

# **ΔΗΛΩΣΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΑΓΙΑΣ ΝΑΠΑΣ 2017**

## **ΕΓΚΡΙΜΕΝΗ**

*(μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας μελέτης ενστάσεων)*

**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ**  
**ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ**  
Λευκωσία, Μάρτιος 2017

## ΔΗΛΩΣΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΑΓΙΑΣ ΝΑΠΑΣ 2017 (ΕΓΚΡΙΜΕΝΗ)

Οι ακόλουθες παράγραφοι τροποποιούνται ή προστίθενται στο κείμενο της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας με ημερομηνία 2015 ή διαγράφονται από αυτό. Μαζί με το αναφερόμενο έγγραφο, οι ακόλουθες τροποποιήσεις, προσθήκες και διαγραφές, καθώς και τα ένθετα σχέδια με αρ. 2 (Χρήση Γης), 3 (Πολοδομικές Ζώνες) και 4 (Χρήση Γης Περιοχής Κέντρου), που αντικαθιστούν τα αντίστοιχα σχέδια που είχαν δημοσιευτεί το 2015 και αποτελούν τροποποίησή τους, απαρτίζουν στο σύνολό τους την **Εγκριμένη Δήλωση Πολιτικής Αγίας Νάπας 2017**.

### ΜΕΡΟΣ Β – ΤΟΜΕΑΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ

1. Τροποποίηση της παραγράφου 4.7.2 ως εξής:

**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.

2. Τροποποίηση της παραγράφου 6.2.3 ως εξής:

**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) *(παραμένει ως έχει)*

(β) **Ξενοδοχειακές μονάδες υψηλών προδιαγραφών**, δηλαδή αποκλειστικά τεσσάρων αστέρων και άνω, με ανώτατο συντελεστή δόμησης 0,30:1, ποσοστό κάλυψης 0,20:1, μέγιστο αριθμό ορόφων τους 3 και ύψος οικοδομών που δεν θα ξεπερνούν τα 13,10 μέτρα. Με στόχο την άμεση προσέλκυση επενδύσεων για τέτοιου είδους ξενοδοχειακές αναπτύξεις υψηλής ποιοτικής στάθμης, πέραν των οποιωνδήποτε γενικότερων κινήτρων που δυνατό να ισχύουν βάσει κυβερνητικής πολιτικής, παρέχεται επιπρόσθετα το ακόλουθο κίνητρο ειδικά στις τουριστικές ζώνες T5(E3) και T6(E1): Αύξηση του ανώτατου συντελεστή δόμησης και ποσοστού κάλυψης στα 0,40:1 για αναπτύξεις οι οποίες αφορούν αιτήσεις για ανέγερση ξενοδοχειακών μονάδων που υποβάλλονται στην Πολεοδομική Αρχή εντός χρονικού περιθωρίου 2 ετών από την ημερομηνία δημοσίευσης της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας και υλοποιούνται εντός 3 ετών από την ημερομηνία έναρξης ισχύος της πολεοδομικής άδειας στην οποία δεν μπορεί να δοθεί παράταση με τον αυξημένο συντελεστή.

(γ) *αλλαγή αριθμησης από (β) σε (γ) – το κείμενο της πρόνοιας παραμένει ως έχει*

(δ) *αλλαγή αριθμησης από (γ) σε (δ) – το κείμενο της πρόνοιας παραμένει ως έχει*

3. Τροποποίηση της παραγράφου 10.6.1 (γ) ως εξής:

**10.6.1** ...

(γ) Στις περιπτώσεις των περιοχών που αναφέρονται στις παραγράφους 10.6.2 και 10.6.4 πιο κάτω, η Πολεοδομική Αρχή θα συμβουλευέται Ειδική Επιτροπή, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Μέρους Ε.

4. Τροποποίηση της παραγράφου 15.2.4 ως εξής:

**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 5.3 του Μέρους Γ της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας.

5. Τροποποίηση της παραγράφου 17.3.4.1 ως εξής:

**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 44.000 τ.μ.

6. Τροποποίηση της παραγράφου 17.3.5.3 ως εξής:

**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:

- (το κείμενο παραμένει ως έχει)
- Μέχρι 85% του υπόλοιπου δομήσιμου εμβαδού είναι δυνατό να διατεθεί για την ανέγερση οικιστικών επαύλεων/ διαμερισμάτων ή τουριστικού χωριού/ τουριστικών επαύλεων ή ξενοδοχείου, με βάση τις πρόνοιες της περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νομοθεσίας, ή συνδυασμός τους.
- (το κείμενο παραμένει ως έχει)
- (το κείμενο παραμένει ως έχει)

## ΜΕΡΟΣ Γ – ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

7. Τροποποίηση της παραγράφου 4.7 ως εξής:

**4.7** Για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης οικοδομής δεν θα υπολογίζονται στο εμβαδόν του καλυμμένου χώρου του ορόφου ή ορόφων οικοδομής τα εμβαδά ορισμένων βοηθητικών ή άλλων χώρων που θεωρούνται απαραίτητοι για την εύρυθμη ή επιθυμητή λειτουργία της οικοδομής, ή για σκοπούς παροχής κινήτρων για δημιουργία δημόσιων χώρων στάθμευσης, ή χώρων στάθμευσης για δημόσια χρήση, ή/ και για την καλύτερη αισθητική αντιμετώπιση της οικοδομής στον περιβάλλοντα χώρο της, ή/ και την ενθάρρυνση παροχής επιθυμητών έργων υποδομής, όπως καθορίζεται με σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών, που αφορά στον υπολογισμό συντελεστή δόμησης, ποσοστού κάλυψης, αριθμού ορόφων και ύψους οικοδομών και στην οποία όπου γίνεται αναφορά σε «Τοπικό Σχέδιο» γίνεται εφαρμογή και στην περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας.

8. Τροποποίηση της παραγράφου 5.2 ως εξής:

**5.2** Σε κατάλληλες περιπτώσεις είναι δυνατό 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, όπως καθορίζεται με σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών, που αφορά στον υπολογισμό συντελεστή δόμησης, ποσοστού κάλυψης, αριθμού ορόφων και ύψους οικοδομών και στην οποία, όπου γίνεται αναφορά σε «Τοπικό Σχέδιο», γίνεται εφαρμογή και στην περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας.

9. Διαγραφή της παραγράφου 5.3, τροποποίηση της παραγράφου 5.4 και αναρίθμηση της ως 5.3, καθώς και προσθήκη νέας παραγράφου 5.4, ως εξής:

**5.3** Για σκοπούς πραγματοποίησης ειδικών στόχων και προγραμμάτων ανάπτυξης ή/ και σχετικών αποφάσεων του Υπουργικού Συμβουλίου ή/ και επίτευξης καλύτερου λειτουργικού αποτελέσματος ή/ και για σκοπούς επίλυσης ειδικών προβλημάτων σε σχέση με ανάπτυξη ή τους χρήστες της ανάπτυξης ή των αναγκών παροχής της αναγκαίας υποδομής κλπ., η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να αναπροσαρμόζει το επιτρεπόμενο ύψος και τον αριθμό των ορόφων μέχρι 2 πέραν των καθοριζόμενων όταν κρίνει ότι αυτό είναι απαραίτητο ή/ και επιθυμητό, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής, παρακείμενων ιδιοκτησιών και χρήσεων, και εκτός αν για τα ίδια θέματα ισχύουν ειδικότερες πολιτικές, όπως καθορίζεται με σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών, που αφορά στον υπολογισμό συντελεστή δόμησης, ποσοστού κάλυψης, αριθμού ορόφων και ύψους οικοδομών και στην οποία, όπου γίνεται αναφορά σε «Τοπικό Σχέδιο», γίνεται εφαρμογή και στην περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας.

**5.4** Για αύξηση του αριθμού των ορόφων πέραν των δύο, θα πρέπει να εξασφαλίζεται η σύμφωνη γνώμη της Τοπικής Αρχής και του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, αφού προηγουμένως μελετηθούν και τεκμηριωθούν τα ακόλουθα:

(α) Ο βαθμός ένταξης του κτιρίου και της διαμόρφωσης του ελεύθερου χώρου του τεμαχίου στην τοπογραφία της περιοχής και στην κλίμακα του χώρου που περιβάλλει την ανάπτυξη, η επίτευξη ενός ικανοποιητικού επιπέδου ποιότητας αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, καθώς και η αποτροπή δυσαρμονίας με το φυσικό και πολιτιστικό τοπίο και τον πολεοδομικό ιστό της περιοχής και ο σεβασμός προς οποιαδήποτε αξιόλογα σημεία αναφοράς στον ευρύτερο περίγυρο της ανάπτυξης.

(β) Ο βαθμός διασφάλισης των ανέσεων της ευρύτερης περιοχής και οπτικών πεδίων/ φυγών παρακείμενων υφιστάμενων και δυνητικών μελλοντικών χρήσεων, βάσει των επιτρεπόμενων μεγεθών που ισχύουν στην περιοχή, με ανάλογη μείωση της ανώτατης επιτρεπόμενης κάλυψης και ανάλογη αύξηση των αποστάσεων από τα όρια του τεμαχίου και το οδικό σύνορο.

10. Τροποποίηση της παραγράφου 5.5 ως εξής:

**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 τα ακόλουθα:

- Το υπόγειο
- Το μεσοπάτωμα
- Ο υπόστεγος χώρος στάθμευσης και άλλοι χώροι που επιτρέπεται να ενσωματωθούν σ' αυτόν με βάση την Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών, στην οποία αναφέρεται η παράγραφος 4.7 πιο πάνω
- Άλλος υπόστεγος βοηθητικός χώρος με ύψος μέχρι 2,50 μέτρα
- Οποιοσδήποτε καλυμμένος όροφος με ύψος μικρότερο των 2,40 μέτρων που χρησιμοποιείται αποκλειστικά για ηλεκτρομηχανολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις αναγκαίες σε σχέση με την οικοδομή
- Υπόστεγος χώρος με καθαρό ύψος μέχρι 2,20 μέτρα, εφόσον προκύπτει λόγω υψομετρικών διαφορών του τεμαχίου και δεν τίθεται σε οποιαδήποτε χρήση, 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).

11. Τροποποίηση της παραγράφου 10.4 ως εξής:

**10.4** Ανεξάρτητα από τα πιο πάνω, 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 αυτοί καταγράφονται σε σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών που αφορά σε αποστάσεις οικοδομής από όρια τεμαχίου/ οικοπέδου και στην οποία, όπου γίνεται αναφορά σε «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής (Παράρτημα Β) των Τοπικών Σχεδίων», γίνεται εφαρμογή και στην περιοχή της Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας, μέσω των Γενικών Προνοιών Πολιτικής, και συγκεκριμένα της πιο πάνω παραγράφου 10.1.

**ΜΕΡΟΣ Δ – ΕΙΔΙΚΗ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΗ ΕΥΧΕΡΕΙΑ**

12. Τροποποίηση της παραγράφου 2.4 ως εξής:

**2.4 Εξώστες και καλυμμένες βεράντες που δεν υπολογίζονται στον συντελεστή δόμησης:**  
Για σκοπούς καλύτερου αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, ανεξάρτητα από τις πρόνοιες της παραγράφου 4.7 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 25%, με ανάλογη μείωση του αντίστοιχου ποσοστού σε άλλους ορόφους. Οι προϋποθέσεις για διασφάλιση του χαρακτήρα, σχήματος, μεγέθους και διαστάσεων, καθώς και της χρήσης τέτοιων εξωστών ή καλυμμένων βεραντών συνεχίζουν να ισχύουν.

13. Τροποποίηση της παραγράφου 2.5 ως εξής:

**2.5 Συντελεστής δόμησης σε περίπτωση αλλαγής χρήσης σε οικιστική:** Ανεξάρτητα από τις πρόνοιες της παραγράφου 4.7 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.

14. Τροποποίηση της παραγράφου 2.15 ως εξής:

**2.15 Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, αριθμός ορόφων και ποσοστό κάλυψης:** Επιπρόσθετα από τις πρόνοιες της παραγράφου 5.3 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. Εξαίρεση από τα πιο πάνω αποτελεί η παράγραφος 6.4.2 των Τομεακών Πολιτικών (Τουριστική Ανάπτυξη), όπου η Πολεοδομική Αρχή έχει τη δυνατότητα να επιτρέψει ένα επιπλέον όροφο σε περίπτωση επέκτασης υφιστάμενης τουριστικής μονάδας.

15. Διαγραφή των παραγράφων 2.17 και 2.28.

## ΕΝΘΕΤΑ ΣΧΕΔΙΑ

1. Σχέδιο αρ. 2: Χρήση Γης Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας
2. Σχέδιο αρ. 3: Πολεοδομικές Ζώνες Δήλωσης Πολιτικής Αγίας Νάπας
3. Σχέδιο αρ. 4: Χρήση Γης Περιοχής Κέντρου Αγίας Νάπας