατασκευές.

21.2 **Βασικές Παρεμβάσεις και Μέτρα Εφαρμογής**

21.2.1 Η παρούσα πολιτική περιλαμβάνει δύο βασικές κατηγορίες παρεμβάσεων και μέτρων πολιτικής για κάθε υποπεριοχή του κέντρου ως ακολούθως:

- (α) Διορθωτικές παρεμβάσεις που αφορούν τις πρόσθετες κατασκευές σε υφιστάμενες και νέες οικοδομές, σύμφωνα με τις προδιαγραφές, του Προσαρτήματος 4 (Πίνακες 1 έως 4).

- (β) Ειδικούς όρους για τη διασφάλιση συνδέσεων/ περασμάτων για πεζούς, δημόσιων χώρων (πλατειών, πρασίνου κλπ.) και δημόσιων χώρων στάθμευσης.

21.2.1 Τα Μέτρα που αφορούν ξεχωριστά κάθε μια από τις πιο πάνω κατηγορίες παρεμβάσεων είναι τα ακόλουθα (η Πολεοδομική Αρχή θα συμβουλευέται την αρμόδια Ειδική Επιτροπή - σχετική αναφορά στην παράγραφο 10.6.1):

(α) **Μέτρο 1:**

Έχει ως αντικείμενο πρόσθετες κατασκευές σε ολόκληρο το κέντρο και περιλαμβάνει κατευθυντήριες οδηγίες για την ρύθμιση και τον έλεγχο των πιο κάτω κατασκευών σε υφιστάμενες και νέες οικοδομές:

- (i) Επεκτάσεις/ προσθήκες γύρω από τις οικοδομές (δημιουργία εποχιακού κλειστού χώρου με ελαφριά κατασκευή).
- (ii) Προσαρτήματα (ελαφριά στέγαστρα, σκιάδες ηλιοπροστασίας, τέντες κ.ά.).
- (iii) Μηχανολογικές και άλλες εγκαταστάσεις σε υφιστάμενες και νέες οικοδομές (κλιματισμός, ηλιακοί, κεραίες τηλεοράσεων κ.ά.).
- (iv) Πινακίδες διαφημίσεων σε υφιστάμενες και νέες οικοδομές.

(β) **Μέτρο 2:**

Αφορά μέτρα διασφάλισης δημόσιων χώρων σε ολόκληρο το κέντρο ως ακολούθως:

- (i) Διασφάλιση των απαραίτητων στοιχείων για την υλοποίηση του βασικού σκελετού οργάνωσης σύμφωνα με το Ιδεόγραμμα Ανάπτυξης. Τέτοια στοιχεία είναι συνδέσεις/ περάσματα, κόμβοι και πορείες σύνδεσης τους.
- (ii) Διασφάλιση άλλων δημόσιων χώρων που προνοούνται στη Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας (διάνοιξη νέων δρόμων, δημόσιοι χώροι στάθμευσης, πεζόδρομοι κλπ.), δημιουργία υποδομών δευτερεύουσας σημασίας και εξασφάλιση αστικών χώρων πρασίνου μέσα από τη διαδικασία του πολεοδομικού ελέγχου.

21.3 **Πρόνοιες Πολιτικής**

21.3.1 Οι πρόνοιες πολιτικής, οι οποίες αφορούν τα Μέτρα 1 και 2 πιο πάνω είναι, ανά κατηγορία παρέμβασης και κατά υποπεριοχή, οι πιο κάτω:

(α) **Μέτρο 1. Πρόσθετες κατασκευές σε υφιστάμενες και νέες οικοδομές.**

- (i) **Επεκτάσεις/ προσθήκες** γύρω από τις οικοδομές (δημιουργία εποχιακού κλειστού χώρου με ελαφριά κατασκευή).

Περιοχές Α, Β.

Για σκοπούς της παρούσας πολιτικής ως επέκταση/ προσθήκη νοείται η επέκταση ισόγειου χώρου υφιστάμενης ή νέας κύριας οικοδομής, με ελαφρύ σκελετό και τελειώματα. Η επέκταση/ προσθήκη διαθέτει σταθερό σκελετό, στέγαση από πλαστικό υλικό ή ύφασμα με δυνατότητα να σύρεται ή να αφαιρείται, κάθετα στοιχεία στήριξης και κατακόρυφα πετάσματα, από ύφασμα ή πλαστικό υλικό, τα οποία έχουν τη δυνατότητα να αφαιρούνται.

Νοείται ότι η μορφή, ή θέση και η λειτουργία των επεκτάσεων/ προσθηκών, η οποίες θα πρέπει να είναι συναρτημένες με την κύρια χρήση υφιστάμενης ή νέας οικοδομής, που λειτουργεί νόμιμα και στεγάζει χρήσεις εμπορίου και αναψυχής/ ψυχαγωγίας, θα αποφασιστεί μετά την εφαρμογή πιλοτικού σχεδίου, το οποίο θα ετοιμασθεί και υλοποιηθεί σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 21.4 πιο κάτω. Όπου το πιλοτικό σχέδιο προνοεί για διασφάλιση δικαιώματος διέλευσης από ακίνητη ιδιοκτησία ή βελτιωτικά έργα σε δημόσιους χώρους [σχετική παράγραφος 21.3.2(β)], αυτά θα εφαρμόζονται παράλληλα με τις πρόνοιες για επεκτάσεις/ προσθήκες ως μέρος του πιλοτικού σχεδίου.

Διευκρινίζεται ότι ανεξάρτητα των προνοιών του Μέρους Γ της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας και ένεκα του εποχιακού χαρακτήρα των ελαφριών αυτών κατασκευών, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να καθορίσει άλλο καθεστώς για τέτοιες επεκτάσεις/ προσθήκες, όσον αφορά το συντελεστή δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, τις ελάχιστες αποστάσεις τους από οδικό σύνορο και άλλα όρια του τεμαχίου καθώς και τους απαιτούμενους χώρους στάθμευσης.

Περιοχή Γ.

Στην περιοχή Γ, μέσα στις ελάχιστες αποστάσεις που καθορίζονται από την ισχύουσα Νομοθεσία, θα επιτρέπονται μόνο ελαφριές κατασκευές όπως πέργολες κ.ά., σύμφωνα με τις πρόνοιες της ισχύουσας Νομοθεσίας.

(ii) Προσαρτήματα (ελαφριά στέγαστρα, σκιάδες ηλιοπροστασίας, τέντες κ.ά.).*Περιοχές Α, Β.*

Για σκοπούς της παρούσας πολιτικής, ως ελαφριά στέγαστρα, σκιάδες ηλιοπροστασίας, τέντες κ.ά., νοούνται οι ελαφριές κατασκευές υπό μορφή προβόλου (δεν διαθέτουν οποιαδήποτε κάθετα στοιχεία στήριξης ή άλλα) που καλύπτουν χώρους περιμετρικά του κύριου οικοδομικού όγκου, οι οποίοι είναι ανοικτοί κατά τουλάχιστο τρεις πλευρές. Τα ελαφριά στέγαστρα, σκιάδες ηλιοπροστασίας, τέντες κ.ά., θα έχουν σταθερό ή αναδιπλούμενο σκελετό με επικάλυψη από πλαστικό υλικό ή ύφασμα, με δυνατότητα να σύρεται ή να αφαιρείται. Ειδική περίπτωση τέτοιας κατασκευής αποτελεί η ομπρέλα με κινούμενη ή λυόμενη βάση.

Ανεξάρτητα των προνοιών του Μέρους Γ της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας και ειδικά στην περίπτωση προσαρτημάτων (ελαφριών στεγάστρων, σκιάδων ηλιοπροστασίας, τεντών κ.ά.) συναρτημένων με την κύρια χρήση επιχείρησης εμπορίου και αναψυχής/ ψυχαγωγίας που λειτουργεί νόμιμα, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέψει τη δημιουργία τέτοιων κατασκευών μέσα στις ελάχιστες αποστάσεις που καθορίζονται από οδικό σύνορο και από τα άλλα όρια του τεμαχίου, νοουμένου ότι θα τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις.

- Αποτελούν κατασκευές υψηλής ποιότητας, οι οποίες συμβάλλουν στην αισθητική αναβάθμιση του κτιρίου και γενικά του δομημένου περιβάλλοντος.
- Εξυπηρετούν την κύρια χρήση της οικοδομής και δεν επηρεάζουν δυσμενώς ή παραβιάζουν τις ανέσεις ή την εύλογη χρήση παρακείμενης ιδιοκτησίας ή της περιοχής ως συνόλου.
- Κατασκευάζονται σύμφωνα με τις προδιαγραφές κατασκευής που αναφέρονται στο Προσάρτημα 4 (Πίνακας 1).

Περιοχή Γ.

Στην Περιοχή Γ, μέσα στις ελάχιστες αποστάσεις που καθορίζονται από την ισχύουσα Νομοθεσία, θα επιτρέπονται μόνο προσαρτήματα (σκιάδια/ στέγαστρα, τέντες κ.ά.), σύμφωνα με τις πρόνοιες της ισχύουσας Νομοθεσίας.

- (iii) Μηχανολογικές και άλλες εγκαταστάσεις σε υφιστάμενες και νέες οικοδομές (κλιματισμός, ηλιακοί, κεραιές τηλεοράσεων κ.ά.)

Περιοχές Α, Β, Γ.

Για σκοπούς της παρούσας πολιτικής, ως μηχανολογικές και άλλες εγκαταστάσεις, νοούνται τέτοιες εγκαταστάσεις οι οποίες είναι εμφανείς και τοποθετούνται στις εξωτερικές επιφάνειες του κτιρίου.

Πέραν των προνοιών του Μέρους Ε της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας, με βάση την παρούσα πολιτική, στο κέντρο της Αγίας Νάπας θα επιτρέπεται η εγκατάσταση κλιματιστικών συσκευών, κεραιών τηλεοράσεων, κλειστών δεξαμενών νερού (ντεπόζιτων) και άλλων συναφών εγκαταστάσεων, νοουμένου ότι τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- Δεν αλλοιώνεται η αρχιτεκτονική των κτιρίων και δεν επηρεάζεται η αισθητική και η ποιότητα του δομημένου περιβάλλοντος.
- Το μέγεθος τους δεν είναι μεγάλο και δυσανάλογο με το μέγεθος της οικοδομής.
- Δεν αναγράφονται σε αυτές διαφημίσεις.
- Τοποθετούνται σύμφωνα με τις προδιαγραφές τοποθέτησης που αναφέρονται στο Προσάρτημα 4 (Πίνακας 2).

(iv) Πινακίδες Διαφημίσεων*Περιοχές Α, Β, Γ.*

Για σκοπούς της παρούσας πολιτικής, πινακίδα διαφήμισης ή διαφήμιση, η οποία βρίσκεται πάνω ή δίπλα από κτίριο έχει την έννοια που της αποδίδεται στον ορισμό στο εδάφιο (Ι) του άρθρου 2 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου. Στον πιο πάνω ορισμό δεν συμπεριλαμβάνεται οποιοδήποτε σήμα τροχαίας ή διαφήμισης που εκτίθεται στο εσωτερικό οικοδομής.

Πέραν των προνοιών του Κεφαλαίου 19 και του Μέρους Ε, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να συναινέσει στη τοποθέτηση τέτοιων πινακίδων διαφημίσεων, τηρουμένων των πιο κάτω προϋποθέσεων:

- Οι διαφημιστικές πινακίδες είναι άμεσα συσχετισμένες με τις υπηρεσίες που προσφέρονται στο υποστατικό και τα προϊόντα που διατίθενται.
- Το μέγεθος τους δεν είναι μεγάλο και δυσανάλογο με την οικοδομή.
- Δεν εμποδίζεται η γραμμή όρασης προς σημαντικά Μνημεία δημόσιους χώρους και δημόσια κτίρια.
- Δεν επισκιάζεται ή εμποδίζεται η άμεση οπτική επαφή με οποιοδήποτε σήμα ή σηματοδότη τροχαίας λόγω της τοποθέτησης τέτοιων πινακίδων.
- Δεν παρεμποδίζεται η γραμμή όρασης οποιασδήποτε καμπής, γωνίας ή οδικής διασταύρωσης λόγω της τοποθέτησης επιγραφών ή πινακίδων.
- Γενικά δεν τίθεται σε κίνδυνο η ασφάλεια του κοινού ή επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής ή παρακείμενων ιδιοκτησιών και χρήσεων.
- Τηρούνται οι προδιαγραφές τοποθέτησης καθώς και οι ειδικοί όροι που αναφέρονται στο Προσάρτημα 4 (Πίνακες 3 και 4).

21.3.2 Μέτρο 2. Διασφάλιση δημόσιων χώρων.*Περιοχές Α, Β, Γ.*

Για τη διασφάλιση των σημείων αναφοράς/ δραστηριότητας και των πορειών σύνδεσής τους, των οπτικών φυγών ή οποιωνδήποτε άλλων δευτερεύουσας σημασίας συνδέσεων τους, σύμφωνα με το Σχέδιο 1 Ιδεόγραμμα Ανάπτυξης και το Σχέδιο 4 Χρήση Γης Περιοχής Κέντρου Αγίας Νάπας, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει ή να εφαρμόσει τα ακόλουθα:

- (α) Παραχώρηση μέρους της ιδιοκτησίας για σκοπούς υλοποίησης έργων υποδομής που προβλέπονται στη Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας (δρόμων, πεζοδρόμων, πλατειών κ.ο.κ.) μέσα στα πλαίσια της άσκησης πολεοδομικού ελέγχου.

- (β) Βελτιωτικά έργα σε δημόσιους χώρους ή και διασφάλιση δικαιωμάτων διέλευσης από ακίνητη ιδιοκτησία. Τα πιο πάνω είναι δυνατό να εφαρμοστούν ως αντιστάθμισμα και σε σχέση με επεκτάσεις/ προσθήκες που θα μπορούσαν να επιτραπούν σε οικοδομή σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 21.3.1(α)(i). Για το σκοπό αυτό θα υπογράφεται σχετική συμφωνία με βάση το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.
- (γ) Απαλλοτρίωση ακίνητης ιδιοκτησίας ώστε να διασφαλίζεται η συνέχεια δημόσιων χώρων και έργων που προβλέπονται στη Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας (π.χ. δημόσιοι χώροι στάθμευσης, πεζόδρομοι και δημόσιοι χώροι πρασίνου).
- (δ) Εφαρμογή του θεσμού της εξαγοράς χώρων στάθμευσης σύμφωνα με τις πρόνοιες του Παραρτήματος Β της Δήλωσης Πολιτικής, με στόχο τη δημιουργία ενιαίων τέτοιων χώρων που θα εξυπηρετούν ευρύτερες ανάγκες του κέντρου του οικισμού.

21.4 Διαδικασία Εφαρμογής

Η διαδικασία εφαρμογής των παρεμβάσεων που προβλέπονται από την παρούσα πολιτική, εφαρμόζεται σε συνδυασμό με την πολιτική του Κεφαλαίου «Περιοχή Αισθητικής Αναβάθμισης και Αναβάθμιση Ευρύτερου Κέντρου» και διαχωρίζεται στα ακόλουθα δύο επίπεδα:

- (α) Μεμονωμένη/ επιμέρους εφαρμογή των προνοιών των παραγράφων 21.3.1 [με εξαίρεση την παράγραφο 21.3.1 (α) (i)] και 21.3.2 πιο πάνω, με τη δημοσίευση της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας και πριν την ετοιμασία και εφαρμογή πιλοτικού σχεδίου ή άλλων συμπληρωματικών μελετών (θα εφαρμόζεται για κάθε ανάπτυξη ξεχωριστά).
- (β) Συνολική/ ομαδοποιημένη εφαρμογή των προνοιών των παραγράφων 21.3.1 και 21.3.2 πιο πάνω μέσα από πιλοτικές εφαρμογές ή άλλες συμπληρωματικές μελέτες, που θα ετοιμαστούν μετά τη δημοσίευση της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας (θα μπορεί να εφαρμόζεται για ολοκληρωμένα οικοδομικά σύνολα) ως ακολούθως:
 - (i) Ιεράρχηση των περιοχών εφαρμογής κατά προτεραιότητα, ώστε αυτές να αφορούν ολοκληρωμένα οικοδομικά σύνολα (π.χ. μέτωπα δρόμων, πλατειών και οικοδομικών τετραγώνων), και επιλογή των περιοχών πιλοτικής εφαρμογής.
 - (ii) Ενημέρωση των εμπλεκόμενων ιδιοκτητών και ενοίκων από την Τοπική Αρχή όσον αφορά την πιλοτική εφαρμογή, ούτως ώστε οι λύσεις που θα προκύψουν να είναι κοινά αποδεκτές. Η ενημέρωση αυτή θα περιλαμβάνει και την οικονομική πτυχή του θέματος.

- (iii) Εκπόνηση πιλοτικού σχεδίου από την Τοπική Αρχή με τη διαδικασία της ανάθεσης, το οποίο θα επιλαμβάνεται συνολικά των προνοιών της παρούσας πολιτικής σε επιλεγείσα/ες περιοχή/ες και θα περιλαμβάνει εκτός των άλλων και τα ακόλουθα:
- Αποτύπωση των ανεξέλεγκτων επεκτάσεων/ προσθηκών και άλλων πρόσθετων κατασκευών των υφιστάμενων κτιρίων κατά μήκος ενός εκάστου των δρόμων (π.χ. μέτωπο δρόμων).
 - Προτάσεις για ρύθμιση των πρόσθετων κατασκευών σε υφιστάμενα κτίρια με ενιαίο τρόπο κατά μήκος των δρόμων.
 - Υλοποίηση του πιλοτικού σχεδίου σε συνεργασία με τους ιδιοκτήτες και ενοίκους.
- (iv) Εξαγωγή πορισμάτων από την πιλοτική εφαρμογή και προσαρμογή τους σε νέες συμπληρωματικές μελέτες που θα αφορούν τις υπόλοιπες περιοχές του κέντρου με βάση την ιεράρχηση που θα προταθεί.
- (v) Υλοποίηση των μελετών για τις υπόλοιπες περιοχές σε συνεργασία με τους ιδιοκτήτες και ενοίκους.

Νοείται ότι για την αισθητική αναβάθμιση των κτιρίων στο κέντρο της Αγίας Νάπας θα εφαρμόζονται σε συνδυασμό και οι πρόνοιες του Κεφαλαίου 13 «Περιοχή Αισθητικής Αναβάθμισης και Αναβάθμιση Ευρύτερου Κέντρου».

21.5 Διαδικασία Εφαρμογής

Οι πρόνοιες της παρούσας πολιτικής θα μπορούν να εφαρμόζονται μεμονωμένα για κάθε επιμέρους ανάπτυξη μετά την ημερομηνία δημοσίευσης της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας, σύμφωνα με τις πρόνοιες των παραγράφων 21.3.1(α)(ii), 21.3.1(α)(iii), 21.3.1(α)(iv) και 21.3.2. Νοείται ότι η εφαρμογή της πρόνοιας 21.3.1(α)(i) θα τεθεί σε εφαρμογή μετά το πιλοτικό σχέδιο. Νοείται επίσης ότι μετά την ετοιμασία του πιλοτικού σχεδίου και των συμπληρωματικών μελετών, που θα εμπλουτίσουν τα μέτρα ρύθμισης και ελέγχου των επεκτάσεων και άλλων πρόσθετων κατασκευών, θα εφαρμόζονται πλέον οι αναθεωρημένες/ εμπλουτισμένες πρόνοιες για ολοκληρωμένα οικοδομικά σύνολα (παράγραφος 21.4(β)). Τα πιλοτικά σχέδια και οι συμπληρωματικές μελέτες αναμένεται ότι θα αποτελέσουν συστατικά στοιχεία του μελλοντικού Σχεδίου Περιοχής για το κέντρο της Αγίας Νάπας, όπως αυτό περιγράφεται στο Κεφάλαιο 17 «Μελέτες και Έργα Προτεραιότητας».

22. ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΑΝΤΑΛΛΑΓΗΣ ΚΡΑΤΙΚΗΣ ΓΗΣ ΜΕ ΙΔΙΩΤΙΚΗ

22.1 Χωροθετική Πολιτική

22.1.1 Στη Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας καθορίζεται σε κεντρική θέση σημαντικό τμήμα χαλίτικης γης, το οποίο θεωρείται στρατηγικό απόθεμα που θα πρέπει να διαφυλαχθεί για μελλοντικές δημόσιες και κοινοτικές αναπτύξεις (βλέπε σχετικό σχεδιάγραμμα ως Προσάρτημα 5 - το «στρατηγικό απόθεμα χαλίτικης γης» δείχνεται και με διακεκομμένη μαύρη γραμμή στα λεπτομερή κτηματολογικά/χωρομετρικά σχέδια των Πολεοδομικών Ζωνών). Ως εκ τούτου, η γη αυτή δεν θα μπορεί να ανταλλαγεί, εκμισθωθεί, παραχωρηθεί ή διατεθεί με οποιοδήποτε τρόπο για άλλο σκοπό, κατά τη διάρκεια ισχύος της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας. Η πολιτική αυτή δεν αποκλείει ανταλλαγή της χαλίτικης αυτής γης με εφαιπόμενα ιδιωτικά τεμάχια για σκοπούς ευθυγράμμισης και αναπροσαρμογής συνόρων ή για βελτίωση του οδικού δικτύου.

22.1.2 Για την εφαρμογή της πολιτικής των ανταλλαγών, έχουν εντοπιστεί κύριες περιοχές «δότες», ουσιαστικά εκτός Περιοχών Ανάπτυξης, και κύριες περιοχές «δέκτες» σε καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης (βλέπε σχετικό σχεδιάγραμμα ως Προσάρτημα 5). Με βάση τις περιοχές αυτές, ενθαρρύνεται η εφαρμογή ενός συστήματος ανταλλαγών πάνω σε οργανωμένη βάση, που στηριζόμενο σε πολεοδομικά κριτήρια, κατευθύνει τις ανταλλαγές σε καθορισμένες/ επιλεγμένες περιοχές «δέκτες». Η πολιτική αυτή συνάδει και μπορεί να λειτουργεί παράλληλα με την ισχύουσα Νομοθεσία, και πιο συγκεκριμένα με το άρθρο 18, Κεφ. 224, παρ. 11 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμου.

22.1.3 Η επιλογή των περιοχών «δοτών» και «δεκτών» έγινε με βάση τα ακόλουθα πολεοδομικά/ χωροταξικά κριτήρια:

(α) Περιοχές «δότες»:

- (i) Περίκλειστα ιδιωτικά τεμάχια σε κρατική γη (δασική ή χαλίτικη).
- (ii) Ιδιωτικά τεμάχια που τυχόν βρίσκονται σε άλλες περιοχές, οι οποίες χρήζουν περιβαλλοντικής προστασίας.

(β) Περιοχές «δέκτες»:

- (i) Μικρές περικόλειστες ενότητες κρατικής γης (δασικής ή χαλίτικης) σε ιδιωτική γη.
- (ii) Κρατική γη (δασική ή χαλίτικη), η οποία προσφέρεται για το σκοπό αυτό και μπορεί να αποτελεί συνέχεια ανεπτυγμένων περιοχών.

22.1.4 Με βάση τις πρόνοιες της πιο πάνω παραγράφου, στη Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας, καθορίζονται οι ακόλουθες κύριες περιοχές «δότες» και «δέκτες», όπου θα εφαρμόζεται η πολιτική των ανταλλαγών:

- (α) Κύριες περιοχές «δότες»:
- Εθνικό Δασικό Πάρκο «Κάβο Γκρέκο».
 - Περιοχή βράχων Αγίας Νάπας (εκατέρωθεν του περιφερειακού δρόμου προς Κάβο Γκρέκο).
 - Περιοχή «Στρογγυλοβούναρος».
 - Περιοχή Πολυλειτουργικού Πάρκου.
- (β) Κύριες περιοχές «δέκτες»:
- Οικιστική Ζώνη Κα9α* «Κόκκινες».
 - Οικιστική Ζώνη Κα9α* «Κατάσπηλα».
 - Οικιστική Ζώνη Κα11* που συνορεύει με την Οικιστική Ζώνη Κα9α* «Κόκκινες».
 - Οικιστική Ζώνη Κα11** «Άγιος Επιφάνειος».
 - Τουριστική Ζώνη Τ5(Ε3) στην περιοχή «Στρογγυλοβούναρος».
 - Τμήμα της Ζώνης ΚΓΥ 2 (νότια του Πολυλειτουργικού Πάρκου)

Σημείωση: 1. Δεν κρίθηκε σκόπιμο να καθορισθεί περιοχή «δέκτης» στην ύπαιθρο.

2. Οι δύο Οικιστικές Ζώνες («Κόκκινες» και «Κατάσπηλα») θα μπορούν να λειτουργήσουν και ως περιοχές «εσωτερικών ανταλλαγών» (από «δότες» της περιοχής σε «δέκτες» της ίδιας περιοχής) για σκοπούς ενοποίησης της εκεί χαλίτικης γης και σωστότερης αξιοποίησής της.

22.1.5 Για σκοπούς ορθολογικής και οργανωμένης ανάπτυξης των περιοχών «δεκτών», η Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας προνοεί όπως προωθηθεί κατά προτεραιότητα ο σχεδιασμός του βασικού οδικού τους δικτύου.

22.2 Περιπτώσεις εφαρμογής της Πολιτικής Ανταλλαγών

Η παρούσα πολιτική ανταλλαγών θα εφαρμόζεται ως ακολούθως:

- (α) **Ανταλλαγή επιτρέπεται από την ημερομηνία δημοσίευσης της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας, στις ακόλουθες περιπτώσεις:**
- (i) Από ιδιωτικό τεμάχιο το οποίο εμπίπτει σε καθορισμένη περιοχή «δότη», σε κρατική γη (δασική ή χαλίτικη) σε περιοχή «δέκτη». Διευκρινίζεται ότι οι ανταλλαγές θα πραγματοποιούνται από δασική/ σε δασική γη και από χαλίτικη σε χαλίτικη γη.
 - (ii) Από ιδιωτικά τεμάχια τα οποία συνορεύουν μεταξύ τους και βρίσκονται σε περιοχή «δότη», ώστε να μπορούν να πραγματοποιήσουν ενιαία ανάπτυξη σε περιοχή «δέκτη».
 - (iii) Σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 18, Κεφ. 224, παρ. 11 του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμου, όπου ανταλλαγές μπορούν να γίνονται και

στις περιπτώσεις ευθυγράμμισης και αναπροσαρμογής συνόρων ή για βελτίωση του οδικού δικτύου.

Προϋποθέσεις ανταλλαγής:

- Η ανταλλαγή θα γίνεται με βάση την αρχή της ίσης αξίας, σύμφωνα με εκτίμηση του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.
- Σε περίπτωση υφιστάμενης οικοδομής σε ιδιωτικό τεμάχιο, αυτή θα συνυπολογίζεται στην εκτίμηση του ακινήτου για σκοπούς ανταλλαγών.

(β) **Ανταλλαγή δεν θα επιτρέπεται στις ακόλουθες περιπτώσεις:**

- (i) εκτός των καθορισμένων περιοχών «δεκτών», πλην των περιπτώσεων για τις οποίες εκκρεμεί ανταλλαγή (έχουν υποβληθεί σχετικές αιτήσεις, έχουν μελετηθεί και έχουν ληφθεί σχετικές αποφάσεις), και των περιπτώσεων ευθυγράμμισης και αναπροσαρμογής συνόρων ή για βελτίωση οδικού δικτύου,
- (ii) όπου ζητείται ανταλλαγή μεριδίου ιδιοκτησίας με αντίστοιχη κρατική γη (δασική ή χαλίτικη), και
- (iii) όπου η προς ανταλλαγή ιδιωτική γη είναι υποθηκευμένη.

22.3 Διαδικασία Επίστευσης/ Επικέντρωσης των Ανταλλαγών στις Περιοχές «Δέκτες» και Σχετικά Κίνητρα:

Η διαδικασία και τα κίνητρα των ανταλλαγών θα περιλαμβάνουν τα ακόλουθα:

- (α) Γραπτή ενημέρωση των επηρεαζόμενων ιδιοκτητών, που βρίσκονται σε περιοχές «δότες», ότι καθορίστηκαν περιοχές «δέκτες» για σκοπούς ανταλλαγών.
- (β) Ομαδοποίηση, κατά το δυνατό, των ανταλλαγών σύμφωνα με την πολιτική της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας και καθορισμός εύλογου χρονικού πλαισίου ανταπόκρισης των ιδιοκτητών.
- (γ) Για την ανταλλαγή κρατικής γης με ιδιωτικό τεμάχιο, θα λογίζεται για το ιδιωτικό τεμάχιο «εικονικός» συντελεστής δόμησης 0,10:1, σε περίπτωση που αυτό βρίσκεται σε Πολεοδομική Ζώνη με χαμηλότερο συντελεστή δόμησης.
- (δ) Οι ιδιοκτήτες των επηρεαζόμενων ιδιοκτησιών που βρίσκονται σε περιοχές «δότες» και δεν αποδέχονται την ανταλλαγή μέσα σε εύλογο χρονικό διάστημα, ενδεχομένως να χάνουν τη σειρά στη διαδικασία ανταλλαγής, εφόσον προηγούνται άλλες αιτήσεις.

ΜΕΡΟΣ Γ: ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

1. Βασικές Αρχές που Διέπουν την Ανάπτυξη

1.1 Ανάπτυξη θα επιτρέπεται εφόσον:

- (α) Ικανοποιεί τις πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής και τις λοιπές πρόνοιες του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου και τα σχετικά Παραρτήματα.
- (β) Εκτελείται σε τεμάχιο στο οποίο έχουν διασφαλισθεί οι απαραίτητες συνθήκες ανάπτυξης της περιοχής στην οποία βρίσκεται (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 είναι δυνατό 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 Δήλωσης Πολιτικής δεν το απαιτούν ή σε ειδικές περιπτώσεις όπου υπάρχει εξ' αντικειμένου δυσκολία για τη διασφάλιση των εν λόγω συνθηκών.

- (γ) Διαθέτει κατάλληλη, ικανοποιητική¹, 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 Δήλωσης Πολιτικής, η Πολεοδομική Αρχή αφού εξετάσει τα ειδικά περιστατικά κάθε υπόθεσης, μπορεί να μην απαιτήσει την εφαρμογή της πρόνοιας για δημόσια υδατοπρομήθεια, 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 ξωκλήσια και αναπτύξεις παρόμοιου τύπου και κλίμακας).

¹ Ο όρος «ικανοποιητική» προσπέλαση ερμηνεύεται με βάση σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.

- (ε) Δεν επηρεάζει τις ανέσεις παρακείμενων περιοχών και χρήσεων, σύμφωνα με τον ορισμό «επηηρεασμός ανέσεων» περιοχής (Παράρτημα Α της Δήλωσης Πολιτικής).
- (στ) Δεν επηρεάζει δυσμενώς τους φυσικούς πόρους της περιοχής και γενικά το περιβάλλον και το τοπίο.
- (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 Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας.

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.

Νοείται, επίσης, ότι η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μην εφαρμόζει την πρόνοια αυτή σε περίπτωση αίτησης για κτηνοτροφική ανάπτυξη που δεν αφορά την εντατικοποίηση ή την αύξηση της χωρητικότητας υφιστάμενης κτηνοτροφικής επιχείρησης, αλλά συμβάλλει στη βελτίωση της ποιότητας της ίδιας ανάπτυξης, στην προστασία του περιβάλλοντος και στην αναβάθμιση των ανέσεων του κοινού.

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

2. Κύρια και Βοηθητική Χρήση

2.1 Οι πρόνοιες που περιγράφονται στη 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 (περιλαμβανομένης και αυτής που βρίσκεται σε υπόγειο ή και μεσοπάτωμα) δεν θα υπερβαίνει το εμβαδόν της κύριας χρήσης.

Ανεξάρτητα από τους περιορισμούς της υποπαραγράφου αυτής, 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 υποπαραγράφου 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.
- (γ) Η Πολεοδομική Αρχή ικανοποιείται 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 είναι δυνατό 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 πεζόδρομων, 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 προστατευτικής λωρίδας πρασίνου κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας και άλλων κύριων οδικών αρτηριών, για τη διασφάλιση συνθηκών οδικής ασφάλειας, προστασίας από ενδεχόμενη ηχορύπανση και για τον εμπλουτισμό του πρασίνου. Το τμήμα αυτό του τεμαχίου είναι δυνατό να υπολογίζεται, σε κατάλληλες περιπτώσεις, ως τμήμα που θα παραχωρηθεί με βάση τις πρόνοιες της παραγράφου 3.2.
- (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 πρανών και του περιβάλλοντος χώρου.
- (δ) Τη διαμόρφωση ή/ και κατασκευή όλων των στοιχείων που αναφέρονται στις υποπαραγράφους 3.1(α), (β) και (γ).
- (ε) Την κατασκευή/ διαμόρφωση πεζοδρομίου ή/ και ασφαλτοστρώματος σε δημόσιο δρόμο ή/ και την κατασκευή/ διαμόρφωση δημόσιου πεζόδρομου και την κατασκευή γεφυριού ή μικρής γέφυρας, ρείθρων και παρόδιων οχετών.

- (στ) Τη διασφάλιση χώρων για υποσταθμούς για σκοπούς ηλεκτροδότησης ή παροχής ηλεκτρονικών επικοινωνιών 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 καθαρού 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, πλατεία, χώρος προστασίας στοιχείων της φύσης, δημοσίων ποταμών, αργακιών, πηγών, δασικών ή δασωμένων περιοχών, αρχαιολογικών χώρων, μνημείων, χώρων ιστορικής σημασίας, γεωφυσικών χαρακτηριστικών, αιωνόβιων δέντρων, κ.ο.κ.). Ανάλογα με τον τύπο και την ένταση της ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί την υποβολή προς έγκριση σχεδίου για την τοπιοτέχνηση του χώρου που θα παραχωρείται, καθώς και την εκτέλεση των αντίστοιχων διαμορφώσεων και κατασκευών, 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 πιο πάνω, σε περιπτώσεις διαχωρισμού γης σε οικόπεδα ή/και ενιαίας ανάπτυξης τεμαχίων, με εξαίρεση τις Κτηνοτροφικές Ζώνες και Περιοχές, κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας θα παραχωρείται από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία προς το δημόσιο γη, για να χρησιμοποιηθεί ως δημόσιος χώρος για κοινωνικό εξοπλισμό (εκκλησία, σχολείο, νηπιαγωγείο, γηροκομείο, πολιτιστικό κέντρο, κοινοτικό γήπεδο, παιχνιδότοπος, γυμναστήριο, κοινοτική βιβλιοθήκη, κοινοτικό ιατρείο, κλπ.). Η έκταση της γης που θα παραχωρείται για το σκοπό αυτό θα είναι:

- (α) Ποσοστού 2% του καθαρού εμβαδού του προς ανάπτυξη τεμαχίου (η έννοια του καθαρού εμβαδού καθορίζεται στην παράγραφο 3.2 των Γενικών Προνοιών Πολιτικής), νοουμένου ότι αυτό έχει αρχική έκταση μεταξύ ενός και πέντε εκταρίων (10 000 – 50 000 τ.μ.).
- (β) Ποσοστού 3% του καθαρού εμβαδού του προς ανάπτυξη τεμαχίου, νοουμένου ότι αυτό είναι αρχικής έκτασης μεγαλύτερης των πέντε εκταρίων (50.000 τ.μ.).

Για σκοπούς εφαρμογής των προνοιών της παραγράφου αυτής θα γίνεται και σχετική διαβούλευση με την οικεία Τοπική Αρχή.

Στις περιπτώσεις όπου η παροχή δημόσιων χώρων για κοινωνικό εξοπλισμό, που αναφέρονται πιο πάνω, δεν θεωρείται πολεοδομικά αναγκαία ή κρίνεται σκόπιμο να

χρησιμοποιηθεί για το σκοπό αυτό χώρος μικρότερης έκτασης από αυτό που προνοείται σε κάθε περίπτωση, κάθε διαφορά εμβαδού μεταξύ εκείνου που καθορίζεται πιο πάνω και του πραγματικά αναγκαίου για σκοπούς κοινωνικού εξοπλισμού, θα προστίθεται στο εμβαδόν που προνοείται στην παράγραφο 3.2, για δημόσιους και τοπιοτεχνημένους χώρους πρασίνου.

Παράλληλα, σε περιπτώσεις που ο απαιτούμενος χώρος (σε περίπτωση σχολείου) από το υπό ανάπτυξη τεμάχιο είναι σε έκταση μεγαλύτερος της καθαρής έκτασης που προκύπτει σύμφωνα με τις υποπαραγράφους 3.3(α) και (β), ανάλογα με την περίπτωση, τότε το απαιτούμενο με βάση την παράγραφο 3.2 εμβαδόν της ιδιοκτησίας θα μειώνεται ανάλογα.

3.4 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει μερική εφαρμογή ή να μην απαιτήσει εφαρμογή της γενικής πρόνοιας της παραγράφου 3.2 στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (α) Σε οικοπέδα και σε υπό δημιουργία οικοπέδα. Σε περίπτωση που κριθεί αναγκαία η παραχώρηση ποσοστού γης για τους σκοπούς της παραγράφου 3.2, το δομήσιμο εμβαδόν που αντιστοιχεί στο εμβαδό του οικοπέδου που παραχωρείται ως δημόσιος χώρος πρασίνου, με βάση τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης, θα μεταφέρεται στο υπόλοιπο τμήμα του οικοπέδου.
- (β) Σε τεμάχιο ή τεμάχια γης που δεν είναι εγκεκριμένα οικοπέδα και έχουν εμβαδόν μικρότερο των 2500 τ.μ. είναι δυνατόν να μην απαιτείται η παραχώρηση γης για δημόσιο χώρο πρασίνου. Νοείται ότι στην περίπτωση τεμαχίου με εγγεγραμμένο εμβαδόν ίσο ή μεγαλύτερο των 2500 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, χώρου πρασίνου και άλλων δεσμεύσεων, να μην είναι μικρότερο από 2000 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 η ανάπτυξη αφορά κοινοτικό ή δημόσιο ελεύθερο κατά κανόνα χώρο, προσβάσιμο και διαθέσιμο στο κοινό.
- (ε) Όταν στο προς ανάπτυξη τεμάχιο υπάρχουν ήδη οικοδομές που ανεγέρθηκαν με βάση σχετική άδεια οικοδομής που εκδόθηκε πριν την 1/12/1990 ή ήταν νόμιμα εγγεγραμμένες στον τίτλο ιδιοκτησίας πριν την 1/12/1990 και όπου, λαμβανομένου υπόψη του ισχύοντος συντελεστή δόμησης ή ποσοστού κάλυψης για οποιαδήποτε 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 υποπαραγραφο (β) πιο πάνω.

- (στ) Όταν υπάρχουν ήδη στο υπό ανάπτυξη τεμάχιο οικοδομές που ανεγέρθηκαν με βάση σχετική άδεια οικοδομής πριν την 1/12/1990 ή ήταν εγγεγραμμένες στον τίτλο ιδιοκτησίας πριν την 1/12/1990 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 ισχύουσας Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας.
- (ζ) 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 τουλάχιστο 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.
- (η) 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 4.9.
- 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 δυνατόν να μην εφαρμόζεται στην περίπτωση που ισχύει η υποπαραγράφος (γ) πιο πάνω.
- (θ) 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.
- (ι) Όταν το υπό ανάπτυξη τεμάχιο βρίσκεται σε Ζώνη με χαμηλό συντελεστή δόμησης (εκτός Ορίου Ανάπτυξης) ή σε Κτηνοτροφική Ζώνη και συγκεκριμένα σε περιπτώσεις όπου η εφαρμογή της δεν κρίνεται αναγκαία για τη δημιουργία δημόσιων χώρων πρασίνου ή για την προστασία χαρακτηριστικών στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος.
- (ια) Η Πολεοδομική Αρχή δυνατόν να μην απαιτήσει σχετική παραχώρηση ανοικτού δημόσιου χώρου, σε περίπτωση τεμαχίου, το οποίο βρίσκεται εντός Ορίου Ανάπτυξης, για το οποίο έχει υποβληθεί αίτηση για δημιουργία δημοσίου δρόμου, η οποία υποβάλλεται ταυτόχρονα με άλλη αίτηση για ανάπτυξη περικλειστού τεμαχίου, νοούμενου ότι τα δυο τεμάχια ανήκουν σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες και δεν έχει υποβληθεί στο παρελθόν αίτηση για ανάπτυξη του τεμαχίου, διαμέσου του οποίου παραχωρείται η προσπέλαση, με την οποία είχε τεθεί ως όρος η παραχώρηση μέρους του τεμαχίου για τη δημιουργία δημοσίου δρόμου, που θα παρέχει προσπέλαση στο περικλειστο τεμάχιο.

Νοείται ότι, η σχετική παραχώρηση θα απαιτείται σε παραπέρα ανάπτυξη του τεμαχίου διαμέσου του οποίου παρέχεται η προσπέλαση σε περικλειστο τεμάχιο, αλλά:

- (i) το εμβαδόν του δημοσίου δρόμου που παραχωρήθηκε θα προστίθεται ως χαριστικός συντελεστής στο εμβαδόν του τεμαχίου για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης με βάση τις πρόνοιες της παραγράφου 4, με ανάλογη κατανομή στα προκύπτοντα οικόπεδα, έστω και αν ο δρόμος αυτός έχει εγγραφεί ως δημόσιος.

Νοείται ότι εάν το πιο πάνω προστιθέμενο, όπως προκύπτει, εμβαδόν είναι μικρότερο του 4% του καθαρού εμβαδού με βάση τις πρόνοιες της παραγράφου 4 πιο κάτω, τότε θα προστίθεται κατ' ελάχιστον εμβαδόν 4%.

Νοείται επίσης, ότι ο χαριστικός αυτός συντελεστής θα εγγράφεται στον τίτλο ιδιοκτησίας του/των τεμαχίων.

- (ii) Το εμβαδόν του δημοσίου δρόμου που παραχωρήθηκε για σκοπούς δημόσιας προσπέλασης θα αφαιρείται για σκοπούς εφαρμογής των παραγράφων 3.2 και 3.3 πιο πάνω.

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, εφόσον υπογράφεται συμφωνία με βάση το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, όπου κρίνεται αναγκαίο και συντρέχουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Ο χώρος που θα παραχωρηθεί με βάση την παρούσα παράγραφο 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 διοικητικής περιοχής στην οποία βρίσκεται το τεμάχιο της ανάπτυξης.
- (β) Ο χώρος που θα παραχωρηθεί κρίνεται από την Πολεοδομική Αρχή ως κατάλληλος και ικανοποιητικός από άποψη μεγέθους, σχήματος, χωροθέτησης, αξίας και γεωμορφολογικών χαρακτηριστικών.
- (γ) Η αποδοχή από την Πολεοδομική Αρχή του χώρου που θα παραχωρηθεί δεν προκαλεί υποβάθμιση ή αρνητικό επηρεασμό των ανέσεων και των συνθηκών ανάπτυξης της περιοχής της ανάπτυξης.

3.6 Σε εξαιρετικές περιπτώσεις που προκύπτουν μικρής κλίμακας, 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 για εξαγορά της υποχρέωσης για

παραχώρηση δημόσιου χώρου πρασίνου, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται ουσιαδώς οι ανάγκες της περιοχής της προτεινόμενης ανάπτυξης.

- 3.7 Σε όλες τις περιπτώσεις ανάπτυξης, όπου ο συνολικός επηρεασμός του υπό ανάπτυξη τεμαχίου από παραχωρήσεις προς το δημόσιο για σκοπούς των παραγράφων 3.1, 3.2 και 3.3, υπερβαίνει το 40% της έκτασης του τεμαχίου, η απαίτηση για παραχώρηση δημόσιων χώρων πρασίνου ή/ και κοινωνικού εξοπλισμού, θα μειώνεται ανάλογα, έτσι ώστε ο συνολικός επηρεασμός της ακίνητης ιδιοκτησίας να μην υπερβαίνει το 40%, όπου αυτό είναι δυνατό.
- 3.8 Σε ιδιοκτησία που μέρος της εμπίπτει σε καθορισμένη Ζώνη Προστασίας και μέρος σε Ζώνη Ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την παραχώρηση μέρους του απαιτούμενου ποσοστού του δημόσιου χώρου πρασίνου στη Ζώνη Προστασίας, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:
- (α) Η παραχώρηση εντός της Ζώνης Προστασίας κρίνεται απαραίτητη για διαφύλαξη αξιόλογων περιοχών ή για διαφύλαξη απομονωτικής λωρίδας ουσιαστικού πλάτους κατά μήκος αυτοκινητοδρόμων, δρόμων πρωταρχικής σημασίας, και άλλων σημαντικών λειτουργιών.
- (β) Το προς παραχώρηση τμήμα του τεμαχίου θα είναι της ίδιας αγοραίας αξίας με το τμήμα που θα παραχωρείτο μέσα στη Ζώνη Ανάπτυξης.

Νοείται ότι το μέρος του δημόσιου χώρου πρασίνου που παραχωρείται στο υπό ανάπτυξη τμήμα της ιδιοκτησίας, δεν αφορά χώρο τέτοιου μεγέθους που τον καθιστά δυσλειτουργικό και ανεπαρκή για εξυπηρέτηση της περιοχής. Σε τέτοια περίπτωση, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μην απαιτεί την παραχώρηση χώρου πρασίνου από την ιδιοκτησία, όταν καταλήξει σε συμφωνία με τον αιτητή με βάση το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 3.6.

- 3.9 Η παράγραφος 3.2 για παραχώρηση δημόσιου χώρου πρασίνου δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις ανάπτυξης που αφορά δημόσιο εκπαιδευτήριο, ή ανάπτυξης που αφορά οικοδομή για στέγαση υπηρεσιών του κράτους, εφόσον στο σχεδιασμό του ελεύθερου χώρου της οικοδομής, το ποσοστό της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας που θα απαιτείτο για δημόσιος χώρος πρασίνου καθορίζεται ως ανοικτός χώρος προσβάσιμος και διαθέσιμος για χρήση από το κοινό.

4. Συντελεστές Δόμησης

- 4.1 Ο συντελεστής δόμησης που καθορίζεται στις Πολεοδομικές Ζώνες ή με βάση άλλη πρόνοια της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής θα υπολογίζεται σε όλες τις περιπτώσεις με βάση το καθαρό εμβαδόν της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, όπως αυτό θα προκύψει μετά από την παραχώρηση όλων των τμημάτων της για σκοπούς ρύθμισης της ανάπτυξης, σύμφωνα με την παράγραφο 3 πιο πάνω.

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

Ανεξάρτητα από τα πιο πάνω ο συντελεστής δόμησης θα υπολογίζεται με βάση το αρχικό εμβαδόν του τεμαχίου στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- (α) Όταν το τεμάχιο βρίσκεται μέσα σε Γεωργική, Αγροτική ή Κτηνοτροφική Ζώνη ή σε Ζώνη Προστασίας του περιβάλλοντος και πρόκειται για ανάπτυξη μικρής κλίμακας σε σχέση με το τεμάχιο.
- (β) Όταν πρόκειται για εγκεκριμένο οικόπεδο με εμβαδόν μέχρι της τάξης των 600 τετρ. μέτρων ή τεμάχιο με εμβαδόν μέχρι της τάξης των 400 τετρ. μέτρων και εφόσον δεν δημιουργούνται συνθήκες υπερανάπτυξης ή επηρεασμού των ανέσεων γειτονικών ιδιοκτησιών.
- (γ) Όταν εγκεκριμένο οικόπεδο επηρεάζεται από διεύρυνση ή συνέχιση του οδικού δικτύου, για την οποία δεν υπάρχει δημοσιευμένο σχέδιο, εφόσον δεν δημιουργούνται συνθήκες υπερανάπτυξης ή επηρεασμού των ανέσεων γειτονικών ιδιοκτησιών.

- 4.1.1 Σε περίπτωση επηρεασμού εγκεκριμένου 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 συντελεσθεί η ανάπτυξη) σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20% του εμβαδού του, ο συντελεστής δόμησης θα υπολογίζεται πάνω στο εμβαδόν του οικοπέδου που απομένει μετά την αφαίρεση από το αρχικό εμβαδόν οποιουδήποτε ποσοστού υπερβαίνει το 20%.

Νοείται ότι σε περίπτωση επηρεασμού του οικοπέδου σε ποσοστό μέχρι και 20%, ο συντελεστής δόμησης θα υπολογίζεται στο αρχικό εμβαδόν του οικοπέδου.

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

- 4.1.3 Σε περίπτωση επηρεασμού τεμαχίου από χωροθέτηση θέσεων παρόδιας στάθμευσης (lay-by) με ελάχιστο πλάτος επηρεασμού 2,50 μέτρων από το όριο του οδοστρώματος (το οποίο αντιστοιχεί στο ελάχιστο πλάτος παρόδιας θέσης στάθμευσης), ή σε περίπτωση οικειοθελούς τέτοιας παραχώρησης που δεν προβλέπεται σε 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 συντελεσθεί η ανάπτυξη), το εμβαδόν των χώρων αυτών θα προστίθεται στο εμβαδόν υπολογισμού του συντελεστή δόμησης με βάση τις πρόνοιες της παραγράφου 4, νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή θα ικανοποιηθεί όσον αφορά τη λειτουργικότητα του χώρου.

Νοείται ότι η πιο πάνω πρόνοια θα εφαρμόζεται για παραχωρήσεις μετά την έναρξη της ισχύος της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας.

- 4.1.4 Οι παράγραφοι 4.1(γ), 4.1.1, 4.1.2 και 4.1.3 είναι δυνατόν να εφαρμόζονται και σε περίπτωση ανάλογου επηρεασμού εγκεκριμένου οικοπέδου από σχέδιο απαλλοτριώσεως με βάση τον περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμο, υπό την προϋπόθεση ότι δεν έχει καταβληθεί σχετική αποζημίωση.
- 4.2 Για οικόπεδα που πριν την 1/12/1990 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 στη Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας 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 θα εφαρμόζεται 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. Στις υπόλοιπες περιπτώσεις όπου ίσχυε συντελεστής δόμησης ή υπήρχε επιφύλαξη για συντελεστή δόμησης μικρότερο του 0,80:1 θα εφαρμόζεται ο ανώτατος συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης που ίσχυαν κατά την ημερομηνία της υποβολής της αίτησης για άδεια οικοπεδοποίησης.
- (β) Σε περιοχές που στη Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας 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 την ημερομηνία δημοσίευσης της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας 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.

Η παρούσα παράγραφος δεν εφαρμόζεται για οικόπεδα που βρίσκονται μέσα σε Βιομηχανική/ Βιοτεχνική ή Κτηνοτροφική Ζώνη ή/ και Περιοχή. Σε Τουριστική Ζώνη θα ισχύει η αντίστοιχη πρόνοια του σχετικού Κεφαλαίου της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας.

Νάπας. Οι ανωτέρω πρόνοιες επίσης δεν εφαρμόζονται όπου υπάρχει ειδικότερη ρύθμιση.

- 4.3 Προκειμένου για ανέγερση κατοικιών σε οικοπέδα κανονικού μεγέθους τα οποία κατά την 1/12/1990 υφίσταντο νόμιμα και ήταν εγγεγραμμένα κατά 1/2 μερίδιο σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες (μισά οικοπέδα 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.
- 4.3(α) Σε περιπτώσεις οικοπέδων κανονικού μεγέθους τα οποία κατά την 1/12/1990 υφίσταντο νόμιμα και ανήκαν κατά ½ μερίδιο σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες (μισά οικοπέδα κανονικού μεγέθους), όπου έχει ήδη ανεγερθεί νόμιμα διπλοκατοικία και τα οποία, ενώ πριν την 1/12/1990 είχαν συντελεστή δόμησης ίσο ή μεγαλύτερο του 1,20:1, εμπίπτουν με βάση τη Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας 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.
- (β) 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 2 και επιτρεπόμενο ύψος οικοδομής 8,30 μ.
- 4.4 Σε περίπτωση που η Πολεοδομική Αρχή, στα πλαίσια άσκησης διακριτικής ευχέρειας, επιτρέψει μέσα σε καθορισμένη Οικιστική Ζώνη/ Όριο Ανάπτυξης 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, εκτός από τις περιπτώσεις όπου ο συντελεστής δόμησης ορίζεται ειδικά στα σχετικά κεφάλαια/ πολιτικές.

Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να μην εφαρμόζει την πρόνοια αυτή προκειμένου για μικρού μεγέθους επιτρεπόμενες αναπτύξεις στους πυκνοκατοικημένους πυρήνες των οικισμών.

Νοείται επίσης ότι η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό 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.

- 4.5 Με εξαίρεση τις καθορισμένες Περιοχές Προστασίας της Φύσης/ Προστατευόμενα Τοπία και τις περιοχές που εμπίπτουν στο δίκτυο Natura 2000, σε περιπτώσεις που ο συντελεστής δόμησης που προνοείται στη Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας 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.

Νοείται ότι οι πιο πάνω συντελεστές ανάπτυξης θα ισχύουν και στις περιπτώσεις καθορισμένων Περιοχών Προστασίας της Φύσης/ Προστατευόμενων Τοπίων και των περιοχών που εμπίπτουν στο δίκτυο Natura 2000, μόνο για σκοπούς μεταφοράς αναπτυξιακών δικαιωμάτων και όχι για σκοπούς ανάπτυξης στην ίδια την ιδιοκτησία.

Νοείται επίσης ότι σε περιπτώσεις αιτήσεων για ανάπτυξη σε ιδιωτικά τεμάχια των οποίων σημαντικό τμήμα εμπίπτει σε καθορισμένη Ζώνη Ανάπτυξης, και άλλο τμήμα σε καθορισμένη Περιοχή Προστασίας της Φύσης /Προστατευόμενο Τοπίο ή σε περιοχή που εμπίπτει στο δίκτυο Natura 2000, το επιτρεπόμενο δομήσιμο εμβαδόν με βάση τους πιο πάνω συντελεστές ανάπτυξης είναι δυνατόν να αξιοποιηθεί στο τμήμα των ιδιοκτησιών που βρίσκεται εντός της Ζώνης Ανάπτυξης.

- 4.6 Σε περίπτωση αίτησης που αφορά ενιαία και οργανωμένη οικιστική ανάπτυξη, σε οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο, με ελάχιστο εμβαδόν της τάξης των 5000 τετρ. μέτρων, το οποίο περιλαμβάνεται σε Ζώνη με ανώτατο συντελεστή δόμησης ίσο ή μικρότερο του 0,30:1, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να αυξάνει το συντελεστή δόμησης που καθορίζεται στην περιοχή κατά ποσοστό 5% του συντελεστή αυτού.

Νοείται ότι η πρόνοια αυτή εφαρμόζεται με τη σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

- 4.7 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, εφόσον ο χώρος αυτός χρησιμοποιείται για τις ακόλουθες βοηθητικές χρήσεις:

- προθάλαμος κλιμακοστασίου
- κλιμακοστάσιο
- χώρος ανελκυστήρα
- μηχανοστάσιο/ λεβητοστάσιο/ αντλιοστάσιο
- δωμάτιο μετρητών για σκοπούς ηλεκτροδότησης και δωμάτιο για σκοπούς παροχής ηλεκτρονικών επικοινωνιών
- υποσταθμός για σκοπούς ηλεκτροδότησης
- υδατοδεξαμενή
- χώρος στάθμευσης οχημάτων
- χώροι υγιεινής
- αποδυτήρια
- πλυσταριό/ πλυντήριο
- ψυκτικός θάλαμος
- κελάρι
- σκουβαλαποθήκες
- αποθήκες βοηθητικές, αποκλειστικά σε σχέση με τη χρήση της οικοδομής
- καταφύγιο Πολιτικής Άμυνας

- (β) Προκειμένου περί Ξενοδοχείων, Τουριστικών Χωριών και Οργανωμένων Διαμερισμάτων που διέπονται από τις διατάξεις του περί Ξενοδοχείων και

Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμου, επιπρόσθετα από τις εξαιρέσεις που αναφέρονται στην υποπαράγραφο (α), δεν θα υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης και το εμβαδό χώρου, ο οποίος χρησιμοποιείται για τις ακόλουθες χρήσεις, νοούμενου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και της ίδιας της ανάπτυξης:

- κουζίνα
- αίθουσα παιγνιδιών
- δωμάτιο σάουνα/ μασάζ, αίθουσα γυμναστικής και παρόμοιες εγκαταστάσεις ευεξίας
- τραπεζαρία προσωπικού
- δωμάτιο υπηρεσίας (office)
- κοινόχρηστοι χώροι υγιεινής
- κλειστό κολυμβητήριο για τους ενοίκους της τουριστικής μονάδας
- αποθήκες συναφείς με τους πιο πάνω χώρους

(γ) Για Κλινική και Νοσοκομείο, επιπρόσθετα από τις εξαιρέσεις που αναφέρονται στην υποπαράγραφο (α), δεν θα υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης και το εμβαδόν υπογείου χώρου που χρησιμοποιείται για τις ακόλουθες χρήσεις:

- κουζίνα
- τραπεζαρία προσωπικού
- δωμάτιο υπηρεσίας
- εργαστήριο συντηρητή

(δ) Υπόστεγος χώρος για σκοπούς στάθμευσης οχημάτων σε συνάρτηση με κύρια οικοδομή στο τεμάχιο ή για σκοπούς δημόσιας χρήσης, νοούμενου ότι δεν θα δημιουργείται αισθητική υποβάθμιση της οικοδομής και του χαρακτήρα της περιοχής.

Νοείται ότι όταν πρόκειται για υπόστεγο χώρο, μέρος κύριας οικοδομής, στον οποίο εντάσσονται και οι ακόλουθοι βοηθητικοί χώροι, αυτοί δεν θα λογίζονται στο συντελεστή δόμησης, εφόσον το συνολικό τους εμβαδόν δεν θα υπερβαίνει το 35% (επιπλέον 5% θα παραχωρείται στις περιπτώσεις δημιουργίας entrance lobby μεγαλύτερων των 50 τετρ. μέτρων) περίπου του συνολικού εμβαδού του υπόστεγου χώρου, νοούμενου ότι θα έχουν λογικό ύψος, το οποίο δεν ενοχλεί τις ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών και της περιοχής γενικότερα:

- προθάλαμος
- κλιμακοστάσιο
- χώρος ανελκυστήρα
- μηχανοστάσιο/ λεβητοστάσιο/ αντλιοστάσιο
- δωμάτιο μετρητών για σκοπούς ηλεκτροδότησης και δωμάτιο για σκοπούς παροχής ηλεκτρονικών επικοινωνιών
- υποσταθμός για σκοπούς ηλεκτροδότησης
- υδατοδεξαμενή

- αποθήκη βοηθητική και περιορισμένου μεγέθους (περιλαμβανομένων του πλυσταριού, του αποχωρητηρίου, του ντους και του χώρου φύλαξης σκυβάλων).

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

- (ε) Ισόγειος υπόστεγος στεγασμένος χώρος, βοηθητικός κύριας οικοδομής, ο οποίος θα χρησιμοποιείται αποκλειστικά για στάθμευση αυτοκινήτων, όταν ικανοποιούνται τα ακόλουθα και νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και της ίδιας της ανάπτυξης:

- 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 35% περίπου του μήκους του αντίστοιχου κοινού συνόρου του τεμαχίου.
- Το τμήμα 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.

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 προϋπόθεσης για άνοιγμα προς υπαίθριο χώρο του υπόστεγου χώρου, νοουμένου ότι επιτυγχάνεται καλύτερο αισθητικό αποτέλεσμα.

- (στ) Οποιοσδήποτε καλυμμένος χώρος με καθαρό ύψος λιγότερο από 2,40 μέτρα ο οποίος χρησιμοποιείται αποκλειστικά για αναγκαίες ηλεκτρομηχανολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις της οικοδομής και υπόστεγος χώρος με καθαρό ύψος μέχρι 2,20 μέτρα, εφόσον προκύπτει λόγω έντονων υψομετρικών διαφορών του τεμαχίου, δεν τίθεται σε οποιαδήποτε κύρια χρήση και δεν ενοχλεί αισθητικά.
- (ζ) Το εμβαδόν χώρου σοφίτας, εφόσον η χρήση της είναι βοηθητική της κύριας χρήσης και το εμβαδόν αυτό δεν είναι δυσανάλογο σε σχέση με το εμβαδόν της κύριας χρήσης της οικοδομής. Σε περίπτωση που στο μέρος αυτού του χώρου που υπερβαίνει σε ύψος τα 1,85 μέτρα δημιουργούνται κατοικήσιμα δωμάτια, το εμβαδό 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.

- (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.

Για σκοπούς καλύτερου αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, ανεξάρτητα από τις πρόνοιες της υποπαραγράφου (η)(i), 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 υποπαραγράφου συνεχίζουν να ισχύουν.

Ανεξάρτητα και πρόσθετα από τα πιο πάνω, θα αφαιρείται από το συντελεστή δόμησης το εμβαδόν των βεραντών όταν κρίνονται απαραίτητες για την πυρασφάλεια της οικοδομής.

- (θ) Στέγαστρα μπροστά από εισόδους Ξενοδοχείων και άλλων Τουριστικών Καταλυμάτων, καθώς και Κλινικών και Νοσοκομείων.
- (ι) Στέγαστρα υπό μορφή προβόλου μπροστά από εισόδους οικοδομών άλλης χρήσης, νοούμενου ότι η προεξοχή δεν θα είναι μεγαλύτερη από 1,80 μέτρα. Σε περίπτωση που η προεξοχή είναι μεγαλύτερη, θα υπολογίζεται το μέρος του προβόλου σε όση έκταση και εμβαδόν υπερβαίνει τα 1,80 μέτρα.
- (ια) 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.
- (ιβ) Δωμάτια ανελκυστήρα, κλιμακοστασίου και λεβητοστασίου, υδατοδεξαμενές, καπνοδόχοι, φωταγωγοί και δωμάτια εξαερισμού και κλιματισμού με λογικό μέγεθος πάνω στην οροφή (στέγη) οικοδομών.

- (ιγ) Χώροι που καλύπτονται από μικρές μη βατές επεκτάσεις εσωτερικού χώρου ή αρχιτεκτονικές προεξοχές, όπως γείσα στεγών, κορωνίδες (κορνίζες), ανθώνες, κλιματιστικές μονάδες, 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 το 1,00 μέτρο. Σε περίπτωση μεγαλύτερης προεξοχής, το εμβαδόν που προκύπτει από το πλάτος που είναι μεγαλύτερο από 1,00 μέτρο, θα λογίζεται στο εμβαδόν του καλυμμένου χώρου ορόφου.
- (ιδ) Χώροι κάτω από πέργολες, σκιάδες ηλιοπροστασίας και ασκέπαστα χωροδικτυώματα.
- (ιε) Στοές κατά μήκος εμπορικού δρόμου ή στα πλαίσια ενιαίας και οργανωμένης εμπορικής ανάπτυξης ή καλυμμένης πρόσβασης που αποτελεί μέρος εμπορικής ανάπτυξης, καθώς και στεγασμένοι διάδρομοι στο ισόγειο οικοδομής που περιλαμβάνει εμπορικές αναπτύξεις και ενώνει δύο εμπορικούς δρόμους, υπό την προϋπόθεση ότι έχουν πλάτος τουλάχιστον 3,00 μέτρα και οδηγούν κατά κανόνα σε εισόδους καταστημάτων.
- (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 ή βοηθητικούς σκοπούς σε σχέση με το ισόγειο κατάστημα με το οποίο σχετίζεται.
 - (v) Το καθαρό ύψος του μεσοπατώματος δεν θα είναι μεγαλύτερο από 2,50 μέτρα περίπου.
- (ιη) Ανάλογα με την κατηγορία και την κλίμακα της ανάπτυξης, το εμβαδόν του κοινόχρηστου χώρου εισόδου (entrance lobby), το οποίο θα είναι λογικού μεγέθους:

- (i) 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.
- (ii) Σε περιπτώσεις ξενοδοχείων και άλλων τουριστικών καταλυμάτων, καθώς και Κλινικών, Πολυκλινικών και Νοσοκομείων, όπου ο χώρος αυτός θα έχει εμβαδόν μέχρι 50 τετρ. μέτρα, εξαιρουμένου του καθιστικού.

Νοείται ότι οποιαδήποτε υπέρβαση των 50 τετρ. μέτρων θα υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης.

Στις περιπτώσεις ανάπτυξης ιδιοκτησίας σε πυκνοκατοικημένη περιοχή πυρήνα, οι πρόνοιες της υποπαραγράφου (ιη) δυνατόν να εφαρμόζονται και σε περιπτώσεις διώροφων οικοδομών.

- (ιθ) Το εμβαδόν μικρών υποσταθμών για σκοπούς ηλεκτροδότησης ή άλλων παρόμοιων κατασκευών άλλων υπηρεσιών μέχρι της τάξης των 30 τετρ. μέτρων, είτε αποτελούν μέρος άλλης οικοδομής είτε ανεξάρτητη κατασκευή.
- (κ) Το εμβαδόν των πρόσθετων χώρων υγιεινής που απαιτούνται για ανάπηρα άτομα.
- (λ) Το εμβαδόν της βάσης πυλώνα/ ιστού ανεμογεννήτριας, πυλώνα μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας, υποσταθμού μεταφοράς ή διανομής παροχέα ηλεκτροδότησης κλειστού τύπου, χώρων ελέγχου κεραιών κινητής τηλεφωνίας, αντλιοστασίων αποχετευτικών συστημάτων βοηθητικών εγκαταστάσεων ασφαλάτωσης και άλλων χώρων που σχετίζονται με υποδομές, που καθορίζονται με Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.

4.8 Στις περιπτώσεις που ακίνητη ιδιοκτησία περιλαμβάνεται σε δύο ή περισσότερες Πολεοδομικές Ζώνες, με διαφορετικό συντελεστή δόμησης και ποσοστό κάλυψης, για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης και του ποσοστού κάλυψης της οικοδομής, μπορεί 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 Δήλωσης Πολιτικής.

4.9 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 θα μπορούσε να επιτρέψει τροποποιήσεις ή διαφοροποιήσεις στις πιο πάνω αναπτύξεις με τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Το συνολικό οικοδομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης, όπως αυτό υπολογίστηκε και εγκρίθηκε με την ισχύουσα άδεια, δεν αυξάνεται.
 - (β) Οι πιο πάνω τροποποιήσεις ή διαφοροποιήσεις δεν μεταβάλλουν ουσιαδώς 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.
- 4.10 Σε περίπτωση ανέγερσης κατοικίας σε οικόπεδο με εμβαδόν μικρότερο των 500 τετρ. μέτρων το οποίο αποτελεί μέρος σχεδίου διαχωρισμού οικοπέδων για οικογένειες με χαμηλά εισοδήματα και εμπίπτει σε Οικιστική Ζώνη στην οποία καθορίζεται συντελεστής δόμησης μικρότερος του 0,60:1, θα ισχύει συντελεστής δόμησης 0,60:1, ποσοστό κάλυψης 0,35:1, αριθμός ορόφων δύο και επιτρεπόμενο ύψος οικοδομής 10,00 μέτρα, με στόχο την επαρκή ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών των δικαιούχων.
- 4.11 Η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να επιτρέπει αναπτύξεις με συντελεστή δόμησης πέραν του καθοριζόμενου σε περιπτώσεις μεταφοράς συντελεστή δόμησης από διατηρητέες οικοδομές σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και κριτήρια που καθορίζονται στον περί Παροχής Κινήτρων σε Ιδιοκτήτες Διατηρητέων Οικοδομών και συναφή με τη διατήρηση θέματα Νόμο και στα σχετικά Διατάγματα, καθώς και στα εκάστοτε ισχύοντα Κίνητρα για Χώρους Στάθμευσης για Δημόσια Χρήση ή/ και για άλλα θέματα τα οποία ρυθμίζονται με άλλες νομοθεσίες
- 4.12 Το εμβαδόν του κλιμακοστασίου σε πολυώροφες οικοδομές συμπεριλαμβάνεται στον υπολογισμό του συνολικού συντελεστή δόμησης. Για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης, θα αφαιρείται από το συντελεστή δόμησης ολόκληρο το εμβαδόν του κλιμακοστασίου μέχρι τον 1^ο όροφο. Νοείται ότι εξαιρούνται οι περιπτώσεις κατά τις οποίες χρησιμοποιείται ως ωφέλιμος χώρος, ο χώρος κάτωθεν μέρους κλιμακοστασίου.
- 4.13 Στις περιπτώσεις αναπτύξεων που χρησιμοποιούνται από το κοινό, ή αναπτύξεων όπου υπάρχουν εργαζόμενοι, και νοούμενου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και των γειτόνων και τηρείται η απόσταση των 3,00 μέτρων από όλα τα σύνορα του τεμαχίου, εκτός όπου υπάρχει συνεχόμενη παρόμοια χρήση (εξαιρουμένου του οδικού συνόρου), θα επιτρέπεται η κάλυψη των υπαίθριων χώρων όπου σταθμεύουν αυτοκίνητα, χωρίς να υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης και στο ποσοστό κάλυψης, με ανάλαφρα σύγχρονα υλικά πέραν των σκιάδων ηλιοπροστασίας, τα οποία κρίνονται κατάλληλα για αστικές περιοχές. Νοείται ότι εξαιρούνται οι περιοχές ιστορικών πυρήνων.
- 4.14 Σε κατάλληλες περιπτώσεις είναι δυνατόν να εξαιρούνται από τον υπολογισμό του ποσοστού κάλυψης διάφοροι χώροι οι οποίοι συμβάλλουν στην επίτευξη καλύτερου λειτουργικού ή/ και αισθητικού αποτελέσματος στις οικοδομές ή/ και διευκολύνουν την επίλυση ειδικών προβλημάτων σε σχέση με την ανάπτυξη ή/ και τυχόν ιδιαίτερα

χαρακτηριστικά των χρηστών, ή/ και την παροχή υποδομής τόσο στην ίδια την ανάπτυξη όσο και στην περιοχή.

5. Ποσοστό Κάλυψης, Αριθμός Ορόφων και Ύψος Οικοδομών

- 5.1 Το ποσοστό κάλυψης που καθορίζεται στη 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.
- 5.2 Για σκοπούς υπολογισμού του ποσοστού κάλυψης οικοδομής δεν θα λογίζονται οι 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 1,80 μέτρα. Σε περίπτωση μεγαλύτερης προεξοχής του στεγάστρου θα υπολογίζεται το μέρος του προβόλου σε όση έκταση και εμβαδόν υπερβαίνει τα 1,80 μέτρα.
 - (β) Χώροι που καλύπτονται από μικρές μη βατές επεκτάσεις εσωτερικού χώρου ή αρχιτεκτονικές προεξοχές, όπως γείσα, κορωνίδες (κορνίζες), ανθώνες, κλιματιστικές μονάδες, κ.ά., 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 1,00 μέτρο. Σε περίπτωση μεγαλύτερης προεξοχής, το εμβαδόν που προκύπτει από το πλάτος που είναι μεγαλύτερο από 1,00 μέτρο, 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 μέτρου από το κατακόρυφο μέρος της οικοδομής.
- 5.3 Το εμβαδόν των αστέγαστων βεραντών ισογείου ή επιχωματώσεων με ύψος μεγαλύτερο από 1,50 μέτρα 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, στις ακόλουθες περιπτώσεις:
- (α) Ενιαίας και οργανωμένης οικιστικής ανάπτυξης.

- (β) Ενιαίας και οργανωμένης εμπορικής ή/ και μικτής 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.
- (ε) Ανέγερσης μικρών υποσταθμών για σκοπούς ηλεκτροδότησης ή άλλων παρόμοιων κατασκευών άλλων υπηρεσιών για κοινωφελείς σκοπούς, εμβαδού μέχρι της τάξης των 30 τετρ. μέτρων.
- (στ) Επίτευξης της διατήρησης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και του άμεσου περιβάλλοντος της.
- (ζ) Δημιουργίας μορφών σύνθεσης των όγκων των κτιρίων με στόχο τη βελτίωση της αισθητικής «εικόνας» του οικισμού ή της ίδιας της ανάπτυξης, τον τονισμό σημείων ενδιαφέροντος και την ποιοτική αναβάθμιση των τουριστικών παραλιακών περιοχών και άλλων περιοχών ειδικού ενδιαφέροντος.
- (η) Επίτευξης προσαρμογής σε υφιστάμενες δεσμεύσεις σε παρακείμενες οικοδομές ή/και στο ίδιο τεμάχιο.
- (θ) Όπου λόγω μεγέθους, σχήματος, διαστάσεων ή άλλων χαρακτηριστικών της προς ανάπτυξη ιδιοκτησίας υπάρχουν εξ αντικειμένου δυσκολίες για την ορθολογική ανάπτυξη της.
- (ι) 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.
- (ια) 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.
- (ιβ) 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 στη Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας, στο βαθμό που είναι αναγκαίο, ώστε να επιτρέπονται όροφοι με ύψος μέχρι 4,20 μέτρα (μετρούμενο από δάπεδο σε

δάπεδο), διατηρουμένου του μέγιστου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων. Νοείται ότι δεν θα επηρεάζονται οι ανέσεις και ο χαρακτήρας της περιοχής.

Νοείται επίσης ότι για σκοπούς που περιγράφονται στην παράγραφο 2.15 του Μέρους Δ της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας θα ισχύουν μόνο οι υποπαράγραφοι 5.4 (στ), (η), (ι) και (ιδ).

- (ιγ) 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.
- (ιδ) Σε περιπτώσεις μεταφοράς συντελεστή δόμησης από διατηρητέες οικοδομές.

Στην περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας δεν ισχύει η παράγραφος 5.4 του Μέρους Γ, με εξαίρεση τις υποπαράγραφους (στ), (η), (ι) και (ιδ).

- 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 4.7(δ), και άλλος υπόστεγος βοηθητικός χώρος με ύψος μέχρι 2,40 μέτρα, οποιοσδήποτε καλυμμένος όροφος με ύψος μικρότερο των 2,20 μέτρων που χρησιμοποιείται αποκλειστικά για ηλεκτρομηχανολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις αναγκαίες σε σχέση με την οικοδομή, υπόστεγος χώρος με καθαρό ύψος μέχρι 2,00 μέτρα 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 μέτρα (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 Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας, 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 που υπάρχει στο Παράρτημα Α της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας.
- 5.7 Οι πρόνοιες της 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 είναι δυνατό 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, εφόσον οι χώροι αυτοί αφορούν μικρούς καλυμμένους χώρους με εμβαδόν όχι πέραν του 25% της συνολικής επιφάνειας της οροφής
- 5.9 Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει μείωση ή αύξηση του ύψους ορόφου νέας οικοδομής στις περιοχές πυρηνών και στις Ιστορικές και Παραδοσιακές Περιοχές, 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 πυρηνών ή Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα, το μέγεθος, ο όγκος και η κλίμακα της ανάπτυξης θα προσαρμόζονται ανάλογα με το χαρακτήρα που επικρατεί στην περιοχή.
- 5.11 Σε περίπτωση υποβολής πολεοδομικής αίτησης για ανάπτυξη σε Οικιστική Ζώνη ή Παραθεριστική Ζώνη, με ισχύον ποσοστό κάλυψης ίσο ή μικρότερο του 0,35:1, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μην υπολογίζει στο ποσοστό κάλυψης της ανάπτυξης το μέρος του εμβαδού των καλυμμένων βεραντών και των καλυμμένων χώρων στάθμευσης που αντιστοιχεί σε μέχρι 0,05:1 του εμβαδού της ανάπτυξης που υπολογίζεται στο ποσοστό αυτό.

6. Αλλαγή της Χρήσης Οικοδομής ή Άλλης Ακίνητης Ιδιοκτησίας

- 6.1 Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει αλλαγή χρήσης οποιασδήποτε νόμιμης οικοδομής ή άλλης ακίνητης ιδιοκτησίας, νοουμένου ότι η νέα χρήση επιτρέπεται από τις πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής, ικανοποιούνται οι απαιτήσεις για συντελεστή δόμησης και χώρους στάθμευσης για τη νέα χρήση και τηρούνται οι πρόνοιες, τα κριτήρια και οι προϋποθέσεις της αντίστοιχης πολιτικής για τη νέα χρήση, που αφορούν την κάλυψη, το ύψος, τον αριθμό των ορόφων και την απόσταση της οικοδομής από τα σύνορα.
- 6.2 Σε περίπτωση που οι πρόνοιες, τα κριτήρια και οι προϋποθέσεις της αντίστοιχης πολιτικής για τη νέα χρήση, που αφορούν την κάλυψη, το ύψος, τον αριθμό των ορόφων και την απόσταση της οικοδομής από τα σύνορα δεν είναι δυνατόν να τηρηθούν, η Πολεοδομική Αρχή θα εξετάζει γενικά κατά πόσο η νέα χρήση είναι πιο επιθυμητή από την προηγούμενη ή/ και πολεοδομικά σκόπιμη και δυνατόν να

αποδεχθεί τα υφιστάμενα νόμιμα πιο πάνω μεγέθη, λαμβάνοντας υπόψη τον επηρεασμό των ανέσεων της περιοχής και γενικά τις σχετικές επιπτώσεις στις προοπτικές μελλοντικής ανάπτυξης της περιοχής.

7. Προσθήκες και Μετατροπές σε Υφιστάμενες Αναπτύξεις

7.1 Σε περίπτωση οικοδομής που υφίσταται νόμιμα κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής και της οποίας η χρήση συγκρούεται με τις πρόνοιες αυτής, 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 την ημερομηνία δημοσίευσης 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 τη 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.
- (ε) Έχουν παραχωρηθεί στο δημόσιο όλες οι δεσμεύσεις που επιβλήθηκαν με βάση τις άδειες με τις οποίες υλοποιήθηκε η υφιστάμενη ανάπτυξη.

Για τουριστικές αναπτύξεις, αντί της πιο πάνω πρόνοιας θα ισχύει η αντίστοιχη πρόνοια που περιγράφεται στο οικείο Κεφάλαιο της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας.

8. Δημιουργία Νέων Οικοπέδων

- 8.1 Σε περιοχές που ισχύουν συντελεστές δόμησης χαμηλότεροι του 0,60:1, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί για νέα οικοπέδα, όπου δεν υπάρχουν υφιστάμενες οικοδομές, ελάχιστο εμβαδόν της τάξεως των 600 τετρ. μέτρων και αντίστοιχη αύξηση των διαστάσεων που ισχύουν για οικοπέδα 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 τετρ. μέτρων).
- 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 οικοπέδα/ τμήματα με βάση τα ποσοστά με τα οποία εκδόθηκε η άδεια οικοδομής.
- 8.3 Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει τη δημιουργία αριθμού οικοπέδων 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

- 9.1 Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί κατά την έκδοση πολεοδομικής άδειας για ανάπτυξη να θέτει όρους σχετικά με τη δένδροφύτευση (ψηλό πράσινο και δένδρα) και την τοπιοτέχνηση 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:
- (α) Για βιομηχανικές οικοδομές και αποθήκες η απόσταση της κύριας οικοδομής από τα σύνορα του τεμαχίου θα είναι τουλάχιστον 6,00 μέτρα. Σε περίπτωση που δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει αποστάσεις μικρότερες, μέχρι και 3,00 μέτρα, στις ακόλουθες περιπτώσεις:
- (i) Για χρήσεις βοηθητικές της κυρίας, όπως κουζίνα, γραφεία, καντίνα και άλλες παρόμοιες.

- (ii) Για τη διασφάλιση απόστασης μεγαλύτερης των 6,00 μέτρων 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 αύξησής της σε άλλη πλευρά).
- (β) Για βιοτεχνικές οικοδομές η απόσταση από τα όρια του οικοπέδου/ τεμαχίου θα είναι τουλάχιστον 4,50 μέτρα. Ανάλογα με την περίπτωση, είναι δυνατό να επιτραπεί όπως οι οικοδομές σε Βιοτεχνικές Ζώνες/ Περιοχές εφάπτονται ενός ή και των δύο πλαϊνών 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 μέτρα, για χρήσεις βοηθητικές της κύριας, όπως κουζίνα, γραφεία, καντίνα και άλλες παρόμοιες.

Νοείται ότι σε περίπτωση αλλαγής χρήσης υφισταμένων οικοδομών που βρίσκονται εκτός βιοτεχνικών ζωνών ή/ και Περιοχών, σε βιοτεχνική χρήση, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει μικρότερες αποστάσεις, μέχρι και 3,00 μέτρα 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 μέτρα.
- (δ) Για ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα οι οικοδομές θα έχουν γενικά απόσταση τουλάχιστο 6,00 μέτρα 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.

- (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, ανοικτός δημόσιος χώρος κλπ.) και τουλάχιστον τις ακόλουθες αποστάσεις από τα υπόλοιπα σύνορα του οικοπέδου/τεμαχίου:
- (i) 3,00 μέτρα μέχρι και τον 3^ο όροφο οικοδομής,
 - (ii) 4,00 μέτρα για τον 4^ο όροφο οικοδομής, και
 - (iii) 5,00 μέτρα για τους υπερκείμενους του 4^{ου} ορόφου, ορόφους.

Νοείται ότι χώρος κλιμακοστασίου, ανελκυστήρα και προθαλάμου, θα μπορεί να απέχει 3 μέτρα από τα σύνορα του οικοπέδου/ τεμαχίου, ανεξάρτητα του ύψους της οικοδομής, σε μήκος της αντίστοιχης πλευράς της οικοδομής που δεν θα υπερβαίνει το 50%.

Νοείται ότι για οικόπεδα/ τεμάχια που βρίσκονται σε Περιοχές όπου επιτρέπεται η εμπορική ανάπτυξη, οι αποστάσεις που καθορίζονται στις υποπαραγράφους 10.1(ε)(ii) και 10.1(ε)(iii), 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 10.1(ε)(ii) και 10.1(ε)(iii), 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 όροφοι και εφόσον κρίνει ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις γειτονικών οικοδομών ή τεμαχίων και το γύρω δομημένο περιβάλλον και το τοπίο 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 μέτρων μεταξύ τους, με εξαίρεση τα Τουριστικά Καταλύματα και τις βιομηχανικές οικοδομές, όπου θα απαιτείται ελάχιστη απόσταση 12,00 μέτρων μεταξύ τους και τις βιοτεχνίες που θα απαιτείται απόσταση τουλάχιστον 9,00 μέτρων μεταξύ τους.

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 μεταξύ των οικοδομών, από αυτές που αναφέρονται πιο πάνω, νοουμένου ότι δεν δημιουργούνται δυσμενείς επιπτώσεις στις 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 μέτρα 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 μέτρων 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 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 (π.χ. 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 σε αστικές περιοχές, 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 ή/ 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, εξαιρουμένου του συνόρου με δημόσιο χώρο πρασίνου ή δημόσιο πεζόδρομο, είναι σύμφωνη με τις υπόλοιπες πρόνοιες της 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 πυρήνων ή σε Ιστορικές και Παραδοσιακές Περιοχές 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 οικοδομές να εφάπτονται των συνόρων για σκοπούς διατήρησης ή προσαρμογής στο χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της περιοχής.

10.6 Σε περιοχές άλλες από τις πιο πάνω αναφερόμενες 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, ανοικτού δημόσιου χώρου και δημόσιου πεζόδρομου μέχρι 1,50 μέτρα 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 4.7(ι), πιο πάνω, θα μπορούν να προεξέχουν μέχρι και 1,00 μέτρο 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 περιλαμβανομένου του συνόρου με δημόσιο χώρο πρασίνου ή δημόσιο πεζόδρομο (μη περιλαμβανομένου του οδικού συνόρου, 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, περιλαμβανομένου και τυχόν ισόγειου υπόστεγου στεγασμένου χώρου στάθμευσης όπως περιγράφεται στην παράγραφο 4.7(ε), 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) Το ύψος των βοηθητικών οικοδομών δεν θα υπερβαίνει τα 3,50 μέτρα όπως αυτό μετρείται σύμφωνα με το σχετικό όρο του Παραρτήματος Α. Σε περιπτώσεις επικλινών στεγών, ή/και επικλινών εδαφών η Πολεοδομική Αρχή δύναται να μειώσει τις κλίσεις των στεγών ή/και το εν λόγω ύψος ώστε να επιτυγχάνεται καλύτερο αισθητικό αποτέλεσμα ή/και να βελτιώνονται οι ανέσεις των όμορων τεμαχίων.
- (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 μέτρα τουλάχιστον από τα σύνορα του τεμαχίου. Ο περιορισμός αυτός δεν θα ισχύει σε περίπτωση συνεχόμενων οικιστικών μονάδων 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 μέτρα από την κύρια οικοδομή. Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει μεγαλύτερες αποστάσεις για την προστασία των ανέσεων της ανάπτυξης. Η Πολεοδομική Αρχή επίσης μπορεί να επιτρέψει και μικρότερες αποστάσεις, σε κατάλληλες περιπτώσεις, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της ανάπτυξης και συμφωνεί προς τούτο ο Διευθυντής της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας.
- 10.10 Μηχανοστάσια και λεβητοστάσια για κεντρική θέρμανση, άλλος συνήθης μηχανολογικός εξοπλισμός κατοικίας και ψησταριές/ φούρνοι, σε περιπτώσεις:
- (α) Εξυπηρέτησης μόνο μέχρι τεσσάρων κατοικιών, δυνατό να απέχουν μέχρι 1,80 μέτρα από τα σύνορα του τεμαχίου, εξαιρουμένου του οδικού συνόρου.
- (β) Όπου υφίστανται εγκεκριμένες με παλαιότερα δεδομένα τέτοιου τύπου οικοδομές, αντίστοιχος τύπος οικοδομής μπορεί να εφάπτεται της υφιστάμενης γειτονικής, σε μήκος το οποίο δεν θα υπερβαίνει την αντίστοιχη υφιστάμενη γειτονική.
- (γ) Σε περιπτώσεις όπου εξασφαλίζεται η ανάλογη συγκατάθεση του ιδιοκτήτη του όμορου τεμαχίου οι πιο πάνω οικοδομές θα μπορούν να εφάπτονται στο κοινό σύνορο.
- 10.11 Κανένα μέρος δαπέδου ισόγειας υπαίθριας βεράντας ή αυλής θα έχει ύψος μεγαλύτερο των 1,20 μέτρων από το συνεχόμενο φυσικό έδαφος, όταν βρίσκεται σε απόσταση μικρότερη των 3,00 μέτρων 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 δημοσίων ή άλλων κτιρίων που χρησιμοποιούνται από το ευρύ κοινό (δημόσια κτίρια, κτίρια γραφείων, κινηματογράφοι και θέατρα, κέντρα αναψυχής, πολιτιστικά κέντρα, χώροι δημόσιας λατρείας, ξενοδοχεία, κλπ.), από άτομα με ειδικές ανάγκες.
12. **Ζώνη Προστασίας της Παραλίας**
- 12.1 Μέσα στη Ζώνη Προστασίας της Παραλίας, που καθορίστηκε σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Προστασίας της Παραλίας Νόμου, δεν θα επιτρέπεται οποιαδήποτε ανάπτυξη, εκτός αν έχει προηγουμένως διασφαλιστεί ότι μπορεί να επιτραπεί με βάση τις σχετικές πρόνοιες του ίδιου Νόμου.
- 12.2 Ανεξάρτητα από τα πιο πάνω, στη Ζώνη Προστασίας της Παραλίας είναι δυνατό να επιτραπούν μικρής κλίμακας κατασκευές (πλακόστρωτα, κλίμακες, μικροί τοίχοι

αντιστήριξης, πεζόδρομοι, αναβαθμίδες, κλπ.), 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 ευρύτερου κοινού στην παραλία.

13. **Αθροιστικό Αποτέλεσμα Προνοιών της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας**

Οι διάφορες πρόνοιες που περιέχονται στη 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 προτεινόμενη ανάπτυξη.

14. **Διευκρινιστική Σημείωση**

Στην περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας δεν θα ισχύουν οι πρόνοιες που αναφέρονται σε περιοχές πυρήνων ή σε πυκνοκατοικημένους πυρήνες οικισμών. Παράλληλα, λόγω μη ύπαρξης στην Αγία Νάπα Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ), οι πρόνοιες που αναφέρονται σε Ιστορικές και Παραδοσιακές Περιοχές θα ισχύουν μόνο στην έκταση που αφορούν Ελεγχόμενες Περιοχές, με βάση τον περί Αρχαιοτήτων Νόμο. Σημειώνεται ότι αντί προνοιών Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα στην Αγία Νάπα, θα ισχύουν οι πρόνοιες των Κεφαλαίων 13 και 21, που καλύπτουν αφενός την Περιοχή Αισθητικής Αναβάθμισης (Π.ΑΙ.ΑΝ.) και αφετέρου το υπόλοιπο κέντρο του οικισμού.

ΜΕΡΟΣ Δ: ΕΙΔΙΚΗ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΗ ΕΥΧΕΡΕΙΑ

1. Γενικά

- 1.1 Σε ορισμένες περιπτώσεις, τα συγκεκριμένα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης καθιστούν αναγκαία και δικαιολογημένη τη μελέτη αίτησης και τη λήψη πολεοδομικής απόφασης με την άσκηση ειδικής διακριτικής ευχέρειας. Η άσκηση ειδικής διακριτικής ευχέρειας διασφαλίζει ευελιξία και δυναμισμό στους μηχανισμούς και τις διαδικασίες άσκησης πολεοδομικού ελέγχου της ανάπτυξης.
- 1.2 Κατά την άσκηση ειδικής διακριτικής ευχέρειας θα αποδίδεται ιδιαίτερη 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 Μέρος δεν θα εφαρμόζεται για αναπτύξεις μέσα σε Ζώνη Προστασίας της Παραλίας, σε Προστατευόμενο Τοπίο, και σε Ακτή και Περιοχή Προστασίας της Φύσης.

2. Περιπτώσεις άσκησης ειδικής διακριτικής ευχέρειας

- 2.1 Λαμβανομένης υπόψη της εξαίρεσης της προηγούμενης παραγράφου, 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 επιτρέψει συντελεστή δόμησης μεγαλύτερο του καθοριζόμενου, μέχρι και 1,40:1, για την ανέγερση μιας κατοικίας με ωφέλιμο εμβαδόν μέχρι 150 τετρ. μέτρα, σε περιπτώσεις μικρών οικοπέδων ή τεμαχίων γης, τα οποία δεν υποδιαιρούνται μετά την πρώτη δημοσίευση της παρούσας πρόνοιας, στις 12 Μαΐου 2000. 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, καθώς 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 τον συντελεστή δόμησης του νέου αυτού τμήματος που προστίθεται, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής.
- 2.4 **Εξώστες και καλυμμένες βεράντες που δεν υπολογίζονται στον συντελεστή δόμησης:** Για σκοπούς καλύτερου αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, ανεξάρτητα από τις πρόνοιες της υποπαραγράφου 4.7(η)(i) του Μέρους Γ «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής», η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μην υπολογίσει στον 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 υποπαραγράφου συνεχίζουν να ισχύουν.

- 2.5 **Συντελεστής δόμησης σε περίπτωση αλλαγής χρήσης σε οικιστική:** Ανεξάρτητα από τις πρόνοιες της υποπαραγράφου 4.7(ιστ) του Μέρους Γ «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής», η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για αλλαγή χρήσης υφιστάμενης εγκεκριμένης οικοδομής σε οικιστική χωρίς να υπολογίσει το εμβαδόν μεσοπατώματος στον συντελεστή δόμησης, όταν η αλλαγή χρήσης είναι πολεοδομικά επιθυμητή. Νοείται ότι τυχόν μεσοπάτωμα θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί ως κύριο/α δωμάτιο/α σε σχέση με το ισόγειο, χωρίς το/α εμβαδόν/α του/τους να λογίζεται/ονται στο συντελεστή δόμησης και στον αριθμό ορόφων. Επιπλέον, η Πολεοδομική Αρχή κατά την κρίση της μπορεί να αποδεχθεί μειωμένο ύψος.
- 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 του Μέρους Γ «Γενικές Πρόνοιες 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 Διευθυντή 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) του Μέρους Γ «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής», η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει 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 επιτρέψει 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) του Μέρους Γ «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής»] ή περιορισμένη αύξηση του ποσοστού του μήκους του ορίου οικοπέδου ή τεμαχίου, στο οποίο εφάπτεται μια βοηθητική οικοδομή ή περισσότερες [παρ.10.9(δ) και (ε) του εν λόγω Μέρους].

Ανεξάρτητα από την παράγραφο 10.9(ε) του Μέρους Γ «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής», σε περίπτωση όπου σε όμορο τεμάχιο υφίσταται νόμιμη οικοδομή που ανεγέρθηκε με βάση το καθεστώς που ίσχυε πριν την 1/12/1990, 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) του Μέρους Γ «Γενικές Πρόνοιες 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 ουσιαστικά 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 μέτρα, εφόσον τα δωμάτια αυτά δεν έχουν εμβαδόν μεγαλύτερο από 20 τετρ. μέτρα, λαμβάνοντας υπόψη το στοιχείο αυτό ως ουσιαστικό παράγοντα και νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής.
- 2.11 **Χώροι στάθμευσης:** 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 «Πρότυπα για Παροχή Χώρων Στάθμευσης», 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 25 του Παραρτήματος Β «Πρότυπα για Παροχή Χώρων Στάθμευσης», για νέες οικοδομές και για την τροποποίηση ή προσθήκη ή αλλαγή χρήσης υφιστάμενων οικοδομών στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή (συμπίπτει με την Περιοχή Αισθητικής Αναβάθμισης), και στην υπόλοιπη περιοχή του κέντρου της Αγίας Νάπας, 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 Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας για τη συγκεκριμένη περιοχή, ως ακολούθως:

- (α) Για ανάπτυξη σε τεμάχιο που βρίσκεται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, είναι δυνατό να απαιτούνται χώροι στάθμευσης μέχρι και κατά 30% λιγότεροι από τους καθοριζόμενους, όταν αποδεδειγμένα υπάρχει δυσκολία για την ικανοποίηση των προτύπων.
- (β) Για ανάπτυξη σε τεμάχιο που εμπίπτει στην υπόλοιπη περιοχή του κέντρου της Αγίας Νάπας (εκτός ΚΕΠ), είναι δυνατό να απαιτούνται χώροι στάθμευσης μέχρι και κατά 20% 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, στο κέντρο της Αγίας Νάπας, 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: Επιπρόσθετα από τις πρόνοιες της παραγράφου 5.4 των Γενικών Προνοιών Πολιτικής, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να αυξήσει τα ανωτέρω μεγέθη, σε περιπτώσεις όπου αυτό αιτιολογείται επαρκώς από τα δεδομένα της ανάπτυξης ή και τα ειδικά περιστατικά κάθε περίπτωσης, ή από τις γενικές συνθήκες που επικρατούν στην ευρύτερη περιοχή, με τη σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

Εξαιρέση από τα πιο πάνω αποτελεί η παράγραφος 6.3.2, όπου η Πολεοδομική Αρχή έχει τη δυνατότητα να επιτρέψει έναν επιπλέον όροφο σε περίπτωση επέκτασης υφιστάμενης τουριστικής μονάδας.

Στην περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας δεν ισχύει η παράγραφος 5.4 του Μέρους Γ, με εξαίρεση τις υποπαραγράφους 5.4 (στ), (η), (ι) και (ιδ).

- 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, νοουμένου ότι το μέγιστο μήκος επαφής σε κάθε σύνορο του οικοπέδου δεν υπερβαίνει τα 5,00 μέτρα. 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 του 1,50 μέτρου που δεν λογίζεται στο ποσοστό κάλυψης θα αυξάνεται μέχρι και 50% του εμβαδού του ισογείου της οικοδομής, νοουμένου ότι αυτό δικαιολογείται από τη μεγάλη κλίση του εδάφους και δεν επηρεάζονται οι ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών. Νοείται ότι οποιαδήποτε τέτοια υπερύψωση θα απέχει τουλάχιστον 3,00 μέτρα από τα πλευρικά σύνορα του τεμαχίου.
- 2.18 **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.
- 2.19 **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 τα κριτήρια (α), (β) και (γ) της παραγράφου 11.1.2 της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας, και ειδικά η προϋπόθεση για αυξημένο αριθμό χώρων στάθμευσης από αυτόν που καθορίζεται στο Παράρτημα Β, για όλες ανεξαιρέτως τις περιπτώσεις.
- 2.20 **Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας σε περιοχές καθορισμένων αθλητικών κέντρων:** Σε καθορισμένους χώρους αθλητικών κέντρων, επιπρόσθετα από 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.

2.21 Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας μετά από ενοποίηση τεμαχίων: Μεμονωμένη κατοικία θα μπορεί να ανεγερθεί μετά από ενοποίηση τεμαχίων, εφόσον τηρούνται οι πιο κάτω προϋποθέσεις:

- (α) Οι αναπτυξιακές δυνατότητες των τεμαχίων που ενοποιούνται δεν αυξάνονται σε συντελεστή δόμησης, ποσοστό κάλυψης και αριθμό μονάδων.
- (β) Η ενοποίηση αποβλέπει στη δημιουργία ανοικτών ελεύθερων χώρων ή και χώρων ψυχαγωγίας σε σχέση με κατοικία που επιτρέπεται με βάση πολεοδομική άδεια.

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 την 1/12/1990, 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 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 του Μέρους Γ «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής».

2.24 Συντελεστής δόμησης για σκοπούς προσθήκης για κλιμακοστάσιο πυρασφάλειας: Σε περίπτωση προσθήκης ανοικτού κλιμακοστασίου για σκοπούς πυρασφάλειας σε νόμιμα υφιστάμενη οικοδομή ή/ και νέα οικοδομή, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να εξαιρεί το εμβαδόν του από τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης.

2.25 Τροποποιήσεις/ Προσθήκες 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 αδειάς, με τροποποιήσεις/ διαφοροποιήσεις, είναι δυνατό να χορηγηθεί Πολεοδομική Άδεια για τις τροποποιήσεις αυτές, ανεξάρτητα από τα τυχόν δεδομένα του 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 στον μέγιστο δυνατό βαθμό οι υπόλοιπες πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας.

- 2.26 **Υπολογισμός συντελεστή δόμησης σε περιπτώσεις συνιδιοκτησιών:** Σε περιπτώσεις ανέγερσης νέας μονάδας κατοικίας, σε τεμάχιο το οποίο βρίσκεται εντός Περιοχής Ανάπτυξης και το οποίο κατά την ημερομηνία της μείωσης των συντελεστών ανάπτυξης στην περιοχή, ανήκε και εξακολουθεί να ανήκει με τα ίδια μερίδια σε πέραν του ενός ιδιοκτήτες, και σε αυτό υφίστανται οικοδομές εγγεγραμμένες στον τίτλο ιδιοκτησίας ή για τις οποίες έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής με βάση το προηγούμενο καθεστώς που προέβλεπε ψηλότερους συντελεστές, 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. Η πρόνοια αυτή δυνατό να λαμβάνεται υπόψη και σε περίπτωση διαίρεσης γης και των αντίστοιχων οικοδομών.
- 2.27 **Αλλαγή Χρήσης:** Επιπρόσθετα από τις πρόνοιες της παραγράφου 6 του Μέρους Γ «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής», σε περιπτώσεις όπου η νέα χρήση είναι επιτρεπόμενη και παρατηρείται υπέρβαση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης ή/ και 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 Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη νέα χρήση με τη σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, νοουμένου ότι:
- (α) Δεν υπάρχουν άλλες επεκτάσεις ή τροποποιήσεις που αυξάνουν τον συντελεστή δόμησης πέραν του σχετικού εμβαδού που έχει εγκριθεί, με τον τρόπο υπολογισμού που ίσχυε κατά την έκδοση της αρχικής άδειας.
 - (β) Η νέα αυτή χρήση κρίνεται πολεοδομικά σκόπιμη ή πιο επιθυμητή από την υφιστάμενη εγκεκριμένη χρήση.
 - (γ) Θα παρέχονται οι απαραίτητοι χώροι στάθμευσης για τη νέα χρήση ή σε περίπτωση που αυτό δεν είναι εφικτό θα εξαγοράζεται η διαφορά μεταξύ των παρεχομένων και των απαιτούμενων χώρων.
- 2.28 **Υπολογισμός συντελεστή δόμησης σε σχέση με κοινόχρηστο χώρο εισόδου:** Στις περιπτώσεις ανάπτυξης ιδιοκτησίας σε πυκνοκατοικημένη περιοχή πυρήνα, οι πρόνοιες της παραγράφου 4.7(ιη) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής, δυνατόν να εφαρμόζονται και σε περιπτώσεις διωρόφων οικοδομών.
- 2.29 **Εμβαδόν γηπέδου για νηπιαγωγεία σε πυκνοκατοικημένους πυρήνες:** Για τη χωροθέτηση νηπιαγωγείου σε ιδιοκτησία σε πυκνοκατοικημένη περιοχή πυρήνα, το

εμβαδόν γηπέδου που καθορίζεται με βάση τις πρόνοιες του σχετικού κεφαλαίου και του Παραρτήματος Γ «Πρότυπα για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα», είναι δυνατό να μειωθεί με τη σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Παιδείας και Πολιτισμού.

2.30 Ανάπτυξη σε Οικιστική Ζώνη που γειτνιάζει με πυρήνα ή άλλη περιοχή με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά: Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για ανάπτυξη σε ιδιοκτησία που εμπίπτει σε περιοχή που γειτνιάζει με πυρήνα ή άλλη περιοχή, η οποία κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής διαθέτει ιδιαίτερα χαρακτηριστικά πυκνότητας χρήσης (μονάδα κατοικίας ανά οικόπεδο κανονικού εμβαδού ή τεμάχιο ανάλογου εμβαδού), η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει, μεταξύ άλλων και τα ακόλουθα, με στόχο τη διασφάλιση του χαρακτήρα και της φυσιογνωμίας, καθώς και των ανέσεων της ευρύτερης περιοχής:

- (α) Μείωση του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων και του ύψους της οικοδομής.
- (β) Αύξηση του ωφέλιμου εμβαδού οικιστικής μονάδας.
- (γ) Τη συμπερίληψη μονάδων διαφόρων τύπων στην ανάπτυξη.
- (δ) Προσαρμογή των όγκων, της κλίμακας, της μορφολογίας και του συνεχούς μετώπου της ανάπτυξης (οριζόντια διάταξη), καθώς και της τυχόν κατασκευής μονάδων σε υποστυλώματα, στον παραδοσιακό ή γενικά τον επικρατούντα υφιστάμενο χαρακτήρα της περιοχής.
- (ε) Περιορισμό της ανάπτυξης σε μέχρι τέσσερις μονάδες κατοικίας σε οικόπεδο κανονικού εμβαδού, ή σε τεμάχιο ανάλογου εμβαδού.

2.31 Αλλαγή χρήσης παραδοσιακής βιομηχανικής/ αποθηκευτικής οικοδομής: Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για αλλαγή χρήσης παραδοσιακής βιομηχανικής/ αποθηκευτικής οικοδομής, σε χρήση η οποία θα συμβάλει στην αναβάθμιση του ευρύτερου περιβάλλοντος, θα είναι πιο επιθυμητή από την εγκεκριμένη ή υφιστάμενη χρήση, και δεν θα δημιουργήσει οποιεσδήποτε αρνητικές επιπτώσεις στη φιλοξενούσα περιοχή, όπως π.χ. πολιτιστικό κέντρο, ήπια ανάπτυξη αναψυχής ή ψυχαγωγίας, αθλητικές διευκολύνσεις, κ.ο.κ., η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη νέα χρήση, ανεξάρτητα από τις πρόνοιες της Πολεοδομικής Ζώνης στην οποία εμπίπτει η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία, και ανεξάρτητα από τις πρόνοιες των παραγράφων 6 και 7 των Γενικών Προνοιών Πολιτικής, με τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η χρήση θα περιορίζεται στο κέλυφος της υφιστάμενης οικοδομής, με μικρές επεκτάσεις που δεν θα υπερβαίνουν το 10% της κυβικής χωρητικότητας της οικοδομής.
- (β) Θα τηρούνται οι πρόνοιες του Μέρους Ε «Κατευθυντήριες Γραμμές σχετικά με την αισθητική και ποιοτική βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος».
- (γ) Δεν θα επηρεάζονται οι προοπτικές μελλοντικής ανάπτυξης της περιοχής.

2.32 **Ποσοστό κάλυψης σε Βιομηχανική Ζώνη:** Σε περίπτωση βιομηχανικής ανάπτυξης σε καθορισμένη Βιομηχανική Ζώνη, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να αναπροσαρμόζει το ανώτατο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης μέχρι το 0,60:1, νοουμένου ότι δεν δημιουργούνται προβλήματα ασφάλειας, ικανοποίησης των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης και φορτοεκφορτώσεων και δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις της ευρύτερης περιοχής.

3. **Διευκρινιστική Σημείωση**

Στην περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας δεν ισχύουν οι πρόνοιες που αναφέρονται σε πυκνοκατοικημένους πυρήνες οικισμών.

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

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

- 1.1 Στις αστικές περιοχές όπου εφαρμόζεται η Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας, υπάρχουν αρκετές περιπτώσεις ενοχλητικά ακαλαίσθητων και ακατάστατων κτισμάτων ή επεμβάσεων σε οικοδομές, που δημιουργούν σοβαρή αισθητική ρύπανση. Για τον λόγο αυτό, η Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας προνοεί για τη ρύθμιση της αισθητικής πτυχής της ανάπτυξης από την Πολεοδομική Αρχή, με βάση τις παρούσες κατευθυντήριες γραμμές.
- 1.2 Ο σκοπός της ρύθμισης της αισθητικής πτυχής της ανάπτυξης είναι να προστατευθούν οι ευαίσθητες περιβαλλοντικά περιοχές στις οποίες θα εφαρμόζονται με αυστηρότητα οι παρούσες κατευθυντήριες γραμμές, ενώ στις υπόλοιπες περιοχές ο στόχος είναι η αποτροπή εκείνων των αναπτύξεων ή των τροποποιήσεων σε υφιστάμενες αναπτύξεις που προσβάλλουν το άμεσο ή ευρύτερο φυσικό ή δομημένο περιβάλλον, όπως για παράδειγμα οικοδομές με αλόγιστη χρήση διακοσμητικών στοιχείων, ψευδολαϊκών στοιχείων και ξενόφερτων μορφολογικών στοιχείων, ή οικοδομές που λανθασμένα χρησιμοποιούν τις παραμέτρους που συνθέτουν τη συγκεκριμένη ανάπτυξη (π.χ. μη προσαρμογή στην τοπογραφία του εδάφους κ.λπ.).
- 1.3 Η πιο πάνω αναφερόμενη ρύθμιση θα εφαρμόζεται με τη μορφή Αισθητικού Ελέγχου, που ορίζεται ως ο έλεγχος ο οποίος ασκείται σε παραμέτρους της ανάπτυξης οι οποίες καθορίζουν την ένταξη της αρχιτεκτονικής μορφής στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον. Οι παράμετροι διακρίνονται σε επιμετρήσιμες και μη που συνδυασμένα συνθέτουν μία ανάπτυξη. Οι επιμετρήσιμες παράμετροι αφορούν θέματα όπως η χωροθέτηση, το ύψος, η δόμηση, η κάλυψη, η προσαρμογή στο φυσικό έδαφος, η βιοκλιματική ανταπόκριση της οικοδομής, το μέγεθος και ο τρόπος διαχωρισμού οικοπέδων, καθώς και η τοποθέτηση διαφημιστικών πινακίδων και μηχανολογικών ή άλλων εγκαταστάσεων στις όψεις της οικοδομής. Οι μη επιμετρήσιμες παράμετροι αφορούν θέματα του ύφους και χαρακτήρα της ανάπτυξης, που εκτιμώνται με βάση τις αρχές της αρχιτεκτονικής ως τέχνης.

2. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Γενικά, ο αισθητικός έλεγχος θα ασκείται σε όλες τις περιοχές της Κύπρου, ως ακολούθως:

2.1 Περιβαλλοντικά Ευαίσθητες Περιοχές

Στις Περιβαλλοντικά Ευαίσθητες Περιοχές θα δίδεται μεγάλη σημασία και θα ασκείται αυστηρός αισθητικός έλεγχος. Στις περιοχές αυτές η ανάπτυξη θα πρέπει να σχεδιάζεται ως μέρος του συνόλου και όχι ως ξεχωριστή μονάδα που θα μπορούσε να βρísκεται σε οποιοδήποτε μέρος της Κύπρου ή του εξωτερικού.

Συγκεκριμένα, οι οικοδομές θα πρέπει να εντάσσονται ορθά στις πιο πάνω Περιοχές όσον αφορά τη χωροθέτηση, τη μορφολογία, την κλίμακα και τον όγκο, λαμβάνοντας υπόψη όλες τις επιμετρήσιμες ή μη επιμετρήσιμες παραμέτρους. Ιδιαίτερα, τα υλικά κατασκευής, τα χρώματα, η σχέση πλήρων/κενών στοιχείων, οι αναλογίες των ανοιγμάτων στις όψεις, και το είδος στέγασσης, θα πρέπει να σέβονται και να εναρμονίζονται με τον χαρακτήρα της περιοχής. Η αντιγραφή/μίμηση των στοιχείων του παρελθόντος σε παλιές ή νέες οικοδομές δεν ενδείκνυται, ιδιαίτερα όταν αυτές λειτουργούν προσβλητικά προς την αυθεντική αρχιτεκτονική.

Νοείται ότι:

- (α) Η Πολεοδομική Αρχή θα διασφαλίζει ότι αναπτύξεις σε ιδιοκτησίες εφαπτόμενες των ευαίσθητων περιβαλλοντικά περιοχών εναρμονίζονται με αυτές.
- (β) Για σκοπούς του παρόντος Μέρους, Ευαίσθητες Περιβαλλοντικά Περιοχές είναι οι ιστορικές/ παραδοσιακές περιοχές (δηλαδή οι «Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα» (ΠΕΧ) και οι «Ελεγχόμενες Περιοχές» με βάση τον περί Αρχαιοτήτων Νόμο), τα προστατευόμενα τοπία και οι ακτές και περιοχές προστασίας της φύσης.

2.2 **Όλες οι Υπόλοιπες Περιοχές**

Στις περιοχές αυτές στόχος είναι να αποφεύγονται οι ακρότητες και να προωθείται ο ποιοτικός σχεδιασμός του σύγχρονου αρχιτεκτονικού προσώπου της Κύπρου.

3. **ΕΙΔΙΚΕΣ ΕΠΙΤΡΟΠΕΣ ΑΣΚΗΣΗΣ ΑΙΣΘΗΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ**

- 3.1 Η Πολεοδομική Αρχή θα συμβουλευέται την Ειδική Επιτροπή Άσκησης Αισθητικού Ελέγχου. Η αναφερόμενη Επιτροπή θα ασκεί τα καθήκοντα της σύμφωνα με τις πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας.
- 3.2 Η ανωτέρω Επιτροπή θα συμβουλευεί την Πολεοδομική Αρχή στις ακόλουθες περιπτώσεις:
 - (α) Για όλες τις αιτήσεις που αφορούν αναπτύξεις σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα.
 - (β) Για οποιαδήποτε αίτηση ή θέμα, οποιασδήποτε περιοχής, επιθυμεί η Πολεοδομική Αρχή να εξασφαλίσει απόψεις πάνω στις αισθητικές πτυχές της ανάπτυξης.
 - (γ) Για οποιαδήποτε αίτηση για την οποία επήλθε διαφωνία μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής και του μελετητή, πάνω στις αισθητικές πτυχές της ανάπτυξης.

(δ) Για οποιαδήποτε αίτηση έχει υποβληθεί Ιεραρχική Προσφυγή, που αναφέρεται και σε αισθητικά θέματα, και ο Υπουργός Εσωτερικών επιθυμεί να έχει τις απόψεις της Επιτροπής.

3.3 Η σύνθεση και η λειτουργία των πιο πάνω Ειδικών Επιτροπών Άσκησης Αισθητικού Ελέγχου, καθορίζονται με Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.

4. ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

4.1 Η άσκηση ελέγχου πάνω στις αισθητικές πτυχές της ανάπτυξης δεν αποτελεί αυτοσκοπό, και στόχος είναι η εξέταση αίτησης για συγκεκριμένη ανάπτυξη από την Πολεοδομική Αρχή στα πλαίσια μιας ολοκληρωμένης πολεοδομικής θεώρησης.

4.2 Οι βασικές αρχές της αρχιτεκτονικής γενικά, και ειδικότερα της κυπριακής παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, όπως η κλίμακα, η απλότητα και η καθαρότητα των όγκων, των αξόνων και των μορφών, η αυθεντική χρήση των υλικών, η ορθή ένταξη της οικοδομής μέσα στο σύνολο του τοπικού χαρακτήρα, η αρμονική προσαρμογή με το φυσικό τοπίο και τις κλιματολογικές συνθήκες, καθώς και οι σύγχρονες τάσεις και αξίες στην αρχιτεκτονική, θα πρέπει να αποτελούν τη βάση πάνω στην οποία να στηρίζεται μια επένδυση σε υφιστάμενη οικοδομή ή ο σχεδιασμός μιας σύγχρονης ανάπτυξης.

4.3 Οι Πρόνοιες του παρόντος Μέρους δεν έχουν ως στόχο τον περιορισμό της αρχιτεκτονικής δημιουργικότητας, αλλά αντίθετα στοχεύουν στην παροχή μιας βάσης με διευρυμένα κριτήρια των αντικειμενικών και υποκειμενικών παραμέτρων της ανάπτυξης, ώστε να αποτραπούν ενδεχόμενες αρχιτεκτονικές επεμβάσεις, που είναι ασυμβίβαστες με τον περιβάλλοντα χώρο ή και με τον ευρύτερο κυπριακό χώρο.

4.4 Η Πολεοδομική Αρχή θα αντιμετωπίζει θετικά προτάσεις νέων κτισμάτων που εκ προθέσεως αποτελούν πρωτότυπες και σύγχρονες επεμβάσεις στον χώρο, είτε ιδιωτικών, είτε δημόσιων κτιρίων/κτιρίων με κοινόχρηστες λειτουργίες που από τη φύση τους απαιτούν άλλες προσεγγίσεις, ανεξάρτητα από την εφαρμογή των πιο κάτω κατευθυντήριων γραμμών, νοουμένου ότι συγκροτούν εμπεριστατωμένη εναλλακτική πρόταση, η οποία θα εντάσσεται στις ιδιομορφίες της κάθε περιοχής.

5. ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ

5.1 Αναπτύξεις σε Ιστορικές/ Παραδοσιακές Περιοχές

5.1.1 Συνεχής δόμηση

Η συνεχής δόμηση στις περιπτώσεις ιστορικών/ παραδοσιακών περιοχών της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας αποτελεί ουσιώδη παράμετρο της διατήρησης του χαρακτήρα τους, και για τον 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, δεν θα

ισχύει η παρούσα πρόνοια αλλά θα τηρούνται οι κοινές συνισταμένες της σχέσης των οικοδομών με τον περιβάλλοντα χώρο, την αυλή και τα σύνορα του τεμαχίου, όπως π.χ. τη νοητή οικοδομική γραμμή.

5.1.2 **Δημιουργία ισοϋψών ισογείων και ορόφων**

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. Ιδιαίτερη προσοχή θα πρέπει να δίνεται στη συμμόρφωση με τα ύψη των γειτονικών διατηρητέων ή αξιόλογων παραδοσιακών οικοδομών. Συνεπώς στις αναφερόμενες περιοχές, η κατασκευή θα είναι αποδεκτή μόνο όταν αυτά είναι δυνατό να ενσωματωθούν ορθά στα παραδοσιακά ύψη των οικοδομών.

5.1.3 **Ένταξη στο περιβάλλον (κλίμακα οικοδομών)**

Θα αποδίδεται ιδιαίτερη έμφαση στη σωστή χωροδιάταξη νέων οικοδομών μέσα στο τεμάχιο της ανάπτυξης και στη διατήρηση της επιθυμητής οικοδομικής κλίμακας, έτσι ώστε να επιτυγχάνεται η βέλτιστη δυνατή προσαρμογή τους στον χώρο και στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό:

- (α) Να μην επιτρέπει οικοδομές που δεν ακολουθούν την κλίμακα του χώρου.
- (β) Να επιτρέπει μεγαλύτερο ποσοστό κάλυψης σε συνδυασμό με μικρότερο ύψος ή λιγότερο όγκο στον όροφο των οικοδομών ή το αντίθετο, νοουμένου ότι δεν θα επηρεάζονται οι ανέσεις και η κλίμακα της γύρω περιοχής.
- (γ) Να μην επιτρέπει την ανέγερση νέων οικοδομών σε περίπτωση που αυτές δεν προσαρμόζονται στον χώρο και στα ιδιαίτερα του χαρακτηριστικά περιλαμβανομένης και της διαφύλαξης οπτικών φυγών και διαδρόμων θέας προς αξιόλογα κτίσματα ή φυσικά γνωρίσματα της περιοχής από δημόσιους χώρους. Να μην επιτρέπει επίσης την ανέγερση οικοδομών εκτός του Ορίου Ανάπτυξης που τοποθετούνται πάνω σε κορυφογραμμή λόφου ή βουνού, ή ξεπερνούν σε ύψος την οποιαδήποτε άμεσα αντίστοιχη εφαπτόμενη κορυφογραμμή βουνού ή λόφου της περιοχής, εξαιρουμένων τυχόν αναγκαίων δημόσιων έργων υποδομής και διευκολύνσεων. Για περιπτώσεις οικοδομών εντός του Ορίου Ανάπτυξης, θα καταβάλλεται κάθε δυνατή προσπάθεια για προσαρμογή τους στα φυσικά χαρακτηριστικά των κορυφογραμμών ή λοφογραμμών.

5.1.4 **Προσαρμογή οικοδομών στη φυσική κλίση του εδάφους**

Η προστασία της φυσικής κλίσης του εδάφους και η προσαρμογή της οικοδομής σε αυτή θα αποτελεί βασικό κριτήριο κατά τον έλεγχο της ανάπτυξης. Οι οικοδομικοί όγκοι θα πρέπει να προσαρμόζονται στη φυσική κλίση του εδάφους και να σέβονται τις ιδιομορφίες του τοπίου (διατήρηση υφιστάμενων αξιόλογων δέντρων, εδαφολογικών αξιόλογων μορφωμάτων κ.λπ.). Η σχέση του υφιστάμενου εδάφους,

τόσο με τα γειτονικά τεμάχια όσο και με την οικοδομή, πρέπει να είναι όσο το δυνατό συνεχής, δηλαδή κανένα σημείο του οικοπέδου/ τεμαχίου μέσα στην ελάχιστη απαιτούμενη απόσταση από τα σύνορα του τεμαχίου/ οικοπέδου στο οποίο διενεργείται ανάπτυξη, δεν θα διαφοροποιείται από το υφιστάμενο έδαφος πέραν των 1,20 μέτρων όσον αφορά επιχωματώσεις, εκτός από τις περιπτώσεις όπου κρίνεται απαραίτητη για την εύρυθμη λειτουργία υπόγειου χώρου.

Πέραν της ελάχιστης απαιτούμενης απόστασης από τα όρια του τεμαχίου/ οικοπέδου θα επιδιώκεται η διατήρηση της φυσικής κλίσης του εδάφους με μέγιστες εκκαφές/ επιχωματώσεις της τάξης του 1,50 μέτρου.

Εξαίρεση από τα πιο πάνω αποτελούν οι περιπτώσεις οικοπέδων όπως περιγράφονται στην επιφύλαξη του ορισμού «ύψος» του Παραρτήματος Α, όσον αφορά τις επιχωματώσεις, δηλαδή οικόπεδο με μεγάλο «λούκκωμα».

Σε περιπτώσεις υφιστάμενων υψομετρικών διαφορών, οι τοίχοι αντιστήριξης θα κατασκευάζονται με κλιμακωτή μορφή (τύπου δόμης), με περιορισμένο ύψος κατά το δυνατό, που δεν θα ξεπερνά τα 2,00 μέτρα ανά βαθμίδα. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις που προτείνονται τοίχοι αντιστήριξης με μεγαλύτερο ύψος, οι οποίοι κρίνονται απαραίτητοι λόγω ειδικών συνθηκών (π.χ. μεγάλη υψομετρική διαφορά και μικρό μέγεθος τεμαχίου), η Πολεοδομική Αρχή πριν τη λήψη σχετικής απόφασης θα συμβουλευέται την Ειδική Επιτροπή Άσκησης Αισθητικού Ελέγχου.

5.1.5 **Οικοδομές πάνω σε υποστυλώματα, με ανοικτό ισόγειο (pilotis)**

Η αναφερόμενη μορφή δεν θα γίνεται αποδεκτή στις ιστορικές/ παραδοσιακές περιοχές.

5.1.6 **Στέγαση Οικοδομών**

Θα πρέπει να γίνεται με ιδιαίτερη προσοχή όσον αφορά τη μορφή, τα υλικά και τη λεπτομέρεια των τελειωμάτων. Η αντιπροσωπευτική παραδοσιακή στέγη στην Κύπρο χαρακτηρίζεται από επίπεδες στέγες με κροδώματα και κεκλιμένες στέγες με μικρές κλίσεις, ενιαία επίπεδα και απλότητα στην έκφραση, τα οποία θα πρέπει να αποτελέσουν στοιχεία αναφοράς για τις νέες αναπτύξεις. Η μορφή στέγασης της νέας ανάπτυξης θα εντάσσεται στα είδη στέγασης που χαρακτηρίζουν την περιοχή. Να αποφεύγονται τα υπερβολικά σε μέγεθος και αριθμό κεκλιμένα επίπεδα. Η στέγαση θα πρέπει να φαίνεται ολοκληρωμένη/συμπληρωμένη, ανεξάρτητα αν υπάρχει πρόνοια για πρόσθετους ορόφους.

5.1.7 **Υλικά**

Οι διάφοροι τύποι υλικών πρέπει να χρησιμοποιούνται με κριτήριο τις φυσικές τους ιδιότητες και την τεχνική τοποθέτησης, εφαρμογής και δόμησής τους. Η ίδια αρχή θα εφαρμόζεται και στην επιδιόρθωση ή κατασκευή δρόμων και πεζοδρομίων.

Να προτιμούνται υλικά που προβάλλουν και συνεχίζουν την υφή και τον χαρακτήρα της κάθε περιοχής, ενώ οι εναλλακτικοί τρόποι κατασκευής που θα προτείνονται με

σύγχρονα υλικά θα πρέπει να διέπονται από συνθετική και κατασκευαστική συνέπεια. Η χρήση του εμφανούς μπετόν, του μετάλλου, του ξύλου ή άλλου υλικού, δεν θα πρέπει να είναι τυχαία, αλλά θα λαμβάνει υπόψη τις ιδιότητες του κάθε υλικού, και θα σχετίζεται με τη μορφή που παίρνει η οικοδομή αξιοποιώντας τις δυνατότητες του υλικού.

5.1.8 **Χρήση ψευδοπαραδοσιακών στοιχείων**

Η λανθασμένη απόδοση παραδοσιακών μορφολογικών στοιχείων αλλά και η πιστή αντιγραφή και αταίριαστη χρήση τους σε νέες οικοδομές, έχουν συμβάλει σημαντικά στη διαμόρφωση της κακής ψευδολαϊκής εικόνας που συχνά παρουσιάζουν οι νέες οικοδομές, ιδιαίτερα στους παραδοσιακούς πυρήνες. Ως εκ τούτου, στοιχεία όπως, διακοσμητικά πέτρινα πλαίσια ή γωνιόλιθοι που πλαισιώνουν τυχαίων αναλογιών κουφώματα στις προσόψεις των οικοδομών, πλειάδα «παραδοσιακών» κουφωμάτων σε λανθασμένες αναλογίες και θέσεις, πληθώρα καμάρων, αετωμάτων, κιόνων στις όψεις κ.λπ., δεν θα γίνονται αποδεκτά.

5.1.9 **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 τον 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 (π.χ. στροφές) του πυρήνα που δεν επηρεάζουν αξιόλογη παραδοσιακή οικοδομή ή το γενικό χαρακτήρα του οικισμού.

5.1.10 **Διαχωρισμοί οικοπέδων ή νέου δρόμου μέσα σε ιστορικές και παραδοσιακές περιοχές ή σε επαφή με αυτές και γενικά σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές**

Τα σχέδια διαχωρισμού οικοπέδων και οι νέοι δρόμοι που δημιουργούνται σε τέτοιες περιοχές πρέπει να προσαρμόζονται στην παραδοσιακή ή τοπική χωροδομή, στην τοπογραφία του εδάφους και στην κλίμακα, τη λειτουργία και τις ανάγκες της περιοχής. Ο σχεδιασμός τους πρέπει να σέβεται απόλυτα τον χαρακτήρα και τη μορφή της υφιστάμενης δομής και τα φυσικά στοιχεία του περιβάλλοντος.

5.1.11 **Περιτειχίσματα, σημερινήρια και περιφράξεις**

Σε ιστορικές/ παραδοσιακές περιοχές είναι δυνατό να επιβάλλονται στα οδικά όρια του τεμαχίου της ανάπτυξης περιτειχίσματα ή σημερινήρια ή περίφραξη με ύψος της τάξης των 2,50 μέτρων από το φυσικό έδαφος, σε περιπτώσεις που η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι αυτό επιβάλλεται, για τη διατήρηση του χαρακτήρα της γειτονιάς ή της περιοχής.

Σε ορισμένες περιπτώσεις ανάπτυξης στις υπό αναφορά περιοχές, η Πολεοδομική

Αρχή είναι δυνατό να επιβάλλει περιτειχίσματα ή σημερινήρια με ύψος χαμηλότερο από αυτό που αναφέρεται πιο πάνω, για σκοπούς διατήρησης της κλίμακας και της φυσιογνωμίας της περιοχής, και των ανέσεων των περιοίκων.

5.2 **Αναπτύξεις σε όλες τις Περιοχές της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας**

5.2.1 Στις περιοχές εκτός των ιστορικών/ παραδοσιακών περιοχών, θα ισχύουν οι παράγραφοι 5.1.3, 5.1.4, 5.1.7 και 5.1.8 πιο πάνω.

5.2.2 **Οικοδομές πάνω σε υποστυλώματα, με ανοικτό ισόγειο (pilotis)**

Είναι δυνατό να επιτρέπονται μόνο σε πεδινά μέρη, εκτός των Ιστορικών/ Παραδοσιακών Περιοχών, και μόνο σε περίπτωση που γίνεται ειδικός σχεδιασμός με ιδιαίτερη προσοχή στη σχέση/αναλογία της pilotis με το μέγεθος της οικοδομής, καθώς και στη σχέση των τυφλών επιφανειών (τοίχων) με τα κενά του ισογείου. Ο χώρος που δημιουργείται κάτω από την pilotis πρέπει να περιλαμβάνει άνετη διαμόρφωση εισόδου, χώρους πρασίνου και χώρους στάθμευσης.

5.2.3 **Περιτειχίσματα και Περιφράξεις**

Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει περιτειχίσματα και περιφράξεις ύψους μέχρι και 2,00 μέτρα πάνω σε οδικό σύνορο, νοουμένου ότι αυτές δεν επηρεάζουν τις ανέσεις των γειτονικών οικοδομών, την αισθητική εικόνα της περιοχής ή την οδική ασφάλεια γενικά, νοουμένου ότι θεωρούνται αναγκαίες για τη διασφάλιση της ιδιωτικότητας διαφόρων ειδικών δραστηριοτήτων στην αυλή της οικοδομής (πχ κολυμβητική δεξαμενή κ.λπ.). Επιπλέον, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει περίφραξη ύψους της τάξης των 2,50 μέτρων, εφόσον δημιουργούνται θέματα ασφάλειας (π.χ. σε ξένες πρεσβείες ή σε χώρους ειδικών δραστηριοτήτων). Σε όλες τις περιπτώσεις τα υλικά κατασκευής και το ύψος του περιτειχίσματος ή της περίφραξης πρέπει να εναρμονίζονται με το άμεσο δομημένο και φυσικό περιβάλλον, καθώς και με την κλίμακα της αρχιτεκτονικής σύνθεσης του συνόλου της ανάπτυξης.

5.2.4 **Μηχανολογικές και άλλες εγκαταστάσεις σε οικοδομές**

Οι μηχανολογικές και άλλες εγκαταστάσεις που επηρεάζουν την εξωτερική εμφάνιση των οικοδομών θα δείχνονται στα σχέδια που υποβάλλονται για εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας. Σε περίπτωση εξειδικευμένων μηχανολογικών εγκαταστάσεων μεγάλης κλίμακας, αυτές είναι δυνατό να μην δείχνονται στα σχέδια, αλλά η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να θέσει ως διαφυλαχθέν θέμα στην Πολεοδομική Άδεια την υποβολή επιπρόσθετων σχετικών σχεδίων. Πρόσθετα, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει τα ακόλουθα:

- (α) Την τοποθέτηση μηχανολογικών ή άλλων εγκαταστάσεων όπως τα νεπετόζιτα νερού, τα φουγάρα, οι συσκευές κλιματισμού (θα απαιτείται ειδικός σχεδιασμός για κτίρια γραφείων, καταστημάτων και τουριστικές αναπτύξεις), οι αντένες και οι δίσκοι για τηλεοπτικές εκπομπές, κ.λπ. Τέτοια στοιχεία δεν θα τοποθετούνται σε τυχαίες θέσεις στην πρόσοψη ή τις οροφές των

οικοδομών, αλλά θα εντάσσονται στην αισθητική εικόνα του συνόλου της ανάπτυξης. Ιδιαίτερη σημασία θα δίνεται στα χρώματα ή τις επιγραφές των εγκαταστάσεων.

- (β) Την τοποθέτηση ηλιακών θερμοσίφωνων οι οποίοι πρέπει να σχεδιάζονται ως αναπόσπαστο μέρος της οικοδομής, να είναι πλήρως εναρμονισμένοι με τα υλικά και τη μορφή της και να αποτελούν ενιαίο σύνολο με αυτή. Λεπτομερέστερες οδηγίες δίνονται στο τέλος του παρόντος Μέρους.

5.2.5 **Διαφημιστικές Πινακίδες**

Η θέση, το μέγεθος και η μορφή των διαφημιστικών πινακίδων θα δείχνονται στα σχέδια που υποβάλλονται για εξασφάλιση Πολεοδομικής Άδειας σε σχέση με ανέγερση, επιδιόρθωση, προσθήκη ή αλλαγή χρήσης οικοδομής, όταν στην ανάπτυξη περιλαμβάνεται και η τοποθέτηση τέτοιας πινακίδας. Η Πολεοδομική Αρχή, κατά την εξέταση της αίτησης, θα λαμβάνει υπόψη και τα ακόλουθα κριτήρια:

- (α) Οποιαδήποτε διαφημιστική πινακίδα πρέπει να τοποθετείται διακριτικά στην οικοδομή και να αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της, χωρίς να επηρεάζει αρνητικά τα αρχιτεκτονικά ή μορφολογικά της στοιχεία. Το μέγεθος της πινακίδας θα πρέπει να συσχετίζεται με τα ανοίγματα της οικοδομής σε πλάτος και ύψος.
- (β) Καμιά διαφημιστική πινακίδα δεν θα τοποθετείται στην οροφή, στέγη ή άλλο σημείο πέραν από την πρόσοψη οικοδομής, εκτός αν γίνει για τον σκοπό αυτό ειδικός σχεδιασμός που θα εγκριθεί από την Πολεοδομική Αρχή.
- (γ) Καμιά διαφημιστική πινακίδα δεν θα τοποθετείται στον ελεύθερο χώρο γύρω από την οικοδομή, εκτός αν γίνει ειδικός σχεδιασμός και εξασφαλισθεί άδεια με βάση τη σχετική νομοθεσία.
- (δ) Στις ιστορικές/ παραδοσιακές περιοχές απαγορεύονται οι φωτεινές ή αντανακλαστικές πινακίδες, ή πινακίδες με κινούμενα γράμματα.

Στην περίπτωση που υπάρχουν εν ισχύει κανονισμοί που αναφέρονται σε διαφημιστικές πινακίδες, τότε οι κανονισμοί αυτοί υπερισχύουν των παρόντων προνοιών.

5.2.6 **Διαμόρφωση προσόψεων καταστημάτων**

Η διαμόρφωση και τυχόν τέντες ή άλλες κατασκευές για ηλιοπροστασία πρέπει να σχεδιάζονται προσεκτικά και να δείχνονται στα σχέδια που υποβάλλονται για πολεοδομική άδεια. Βασικό κριτήριο στον σχεδιασμό τους θα είναι η απόδοση σε ένα δρόμο ή σε σειρά οικοδομών, αισθητικά ικανοποιητικού χαρακτήρα.

5.2.7 **Σκυβαλοποθήκες και σκυβαλοδοχεία**

Σε περίπτωση τοποθέτησής τους θα γίνεται ειδικός σχεδιασμός και η θέση τους θα

εγκρίνεται από την Πολεοδομική Αρχή. Τέτοιες κατασκευές πρέπει να αποκρύβονται ή να εντάσσονται διακριτικά στην οικοδομή ή σε άλλο χώρο. Η πρόνοια αφορά τόσο τα μεμονωμένα όσο και τα κοινόχρηστα σκυβαλοδοχεία (δημόσια και ιδιωτικά).

5.2.8 **Ημιτελείς οικοδομές**

Οι οικοδομές πρέπει να παρουσιάζονται συμπληρωμένες σε κάθε φάση της λειτουργίας τους. Ιδιαίτερη προσοχή θα δίνεται στα ακόλουθα:

- (α) Σίδερα σπλισμού που προεξέχουν για μελλοντική κατακόρυφη ή οριζόντια επέκταση δεν πρέπει να παραμένουν ορατά, αλλά να ενσωματώνονται σε προσωρινή κατασκευή που θα αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της οικοδομής (πχ. περιμετρικό στηθαίο).
- (β) Σε περίπτωση που αναπόφευκτα η οικοδομή παραμένει ημιτελής με μόνο την εκσκαφή θεμελίων ή τον φέροντα οργανισμό μέρους ή του συνόλου της, ο χώρος του τεμαχίου θα καθαρίζεται από όλα τα άχρηστα οικοδομικά υλικά και θα περιφράσσεται, με περίφραξη που θα εξασφαλίσει σχετική έγκριση έτσι ώστε να διασφαλίζονται οι ανέσεις της περιοχής και να περιορίζονται οι κίνδυνοι για την ασφάλεια των περίοικων.
- (γ) Κατά το στάδιο της κατασκευής, το εργοτάξιο πρέπει να περιορίζεται στο γήπεδο της οικοδομής, το οποίο θα περιφράσσεται κατάλληλα για να μην παρενοχλεί αισθητικά ή με άλλο τρόπο τα διπλανά τεμάχια ή χρήσεις ή τη λειτουργία του δρόμου.

5.2.9 **Δημόσιοι και Ιδιωτικοί Χώροι Στάθμευσης**

Η ένταξη δημόσιων και ιδιωτικών χώρων στάθμευσης στον ιστό είτε συνεχούς είτε με το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης, θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη (κατά το δυνατό) την ανάγκη οπτικής απομόνωσης του χώρου αυτού από τον περίγυρό του, καθώς και την ανάγκη τοπιοτέχνησής του.

5.2.10 **Κυβερνητικές/ δημόσιες αναπτύξεις**

Η ανάγκη για αισθητική και ποιοτική βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος πρέπει να υιοθετείται και από τους κρατικούς και ημικρατικούς φορείς, αλλά και τοπικές αρχές που σχεδιάζουν και εκτελούν οικοδομικά έργα (δημόσια κτίρια, δρόμους, γεφύρια, ηλεκτρικές ή άλλες εγκαταστάσεις, κ.λπ.), ή άλλα έργα υποδομής (χώρους στάθμευσης, διαμόρφωση χώρων πρασίνου και αναψυχής, κ.λπ.).

5.3 **Άλλες Πρόνοιες Αισθητικού Ελέγχου**

Για την άσκηση ολοκληρωμένου αισθητικού ελέγχου, ισχύουν επιπλέον όλες οι σχετικές πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας, όπως και οι σχετικές Εντολές του Υπουργού Εσωτερικών (πχ. για Ξύλινες και Προκατασκευασμένες Οικοδομές, αντένες τηλεπικοινωνιών, κ.λπ.).

5.4 **Διευκρινιστική Σημείωση**

Λόγω μη ύπαρξης στην Αγία Νάπα Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ), οι πρόνοιες που αναφέρονται σε ιστορικές/ παραδοσιακές περιοχές θα ισχύουν μόνο στην έκταση που αφορούν Ελεγχόμενες Περιοχές με βάση τον περί Αρχαιοτήτων Νόμο. Αντί των προνοιών Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα θα εφαρμόζονται οι πρόνοιες της καθορισμένης Περιοχής Αισθητικής Αναβάθμισης (Π.ΑΙ.ΑΝ.) και εκείνες του ευρύτερου κέντρου που αναφέρονται στα Κεφάλαια 13 και 21. Γενικά οι πρόνοιες του Μέρους Ε θα ισχύουν όπως περιγράφεται στην παράγραφο 10.6.1.

ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑ - ΗΛΙΑΚΟΙ ΘΕΡΜΟΣΙΦΩΝΕΣ

1. **Γενικές πρόνοιες**

- (α) Η δεξαμενή του κρύου νερού, η οποία θεωρείται από τα πλέον ενοχλητικά στοιχεία από αισθητική άποψη, θα πρέπει να αποκρύπτεται ή να εντάσσεται αρχιτεκτονικά σε στέγες ή σε άλλα ειδικά σχεδιασμένα στοιχεία της οικοδομής. Στις περισσότερες περιοχές της Κύπρου δεν μπορεί να αποφευχθεί η χρήση της δεξαμενής λόγω της διακοπτόμενης παροχής νερού.
- (β) Οι ηλιακοί συλλέκτες και ο κύλινδρος ζεστού νερού όταν είναι ορατοί πρέπει να τοποθετούνται με βάση τη μεγάλη τους πλευρά και όχι όρθιοι, μειώνοντας στο ελάχιστο το συνολικό ύψος του συστήματος.
- (γ) Οι ηλιακοί συλλέκτες θα πρέπει να τοποθετούνται έτσι ώστε να ακολουθούν, όσο είναι δυνατό, την κλίση της οροφής/στέγης. Η σύγχρονη τεχνολογία έχει αποδείξει ότι είναι δυνατό να εφαρμόζονται κλίσεις μικρότερες από τις συνήθεις, χωρίς ουσιώδη επηρεασμό της απόδοσης του συστήματος.
- (δ) Καμιά διαφήμιση δεν πρέπει να αναγράφεται στο σύστημα.
- (ε) Τα ηλιακά συστήματα θέρμανσης νερού πρέπει να δείχνονται στα σχέδια που υποβάλλονται για πολεοδομική άδεια, τόσο στα αρχιτεκτονικά σχέδια (όψεις, κατόψεις, τομές), όσο και σε σχετικό λεπτομερές σχέδιο.

2. **Πρόνοιες για οικοδομές σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές (ιστορικές/ παραδοσιακές περιοχές, Ελεγχόμενες Περιοχές, Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα, Προστατευμένα Τοπία και Ακτές και Περιοχές Προστασίας της Φύσης, κ.λπ.)**

Εκτός από τη δεξαμενή κρύου νερού, θα πρέπει να αποκρύπτεται σε αρχιτεκτονικά στοιχεία της οικοδομής και ο κύλινδρος ζεστού νερού, έτσι ώστε να μην είναι ορατός εξωτερικά.

3. **Πρόνοιες για διατηρητέες οικοδομές και αρχαία μνημεία**

Επιβάλλεται η πλήρης απόκρυψη του ηλιακού συστήματος συμπεριλαμβανομένων των ηλιακών συλλεκτών, οι οποίοι πρέπει να τοποθετούνται σε τέτοια θέση ώστε να μην είναι ορατά από δημόσιο δρόμο.

4. **Πρόνοιες για πολυκατοικίες, ψηλά κτίρια ή οικοδομές σε οργανωμένη και ενιαία μορφή**

Επιβάλλεται η υιοθέτηση κοινού συστήματος, ή η συγκέντρωση των ανεξάρτητων συστημάτων σε ειδικά σχεδιασμένους χώρους της οροφής. Συστήνεται όπως οι σωλήνες εξαερισμού του ζεστού και κρύου νερού μην αφήνονται μετέωρες, αλλά να ακολουθούν στοιχεία της οικοδομής.

5. **Ειδικές περιπτώσεις**

Οποιοσδήποτε διαφοροποιήσεις από τις πιο πάνω αρχές/ πρόνοιες, ή η υιοθέτηση άλλων ηλιακών συστημάτων θέρμανσης του νερού, είναι δυνατό να εξετάζονται ξεχωριστά από την Πολεοδομική Αρχή μέσα στα πλαίσια μιας ολοκληρωμένης αισθητικής αντιμετώπισης της συγκεκριμένης οικοδομής, νοουμένου ότι επιτυγχάνεται ορθή ένταξη του συστήματος, τόσο σε σχέση με την οικοδομή, όσο και με το ευρύτερο περιβάλλον της. Σε περιπτώσεις εγκαταστάσεων μεγάλης έκτασης, οι μελετητές θα ενθαρρύνονται να τις χωροθετούν σε ξεχωριστό επίπεδο χώρο.

ΜΕΡΟΣ ΣΤ: ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

Ως Παραρτήματα της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής θεωρούνται τα αντίστοιχα Παραρτήματα που περιέχονται στο τεύχος με τίτλο «Δήλωση Πολιτικής», η οποία δημοσιεύτηκε τον Δεκέμβριο του 1996 και τροποποιήθηκε τον Μάιο του 2000, τον Ιούνιο του 2003, τον Μάιο του 2009, τον Ιούνιο του 2010 και τον Φεβρουάριο του 2014, εκτός στο βαθμό που διαφοροποιούνται από το παρόν Σχέδιο.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α: Ερμηνεία Όρων που Χρησιμοποιούνται στη Δήλωση Πολιτικής

Ισχύει όπως δημοσιεύτηκε τον Φεβρουάριο του 2014.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β: Πρότυπα για Παροχή Χώρων Στάθμευσης

Ισχύει όπως δημοσιεύτηκε τον Ιούνιο του 2010.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ: Πρότυπα για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα

Ισχύει όπως δημοσιεύτηκε τον Φεβρουάριο του 2014.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Δ: Δεν θα ισχύει

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ε: Δεν θα ισχύει

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΣΤ: Δεν θα ισχύει

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ζ: Δεν θα ισχύει

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Η: Αντικαθίσταται από το Μέρος Ε με τίτλο «Κατευθυντήριες Γραμμές για την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος», που περιέχεται στο παρόν τεύχος.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Θ: Δεν θα ισχύει

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι: Δεν θα ισχύει

ΜΕΡΟΣ Ζ: ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑΤΑ**ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 1 ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΣΕ ΚΑΘΟΡΙΣΜΕΝΕΣ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ/ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΤΗΣ
ΔΗΛΩΣΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΑΓΙΑΣ ΝΑΠΑΣ**

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΔΗΛΩΣΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΑΓΙΑΣ ΝΑΠΑΣ
Οικιστική Ζώνη Κα	Κατοικία	4.2.1
	Νηπιαγωγεία και βρεφονηπιακοί/ παιδοκομικοί σταθμοί	8.1.2/ 9.2.2
Τουριστική Ζώνη (Τ)	Τουριστικά καταλύματα	6.2.2/ 6.2.3
	Τουριστικές διευκολύνσεις/ υπηρεσίες	6.8.6/ 6.8.7
	Οχηλές και ήπιες διευκολύνσεις αναψυχής/ ψυχαγωγίας συνήθους μορφής	11.1/ 11.2
	Σύνθετες εξειδικευμένες διευκολύνσεις αναψυχής/ ψυχαγωγίας (θεματικά πάρκα και κέντρα πολλαπλού αθλητικού/ ψυχαγωγικού χαρακτήρα)	11.3.5 - 11.3.11/ 11.3.12 - 11.3.15
	Άλλες εξειδικευμένες διευκολύνσεις αναψυχής/ ψυχαγωγίας (μόνο κλειστού τύπου)	11.3.16 - 11.3.19
	Κατοικία	4.2.1
Ζώνη Κατοικίας, Γραφείων και Υπηρεσιών (ΚΓΥ)	Κατοικία	4.2.1
	Μικρά γραφεία (στη Ζώνη ΚΓΥ του κέντρου του οικισμού) ή γραφεία με έμφαση στα μεγάλα γραφεία της διοίκησης και ευρύτερης εξυπηρέτησης (στη Ζώνη ΚΓΥ εκτός κέντρου Αγίας Νάπας)	5.6.4/ 5.6.3
	Τουριστική ανάπτυξη στα πλαίσια κατεδάφισης και αντικατάστασης υφιστάμενων τουριστικών μονάδων (στην ΚΓΥ στο κέντρο του οικισμού).	6.2.4 - Κεφ. 20
	Νηπιαγωγεία και βρεφονηπιακοί/ παιδοκομικοί σταθμοί	8.1.3/ 9.2.2
	Δημοτικά σχολεία και γυμνάσια/ λύκεια (στη Ζώνη ΚΓΥ εκτός κέντρου Αγίας Νάπας)	8.1.7/ 8.1.8
	Σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης (στη Ζώνη ΚΓΥ εκτός κέντρου Αγίας Νάπας)	8.1.11

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΔΗΛΩΣΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΑΓΙΑΣ ΝΑΠΑΣ
	Μικρά φροντιστήρια/ ινστιτούτα (στη Ζώνη ΚΓΥ του κέντρου του οικισμού), ή μεγαλύτερα φροντιστήρια ινστιτούτα (στη Ζώνη ΚΓΥ εκτός κέντρου)	8.1.16/ 8.1.15
	Μικρές ιδιωτικές κλινικές μιας ειδικότητας (στη Ζώνη ΚΓΥ του κέντρου του οικισμού) ή μεγαλύτερες κλινικές/ πολυκλινικές/ διαγνωστικά κέντρα (στη Ζώνη ΚΓΥ εκτός κέντρου) καθώς και ιατρεία	9.1.1/ 9.1.3
	Υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας και κοινοτικής υποδομής (π.χ. στέγες ηλικιωμένων, κέντρα νεότητας κ.ο.κ)	9.2.1
	Μικρά γυμναστήρια (στη Ζώνη ΚΓΥ του κέντρου του οικισμού) ή μεγαλύτερα γυμναστήρια/ κέντρα υγείας κ.ο.κ. (στη Ζώνη ΚΓΥ εκτός κέντρου)	11.6.2/ 11.6.1
	Πολιτιστικές χρήσεις δευτερεύουσας σημασίας. (στη Ζώνη ΚΓΥ του κέντρου του Οικισμού)	12.1.4
Κεντρική Εμπορική Περιοχή (ΚΕΠ)	Κατοικία	4.2.1
	Καταστήματα λιανικού εμπορίου με έμφαση στα πιο εξειδικευμένα (εξαιρούνται οι ειδικές ή σύνθετες εμπορικές αναπτύξεις)	5.1.4
	Μικρά γραφεία και μικρά ιδιωτικά ιατρεία	5.6.4/ 9.1.3
	Τουριστική ανάπτυξη στα πλαίσια κατεδάφισης και αντικατάστασης υφιστάμενων τουριστικών μονάδων	6.2.4 - Κεφ.20
	Μικρές βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β και Γ και μικρές αποθήκες Κατηγορίας Β	7.3.3/ 7.3.7/ 7.3.10
	Οχηλές και ήπιες διευκολύνσεις αναψυχής/ ψυχαγωγίας συνήθους μορφής	11.1/ 11.2
Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι	Κατοικία	4.2.1
	Ποικιλία καταστημάτων περιλαμβανόμενων και εκείνων καθημερινής χρήσης.	5.1.10
	Υπεραγορές και πολυκαταστήματα (μόνο στις Λεωφόρους Αρχιεπισκόπου Μακαρίου και Νησσί)	5.2.4
	Γραφεία με έμφαση στα μεγάλα γραφεία της διοίκησης και ευρύτερης εξυπηρέτησης (κυρίως στις Λεωφόρους	5.6.3/ 9.1.3

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΔΗΛΩΣΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΑΓΙΑΣ ΝΑΠΑΣ
	Αρχιεπισκόπου Μακαρίου και Νησσί) καθώς και ιατρεία	
	Τουριστικά καταλύματα (στα τμήματα των Αξόνων που συνορεύουν με Τουριστικές Ζώνες) και στα πλαίσια κατεδάφισης και αντικατάστασης υφιστάμενων τουριστικών μονάδων (στα τμήματα των Αξόνων Δραστηριότητας που εμπίπτουν στο κέντρο του οικισμού)	5.1.10 - 6.2.2/ 6.2.4 - Κεφ.20
	Μικρές βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β και Γ και μικρές αποθήκες Κατηγορίας Β	7.3.3/ 7.3.7/ 7.3.10
	Νηπιαγωγεία και βρεφονηπιακοί/ παιδοκομικοί σταθμοί	8.1.3/ 9.2.2
	Σχολές τρίτοβάθμιας εκπαίδευσης	8.1.11
	Φροντιστήρια/ ινστιτούτα	8.1.15
	Ιδιωτικές κλινικές/ διαγνωστικά κέντρα	9.1.1
	Υπηρεσίες κοινωνικής μέριμνας και κοινοτικής υποδομής (π.χ. στέγες ηλικιωμένων, κέντρα νεότητας κ.ο.κ)	9.2.1
	Ιδιωτικά γυμναστήρια/ κέντρα υγείας κ.ο.κ)	11.6.1
	Οχληρές και ήπιες διευκολύνσεις αναψυχής/ ψυχαγωγίας συνήθους μορφής	11.1/ 11.2
	Πολιτιστικές χρήσεις πρωτεύουσας και δευτερεύουσας σημασίας (πρωτεύουσας μόνο στη Λεωφόρο Κρύου Νερού και στην οδό Αγίας Μαύρης)	12.1.2/ 12.1.4
Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II	Κατοικία	4.2.1
	Καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης	5.1.15
	Τουριστικές διευκολύνσεις/ υπηρεσίες	5.1.15
	Μικρά γραφεία και μικρά ιδιωτικά ιατρεία	5.6.4/ 9.1.3
	Τουριστικά καταλύματα (στα τμήματα των Αξόνων που συνορεύουν με Τουριστικές Ζώνες) ή βελτίωση/ επέκταση υφιστάμενων τουριστικών μονάδων (στα τμήματα των Αξόνων που συνορεύουν με την ΚΓΥ εκτός του κέντρου του οικισμού)	5.1.10 - 6.2.2/ 6.2.5
	Μικρές Βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Γ και μικρές αποθήκες Κατηγορίας Β	7.3.8/ 7.3.10
	Ήπιες διευκολύνσεις αναψυχής/ ψυχαγωγίας συνήθους μορφής	11.2

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΖΩΝΗ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	ΒΑΣΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΔΗΛΩΣΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΑΓΙΑΣ ΝΑΠΑΣ
Αξόνες Δραστηριότητας Κατηγορίας III	Κατοικία	4.2.1
	Καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης	5.1.17
	Εμπορικές χρήσεις σχετικές με την προβλεπόμενη Μαρίνα	5.1.17
	Τουριστικές διευκολύνσεις/ υπηρεσίες	5.1.17
	Μικρά γραφεία και μικρά ιδιωτικά ιατρεία	5.6.4/ 9.1.3
	Τουριστικά καταλύματα (στα τμήματα των Αξόνων που συνορεύουν με Τουριστικές Ζώνες)	6.2.2
	Μικρές βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Γ και μικρές αποθήκες Κατηγορίας Β	7.3.8/ 7.3.10
	Ήπιες διευκολύνσεις αναψυχής/ ψυχαγωγίας συνήθους μορφής	11.2
Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Β	Βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β και βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Γ	7.3.3/ 7.3.7
	Μικρές αποθήκες Κατηγορίας Β.	7.3.10
Ζώνη Υπαίθρου (Γα)	Γεωργικές χρήσεις (γεωργία, δασοπονία)	16.2
	Μεμονωμένη κατοικία	4.3
Ζώνη Υπαίθρου (Γα) - Περιοχή Εξειδικευμένων Χρήσεων	Γεωργικές χρήσεις (γεωργία, δασοπονία)	16.2
	Μεμονωμένη κατοικία	4.3
	Σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης	8.1.12/ 16.4.7
	Μεγάλης κλίμακας διευκολύνσεις άθλησης	11.6.3/ 16.4.7
	Σύνθετες εξειδικευμένες διευκολύνσεις αναψυχής/ ψυχαγωγίας (θεματικά πάρκα και κέντρα πολλαπλού αθλητικού/ ψυχαγωγικού χαρακτήρα)	11.3.5 -11.3.11/ 11.3.12 - 11.3.15/ 16.4.7
	Άλλες εξειδικευμένες διευκολύνσεις αναψυχής/ ψυχαγωγίας ανοικτού τύπου (γήπεδα γκολφ, aqua lands, luna parks κ.ο.κ.)	11.3.16 - 11.3.19
	Τοπικοί τηλεοπτικοί και ραδιοφωνικοί σταθμοί	14.3.1/ 16.4.7

Σημειώσεις:

1. Σε Ζώνες Προστασίας Δα αποθαρρύνεται οποιαδήποτε ιδιωτική ανάπτυξη. Για τις Ζώνες αυτές που αποτελούν Ακτές και Περιοχές Προστασίας της Φύσης (ΠΦ) θα ισχύουν ειδικοί περιορισμοί, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 10.4.
2. Σε Ζώνες Δημόσιων χρήσεων Αα θα επιτρέπονται στάδια, σχολεία, γήπεδα και γραφεία του ευρύτερου Δημόσιου Τομέα.
3. Πρατήρια πετρελαιοειδών με άλλες συναφείς χρήσεις μπορούν να χωροθετούνται σε διάφορες περιοχές σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 5.8.
4. Στη Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Α θα επιτρέπονται μόνο χρήσεις που σχετίζονται με το εργοστάσιο επεξεργασίας λυμάτων και τις δεξαμενές αποθήκευσης νερού τριτοβάθμιας επεξεργασίας.
5. Εξειδικευμένες διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας μπορούν να χωροθετούνται και εκτός των περιοχών όπου αυτές αναφέρονται, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 11.3.17.
6. Αίθουσες δεξιώσεων μπορούν να χωροθετούνται σε συνδυασμό με κτίρια θρησκευτικής λατρείας, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 11.4.
7. Πολιτιστικές διευκολύνσεις μπορούν να χωροθετούνται και εκτός των περιοχών όπου αυτές αναφέρονται, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 12.1.5.
8. Αναπτύξεις ειδικού τύπου μπορούν να χωροθετούνται σε διάφορες περιοχές, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κεφαλαίου 14.
9. Στην Ειδική Ζώνη Μαρίνας (ΕΜ) θα επιτρέπονται οι χρήσεις που αναφέρονται στο Κεφάλαιο 17.

ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 2 **ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΕΝΤΟΣ ΤΩΝ ΟΡΙΩΝ ΤΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ**
ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΑΓΙΑΣ ΝΑΠΑΣ

A. ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΠΡΩΤΟΥ ΠΙΝΑΚΑ

1. Κήπος Μεσαιωνικής Μονής

B. ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΔΕΥΤΕΡΟΥ ΠΙΝΑΚΑ

1. Ο χώρος και τα κατάλοιπα της αρχαίας πόλης (θρόνοι) στην τοποθεσία «Τόρνος»
2. Ο χώρος και τα κατάλοιπα της αρχαίας πόλης στην τοποθεσία «Παλιό Χωρκόν»
3. Η Μονή Αγίας Νάπας
4. Το λαξευτό ναυδριο της Αγίας Θέκλας
5. Το Μεσαιωνικό Υδραγωγείο
6. Η Εκκλησία Αγίας Βαρβάρας

Σημείωση: Τα αναφερόμενα Αρχαία Μνημεία Α' και Β' Πίνακα είναι σημειωμένα σε κτηματολογικά σχέδια καταχωρημένα στο Τμήμα Αρχαιοτήτων.

ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 3

ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗΣ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΕΥΡΥΤΕΡΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΑΓΙΑΣ ΝΑΠΑΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ 1

ΜΕΤΡΟ 1 - ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗΣ ΤΩΝ ΟΨΕΩΝ ΤΩΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΙ ΠΟΙΟΤΙΚΕΣ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΓΙΑ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΝΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗΣ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗΣ (Π.ΑΙ.ΑΝ.).

A. ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗΣ ΤΩΝ ΟΨΕΩΝ ΤΩΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

(i) Διατηρητέα και άλλα Παραδοσιακά Κτίρια

Στην περιοχή της Π.ΑΙ.ΑΝ. δύναται να πραγματοποιείται επισκευή, αποκατάσταση, διαρρύθμιση υφιστάμενων διατηρητέων ή παραδοσιακών κτιρίων, νοουμένου ότι τηρούνται οι πιο κάτω προϋποθέσεις:

- (α) Οι επεμβάσεις σ' αυτά δεν αλλοιώνουν τα μορφολογικά τους στοιχεία και γίνονται στα πλαίσια της ισχύουσας Νομοθεσίας.
- (β) Οι τρόποι κατασκευής και τα υλικά ακολουθούν τις αρχές της παραδοσιακής τεχνοτροπίας, χωρίς να αποκλείεται για λόγους αντοχής, υγιεινής ή ανετότερης λειτουργίας και η χρήση της σύγχρονης τεχνολογίας και των δυνατοτήτων της.
- (γ) Οι όροι αποκατάστασης καθορίζονται κατά περίπτωση βάσει ειδικής μελέτης και έρευνας, που αποσκοπεί στην αποκατάσταση της ενδεδειγμένης ιστορικής μορφής των κτιρίων. Με την ίδια έρευνα καθορίζονται και οι μορφολογικοί και γενικά οι ποιοτικοί περιορισμοί της αποκατάστασης.

(ii) Σύγχρονα Κτίρια

Στην περιοχή της Π.ΑΙ.ΑΝ. και στα πλαίσια χορήγησης Πολεοδομικής Άδειας για ανάπτυξη στην ίδια ιδιοκτησία, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να εφαρμόζει τα ακόλουθα διορθωτικά μέτρα:

- (α) Για την αποκατάσταση των βασικών αρχών της αρχιτεκτονικής του κτιρίου π.χ. όγκοι, μορφή, κλίμακα, ανοίγματα κ.α. μπορούν να επιβάλλονται παρεμβάσεις όπως:
 - (i) Αφαίρεση οποιωνδήποτε επεκτάσεων/ προσθηκών που δεν μπορούν να καλυφθούν με σχετική άδεια.
 - (ii) Ρύθμιση οποιωνδήποτε προσαρτημάτων, μηχανολογικών ή άλλων εγκαταστάσεων και πινακίδων διαφημίσεων, ώστε να πληρούν κατά το δυνατό τις προδιαγραφές κατασκευής και τοποθέτησης που αναφέρονται στο Προσάρτημα 4 (Πίνακες 1 έως 4, Κεφάλαιο 21). Η ανακατασκευή επεκτάσεων/ προσθηκών, θα εφαρμοστεί μετά την ετοιμασία πιλοτικού σχεδίου, το οποίο προβλέπεται από την παράγραφο 21.4.(β).
 - (iii) Αφαίρεση οποιωνδήποτε στοιχείων πλήρους «παραποίησης» της αρχικής μορφής του κτιρίου.
- (β) Τήρηση κατά το δυνατό των κατευθυντήριων οδηγιών που αναφέρονται στο παρόν Προσάρτημα (Πίνακες 2 και 3).
- (γ) Τήρηση οποιονδήποτε νέων ειδικών όρων που τυχόν θα προκύψουν από πιλοτικό σχέδιο το οποίο προβλέπεται από την παράγραφο 21.4.(β) κατόπιν εφαρμογής του.

ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 3

ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗΣ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΕΥΡΥΤΕΡΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΑΓΙΑΣ ΝΑΠΑΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ 2

ΜΕΤΡΟ 1 - ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗΣ ΤΩΝ ΟΨΕΩΝ ΤΩΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΙ ΠΟΙΟΤΙΚΕΣ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΓΙΑ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΝΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗΣ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗΣ (Π.ΑΙ.ΑΝ.).

Β. ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΟΙΟΤΙΚΕΣ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΝΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ

1. Η επιλογή σύγχρονων αρχιτεκτονικών μορφών με την χρήση αντίστοιχων υλικών έκφρασης τους. Οι μορφές αυτές θα εμπεριέχουν δυναμικά τις αξίες της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής (κλίμακα όγκων, χαράξεις, στοές, οργανική διάρθρωση κλειστών-ανοικτών χώρων, αναλογία ανοιγμάτων - κλειστών επιφανειών κ.α.) και όχι αντιγραφή / μίμηση μορφών και στοιχείων του παρελθόντος (καμάρες, κίονες κ.α.).
2. Οι όγκοι των κτιρίων είναι επιθυμητό να είναι απλοί και καθαροί (να αποφεύγονται πολύπλοκοι συνδυασμοί όγκων και στοιχείων). Να λαμβάνεται ιδιαίτερη μέριμνα, ώστε στις περιπτώσεις εκείνες που οι νέες οικοδομές γεινιάζουν με μνημειακής σημασίας κτίσματα, να μην εμποδίζουν λόγω όγκου, τη θέα των μνημείων αυτών. Με τα πιο πάνω κριτήρια, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιβάλει διάσπαση του όγκου του κτιρίου, μέχρι και τον πλήρη διαχωρισμό του σε περισσότερους όγκους.
3. Το μέγιστο συνεχές και ενιαίο τμήμα της όψης κτιρίου είναι επιθυμητό να μην υπερβαίνει τα δέκα (10) μέτρα μήκος, εκτός των περιπτώσεων δημόσιων κτιρίων για τα οποία η πρόνοια αυτή θα εφαρμόζεται με ελαστικότητα.
4. Δεν θα επιτρέπεται η κατασκευή πάσης φύσεως προκατασκευασμένων και λυόμενων οικίσκων.
5. Δεν θα επιτρέπεται η κατασκευή του κτιρίου επί ελευθέρων υποστυλωμάτων (πυλωτή).
6. Δεν θα επιτρέπεται η υπερύψωση των κτιρίων πάνω σε τεχνητή διαμόρφωση του φυσικού εδάφους, όπως και η κατασκευή τοίχων αντιστήριξης και αναλημματικών τοίχων (πρανών), εκτός αν επιβάλλεται από υφιστάμενες κλίσεις του εδάφους.
7. Η οροφή των κτιρίων κατά το δυνατό να είναι επίπεδη. Πάνω από το ανώτατο ύψος των κτιρίων, επιτρέπεται η κατασκευή συμπαγούς σθηθαίου μέγιστου ύψους 1,20 μ. Σε περίπτωση επικλινούς οροφής αυτή να εντάσσεται δυναμικά στη σύνθεση των όγκων του κτιρίου και η κλίση, το μέγεθος και η μορφή της να εκφράζει τη σύγχρονη αρχιτεκτονική του κτιρίου και να εναρμονίζεται με το γύρω δομημένο περιβάλλον. Να αποφεύγεται χρήση πολλών διαφορετικών κλίσεων στέγασης στο ίδιο κτίριο.
8. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, επιτρέπεται η κατασκευή απόληξης καπνοδόχου. Επιτρέπεται επίσης η τοποθέτηση ειδικού μηχανολογικού εξοπλισμού, όπως συλλέκτη ηλιακής ενέργειας και κλιματιστικών μηχανημάτων στο εσωτερικό του δώματος του κτιρίου εφόσον σε κανένα σημείο τους δεν είναι ορατό από δημόσιο δρόμο ή άλλο δημόσιο χώρο. Σε περίπτωση κεκλιμένης οροφής, η τοποθέτηση του συλλέκτη ηλιακής ενέργειας θα πρέπει να εφάπτεται της στέγης. Να αποφεύγεται η ύπαρξη εμφανών αναμονών οπλισμού σε επίπεδες οροφές, ενώ σε περίπτωση που αυτές είναι απαραίτητες θα πρέπει να εντάσσονται στην αρχιτεκτονική του κτιρίου και ο τρόπος αντιμετώπισης τους να παρουσιάζεται στην αρχιτεκτονική μελέτη.
9. Ως ελάχιστο επιτρεπόμενο ελεύθερο ύψος των ορόφων, ορίζεται το ύψος των τριών (3) μέτρων, ανεξαρτήτως από τη χρήση της οικοδομής. Για την διατήρηση αρμονίας σε σχέση με τις διπλανές οικοδομές, θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τα ύψη των γεινιαζόντων κτιρίων.
10. Το σύνολο των προσόψεων των κτιρίων και ιδιαίτερα αυτών που συνιστούν μέτωπα δρόμων ή άλλων δημόσιων χώρων, πρέπει να τυγχάνουν ιδιαίτερης προσοχής, ώστε να επιτυγχάνεται αρμονία στο σύνολο, τηρώντας κατά το δυνατό σωστές αναλογίες ανοιγμάτων, περασιών ορόφων, εξωστών κ.α. Η γραμμή ορίζοντος (sky - line) να μελετάται ιδιαίτερα ώστε να συντελεί στη συνολική αρμονική εικόνα του χώρου.

ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 3

ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗΣ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΕΥΡΥΤΕΡΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΑΓΙΑΣ ΝΑΠΑΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ 3

ΜΕΤΡΟ 1 - ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗΣ ΤΩΝ ΟΨΕΩΝ ΤΩΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΙ ΠΟΙΟΤΙΚΕΣ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΓΙΑ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΝΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗΣ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗΣ (Π.ΑΙ.ΑΝ.).

11. Θα επιτρέπονται επενδύσεις των όψεων μόνο με δομικά υλικά (π.χ. μάρμαρο, πέτρα, τούβλο κ.ο.κ.) κατά τρόπο που να εκφράζουν την αρχιτεκτονική του κτιρίου, να προβάλλουν τη φύση/ υφή του υλικού και να δημιουργούν κατά το δυνατό, μαζί με τα διπλανά κτίρια, ομοιόμορφο και αρμονικό μέτωπο δρόμου. Οι επενδύσεις αυτές να σημειώνονται στην αρχιτεκτονική μελέτη.
12. Βοηθητικοί χώροι, όπως χώροι στάθμευσης, αποθήκες, χώροι ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων και άλλοι, πρέπει κατά το δυνατό να μην τοποθετούνται στις προσόψεις των κτιρίων.
13. Η διάταξη, το μέγεθος και η μορφή των ανοιγμάτων, θα πρέπει να εκφράζουν την αρχιτεκτονική του κτιρίου, να εξυπηρετούν την λειτουργία του και να διατηρούν όπου η λειτουργία το επιτρέπει, την σχέση ανοικτής κλειστής επιφάνειας της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής για σκοπούς τήρησης βασικών κανόνων βιοκλιματικότητας των χώρων.
14. Επιτρέπεται η κατασκευή μη συνεχόμενων εξωστών και βεραντών με μήκος όχι μεγαλύτερο των 2,00 μέτρων και ελάχιστη απόσταση μεταξύ τους 1,00 μέτρο.
15. Στις επιφάνειες των όψεων, απαγορεύεται η χρήση έντονων χρωμάτων. Επιτρέπονται γαιώδεις αποχρώσεις, το λευκό, αποχρώσεις του γκρι καθώς και αποχρώσεις του κυανού (γαλάζιου).
16. Η κάθε κατηγορία στοιχείων (π.χ. κουφώματα, κιγκλιδώματα) πρέπει να έχει ενιαίο χρωματισμό, ο οποίος να εναρμονίζεται με τις αποχρώσεις του κτιρίου και να ανταποκρίνεται στην υφή του υλικού. Δεν θα επιτρέπεται π.χ. ο χρωματισμός μετάλλου με τρόπο ώστε να μιμείται ξύλο.
17. Στις βεράντες και τους εξώστες, επιτρέπεται η κατασκευή κτιστού στηθαίου, κιγκλιδώματος ή συνδυασμού στηθαίου και κιγκλιδώματος. Τα κιγκλιδώματα πρέπει να έχουν απλές χαράξεις χωρίς περίτεχνες διακοσμήσεις.
18. Επιτρέπεται η κατασκευή επεκτάσεων/ προσθηκών, προσαρτημάτων, η τοποθέτηση μηχανολογικών και άλλων εγκαταστάσεων καθώς και πινακίδων διαφήμισης/ διαφημίσεων σύμφωνα με τις προϋποθέσεις του Μέτρου 1 της πολιτικής ρύθμισης και ελέγχου των επεκτάσεων και άλλων πρόσθετων κατασκευών (Κεφ. 21, Προσάρτημα 4, Πίνακες 1 έως 4).

ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ 3

ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗΣ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΕΥΡΥΤΕΡΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΑΓΙΑΣ ΝΑΠΑΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ 4

ΜΕΤΡΟ 2 - ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗΣ ΤΩΝ ΟΨΕΩΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΙ ΠΟΙΟΤΙΚΕΣ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΝΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΣΤΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΚΕΝΤΡΟ ΕΚΤΟΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗΣ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗΣ (Π.ΑΙ.ΑΝ.).

A. ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗΣ ΤΩΝ ΟΨΕΩΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ.

Ισχύουν τα ίδια με παράγραφο Α (i) και (ii), Μέτρο 1.

B. ΠΟΙΟΤΙΚΕΣ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΝΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ.

19. Ως παράγραφος 1 Μέτρου 2.
20. Ως παράγραφος 2 Μέτρου 2.
21. Δεν θα ισχύουν οι περιορισμοί της παραγράφου 3 Μέτρου 2.
22. Ως παράγραφος 4 Μέτρου 2.
23. Δεν θα επιτρέπεται η κατασκευή του κτιρίου επί ελευθέρων υποστυλωμάτων (πυλωτή). Κατ' εξαίρεση θα επιτρέπεται μερική πυλωτή σε μεγάλα συγκροτήματα κτιρίων, δεδομένου ότι αυτή βρίσκεται στο πίσω μέρος της οικοδομής (η πρόσοψη δηλαδή του κτιρίου θα πρέπει να εδράζεται στο έδαφος). Θα πρέπει επίσης να γίνεται κατάλληλος σχεδιασμός για το χώρο της πυλωτής με βάση τις λειτουργικές ανάγκες που αυτή εξυπηρετεί, ο οποίος θα πρέπει να απεικονίζεται στην αρχιτεκτονική μελέτη.
24. Ως παράγραφος 6 Μέτρου 2.
25. Ως παράγραφος 7 Μέτρου 2.
26. Ως παράγραφος 8 Μέτρου 2.
27. Ως παράγραφος 9 Μέτρου 2.
28. Ως παράγραφος 10 Μέτρου 2.
29. Θα επιτρέπονται επενδύσεις των όψεων, νοουμένου ότι τα χαρακτηριστικά των υλικών που θα χρησιμοποιούνται (υφή, χρώμα) εκφράζουν την αρχιτεκτονική του κτιρίου και δημιουργούν, κατά το δυνατό, μαζί με τα διπλανά κτίρια, ομοιόμορφο, και αρμονικό σύνολο δρόμου. Οι επενδύσεις αυτές να σημειώνονται στην αρχιτεκτονική μελέτη.
30. Ως παράγραφος 12 Μέτρου 2.
31. Ως παράγραφος 13 Μέτρου 2.
32. Επιτρέπεται η κατασκευή μεμονωμένων εξωστών και βεραντών, με μήκος όχι μεγαλύτερο των 3,5 Μ. Η ελάχιστη απόσταση μεταξύ διαδοχικών εξωστών του ίδιου ορόφου, ορίζεται σε 1,00 Μ.
33. Στις επιφάνειες των όψεων να αποφεύγεται η χρήση έντονων χρωμάτων. Γενικά να αποφεύγεται η πολυχρωμία και η έντονη αντιπαράθεση χρωμάτων (να γίνεται χρήση δύο το πολύ τριών αποχρώσεων).
34. Ως παράγραφος 16 Μέτρου 2.
35. Ως παράγραφος 17 Μέτρου 2.
36. Ως παράγραφος 18 Μέτρου 2.

Σημείωση: Για την εφαρμογή όλων των πιο πάνω ποιοτικών παραμέτρων δόμησης, η Πολεοδομική Αρχή θα συμβουλευεται την αρμόδια Ειδική Επιτροπή (σχετική αναφορά στην παράγραφο 10.5.1)

**ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΡΥΘΜΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΥ ΤΩΝ ΕΠΕΚΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ ΠΡΟΣΘΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ
ΚΕΝΤΡΟΥ ΑΓΙΑΣ ΝΑΠΑΣ**

ΜΕΤΡΟ 1 - ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΝΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ		
(i) ΕΠΕΚΤΑΣΕΙΣ / ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ. Η πολιτική αυτή θα τεθεί σε εφαρμογή μετά το πιλοτικό σχέδιο, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 21.4.		
(ii) ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑΤΑ (ΕΛΑΦΡΙΑ ΣΤΕΓΑΣΤΡΑ - ΣΚΙΑΔΕΣ ΗΛΙΟΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ, ΤΕΝΤΕΣ κ.α.)		
ΠΕΡΙΟΧΗ Α'	ΠΕΡΙΟΧΗ Β'	ΠΕΡΙΟΧΗ Γ'
ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ:	ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Να κατασκευάζονται καθ' όλο το μήκος της πρόσοψης της οικοδομής και κατά το ½ των υπολοίπων όψεων και να διατηρούν τον ίδιο χαρακτήρα ανά ιδιοκτησία. 2. Να προεξέχουν μέχρι 2.00 μέτρα από την οικοδομή. 3. Η στέγαση τους να είναι οριζόντια (επιτρέπεται κλίση για απορροή όμβριων μέχρι 5%). 4. Οι τέντες μπορούν να τοποθετούνται ανά μια πάνω από τα ανοίγματα του κτιρίου (να είναι μεμονωμένες). 5. Επιτρέπεται η τοποθέτηση ομπρέλας στον ελεύθερο ακάλυπτο χώρο μέχρι τα όρια της ιδιοκτησίας. 6. Τα νερά της βροχής να μην καταλήγουν σε γειτονική ιδιοκτησία ή σε δημόσιο χώρο. 7. Δεν θα επιτρέπεται η τοποθέτηση οποιασδήποτε μηχανολογικής ή άλλης εγκατάστασης παρά μόνο σύμφωνα με την παράγραφο 21.3.1 (α) (iii). 8. Επιτρέπεται μόνο η αναγραφή του λογότυπου της επιχείρησης στην επιφάνεια των προσαρτημάτων. 	<p>Ισχύουν οι ίδιες προδιαγραφές με αυτές της περιοχής Α.</p>	<p>Στην Περιοχή Γ, μέσα στις ελάχιστες αποστάσεις που καθορίζονται από την ισχύουσα Νομοθεσία, θα επιτρέπονται <u>μόνο</u> προσαρτήματα (σκιάδια/ στέγαστρα, τέντες κ.α.), σύμφωνα με τις πρόνοιες της ισχύουσας Νομοθεσίας.</p>

ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΡΥΘΜΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΥ ΤΩΝ ΕΠΕΚΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ ΠΡΟΣΘΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΚΕΝΤΡΟΥ ΑΓΙΑΣ ΝΑΠΑΣ

ΜΕΤΡΟ 1 - ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΝΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ
(iii) ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΝΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ (Κλιματισμός, ηλιακοί, κεραίες τηλεοράσεων κ.ά.)
ΠΕΡΙΟΧΕΣ Α, Β, Γ

ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗΣ:			
• ΚΛΙΜΑΤΙΣΤΙΚΕΣ ΣΥΣΚΕΥΕΣ	• ΚΕΡΑΙΕΣ ΤΗΛΕΟΡΑΣΕΩΝ	• ΔΕΞΑΜΕΝΕΣ ΝΕΡΟΥ / ΗΛΙΑΚΟΙ ΣΥΛΛΕΚΤΕΣ	• ΑΛΛΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
<p>1. Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση οποιασδήποτε κλιματιστικής συσκευής στην πρόσοψη του κτιρίου.</p> <p>2. Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση οποιασδήποτε κλιματιστικής συσκευής στις πλάγιες και πίσω όψεις του κτιρίου. Όπου αυτό είναι αναπόφευκτο, οι συσκευές πρέπει να είναι μικρών διαστάσεων και πλήρως εναρμονισμένες με την όψη και να αποτελούν ενιαίο σύνολο με αυτήν. (Να εντάσσονται στην αρχιτεκτονική του κτιρίου).</p> <p>3. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή πύργων για την εγκατάσταση κλιματιστικών συσκευών.</p> <p>4. Επιτρέπεται η τοποθέτηση κλιματιστικών συσκευών σε βαθιά οροφή (δώμα) σε εξώστη ή στο επίπεδο του εδάφους, εφόσον αυτές δεν είναι ορατές από δημόσιο δρόμο ή άλλο δημόσιο χώρο. Κλιματιστικές συσκευές μπορούν να τοποθετούνται ομαδοποιημένα σε κλειστό χώρο ειδικά σχεδιασμένο, σε βαθιά οροφή, στο εσωτερικό μέρος κεκλιμένης οροφής ή στο έδαφος.</p> <p>5. Ο εξερχόμενος αέρας και ο ήχος από τη λειτουργία κλιματιστικών συσκευών να μη επηρεάζει τις ανέσεις παρακείμενων ιδιοκτησιών και χρήσεων.</p>	<p>1. Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση κεραιών τηλεόρασης στις όψεις του κτιρίου.</p> <p>2. Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση ή προεξοχή κεραιών τηλεόρασης πέραν της οικοδομικής γραμμής (κατακόρυφο επίπεδο όψης).</p> <p>3. Δεν επιτρέπεται η κατασκευή πύργων για την εγκατάσταση κεραιών τηλεόρασης.</p> <p>4. Ευνοείται η εγκατάσταση μιας κοινής κεραίας σε κτίρια όπου στεγάζονται διαμερίσματα ή/και γραφεία.</p> <p>5. Σε επιλεγμένες περιοχές της Περιοχής Αισθητικής Αναβάθμισης (Π.ΑΙ.ΑΝ.) μπορεί κατά την κρίση της αρμόδιας Αρχής να επιβάλλεται η χρήση υπόγειου καλωδίου σήματος τηλεόρασης ή η ομαδοποιημένη τοποθέτηση κεραιών τηλεόρασης.</p> <p>6. Επιτρέπεται μόνο η χρήση ανοιχτόχρωμου χρωματισμού για την βαφή των κεραιών τηλεόρασης ή η παραμονή τους στο φυσικό τους χρώμα.</p>	<p>1. Επιτρέπεται η τοποθέτηση δεξαμενών νερού ή/και ηλιακών συλλεκτών σε βαθιά οροφή κτιρίου, εφόσον αυτά είναι τοποθετημένα ομαδοποιημένα. Να αποφεύγεται η τοποθέτηση τους σε μέρη ορατά από δημόσιο δρόμο ή άλλο δημόσιο χώρο.</p> <p>2. Δεν επιτρέπεται το κτίσιμο πύργων για την εγκατάσταση δεξαμενών νερού ή/και ηλιακών συλλεκτών.</p> <p>3. Επιτρέπεται η τοποθέτηση δεξαμενών νερού στο πίσω μέρος του κτιρίου, στο επίπεδο του εδάφους, εφόσον αυτές είναι ομαδοποιημένες.</p> <p>4. Ευνοείται η κατασκευή υπόγειων δεξαμενών νερού.</p>	<p>1. Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση οποιονδήποτε εμφανών εγκαταστάσεων ή/και συσκευών (φουγάρων, σωλήνων, κ.α), στις όψεις του κτιρίου ή σε μέρη ορατά από δημόσιο δρόμο ή άλλο δημόσιο χώρο. Όπου αυτό είναι αναπόφευκτο, οι εγκαταστάσεις ή/και συσκευές πρέπει να είναι πλήρως εναρμονισμένες με την όψη και να αποτελούν ενιαίο σύνολο με αυτήν.</p> <p>2. Δεν επιτρέπεται το κτίσιμο πύργων για την τοποθέτηση οποιονδήποτε άλλων εγκαταστάσεων όπως αυτές περιγράφονται πιο πάνω.</p> <p>3. Δεν επιτρέπεται η προεξοχή των εγκαταστάσεων ή/και συσκευών από την οροφή, εκτός και αν αυτές είναι φουγάρα. Σε τέτοιες περιπτώσεις το φουγάρο μπορεί να προεξέχει της οροφής κατά 1.50 μέτρο.</p>

**ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΡΥΘΜΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΥ ΤΩΝ ΕΠΕΚΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ ΠΡΟΣΘΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ
ΚΕΝΤΡΟΥ ΑΓΙΑΣ ΝΑΠΑΣ**

ΜΕΤΡΟ 1 - ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΝΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ	
<i>(iv)</i> ΠΙΝΑΚΙΔΕΣ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΩΝ	
ΠΕΡΙΟΧΕΣ Α, Β, Γ	
ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗΣ	
(Α) ΣΕ ΕΠΑΦΗ ΜΕ ΤΟ ΚΤΙΡΙΟ (ΑΝΑΠΟΣΠΑΣΤΟ ΜΕΡΟΣ Η ΕΝΘΕΤΗ)	(Β) ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΕΣ ΑΠΟ ΤΟ ΚΤΙΡΙΟ
<p>(i) Δεν θα πρέπει να τοποθετούνται πινακίδες διαφημίσεων μπροστά από ανοίγματα (παράθυρα, εισόδους - εξόδους κινδύνου), σε εξώστες, σκάλες ή αλλού κατά τρόπον που να επηρεάζεται η αισθητική του κτιρίου.</p> <p>(ii) Οι ένθετες πινακίδες διαφημίσεων, δεν θα πρέπει να προεξέχουν αισθητά από την επιφάνεια του κτιρίου.</p> <p>(iii) Οι κάθετες πινακίδες διαφημίσεων θα πρέπει να τοποθετούνται σε μικρή απόσταση από τις κατακόρυφες ακμές του κτιρίου.</p> <p>(iv) Ευνοούνται οι ετεροφωτιζόμενες πινακίδες διαφημίσεων αντί των αυτοφωτιζόμενων, ή εκείνων με κινούμενα γράμματα. Ιδιαίτερη έμφαση θα δίδεται στην περιοχή γύρω από το Μοναστήρι.</p> <p>(v) Οι επιγραφές θα είναι λιτές, σχεδιαζόμενες πάνω σε πινακίδες διαφημίσεων των οποίων το χρώμα θα εναρμονίζεται με τα χρώματα του κτιρίου.</p> <p>(vi) Τυχόν υφιστάμενες παραδοσιακές επιγραφές/ διαφημίσεις θα πρέπει να διατηρούνται και να επανατοποθετούνται.</p>	<p>(i) Επιτρέπεται η τοποθέτηση πινακίδων διαφημίσεων εκτός κτιρίου (που αφορούν τη χρήση της συγκεκριμένης επιχείρησης) εφόσον αυτές τοποθετούνται σε επιλεγμένους χώρους / σημεία, είναι ομαδοποιημένες σε ειδική κατασκευή και σημειώνονται στα σχέδια που υποβάλλονται για εξασφάλιση Πολεοδομικής Άδειας.</p> <p>(ii) Επιτρέπεται η τοποθέτηση πινακίδων διαφημίσεων που αφορούν τοπικά γεγονότα, δραστηριότητες και εκδηλώσεις, που στεγάζονται στο συγκεκριμένο υποστατικό, εφόσον αυτές είναι ομαδοποιημένες σε ειδική κατασκευή.</p> <p>(iii) Επιτρέπεται η τοποθέτηση πινακίδων διαφημίσεων που αποσκοπούν στην ανακοίνωση ή την ένδειξη κατεύθυνσης προς συγκεκριμένο κτίριο ή περιοχή αν αυτό κρίνεται δικαιολογημένο λόγω της σημασίας του κτιρίου ή της περιοχής.</p> <p>(iv) Επιτρέπεται η προσωρινή τοποθέτηση πινακίδων διαφημίσεων σε ολόκληρη την όψη του κτιρίου, το οποίο είναι υπό ανέγερση, έχοντας ως μέγιστο ύψος το ύψος της οικοδομής.</p> <p>(v) Δεν επιτρέπεται ο φωτισμός πινακίδων διαφημίσεων που αφορούν κατασκευαστικά έργα ή καλύπτουν κτίρια τα οποία είναι υπό ανέγερση.</p> <p>(vi) Οι επιγραφές θα είναι λιτές, σχεδιαζόμενες πάνω σε πινακίδες διαφημίσεων, των οποίων το χρώμα θα εναρμονίζεται με τα χρώματα του κτιρίου.</p>

**ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΡΥΘΜΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΥ ΤΩΝ ΕΠΕΚΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ ΠΡΟΣΘΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ
ΚΕΝΤΡΟΥ ΑΓΙΑΣ ΝΑΠΑΣ**

ΜΕΤΡΟ 1 - ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΝΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ	
(iv) ΠΙΝΑΚΙΔΕΣ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΩΝ / ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΙΣ	
ΠΕΡΙΟΧΕΣ Α, Β, Γ	
ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗΣ	
(Α) ΣΕ ΕΠΑΦΗ ΜΕ ΤΟ ΚΤΙΡΙΟ (ΑΝΑΠΟΣΠΑΣΤΟ ΜΕΡΟΣ Η ΕΝΘΕΤΗ)	(Β) ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΕΣ ΑΠΟ ΤΟ ΚΤΙΡΙΟ
	<p>(viii) Ευνοούνται οι ετεροφωτιζόμενες πινακίδες διαφημίσεων αντί των αυτοφωτιζόμενων, ή εκείνων με κινούμενα γράμματα. Ιδιαίτερη έμφαση θα δίδεται στην περιοχή γύρω από το Μοναστήρι.</p> <p>(ix) Τυχόν υφιστάμενες παραδοσιακές επιγραφές/ διαφημίσεις θα πρέπει να διατηρούνται και να επανατοποθετούνται.</p>
<p><u>Σημείωση:</u> (1) Στις Περιοχές Α και Β όπου θα μπορούν να κατασκευάζονται επεκτάσεις / προσθήκες μετά την ετοιμασία πιλοτικού σχεδίου, οποιοσδήποτε πινακίδες διαφημίσεων, θα πρέπει να εντάσσονται στην κατασκευή αυτή, εφόσον αυτό προβλέπεται από το πιλοτικό σχέδιο και σύμφωνα με τις προδιαγραφές του.</p> <p>(2) Ειδικά για την Περιοχή Γ θα επιτρέπεται, πέραν των άλλων διαφημιστικών πινακίδων που θα μπορούν να τοποθετούνται σε επαφή με το κτίριο και η τοποθέτηση μιας σταθερής ή κινητής επιγραφής ανεξάρτητης από το κτίριο, ως πινακίδα διαφήμισης τιμοκαταλόγου μεγέθους όχι δυσανάλογου με το κτίριο.</p> <p>(3) Για την εφαρμογή όλων των πιο πάνω ποιοτικών παραμέτρων δόμησης, η Πολεοδομική Αρχή θα συμβουλευέται την αρμόδια Ειδική Επιτροπή (σχετική αναφορά στην παράγραφο 10.5.1)</p>	

ΕΝΘΕΤΑ ΣΧΕΔΙΑ

ISBN: 978-9963-33-040-9