

## **ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ**

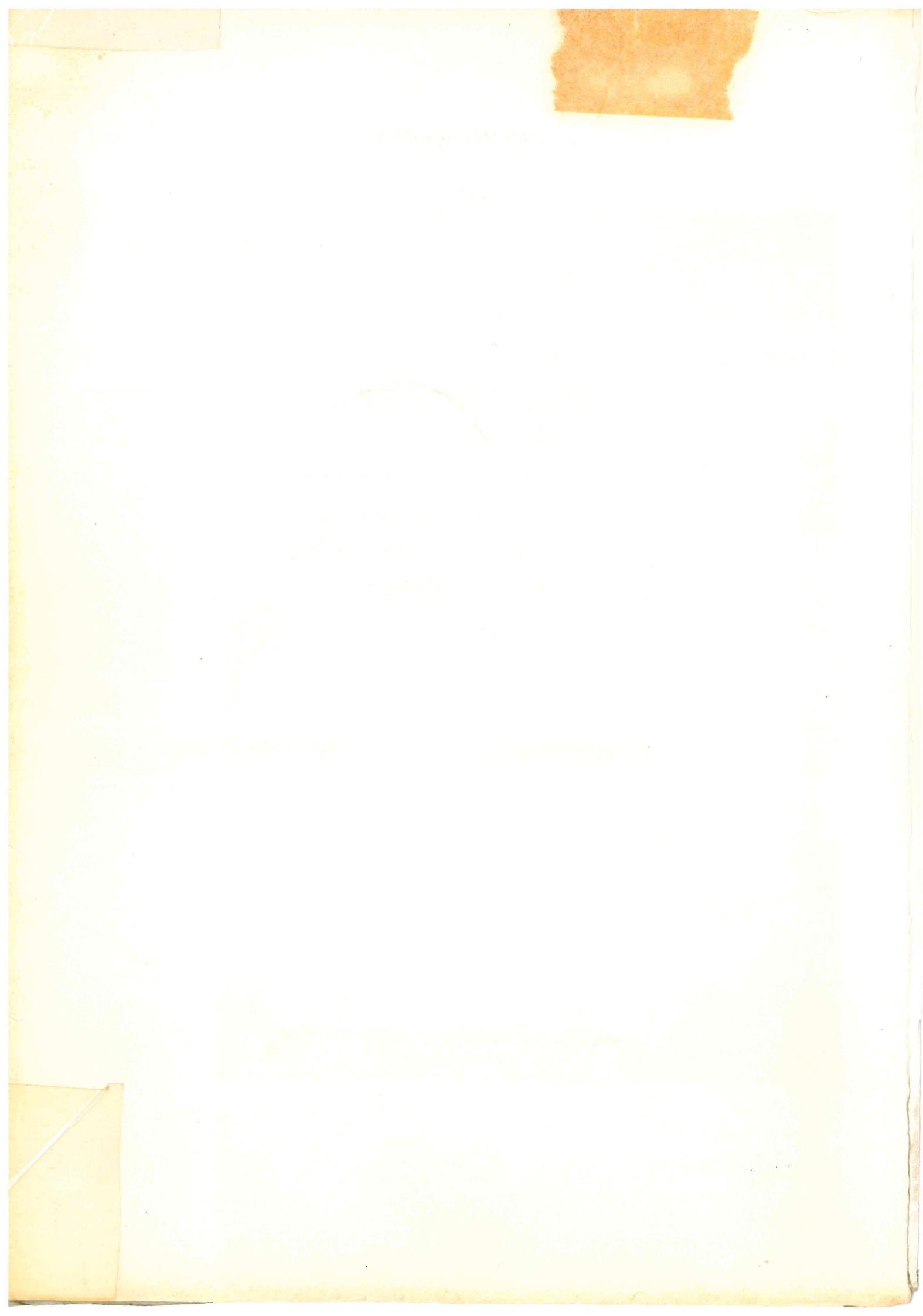
(ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΤΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΤΩΝ ΕΝΣΤΑΣΕΩΝ)

**ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ  
ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΜΕΣΟΥ  
ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΑΡΝΑΚΑΣ  
ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΠΑΦΟΥ  
ΔΗΛΩΣΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ**

(ΕΓΚΡΙΜΕΝΑ, 2000)

**ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ  
ΛΕΥΚΩΣΙΑ 2000**

**ΤΙΜΗ: € 5.00**



## **ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ**

(ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΤΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΤΩΝ ΕΝΣΤΑΣΕΩΝ)

## **ΤΟΠΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ** (ΕΓΚΡΙΜΕΝΑ, 2000)

<b>ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ</b>	ΑΔΑ 271
<b>ΛΕΜΕΣΟΥ</b>	422
<b>ΛΑΡΝΑΚΑΣ</b>	333
<b>ΠΑΦΟΥ</b>	333

(ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΜΕΝΩΝ ΤΩΝ ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΩΝ)

ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ  
ΛΕΥΚΩΣΙΑ, 2000





# **ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ**

(ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΤΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΤΩΝ ΕΝΣΤΑΣΕΩΝ)

# **ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ**

(ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ, 2000)



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

### ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ

#### Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας σε περιοχές εκτός του Ορίου Ανάπτυξης

1. Αντικατάσταση της υποπαραγράφου 7.3.1(β) (σελ. 40) με την ακόλουθη νέα υποπαραγραφο:

7.3.1(β) Το τεμάχιο στο οποίο θα αναγερθεί η μονοκατοικία έχει εμβαδόν τουλάχιστον 4.000 τ.μ. ανά μονοκατοικία, όπως αυτό ήταν εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά την 1/12/90, ή όπως τούτο προκύπτει μετά την ανωτέρω ημερομηνία από αναπροσαρμογή συνόρων χωρίς ουσιαστική διαφοροποίηση του εμβαδού του, 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 μονοκατοικίας είναι δυνατό να επιτραπεί, επίσης, και σε τμήμα τεμαχίου κρατικής ιδιοκτησίας που εγγράφεται σε δικαιούχο μετά την ανωτέρω ημερομηνία, νοουμένου ότι ισχύουν τα άλλα κριτήρια και προϋποθέσεις της παρούσας πρόνοιας.

Νοείται ότι το τεμάχιο διαθέτει άνετη και ασφαλή προσπέλαση και ισχύει ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης που καθορίζονται στην περιοχή.

Νοείται, περαιτέρω, ότι δεν θα επιτρέπονται πέραν των τεσσάρων μονοκατοικιών, εφόσον το επιτρέπει ο καθορισμένος συντελεστής δόμησης και το μέγεθος του τεμαχίου, όπως αυτό ήταν εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά την 1/12/90, και υπάρχει ικανοποιητική και κατάλληλη υδατοπρομήθεια (το τελευταίο ισχύει σε περίπτωση ανέγερσης περισσότερων της μιας μονοκατοικίας).

#### Άλλες πρόνοιες

1. Αντικατάσταση της παραγράφου 7.6.3 (σελ. 42) με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

7.6.3 Ιδιαίτερη σημασία αποδίδεται στην αναβάθμιση των δυνατοτήτων οικιστικής ανάπτυξης στις παλαιότερες περιοχές κατοικίας της Λευκωσίας, που έχουν επηρεασθεί δραματικά από την ύπαρξη της Νεκρής Ζώνης. Για την επίτευξη του στόχου αυτού, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την αύξηση του καθορισμένου συντελεστή δόμησης από 1,20:1 σε 1,40:1 στην Οικιστική Ζώνη Κα4 των ενοριών Καίμακλίου και Παλλουριώτισσας, που γειτνιάζουν τη Νεκρή Ζώνη, και του Δήμου Αγίου Δομετίου στα βόρεια της Λεωφόρου Αγίου Παύλου και στα δυτικά της Λεωφόρου Δημοκρατίας, εφόσον τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) Η ανάπτυξη αφορά αποκλειστικά κατοικίες.

(β) Οι ανέσεις των γειτονικών ιδιοκτησιών δεν επηρεάζονται αρνητικά.

Στις πιο πάνω περιπτώσεις, θα ισχύουν ποσοστό κάλυψης 0,50:1, μέγιστος αριθμός ορόφων τρεις και μέγιστο ύψος οικοδομής 11,30 μ.

2. Προσθήκη της ακόλουθης νέας παραγράφου με αριθμό 7.6.5:
- 7.6.5 Σε περίπτωση ανέγερσης διπλοκατοικίας μέχρι και τετρακατοικίας σε οικόπεδο με εμβαδό μικρότερο των 500 τ.μ. στην περιοχή του Κοινοτικού Συμβουλίου Γερίου, που αποτελεί μέρος σχεδίου διαχωρισμού για φτωχές οικογένειες και εμπίπτει σε Πολεοδομική Ζώνη με συντελεστή δόμησης μικρότερο του 0,80:1, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να αυξήσει το συντελεστή δόμησης μέχρι 0,80:1 και το ποσοστό κάλυψης μέχρι 0,45:1.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8

### ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ

#### Καταστήματα λιανικού εμπορίου και γραφεία

1. Αντικατάσταση της υποπαραγράφου 8.2.13 (σελ. 50) με την ακόλουθη νέα υποπαραγραφο:

8.2.13 Ουσιώδες κριτήριο για τον καθορισμό των επιτρεπόμενων αναπτύξεων είναι ο συνολικός αριθμός οχημάτων που προσελκύουν, ως αποτέλεσμα του αριθμού και της συχνότητας των διακινήσεων των επισκεπτών, σε συνάρτηση με την εμπορική επιφάνεια, όπως και οι συνολικές ανάγκες για χώρους στάθμευσης. Διευκρινίζεται, ενδεικτικά, πως με βάση τα ανωτέρω κριτήρια τα πολυκαταστήματα, τα σφαιριστήρια και οι αίθουσες όπου διεξάγονται τυχερά παιχνίδια δεν εμπίπτουν στις επιτρεπόμενες χρήσεις, λόγω του μεγάλου αριθμού επισκεπτών που προσελκύουν ανά μονάδα επιφάνειας.

2. Αντικατάσταση της υποπαραγράφου 8.2.16 (σελ. 50, 51) με την ακόλουθη νέα υποπαραγραφο:

8.2.16 Στους καθορισμένους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II, οι όροφοι της ανάπτυξης μπορεί να διατίθενται για τη στέγαση γραφείων ή και για οικιστικές μονάδες. Σε περίπτωση κατά την οποία οι όροφοι χρησιμοποιούνται ταυτόχρονα για τη στέγαση γραφείων και οικιστικών μονάδων, θα ισχύουν οι πιο κάτω προϋποθέσεις:

- (α) Ο κάθε όροφος χρησιμοποιείται αμιγώς για μια και μόνο από τις δύο χρήσεις. Σε περίπτωση που επιλέγεται η χωροθέτηση γραφείων σε κάποιο όροφο, τότε όλα τα γραφεία του συγκεκριμένου ορόφου πρέπει να ανήκουν σε μια μόνο επιχείρηση.
- (β) Οι οικιστικές μονάδες δεν παρεμβάλλονται μεταξύ ορόφων γραφείων και καταλαμβάνουν πάντοτε τους ανώτερους ορόφους.
- (γ) Ανεξάρτητα από τα πιο πάνω, ο πρώτος όροφος της ανάπτυξης μπορεί να διατίθεται για την επέκταση της εμπορικής χρήσης του ισογείου.

Νοείται ότι σε περίπτωση οικοδομής με τρεις ή περισσότερους ορόφους, στην οποία όλοι οι όροφοι πέραν του ισογείου ή και περιλαμβανομένου του ισογείου χρησιμοποιούνται για γραφεία, θα ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης της τάξης του 80% του συντελεστή που ισχύει στη συγκεκριμένη Πολεοδομική Ζώνη. Νοείται, επίσης ότι το ισόγειο της ανάπτυξης μπορεί να διατίθεται, πέραν των επιτρεπόμενων τύπων εμπορικών διευκολύνσεων, και για γραφεία

που σχετίζονται με τα γραφεία επιχειρήσεων στους ορόφους, εφόσον ικανοποιούνται οι πρόνοιες των παραγράφων 8.2.12 και 8.2.14.

3. Αντικατάσταση της υποπαραγράφου 8.2.23 (σελ. 52) με την ακόλουθη νέα υποπαραγραφο:

8.2.23 Στο ισόγειο αναπτύξεων που εμπίπτουν στα καθορισμένα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα θα επιτρέπονται μόνο εμπορικές χρήσεις και άλλες συναφείς λειτουργίες για την εξυπηρέτηση των γειτονικών οικιστικών περιοχών, ιδιαίτερα για αγαθά και υπηρεσίες καθημερινής ανάγκης, όπως και κατοικίες, νοούμενου ότι δεν διασπάται σε ουσιαστικό βαθμό η συνέχεια της εμπορικής χρήσης. Στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, όπως και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III, θα επιτρέπονται χρήσεις όπως φαρμακεία, μικρά βιβλιοπωλεία και χαρτοπωλεία, video clubs, κουρεία και κομμωτήρια, ανθοπωλεία και μικρής κλίμακας καταστήματα τροφίμων και ειδών ιματισμού και υπόδησης. Για βιοτεχνικές αναπτύξεις θα εφαρμόζονται οι πρόνοιες της παραγράφου 9.2.5.2. Αιτήσεις για γραφεία και κοινοτικές διευκολύνσεις ή διευκολύνσεις ευημερίας θα εξετάζονται ευνοϊκά, νοούμενου ότι είναι μικρής κλίμακας και δεν επηρεάζουν ουσιωδώς τις ανέσεις των περιοίκων. Σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα δεν θα επιτρέπονται εμπορικές ή άλλες χρήσεις που εκτιμάται ότι θα προσελκύουν μεγάλο αριθμό χρηστών από ευρύτερες αστικές περιοχές, επιβαρύνοντας με τον τρόπο αυτό τις ανέσεις της γύρω περιοχής κατοικίας.

#### Ειδικές εμπορικές αναπτύξεις

1. Αντικατάσταση της υποπαραγράφου 8.3.2(γ) (σελ. 54) με την ακόλουθη νέα υποπαραγραφο:

8.3.2(γ) Ως Υπεραγορά (supermarket) ορίζεται η λειτουργικά και κτιριολογικά ενιαία εμπορική ανάπτυξη, 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).

2. Αντικατάσταση της παραγράφου 8.3.3.3 (σελ. 54) με την ακόλουθη νέα υποπαραγραφο:

8.3.3.3 Οι Υπεραγορές πολύ μεγάλης κλίμακας με μικτή επιφάνεια οικοδομής από 2000 μέχρι 10000 τ.μ. για πώληση τροφίμων, και μέχρι 4000 τ.μ. για άλλους τύπους προϊόντων, θα επιτρέπονται κατά κανόνα στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, σε Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, νοούμενου ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις που περιγράφονται στην παράγραφο 8.6.6.

3. Αντικατάσταση του πρώτου μέρους της παραγράφου 8.3.3.4 (σελ. 54, 55) με τα ακόλουθα:

8.3.3.4 Σε πολύ εξαιρετικές περιπτώσεις, Υπεραγορές πολύ μεγάλης κλίμακας, όπως αυτές περιγράφονται στην προηγούμενη παράγραφο, είναι δυνατό να χωροθετηθούν και εκτός των καθοριζόμενων περιοχών, αλλά οπωσδήποτε

μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης, νοουμένου ότι η ευρύτερη περιοχή στην οποία προτείνονται δεν εξυπηρετείται επαρκώς από παρόμοιες αναπτύξεις και υπάρχει ανάγκη για αναπτύξεις του τύπου αυτού. Νοείται περαιτέρω ότι η Πολεοδομική Αρχή θα κρίνει ότι η χωροθέτηση τους στις περιοχές που καθορίζονται στην παράγραφο 8.3.3.3 πιο πάνω είναι πρακτικά δύσκολο να επιτευχθεί, λόγω της ιδιαίτερα εκτεταμένης δομημένης επιφάνειας που απαιτείται για τέτοιες αναπτύξεις, το σημαντικό όγκο τροχαίας κυκλοφορίας που προσελκύουν και της ανάγκης για εκτεταμένους χώρους στάθμευσης. Σε τέτοια περίπτωση Υπεραγοράς τροφίμων, ο ωφέλιμος χώρος εμπορίας ή έκθεσης προϊόντων δεν θα ξεπερνά τα 5000 τ.μ., ενώ σε περίπτωση Υπεραγοράς άλλου τύπου ο χώρος αυτός θα είναι μικρότερος των 3000 τ.μ. Σε οποιαδήποτε από τις περιπτώσεις αυτές, θα μπορεί να επιτραπεί περιορισμένος αριθμός καταστημάτων κανονικού μεγέθους, συναρτημένων και βοηθητικών της κύριας επιχείρησης (π.χ. ανθοπωλείο, φωτογραφείο, καθαριστήριο, μικρό βιβλιοπωλείο/χαρτοπωλείο, κ.ο.κ.), νοουμένου ότι το εμβαδόν τους δεν θα ξεπερνά το 5% του επιτρεπόμενου ωφέλιμου εμβαδού της Υπεραγοράς, το οποίο δεν αυξάνεται πέραν του καθορισμένου ως αποτέλεσμα της ανέγερσης των καταστημάτων. Κατά την εξέταση αιτήσεων για τέτοιες Υπεραγορές πολύ μεγάλης κλίμακας, ανεξάρτητα από τη χωροθέτηση τους, αλλά εντελώς ιδιαίτερα όταν προτείνονται σε χώρους εκτός των καθορισμένων Περιοχών και Αξόνων, θα λαμβάνονται σοβαρά υπόψη και θα αξιολογούνται ενδελεχώς τα ακόλουθα, με βάση ειδικές μελέτες Κυκλοφοριακών, Περιβαλλοντικών και Εμπορικών Επιπτώσεων που θα υποβάλλονται από τον αιτητή, μαζί με οποιαδήποτε άλλα σχέδια ή έγγραφα:

4. Αντικατάσταση της παραγράφου 8.3.3.5 (σελ. 57) με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

8.3.3.5 Η χορήγηση πολεοδομικής άδειας για Υπεραγορά σε περιοχές άλλες από εκείνες που καθορίζονται για χωροθέτηση εμπορικής ανάπτυξης, δεν θα θεωρείται ως προηγούμενο για τη χωροθέτηση εμπορικής ανάπτυξης οποιουδήποτε τύπου στον περίγυρο της υπεραγοράς για την οποία χορηγείται άδεια. Σε οποιαδήποτε περίπτωση, τέτοιες αναπτύξεις θα αποθαρρύνονται σε περιοχές που θεωρούνται κορεσμένες.

5. Αντικατάσταση της παραγράφου 8.3.3.7 (σελ. 57) με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

8.3.3.7 Η ανέγερση Υπεραγορών με μικτή επιφάνεια πέρων των 10000 τ.μ. για πώληση τροφίμων, και πέραν των 4000 τ.μ. για άλλους τύπους προϊόντων, δεν θα επιτρέπεται, δεδομένου ότι αυτή η κλίμακα αναπτύξεων δεν θεωρείται επιθυμητή σε σχέση με τα χαρακτηριστικά και τις ανάγκες της ευρύτερης περιοχής Λευκωσίας.

#### Άλλες πρόνοιες για εμπορικές αναπτύξεις

1. Αντικατάσταση της παραγράφου 8.6.2 (σελ. 60) με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

8.6.2 Η πολιτική χωροθέτησης των εμπορικών αναπτύξεων, όπως περιγράφεται στις προηγούμενες παραγράφους, πολλαπλασιάζει πέραν των προβλεπόμενων αναγκών τις δυνατότητες εμπορικής ανάπτυξης και σχετικής εξυπηρέτησης που παρέχεται στον τοπικό πληθυσμό. Για το λόγο αυτό, σε



περιπτώσεις αιτήσεων για καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης μικρής κλίμακας (corner shops) σε αμιγείς περιοχές κατοικίας, η Πολεοδομική Αρχή θα χρησιμοποιεί τη διακριτική της ευχέρεια μόνον εφόσον εκτιμήσει ότι η κατανομή των Τοπικών Εμπορικών Κέντρων και των Αξόνων Δραστηριότητας, όπως καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο, ενδέχεται να δημιουργήσει ελλείψεις στην εξυπηρέτηση του πληθυσμού επιμέρους αστικών περιοχών. Γενικά, θεωρείται ότι οικιστικές περιοχές που βρίσκονται σε απόσταση μέχρι 300 μέτρα από καθορισμένη περιοχή ή άξονα εμπορικής δραστηριότητας, εξυπηρετούνται επαρκώς και δεν δικαιολογείται η χορήγηση πολεοδομικής άδειας για μικρής κλίμακας κατάστημα καθημερινής εξυπηρέτησης. Ειδικά σε ότι αφορά τα μικρά περίπτερα με εμβαδόν μέχρι της τάξης των 25 τ.μ. (συμπεριλαμβανομένων των υγειονομικών διευκολύνσεων), όπου θα πωλούνται μόνο είδη πρώτης ανάγκης, ο ανωτέρω περιορισμός δεν θα ισχύει, αλλά θα λαμβάνεται υπόψη η ενδεχόμενη ύπαρξη άλλου περιπτέρου στο δρόμο που εφάπτεται του προς ανάπτυξη οικοπέδου, όπως και η αναγκαιότητα του προτεινόμενου περιπτέρου για την εξυπηρέτηση του τοπικού πληθυσμού.

2. Προσθήκη των δύο ακόλουθων δύο νέων παραγράφων με αριθμούς 8.6.7 και 8.6.8.

8.6.7 Ανεξάρτητα από τις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου, καταστήματα πώλησης ερωτικών ειδών (sex shops) δεν θα επιτρέπονται στις ακόλουθες περιοχές:

(α) Κοντά σε εκκλησίες, άλλους χώρους θρησκευτικής σημασίας και εκπαιδευτικά ιδρύματα οποιασδήποτε βαθμίδας, και σε καμιά περίπτωση σε απόσταση μικρότερη των 100 μ. από τέτοιους χώρους.

(β) Σε οικιστικές περιοχές ή σε πολυκατοικίες των οποίων οι όροφοι πέραν του ισόγειου χρησιμοποιούνται για οικιστικούς σκοπούς.

8.6.8 Συγκεκριμένα, καταστήματα αυτού του τύπου μπορούν να επιτρέπονται στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, εφόσον τηρούνται τα πιο κάτω κριτήρια χωροθέτησης και ικανοποιούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) Τα καταστήματα χωροθετούνται κατά προτίμηση μέσα σε στοές, πολυκαταστήματα, κ.ο.κ., και όχι σε περίοπτη θέση.

(β) Πέραν της πινακίδας όπου θα αναγράφεται το όνομα του καταστήματος, δεν θα υπάρχει εξωτερική διαφήμιση, φωτογραφίες ή προθήκη με έκθεση προϊόντων που να προκαλούν το δημόσιο αίσθημα.

(γ) Μεταξύ του εσωτερικού του καταστήματος και της εξωτερικής εισόδου θα παρεμβάλλεται προθάλαμος, προς οπτική απομόνωση του εσωτερικού του καταστήματος.

Νοείται ότι, ανεξάρτητα των προνοιών του Γενικού Διατάγματος Ανάπτυξης, για δημιουργία καταστημάτων πώλησης ερωτικών ειδών θα απαιτείται πάντοτε η χορήγηση πολεοδομικής άδειας.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9

### ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ

#### Μέτρα προστασίας γειτονικών χρήσεων

1. Αντικατάσταση της παραγράφου 9.3.1 (σελ. 72) με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

9.3.1 Πολιτική του Σχεδίου είναι η υιοθέτηση των αναγκαίων μέτρων για ουσιαστικό περιορισμό της οχληρίας που ενδέχεται να προκαλούν οι Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Ζώνες και Περιοχές στο περιβάλλον και στις παρακείμενες περιοχές κατοικίας. Για το σκοπό αυτό, όπου είναι εφικτό καθορίζονται απομονωτικές και προστατευτικές λωρίδες πρασίνου στην περίμετρο των πιο πάνω Ζωνών και Περιοχών. Παράλληλα, σε περιπτώσεις αναπτύξεων σε τεμάχια που βρίσκονται σε Βιομηχανική ή Βιοτεχνική Ζώνη ή Περιοχή και εφάπτονται της εξωτερικής της περιμέτρου, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί μεγαλύτερη απόσταση της οικοδομής από το αναφερόμενο όριο σε σύγκριση με την απόσταση που καθορίζεται στο Παράρτημα Β του Τοπικού Σχεδίου και την κατάλληλη τοποίτηση 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.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10

### ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ

#### Κριτήρια χωροθέτησης

1. Αντικατάσταση της παραγράφου 10.2.2 (σελ. 76) με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

10.2.2 Τα δημόσια και τα ιδιωτικά νηπιαγωγεία είναι ενδεδειγμένο να χωροθετούνται μέσα σε περιοχές κατοικίας, νοούμενου ότι τηρούνται στο μέγιστο βαθμό οι προϋποθέσεις της παραγράφου 10.6 πιο κάτω, και κατά κανόνα με προσπέλαση από δευτερεύοντες δρόμους με πλάτος της τάξης των 42 ποδών, νοούμενου 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. Νηπιαγωγεία είναι δυνατό να επιτρέπονται και σε σημαντικά κέντρα απασχόλησης, όπως για παράδειγμα σε περιοχές που καθορίζονται για εμπορικές δραστηριότητες (Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III και εμπορικούς άξονες σε ιστορικούς πυρήνες) ή σε κατάλληλα επιλεγμένους χώρους σε Βιομηχανικές Ζώνες ή Περιοχές, νοούμενου ότι θα διασφαλίζεται κατά απόλυτο τρόπο η ασφάλεια και υγεία των μαθητών. Για βρεφονηπιακούς και παιδοκομικούς σταθμούς θα ισχύει η πολιτική της παραγράφου 11.9.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11

### ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ

1. Αντικατάσταση της παραγράφου 11.6 (σελ. 84) με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

11.6 Οι ιδιωτικές κλινικές, τα διαγνωστικά κέντρα και οι πολυκλινικές θα επιτρέπονται σε περιοχές που γειτνιάζουν με και εντάσσονται λειτουργικά στο σύστημα των κεντρικών λειτουργιών (Αστικό Κέντρο, Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα και Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II). Τέτοιες χρήσεις θα επιτρέπονται επίσης σε Ζώνες ΚΓ με το συντελεστή δόμησης, αριθμό ορόφων και ύψος που καθορίζονται για γραφειακές αναπτύξεις. Η Πολεοδομική Αρχή, εντούτοις, θα εξετάζει καταξίαν αιτήσεις για τις ανωτέρω λειτουργίες και σε περιοχές άλλες από τις πιο πάνω, αφού λάβει σοβαρά υπόψη τις ενδεχόμενες επιπτώσεις στην ποιότητα ζωής σε αυτές τις περιοχές. Εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης είναι δυνατό να χωροθετηθούν ειδικοί τύποι κλινικών (ψυχικής αποκατάστασης, κέντρα αποτοξίνωσης, κ.ο.κ.), νοουμένου ότι θα διασφαλίζονται αποδεκτές συνθήκες πρόσβασης και υψηλή ποιότητα περιβάλλοντος και δεν θα δημιουργούνται αρνητικές προϋποθέσεις για ενδεχόμενες μελλοντικές επεκτάσεις άλλων αστικών λειτουργιών, και ειδικά των περιοχών κατοικίας. Σε όλες τις περιπτώσεις θα λαμβάνονται σοβαρά υπόψη οι χωροθετικές και άλλες παράμετροι που καθορίζονται με βάση τη Νομοθεσία περί Ιδιωτικών Νοσοκομείων.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12

### ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ, ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ, ΑΝΑΨΥΧΗ - ΨΥΧΑΓΩΓΙΑ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ

#### Αθλητισμός

1. Αντικατάσταση της παραγράφου 12.4.4 (σελ. 93, 94) με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

12.4.4 Οι διευκολύνσεις άθλησης και εκγύμνασης που παρέχονται από τον ιδιωτικό τομέα και που αφορούν συνήθως κλειστούς χώρους (γυμναστήρια, κέντρα υγείας, κ.ο.κ.), μπορούν να χωροθετούνται, ανάλογα με την κλίμακα τους, σε όλες τις κατηγορίες περιοχών και αξόνων κεντρικών λειτουργιών (Εμπορικά Κέντρα και Άξονες Δραστηριότητας). Σε περιοχές πυρήνων, όπου υπάρχει έλλειψη τέτοιων διευκολύνσεων, είναι δυνατό να επιτραπεί κατ' εξαίρεση τέτοια ανάπτυξη σε τεμάχια που παρεμβάλλονται μεταξύ και εφάπτονται Αξόνων Δραστηριότητας ή Εμπορικών Κέντρων, νοουμένου ότι δεν διασπάται η συνεχής δόμηση του πυρήνα. Νοείται ότι σε τέτοιες περιπτώσεις ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνουν το 0,60:1.

Αιτήσεις για μικρής κλίμακας γυμναστήρια σε Οικιστική Ζώνη είναι δυνατό να μελετούνται ευνοϊκά σε περίπτωση που η περιοχή της ανάπτυξης δεν εξυπηρετείται ικανοποιητικά από υφιστάμενες διευκολύνσεις του τύπου αυτού, η ανάπτυξη αφορά επαγγελματική στέγαση του ιδιοκτήτη του τεμαχίου γης και το τεμάχιο βρίσκεται κατά προτίμηση κοντά σε υφιστάμενες μη οικιστικές χρήσεις ή ελεύθερους χώρους πρασίνου.

Σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή θα εξετάζει τις σχετικές αιτήσεις με βασικά κριτήρια το βαθμό επηρεασμού των ανέσεων της

πρωτεύουσας χρήσης (ανάλογα με την περίπτωση), το βαθμό επιβάρυνσης του οδικού δικτύου και την επάρκεια των προβλεπόμενων χώρων στάθμευσης, σε συνάρτηση με την άνετη χωροδιάταξη της οικοδομής στο γήπεδο και την κατάλληλη τοποτέχνησή του.

#### Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας

1. Κατάργηση της τελευταίας πρότασης της παραγράφου 12.5.3 (σελ. 95, 96), που αρχίζει με τις λέξεις “Η χωροθέτηση των ανωτέρω ήπιων μορφών ανάπτυξης ...” και περατώνεται με τις λέξεις “... της προηγούμενης παραγράφου”.

2. Προσθήκη της ακόλουθης νέας παραγράφου με αρ. 12.5.4:

12.5.4 Σε βιομηχανικά οικόπεδα που βρίσκονται κατά μήκος της εξωτερικής περιμέτρου της καθορισμένης Βιομηχανικής Ζώνης Βα3/ΒΕ1 στην Έγκωμη, με εξαίρεση ολόκληρο το μήκος της ανατολικής πλευράς της Ζώνης, θα επιτρέπεται η μεταστέγαση υφιστάμενων οχληρών αναπτύξεων αναψυχής/ψυχαγωγίας που βρίσκονται στα διοικητικά όρια του Δήμου Έγκωμης, εφόσον τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Οι αιτήσεις θα αφορούν τη μεταστέγαση υφιστάμενων, κατ' οικονομία αδειούχων αναπτύξεων αναψυχής/ψυχαγωγίας που λειτουργούν μέσα ή κοντά σε περιοχές κατοικίας, και οι οποίες επηρεάζουν σοβαρά τις ανέσεις των περίοικων.
- (β) Ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και ο αριθμός ορόφων δεν θα υπερβαίνουν τα αντίστοιχα καθοριζόμενα στη Βιομηχανική Ζώνη. Το ύψος δεν θα υπερβαίνει τα 11,30 μ.
- (γ) Η πρόσβαση στις αναπτύξεις θα γίνεται μέσω του υπηρεσιακού δρόμου που περιβάλλει τη Βιομηχανική Ζώνη, παράλληλα προς τις Λεωφόρους Γρίβα Διγενή και Γρ. Αυξεντίου.
- (δ) Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει όπως εξασφαλισθούν στο γήπεδο της προτεινόμενης ανάπτυξης χώροι στάθμευσης πέραν των προτύπων που καθορίζονται στο Παράρτημα Γ του Τοπικού Σχεδίου.
- (ε) Η υφιστάμενη μεταστεγαζόμενη χρήση και οποιαδήποτε υφιστάμενη άδεια για αυτήν θα καταργούνται ανέκκλητα, με συμφωνία που θα συνυπογράφεται, με βάση το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, από την Πολεοδομική Αρχή, τον ιδιοκτήτη του τεμαχίου και τον ιδιοκτήτη της επιχείρησης που θα μεταστεγασθεί και το τεμάχιο θα επανέλθει σε χρήση που επιτρέπεται από το Τοπικό Σχέδιο και η οποία δεν θα δημιουργεί οποιαδήποτε οχληρία στην περιοχή.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 13**

### **ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ**

1. Αντικατάσταση της υποπαραγράφου 13.3(δ) (σελ. 102) με την ακόλουθη νέα υποπαραγραφο:

13.3(δ) Ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα είναι της τάξης του 80% των αντίστοιχων επιτρεπόμενων από την καθορισμένη Πολεοδομική Ζώνη, χωρίς όμως αυτά να υπερβαίνουν τα 1,20:1 και 0,50:1 μέσα στην Περιτειχισμένη Πόλη, τα 1,60:1 και 0,50:1 μέσα στο υπόλοιπο τμήμα του Αστικού Εμπορικού Κέντρου και τα 0,80:1 και 0,40:1, αντίστοιχα, έξω από τις πιο πάνω περιοχές.

2. Διαγραφή αποσπάσματος της παραγράφου 13.3 που αρχίζει με τις λέξεις “Νοείται ότι σε περίπτωση .....” και περατώνεται με τις λέξεις “ .... θα ισχύουν αυτά τα χαμηλότερα ποσοστά”.

#### Τουριστική αξιοποίηση παραδοσιακών και διατηρητέων οικοδομών

1. Αντικατάσταση της παραγράφου 13.4 (σελ 102) με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

13.4 Θα ενθαρρύνεται, επίσης, η χωροθέτηση τουριστικών καταλυμάτων σε παραδοσιακές ή διατηρητέες οικοδομές, νοουμένου ότι οποιεσδήποτε εργασίες που κρίνεται αναγκαίο να πραγματοποιηθούν θα αφορούν μόνο βοηθητικούς χώρους με στόχο τη δημιουργία των αναγκαίων διευκολύνσεων για την εύρυθμη λειτουργία του καταλύματος και με την προϋπόθεση ότι αυτές δεν θα προκαλούν σοβαρή αλλοίωση στο χαρακτήρα και την αρχιτεκτονική των οικοδομών. Για τη διασφάλιση των αναγκαίων χώρων στάθμευσης είναι δυνατό να λαμβάνονται υπόψη οι πρόνοιες 22(1) και 22(2) του Παραρτήματος Γ του Τοπικού Σχεδίου.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 19

### ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ - ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

1. Προσθήκη της ακόλουθης νέας παραγράφου με αρ. 19.10:

19.10 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, σε περιπτώσεις ανέγερσης διπλοκατοικίας σε κανονικό οικόπεδο, το περιεχόμενο της παραγράφου 4.2(α) του Παραρτήματος Β επεκτείνεται και θα εφαρμόζεται σε περιοχές όπου καθορίζεται συντελεστής δόμησης 0,20:1 μέχρι 0,80:1, και των δύο περιλαμβανομένων. Κατά αντιστοιχία, στις πιο πάνω περιπτώσεις, η υποπαράγραφος 4.2(β) του Παραρτήματος Β θα αφορά περιοχές όπου ισχύει συντελεστής δόμησης μικρότερος του 0,20:1. Νοείται ότι σε περιπτώσεις οικοπέδων που έχουν τα χαρακτηριστικά της παραγράφου 4.2(α), για τα οποία καθορίσθηκε ειδικά ο συντελεστής δόμησης ως όρος της άδειας διαχωρισμού, η παρούσα πρόνοια δεν θα ισχύει, αλλά θα συνεχίσει να εφαρμόζεται ο συντελεστής δόμησης που καθορίσθηκε στην άδεια διαχωρισμού που εκδόθηκε με βάση τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 20

### ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ

1. Διαγραφή των γραμμών 7 μέχρι 10 της παραγράφου 20.1 (σελ. 133), ώστε το κείμενο να διαβάζεται ως ακολούθως: “Σε περιπτώσεις τύπων ανάπτυξης πέραν των όσων περιγράφονται σε προηγούμενα Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου, θεωρείται αναγκαίο και επιθυμητό από πολεοδομική άποψη .....”.
2. Αντικατάσταση της υποπαραγράφου 20.1(β) (σελ. 133), με την ακόλουθη νέα υποπαραγραφο:  
20.1(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 στα Αστικά Κέντρα, τα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και τους Άξονες Δραστηριότητας, ώστε να αποφεύγεται η μεγάλη διασπορά στο χώρο.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 25

### ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΠΟΥ ΕΚΤΕΛΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ

#### Προσθήκη νέου Κεφαλαίου με αριθμό 25

- 25.1 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου 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.
- 25.2 Όμοια, δεν θα απαιτείται να υποβάλλονται στην Πολεοδομική Αρχή για απόψεις αναπτύξεις που εκτελούνται από το Τμήμα Δασών και θεωρούνται απαραίτητες για τη διαχείριση και την προστασία κρατικών δασών, όπως τα πυροφυλάκια, οι δασικοί σταθμοί και οι δασικοί δρόμοι, οι αποθήκες υλικών, κ.ο.κ. Πρόσθετα, εξαιρούνται οι εργασίες που εκτελούνται από το Τμήμα Αρχαιοτήτων σε Αρχαία Μνημεία και Αρχαιολογικούς χώρους.
- 25.3 Για αναπτύξεις εκτός των αναφερομένων πιο πάνω, το Τμήμα ή η 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 ή της Υπηρεσίας που εκτελεί την ανάπτυξη, θα ακολουθείται η πιο κάτω διαδικασία:
  - (α) Όταν το Τμήμα ή η Υπηρεσία που θα εκτελέσει την ανάπτυξη υπάγεται στο Υπουργείο Εσωτερικών, ο Υπουργός Εσωτερικών θα αποφασίζει προς επίλυση της διαφοράς απόψεων.
  - (β) Όταν το Τμήμα ή η Υπηρεσία που θα εκτελέσει την ανάπτυξη υπάγεται σε άλλο Υπουργείο, ο Υπουργός Εσωτερικών διαβουλεύεται με τον αρμόδιο Υπουργό προς επίλυση της διαφοράς. Αν η διαφορά εξακολουθεί να



υπάρχει, το θέμα παραπέμπεται στο Υπουργικό Συμβούλιο για τελεσίδικη απόφαση.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 26

### ΕΙΔΙΚΗ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΗ ΕΥΧΕΡΕΙΑ

Προσθήκη νέου Κεφαλαίου με αριθμό 26, με το τυπικό κείμενο κάτω από τον ανωτέρω τίτλο, που περιλαμβάνεται στο παρόν τεύχος



# **ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ**

(ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΤΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΤΩΝ ΕΝΣΤΑΣΕΩΝ)

## **ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΜΕΣΟΥ** (ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ, 2000)



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

### ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ

#### Στεγαστική πολιτική

1. Αντικατάσταση του δευτέρου μέρους της υποπαραγράφου 6.2.1(α) (σελ. 38) με τα ακόλουθα:

6.2.1(α) Νοείται ότι στα τμήματα της Πολεοδομικής Ζώνης Κα10 στις περιοχές των Δήμων Αγίου Αθανασίου και Γερμασόγειας, και στις Πολεοδομικές Ζώνες Κα9 και ΠΚ1 στην περιοχή Ύψωνα, που δεν καλύπτονται από τις υφιστάμενες δυνατότητες υδροδότησης, θα ισχύουν όλες οι πρόνοιες της Ζώνης Δα4, συμπεριλαμβανομένων και εκείνων που αφορούν την ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας, που περιγράφονται στη συνέχεια (παράγραφος 6.3). Όταν τα πιο πάνω τμήματα ενταχθούν σε Περιοχή Υδατοπρομήθειας θα ισχύουν οι πρόνοιες των Πολεοδομικών Ζωνών Κα10, Κα9 και ΠΚ1, αντίστοιχα.

#### Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας σε περιοχές εκτός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης

1. Αντικατάσταση της υποπαραγράφου 6.3.1(α) (σελ. 39) με την ακόλουθη νέα υποπαραγραφο:

6.3.1(α) Το τεμάχιο στο οποίο θα αναγερθεί η μονοκατοικία έχει εμβαδόν τουλάχιστον 4.000 τ.μ. ανά μονοκατοικία, όπως αυτό ήταν εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά την 1/12/90, ή όπως τούτο προκύπτει μετά την ανωτέρω ημερομηνία από αναπροσαρμογή συνόρων χωρίς ουσιαστική διαφοροποίηση του εμβαδού του, 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 μονοκατοικίας είναι δυνατό να επιτραπεί, επίσης, και σε τμήμα τεμαχίου κρατικής ιδιοκτησίας που εγγράφεται σε δικαιούχο μετά την ανωτέρω ημερομηνία, νοουμένου ότι ισχύουν τα άλλα κριτήρια και προϋποθέσεις της παρούσας πρόνοιας.

Σε όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις, νοείται ότι το τεμάχιο διαθέτει άνετη και ασφαλή προσπέλαση και ισχύει ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης που καθορίζονται στην περιοχή.

Νοείται, περαιτέρω, ότι δεν θα επιτρέπονται πέραν των τεσσάρων μονοκατοικιών, εφόσον το επιτρέπει ο καθορισμένος συντελεστής δόμησης και το μέγεθος του τεμαχίου, όπως αυτό ήταν εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά την 1/12/90, και υπάρχει ικανοποιητική και κατάλληλη υδατοπρομήθεια (το τελευταίο ισχύει σε περίπτωση ανέγερσης περισσότερων της μιας μονοκατοικίας).

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

### ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ, ΓΡΑΦΕΙΑ ΚΑΙ ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

#### Περιοχές και Άξονες Εμπορικών και άλλων Κεντρικών Λειτουργιών

1. Αντικατάσταση της παραγράφου 7.2.14 (σελ. 51) με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

7.2.14 Ουσιώδες κριτήριο για τον καθορισμό των επιτρεπόμενων αναπτύξεων είναι ο συνολικός αριθμός οχημάτων που προσελκύουν, ως αποτέλεσμα του αριθμού και της συχνότητας των διακινήσεων των επισκεπτών, σε συνάρτηση με την εμπορική επιφάνεια, όπως και οι συνολικές ανάγκες για χώρους στάθμευσης. Διευκρινίζεται, ενδεικτικά, πως με βάση τα ανωτέρω κριτήρια τα πολυκαταστήματα, τα σφαιριστήρια και οι αίθουσες όπου διεξάγονται τυχερά παιχνίδια δεν εμπίπτουν στις επιτρεπόμενες χρήσεις, λόγω του μεγάλου αριθμού επισκεπτών που προσελκύουν ανά μονάδα επιφάνειας.

2. Αντικατάσταση της παραγράφου 7.2.17 (σελ. 52) με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

7.2.17 Στους καθορισμένους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II, οι όροφοι της ανάπτυξης μπορεί να διατίθενται για τη στέγαση γραφείων ή και για οικιστικές μονάδες. Σε περίπτωση κατά την οποία οι όροφοι χρησιμοποιούνται ταυτόχρονα για τη στέγαση γραφείων και οικιστικών μονάδων, θα ισχύουν οι πιο κάτω προϋποθέσεις:

(α) Ο κάθε όροφος χρησιμοποιείται αμιγώς για μια και μόνο από τις δύο χρήσεις. Σε περίπτωση που επιλέγεται η χωροθέτηση γραφείων σε κάποιο όροφο, τότε όλα τα γραφεία του συγκεκριμένου ορόφου πρέπει να ανήκουν σε μια μόνο επιχείρηση.

(β) Οι οικιστικές μονάδες δεν παρεμβάλλονται μεταξύ ορόφων γραφείων και καταλαμβάνουν πάντοτε τους ανώτερους ορόφους.

(γ) Ανεξάρτητα από τα πιο πάνω, ο πρώτος όροφος της ανάπτυξης μπορεί να διατίθεται για την επέκταση της εμπορικής χρήσης του ισόγειου.

Νοείται ότι σε περίπτωση οικοδομής με τρεις ή περισσότερους ορόφους, στην οποία όλοι οι όροφοι πέραν του ισόγειου (ή και περιλαμβανομένου του ισόγειου) χρησιμοποιούνται για γραφεία, θα ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης της τάξης του 80% του συντελεστή που ισχύει στη συγκεκριμένη Πολεοδομική Ζώνη. Νοείται, επίσης ότι το ισόγειο της ανάπτυξης μπορεί να διατίθεται, πέραν των επιτρεπόμενων τύπων εμπορικών διευκολύνσεων, και για γραφεία που σχετίζονται με τα γραφεία επιχειρήσεων στους ορόφους, εφόσον ικανοποιούνται οι πρόνοιες των παραγράφων 7.2.13 και 7.2.15.

3. Αντικατάσταση της υποπαραγράφου 7.2.27 (σελ. 54) με την ακόλουθη νέα υποπαραγραφο:

7.2.27 Στο ισόγειο αναπτύξεων που εμπίπτουν στα καθορισμένα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα θα επιτρέπονται μόνο εμπορικές χρήσεις και άλλες συναφείς λειτουργίες για την εξυπηρέτηση των γειτονικών οικιστικών περιοχών, ιδιαίτερα για αγαθά και υπηρεσίες καθημερινής ανάγκης, όπως και κατοικίες,



νοούμενου ότι δεν διασπάται σε ουσιαστικό βαθμό η συνέχεια της εμπορικής χρήσης. Στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, όπως και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III, θα επιτρέπονται χρήσεις όπως φαρμακεία, μικρά βιβλιοπωλεία και χαρτοπωλεία, video clubs, κουρεία και κομμωτήρια, ανθοπωλεία και μικρής κλίμακας καταστήματα τροφίμων και ειδών ιματισμού και υπόδησης, καθώς και ήπιας μορφής διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας και βιοτεχνίες Κατηγορίες Γ (σύμφωνα με τις σχετικές πρόνοιες των οικείων Κεφαλαίων). Αιτήσεις για γραφεία και κοινοτικές διευκολύνσεις ή διευκολύνσεις ευημερίας θα εξετάζονται ευνοϊκά, νοούμενου ότι είναι μικρής κλίμακας και δεν επηρεάζουν ουσιαστικά τις ανέσεις των περιοίκων. Σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα δεν θα επιτρέπονται εμπορικές ή άλλες χρήσεις που εκτιμάται ότι θα προσελκύουν μεγάλο αριθμό χρηστών από ευρύτερες αστικές περιοχές, επιβαρύνοντας με τον τρόπο αυτό τις ανέσεις της γύρω περιοχής κατοικίας.

### Ειδικές εμπορικές αναπτύξεις

1. Αντικατάσταση της υποπαραγράφου 7.3.2(γ) (σελ. 56) με την ακόλουθη νέα υποπαραγραφο:

7.3.2(γ) Ως Υπεραγορά (supermarket) ορίζεται η λειτουργικά και κτιριολογικά ενιαία εμπορική ανάπτυξη, 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).

2. Αντικατάσταση της παραγράφου 7.3.5 (σελ. 56) με την ακόλουθη νέα υποπαραγραφο:

7.3.5 Οι Υπεραγορές πολύ μεγάλης κλίμακας με μικτή επιφάνεια οικοδομής από 2000 μέχρι 10000 τ.μ. για πώληση τροφίμων, και μέχρι 4000 τ.μ. για άλλους τύπους προϊόντων, θα επιτρέπονται κατά κανόνα στην Κεντρική και Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, νοούμενου ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις που περιγράφονται στην παράγραφο 7.6.6.

3. Αντικατάσταση του πρώτου μέρους της παραγράφου 7.3.6 (σελ. 56, 57) με τα ακόλουθα:

7.3.6 Σε πολύ εξαιρετικές περιπτώσεις, Υπεραγορές πολύ μεγάλης κλίμακας, όπως αυτές περιγράφονται στην προηγούμενη παράγραφο, είναι δυνατό να χωροθετηθούν και εκτός των καθοριζόμενων περιοχών, αλλά οπωσδήποτε μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης, νοούμενου ότι η ευρύτερη περιοχή στην οποία προτείνονται δεν εξυπηρετείται επαρκώς από παρόμοιες αναπτύξεις και υπάρχει ανάγκη για αναπτύξεις του τύπου αυτού. Νοείται περαιτέρω ότι η Πολεοδομική Αρχή θα κρίνει ότι η χωροθέτηση τους στις περιοχές που καθορίζονται στην παράγραφο 7.3.5 πιο πάνω είναι πρακτικά δύσκολο να επιτευχθεί, λόγω της ιδιαίτερα εκτεταμένης δομημένης επιφάνειας που απαιτείται για τέτοιες αναπτύξεις, το σημαντικό όγκο τροχαίας κυκλοφορίας που προσελκύουν και της ανάγκης για εκτεταμένους χώρους στάθμευσης. Σε τέτοια περίπτωση Υπεραγοράς τροφίμων, ο ωφέλιμος χώρος εμπορίας ή έκθεσης προϊόντων δεν θα ξεπερνά τα 5000 τ.μ., ενώ σε περίπτωση Υπεραγοράς άλλου τύπου ο χώρος αυτός θα είναι μικρότερος των 3000 τ.μ.

Σε οποιαδήποτε από τις περιπτώσεις αυτές, θα μπορεί να επιτραπεί περιορισμένος αριθμός καταστημάτων κανονικού μεγέθους, συναρτημένων και βοηθητικών της κύριας επιχείρησης (π.χ. ανθοπωλείο, φωτογραφείο, καθαριστήριο, μικρό βιβλιοπωλείο/χαρτοπωλείο, κ.ο.κ.), νοουμένου ότι το εμβαδόν τους δεν θα ξεπερνά το 5% του επιτρεπόμενου ωφέλιμου εμβαδού της Υπεραγοράς, το οποίο δεν αυξάνεται πέραν του καθορισμένου ως αποτέλεσμα της ανέγερσης των καταστημάτων. Κατά την εξέταση αιτήσεων για τέτοιες Υπεραγορές πολύ μεγάλης κλίμακας, ανεξάρτητα από τη χωροθέτηση τους, αλλά εντελώς ιδιαίτερα όταν προτείνονται σε χώρους εκτός των καθορισμένων Περιοχών και Αξόνων, θα λαμβάνονται σοβαρά υπόψη και θα αξιολογούνται ενδελεχώς τα ακόλουθα, με βάση ειδικές μελέτες Κυκλοφοριακών, Περιβαλλοντικών και Εμπορικών Επιπτώσεων που θα υποβάλλονται από τον αιτητή, μαζί με οποιαδήποτε άλλα σχέδια ή έγγραφα:

4. Αντικατάσταση της παραγράφου 7.3.7 (σελ. 59) με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

7.3.7 Η χορήγηση πολεοδομικής άδειας για Υπεραγορά σε περιοχές άλλες από εκείνες που καθορίζονται για χωροθέτηση εμπορικής ανάπτυξης, δεν θα θεωρείται ως προηγούμενο για τη χωροθέτηση εμπορικής ανάπτυξης οποιουδήποτε τύπου στον περίγυρο της υπεραγοράς για την οποία χορηγείται άδεια. Σε οποιαδήποτε περίπτωση, τέτοιες αναπτύξεις θα αποθαρρύνονται σε περιοχές που θεωρούνται κορεσμένες.

5. Αντικατάσταση της παραγράφου 7.3.9 (σελ. 60) με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

7.3.9 Η ανέγερση Υπεραγορών με μικτή επιφάνεια πέραν των 10000 τ.μ. για πώληση τροφίμων, και πέραν των 4000 τ.μ. για άλλους τύπους προϊόντων, δεν θα επιτρέπεται, δεδομένου ότι αυτή η κλίμακα αναπτύξεων δεν θεωρείται επιθυμητή σε σχέση με τα χαρακτηριστικά και τις ανάγκες της ευρύτερης περιοχής Λεμεσού.

#### Άλλες πρόνοιες για εμπορικές αναπτύξεις

1. Αντικατάσταση της παραγράφου 7.6.2 (σελ. 62) με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

7.6.2 Η πολιτική χωροθέτησης των εμπορικών αναπτύξεων, όπως περιγράφεται στις προηγούμενες παραγράφους, πολλαπλασιάζει πέραν των προβλεπόμενων αναγκών τις δυνατότητες εμπορικής ανάπτυξης και σχετικής εξυπηρέτησης που παρέχεται στον τοπικό πληθυσμό. Για το λόγο αυτό, σε περιπτώσεις αιτήσεων για καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης μικρής κλίμακας (corner shops) σε αμιγείς περιοχές κατοικίας, η Πολεοδομική Αρχή θα χρησιμοποιεί τη διακριτική της ευχέρεια μόνον εφόσον εκτιμήσει ότι η κατανομή των Τοπικών Εμπορικών Κέντρων και των Αξόνων Δραστηριότητας, όπως καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο, ενδέχεται να δημιουργήσει ελλείψεις στην εξυπηρέτηση του πληθυσμού επιμέρους αστικών περιοχών. Γενικά, θεωρείται ότι οικιστικές περιοχές που βρίσκονται σε απόσταση μέχρι 300 μέτρα από καθορισμένη περιοχή ή άξονα εμπορικής δραστηριότητας, εξυπηρετούνται επαρκώς και δεν δικαιολογείται η χορήγηση πολεοδομικής άδειας για μικρής κλίμακας κατάστημα καθημερινής εξυπηρέτησης. Ειδικά σε ότι αφορά τα μικρά περίπτερα με εμβαδόν μέχρι της τάξης των 25 τ.μ. (συμπεριλαμβανομένων των υγειονομικών διευκολύνσεων), όπου θα πωλούνται μόνον είδη πρώτης ανάγκης, ο ανωτέρω περιορισμός δεν θα

ισχύει, αλλά θα λαμβάνεται υπόψη η ενδεχόμενη ύπαρξη άλλου περιπτερού στο δρόμο που εφάπτεται του προς ανάπτυξη τεμαχίου, όπως και η αναγκαιότητα του προτεινόμενου περιπτερού για την εξυπηρέτηση του τοπικού πληθυσμού.

2. Προσθήκη των δύο ακόλουθων δύο νέων παραγράφων με αριθμούς 7.6.7 και 7.6.8.

7.6.7 Ανεξάρτητα από τις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου, καταστήματα πώλησης ερωτικών ειδών (sex shops) δεν θα επιτρέπονται στις ακόλουθες περιοχές:

- (α) Κοντά σε εκκλησίες, άλλους χώρους θρησκευτικής σημασίας και εκπαιδευτικά ιδρύματα οποιασδήποτε βαθμίδας, και σε καμιά περίπτωση σε απόσταση μικρότερη των 100 μ. από τέτοιες λειτουργίες.
- (β) Σε οικιστικές περιοχές ή σε πολυκατοικίες των οποίων οι όροφοι πέραν του ισογείου χρησιμοποιούνται για οικιστικούς σκοπούς.

7.6.8 Συγκεκριμένα, καταστήματα αυτού του τύπου μπορούν να επιτρέπονται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, εφόσον τηρούνται τα πιο κάτω κριτήρια χωροθέτησης και ικανοποιούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Τα καταστήματα χωροθετούνται κατά προτίμηση μέσα σε στοές, πολυκαταστήματα, κ.ο.κ., και όχι σε περίοπτη θέση.
- (β) Πέραν της πινακίδας όπου θα αναγράφεται το όνομα του καταστήματος, δεν θα υπάρχει εξωτερική διαφήμιση, φωτογραφίες ή προθήκη με έκθεση προϊόντων που να προκαλούν το δημόσιο αίσθημα.
- (γ) Μεταξύ του εσωτερικού του καταστήματος και της εξωτερικής εισόδου θα παρεμβάλλεται προθάλαμος, προς οπτική απομόνωση του εσωτερικού του καταστήματος.

Νοείται ότι, ανεξάρτητα των προνοιών του Γενικού Διατάγματος Ανάπτυξης, για δημιουργία καταστημάτων πώλησης ερωτικών ειδών θα απαιτείται πάντοτε η χορήγηση πολεοδομικής άδειας.

#### Άλλες πρόνοιες

1. Αντικατάσταση της παραγράφου 7.8.1 (σελ. 66) με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

7.8.1 Κατά μήκος της οδού Μιχάλη Ζαβού, η οποία βρίσκεται στη βόρεια πλευρά του αυτοκινητόδρομου, ακριβώς απέναντι από τη Βιομηχανική Ζώνη Αγίου Αθανασίου, θα επιτρέπεται η χωροθέτηση εκθεσιακών χώρων με εμβαδόν ισογείου της τάξης των 150 τ.μ. ή περισσότερο, ενώ ο πρώτος όροφος κάθε ανάπτυξης μπορεί να διατίθεται για τη στέγαση γραφείων της εμπορικής έκθεσης του ισογείου ή για οικιστική χρήση. Θα μπορούσαν, επίσης, να γίνουν αποδεκτές και ορισμένες πολύ ήπιες χρήσεις, όπως κλειστού τύπου χώροι αναψυχής και ψυχαγωγίας για παιδιά, μικρά κλειστά γυμναστήρια ή κέντρα υγείας και σχολές μπαλέτου, νοουμένου ότι διασφαλίζονται ικανοποιητικοί και λειτουργικοί χώροι στάθμευσης.

2. Αντικατάσταση της παραγράφου 7.8.3 (σελ. 66) με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

7.8.3 Στην περίπτωση του παραλιακού Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας I και των Λεωφόρων Κολωνακίου και Ακαδημίας που εμπίπτουν στις περιοχές των Δήμων Αγίου Αθανασίου και Γερμασόγειας, θα επιτρέπονται, πέραν των διώροφων, και τριώροφες οικοδομές, νοουμένου ότι αυτές δεν θα υπερβαίνουν τον καθορισμένο στη Ζώνη συντελεστή δόμησης και το ποσοστό κάλυψης. Νοείται ότι η εφαρμογή της ανωτέρω πολιτικής για ανέγερση τριώροφων οικοδομών κατά μήκος της παραλιακής Λεωφόρου θα επεκτείνεται στην περιοχή Αγίου Αθανασίου μέχρι την παράλληλη οδό Θεόφιλου Γεωργιάδη.

3. Προσθήκη της ακόλουθης νέας παραγράφου με αριθμό 7.8.4:

7.8.4 Ανεξάρτητα από τις πρόνοιες των παραγράφων 7.2.20 και 7.2.23, στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III και IV στην οδό Χριστάκη Κράνου, θα επιτρέπεται και η χρησιμοποίηση του συνόλου επιμέρους αναπτύξεων για σκοπούς στέγασης γραφείων.

4. Προσθήκη της ακόλουθης νέας παραγράφου με αριθμό 7.8.5:

7.8.5 Στην παραλιακή περιοχή μεταξύ παλιού και νέου λιμανιού, στο χώρο της παλιάς Μικτής Βιομηχανικής Ζώνης που καταργήθηκε, θα επιτρέπονται (επιπρόσθετα άλλων προνοιών του Τοπικού Σχεδίου) και ενιαία συγκροτήματα γραφείων, όπως και εμπορικές διευκολύνσεις προς λειτουργική υποστήριξη των γραφειακών χρήσεων, σύμφωνα με τις ακόλουθες προϋποθέσεις και μέτρα πολιτικής:

(α) Οι νέες αναπτύξεις θα αφορούν ενιαίες επιχειρήσεις σε μεγάλα τεμάχια γης με εμβαδόν πέραν των 2000 τ.μ. που θα διαθέτουν άνετους ελεύθερους χώρους (χώρους στάθμευσης, τοπιοτέχνηση, κ.λ.π.) και θα επιτρέπουν την οργανωμένη χωροθέτηση γραφείων (business parks).

(β) Οι γραφειακές αναπτύξεις θα αφορούν επιχειρήσεις συναρτημένες με τις λειτουργίες του Λιμανιού και της μελλοντικής Μαρίνας (ναυτιλιακά γραφεία, υπεράκτιες εταιρείες, κ.ο.κ.).

(γ) Ο συντελεστής δόμησης θα είναι της τάξης του 50% του καθοριζόμενου για κατοικίες στη συγκεκριμένη Πολεοδομική Ζώνη και το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 20%, ενώ είναι δυνατό να επιτρέπονται μέχρι και εξαόροφες οικοδομές με μέγιστο ύψος 20,40 μ.

(δ) Οι οικοδομές θα τοποθετούνται σε ικανοποιητική απόσταση από τα σύνορα του προς ανάπτυξη τεμαχίου, ώστε να αποφεύγεται ο επηρεασμός των ανέσεων γειτονικών ιδιοκτησιών.

(ε) Οι εμπορικές διευκολύνσεις δεν θα υπερβαίνουν το 5% του συνολικού εμβαδού της ανάπτυξης, θα αποσκοπούν στην εξυπηρέτηση των εργαζομένων στην επιχείρηση και θα είναι τύπου περιπτέρου, καντίνας, κ.ο.κ.

Η τήρηση των πιο πάνω προϋποθέσεων είναι απαραίτητη, και για την πολιτική αυτή δεν θα ισχύουν οποιεσδήποτε πρόνοιες του Κεφαλαίου με τίτλο Ειδική Διακριτική Ευχέρεια.

5. Προσθήκη της ακόλουθης νέας παραγράφου με αριθμό 7.8.6:
- 7.8.6 Κατά μήκος του τμήματος της Λεωφόρου Αγίου Αθανασίου που βρίσκεται βόρεια του κυκλικού κόμβου, των πρώτων τμημάτων των οδών Ανοικοδομήσεως και Χαρ. Ευαγόρου μήκους 100 μ. και της οδού Σφαλαγγιωτίσσης, μέχρι τη διασταύρωση της με την οδό Κατίνας Παξινού, θα επιτρέπονται χρήσεις αντίστοιχες με εκείνες των Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας III, σε βάθος ενός οικοπέδου.
6. Προσθήκη του ακόλουθου νέου τίτλου και παραγράφων με αριθμούς 7.10.1, 7.10.2, 7.10.3 και 7.10.4:
- 7.10 Ειδική χωροθετική πολιτική γύρω από τους ανισόπεδους κυκλικούς κόμβους του παρακαμπτήριου αυτοκινητόδρομου Λεμεσού
- 7.10.1 Ο παρακαμπτήριος αυτοκινητόδρομος Λεμεσού έχει μετατραπεί σταδιακά σε αστικό αυτοκινητόδρομο, λόγω της εξάπλωσης και σύνδεσης της πόλης με τα βόρεια προάστεια, αλλά και των μεταγενέστερων αστικών επεκτάσεων, μέχρι και τα όρια της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Η μετεξέλιξη του άξονα αυτού, ο οποίος αποτελεί μέρος του εθνικού οδικού δικτύου, δημιουργεί προβλήματα λειτουργίας και οργάνωσης του αστικού συστήματος, αλλά και προβλήματα ανέσεων και ασφάλειας στις εφαιπτόμενες οικιστικές περιοχές. Ορισμένα προβλήματα εκτιμάται ότι θα επιλυθούν με την κατασκευή των ανισόπεδων κυκλικών κόμβων.
- 7.10.2 Εκτιμάται ότι η κατασκευή των ανισόπεδων κόμβων, η οποία έχει ήδη αποφασισθεί και δρομολογηθεί, θα επηρεάσει την ορθολογική αξιοποίηση ιδιοκτησιών που εφάπτονται των κόμβων και των τμημάτων του αυτοκινητοδρόμου που θα υπερευωθούν. Μέχρι την ετοιμασία Σχεδίων Περιοχής, τα οποία θα ρυθμίσουν δεόντως το θέμα της ανάπτυξης στις περιοχές που εφάπτονται των ανισόπεδων κόμβων, καθορίζεται η ακόλουθη πολιτική αρχών και κριτηρίων για αιτήσεις στους χώρους αυτούς που δεν θα αφορούν αμιγείς οικιστικές αναπτύξεις.
- 7.10.3 Συγκεκριμένα, στις ιδιοκτησίες γύρω από τους κυκλικούς κόμβους που εμπίπτουν σε Περιοχές Ανάπτυξης και ταυτόχρονα σε περιοχές που καθορίζονται ως "Περιοχές Ειδικής Πολιτικής Κυκλικών Κόμβων" στο Σχέδιο Χρήσης Γης, είναι δυνατό να επιτρέπονται και άλλες χρήσεις, πέραν της οικιστικής, που δεν θα προσελκύουν μεγάλη κυκλοφορία, νοουμένου ότι ικανοποιούνται οι ακόλουθες βασικές προϋποθέσεις:
- (α) Οι νέες αναπτύξεις θα αφορούν εκθεσιακούς χώρους με εμβαδόν μεγαλύτερο των 150 τ.μ., ενώ οι όροφοι θα μπορούν να διατίθενται για τη στέγαση γραφείων.
  - (β) Οι χώροι στάθμευσης της ανάπτυξης θα είναι κατά 20% περισσότεροι των καθοριζόμενων στα σχετικά πρότυπα του Τοπικού Σχεδίου, και ποσοστό 50% τουλάχιστον των χώρων αυτών θα βρίσκεται στο ισόγειο της ανάπτυξης.
  - (γ) Για σκοπούς προστασίας της νέας χρήσης από τον οδικό κόμβο, ή των οικιστικών αναπτύξεων που συνορεύουν με τη νέα χρήση, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει τη διασφάλιση απομονωτικών λωρίδων



πρασίνου ή την αύξηση της απόστασης της οικοδομής από τα σύνορα του τεμαχίου.

- (δ) Η κλίμακα της οικοδομής θα έχει άμεση σχέση με τη δομή και την κλίμακα του χώρου, ώστε αυτή να μπορεί να προβάλλεται καθύψος και να διαθέτει άνετους ελεύθερους χώρους (χώροι στάθμευσης, τοπιοτέχνηση, κ.ο.κ.). Για το σκοπό αυτό, προβλέπεται αύξηση του συντελεστή δόμησης και μείωση του ποσοστού κάλυψης για τις νέες αναπτύξεις, ως ακολούθως:
- (i) Στις περιπτώσεις όπου στο Τοπικό Σχέδιο καθορίζεται συντελεστής δόμησης από 0,30:1 μέχρι 0,50:1, θα ισχύει συντελεστής δόμησης 0,60:1 και ποσοστό κάλυψης 0,20:1.
  - (ii) Στις περιπτώσεις όπου στο Τοπικό Σχέδιο καθορίζεται συντελεστής δόμησης από 0,60:1 μέχρι 0,80:1, θα ισχύει συντελεστής δόμησης 0,90:1 και ποσοστό κάλυψης 0,25:1.
  - (iii) Στις περιπτώσεις όπου στο Τοπικό Σχέδιο καθορίζεται συντελεστής δόμησης από 0,90:1 μέχρι και 1,00:1, θα ισχύει συντελεστής δόμησης 1,20:1 και ποσοστό κάλυψης 0,30:1.

Νοείται ότι σε περίπτωση χρήσεων άλλων από τις καθοριζόμενες στην υποπαραγράφο (α) πιο πάνω, δεν θα ισχύει η παρούσα ειδική πολιτική.

Νοείται, επίσης, ότι το επιτρεπόμενο ύψος και ο αριθμός ορόφων των οικοδομών είναι δυνατό να καθορίζονται από την Πολεοδομική Αρχή στα πλαίσια του επιτρεπόμενου σε κάθε περίπτωση συντελεστή δόμησης, αλλά δεν θα επιτρέπεται η αύξηση του πιο πάνω καθοριζόμενου ποσοστού κάλυψης.

Νοείται, τέλος, ότι η πολιτική της διείσδυσης στην περίπτωση αυτή θα εφαρμόζεται σε σχέση με τεμάχια που εμπίπτουν στις "Περιοχές Ειδικής Πολιτικής Κυκλικών Κόμβων", με την προϋπόθεση ότι το ποσοστό κάλυψης στο σύνολο της ανάπτυξης δεν θα υπερβαίνει εκείνο που καθορίζεται πιο πάνω.

- 7.10.4 Σε περιπτώσεις ιδιοκτησιών που εμπίπτουν ταυτόχρονα σε καθορισμένο Άξονα Δραστηριότητας και σε Περιοχή όπου ισχύει η παρούσα ειδική πολιτική, θα ισχύουν οι πρόνοιες της προηγούμενης παραγράφου 7.10.3. Ωστόσο, σε περιπτώσεις όπου ο καθορισμένος συντελεστής δόμησης ανέρχεται σε 1,20:1, θα ισχύει συντελεστής δόμησης 1,40:1 και ποσοστό κάλυψης 0,35:1.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8

### ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ

#### Χωροθετική πολιτική

1. Κατάργηση του δεύτερου μέρους της υποπαραγράφου 8.3.5(β) (σελ. 74) που αρχίζει με τις λέξεις "Ειδικά στην περίπτωση ...." και τελειώνει με τις λέξεις " .... τέτοιων χρήσεων".
2. Αντικατάσταση της υποπαραγράφου 8.3.5 (γ) (σελ. 74) με την ακόλουθη νέα υποπαραγραφο:



8.3.5(γ) Στη Μικτή Ζώνη Βιοτεχνίας και Κατοικίας Κατηγορίας Β που καθορίζεται στο Χάρτη Χρήσης Γης του Τοπικού Σχεδίου. Η Ζώνη αυτού του τύπου αφορά περιοχή όπου είχαν δημιουργηθεί εύλογες προσδοκίες στους ιδιοκτήτες γης για ανέγερση κατοικιών και εργαστηρίων, δεδομένου ότι οι Ζώνες που υπήρχαν πριν την 1/12/90 επέτρεπαν και τις δύο χρήσεις. Η συνύπαρξη των δύο χρήσεων δεν αποτελεί επιδίωξη του Σχεδίου, αλλά εναπόκειται στον κάθε ιδιοκτήτη η επιλογή της συγκεκριμένης λύσης. Στην περιοχή αυτή θα επιτρέπονται βιοτεχνίες με καλυμμένο εμβαδόν μέχρι της τάξης των 200 τ.μ., νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις της περιοχής. Στους ορόφους είναι δυνατό να επιτρέπονται πέραν της κατοικίας και γραφεία, νοουμένου ότι αυτά θα έχουν απόλυτη λειτουργική σχέση με τα εργαστήρια.

Στη Μικτή Ζώνη Βιοτεχνίας και Κατοικίας Κατηγορίας Β θα επιτρέπεται και η αποκλειστική ανάπτυξη μιας από τις δύο επιτρεπόμενες χρήσεις.

Η ίδια πιο πάνω πολιτική για εργαστήρια με καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ. θα ισχύει και σε όλο το μήκος της οδού Γαλιλαίου, σε βάθος ενός οικοπέδου, δεδομένου ότι αυτή έχει ήδη σταδιακά αναπτυχθεί με τέτοιες χρήσεις.

3. Αντικατάσταση της παραγράφου 8.3.8 (σελ. 75) με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

8.3.8 Ειδικά στη Βιοτεχνική Ζώνη Αγίας Φύλας που εφάπτεται των συνόρων της κοινότητας Παλώδιας, θα επιτρέπεται η χωροθέτηση βιοτεχνικών αναπτύξεων Κατηγορίας Γ, με έμφαση σε βιοτεχνίες υψηλής τεχνολογίας.

#### Μέτρα προστασίας γειτονικών χρήσεων

1. Αντικατάσταση της παραγράφου 8.4.1 (σελ. 76) με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

8.4.1 Πολιτική του Σχεδίου είναι η υιοθέτηση των αναγκαίων μέτρων για ουσιαστικό περιορισμό της οχληρίας που ενδέχεται να προκαλούν οι Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Ζώνες και Περιοχές στο περιβάλλον και σε παρακείμενες περιοχές κατοικίας. Για το σκοπό αυτό, όπου είναι εφικτό, καθορίζονται απομονωτικές ή προστατευτικές λωρίδες πρασίνου στην περίμετρο των Ζωνών και Περιοχών. Παράλληλα, σε περιπτώσεις αναπτύξεων σε τεμάχια που βρίσκονται σε Βιομηχανική ή Βιοτεχνική Ζώνη ή Περιοχή και εφάπτονται της εξωτερικής της περιμέτρου, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί μεγαλύτερη απόσταση της οικοδομής από το αναφερόμενο όριο σε σύγκριση με την απόσταση που καθορίζεται στο Παράρτημα Β του Τοπικού Σχεδίου και την κατάλληλη τοπιοτέχνηση της προκύπτουσας λωρίδας γης. Επίσης, στις πιο πάνω περιπτώσεις, θα επιβάλλονται κατάλληλοι όροι ώστε να επιτυγχάνεται ουσιαστική βελτίωση της αισθητικής της ανάπτυξης, όπου αυτή προβάλλεται.

2. Διόρθωση του κωδικού αριθμού της Πολεοδομικής Ζώνης Γα2, που αναφέρεται στην τελευταία γραμμή της παραγράφου 8.6.4 (σελ. 79), με τον κωδικό Γα5.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9

### ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

#### Τουριστικές διευκολύνσεις - Υπηρεσίες

1. Αντικατάσταση της υποπαραγράφου 9.9.1(β) (σελ. 91, 92) με την ακόλουθη νέα υποπαραγραφο:

9.9.1 (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 συγκέντρωση τους σε χώρους που προσφέρονται για αυτό τον σκοπό. Σε περιπτώσεις περιοχών που έχουν καθορισθεί Ζώνες Τε, τουριστικές διευκολύνσεις και υπηρεσίες θα επιτρέπονται μόνο σε αυτές τις Ζώνες ή τους Άξονες, εκτός των ακόλουθων περιπτώσεων:

(i) Οι τουριστικές διευκολύνσεις και υπηρεσίες αποτελούν μέρος οργανωμένης ανάπτυξης, και όπου μια 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.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10

### ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ

#### Κριτήρια χωροθέτησης

1. Αντικατάσταση της παραγράφου 10.2.2 (σελ. 96) με την ακόλουθη νέα παραγραφο:

10.2.2 Τα δημόσια και τα ιδιωτικά νηπιαγωγεία είναι ενδεδειγμένο να χωροθετούνται μέσα σε περιοχές κατοικίας, νοουμένου ότι τηρούνται στο μέγιστο βαθμό οι προϋποθέσεις της παραγράφου 10.6 πιο κάτω, και κατά κανόνα με προσπέλαση από δευτερεύοντες δρόμους με πλάτος της τάξης των 42 ποδών, 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. Νηπιαγωγεία είναι δυνατό να επιτρέπονται και σε σημαντικά κέντρα

απασχόλησης, όπως για παράδειγμα σε περιοχές που καθορίζονται για εμπορικές δραστηριότητες (Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III και εμπορικούς άξονες σε ιστορικούς πυρήνες) ή σε κατάλληλα επιλεγμένους χώρους σε Βιομηχανικές Ζώνες ή Περιοχές, νοουμένου ότι θα διασφαλίζεται κατά απόλυτο τρόπο η ασφάλεια και υγεία των μαθητών. Για βρεφονηπαικούς και παιδοκομικούς σταθμούς θα ισχύει η πολιτική της παραγράφου 11.8.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11

### ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ

1. Αντικατάσταση της παραγράφου 11.5 (σελ. 104) με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

11.5 Οι ιδιωτικές κλινικές, τα διαγνωστικά κέντρα και οι πολυκλινικές θα επιτρέπονται σε περιοχές που γειτνιάζουν με και εντάσσονται λειτουργικά στο σύστημα των κεντρικών λειτουργιών (Κεντρική και Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή και Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, II, IV και V). Τέτοιες χρήσεις θα επιτρέπονται επίσης σε Ζώνες ΚΓ με το συντελεστή δόμησης, αριθμό ορόφων και ύψος που καθορίζονται για γραφειακές αναπτύξεις. Η Πολεοδομική Αρχή, εντούτοις, θα εξετάζει καταξίαν αιτήσεις για τις ανωτέρω λειτουργίες και σε περιοχές άλλες από τις πιο πάνω, αφού λάβει σοβαρά υπόψη τις ενδεχόμενες επιπτώσεις στην ποιότητα ζωής σε αυτές τις περιοχές. Εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης είναι δυνατό να χωροθετηθούν ειδικοί τύποι κλινικών (ψυχικής αποκατάστασης, κέντρα αποτοξίνωσης, κ.ο.κ.), νοουμένου ότι θα διασφαλίζονται αποδεκτές συνθήκες πρόσβασης και υψηλή ποιότητα περιβάλλοντος και δεν θα δημιουργούνται αρνητικές προϋποθέσεις για ενδεχόμενες μελλοντικές επεκτάσεις άλλων αστικών λειτουργιών, και ειδικά των περιοχών κατοικίας. Σε όλες τις περιπτώσεις θα λαμβάνονται σοβαρά υπόψη οι χωροθετικές και άλλες παράμετροι που καθορίζονται με βάση τη Νομοθεσία περί Ιδιωτικών Νοσοκομείων.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12

### ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ, ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ, ΑΝΑΨΥΧΗ - ΨΥΧΑΓΩΓΙΑ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

#### Αθλητισμός

1. Αντικατάσταση της παραγράφου 12.4.4 (σελ. 114, 115) με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

12.4.4 Οι διευκολύνσεις άθλησης και εκγύμνασης που παρέχονται από τον ιδιωτικό τομέα και που αφορούν συνήθως κλειστούς χώρους (γυμναστήρια, κέντρα υγείας, κ.ο.κ.), μπορούν να χωροθετούνται, ανάλογα με την κλίμακα τους, σε όλες τις κατηγορίες περιοχών και αξόνων κεντρικών λειτουργιών (Εμπορικά Κέντρα και Άξονες Δραστηριότητας). Σε περιοχές πυρήνων, όπου υπάρχει έλλειψη τέτοιων διευκολύνσεων, είναι δυνατό να επιτραπεί κατ' εξαίρεση τέτοια ανάπτυξη σε τεμάχια που παρεμβάλλονται μεταξύ και εφάπτονται Αξόνων Δραστηριότητας ή Εμπορικών Κέντρων, νοουμένου ότι δεν διασπάται η συνεχής δόμηση του πυρήνα. Νοείται ότι σε τέτοιες περιπτώσεις ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνουν το 0,60:1.

Αιτήσεις για μικρής κλίμακας γυμναστήρια σε Οικιστική Ζώνη είναι δυνατό να μελετούνται ευνοϊκά σε περίπτωση που η περιοχή της ανάπτυξης δεν εξυπηρετείται ικανοποιητικά από υφιστάμενες διευκολύνσεις του τύπου αυτού, η ανάπτυξη αφορά επαγγελματική στέγαση του ιδιοκτήτη του τεμαχίου γης και το τεμάχιο βρίσκεται κατά προτίμηση κοντά σε υφιστάμενες μη οικιστικές χρήσεις ή ελεύθερους χώρους πρασίνου.

Σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή θα εξετάζει τις σχετικές αιτήσεις με βασικά κριτήρια το βαθμό επηρεασμού των ανέσεων της πρωτεύουσας χρήσης (ανάλογα με την περίπτωση), το βαθμό επιβάρυνσης του οδικού δικτύου και την επάρκεια των προβλεπόμενων χώρων στάθμευσης, σε συνάρτηση με την άνετη χωροδιάταξη της οικοδομής στο γήπεδο και την κατάλληλη τοπιοτέχνηση του.

2. Αντικατάσταση της παραγράφου 12.4.5 (σελ. 115) με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

12.4.5 Στις περιπτώσεις, εντούτοις, που η προτιθέμενη ανάπτυξη απαιτεί σημαντική έκταση γης, λόγω του τύπου και του εύρους των διευκολύνσεων που περιλαμβάνει, η οποία είναι αντκειμενικά δύσκολο να εξασφαλισθεί στις περιοχές ή τους άξονες του συστήματος κεντρικών λειτουργιών (πχ. κολυμβητήρια, γήπεδα αντισφαίρισης, κ.ο.κ.), η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να εξετάζει αιτήσεις για ολοκληρωμένες και ενιαίες αναπτύξεις και σε χώρους έξω από τις Περιοχές Ανάπτυξης, όπως για παράδειγμα στην περιοχή γύρω από τη Βόρεια Βιοτεχνική Ζώνη Αγίας Φύλας, όπου τέτοιες αναπτύξεις μπορούν να λειτουργούν και ως ενδιάμεσες χρήσεις σε Ζώνη Προστασίας. Οι αιτήσεις θα αξιολογούνται με βάση τα ακόλουθα κριτήρια:

- (α) Τις λειτουργικές ανάγκες της κοινότητας μέσα στην οποία θα ενταχθεί η προτεινόμενη ανάπτυξη.
  - (β) Τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις πάνω στην περιοχή όπου προτείνεται η ανάπτυξη.
  - (γ) Την προσπελασιμότητα της 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.

#### Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας

1. Προσθήκη των ακόλουθων δύο υποπαραγράφων στο τέλος της παραγράφου 12.5.2 (σελ. 116):

12.5.2 (δ) Στον καθορισμένο παραλιακό Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας I και IV, στις περιοχές των Δήμων Αγίου Αθανασίου και Γερμασόγειας, καθώς και στις εφαπτόμενες Τουριστικές Ζώνες, η δημιουργία δισκοθηκών θα επιτρέπεται μόνο σε υπόγειους χώρους, ενώ για τη δημιουργία μουσικοχορευτικών κέντρων θα επιβάλλονται αυστηροί όροι ηχομόνωσης.

(ε) Στο Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι των Λεωφόρων Κολωνακίου και Ακαδημίας που εμπίπτουν στις περιοχές των Δήμων Αγίου Αθανασίου και Γερμασόγειας, δεν θα επιτρέπονται μπυραρίες, δισκοθήκες, μουσικοχορευτικά κέντρα, καμπαρέ και μπυραρίες.

2. Κατάργηση της τελευταίας πρότασης της παραγράφου 12.5.3 (σελ. 117), που αρχίζει με τις λέξεις "Η χωροθέτηση των ανωτέρω ήπιων μορφών ανάπτυξης ..." και τελειώνει με τις λέξεις "... της προηγούμενης παραγράφου".

3. Αντικατάσταση του πρώτου μέρους της παραγράφου 12.5.20 (σελ. 122) με την ακόλουθη παράγραφο:

12.5.20 Άλλες εξειδικευμένες διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας είναι 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 (όπως ενυδρεία, bowling centres και παρόμοια), θα μπορούσαν να επιτραπούν και σε τεμάχιο με ελάχιστη έκταση της τάξης των 3500 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. Άλλη εξειδικευμένη διευκόλυνση αναψυχής - ψυχαγωγίας είναι δυνατό να επιτραπεί και σε κατάλληλους χώρους εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης, εφόσον το ελάχιστο μέγεθος τεμαχίου είναι της τάξης των 10000 τ.μ. Αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου δεν θα επιτρέπονται κατά κανόνα μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης (με εξαίρεση τις Τουριστικές Ζώνες, όπως πιο πάνω).

4. Αντικατάσταση της παραγράφου 12.5.21 (σελ. 122) με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

12.5.21 Για άλλες εξειδικευμένες διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα είναι της τάξης του 50% των αντίστοιχων επιτρεπόμενων για κατοικία στην Πολεοδομική Ζώνη όπου θα πραγματοποιηθεί η ανάπτυξη, χωρίς αυτά να υπερβαίνουν το 0,30:1 και το 0,20:1, αντίστοιχα (για κλειστού τύπου τέτοιες διευκολύνσεις, όπως είναι τα ενυδρεία και τα bowling centres, τα πιο πάνω ποσοστά θα είναι της τάξης του 70% των αντίστοιχων επιτρεπόμενων για κατοικία, χωρίς να υπερβαίνουν το 0,40:1 και το 0,25:1, αντίστοιχα). Νοείται ότι σε περιπτώσεις που ο συντελεστής δόμησης μειώνεται κάτω από το 0,20:1, θα ισχύει συντελεστής δόμησης και ποσοστό κάλυψης 0,20:1. Ο αριθμός ορόφων θα είναι 2 και το ύψος 8,30 μέτρα.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 17

### ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ

1. Διαγραφή των γραμμών 7 μέχρι 12 της παραγράφου 17.1 (σελ. 139), ώστε το κείμενο να διαβάζεται ως ακολούθως: "Σε περιπτώσεις τύπων ανάπτυξης πέραν των

όσων περιγράφονται σε προηγούμενα Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου, θεωρείται αναγκαίο και επιθυμητό από πολεοδομική άποψη .....”.

2. Αντικατάσταση της υποπαραγράφου 17.1(β) (σελ. 139), με την ακόλουθη νέα υποπαραγραφο:

17.1(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 στα Αστικά Κέντρα, τα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και τους Άξονες Δραστηριότητας, ώστε να αποφεύγεται η μεγάλη διασπορά στο χώρο.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 23

### ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΠΟΥ ΕΚΤΕΛΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ

#### Προσθήκη νέου Κεφαλαίου με αριθμό 23

- 23.1 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου 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.
- 23.2 Όμοια, δεν θα απαιτείται να υποβάλλονται στην Πολεοδομική Αρχή για απόψεις αναπτύξεις που εκτελούνται από το Τμήμα Δασών και θεωρούνται απαραίτητες για τη διαχείριση και την προστασία κρατικών δασών, όπως τα πυροφυλάκια, οι δασικοί σταθμοί και οι δασικοί δρόμοι, οι αποθήκες υλικών, κ.ο.κ. Πρόσθετα, εξαιρούνται οι εργασίες που εκτελούνται από το Τμήμα Αρχαιοτήτων σε Αρχαία Μνημεία και Αρχαιολογικούς χώρους.
- 23.3 Για αναπτύξεις εκτός των αναφερομένων πιο πάνω, το Τμήμα ή η 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 ή της Υπηρεσίας που εκτελεί την ανάπτυξη, θα ακολουθείται η πιο κάτω διαδικασία:
- (α) Όταν το Τμήμα ή η Υπηρεσία που θα εκτελέσει την ανάπτυξη υπάγεται στο Υπουργείο Εσωτερικών, ο Υπουργός Εσωτερικών θα αποφασίζει προς επίλυση της διαφοράς απόψεων.
- (β) Όταν το Τμήμα ή η Υπηρεσία που θα εκτελέσει την ανάπτυξη υπάγεται σε άλλο Υπουργείο, ο Υπουργός Εσωτερικών διαβουλεύεται με τον αρμόδιο Υπουργό προς επίλυση της διαφοράς. Αν η διαφορά εξακολουθεί να υπάρχει, το θέμα παραπέμπεται στο Υπουργικό Συμβούλιο για τελεσίδικη απόφαση.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 24

### ΕΙΔΙΚΗ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΗ ΕΥΧΕΡΕΙΑ

Προσθήκη νέου Κεφαλαίου με αριθμό 24, με το τυπικό κείμενο  
κάτω από τον ανωτέρω τίτλο, που περιλαμβάνεται στο παρόν τεύχος





# **ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ**

(ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΤΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΤΩΝ ΕΝΣΤΑΣΕΩΝ)

## **ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΑΡΝΑΚΑΣ** (ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ, 2000)



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

### ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ

#### Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας σε περιοχές εκτός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης

1. Αντικατάσταση της υποπαραγράφου 6.12.1(α) (σελ. 41) με την ακόλουθη νέα υποπαραγραφο:

6.12.1(α) Το τεμάχιο στο οποίο θα αναγερθεί η μονοκατοικία έχει εμβαδόν τουλάχιστον 4.000 τ.μ. ανά μονοκατοικία, όπως αυτό ήταν εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά την 1/12/90, ή όπως τούτο προκύπτει μετά την ανωτέρω ημερομηνία από αναπροσαρμογή συνόρων χωρίς ουσιαστική διαφοροποίηση του εμβαδού του, 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 μονοκατοικίας είναι δυνατό να επιτραπεί, επίσης, και σε τμήμα τεμαχίου κρατικής ιδιοκτησίας που εγγράφεται σε δικαιούχο μετά την ανωτέρω ημερομηνία, νοουμένου ότι ισχύουν τα άλλα κριτήρια και προϋποθέσεις της παρούσας πρόνοιας.

Νοείται ότι το τεμάχιο διαθέτει άνετη και ασφαλή προσπέλαση και ισχύει ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης που καθορίζονται στην περιοχή.

Νοείται, περαιτέρω, ότι δεν θα επιτρέπονται πέραν των τεσσάρων μονοκατοικιών, εφόσον το επιτρέπει ο καθορισμένος συντελεστής δόμησης και το μέγεθος του τεμαχίου, όπως αυτό ήταν εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά την 1/12/90, και υπάρχει ικανοποιητική και κατάλληλη υδατοπρομήθεια (το τελευταίο ισχύει σε περίπτωση ανέγερσης περισσότερων της μιας μονοκατοικίας).

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

### ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ

#### Εμπόριο και Καταστήματα

1. Αντικατάσταση της υποπαραγράφου 7.2.23 (σελ. 53) με την ακόλουθη νέα υποπαραγραφο:

7.2.23 Ουσιώδες κριτήριο για τον καθορισμό των επιτρεπόμενων αναπτύξεων είναι ο συνολικός αριθμός οχημάτων που προσελκύουν, ως αποτέλεσμα του αριθμού και της συχνότητας των διακινήσεων των επισκεπτών, σε συνάρτηση με την εμπορική επιφάνεια, όπως και οι συνολικές ανάγκες για χώρους στάθμευσης. Διευκρινίζεται, ενδεικτικά, πως με βάση τα ανωτέρω κριτήρια τα πολυκαταστήματα, τα σφαιριστήρια και οι αίθουσες όπου διεξάγονται τυχερά παιχνίδια δεν εμπίπτουν στις επιτρεπόμενες χρήσεις, λόγω του μεγάλου αριθμού επισκεπτών που προσελκύουν ανά μονάδα επιφάνειας.

2. Αντικατάσταση της υποπαραγράφου 7.2.26 (σελ. 53, 54) με την ακόλουθη νέα υποπαραγραφο:

7.2.26 Στους καθορισμένους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II, οι όροφοι της ανάπτυξης μπορεί να διατίθενται για τη στέγαση γραφείων ή και για οικιστικές μονάδες. Σε περίπτωση κατά την οποία οι όροφοι χρησιμοποιούνται ταυτόχρονα για τη στέγαση γραφείων και οικιστικών μονάδων, θα ισχύουν οι πιο κάτω προϋποθέσεις:

(α) Ο κάθε όροφος χρησιμοποιείται αμιγώς για μια και μόνο από τις δύο χρήσεις. Σε περίπτωση που επιλέγεται η χωροθέτηση γραφείων σε κάποιο όροφο, τότε όλα τα γραφεία του συγκεκριμένου ορόφου πρέπει να ανήκουν σε μια μόνο επιχείρηση.

(β) Οι οικιστικές μονάδες δεν παρεμβάλλονται μεταξύ ορόφων γραφείων και καταλαμβάνουν πάντοτε τους ανώτερους ορόφους.

(γ) Ανεξάρτητα από τα πιο πάνω, ο πρώτος όροφος της ανάπτυξης μπορεί να διατίθεται για την επέκταση της εμπορικής χρήσης του ισογείου.

Νοείται ότι σε περίπτωση οικοδομής με τρεις ή περισσότερους ορόφους, στην οποία όλοι οι όροφοι πέραν του ισογείου (ή και περιλαμβανομένου του ισογείου) χρησιμοποιούνται για γραφεία, θα ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης της τάξης του 80% του συντελεστή που ισχύει στη συγκεκριμένη Πολεοδομική Ζώνη. Νοείται, επίσης ότι το ισόγειο της ανάπτυξης μπορεί να διατίθεται, πέραν των επιτρεπόμενων τύπων εμπορικών διευκολύνσεων, και για γραφεία που σχετίζονται με τα γραφεία επιχειρήσεων στους ορόφους, εφόσον ικανοποιούνται οι πρόνοιες των παραγράφων 7.2.22 και 7.2.24.

3. Αντικατάσταση της υποπαραγράφου 7.2.36 (σελ. 56) με την ακόλουθη νέα υποπαραγραφο:

7.2.36 Στο ισόγειο αναπτύξεων που εμπίπτουν στα καθορισμένα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα θα επιτρέπονται μόνο εμπορικές χρήσεις και άλλες συναφείς λειτουργίες για την εξυπηρέτηση των γειτονικών οικιστικών περιοχών, ιδιαίτερα για αγαθά και υπηρεσίες καθημερινής ανάγκης, όπως και κατοικίες, νοούμενου ότι δεν διασπάται σε ουσιαστικό βαθμό η συνέχεια της εμπορικής χρήσης. Στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, όπως και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III, θα επιτρέπονται χρήσεις όπως φαρμακεία, μικρά βιβλιοπωλεία και χαρτοπωλεία, video clubs, κουρεία και κομμωτήρια, ανθοπωλεία και μικρής κλίμακας καταστήματα τροφίμων και ειδών ιματισμού και υπόδησης, καθώς και ήπιας μορφής διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας και βιοτεχνίες Κατηγορίες Γ (σύμφωνα με τις σχετικές πρόνοιες των οικείων Κεφαλαίων). Αιτήσεις για γραφεία και κοινοτικές διευκολύνσεις ή διευκολύνσεις ευημερίας θα εξετάζονται ευνοϊκά, νοούμενου ότι είναι μικρής κλίμακας και δεν επηρεάζουν ουσιαστικά τις ανέσεις των περιοίκων. Σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα δεν θα επιτρέπονται εμπορικές ή άλλες χρήσεις που εκτιμάται ότι θα προσελκύουν μεγάλο αριθμό χρηστών από ευρύτερες αστικές περιοχές, επιβαρύνοντας με τον τρόπο αυτό τις ανέσεις της γύρω περιοχής κατοικίας.

## Ειδικές εμπορικές αναπτύξεις

1. Αντικατάσταση της υποπαραγράφου 7.3.2(γ) (σελ. 58) με την ακόλουθη νέα υποπαραγράφο:

7.3.2(γ) Ως Υπεραγορά (supermarket) ορίζεται η λειτουργικά και κτιριολογικά ενιαία εμπορική ανάπτυξη, 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).

2. Αντικατάσταση της παραγράφου 7.3.3.3 (σελ. 59) με την ακόλουθη νέα υποπαραγράφο:

7.3.3.3 Οι Υπεραγορές πολύ μεγάλης κλίμακας με μικτή επιφάνεια οικοδομής από 1000 μέχρι 5000 τ.μ. για πώληση τροφίμων, και μέχρι 3000 τ.μ. για άλλους τύπους προϊόντων, θα επιτρέπονται κατά κανόνα στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, στο Περιφερειακό Εμπορικό Κέντρο και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, νοουμένου ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις που περιγράφονται στην παράγραφο 7.6.6.

3. Αντικατάσταση του πρώτου μέρους της παραγράφου 7.3.3.4 (σελ. 59) με τα ακόλουθα:

7.3.3.4 Σε πολύ εξαιρετικές περιπτώσεις, Υπεραγορές πολύ μεγάλης κλίμακας, όπως αυτές περιγράφονται στην προηγούμενη παράγραφο, είναι δυνατό να χωροθετηθούν και εκτός των καθοριζόμενων περιοχών, αλλά οπωσδήποτε μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης, νοουμένου ότι η ευρύτερη περιοχή στην οποία προτείνονται δεν εξυπηρετείται επαρκώς από παρόμοιες αναπτύξεις και υπάρχει ανάγκη για αναπτύξεις του τύπου αυτού. Νοείται περαιτέρω ότι η Πολεοδομική Αρχή θα κρίνει ότι η χωροθέτηση τους στις περιοχές που καθορίζονται στην παράγραφο 7.3.3.3 πιο πάνω είναι πρακτικά δύσκολο να επιτευχθεί, λόγω της ιδιαίτερα εκτεταμένης δομημένης επιφάνειας που απαιτείται για τέτοιες αναπτύξεις, το σημαντικό όγκο τροχαίας κυκλοφορίας που προσελκύουν και της ανάγκης για εκτεταμένους χώρους στάθμευσης. Σε τέτοια περίπτωση Υπεραγοράς τροφίμων, ο ωφέλιμος χώρος εμπορίας ή έκθεσης προϊόντων δεν θα ξεπερνά τα 2500 τ.μ., ενώ σε περίπτωση Υπεραγοράς άλλου τύπου ο χώρος αυτός θα είναι μικρότερος των 2000 τ.μ. Σε οποιαδήποτε από τις περιπτώσεις αυτές, θα μπορεί να επιτραπεί περιορισμένος αριθμός καταστημάτων κανονικού μεγέθους, συναρτημένων και βοηθητικών της κύριας επιχείρησης (π.χ. ανθοπωλείο, φωτογραφείο, καθαριστήριο, μικρό βιβλιοπωλείο/χαρτοπωλείο, κ.ο.κ.), νοουμένου ότι το εμβαδόν τους δεν θα ξεπερνά το 5% του επιτρεπόμενου ωφέλιμου εμβαδού της Υπεραγοράς, το οποίο δεν αυξάνεται πέραν του καθορισμένου ως αποτέλεσμα της ανέγερσης των καταστημάτων. Κατά την εξέταση αιτήσεων για τέτοιες Υπεραγορές πολύ μεγάλης κλίμακας, ανεξάρτητα από τη χωροθέτηση τους, αλλά εντελώς ιδιαίτερα όταν προτείνονται σε χώρους εκτός των καθορισμένων Περιοχών και Άξόνων, θα λαμβάνονται σοβαρά υπόψη και θα αξιολογούνται ενδελεχώς τα ακόλουθα, με βάση ειδικές μελέτες Κυκλοφοριακών, Περιβαλλοντικών και Εμπορικών Επιπτώσεων που θα υποβάλλονται από τον αιτητή, μαζί με οποιαδήποτε άλλα σχέδια ή έγγραφα:

4. Αντικατάσταση της παραγράφου 7.3.3.5 (σελ. 62) με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

7.3.3.5 Η χορήγηση πολεοδομικής άδειας για Υπεραγορά σε περιοχές άλλες από εκείνες που καθορίζονται για χωροθέτηση εμπορικής ανάπτυξης, δεν θα θεωρείται ως προηγούμενο για τη χωροθέτηση εμπορικής ανάπτυξης οποιοδήποτε τύπου στον περίγυρο της υπεραγοράς για την οποία χορηγείται άδεια. Σε οποιαδήποτε περίπτωση, τέτοιες αναπτύξεις θα αποθαρρύνονται σε περιοχές που θεωρούνται κορεσμένες.

5. Αντικατάσταση της παραγράφου 7.3.3.7 (σελ. 62) με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

7.3.3.7 Η ανέγερση Υπεραγορών με μικτή επιφάνεια πέραν των 5000 τ.μ. για πώληση τροφίμων, και πέραν των 3000 τ.μ. για άλλους τύπους προϊόντων, δεν θα επιτρέπεται, δεδομένου ότι αυτή η κλίμακα αναπτύξεων δεν θεωρείται επιθυμητή σε σχέση με τα χαρακτηριστικά και τις ανάγκες της ευρύτερης περιοχής Λάρνακας.

#### Άλλες πρόνοιες για εμπορικές αναπτύξεις

1. Αντικατάσταση της παραγράφου 7.6.2 (σελ. 65) με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

7.6.2 Η πολιτική χωροθέτησης των εμπορικών αναπτύξεων, όπως περιγράφεται στις προηγούμενες παραγράφους, πολλαπλασιάζει πέραν των προβλεπόμενων αναγκών τις δυνατότητες εμπορικής ανάπτυξης και σχετικής εξυπηρέτησης που παρέχεται στον τοπικό πληθυσμό. Για το λόγο αυτό, σε περιπτώσεις αιτήσεων για καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης μικρής κλίμακας (corner shops) σε αμιγείς περιοχές κατοικίας, η Πολεοδομική Αρχή θα χρησιμοποιεί τη διακριτική της ευχέρεια μόνον εφόσον εκτιμήσει ότι η κατανομή των Τοπικών Εμπορικών Κέντρων και των Αξόνων Δραστηριότητας, όπως καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο, ενδέχεται να δημιουργήσει ελλείψεις στην εξυπηρέτηση του πληθυσμού επιμέρους αστικών περιοχών. Γενικά, θεωρείται ότι οικιστικές περιοχές που βρίσκονται σε απόσταση μέχρι 300 μέτρα από καθορισμένη περιοχή ή άξονα εμπορικής δραστηριότητας, εξυπηρετούνται επαρκώς και δεν δικαιολογείται η χορήγηση πολεοδομικής άδειας για μικρής κλίμακας κατάστημα καθημερινής εξυπηρέτησης. Ειδικά σε ότι αφορά τα μικρά περίπτερα με εμβαδόν μέχρι της τάξης των 25 τ.μ. (συμπεριλαμβανομένων των υγειονομικών διευκολύνσεων), όπου θα πωλούνται μόνον είδη πρώτης ανάγκης, ο ανωτέρω περιορισμός δεν θα ισχύει, αλλά θα λαμβάνεται υπόψη η ενδεχόμενη ύπαρξη άλλου περιπτέρου στο δρόμο που εφάπτεται του προς ανάπτυξη τεμαχίου, όπως και η αναγκαιότητα του προτεινόμενου περιπτέρου για την εξυπηρέτηση του τοπικού πληθυσμού.

2. Προσθήκη των δύο ακόλουθων δύο νέων παραγράφων με αριθμούς 7.6.7 και 7.6.8.

7.6.7 Ανεξάρτητα από τις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου, καταστήματα πώλησης ερωτικών ειδών (sex shops) δεν θα επιτρέπονται στις ακόλουθες περιοχές:

- (α) Κοντά σε εκκλησίες, άλλους χώρους θρησκευτικής σημασίας και εκπαιδευτικά ιδρύματα οποιασδήποτε βαθμίδας, και σε καμιά περίπτωση σε απόσταση μικρότερη των 100 μ. από τέτοιες λειτουργίες.
- (β) Σε οικιστικές περιοχές ή σε πολυκατοικίες των οποίων οι όροφοι πέραν του ισογείου χρησιμοποιούνται για οικιστικούς σκοπούς.

7.6.8 Συγκεκριμένα, καταστήματα αυτού του τύπου μπορούν να επιτρέπονται στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, εφόσον τηρούνται τα πιο κάτω κριτήρια χωροθέτησης και ικανοποιούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Τα καταστήματα χωροθετούνται κατά προτίμηση μέσα σε στοές, πολυκαταστήματα, κ.ο.κ., και όχι σε περίοπτη θέση.
- (β) Πέραν της πινακίδας όπου θα αναγράφεται το όνομα του καταστήματος, δεν θα υπάρχει εξωτερική διαφήμιση, φωτογραφίες ή προθήκη με έκθεση προϊόντων που να προκαλούν το δημόσιο αίσθημα.
- (γ) Μεταξύ του εσωτερικού του καταστήματος και της εξωτερικής εισόδου θα παρεμβάλλεται προθάλαμος, προς οπτική απομόνωση του εσωτερικού του καταστήματος.

Νοείται ότι, ανεξάρτητα των προνοιών του Γενικού Διατάγματος Ανάπτυξης, για δημιουργία καταστημάτων πώλησης ερωτικών ειδών θα απαιτείται πάντοτε η χορήγηση πολεοδομικής άδειας.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8

### ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ

1. Αντικατάσταση της παραγράφου 8.23 (σελ. 80) με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

8.23 Σε πολεοδομικές άδειες για βιομηχανικές ή βιοτεχνικές ή αποθηκευτικές αναπτύξεις ή αναπτύξεις του τύπου των οικονομικών δραστηριοτήτων, θα επιβάλλονται όροι για τοπιοτέχνηση του χώρου της προτεινόμενης ανάπτυξης και μείωση του επιπέδου οχληρίας σε ανεκτό επίπεδο. Παράλληλα, σε περιπτώσεις αναπτύξεων σε τεμάχια που βρίσκονται σε Βιομηχανική ή Βιοτεχνική Ζώνη ή Περιοχή και εφάπτονται της εξωτερικής της περιμέτρου, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί μεγαλύτερη απόσταση της οικοδομής από το αναφερόμενο όριο σε σύγκριση με την απόσταση που καθορίζεται στο Παράρτημα Β του Τοπικού Σχεδίου και την κατάλληλη τοπιοτέχνηση 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.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9

### ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

#### Τουριστικές Διευκολύνσεις – Υπηρεσίες

1. Αντικατάσταση της υποπαραγράφου 9.10.1(β) (σελ. 95) με την ακόλουθη νέα υποπαραγραφο:

9.10.1 (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 τον σκοπό. Σε περιπτώσεις περιοχών που έχουν καθορισθεί Ζώνες Τε ή Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας IV, τουριστικές διευκολύνσεις και υπηρεσίες θα επιτρέπονται μόνο σε αυτές τις Ζώνες ή τους Άξονες, εκτός των ακόλουθων περιπτώσεων:

- (i) Οι τουριστικές διευκολύνσεις και υπηρεσίες αποτελούν μέρος οργανωμένης ανάπτυξης, και όπου μια 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 ή του Άξονα 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.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10

### ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ

#### Κριτήρια χωροθέτησης

1. Αντικατάσταση της παραγράφου 10.2.2 (σελ. 101) με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

10.2.2 Τα δημόσια και τα ιδιωτικά νηπιαγωγεία είναι ενδεδειγμένο να χωροθετούνται μέσα σε περιοχές κατοικίας, νοούμενου ότι τηρούνται στο μέγιστο βαθμό οι προϋποθέσεις της παραγράφου 10.6 πιο κάτω, και κατά κανόνα με προσπέλαση από δευτερεύοντες δρόμους με πλάτος της τάξης των 42 ποδών, νοούμενου 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. Νηπιαγωγεία είναι δυνατό να επιτρέπονται και σε σημαντικά κέντρα απασχόλησης, όπως για παράδειγμα σε περιοχές που καθορίζονται για εμπορικές δραστηριότητες (Περιφερειακά και Τοπικά Εμπορικά Κέντρα,



Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III και εμπορικούς άξονες σε ιστορικούς πυρήνες) ή σε κατάλληλα επιλεγμένους χώρους σε Βιομηχανικές Ζώνες ή Περιοχές, νοούμενου ότι θα διασφαλίζεται κατά απόλυτο τρόπο η ασφάλεια και υγεία των μαθητών.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11

### ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ

1. Αντικατάσταση της παραγράφου 11.5 (σελ. 110) με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

11.5 Οι ιδιωτικές κλινικές, τα διαγνωστικά κέντρα και οι πολυκλινικές θα επιτρέπονται σε περιοχές που γεινιάζουν με και εντάσσονται λειτουργικά στο σύστημα των κεντρικών λειτουργιών (Αστικό Εμπορικό Κέντρο, Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα και Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II). Τέτοιες χρήσεις θα επιτρέπονται επίσης σε Ζώνες ΚΓ με το συντελεστή δόμησης, αριθμό ορόφων και ύψος που καθορίζονται για γραφειακές αναπτύξεις. Η Πολεοδομική Αρχή, εντούτοις, θα εξετάζει καταξίαν αιτήσεις για τις ανωτέρω λειτουργίες και σε περιοχές άλλες από τις πιο πάνω, αφού λάβει σοβαρά υπόψη τις ενδεχόμενες επιπτώσεις στην ποιότητα ζωής σε αυτές τις περιοχές. Εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης είναι δυνατό να χωροθετηθούν ειδικοί τύποι κλινικών (ψυχικής αποκατάστασης, κέντρα αποτοξίνωσης, κ.ο.κ.), νοούμενου ότι θα διασφαλίζονται αποδεκτές συνθήκες πρόσβασης και υψηλή ποιότητα περιβάλλοντος και δεν θα δημιουργούνται αρνητικές προϋποθέσεις για ενδεχόμενες μελλοντικές επεκτάσεις άλλων αστικών λειτουργιών, και ειδικά των περιοχών κατοικίας. Σε όλες τις περιπτώσεις θα λαμβάνονται σοβαρά υπόψη οι χωροθετικές και άλλες παράμετροι που καθορίζονται με βάση τη Νομοθεσία περί Ιδιωτικών Νοσοκομείων.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12

### ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ, ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ, ΑΝΑΨΥΧΗ - ΨΥΧΑΓΩΓΙΑ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ

#### Αθλητισμός

1. Αντικατάσταση της παραγράφου 12.4.4 (σελ. 123) με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

12.4.4 Οι διευκολύνσεις άθλησης και εκγύμνασης που παρέχονται από τον ιδιωτικό τομέα και που αφορούν συνήθως κλειστούς χώρους (γυμναστήρια, κέντρα υγείας, κ.ο.κ.), μπορούν να χωροθετούνται, ανάλογα με την κλίμακα τους, σε όλες τις κατηγορίες περιοχών και αξόνων κεντρικών λειτουργιών (Εμπορικά Κέντρα και Άξονες Δραστηριότητας). Σε περιοχές πυρήνων, όπου υπάρχει έλλειψη τέτοιων διευκολύνσεων, είναι δυνατό να επιτραπεί κατ' εξαίρεση τέτοια ανάπτυξη σε τεμάχια που παρεμβάλλονται μεταξύ και εφάπτονται Αξόνων Δραστηριότητας ή Εμπορικών Κέντρων, νοούμενου ότι δεν διασπάται η συνεχής δόμηση του πυρήνα. Νοείται ότι σε τέτοιες περιπτώσεις ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνουν το 0,60:1.

Αιτήσεις για μικρής κλίμακας γυμναστήρια σε Οικιστική Ζώνη είναι δυνατό να μελετούνται ευνοϊκά σε περίπτωση που η περιοχή της ανάπτυξης δεν εξυπηρετείται ικανοποιητικά από υφιστάμενες διευκολύνσεις του τύπου αυτού,

η ανάπτυξη αφορά επαγγελματική στέγαση του ιδιοκτήτη του τεμαχίου γης και το τεμάχιο βρίσκεται κατά προτίμηση κοντά σε υφιστάμενες μη οικιστικές χρήσεις ή ελεύθερους χώρους πρασίνου.

Σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή θα εξετάζει τις σχετικές αιτήσεις με βασικά κριτήρια το βαθμό επηρεασμού των ανέσεων της πρωτεύουσας χρήσης (ανάλογα με την περίπτωση), το βαθμό επιβάρυνσης του οδικού δικτύου και την επάρκεια των προβλεπόμενων χώρων στάθμευσης, σε συνάρτηση με την άνετη χωροδιάταξη της οικοδομής στο γήπεδο και την κατάλληλη τοπιοτέχνηση του.

#### Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας - Έργα υποδομής και εμπλουτισμού της ανάπτυξης

1. Κατάργηση της τελευταίας πρότασης της παραγράφου 12.5.3 (σελ. 125), που αρχίζει με τις λέξεις "Η χωροθέτηση των ανωτέρω ήπιων μορφών ανάπτυξης ..." και περατώνεται με τις λέξεις "... της προηγούμενης παραγράφου".

2. Αντικατάσταση του πρώτου μέρους της παραγράφου 12.5.21 (σελ. 131) με την ακόλουθη παράγραφο:

12.5.21 Άλλες εξειδικευμένες διευκολύνσεις είναι 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 (όπως ενυδρεία, bowling centres και παρόμοια), θα μπορούσαν να επιτραπούν και σε τεμάχιο με ελάχιστη έκταση της τάξης των 3500 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. Άλλη εξειδικευμένη διευκόλυνση αναψυχής - ψυχαγωγίας είναι δυνατό να επιτραπεί και σε κατάλληλους χώρους εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης, εφόσον το ελάχιστο μέγεθος τεμαχίου είναι της τάξης των 10000 τ.μ. Αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου δεν θα επιτρέπονται κατά κανόνα μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης (με εξαίρεση τις Τουριστικές Ζώνες, όπως πιο πάνω).

3. Αντικατάσταση της παραγράφου 12.5.23 (σελ. 131) με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

12.5.23 Για τέτοιες εξειδικευμένες διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα είναι της τάξης του 50% των αντίστοιχων επιτρεπόμενων για κατοικία στην Πολεοδομική Ζώνη όπου θα πραγματοποιηθεί η ανάπτυξη, χωρίς αυτά να υπερβαίνουν το 0,30:1 και το 0,20:1, αντίστοιχα (για κλειστού τύπου τέτοιες διευκολύνσεις, όπως είναι τα ενυδρεία και τα bowling centres, τα πιο πάνω ποσοστά θα είναι της τάξης του 70% των αντίστοιχων επιτρεπόμενων για κατοικία, χωρίς να υπερβαίνουν το 0,40:1 και το 0,25:1, αντίστοιχα). Νοείται ότι σε περιπτώσεις που ο συντελεστής δόμησης μειώνεται κάτω από το 0,20:1, θα ισχύει συντελεστής δόμησης και ποσοστό κάλυψης 0,20:1. Ο αριθμός ορόφων θα είναι 2 και το ύψος 8,30 μέτρα.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 17

### ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ

1. Διαγραφή των γραμμών 7 μέχρι 9 της παραγράφου 17.1 (σελ. 149), ώστε το κείμενο να διαβάζεται ως ακολούθως: “Σε περιπτώσεις τύπων ανάπτυξης πέραν των όσων περιγράφονται σε προηγούμενα Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου, θεωρείται αναγκαίο και επιθυμητό από πολεοδομική άποψη .....”.
2. Αντικατάσταση της υποπαραγράφου 17.1(β) (σελ. 149), με την ακόλουθη νέα υποπαραγραφο:  
  
17.1(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 στα Αστικά Κέντρα, τα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και τους Άξονες Δραστηριότητας, ώστε να αποφεύγεται η μεγάλη διασπορά στο χώρο.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 22

### ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΠΟΥ ΕΚΤΕΛΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ

#### Προσθήκη νέου Κεφαλαίου με αριθμό 22

- 22.1 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου 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.
- 22.2 Όμοια, δεν θα απαιτείται να υποβάλλονται στην Πολεοδομική Αρχή για απόψεις αναπτύξεις που εκτελούνται από το Τμήμα Δασών και θεωρούνται απαραίτητες για τη διαχείριση και την προστασία κρατικών δασών, όπως τα πυροφυλάκια, οι δασικοί σταθμοί και οι δασικοί δρόμοι, οι αποθήκες υλικών, κ.ο.κ. Πρόσθετα, εξαιρούνται οι εργασίες που εκτελούνται από το Τμήμα Αρχαιοτήτων σε Αρχαία Μνημεία και Αρχαιολογικούς χώρους.
- 22.3 Για αναπτύξεις εκτός των αναφερομένων πιο πάνω, το Τμήμα ή η Υπηρεσία που εκτελεί την ανάπτυξη θα πρέπει να υποβάλλει τα σχετικά στοιχεία στο Τμήμα Πολεοδομίας και Οικίσεως για απόψεις. Σε περίπτωση διαφωνίας μεταξύ του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικίσεως και του Τμήματος ή της Υπηρεσίας που εκτελεί την ανάπτυξη, θα ακολουθείται η πιο κάτω διαδικασία:
  - (α) Όταν το Τμήμα ή η Υπηρεσία που θα εκτελέσει την ανάπτυξη υπάγεται στο Υπουργείο Εσωτερικών, ο Υπουργός Εσωτερικών θα αποφασίζει προς επίλυση της διαφοράς απόψεων.

- (β) Όταν το Τμήμα ή η Υπηρεσία που θα εκτελέσει την ανάπτυξη υπάγεται σε άλλο Υπουργείο, ο Υπουργός Εσωτερικών διαβουλεύεται με τον αρμόδιο Υπουργό προς επίλυση της διαφοράς. Αν η διαφορά εξακολουθεί να υπάρχει, το θέμα παραπέμπεται στο Υπουργικό Συμβούλιο για τελεσίδικη απόφαση.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 23

### ΕΙΔΙΚΗ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΗ ΕΥΧΕΡΕΙΑ

Προσθήκη νέου Κεφαλαίου με αριθμό 23, με το τυπικό κείμενο κάτω από τον ανωτέρω τίτλο, που περιλαμβάνεται στο παρόν τεύχος

# **ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ**

(ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΤΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΤΩΝ ΕΝΣΤΑΣΕΩΝ)

## **ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΠΑΦΟΥ** (ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ, 2000)



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

### ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ

#### Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας σε περιοχές εκτός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης

1. Αντικατάσταση της υποπαραγράφου 6.3.1(β) (σελ. 41) με την ακόλουθη νέα υποπαραγραφο:

6.3.1(β) Το τεμάχιο στο οποίο θα αναερθεί η μονοκατοικία έχει εμβαδόν τουλάχιστον 4.000 τ.μ. ανά μονοκατοικία, όπως αυτό ήταν εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά την 1/12/90, ή όπως τούτο προκύπτει μετά την ανωτέρω ημερομηνία από αναπροσαρμογή συνόρων χωρίς ουσιαστική διαφοροποίηση του εμβαδού του, 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 Νέμο ή από απαλλοτρίωση ή οικειοθελή παραχώρηση γης για σκοπούς έργων κοινής ωφέλειας. Ανέγερση μονοκατοικίας είναι δυνατό να επιτραπεί, επίσης, και σε τμήμα τεμαχίου κρατικής ιδιοκτησίας που εγγράφεται σε δικαιούχο μετά την ανωτέρω ημερομηνία, νοουμένου ότι ισχύουν τα άλλα κριτήρια και προϋποθέσεις της παρούσας πρόνοιας.

Νοείται ότι το τεμάχιο διαθέτει άνετη και ασφαλή προσπέλαση και ισχύει ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης που καθορίζονται στην περιοχή.

Νοείται, περαιτέρω, ότι δεν θα επιτρέπονται πέραν των τεσσάρων μονοκατοικιών, εφόσον το επιτρέπει ο καθορισμένος συντελεστής δόμησης και το μέγεθος του τεμαχίου, όπως αυτό ήταν εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά την 1/12/90, και υπάρχει ικανοποιητική και κατάλληλη υδατοπρομήθεια (το τελευταίο ισχύει σε περίπτωση ανέγερσης περισσότερων της μιας μονοκατοικίας).

#### Άλλες Πρόνοιες

1. Προσθήκη της ακόλουθης νέας παραγράφου 6.6.5:

6.6.5 Στην Πολεοδομική Ζώνη Κα10 στην Τάλα, και εφόσον η ανάπτυξη περιλαμβάνει αποκλειστικά κατοικίες, το καθοριζόμενο ποσοστό κάλυψης αυξάνεται από 0,20:1 σε 0,25:1.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7

### ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ

#### Εμπορική Πολιτική και Καταστάματα

1. Αντικατάσταση της υποπαραγράφου 7.2.11 (σελ. 52) με την ακόλουθη νέα υποπαραγραφο:

7.2.11 Ουσιώδες κριτήριο για τον καθορισμό των επιτρεπόμενων αναπτύξεων είναι ο συνολικός αριθμός οχημάτων που προσελκύουν, ως αποτέλεσμα του αριθμού

και της συχνότητας των διακινήσεων των επισκεπτών, σε συνάρτηση με την εμπορική επιφάνεια, όπως και οι συνολικές ανάγκες για χώρους στάθμευσης. Διευκρινίζεται, ενδεικτικά, πως με βάση τα ανωτέρω κριτήρια τα πολυκαταστήματα, τα σφαιριστήρια και οι αίθουσες όπου διεξάγονται τυχερά παιχνίδια δεν εμπίπτουν στις επιτρεπόμενες χρήσεις, λόγω του μεγάλου αριθμού επισκεπτών που προσελκύουν ανά μονάδα επιφάνειας.

2. Αντικατάσταση της υποπαραγράφου 7.2.14 (σελ. 53) με την ακόλουθη νέα υποπαραγραφο:

7.2.14 Στους καθορισμένους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II, οι όροφοι της ανάπτυξης μπορεί να διατίθενται για τη στέγαση γραφείων ή και για οικιστικές μονάδες. Σε περίπτωση κατά την οποία οι όροφοι χρησιμοποιούνται ταυτόχρονα για τη στέγαση γραφείων και οικιστικών μονάδων, θα ισχύουν οι πιο κάτω προϋποθέσεις:

- (α) Ο κάθε όροφος χρησιμοποιείται αμιγώς για μια και μόνο από τις δύο χρήσεις. Σε περίπτωση που επιλέγεται η χωροθέτηση γραφείων σε κάποιο όροφο, τότε όλα τα γραφεία του συγκεκριμένου ορόφου πρέπει να ανήκουν σε μια μόνο επιχείρηση.
- (β) Οι οικιστικές μονάδες δεν παρεμβάλλονται μεταξύ ορόφων γραφείων και καταλαμβάνουν πάντοτε τους ανώτερους ορόφους.
- (γ) Ανεξάρτητα από τα πιο πάνω, ο πρώτος όροφος της ανάπτυξης μπορεί να διατίθεται για την επέκταση της εμπορικής χρήσης του ισόγειου.

Νοείται ότι σε περίπτωση οικοδομής με τρεις ή περισσότερους ορόφους, στην οποία όλοι οι όροφοι πέραν του ισόγειου (ή και περιλαμβανομένου του ισόγειου) χρησιμοποιούνται για γραφεία, θα ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης της τάξης του 80% του συντελεστή που ισχύει στη συγκεκριμένη Πολεοδομική Ζώνη. Νοείται, επίσης ότι το ισόγειο της ανάπτυξης μπορεί να διατίθεται, πέραν των επιτρεπόμενων τύπων εμπορικών διευκολύνσεων, και για γραφεία που σχετίζονται με τα γραφεία επιχειρήσεων στους ορόφους, εφόσον ικανοποιούνται οι πρόνοιες των παραγράφων 7.2.10 και 7.2.12.

3. Αντικατάσταση της υποπαραγράφου 7.2.22 (σελ. 55) με την ακόλουθη νέα υποπαραγραφο:

7.2.22 Στο ισόγειο αναπτύξεων που εμπίπτουν στα καθορισμένα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα θα επιτρέπονται μόνο εμπορικές χρήσεις και άλλες συναφείς λειτουργίες για την εξυπηρέτηση των γειτονικών οικιστικών περιοχών, ιδιαίτερα για αγαθά και υπηρεσίες καθημερινής ανάγκης, όπως και κατοικίες, νοούμενου ότι δεν διασπάται σε ουσιαστικό βαθμό η συνέχεια της εμπορικής χρήσης. Στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, όπως και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III, θα επιτρέπονται χρήσεις όπως φαρμακεία, μικρά βιβλιοπωλεία και χαρτοπωλεία, video clubs, κουρέια και κομμωτήρια, ανθοπωλεία και μικρής κλίμακας καταστήματα τροφίμων και ειδών ιματισμού και υπόδησης, καθώς και ήπιας μορφής διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας και βιοτεχνίες Κατηγορίες Γ (σύμφωνα με τις σχετικές πρόνοιες των οικείων Κεφαλαίων). Αιτήσεις για γραφεία και κοινοτικές διευκολύνσεις ή διευκολύνσεις ευημερίας θα εξετάζονται ευνοϊκά, νοούμενου ότι είναι μικρής κλίμακας και δεν επηρεάζουν ουσιαστικά τις ανέσεις των περιοίκων. Σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα δεν θα επιτρέπονται εμπορικές ή άλλες χρήσεις που εκτιμάται ότι θα προσελκύουν μεγάλο αριθμό χρηστών από ευρύτερες αστικές



περιοχές, επιβαρύνοντας με τον τρόπο αυτό τις ανέσεις της γύρω περιοχής κατοικίας.

### Υπεραγορές

1. Αντικατάσταση της παραγράφου 7.4.1 (σελ. 56) με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

7.4.1 Για σκοπούς του Τοπικού Σχεδίου ως Υπεραγορά (Supermarket) ορίζεται η λειτουργικά και κτιριολογικά ενιαία εμπορική ανάπτυξη, όπου στεγάζεται επιχείρηση λιανικού εμπορίου μεγάλης κλίμακας με μεικτή επιφάνεια από 1000 τ.μ. μέχρι 5000 τ.μ. και κύκλο εργασιών που αφορά κατά κύριο λόγο ένα τύπο προϊόντων. 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). Οι υπεραγορές πολύ μεγάλης κλίμακας με μικτή επιφάνεια οικοδομής από 2.000 τ.μ. μέχρι 5.000 τ.μ. για πώληση τροφίμων και μέχρι 3.000 τ.μ. για άλλους τύπους προϊόντων θα επιτρέπονται κατά κανόνα στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι νοουμένου ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις που περιγράφονται στην Παράγραφο 7.7.6.

2. Αντικατάσταση του πρώτου μέρους της παραγράφου 7.4.2 (σελ. 57) με τα ακόλουθα:

7.4.2 Σε πολύ εξαιρετικές περιπτώσεις, Υπεραγορές πολύ μεγάλης κλίμακας, όπως αυτές περιγράφονται στην προηγούμενη παράγραφο, είναι δυνατό να χωροθετηθούν και εκτός των καθοριζόμενων περιοχών, αλλά οπωσδήποτε μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης, νοουμένου ότι η ευρύτερη περιοχή στην οποία προτείνονται δεν εξυπηρετείται επαρκώς από παρόμοιες αναπτύξεις και υπάρχει ανάγκη για αναπτύξεις του τύπου αυτού. Νοείται περαιτέρω ότι η Πολεοδομική Αρχή θα κρίνει ότι η χωροθέτηση τους στις περιοχές που καθορίζονται στην παράγραφο 7.4.1 πιο πάνω είναι πρακτικά δύσκολο να επιτευχθεί, λόγω της ιδιαίτερα εκτεταμένης δομημένης επιφάνειας που απαιτείται για τέτοιες αναπτύξεις, το σημαντικό όγκο τροχαίας κυκλοφορίας που προσελκύουν και της ανάγκης για εκτεταμένους χώρους στάθμευσης. Σε τέτοια περίπτωση Υπεραγοράς τροφίμων, ο ωφέλιμος χώρος εμπορίας ή έκθεσης προϊόντων δεν θα ξεπερνά τα 2500 τ.μ., ενώ σε περίπτωση Υπεραγοράς άλλου τύπου ο χώρος αυτός θα είναι μικρότερος των 2000 τ.μ. Σε οποιαδήποτε από τις περιπτώσεις αυτές, θα μπορεί να επιτραπεί περιορισμένος αριθμός καταστημάτων κανονικού μεγέθους, συναρτημένων και βοηθητικών της κύριας επιχείρησης (π.χ. ανθοπωλείο, φωτογραφείο, καθαριστήριο, μικρό βιβλιοπωλείο/χαρτοπωλείο, κ.ο.κ.), νοουμένου ότι το εμβαδόν τους δεν θα ξεπερνά το 5% του επιτρεπόμενου ωφέλιμου εμβαδού της Υπεραγοράς, το οποίο δεν αυξάνεται πέραν του καθορισμένου ως αποτέλεσμα της ανέγερσης των καταστημάτων. Κατά την εξέταση αιτήσεων για τέτοιες Υπεραγορές πολύ μεγάλης κλίμακας, ανεξάρτητα από τη χωροθέτηση τους, αλλά εντελώς ιδιαίτερα όταν προτείνονται σε χώρους εκτός των καθορισμένων Περιοχών και Αξόνων, θα λαμβάνονται σοβαρά υπόψη και θα αξιολογούνται ενδελεχώς τα ακόλουθα, με βάση ειδικές μελέτες Κυκλοφοριακών, Περιβαλλοντικών και Εμπορικών Επιπτώσεων που θα υποβάλλονται από τον αιτητή, μαζί με οποιαδήποτε άλλα σχέδια ή έγγραφα:

3. Αντικατάσταση της παραγράφου 7.4.3 (σελ. 59) με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

7.4.3 Η χορήγηση πολεοδομικής άδειας για Υπεραγορά σε περιοχές άλλες από εκείνες που καθορίζονται για χωροθέτηση εμπορικής ανάπτυξης, δεν θα θεωρείται ως προηγούμενο για τη χωροθέτηση εμπορικής ανάπτυξης οποιοδήποτε τύπου στον περίγυρο της υπεραγοράς για την οποία χορηγείται άδεια. Σε οποιαδήποτε περίπτωση, τέτοιες αναπτύξεις θα αποθαρρύνονται σε περιοχές που θεωρούνται κορεσμένες.

4. Αντικατάσταση της παραγράφου 7.4.5 (σελ. 60) με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

7.4.5 Η ανέγερση Υπεραγορών με μικτή επιφάνεια πέραν των 5000 τ.μ. για πώληση τροφίμων, και πέραν των 3000 τ.μ. για άλλους τύπους προϊόντων, δεν θα επιτρέπεται, δεδομένου ότι αυτή η κλίμακα αναπτύξεων δεν θεωρείται επιθυμητή σε σχέση με τα χαρακτηριστικά και τις ανάγκες της ευρύτερης περιοχής Πάφου.

#### Άλλες πρόνοιες για εμπορικές αναπτύξεις

1. Αντικατάσταση της παραγράφου 7.7.2 (σελ. 62) με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

7.7.2 Η πολιτική χωροθέτησης των εμπορικών αναπτύξεων, όπως περιγράφεται στις προηγούμενες παραγράφους, πολλαπλασιάζει πέραν των προβλεπόμενων αναγκών τις δυνατότητες εμπορικής ανάπτυξης και σχετικής εξυπηρέτησης που παρέχεται στον τοπικό πληθυσμό. Για το λόγο αυτό, σε περιπτώσεις αιτήσεων για καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης μικρής κλίμακας (corner shops) σε αμιγείς περιοχές κατοικίας, η Πολεοδομική Αρχή θα χρησιμοποιεί τη διακριτική της ευχέρεια μόνον εφόσον εκτιμήσει ότι η κατανομή των Τοπικών Εμπορικών Κέντρων και των Αξόνων Δραστηριότητας, όπως καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο, ενδέχεται να δημιουργήσει ελλείψεις στην εξυπηρέτηση του πληθυσμού επιμέρους αστικών περιοχών. Γενικά, θεωρείται ότι οικιστικές περιοχές που βρίσκονται σε απόσταση μέχρι 300 μέτρα από καθορισμένη περιοχή ή άξονα εμπορικής δραστηριότητας, εξυπηρετούνται επαρκώς και δεν δικαιολογείται η χορήγηση πολεοδομικής άδειας για μικρής κλίμακας κατάστημα καθημερινής εξυπηρέτησης. Ειδικά σε ότι αφορά τα μικρά περίπτερα με εμβαδόν μέχρι της τάξης των 25 τ.μ. (συμπεριλαμβανομένων των υγειονομικών διευκολύνσεων), όπου θα πωλούνται μόνον είδη πρώτης ανάγκης, ο ανωτέρω περιορισμός δεν θα ισχύει, αλλά θα λαμβάνεται υπόψη η ενδεχόμενη ύπαρξη άλλου περιπτέρου στο δρόμο που εφάπτεται του προς ανάπτυξη τεμαχίου, όπως και η αναγκαιότητα του προτεινόμενου περιπτέρου για την εξυπηρέτηση του τοπικού πληθυσμού.

2. Προσθήκη των δύο ακόλουθων δύο νέων παραγράφων με αριθμούς 7.7.7 και 7.7.8.

7.7.7 Ανεξάρτητα από τις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου, καταστήματα πώλησης ερωτικών ειδών (sex shops) δεν θα επιτρέπονται στις ακόλουθες περιοχές:

(α) Κοντά σε εκκλησίες, άλλους χώρους θρησκευτικής σημασίας και εκπαιδευτικά ιδρύματα οποιασδήποτε βαθμίδας, και σε καμιά περίπτωση σε απόσταση μικρότερη των 100 μ. από τέτοιες λειτουργίες.

(β) Σε οικιστικές περιοχές ή σε πολυκατοικίες των οποίων οι όροφοι πέραν του ισόγειου χρησιμοποιούνται για οικιστικούς σκοπούς.

7.7.8 Συγκεκριμένα, καταστήματα αυτού του τύπου μπορούν να επιτρέπονται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι, εφόσον τηρούνται τα πιο κάτω κριτήρια χωροθέτησης και ικανοποιούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) Τα καταστήματα χωροθετούνται κατά προτίμηση μέσα σε στοές, πολυκαταστήματα, κ.ο.κ., και όχι σε περίοπτη θέση.

(β) Πέραν της πινακίδας όπου θα αναγράφεται το όνομα του καταστήματος, δεν θα υπάρχει εξωτερική διαφήμιση, φωτογραφίες ή προθήκη με έκθεση προϊόντων που να προκαλούν το δημόσιο αίσθημα.

(γ) Μεταξύ του εσωτερικού του καταστήματος και της εξωτερικής εισόδου θα παρεμβάλλεται προθάλαμος, προς οπτική απομόνωση του εσωτερικού του καταστήματος.

Νοείται ότι, ανεξάρτητα των προνοιών του Γενικού Διατάγματος Ανάπτυξης, για δημιουργία καταστημάτων πώλησης ερωτικών ειδών θα απαιτείται πάντοτε η χορήγηση πολεοδομικής άδειας.

1. Προσθήκη του ακόλουθου νέου τίτλου και παραγράφων με αρ. 7.10.1, 7.10.2, 7.10.3 και 7.10.4:

#### 7.10 Άλλες πρόνοιες

7.10.1 Σε οικόπεδα ή τεμάχια γης που εφάπτονται απευθείας στο τμήμα της Λεωφόρου Δημοκρατίας που επεκτείνεται από το Παφιακό Στάδιο μέχρι τη συμβολή με τη Λεωφόρο Ελευθέριου Βενιζέλου είναι δυνατό να επιτραπούν, επιπρόσθετα προς τις οικιστικές, και αναπτύξεις που περιλαμβάνουν εκθεσιακούς χώρους με ελάχιστο εμβαδόν 150 τ.μ. ανά μονάδα στο ισόγειο (δεν θα επιτρέπονται καταστήματα λιανικού εμπορίου) και γραφεία ή οικιστικές μονάδες στους ορόφους.

7.10.2 Στις περιπτώσεις αυτές θα ισχύουν τα ακόλουθα:

(α) Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης και το ανώτατο ποσοστό κάλυψης θα είναι 0,80:1 και 0,30:1 αντίστοιχα.

Νοείται ότι το ποσοστό κάλυψης θα μπορεί να αυξηθεί πέραν του πιο πάνω καθοριζόμενου μόνο σε περιπτώσεις όπου η ανέγερση εκθεσιακού χώρου με ελάχιστο εμβαδόν 150 τ.μ. ανά μονάδα δεν είναι δυνατή λόγω εμβαδού του οικοπέδου/τεμαχίου.

(β) Το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος της οικοδομής και ο αριθμός των ορόφων θα καθορίζονται από την Πολεοδομική Αρχή, με κριτήριο την αποφυγή του επηρεασμού των ανέσεων γειτονικών ιδιοκτησιών.

7.10.3 Σε οποιαδήποτε περίπτωση, η Πολεοδομική Αρχή θα επιδιώκει τη διασφάλιση επαρκών και άνετα διαμορφωμένων χώρων στάθμευσης, κατά κανόνα στον χώρο μεταξύ της οικοδομής και του οδικού ορίου ή μεταξύ της οικοδομής και των πλευρικών συνόρων του οικοπέδου/τεμαχίου, ενώ ιδιαίτερη προσοχή θα δίδεται στην τοπιοτέχνηση της ανάπτυξης.

- 7.10.4 Νοείται ότι η εφαρμογή της ειδικής αυτής πολιτικής προϋποθέτει τη διασφάλιση της οδικής ασφάλειας και της κυκλοφοριακής ικανότητας της Λεωφόρου Δημοκρατίας, ως επίσης και των ανέσεων των γειτονικών ιδιοκτησιών.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8

### ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ

#### Πολιτική Χωροθέτησης Βιομηχανικής και Βιοτεχνικής και Αποθηκευτικής Ανάπτυξης

1. Αντικατάσταση της παραγράφου 8.4.2 (σελ. 73) με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

#### 8.4.2 Βιομηχανίες Κατηγορίας Α (αυξημένου βαθμού οχληρίας)

Οι βιομηχανικές αναπτύξεις Κατηγορίας Α θα επιτρέπονται στη Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Α που καθορίζεται στο Σχέδιο, στην περιοχή Αγίας Βαρβάρας.

2. Αντικατάσταση της παραγράφου 8.4.3 (σελ. 74) με την ακόλουθα νέα παράγραφο:

#### 8.4.3 Βιομηχανίες παραγωγής έτοιμου σκυροδέματος και άλλες βιομηχανίες παρόμοιου τύπου.

Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου θα επιτρέπονται βιομηχανίες παραγωγής έτοιμου σκυροδέματος στη Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Α στην περιοχή Αγίας Βαρβάρας. Σε περιπτώσεις νόμιμα υφιστάμενων βιομηχανιών του τύπου αυτού μέσα σε καθορισμένες Βιομηχανικές Ζώνες είναι δυνατό να επιτραπεί επέκταση περιορισμένης κλίμακας, νοουμένου ότι η βιομηχανία αποδείξει ότι διαθέτει σύγχρονο εξοπλισμό για περιορισμό της οχληρίας και της ρύπανσης. Σε τέτοιες περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή, αφού διαβουλευτεί με τα Αρμόδια Τμήματα, μπορεί να επιβάλει οποιοσδήποτε όρους θεωρεί αναγκαίους για περιορισμό των επιπτώσεων στο περιβάλλον.

3. Αντικατάσταση της παραγράφου 8.4.6 (σελ. 74) με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

#### 8.4.6 Βιοτεχνίες Κατηγορίας Α (αυξημένου βαθμού οχληρίας)

Οι βιοτεχνίες αυξημένου βαθμού οχληρίας θα επιτρέπονται στη Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Α στην Αγία Βαρβάρα, στη Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Α στη Μεσόγη και στη Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Β/ Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Α Ανατολικού. Σε ειδικές περιπτώσεις όπου η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι ο βαθμός οχληρίας που θα δημιουργούν οι προτεινόμενες βιοτεχνίες δεν είναι ιδιαίτερα αυξημένος, λόγω της φύσης της εργασίας που εκτελείται σε αυτές, η Αρχή είναι δυνατό να προβεί στις ενέργειες που περιγράφονται στην παράγραφο 8.5 πιο κάτω.

4. Κατάργηση του δεύτερου μέρους της υποπαραγράφου 8.4.7(β) (σελ. 75) που αρχίζει με τις λέξεις "Ειδικά στην περίπτωση ....." και τελειώνει με τις λέξεις "...τουλάχιστον 2000 τ.μ. ".

5. Αντικατάσταση της παραγράφου 8.4.11 (σελ. 77) με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

#### 8.4.11 Αποθηκευτική Ανάπτυξη

Η πολιτική του Τοπικού Σχεδίου Πάφου όσον αφορά τις αποθήκες συνοψίζεται στις ακόλουθες πρόνοιες:

(α) Αποθήκες Κατηγορίας Α επιτρέπονται στη Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Α Αγίας Βαρβάρας, στη Βιομηχανική Ζώνη Ανατολικού και στη Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Α στη Μεσόγη.

(β) Αποθήκες Κατηγορίας Β επιτρέπονται γενικά στις Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Ζώνες Κατηγορίας Β.

6. Αντικατάσταση της παραγράφου 8.7 (σελ. 79) με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

#### 8.7 Μέτρα Προστασίας Γειτονικών Χρήσεων

Πολιτική του Σχεδίου είναι η υιοθέτηση των αναγκαίων μέτρων για ουσιαστικό περιορισμό της οχληρίας που ενδέχεται να προκαλούν οι Βιομηχανικές ή/και Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές στο περιβάλλον και στις παρακείμενες περιοχές κατοικίας. Για το σκοπό αυτό, όπου είναι εφικτό καθορίζονται απομονωτικές/προστατευτικές λωρίδες πρασίνου στην περίμετρο των Ζωνών/Περιοχών.

Παράλληλα, σε περιπτώσεις αναπτύξεων σε τεμάχια που βρίσκονται σε Βιομηχανική ή Βιοτεχνική Ζώνη ή Περιοχή και εφάπτονται της εξωτερικής της περιμέτρου, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί μεγαλύτερη απόσταση της οικοδομής από το αναφερόμενο όριο σε σύγκριση με την απόσταση που καθορίζεται στο Παράρτημα Β του Τοπικού Σχεδίου και την κατάλληλη τοπιολογική της προκύπτουσας λωρίδας γης. Επίσης, στις πιο πάνω περιπτώσεις, θα επιβάλλονται κατάλληλοι όροι ώστε να επιτυγχάνεται ουσιαστική βελτίωση της αισθητικής της ανάπτυξης, όπου αυτή προβάλλεται. Επιπρόσθετα το οδικό δίκτυο της Βιομηχανικής και Βιοτεχνικής Ζώνης/Περιοχής δεν πρέπει να συνδέεται, όπου υπάρχουν εναλλακτικές δυνατότητες, με το τοπικό οδικό δίκτυο γειτονικών Οικιστικών Ζωνών, με στόχο τον περιορισμό των επιπτώσεων από τις διακινήσεις οχημάτων προς και από τη Βιοτεχνική Ζώνη/Περιοχή καθώς και βαριών οχημάτων διαμέσου περιοχών κατοικίας. Η πολιτική του Τοπικού Σχεδίου στοχεύει, επίσης, στη βελτίωση της εμφάνισης και οργάνωσης των Βιομηχανικών Ζωνών και Περιοχών και στη διευκόλυνση της παροχής της αναγκαίας υποδομής και των υπηρεσιών ώστε αυτές να γίνονται πραγματικά λειτουργικές και ελκυστικές για μελλοντικές επενδύσεις.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9

### ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

#### Τουριστική αξιοποίηση παραδοσιακών και διατηρητέων οικοδομών

1. Αντικατάσταση της παραγράφου 9.4.1 (σελ. 90) με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

9.4.1 Θα ενθαρρύνεται επίσης η χωροθέτηση τουριστικών καταλυμάτων σε παραδοσιακές ή διατηρητέες οικοδομές, νοουμένου ότι οποιεσδήποτε εργασίες που κρίνεται αναγκαίο να πραγματοποιηθούν θα αφορούν μόνο βοηθητικούς χώρους με στόχο τη δημιουργία των αναγκαίων διευκολύνσεων για την εύρυθμη λειτουργία του καταλύματος και με την προϋπόθεση ότι αυτές δεν θα προκαλούν σοβαρή αλλοίωση στο χαρακτήρα και την αρχιτεκτονική των οικοδομών. Για τη διασφάλιση των αναγκαίων χώρων στάθμευσης είναι δυνατό να λαμβάνονται υπόψη οι πρόνοιες 22(1) και 22(2) του Παραρτήματος Γ του Τοπικού Σχεδίου.

#### Τουριστικές διευκολύνσεις – Υπηρεσίες

1. Αντικατάσταση της υποπαραγράφου 9.9.1(β) (σελ. 92) με την ακόλουθη νέα υποπαραγραφο:

9.9.1(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 τον σκοπό. Σε περιπτώσεις περιοχών που 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 μια 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.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10**

### **ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ**

#### Κριτήρια χωροθέτησης

1. Αντικατάσταση της παραγράφου 10.2.2 (σελ. 98) με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

10.2.2 Τα δημόσια και τα ιδιωτικά νηπιαγωγεία είναι ενδεδειγμένο να χωροθετούνται μέσα σε περιοχές κατοικίας, νοουμένου ότι τηρούνται στο μέγιστο βαθμό οι προϋποθέσεις της παραγράφου 10.6 πιο κάτω, και κατά κανόνα με προσπέλαση από δευτερεύοντες δρόμους με πλάτος της τάξης των 42 ποδών, 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. Νηπιαγωγεία είναι δυνατό να επιτρέπονται και σε σημαντικά κέντρα απασχόλησης, όπως για παράδειγμα σε περιοχές που καθορίζονται για εμπορικές δραστηριότητες (Περιφερειακό και Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και III και εμπορικούς άξονες σε ιστορικούς πυρήνες) ή σε κατάλληλα επιλεγμένους χώρους σε Βιομηχανικές Ζώνες ή Περιοχές, νοουμένου ότι θα διασφαλίζεται κατά απόλυτο τρόπο η ασφάλεια και υγεία των μαθητών.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11

### ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ

1. Αντικατάσταση της παραγράφου 11.5 (σελ. 108) με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

11.5 Οι ιδιωτικές κλινικές, τα διαγνωστικά κέντρα και οι πολυκλινικές θα επιτρέπονται σε περιοχές που γειτνιάζουν με και εντάσσονται λειτουργικά στο σύστημα των κεντρικών λειτουργιών (Αστικό Εμπορικό Κέντρο, Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα και Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II). Τέτοιες χρήσεις θα επιτρέπονται επίσης σε Ζώνες ΚΓ με το συντελεστή δόμησης, αριθμό ορόφων και ύψος που καθορίζονται για γραφειακές αναπτύξεις. Η Πολεοδομική Αρχή, εντούτοις, θα εξετάζει καταξίαν αιτήσεις για τις ανωτέρω λειτουργίες και σε περιοχές άλλες από τις πιο πάνω, αφού λάβει σοβαρά υπόψη τις ενδεχόμενες επιπτώσεις στην ποιότητα ζωής σε αυτές τις περιοχές. Εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης είναι δυνατό να χωροθετηθούν ειδικοί τύποι κλινικών (ψυχικής αποκατάστασης, κέντρα αποτοξίνωσης, κ.ο.κ.), νοουμένου ότι θα διασφαλίζονται αποδεκτές συνθήκες πρόσβασης και υψηλή ποιότητα περιβάλλοντος και δεν θα δημιουργούνται αρνητικές προϋποθέσεις για ενδεχόμενες μελλοντικές επεκτάσεις άλλων αστικών λειτουργιών, και ειδικά των περιοχών κατοικίας. Σε όλες τις περιπτώσεις θα λαμβάνονται σοβαρά υπόψη οι χωροθετικές και άλλες παράμετροι που καθορίζονται με βάση τη Νομοθεσία περί Ιδιωτικών Νοσοκομείων.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12

### ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ, ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ, ΑΝΑΨΥΧΗ - ΨΥΧΑΓΩΓΙΑ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ

#### Αθλητισμός

1. Αντικατάσταση του πρώτου μέρους της παραγράφου 12.4.2 (σελ. 121) με τα ακόλουθα:

12.4.2 Οι ελλείψεις στον τομέα των τοπικών αθλητικών διευκολύνσεων θα πρέπει να αντιμετωπίζονται από τις Τοπικές Αρχές, σε συνεργασία με τον Κυπριακό Οργανισμό Αθλητισμού, με τη δημιουργία Κοινοτικών Αθλητικών Κέντρων. Σύμφωνα με τις σημερινές εκτιμήσεις, πιστεύεται ότι στην περιοχή του Σχεδίου θα πρέπει για σκοπούς ικανοποίησης όλων των χρηστών της περιοχής (τόσο των μόνιμων κατοίκων όσο και των επισκεπτών) να δημιουργηθούν οργανωμένα αθλητικά κέντρα σε ειδικά επιλεγμένες περιοχές. Στα πλαίσια

αυτά και για σκοπούς προκαταρκτικής διασφάλισης κάποιων χαλίτικων κυρίως εκτάσεων γης, έχουν εντοπισθεί και καθορίζονται πέντε χώροι εκτός Δημοτικών Ορίων Πάφου και δύο εντός Δημοτικών Ορίων που θα μπορούσαν να δεχθούν τέτοιες εγκαταστάσεις.

Οι δύο χώροι αφορούν σημαντικές εκτάσεις χαλίτικης γης (η μία βρίσκεται στη Γεροσκήπου και η άλλη στην περιοχή Ποτίμων στην Κισσόνεργα). Οι άλλοι τρεις χώροι εκτός Δημοτικών Ορίων Πάφου αφορούν μικρότερες εκτάσεις χαλίτικης γης ή ζώνες προστασίας του περιβάλλοντος (ο ένας χώρος emπίπτει στο Περιφερειακό Πάρκο Έμπας, ο άλλος στην κοινότητα Τρεμιθούσας και ο τρίτος βρίσκεται κοντά στη Βιομηχανική Ζώνη Κονιών). Επιπρόσθετα των πιο πάνω καθορίζονται ακόμα δύο χώροι εντός των Δημοτικών Ορίων Πάφου. Ο ένας βρίσκεται βορειοανατολικά του κέντρου της Πάφου και ο άλλος στην περιοχή των σιλό στην Αναβαργό. Η πολιτική του Σχεδίου αφορά τα ακόλουθα:

2. Αντικατάσταση της παραγράφου 12.4.4 (σελ. 122) με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

12.4.4 Οι διευκολύνσεις άθλησης και εκγύμνασης που παρέχονται από τον ιδιωτικό τομέα και που αφορούν συνήθως κλειστούς χώρους (γυμναστήρια, κέντρα υγείας, κ.ο.κ.), μπορούν να χωροθετούνται, ανάλογα με την κλίμακα τους, σε όλες τις κατηγορίες περιοχών και αξόνων κεντρικών λειτουργιών (Εμπορικά Κέντρα και Άξονες Δραστηριότητας). Σε περιοχές πυρήνων, όπου υπάρχει έλλειψη τέτοιων διευκολύνσεων, είναι δυνατό να επιτραπεί κατ' εξαίρεση τέτοια ανάπτυξη σε τεμάχια που παρεμβάλλονται μεταξύ και εφάπτονται Αξόνων Δραστηριότητας ή Εμπορικών Κέντρων, νοουμένου ότι δεν διασπάται η συνεχής δόμηση του πυρήνα. Νοείται ότι σε τέτοιες περιπτώσεις ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνουν το 0,60:1.

Αιτήσεις για μικρής κλίμακας γυμναστήρια σε Οικιστική Ζώνη είναι δυνατό να μελετούνται ευνοϊκά σε περίπτωση που η περιοχή της ανάπτυξης δεν εξυπηρετείται ικανοποιητικά από υφιστάμενες διευκολύνσεις του τύπου αυτού, η ανάπτυξη αφορά επαγγελματική στέγαση του ιδιοκτήτη του τεμαχίου γης και το τεμάχιο βρίσκεται κατά προτίμηση κοντά σε υφιστάμενες μη οικιστικές χρήσεις ή ελεύθερους χώρους πρασίνου.

Σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή θα εξετάζει τις σχετικές αιτήσεις με βασικά κριτήρια το βαθμό επηρεασμού των ανέσεων της πρωτεύουσας χρήσης (ανάλογα με την περίπτωση), το βαθμό επιβάρυνσης του οδικού δικτύου και την επάρκεια των προβλεπόμενων χώρων στάθμευσης, σε συνάρτηση με την άνετη χωροδιάταξη της οικοδομής στο γήπεδο και την κατάλληλη τοπιοτέχνηση του.

#### Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας - Έργα υποδομής και εμπλουτισμού της ανάπτυξης

1. Κατάργηση της τελευταίας πρότασης της παραγράφου 12.5.3 (σελ. 124), που αρχίζει με τις λέξεις "Η χωροθέτηση των ανωτέρω ήπιων μορφών ανάπτυξης ..." και περατώνεται με τις λέξεις "... της προηγούμενης παραγράφου 12.5.2(α), (β), (γ)".

2. Αντικατάσταση του πρώτου μέρους της παραγράφου 12.5.20 (σελ. 129) με την ακόλουθη παράγραφο:



12.5.20 Άλλες εξειδικευμένες διευκολύνσεις είναι 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 (όπως ενυδρεία, bowling centres και παρόμοια), θα μπορούσαν να επιτραπούν και σε τεμάχιο με ελάχιστη έκταση της τάξης των 3500 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. Άλλη εξειδικευμένη διευκόλυνση αναψυχής - ψυχαγωγίας είναι δυνατό να επιτραπεί και σε κατάλληλους χώρους εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης, εφόσον το ελάχιστο μέγεθος τεμαχίου είναι της τάξης των 10000 τ.μ. Αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου δεν θα επιτρέπονται κατά κανόνα μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης (με εξαίρεση τις Τουριστικές Ζώνες, όπως πιο πάνω).

3. Αντικατάσταση της παραγράφου 12.5.21 (σελ. 130) με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

12.5.21 Για τέτοιες εξειδικευμένες διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα είναι της τάξης του 50% των αντίστοιχων επιτρεπόμενων για κατοικία στην Πολεοδομική Ζώνη όπου θα πραγματοποιηθεί η ανάπτυξη, χωρίς αυτά να υπερβαίνουν το 0,30:1 και το 0,20:1, αντίστοιχα (για κλειστού τύπου τέτοιες διευκολύνσεις, όπως είναι τα ενυδρεία και τα bowling centres, τα πιο πάνω ποσοστά θα είναι της τάξης του 70% των αντίστοιχων επιτρεπόμενων για κατοικία, χωρίς να υπερβαίνουν το 0,40:1 και το 0,25:1, αντίστοιχα). Νοείται ότι σε περιπτώσεις που ο συντελεστής δόμησης μειώνεται κάτω από το 0,20:1, θα ισχύει συντελεστής δόμησης και ποσοστό κάλυψης 0,20:1. Ο αριθμός ορόφων θα είναι 2 και το ύψος 8,30 μέτρα.

4. Προσθήκη του ακόλουθου νέου τίτλου και νέας παραγράφου 12.5.22(A):

#### 12.5.22(A) Άλλες Πρόνοιες

Ανεξάρτητα από τις πιο πάνω πρόνοιες, Σύνθετες Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας είναι δυνατόν να επιτραπούν είτε ανεξάρτητα είτε σε συνδυασμό με νόμιμα υφιστάμενη τουριστική ανάπτυξη κατά μήκος και βορείως της παραλιακής Λεωφόρου Ποσειδώνος, νοουμένου ότι τηρούνται οι προϋποθέσεις που τίθενται στις παραγράφους 12.5.8 μέχρι 12.5.18 ανωτέρω, και εφαρμόζονται τα ακόλουθα:

- (i) Η πολιτική αυτή θα ισχύει για ιδιοκτησίες ή τμήματα ιδιοκτησιών μέχρι βάθους της τάξης των 150 μέτρων βόρεια της παραλιακής λεωφόρου.
- (ii) Ο συντελεστής δόμησης της ανάπτυξης θα είναι ο ισχύον στην Πολεοδομική Ζώνη Γα2, δηλαδή 0,06:1. Στην περίπτωση συνδυασμού με νόμιμα υφιστάμενη ανάπτυξη ο πιο πάνω συντελεστής θα προστίθεται στο υφιστάμενο εμβαδόν της υπό μορφή τουριστικού καταλύματος ή/και Σύνθετης Εξειδικευμένης Διευκόλυνσης Αναψυχής και Ψυχαγωγίας.

- (iii) Θα εξασφαλίζεται η σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Γεωργίας, Φυσικών Πόρων και Περιβάλλοντος για αλλαγή χρήσης τμήματος αρδευόμενης περιοχής σε αυτής της μορφής ανάπτυξη.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 17

### ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ

1. Διαγραφή των γραμμών 8 μέχρι 10 της παραγράφου 17.1 (σελ. 148), ώστε το κείμενο να διαβάζεται ως ακολούθως: “Σε περιπτώσεις τύπων ανάπτυξης πέραν των όσων περιγράφονται σε προηγούμενα Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου, θεωρείται αναγκαίο και επιθυμητό από πολεοδομική άποψη .....”.
2. Αντικατάσταση της υποπαραγράφου 17.1(β) (σελ. 148), με την ακόλουθη νέα υποπαραγράφο:  
17.1(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 στα Αστικά Κέντρα, τα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και τους Άξονες Δραστηριότητας, ώστε να αποφεύγεται η μεγάλη διασπορά στο χώρο.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 23

### ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΠΟΥ ΕΚΤΕΛΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ

#### Προσθήκη νέου Κεφαλαίου με αριθμό 23

- 23.1 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου 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.
- 23.2 Όμοια, δεν θα απαιτείται να υποβάλλονται στην Πολεοδομική Αρχή για απόψεις αναπτύξεις που εκτελούνται από το Τμήμα Δασών και θεωρούνται απαραίτητες για τη διαχείριση και την προστασία κρατικών δασών, όπως τα πυροφυλάκια, οι δασικοί σταθμοί και οι δασικοί δρόμοι, οι αποθήκες υλικών, κ.ο.κ. Πρόσθετα, εξαιρούνται οι εργασίες που εκτελούνται από το Τμήμα Αρχαιοτήτων σε Αρχαία Μνημεία και Αρχαιολογικούς χώρους.
- 23.3 Για αναπτύξεις εκτός των αναφερομένων πιο πάνω, το Τμήμα ή η 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 ή της Υπηρεσίας που εκτελεί την ανάπτυξη, θα ακολουθείται η πιο κάτω διαδικασία:

- (α) Όταν το Τμήμα ή η Υπηρεσία που θα εκτελέσει την ανάπτυξη υπάγεται στο Υπουργείο Εσωτερικών, ο Υπουργός Εσωτερικών θα αποφασίζει προς επίλυση της διαφοράς απόψεων.
- (β) Όταν το Τμήμα ή η Υπηρεσία που θα εκτελέσει την ανάπτυξη υπάγεται σε άλλο Υπουργείο, ο Υπουργός Εσωτερικών διαβουλεύεται με τον αρμόδιο Υπουργό προς επίλυση της διαφοράς. Αν η διαφορά εξακολουθεί να υπάρχει, το θέμα παραπέμπεται στο Υπουργικό Συμβούλιο για τελεσίδικη απόφαση.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 24

### ΕΙΔΙΚΗ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΗ ΕΥΧΕΡΕΙΑ

Προσθήκη νέου Κεφαλαίου με αριθμό 24, με το τυπικό κείμενο κάτω από τον ανωτέρω τίτλο, που περιλαμβάνεται στο παρόν τεύχος



# ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ

(ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΤΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΤΩΝ ΕΝΣΤΑΣΕΩΝ)

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ

### ΕΙΔΙΚΗ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΗ ΕΥΧΕΡΕΙΑ



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ

### ΕΙΔΙΚΗ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΗ ΕΥΧΕΡΕΙΑ

#### **1. Γενικά**

1.1 Σε ορισμένες περιπτώσεις, τα συγκεκριμένα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης καθιστούν αναγκαία και δικαιολογημένη τη μελέτη σχετικής αίτησης και τη λήψη πολεοδομικής απόφασης με την άσκηση ειδικής διακριτικής ευχέρειας. Η άσκηση ειδικής διακριτικής ευχέρειας αποδίδει ευελιξία και δυναμισμό στους μηχανισμούς και τις διαδικασίες άσκησης πολεοδομικού ελέγχου της ανάπτυξης.

1.2 Κατά την άσκηση ειδικής διακριτικής ευχέρειας θα αποδίδεται πρωτεύουσα βαρύτητα στη διαφύλαξη των ανέσεων της περιοχής της ανάπτυξης και των χρηστών γειτονικών αναπτύξεων και ιδιοκτησιών, όπως και στην προστασία της ποιότητας του περιβάλλοντος και του χαρακτήρα και της φυσιογνωμίας της περιοχής.

1.3 Η ειδική διακριτική ευχέρεια που καθορίζεται στο παρόν Κεφάλαιο δεν θα εφαρμόζεται για αναπτύξεις μέσα σε Ζώνη Προστασίας της Παραλίας, σε Προστατευόμενο Τοπίο, σε Ακτές και Περιοχές Προστασίας της Φύσης και σε Τουριστικές Ζώνες (με εξαίρεση την πρόνοια 2.4). Σε καθορισμένη Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ) δεν θα ισχύουν οι πρόνοιες 2.17, 2.18 και 2.19 πιο κάτω, δεδομένου ότι για τα συγκεκριμένα θέματα ισχύουν πιο εξειδικευμένες πρόνοιες.

#### **2. Περιπτώσεις άσκησης ειδικής διακριτικής ευχέρειας**

2.1 Λαμβανομένων υπόψη των εξαιρέσεων της προηγούμενης παραγράφου 24.1.3, ειδική διακριτική ευχέρεια θα ασκείται στις ακόλουθες περιπτώσεις, σύμφωνα με τα καθοριζόμενα κριτήρια και προϋποθέσεις:

##### **Συντελεστής δόμησης σε πυκνοκατοικημένους πυρήνες οικισμών**

2.2 Προς επίτευξη της αναβίωσης και ενίσχυσης του μόνιμου πληθυσμού των πυκνοκατοικημένων πυρήνων των οικισμών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει συντελεστή δόμησης μεγαλύτερο του καθοριζόμενου, μέχρι και 1,40:1, για την ανέγερση μίας κατοικίας με ωφέλιμο εμβαδό μέχρι 150 τ.μ., σε περιπτώσεις μικρών οικοπέδων ή τεμαχίων γης, τα οποία δεν υποδιαιρούνται μετά τη δημοσίευση της παρούσας πρόνοιας.

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

##### **Συντελεστές ανάπτυξης σε περίπτωση προσθήκης γης στο τεμάχιο υφιστάμενης ανάπτυξης**

2.4 Σε περίπτωση που στο γήπεδο νόμιμα υφιστάμενης ανάπτυξης προστεθεί νέο τμήμα γης, είναι δυνατό να επιτραπεί η ανέγερση οικοδομής ή η προσθήκη σε υφιστάμενη οικοδομή με εμβαδόν που αντιστοιχεί με το ποσοστό κάλυψης και το συντελεστή δόμησης του νέου αυτού τμήματος που προστίθεται.

## **Εξώστες και καλυμμένες βεράντες που δεν υπολογίζονται στο συντελεστή δόμησης**

2.5 Για σκοπούς καλύτερου αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, ανεξάρτητα από τις πρόνοιες της υποπαραγράφου 4.8(ζ)(i) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μην υπολογίσει στο συντελεστή δόμησης εμβαδόν εξώστη ή καλυμμένης βεράντας μέχρι 30% του δομημένου εμβαδού ορισμένων ορόφων, αντί του καθοριζόμενου 20%, με ανάλογη μείωση του αντίστοιχου ποσοστού σε άλλους ορόφους. Οι προϋποθέσεις (ii) και (iii) της ίδιας πρόνοιας θα συνεχίσουν να ισχύουν.

## **Συντελεστής δόμησης σε περίπτωση αλλαγής χρήσης σε οικιστική**

2.6 Ανεξάρτητα από τις πρόνοιες της υποπαραγράφου 4.8(ιε) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για αλλαγή χρήσης υφιστάμενης εγκεκριμένης οικοδομής σε οικιστική χωρίς να υπολογίσει το εμβαδόν μεσοπατώματος στο συντελεστή δόμησης, όταν η αλλαγή χρήσης είναι πολεοδομικά επιθυμητή και το μεσοπάτωμα χρησιμοποιείται για χρήσεις βοηθητικές της κύριας οικιστικής χρήσης.

## **Αποστάσεις κύριας οικοδομής από οδικό σύνορο και τα άλλα όρια του οικοπέδου ή τεμαχίου**

2.7 Επιπρόσθετα προς τις περιπτώσεις που περιγράφονται στην παράγραφο 10.4 των Γενικών Προνοιών Πολιτικής, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει όπως οι οικοδομές ανεγείρονται πάνω στα όρια ή σε απόσταση μικρότερη των αποστάσεων που καθορίζονται, σε περιπτώσεις όπου αυτό αιτιολογείται επαρκώς από τα δεδομένα της ανάπτυξης. Νοείται ότι σε τέτοιες περιπτώσεις θα διασφαλίζονται οι ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών και της περιοχής και θα διαφυλάσσεται η λειτουργικότητα του οδικού δικτύου και των χώρων στάθμευσης της ανάπτυξης.

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

## **Αποστάσεις μεταξύ κύριων οικοδομών ή μεταξύ κύριων και βοηθητικών οικοδομών μέσα στο τεμάχιο της ανάπτυξης**

2.9 Ανεξάρτητα από την πρόνοια 10.1(στ) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει αποστάσεις μικρότερες από τις καθοριζόμενες στην αναφερόμενη πρόνοια, νοούμενου 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.

## **Βοηθητικές οικοδομές που εφάπτονται των ορίων οικοπέδου ή τεμαχίου**

2.10 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) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής) ή περιορισμένη αύξηση του ποσοστού του



μήκους του ορίου οικοπέδου ή τεμαχίου, στο οποίο εφάπτεται/ονται βοηθητική/ές οικοδομή/ές (παρ. 10.9(δ) και (ε) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής).

2.11 Ανεξάρτητα από την παράγραφο 10.9(ε) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής, σε περίπτωση όπου σε όμορο τεμάχιο υφίσταται νόμιμη οικοδομή που ανεγέρθηκε με βάση του καθεστώσ που ίσχυε πριν την 1/12/90, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την ανέγερση βοηθητικής οικοδομής στις προς ανάπτυξη τεμάχια με μήκος επαφής μεγαλύτερο του 40% και ίσο, τουλάχιστον, με εκείνο της υφιστάμενης οικοδομής.

2.12 Ανεξάρτητα από την παράγραφο 10.9(θ) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής, σε περίπτωση ισόγειου στεγασμένου χώρου που εφάπτεται μέρους πλευρικού συνόρου και της κύριας οικοδομής κατοικίας, ο οποίος χρησιμοποιείται αποκλειστικά για στάθμευση αυτοκινήτων, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει κατ' εξαίρεση όπως ο χώρος αυτός είναι κλειστός από όλες τις πλευρές (οι δύο τουλάχιστον με ελαφρές κατασκευές), όταν συντρέχουν λόγοι ασφάλειας για την προστασία δημοσίων προσώπων, ενώ ταυτόχρονα δεν επηρεάζονται ουσιωδώς οι ανέσεις συνορεύουσας ιδιοκτησίας. Η διευθέτηση αυτή θα είναι προσωρινή, για όσο χρόνο συντρέχουν οι λόγοι ασφάλειας που την καθιστούν δικαιολογημένη, και θα ρυθμίζεται με όρο σε πολεοδομική άδεια.

#### **Εσωτερικό ύψος κατοικήσιμων χώρων**

2.13 Σε περίπτωση αλλαγής χρήσης σε νόμιμα υφιστάμενες οικοδομές, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για αναπτύξεις που περιλαμβάνουν κατοικήσιμους χώρους με εσωτερικό ύψος μικρότερο από 2,60 μ., εφόσον οι χώροι αυτοί δεν έχουν εμβαδό μεγαλύτερο από 20 τ.μ., λαμβάνοντας υπόψη το στοιχείο αυτό ως ουσιώδη παράγοντα.

#### **Χώροι στάθμευσης**

2.14 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.

#### **Χωροθέτηση υπηρεσιών Πολιτικής Άμυνας σε υπόγεια οικοδομών (χώροι στάθμευσης και συντελεστής δόμησης)**

2.15 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 εμβαδό του υπόγειου χώρου που θα χρησιμοποιείται για τη στέγαση υπηρεσιών της Πολιτικής Άμυνας θα συνεχίσει να μην υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης της ανάπτυξης.

#### **Μείωση των απαιτήσεων για χώρους στάθμευσης στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, Κεντρική Εμπορική Περιοχή ή άλλες ειδικές περιοχές των πόλεων**

2.16 Ανεξάρτητα από τις πρόνοιες της παραγράφου 22 του Παραρτήματος Γ του Τοπικού Σχεδίου, για νέες οικοδομές και για την τροποποίηση ή προσθήκη ή αλλαγή

χρήσης υφιστάμενων οικοδομών στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο ή στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, σε πεζοδρομημένες περιοχές, σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα και σε ιστορικούς πυρήνες οικισμών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί χώρους στάθμευσης λιγότερους από τους καθοριζόμενους, όταν η χρήση και η μορφή της νέας ανάπτυξης είναι πολεοδομικά επιθυμητές και συμβάλλουν στην υλοποίηση των στόχων του Σχεδίου Ανάπτυξης για τη συγκεκριμένη περιοχή, ως ακολούθως:

- (α) Για ανάπτυξη σε τεμάχιο που βρίσκεται στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο ή στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, όπου επικρατεί η συνεχής δόμηση, είναι δυνατό να απαιτούνται χώροι στάθμευσης μέχρι και κατά 50% λιγότεροι από τους καθοριζόμενους, όταν αποδεδειγμένα υπάρχει δυσκολία για την ικανοποίηση των προτύπων.
- (β) Για ανάπτυξη σε τεμάχιο που βρίσκεται σε άλλα από τα πιο πάνω τμήματα του Αστικού Εμπορικού Κέντρου ή της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής, είναι δυνατό να απαιτούνται χώροι στάθμευσης μέχρι και κατά 30% λιγότεροι από τους καθοριζόμενους, όταν αποδεδειγμένα υπάρχει δυσκολία για την ικανοποίηση των προτύπων.
- (γ) Για ανάπτυξη σε τεμάχιο που εμπίπτει σε ιστορικό πυρήνα οικισμού ή σε Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα, όπου επικρατεί η συνεχής δόμηση, είναι δυνατό να απαιτούνται χώροι στάθμευσης μέχρι και κατά 40% λιγότεροι από τους καθοριζόμενους, όταν αποδεδειγμένα υπάρχει δυσκολία για την ικανοποίηση των προτύπων.

#### **Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος οικοδομής**

2.17 Σε περιπτώσεις όπου αυτό κρίνεται αναγκαίο και απολύτως απαραίτητο λόγω των ηλεκτρομηχανολογικών ή άλλων ειδικών εγκαταστάσεων ή των απαιτήσεων για αυξημένα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του φέροντος οργανισμού της οικοδομής, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει όπως το συνολικό ύψος της οικοδομής υπερβαίνει το καθοριζόμενο ύψος στην αντίστοιχη Πολεοδομική Ζώνη. Νοείται ότι η παρούσα πρόνοια δεν αφορά την αύξηση του αριθμού των επιτρεπομένων ορόφων της οικοδομής.

#### **Αριθμός ορόφων οικοδομής**

2.18 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την αύξηση του αριθμού των ορόφων οικοδομής μέχρι και κατά δύο πέραν του καθοριζόμενου στην ισχύουσα Πολεοδομική Ζώνη, ώστε να επιτυγχάνεται βελτίωση της εικόνας και της αισθητικής της οικοδομής ή και της περιοχής της ανάπτυξης, ο οπτικός τονισμός επιλεγμένων αστικών σημείων ή περιοχών και η ποιοτική αναβάθμιση του περιβάλλοντος στο τεμάχιο της ανάπτυξης ή της εγγύς περιοχής. Νοείται ότι, σε τέτοιες περιπτώσεις, το ποσοστό κάλυψης θα μειώνεται ανάλογα προς την αύξηση του αριθμού των ορόφων, ώστε να μην προκύπτει υπέρβαση του καθορισμένου συντελεστή δόμησης. Σε κάθε τέτοια περίπτωση θα διασφαλίζονται οι ανέσεις των γειτονικών ιδιοκτησιών.

#### **Ποσοστό κάλυψης**

2.19 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 οικοπέδο κανονικού μεγέθους, νοουμένου ότι το μέγιστο μήκος επαφής σε κάθε σύνορο του οικοπέδου δεν

υπερβαίνει τα 5,00 μ. Νοείται ότι οποιοδήποτε μήκος επαφής πέραν των 5,00 μέτρων θα υπολογίζεται στο ποσοστό κάλυψης.

#### **Αστέγαστες βεράντες που δεν υπολογίζονται στο ποσοστό κάλυψης οικοδομής**

2.20 Ανεξάρτητα από την παράγραφο 5.3 των Γενικών Προνοιών Πολιτικής, το εμβαδόν των αστέγαστων βεραντών ισογείου ή επιχωματώσεων με ύψος μεγαλύτερο των 1,50 μ. που δεν λογίζεται στο ποσοστό κάλυψης θα αυξάνεται μέχρι και 50% του εμβαδού του ισογείου της οικοδομής, νοούμενου ότι αυτό δικαιολογείται από τη μεγάλη κλίση του εδάφους και δεν επηρεάζονται οι ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών. Νοείται ότι οποιαδήποτε τέτοια υπερύψωση θα απέχει τουλάχιστον 3,00 μ. από τα πλευρικά σύνορα του τεμαχίου.

#### **Ωφέλιμα εμβαδά οικιστικών μονάδων**

2.21 Για σκοπούς λελογισμένης ευελιξίας στον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό πολυκατοικιών με οικιστικά διαμερίσματα ή άλλης οργανωμένης οικιστικής ανάπτυξης, σε δικαιολογημένες περιπτώσεις μόνο, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει όπως περιορισμένο ποσοστό του συνολικού αριθμού των μονάδων έχει ωφέλιμο εμβαδόν μέχρι και κατά 10% μικρότερο του καθοριζόμενου στο οικείο Κεφάλαιο του Σχεδίου Ανάπτυξης.

#### **Δικαίωμα διόδου για σκοπούς ανέγερσης κατοικίας**

2.22 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.

#### **Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας μετά από ενοποίηση τεμαχίων**

2.23 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.

#### **Χωροθέτηση ήπιων τύπων αναπτύξεων ψυχαγωγίας και αναψυχής εκτός των καθορισμένων περιοχών και αξόνων εμπορικής ανάπτυξης**

2.24 Ήπιοι τύποι αναπτύξεων αναψυχής και ψυχαγωγίας, όπως για παράδειγμα καφεενεία, 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 αφού

εφαρμοσθούν με συνέπεια τα κριτήρια (α), (β) και (γ) της παραγράφου 12.5.2 του Τοπικού Σχεδίου.

**Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας σε περιοχές καθορισμένων αθλητικών κέντρων**

2.25 Σε καθορισμένους χώρους αθλητικών κέντρων, επιπρόσθετα προς τις αθλητικές διευκολύνσεις, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη χωροθέτηση εξειδικευμένων διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας, συναφών προς τον αθλητισμό, νοουμένου ότι αυτές δεν θα υπονομεύσουν τη δυνατότητα επίτευξης των στόχων του καθορισμού της περιοχής ως αθλητικού κέντρου.

# **ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ**

(ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΤΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΤΩΝ ΕΝΣΤΑΣΕΩΝ)

## **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ ΤΟΠΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ (ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ, 2000)**



**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β**  
**ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ**

Μέτρα ρύθμισης της ανάπτυξης (Δρόμοι, χώροι πρασίνου, κατασκευές)

1. Προσθήκη, στο τέλος της υποπαραγράφου 3.3.(β) (σελ. 18) της ακόλουθης διευκρίνισης:

3.3(β) Νοείται ότι στην περίπτωση τεμαχίου με εγγεγραμμένο εμβαδόν ίσο ή μεγαλύτερο των 2.500 τ.μ., η απαίτηση για παραχώρηση χώρου πρασίνου θα μειώνεται κατά τρόπο ώστε, το τελικό εμβαδόν του τεμαχίου που προκύπτει από την αφαίρεση του οδικού δικτύου, του χώρου πρασίνου και των άλλων δεσμεύσεων, να μην είναι μικρότερο από 2000 τ.μ.

2. Αντικατάσταση της υποπαραγράφου 3.3(δ) (σελ. 18) με την ακόλουθη νέα υποπαραγράφο:

3.3(δ) Όταν υπάρχουν ήδη στο υπό ανάπτυξη τεμάχιο οικοδομές που ανεγέρθηκαν με βάση σχετική άδεια οικοδομής που εκδόθηκε πριν την 1.12.90 και όπου, λαμβανομένου υπόψη του ισχύοντος συντελεστή δόμησης, παραμένει προς ανάπτυξη τμήμα του τεμαχίου μικρότερο των 2.500 τ.μ.

Συντελεστής Δόμησης

1. Προσθήκη των ακόλουθων νέων παραγράφων 4.1(α), 4.1(β), 4.1(γ) και 4.1(δ):

4.1(α) Σε περίπτωση επηρεασμού εγκριμένου οικοπέδου από δημοσιευμένο σχέδιο διεύρυνσης ή συνέχισης του οδικού δικτύου, σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20% του εμβαδού του, ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης θα υπολογίζεται πάνω στο εμβαδόν του οικοπέδου που απομένει μετά την αφαίρεση από το αρχικό εμβαδόν του οποιουδήποτε ποσοστού υπερβαίνει το 20%.

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

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

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

4.1(δ) Σε περίπτωση επηρεασμού τεμαχίου (όχι οικοπέδου) από οδικό δίκτυο σε ποσοστό μέχρι 40%, ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης και ποσοστό κάλυψης θα υπολογίζονται πάνω στο καθαρό εμβαδόν του τεμαχίου. Σε περίπτωση επηρεασμού σε βαθμό μεγαλύτερο του 40%, ο συντελεστής

δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα υπολογίζονται πάνω στο 60% του αρχικού εμβαδού του τεμαχίου, νοουμένου ότι δεν δημιουργούνται συνθήκες υπερανάπτυξης.

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

2. Προσθήκη της ακόλουθης νέας παραγράφου με αρ. 4.4(α):

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

3. Προσθήκη της ακόλουθης νέας υποπαραγράφου 4.8(ιθ):

4.8(ιθ) Το εμβαδόν των απαιτούμενων πρόσθετων χώρων για σκοπούς υγιεινής για ανάπηρα πρόσωπα.

#### Ποσοστό κάλυψης, αριθμός ορόφων και ύψος οικοδομών

1. Η πρόνοια 5.4(θ) (σελ. 29) καταργείται με την ενσωμάτωση ανάλογης πρόνοιας στο Κεφάλαιο Ειδική Διακριτική Ευχέρεια των Τοπικών Σχεδίων.

2. Η πρόνοια 5.4(ιδ) (σελ. 29) καταργείται με την ενσωμάτωση ανάλογης πρόνοιας στο Κεφάλαιο Ειδική Διακριτική Ευχέρεια των Τοπικών Σχεδίων.

#### Αλλαγή χρήσης

1. Αντικατάσταση της υποπαραγράφου 6.1(α) (σελ. 31) με την ακόλουθη νέα υποπαραγραφο:

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



**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ**  
**ΠΡΟΤΥΠΑ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΗ ΧΩΡΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ**

Εκπαίδευση

1. Προσθήκη της ακόλουθης νέας υποπαραγράφου 9 (ε) (σελ. 49):

9(ε) Σχολές μπαλέτου

Ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 30 τ.μ. αιθουσών διδασκαλίας ή μέρος τούτων.

Χώροι στάθμευσης για οχήματα αναπήρων

1. Αντικατάσταση της παραγράφου 19 (σελ. 51) με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

19. Σε περιπτώσεις δημόσιων χώρων στάθμευσης για οικοπεδοποιήσεις, ποσοστό τουλάχιστον 5% από τους απαιτούμενους χώρους στάθμευσης θα διατίθεται για τη στάθμευση οχημάτων αναπήρων, και για τους υπόλοιπους τύπους αναπτύξεων ποσοστό όπως αυτό καθορίζεται από τους περί Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικούς) Κανονισμούς του 1999.

Νοείται ότι σε περιπτώσεις νόμιμα υφιστάμενων οικοδομών όπου η πλήρης εφαρμογή των προτύπων είναι ανέφικτη, θα απαιτείται μόνο η μερική εφαρμογή των περί Οδών και Οικοδομών (Τροποποιητικών) Κανονισμών του 1999.

Νοείται περαιτέρω ότι για τον πιο πάνω σκοπό, πριν από τη χορήγηση της Πολεοδομικής Άδειας, θα εξασφαλίζεται η έγκριση της αρμόδιας αρχής, όπως αυτή καθορίζεται στην επιφύλαξη του Κανονισμού 61Η (1)(η) των (Τροποποιητικών) Κανονισμών του 1999.

2. Οι ελάχιστες διαστάσεις χώρων για τη στάθμευση οχημάτων αναπήρων που αναφέρονται στην τελευταία γραμμή της υποπαραγράφου 21(δ) (σελ. 53) αντικαθίστανται με τις διαστάσεις 5,00 X 3,30 μ.

Μείωση Απαιτήσεων

1. Αντικατάσταση της υποπαραγράφου 22(1)(γ) (σελ. 56) με την ακόλουθη νέα υποπαραγραφο:

22(1)(γ) Σε σχέση με τροποποίηση ή και προσθήκη ή αλλαγή χρήσης σε διατηρητέα οικοδομή ή αρχαίο μνημείο, ή σε οικοδομή που κηρύσσεται ως παραδοσιακή από τον ΚΟΤ, υπό την προϋπόθεση ότι η ανάπτυξη είναι πολεοδομικά επιθυμητή και διαπιστώνεται εξ' αντικειμένου δυσκολία για την ικανοποίηση των προτύπων παροχής χώρων στάθμευσης.

2. Προσθήκη της ακόλουθης νέας υποπαραγράφου 22.1(στ):

22.1(στ) Σε περίπτωση τροποποίησης ή προσθήκης σε διατηρητέα οικοδομή που χρησιμοποιείται ως κατοικία, η Πολεοδομική Αρχή δεν θα απαιτεί τη διασφάλιση χώρου στάθμευσης, εάν διαπιστώνεται αντικειμενική δυσκολία για την ικανοποίηση των σχετικών προτύπων.

#### Εξαγορά

1. Αντικατάσταση της υποπαραγράφου 23(3)(α) (σελ. 57) με την ακόλουθη νέα υποπαραγράφο:

23(3)(α) Στα Αστικά Εμπορικά Κέντρα ή στις Κεντρικές Εμπορικές Περιοχές.

2. Αντικατάσταση της υποπαραγράφου 23(3)δ (σελ. 57) με την ακόλουθη νέα υποπαραγράφο:

23(3)(δ) Στους ιστορικούς πυρήνες οικισμών, σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα όπου επικρατεί το συνεχές σύστημα δόμησης, και σε περίπτωση διατηρητέων οικοδομών, αρχαίων μνημείων και οικοδομών που κηρύσσονται ως παραδοσιακές από τον ΚΟΤ.

12.5.2000

## **ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ**

(ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΤΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΤΩΝ ΕΝΣΤΑΣΕΩΝ)

# **ΔΗΛΩΣΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ**

(ΕΓΚΡΙΜΕΝΗ, 2000)

4Δη 335

ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ  
ΛΕΥΚΩΣΙΑ, 2000



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

### ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

#### Μέτρα ρύθμισης της ανάπτυξης (δρόμοι, χώροι πρασίνου, κατασκευές)

1. Προσθήκη νέας επιφύλαξης στην υποπαράγραφο 3.1(η)(σελ. 6), ως ακολούθως:

3(A)1(η) Νοείται, επίσης, ότι η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μην εφαρμόζει την πρόνοια αυτή σε περιπτώσεις αιτήσεων για κτηνοτροφική ανάπτυξη, όταν η αίτηση δεν αφορά την εντατικοποίηση ή την αύξηση της χωρητικότητας υφιστάμενης κτηνοτροφικής επιχείρησης, αλλά αντίθετα, το αντικείμενο της αίτησης συμβάλλει στη βελτίωση της ποιότητας της ίδιας ανάπτυξης, στην προστασία του περιβάλλοντος και στην αναβάθμιση των ανέσεων και της υγείας του κοινού.

2. Αντικατάσταση της υποπαραγράφου 3.3(β) (σελ. 10) με την ακόλουθη νέα υποπαράγραφο:

3.3(β) Σε τεμάχιο ή τεμάχια γης που δεν είναι εγκεκριμένα οικόπεδα 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.

3. Αντικατάσταση της υποπαραγράφου 3.3(δ) (σελ. 10) με την ακόλουθη νέα υποπαράγραφο:

3.3(δ) Όταν στο προς ανάπτυξη τεμάχιο υπάρχουν ήδη οικοδομές που ανεγέρθηκαν με βάση σχετική άδεια οικοδομής που εκδόθηκε πριν την 1/12/90 και όπου, λαμβανομένου υπόψη του ισχύοντος συντελεστή δόμησης, παραμένει προς ανάπτυξη τμήμα του τεμαχίου μικρότερο από 2500 τ.μ..

4. Προσθήκη νέας υποπαραγράφου 4.1(γ)(σελ. 13), ως ακολούθως:

4.1(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.

5. Προσθήκη νέας υποπαραγράφου 4.1.1 (σελ. 13) ως ακολούθως:

4.1.1 Σε περίπτωση επηρεασμού εγκεκριμένου οικοπέδου από δημοσιευμένο σχέδιο διεύρυνσης ή συνέχισης του οδικού δικτύου 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.

6. Προσθήκη νέας υποπαραγράφου 4.1.2 (σελ. 13) ως ακολούθως:
- 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.
7. Προσθήκη νέας υποπαραγράφου 4.3(α) (σελ. 14), ως ακολούθως:
- 4.3(α) Προκειμένου για ανέγερση κατοικίας σε οικοπέδο 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.
8. Προσθήκη νέας υποπαραγράφου 4.6(ιθ) (σελ. 20) ως ακολούθως:
- 4.6(ιθ) Το εμβαδόν των απαιτούμενων πρόσθετων χώρων για σκοπούς υγιεινής για ανάπηρα άτομα.
9. Κατάργηση των υποπαραγράφων 5.4(ζ) και 5.4(ιβ) (σελ. 22 και 23, αντίστοιχα), δεδομένου ότι αντίστοιχη πρόνοια εντάσσεται στο Κεφάλαιο με τίτλο Ειδική Διακριτική Ευχέρεια.
10. Αντικατάσταση της υποπαραγράφου 6.1(α) (σελ. 25) με την ακόλουθη νέα υποπαραγραφο:
- 6.1(α) Η νέα χρήση επιτρέπεται από τις πρόνοιες της Δήλωσης Πολιτικής και ικανοποιούνται οι απαιτήσεις για συντελεστή δόμησης και χώρους στάθμευσης για τη νέα χρήση. Ανεξάρτητα από τα πιο πάνω, σε περίπτωση που η νέα αυτή χρήση θεωρείται πιο επιθυμητή από την υφιστάμενη εγκεκριμένη χρήση, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να την επιτρέψει, έστω και με τον αυξημένο συντελεστή δόμησης της υφιστάμενη χρήσης, χωρίς όμως οποιεσδήποτε άλλες επεκτάσεις που αυξάνουν το συντελεστή δόμησης.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9**

### **ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΓΙΑ ΔΙΑΦΟΡΟΥΣ ΤΥΠΟΥΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΤΗΝ ΥΠΑΙΘΡΟ**

1. Αντικατάσταση της πολιτικής 9(Γ)(β)(1) (σελ. 58), με την ακόλουθη νέα πολιτική:

#### **9(Γ)(β)**

1. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για την ανέγερση μονάδας κατοικίας σε περιοχή άλλη από τις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης ή εκτός του καθορισμένου Ορίου Ανάπτυξης, στις ακόλουθες περιπτώσεις και υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Σε τεμάχιο (χωράφι), το οποίο είναι εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά την 01/12/90, ή προκύπτει μετά την

ημερομηνία αυτή από την ενοποίηση τέτοιων τεμαχίων ή από αναπροσαρμογή συνόρων χωρίς ουσιαστική διαφοροποίηση των εμβαδών ή από διαίρεση γης ύστερα από χορήγηση άδειας με βάση το Νόμο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας ή το Νόμο περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών ή από αναγκαστική απαλλοτρίωση ή από οικιοθελή παραχώρηση γης για σκοπούς έργων κοινής ωφέλειας θα ισχύουν τα ακόλουθα:

- (i) Αν το τεμάχιο έχει εμβαδόν μέχρι 4.000 τ.μ., είναι δυνατό να χορηγηθεί πολεοδομική άδεια για την ανέγερση μιας μονάδας κατοικίας.

Νοείται ότι σε περίπτωση που το τεμάχιο ανήκε σε περισσότερους από ένα συγκύριους πριν την 01/12/90, είναι δυνατό να χορηγηθεί πολεοδομική άδεια για την ανέγερση και δεύτερης μονάδας κατοικίας, νοουμένου ότι σε κάθε συγκύριο θα ανήκει μία κατοικία και θα αναλογεί εμβαδόν 1.500 τ.μ. τουλάχιστον για κάθε συγκύριο. Η παρούσα επιφύλαξη ισχύει και σε περίπτωση μεταβίβασης των μεριδίων που κατείχαν οι συγκύριοι πριν την 1/12/90 σε άλλους συγκύριους, νοουμένου ότι τα μερίδια θα παραμείνουν τα ίδια.

- (ii) Αν το τεμάχιο έχει εμβαδόν μεγαλύτερο των 4.000 τ.μ., είναι δυνατό να χορηγηθεί πολεοδομική άδεια για ανέγερση μέχρι τεσσάρων μονάδων κατοικίας, νοουμένου ότι θα αναλογεί εμβαδόν 4.000 τ.μ. τουλάχιστον για κάθε μονάδα κατοικίας.

Νοείται ότι σε περίπτωση που το τεμάχιο έχει εμβαδόν από 4.000 μέχρι 16.000 τ.μ. και ανήκει κατά κυριότητα σε περισσότερα του ενός πρόσωπα, τα οποία έγιναν συγκύριοι πριν την 01/12/90, είναι δυνατό να χορηγηθεί πολεοδομική άδεια για την ανέγερση μέχρι τεσσάρων μονάδων κατοικίας, νοουμένου ότι αναλογεί εμβαδόν 2.000 τ.μ. τουλάχιστον για κάθε συγκύριο και σε κάθε συγκύριο θα ανήκει μια μονάδα κατοικίας. Η παρούσα επιφύλαξη ισχύει και σε περίπτωση μεταβίβασης των μεριδίων που κατείχαν οι συγκύριοι πριν την 1/12/90 σε άλλους συγκύριους, νοουμένου ότι τα μερίδια παραμείνουν τα ίδια.

- (β) Σε τεμάχιο που προέκυψε από υποδιαίρεση γης με βάση τον περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμο ή από ενοποίηση και αναδιανομή γης με βάση τον περί Ενοποιήσεως και Αναδιανομής Αγροτικών Κτημάτων Νόμο, που έγινε πριν τη 1/12/90 ή θα προκύψει μετά την ημερομηνία αυτή, στις περιπτώσεις όπου η διαδικασία αναδασμού άρχισε πριν την 1/12/90 και κατά την ημερομηνία αυτή το οδικό δίκτυο βρισκόταν σε προχωρημένο στάδιο κατασκευής, ή σε τεμάχιο που προκύπτει από την ενοποίηση τέτοιων τεμαχίων μετά την 1/12/90 θα ισχύουν τα ακόλουθα:

- (i) Όταν το τεμάχιο έχει εμβαδόν μέχρι 4.000 τ.μ., είναι δυνατό να χορηγηθεί πολεοδομική άδεια για ανέγερση μιας μονάδας κατοικίας.

Νοείται ότι σε περίπτωση που το τεμάχιο ανήκε κατά κυριότητα σε περισσότερους από ένα συγκύριους πριν την 1/12/90, είναι δυνατό να χορηγηθεί πολεοδομική άδεια για την ανέγερση και δεύτερης μονάδας κατοικίας, νοουμένου ότι σε κάθε συγκύριο θα ανήκει μια κατοικία και θα αναλογεί εμβαδόν 1.500 τ.μ. τουλάχιστον για κάθε συγκύριο. Η παρούσα επιφύλαξη ισχύει και σε περίπτωση μεταβίβασης των μεριδίων που κατείχαν οι συγκύριοι πριν την 1/12/90 σε άλλους συγκύριους, νοουμένου ότι τα μερίδια θα παραμείνουν τα ίδια.

- (ii) Για τεμάχια με εμβαδόν μεγαλύτερο των 4.000 τ.μ., είναι δυνατό να χορηγηθεί πολεοδομική άδεια για ανέγερση μέχρι δύο μονάδων κατοικίας, νοουμένου ότι θα αναλογεί εμβαδόν 4.000 τ.μ. τουλάχιστον για κάθε μονάδα κατοικίας.

Νοείται ότι σε περίπτωση που το τεμάχιο έχει εμβαδόν από 4.000 μέχρι 8.000 τ.μ. και ανήκει κατά κυριότητα σε περισσότερα του ενός πρόσωπα, τα οποία έγιναν συγκύριοι πριν την 1/12/90, είναι δυνατό να χορηγηθεί πολεοδομική άδεια για την ανέγερση δύο μονάδων κατοικίας, νοουμένου ότι αναλογεί εμβαδόν 2.000 τ.μ. τουλάχιστον για κάθε συγκύριο και μια μονάδα κατοικίας ανά συγκύριο. Η παρούσα επιφύλαξη ισχύει και σε περίπτωση μεταβίβασης των μεριδίων που κατείχαν οι συγκύριοι πριν την 1/12/90 σε άλλους συγκύριους, νοουμένου ότι τα μερίδια παραμένουν τα ίδια.

Ανεξάρτητα από τα πιο πάνω, σε περιοχές που εμπίπτουν σε σχέδια αναδάσμου θα ισχύει η πολιτική που περιγράφεται στην υποπαράγραφο 1(α)(ii) πιο πάνω.

- (γ) Σε τεμάχιο που έχει προκύψει ή θα προκύψει μετά την 1/12/90 από την ενοποίηση και αναδιανομή γης με βάση τον περί Ενοποιήσεως και Αναδιανομής Αγροτικών Κτημάτων Νόμο, και έχει εμβαδόν 4.000 τ.μ. τουλάχιστον, είναι δυνατό να χορηγηθεί πολεοδομική άδεια για την ανέγερση μιας μονάδας κατοικίας.

Διευκρινίζεται ότι στις περιπτώσεις που η διαδικασία του αναδάσμου άρχισε πριν την 1/12/90 και κατά την ημερομηνία αυτή η κατασκευή του οδικού δικτύου βρισκόταν σε προχωρημένο στάδιο, θα εφαρμόζονται οι πρόνοιες της προηγούμενης υποπαραγράφου 1(β).

Νοείται ότι όπου το εμβαδόν τεμαχίου είναι μικρότερο από 4000 τ.μ., αλλά όχι μικρότερο των 2680 τ.μ., και αυτό είχε δικαίωμα ανάπτυξης πριν την ένταξη στο σχέδιο αναδάσμου, το δικαίωμα αυτό θα συνεχίσει να ισχύει, νοουμένου ότι το εμβαδόν του νέου τεμαχίου θα παραμείνει το ίδιο και μετά τη συμπλήρωση του σχεδίου αναδάσμου.

Σε περίπτωση μελλοντικού διαχωρισμού τεμαχίου που βρίσκεται σε περιοχή αναδάσμου, ο ιδιοκτήτης του αρχικού τεμαχίου διατηρεί το δικαίωμα ανέγερσης μιας μονάδας κατοικίας μόνο σε ένα από τα προκύπτοντα τεμάχια, νοουμένου ότι αυτό θα έχει εμβαδόν 4000 τ.μ.. Σε περίπτωση, όμως, που ο ιδιοκτήτης του αρχικού τεμαχίου έχει ήδη ανεγείρει μια μονάδα κατοικίας στο αρχικό τεμάχιο, ο διαχωρισμός θα επιτρέπεται, εφόσον το τεμάχιο το οποίο θα περιλαμβάνει την κατοικία θα έχει ελάχιστο εμβαδόν 4000 τ.μ.

- (δ) Σε τεμάχια τα οποία προκύπτουν μετά την 1/12/90 από υποδιαίρεση μεγαλύτερου τεμαχίου, όπως αυτό ήταν εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας πριν την 01/12/90, ή το οποίο προκύπτει από αναπροσαρμογή συνόρων χωρίς ουσιαστική διαφοροποίηση των εμβαδών ή από απαλλοτρίωση ή από οικειοθελή παραχώρηση γης για σκοπούς έργων κοινής ωφέλειας, με βάση τον περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμο ή προκύπτει από ενοποίηση και αναδιανομή γης με βάση τον περί Ενοποιήσεως και Αναδιανομής Αγροτικών Κτημάτων Νόμο, μπορεί να χορηγηθεί πολεοδομική άδεια για την ανέγερση μίας μονάδας κατοικίας ανά προκύπτον τεμάχιο, νοουμένου ότι θα συντρέχουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:



- (i) Το αρχικό τεμάχιο, όπως ήταν εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας πριν την 01/12/90, εφάπτεται και εξακολουθούσε να εφάπτεται πριν το διαχωρισμό του σε δημόσιο δρόμο, με ελάχιστο πλάτος 4,00 μέτρων.
- (ii) Το προκύπτον τεμάχιο θα έχει εμβαδόν τουλάχιστον 2500 τ.μ.
- (iii) Το προκύπτον τεμάχιο εφάπτεται δημόσιου δρόμου ή διαθέτει δικαίωμα διάβασης με μέγιστο μήκος 100 μέτρα από το δημόσιο δρόμο. Σε περιοχές αναδασμού δεν θα ισχύει η αναφορά σε δικαίωμα διάβασης.

Νοείται ότι το πιο πάνω δικαίωμα διάβασης θα έχει ελάχιστο πλάτος της τάξης των 6,00 μέτρων και τα γεωμετρικά του χαρακτηριστικά (πχ, κλίση, πορεία, καμπύλες, κ.ο.κ.) όπως και η κατασκευή του θα διασφαλίζουν άνετες και ασφαλείς συνθήκες προσπέλασης προς το προκύπτον τεμάχιο.

- (iv) Ανεξάρτητα από το συνολικό αριθμό των υποδιαιρεθέντων τεμαχίων και τον αριθμό των τεμαχίων που ικανοποιούν τις προϋποθέσεις (i) ως (iii), θα επιτρέπεται η ανέγερση μόνο μέχρι 10 μονάδων κατοικίας, σε ισάριθμα νέα τεμάχια, ανά αρχικό τεμάχιο, όπως αυτό ήταν εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας την 01/12/90

Νοείται ότι οι πρόνοιες της παρούσας υποπαραγράφου (δ) δεν εφαρμόζονται για τεμάχια που βρίσκονται σε περιοχή αναδασμού και για περιπτώσεις όπου το αρχικό τεμάχιο προκύπτει από ενοποίηση τεμαχίων μετά την 1/12/90.

2. Προσθήκη της ακόλουθης επιφύλαξης μετά το τέλος της υποπαραγράφου 5(γ) της Πολιτικής 9(Δ) (Κτηνοτροφική ανάπτυξη, σελ. 67):

9(Δ)5(γ) Ανεξάρτητα από την παρούσα πρόνοια, κτηνοτροφική ανάπτυξη η οποία δεν αφορά τη μαζική εκτροφή χοίρων, είναι δυνατό να επιτραπεί σε απόσταση μικρότερη των 1000 μέτρων, αλλά όχι μικρότερη των 350 μέτρων, από τις περιοχές ή Ζώνες ή χώρους ή δρόμους που απαριθμούνται πιο πάνω, σε περιπτώσεις όπου διασφαλίζεται η φυσική απομόνωση της ανάπτυξης, λόγω της τοπογραφίας και του ανάγλυφου του εδάφους, και δεν δημιουργούνται ουσιώδη εμπόδια στην ενδεχόμενη επέκταση καθορισμένης Ζώνης Ανάπτυξης. Νοείται ότι σε τέτοια περίπτωση θα ισχύουν οι προϋποθέσεις (ε), (στ) και (ζ) πιο κάτω.

3. Αντικατάσταση της υποπαραγράφου 3(γ) της Πολιτικής 9(Ξ) (σελ. 111), με την ακόλουθη υποπαραγράφο:

9(Ξ)3(γ) Σε κατάλληλες θέσεις, κοντά στις παρυφές του Ορίου Ανάπτυξης χωριού.

4. Η εισαγωγή της παραγράφου 1 της Πολιτικής 9(Π) (σελ. 121) τροποποιείται ως ακολούθως:

9(Π) 1. Ανάπτυξη που αφορά το εμπόριο και την παροχή υπηρεσιών είναι δυνατό να επιτρέπεται στις ακόλουθες περιπτώσεις:

5. Η παράγραφος 9.21.1 (σελ. 133) αντικαθίσταται με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

9.21.1 Στη Δήλωση Πολιτικής δεν είναι πρακτικά δυνατό να διατυπωθεί σε λεπτομέρεια η χωροθετική πολιτική για κάθε τύπο ανάπτυξης για τον οποίο

είναι δυνατό να υποβληθεί αίτηση για χορήγηση άδειας. Για αναπτύξεις άλλες από όσες περιγράφονται σε προηγούμενα Κεφάλαια της Δήλωσης Πολιτικής θεωρείται αναγκαίο και επιθυμητό από πολεοδομική άποψη να διατηρηθεί σχετική ευελιξία, έτσι ώστε η Πολεοδομική Αρχή να μπορεί να κρίνει κάθε αίτηση καταξίαν, χρησιμοποιώντας ως ουσιώδη κριτήρια τις ακόλουθες γενικές αρχές πολιτικής:

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12**

### **ΕΙΔΙΚΗ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΗ ΕΥΧΕΡΕΙΑ**

#### **12.1 Γενικά**

12.1.1 Σε ορισμένες περιπτώσεις, τα συγκεκριμένα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης καθιστούν αναγκαία και δικαιολογημένη τη μελέτη σχετικής αίτησης και τη λήψη πολεοδομικής απόφασης με την άσκηση ειδικής διακριτικής ευχέρειας. Η άσκηση ειδικής διακριτικής ευχέρειας αποδίδει ευελιξία και δυναμισμό στους μηχανισμούς και τις διαδικασίες άσκησης πολεοδομικού ελέγχου της ανάπτυξης.

12.1.2 Κατά την άσκηση ειδικής διακριτικής ευχέρειας θα αποδίδεται πρωτεύουσα βαρύτητα στη διαφύλαξη των ανέσεων της περιοχής της ανάπτυξης και των χρηστών γειτονικών αναπτύξεων και ιδιοκτησιών, όπως και στην προστασία της ποιότητας του περιβάλλοντος και του χαρακτήρα και της φυσιογνωμίας της περιοχής.

12.1.3 Η ειδική διακριτική ευχέρεια που καθορίζεται στο παρόν Κεφάλαιο δεν θα εφαρμόζεται για αναπτύξεις μέσα σε Ζώνη Προστασίας της Παραλίας, σε Προστατευόμενο Τοπίο, σε Ακτές και Περιοχές Προστασίας της Φύσης και σε Τουριστικές Ζώνες (με εξαίρεση την πρόνοια 12.2.4). Στους πυρήνες των οικισμών του Παραρτήματος Ζ δεν θα ισχύουν οι πρόνοιες 12.2.17, 12.2.18 και 12.2.19 πιο κάτω, δεδομένου ότι για τα συγκεκριμένα θέματα ισχύουν πιο εξειδικευμένες πρόνοιες.

#### **12.2 Περιπτώσεις άσκησης ειδικής διακριτικής ευχέρειας**

12.2.1 Λαμβανομένων υπόψη των εξαιρέσεων της προηγούμενης παραγράφου 12.1.3, ειδική διακριτική ευχέρεια θα ασκείται στις ακόλουθες περιπτώσεις, σύμφωνα με τα καθοριζόμενα κριτήρια και προϋποθέσεις:

##### **Συντελεστής δόμησης σε πυκνοκατοικημένους πυρήνες οικισμών**

12.2.2 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 μίας κατοικίας με ωφέλιμο εμβαδό μέχρι 150 τ.μ., σε περιπτώσεις μικρών οικοπέδων ή τεμαχίων γης, τα οποία δεν υποδιαιρούνται μετά τη δημοσίευση της παρούσας πρόνοιας.

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

### **Συντελεστές ανάπτυξης σε περίπτωση προσθήκης γης στο τεμάχιο υφιστάμενης ανάπτυξης**

12.2.4 Σε περίπτωση που στο γήπεδο νόμιμα υφιστάμενης ανάπτυξης προστεθεί νέο τμήμα γης, είναι δυνατό να επιτραπεί η ανέγερση οικοδομής ή η προσθήκη σε υφιστάμενη οικοδομή με εμβαδόν που αντιστοιχεί με το ποσοστό κάλυψης και το συντελεστή δόμησης του νέου αυτού τμήματος που προστίθεται.

### **Εξώστες και καλυμμένες βεράντες που δεν υπολογίζονται στο συντελεστή δόμησης**

12.2.5 Για σκοπούς καλύτερου αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, ανεξάρτητα από τις πρόνοιες της υποπαραγράφου 4.6(ζ)(ι) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μην υπολογίσει στο συντελεστή δόμησης εμβαδόν εξώστη ή καλυμμένης βεράντας μέχρι 30% του δομημένου εμβαδού ορισμένων ορόφων, αντί του καθοριζόμενου 20%, με ανάλογη μείωση του αντίστοιχου ποσοστού σε άλλους ορόφους. Οι προϋποθέσεις (ii) και (iii) της ίδιας πρόνοιας θα συνεχίσουν να ισχύουν.

### **Συντελεστής δόμησης σε περίπτωση αλλαγής χρήσης σε οικιστική**

12.2.6 Ανεξάρτητα από τις πρόνοιες της υποπαραγράφου 4.6(ιε) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για αλλαγή χρήσης υφιστάμενης εγκεκριμένης οικοδομής σε οικιστική χωρίς να υπολογίσει το εμβαδόν μεσοπατώματος στο συντελεστή δόμησης, όταν η αλλαγή χρήσης είναι πολεοδομικά επιθυμητή και το μεσοπάτωμα χρησιμοποιείται για χρήσεις βοηθητικές της κύριας οικιστικής χρήσης.

### **Αποστάσεις κύριας οικοδομής από οδικό σύνορο και τα άλλα όρια του οικοπέδου ή τεμαχίου**

12.2.7 Επιπρόσθετα προς τις περιπτώσεις που περιγράφονται στην παράγραφο 10.4 των Γενικών Προνοιών Πολιτικής, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει όπως οι οικοδομές ανεγείρονται πάνω στα όρια ή σε απόσταση μικρότερη των αποστάσεων που καθορίζονται, σε περιπτώσεις όπου αυτό αιτιολογείται επαρκώς από τα δεδομένα της ανάπτυξης. Νοείται ότι σε τέτοιες περιπτώσεις θα διασφαλίζονται οι ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών και της περιοχής και θα διαφυλάσσεται η λειτουργικότητα του οδικού δικτύου και των χώρων στάθμευσης της ανάπτυξης.

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

### **Αποστάσεις μεταξύ κύριων οικοδομών ή μεταξύ κύριων και βοηθητικών οικοδομών μέσα στο τεμάχιο της ανάπτυξης**

12.2.9 Ανεξάρτητα από την πρόνοια 10.1(στ) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει αποστάσεις μικρότερες από τις καθοριζόμενες στην αναφερόμενη πρόνοια, νοούμενου 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.

## **Βοηθητικές οικοδομές που εφάπτονται των ορίων οικοπέδου ή τεμαχίου**

12.2.10 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) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής) ή περιορισμένη αύξηση του ποσοστού του μήκους του ορίου οικοπέδου ή τεμαχίου, στο οποίο εφάπτεται/ονται βοηθητική/ές οικοδομή/ές (παρ. 10.9(δ) και (ε) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής).

12.2.11 Ανεξάρτητα από την παράγραφο 10.9(ε) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής, σε περίπτωση όπου σε όμορο τεμάχιο υφίσταται νόμιμη οικοδομή που ανεγέρθηκε με βάση του καθεστώσ που ίσχυε πριν την 1/12/90, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την ανέγερση βοηθητικής οικοδομής στο προς ανάπτυξη τεμάχιο με μήκος επαφής μεγαλύτερο του 40% και ίσο, τουλάχιστον, με εκείνο της υφιστάμενης οικοδομής.

12.2.12 Ανεξάρτητα από την παράγραφο 10.9(θ) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής, σε περίπτωση ισόγειου στεγασμένου χώρου που εφάπτεται μέρους πλευρικού συνόρου και της κύριας οικοδομής κατοικίας, ο οποίος χρησιμοποιείται αποκλειστικά για στάθμευση αυτοκινήτων, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει κατ' εξαίρεση όπως ο χώρος αυτός είναι κλειστός από όλες τις πλευρές (οι δύο τουλάχιστον με ελαφρές κατασκευές), όταν συντρέχουν λόγοι ασφάλειας για την προστασία δημοσίων προσώπων, ενώ ταυτόχρονα δεν επηρεάζονται ουσιωδώς οι ανέσεις συνορευούσας 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.

## **Εσωτερικό ύψος κατοικήσιμων χώρων**

12.2.13 Σε περίπτωση αλλαγής χρήσης σε νόμιμα υφιστάμενες οικοδομές, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για αναπτύξεις που περιλαμβάνουν κατοικήσιμους χώρους με εσωτερικό ύψος μικρότερο από 2,60 μ., εφόσον οι χώροι αυτοί δεν έχουν εμβαδό μεγαλύτερο από 20 τ.μ., λαμβάνοντας υπόψη το στοιχείο αυτό ως ουσιώδη παράγοντα.

## **Χώροι στάθμευσης**

12.2.14 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.

## **Χωροθέτηση υπηρεσιών Πολιτικής Άμυνας σε υπόγεια οικοδομών (χώροι στάθμευσης και συντελεστής δόμησης)**

12.2.15 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 εμβαδό του υπόγειου χώρου που θα χρησιμοποιείται για τη στέγαση υπηρεσιών της Πολιτικής Άμυνας θα συνεχίσει να μην υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης της ανάπτυξης.

## **Μείωση των απαιτήσεων για χώρους στάθμευσης στους ιστορικούς πυρήνες οικισμών, όπου επικρατεί η συνεχής δόμηση**

12.2.16 Ανεξάρτητα από τις πρόνοιες της παραγράφου 22 του Παραρτήματος Β της Δήλωσης Πολιτικής, για νέες οικοδομές και για την τροποποίηση ή προσθήκη ή αλλαγή χρήσης υφιστάμενων οικοδομών σε πεζοδρομημένες περιοχές και σε ιστορικούς πυρήνες οικισμών, όπου επικρατεί η συνεχής δόμηση, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί χώρους στάθμευσης μέχρι και κατά 40% λιγότερους από τους καθοριζόμενους, όταν αποδεδειγμένα υπάρχει δυσκολία για την ικανοποίηση των προτύπων και όταν η χρήση και η μορφή της νέας ανάπτυξης είναι πολεοδομικά επιθυμητές και συμβάλλουν στην υλοποίηση των στόχων της Δήλωσης Πολιτικής για τη συγκεκριμένη περιοχή. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μην απαιτεί χώρους στάθμευσης για μικρής κλίμακας αναπτύξεις, σε περιπτώσεις όπου η παραδοσιακή δομή του οικισμού δεν επιτρέπει την άνετη και ασφαλή διακίνηση οχημάτων, νοουμένου ότι παρέχεται η δυνατότητα στάθμευσης σε δημόσιους χώρους, σε λογικά αποδεκτή απόσταση από την ανάπτυξη.

### **Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος οικοδομής**

12.2.17 Σε περιπτώσεις όπου αυτό κρίνεται αναγκαίο και απολύτως απαραίτητο λόγω των ηλεκτρομηχανολογικών ή άλλων ειδικών εγκαταστάσεων ή των απαιτήσεων για αυξημένα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του φέροντος οργανισμού της οικοδομής, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει όπως το συνολικό ύψος της οικοδομής υπερβαίνει το καθοριζόμενο ύψος στην αντίστοιχη Πολεοδομική Ζώνη. Νοείται ότι η παρούσα πρόνοια δεν αφορά την αύξηση του αριθμού των επιτρεπόμενων ορόφων της οικοδομής.

### **Αριθμός ορόφων οικοδομής**

12.2.18 Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, σε κοινότητες που βρίσκονται στην περίμετρο των μεγάλων αστικών περιοχών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει την αύξηση του αριθμού των ορόφων οικοδομής μέχρι και κατά δύο πέραν του καθοριζόμενου στην ισχύουσα Πολεοδομική Ζώνη, ώστε να επιτυγχάνεται βελτίωση της εικόνας και της αισθητικής της οικοδομής ή και της περιοχής της ανάπτυξης, ο οπτικός τονισμός επιλεγμένων σημείων ή περιοχών και η ποιοτική αναβάθμιση του περιβάλλοντος στο τεμάχιο της ανάπτυξης ή της εγγύς περιοχής. Νοείται ότι, σε τέτοιες περιπτώσεις, το ποσοστό κάλυψης θα μειώνεται ανάλογα προς την αύξηση του αριθμού των ορόφων, ώστε να μην προκύπτει υπέρβαση του καθορισμένου συντελεστή δόμησης. Σε κάθε τέτοια περίπτωση θα διασφαλίζονται οι ανέσεις των γειτονικών ιδιοκτησιών.

### **Ποσοστό κάλυψης**

12.2.19 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 οικοπέδο κανονικού μεγέθους, νοουμένου ότι το μέγιστο μήκος επαφής σε κάθε σύνορο του οικοπέδου δεν υπερβαίνει τα 5,00 μ.

12.2.19 Α βλ. επιτοίχια 219/85, 5 30.5 01

### **Αστέγαστες βεράντες που δεν υπολογίζονται στο ποσοστό κάλυψης οικοδομής**

12.2.20 Ανεξάρτητα από την παράγραφο 5.3 των Γενικών Προνοιών Πολιτικής, το εμβαδόν των αστέγαστων βεραντών ισογείου ή επιχωματώσεων με ύψος μεγαλύτερο των 1,50 μ. που δεν 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 μ. από τα πλευρικά σύνορα του τεμαχίου.

### **Δικαίωμα διόδου για σκοπούς ανέγερσης κατοικίας**

12.2.21 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 Οικιστική Ζώνη, 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.

### **Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας μετά από ενοποίηση τεμαχίων**

12.2.22 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.

### **Χωροθέτηση λατομικής ανάπτυξης σε καθορισμένη Κτηνοτροφική Ζώνη**

12.2.23 Δεδομένης της ιδιαίτερα μεγάλης έκτασης που καταλαμβάνουν κατά κανόνα οι καθορισμένες Κτηνοτροφικές Ζώνες και επειδή τα λατομικά υλικά ανευρίσκονται σε συγκεκριμένους χώρους, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για λατομική ανάπτυξη μικρής κλίμακας μέσα σε καθορισμένη Κτηνοτροφική Ζώνη. Συγκεκριμένα, θα μπορούσε να χορηγηθεί πολεοδομική άδεια για λατομείο τάξης Β ή και λατομείο τάξης Α, με έκταση ανάλογη εκείνης του λατομείου Β, εφόσον ισχύουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Το λατομείο είναι ήπιας μορφής (εξόρυξη περιορισμένου βάθους, χωρίς τη χρήση εκρηκτικών υλών),
- (β) η πολεοδομική άδεια θα ισχύει για περιορισμένο χρονικό διάστημα (μέχρι δύο χρόνια το αργότερο),
- (γ) δεν υπάρχουν κτηνοτροφικά υποστατικά σε απόσταση μικρότερη των 500 μ. από τη λατομική ανάπτυξη.

12.2.24 Σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις θα εξασφαλίζεται προηγουμένως η σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Γεωργίας, Φυσικών Πόρων και Περιβάλλοντος και η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλλει αυστηρούς όρους αναφορικά με τη λειτουργία του λατομείου και τον τρόπο αποκατάστασης του χώρου, μετά τη λήξη της περιόδου για την οποία χορηγείται η πολεοδομική άδεια.

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ ΔΗΛΩΣΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

### ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α

1. Διαγραφή της υποπαραγράφου (χvii) από την ερμηνεία του όρου “βιομηχανική ανάπτυξη κατηγορίας Γ” (σελ. 157).
2. Προσθήκη ερμηνείας του όρου “δρόμος υπερτοπικής σημασίας” (σελ. 158), ως ακολούθως:

“δρόμος υπερτοπικής σημασίας” σημαίνει δρόμο του οδικού δικτύου της υπαίθρου που συνδέει μια ομάδα οικισμών σημαντικού μεγέθους και έχει περιφερειακή σημασία. Ως δρόμοι υπερτοπικής σημασίας θεωρούνται επίσης οι κύριες διαδρομές προς σημαντικά μνημεία ή χώρους μεγάλης αρχιτεκτονικής, περιβαλλοντικής ή πολιτιστικής αξίας, που προσελκύουν με αυξημένη συχνότητα σημαντικό αριθμό επισκεπτών. Στους δρόμους υπερτοπικής σημασίας δεν περιλαμβάνονται ασφαλτοστρωμένοι δρόμοι στην ύπαιθρο που ενώνουν οικισμούς μικρής κλίμακας, ή χωμάτινοι δρόμοι ή δρόμοι που λειτουργούν ως δευτερεύουσα σύνδεση μεταξύ οικισμών.

### ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β

1. Προσθήκη νέας υποπαραγράφου 9(ε) στη σελ. 171, ως ακολούθως:

#### 9(ε) Σχολές χορού ή μπαλέτου

Ένας χώρος στάθμευσης για κάθε 30 τ.μ. αιθουσών διδασκαλίας ή μέρος τούτων.

2. Αντικατάσταση της παραγράφου 10 (σελ. 171) με την ακόλουθη νέα παράγραφο:

#### 10. ΒΡΕΦΟΝΗΠΙΑΚΟΙ ΚΑΙ ΠΑΙΔΟΚΟΜΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ

Θα απαιτείται ένας χώρος στάθμευσης για κάθε 60 τ.μ. ή μέρος τούτων της συνολικής επιφάνειας της οικοδομής. Θα απαιτείται, επίσης, κατάλληλη διεύθυνση για επιβίβαση και αποβίβαση από οχήματα, σε περιπτώσεις όπου αυτό κρίνεται αναγκαίο λόγω της συχνότητας των επιβιβάσεων και αποβιβάσεων, σε συνάρτηση με την πυκνότητα της τροχαίας κυκλοφορίας στο δημόσιο δρόμο από τον οποίο διασφαλίζεται η προσπέλαση στην ανάπτυξη.

3. Αντικατάσταση της παραγράφου 19 (σελ. 173) με την ακόλουθη νέα υποπαραγραφο:

19. Σε περιπτώσεις δημόσιων χώρων στάθμευσης για οικοπεδοποιήσεις, ποσοστό τουλάχιστον 5% από τους απαιτούμενους χώρους στάθμευσης θα διατίθεται για τη στάθμευση οχημάτων αναπήρων, ενώ για άλλους τύπους ανάπτυξης,

ποσοστό όπως καθορίζεται στους περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Κανονισμούς του 1999.

Νοείται ότι σε περιπτώσεις νόμιμα υφιστάμενων οικοδομών, όπου η πλήρης εφαρμογή των προτύπων είναι ανέφικτη, θα απαιτείται μόνο η μερική εφαρμογή των ανωτέρω Κανονισμών.

Νοείται, επίσης, ότι για τον πιο πάνω σκοπό, πριν τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας θα εξασφαλίζεται η έγκριση της Αρμόδιας Αρχής, όπως αυτή καθορίζεται στην επιφύλαξη του Κανονισμού 61Η(1)(η), των (Τροποποιητικών) Κανονισμών του 1999.

4. Αντικατάσταση των ελάχιστων διαστάσεων χώρου στάθμευσης για αναπήρους, που καθορίζεται στην υποπαράγραφο 21(δ) (σελ. 175), με τις διαστάσεις 5,00 Χ3,30μ.

5. Αντικατάσταση της υποπαραγράφου 22(1)(γ)(σελ. 178) με την ακόλουθη υποπαράγραφο:

22.1(γ) Σε σχέση με τροποποίηση ή και προσθήκη ή αλλαγή χρήσης σε διατηρητέα οικοδομή ή σε αρχαίο μνημείο ή σε οικοδομή που κηρύσσεται από τον ΚΟΤ ως παραδοσιακή, υπό την προϋπόθεση ότι η ανάπτυξη είναι πολεοδομικά επιθυμητή και διαπιστώνεται εξ' αντικειμένου δυσκολία για την ικανοποίηση των προτύπων παροχής χώρων στάθμευσης.

6. Προσθήκη της ακόλουθης νέας υποπαραγράφου 22.1(στ) (σελ. 178):

22.1(στ) Σε περίπτωση τροποποίησης ή προσθήκης σε διατηρητέα οικοδομή που χρησιμοποιείται ως κατοικία, η Πολεοδομική Αρχή δεν θα απαιτεί τη διασφάλιση χώρου στάθμευσης, όταν διαπιστώνεται αντικειμενική δυσκολία για την ικανοποίηση των προτύπων για τους χώρους στάθμευσης.

7. Αντικατάσταση της υποπαραγράφου 22(3)(δ) (σελ. 180) με την ακόλουθη νέα υποπαράγραφο:

22(3)(δ) Στους ιστορικούς πυρήνες οικισμών όπου επικρατεί το συνεχές σύστημα δόμησης και σε περίπτωση διατηρητέων οικοδομών, αρχαίων μνημείων και οικοδομών που κηρύσσονται ως παραδοσιακές από τον ΚΟΤ.





