

**ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΩΝ
ΓΙΑ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΨΗΛΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΣΤΙΣ ΑΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ
ΤΩΝ ΤΕΣΣΑΡΩΝ ΜΕΓΑΛΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΩΝ**

**ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΗ ΕΥΧΕΡΕΙΑ ΤΟΥ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΤΟΥ ΑΝΩΤΑΤΟΥ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΟΥ ΑΡΙΘΜΟΥ ΟΡΟΦΩΝ**



**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ**

Λευκωσία, 25 Απριλίου 2018

**ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΩΝ
ΓΙΑ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΨΗΛΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΣΤΙΣ ΑΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ
ΤΩΝ ΤΕΣΣΑΡΩΝ ΜΕΓΑΛΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΩΝ**

**ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΗ ΕΥΧΕΡΕΙΑ ΤΟΥ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΤΟΥ ΑΝΩΤΑΤΟΥ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΟΥ ΑΡΙΘΜΟΥ ΟΡΟΦΩΝ**

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ	Σελίδα
1. Εισαγωγή	3
2. Γενικές Παραδοχές	4
3. Διευκρινιστικό Πλαίσιο & Βασικές Αρχές Άσκησης της Διακριτικής Ευχέρειας	5
4. Γενικές Κατευθυντήριες Οδηγίες Σχεδιασμού & Απαιτούμενες Μελέτες	6
5. Διαδικασία Υποβολής και Αξιολόγησης Αίτησης	9
 ΕΝΤΥΠΟ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΗΣ ΑΙΤΗΣΗΣ	 12

Το Διευκρινιστικό Πλαίσιο και το Ειδικό Έντυπο Υποβολής είναι καταχωρημένα στις ιστοσελίδες με την ηλεκτρονική διεύθυνση www.moi.gov.cy/tpb του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και www.moi.gov.cy του Υπουργείου Εσωτερικών, και είναι δυνατόν να εξασφαλισθούν από τα Γραφεία του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως παγκύπρια

**ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΩΝ
ΓΙΑ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΨΗΛΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΣΤΙΣ ΑΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ
ΤΩΝ ΤΕΣΣΑΡΩΝ ΜΕΓΑΛΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΩΝ**

**ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΗ ΕΥΧΕΡΕΙΑ ΤΟΥ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΤΟΥ ΑΝΩΤΑΤΟΥ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΟΥ ΑΡΙΘΜΟΥ ΟΡΟΦΩΝ**

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Γενικά

Τα τελευταία χρόνια έχει παρατηρηθεί αυξανόμενη τάση υποβολής αιτήσεων για ανέγερση ψηλών κτιρίων στα αστικά συγκροτήματα της Κύπρου, που προκύπτει μερικώς από σύγχρονες αντιλήψεις αστικού σχεδιασμού και παγκόσμιες τάσεις, αλλά και λόγω της εισαγωγής, με σχετικές Αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου (2013 – 2016), πολεοδομικών κινήτρων για την ανάκαμψη της αναπτυξιακής δραστηριότητας, σε συνάρτηση με άλλα συναφή με την αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης κίνητρα (Σχέδιο Παροχής Κινήτρων για Δημιουργία Χώρων Στάθμευσης για Δημόσια Χρήση, πρόνοιες των Σχεδίων Ανάπτυξης για παραχώρηση κινήτρων για εισαγωγή επιθυμητών κεντρικών λειτουργιών, μεταφορά συντελεστή δόμησης από διατηρητέες οικοδομές, κ.ά.).

1.2 Τάσεις

Η παρατηρούμενη τάση για ανέγερση πολυώροφων κτιρίων κρίνεται ότι μπορεί να αξιοποιηθεί από την πολιτεία κατάλληλα, ώστε το τελικό αποτέλεσμα να αφορά αναβάθμιση της εικόνας των αστικών συγκροτημάτων και προσέλκυση σημαντικών επενδύσεων. Παράλληλα, και με ανταποδοτικό όφελος/ αντισταθμίματα, είναι δυνατόν, στα πλαίσια αδειοδότησης ψηλών κτιρίων, να εξασφαλισθούν μεγάλης κλίμακας ανοικτοί τοπιοτεχνημένοι δημόσιοι και ιδιωτικοί χώροι πρασίνου, ή και μεγάλες αστικές πλατείες, με στόχο την αναβάθμιση τόσο της ποιότητας ζωής των κατοίκων σε ευρείες περιοχές, όσο και της ζωτικότητας και ανταγωνιστικότητας των κυπριακών πόλεων.

1.3 Ορισμός Ψηλού Κτιρίου

Το τι θεωρείται ως ψηλό κτίριο διαφέρει ανάλογα με την ιδιαίτερη κλίμακα και τον χαρακτήρα της κάθε μίας εκ των τεσσάρων μεγάλων κυπριακών πόλεων. Συνεπώς, για κάθε ένα εκ των τεσσάρων αστικών συγκροτημάτων, η διακριτική ευχέρεια του Διευθυντή, με βάση τις πρόνοιες της παραγράφου 6.3 του Παραρτήματος Β των Τοπικών Σχεδίων, καθώς και των παραγράφων 4.1 και 4.6 της Εντολής 1/2017 του Υπουργού Εσωτερικών, σε σχέση με αίτηση για ανέγερση κτιρίου με αριθμό ορόφων πέραν των δύο από τον ανώτατο επιτρεπόμενο, ασκείται με ολοκληρωμένη προσέγγιση αξιολόγησης των επιπτώσεων της αύξησης του αριθμού ορόφων στην κλίμακα και στα διαφορετικά δεδομένα της κάθε πόλης, καθώς και στις επιμέρους προοπτικές της.

1.4 Διευκρινιστικό Πλαίσιο των Γενικών Αρχών και Προϋποθέσεων

Λόγω του συνεχούς και μεγάλου ενδιαφέροντος που εκδηλώνεται, και για σκοπούς διαμόρφωσης τεκμηριωμένης εισήγησης εκ μέρους της Πολεοδομικής Αρχής, και υποβοήθησης άσκησης της διακριτικής ευχέρειας του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως στα πλαίσια εφαρμογής των προνοιών που αφορούν στη διαδικασία εξασφάλισης της σύμφωνης του γνώμης για ανάπτυξη με αριθμό ορόφων πέραν των δύο από τον ανώτατο επιτρεπόμενο, καθορίζεται το παρόν *Διευκρινιστικό Πλαίσιο των Γενικών Αρχών και Προϋποθέσεων για Ανέγερση Ψηλών Κτιρίων*. Γνώμονας του καθορισμού του παρόντος πλαισίου είναι η συνεπής και ομοιόμορφη εφαρμογή των σχετικών προνοιών της πολεοδομικής νομοθεσίας, αλλά και η αποφυγή ενδεχόμενων αρνητικών επιπτώσεων στον αστικό ιστό, στην κυκλοφορία, στο περιβάλλον και στις ανέσεις των πολιτών.

1.5 Εφαρμογή Πλαισίου

Το διευκρινιστικό πλαίσιο θα αποτελέσει τη βάση για τη διαδικασία αξιολόγησης όλων των εκκρεμουσών αιτήσεων για ψηλά κτίρια, καθώς και των αντίστοιχων αιτήσεων που θα υποβληθούν, μέχρι τη δημοσίευση – εντός διαστήματος έξι (6) μηνών – σχετικής Εντολής του Υπουργού Εσωτερικών, με βάση το άρθρο 6 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου. Η διαμόρφωση του περιεχομένου των προνοιών της Εντολής θα έχει ως βάση, μεταξύ άλλων, τα πορίσματα της αξιολόγησης της πιλοτικής εφαρμογής του παρόντος διευκρινιστικού πλαισίου και της καθορισθείσας διαδικασίας, ώστε να περιλαμβάνει λεπτομερέστερες και πιο συγκεκριμένες παραμέτρους εξέτασης αιτήσεων για ψηλά κτίρια, μέχρι τη δημοσίευση των αναθεωρημένων Τοπικών Σχεδίων των τεσσάρων μεγάλων αστικών συγκροτημάτων.

2. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

2.1 Βασική Παραδοχή

Μέχρι τη δημοσίευση της τέταρτης τακτής αναθεώρησης των Τοπικών Σχεδίων των τεσσάρων μεγάλων αστικών συγκροτημάτων, κατά την οποία θα γίνει ολοκληρωμένη αξιολόγηση και καθορισμός λεπτομερέστερης πολιτικής, αιτήσεις για ανέγερση ψηλών κτιρίων θα αξιολογούνται από την Πολεοδομική Αρχή και τον Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως κατ' αξία, ανάλογα με την περιβαλλοντική περιοχή όπου προτείνονται και την απόσταση από το καθορισμένο Αστικό Κέντρο, το μέγεθος του τεμαχίου και τις δυνατότητες ένταξης πολυώροφου κτιρίου χωρίς επηρεασμό των ανέσεων παρακείμενων ιδιοκτησιών και χρήσεων, τη φέρουσα ικανότητα των υποδομών της πόλης, τη θέση του τεμαχίου στον ευρύτερο χώρο, την τοπογραφία, την προσβασιμότητα του και τις συνθήκες προσπέλασης, και τα περιβαλλοντικά δεδομένα.

2.2 Συσσώρευση

Η ανέγερση ψηλών κτιρίων θα επικεντρώνεται κατά κύριο λόγο σε ιδιοκτησίες με κατάλληλα χαρακτηριστικά, ως περιγράφεται στο παρόν Πλαίσιο, οι οποίες εμπίπτουν στις περιοχές των Αστικών Κέντρων, και θα αποθαρρύνεται στις υπόλοιπες περιοχές των Τοπικών Σχεδίων στην περιφέρεια, όπου κατά κανόνα το περιβάλλον χαρακτηρίζεται από οικοδομές μικρού ύψους και χαμηλής πυκνότητας. Σημειώνεται ότι η συσσώρευση ψηλών κτιρίων, ιδιαίτερα εκτός Αστικού Κέντρου, κρίνεται ότι αποτελεί αρνητική πολεοδομική παράμετρο, και κατά συνέπεια η ύπαρξη τέτοιας αδειούχας οικοδομής δεν αποτελεί τεκμήριο για αδειοδότηση νέου ψηλού κτιρίου στην εγγύς περιοχή.

Αιτήσεις στην περιφέρεια θα αξιολογούνται με αυστηρότητα και νοουμένου ότι δεν δημιουργούνται συσσωρευτικές επιπτώσεις, και θα εγκρίνονται μόνο στις περιπτώσεις που προκύπτουν από τα ειδικά δεδομένα της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας και της ίδιας της προτεινόμενης ανάπτυξης, αλλά και την αρχιτεκτονική προσέγγιση, η οποία θα πρέπει να είναι εξαιρετική (exceptional). Όπου καθορίζεται στη σχετική νομοθεσία, αλλά και όπου κρίνεται σκόπιμο από την Πολεοδομική Αρχή θα διενεργείται διαβούλευση με την Περιβαλλοντική Αρχή ώστε να διακριβωθεί κατά πόσον θεωρείται αναγκαία η διενέργεια, από τον αιτητή, μελέτης εκτίμησης επιπτώσεων στο περιβάλλον, ειδικά όσον αφορά τις ενδεχόμενες συσσωρευτικές επιπτώσεις.

2.3 Εκκρεμούσες Αιτήσεις

Όσον αφορά τις αιτήσεις που ήδη υποβλήθηκαν και εκκρεμούν για μεγάλο χρονικό διάστημα στις Πολεοδομικές Αρχές, το παρόν Διευκρινιστικό Πλαίσιο των Γενικών Αρχών και Προϋποθέσεων θα εφαρμόζεται λαμβάνοντας υπόψη τον χρόνο που παρήλθε από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης, τυχόν συγκεκριμένη δέσμευση της Πολεοδομικής Αρχής, το εύρος των θετικών επιπτώσεων της ανάπτυξης και του ανταποδοτικού οφέλους στην περιοχή στην οποία εντάσσεται, αλλά και ιδιαίτερα την ποιότητα του σχεδιασμού, η οποία θα πρέπει να είναι εξαιρετική.

3. ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ & ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΑΣΚΗΣΗΣ ΤΗΣ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΗΣ ΕΥΧΕΡΕΙΑΣ

3.1 Βασικοί Παράμετροι Αξιολόγησης Καταλληλότητας Ιδιοκτησίας

3.1.1 Ο Διευθυντής Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως θα ασκεί τη διακριτική του ευχέρεια με βάση τις πρόνοιες της παραγράφου 6.3 του Παραρτήματος Β των Τοπικών Σχεδίων, καθώς και των παραγράφων 4.1 και 4.6 της Εντολής 1/2017 του Υπουργού Εσωτερικών, σε σχέση με αίτηση για ανέγερση κτιρίου με αριθμό ορόφων πέραν των δύο από τον ανώτατο επιτρεπόμενο, λαμβάνοντας υπόψη, ανάλογα και με την έκταση της υπέρβασης, τις παραμέτρους και προϋποθέσεις που περιέχονται στο παρόν Πλαίσιο.

3.1.2 Επιπλέον, για να διασφαλισθεί η ένταξη του ψηλού κτιρίου στον περιβάλλοντα χώρο και η ουσιαστική συμβολή του στην εικόνα της πόλης και στην αναβάθμιση των συνθηκών στη φιλοξενούσα περιοχή, και να διασφαλίζεται ο μη δυσμενής επηρεασμός των ανέσεων των γειτονικών ιδιοκτησιών, περιοχών και χρήσεων, ως ο ορισμός στο Παράρτημα Α των Τοπικών Σχεδίων, η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία/ τεμάχιο ανάπτυξης θα πρέπει να διαθέτει όλα τα πιο κάτω χαρακτηριστικά:

- Κατάλληλη θέση στο Αστικό Κέντρο, ή και εγγύτητα με αυτό, ή θέση στον ευρύτερο αστικό ιστό που να διασφαλίζει τη δυνατότητα δημιουργίας ειδικών μορφών σύνθεσης
- Ικανοποιητικό μέγεθος τεμαχίου ώστε να διασφαλίζεται η άνετη ένταξη ψηλού κτιρίου σε μεγάλης κλίμακας ανοικτούς χώρους, χωρίς επιπτώσεις στις πέριξ ιδιοκτησίες
- Γεωμετρικά χαρακτηριστικά που να διασφαλίζουν την άνετη ένταξη ψηλού κτιρίου και την προβολή του
- Κατάλληλες χρήσεις και χαρακτηριστικά ανάπτυξης των συνορευουσών ιδιοκτησιών
- Δυνατότητα διασφάλισης μεγάλων αποστάσεων από τα σύνορα
- Χαρακτηριστικά και ιεράρχηση δρόμου στον οποίο εφάπτεται η ιδιοκτησία
- Γειτνίαση με δημόσιες και άλλες σημαντικές χρήσεις και λειτουργίες στην ευρύτερη περιοχή

3.2 Ενίσχυση Αστικών Κέντρων

3.2.1 Βασικός στόχος των Τοπικών Σχεδίων είναι η διατήρηση της πολεοδομικής σημασίας και έννοιας των Αστικών Κέντρων και της εικόνας των πόλεων, όπως απαιτείται από τις σύγχρονες αντιλήψεις πολεοδομικού σχεδιασμού. Ο Διευθυντής Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως θα ασκεί τη διακριτική του ευχέρεια για ανέγερση ψηλών κτιρίων ειδικά εντός των καθορισμένων Αστικών Κέντρων, όπου επιδιώκεται η αύξηση της πυκνότητας, η δημιουργία σύγχρονων τοπόσημων και σημείων ενδιαφέροντος, και ελκυστικών δημόσιων χώρων που θα συμβάλουν στην αναζωογόνηση της ζωής της πόλης.

3.2.2 Ο Διευθυντής Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως θα ασκεί τη διακριτική του ευχέρεια με ιδιαίτερη αυστηρότητα στις περιπτώσεις αιτήσεων για ανέγερση ψηλών κτιρίων εκτός των Αστικών Κέντρων, λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των κριτηρίων και παραμέτρων του παρόντος Πλαισίου, περιλαμβανομένου του κριτηρίου της απόστασης από τα όρια του Αστικού Κέντρου.

3.3 Αξιολόγηση σε Καθορισμένες Ειδικές Περιοχές

Ο Διευθυντής Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως θα ασκεί τη διακριτική του ευχέρεια στις περιπτώσεις αιτήσεων για ανέγερση ψηλών κτιρίων στις περιοχές που καθορίζονται στα Σχέδια Ανάπτυξης ως περιοχές χωροθέτησης ψηλών κτιρίων, υπό τις προϋποθέσεις που καθορίζονται στα Σχέδια, καθώς επίσης και σε περιοχές όπου καθορίζεται Ειδική Πολιτική ή Ειδικό Πρόγραμμα Ανάπτυξης ή άλλη ειδική πολιτική η οποία αφορά στη δυνατότητα αύξησης των αναπτυξιακών δικαιωμάτων της ακίνητης ιδιοκτησίας, λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των παραμέτρων του παρόντος Πλαισίου.

3.4 Αξιολόγηση σε Εμπορικές και Τουριστικές Ζώνες, ή Ζώνες Κατοικίας/ Γραφείων

Ο Διευθυντής Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως θα ασκεί τη διακριτική του ευχέρεια για δυνατότητα ανέγερσης ψηλού κτιρίου σε Εμπορικές και Τουριστικές Ζώνες, ή σε Ζώνες Κατοικίας/ Γραφείων για τις επιτρεπόμενες σε αυτές χρήσεις, μόνο στις περιπτώσεις που η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία διαθέτει άμεση πρόσβαση από καθορισμένο δρόμο πρωταρχικής σημασίας (ή όπου έχει άμεση σχέση με αυτόν), λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των παραμέτρων του παρόντος Πλαισίου.

3.5 Αξιολόγηση σε Οικιστικές Ζώνες

Κατά κανόνα, εκτός Αστικού Κέντρου, στις περιπτώσεις αιτήσεων για ανέγερση ψηλών κτιρίων σε Οικιστικές Ζώνες, η άσκηση της διακριτικής ευχέρειας του Διευθυντή δεν θα είναι δυνατή. Εξαίρεση αποτελούν οι περιοχές όπου ο Διευθυντής Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των παραμέτρων του παρόντος Πλαισίου, κρίνει ότι κυρίως λόγω του μεγάλου μεγέθους του τεμαχίου, της θέσης του στον αστικό ιστό ή/ και άλλων παραμέτρων, δεν προκύπτει ουσιαστικός επηρεασμός των ανέσεων των περιοίκων (σκίαση μόνο εντός της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας), ή του περιβάλλοντος, ή όπου η περιοχή έχει αποκτήσει διαχρονικά, ή και θα αποκτήσει, λόγω εγκριμένων χρήσεων και λειτουργιών, άλλη φυσιογνωμία και χαρακτήρα, και νοουμένου ότι η ιδιοκτησία εφάπτεται σε δρόμο πρωταρχικής σημασίας ή έχει άμεση σχέση με αυτόν.

3.6 Αρχαιολογικές Περιοχές και Άλλες Ευαίσθητες Περιβαλλοντικά Περιοχές

Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για ανέγερση ψηλού κτιρίου στο ευρύτερο περιβάλλον αρχαιολογικών χώρων/ περιοχών, ή και μεμονωμένων Αρχαίων Μνημείων, καθώς και άλλων περιβαλλοντικά ευαίσθητων περιοχών, ο Διευθυντής Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως θα ασκεί τη διακριτική του ευχέρεια με ιδιαίτερη αυστηρότητα και εφόσον διασφαλίζεται πρωτίστως η προβολή, η προστασία και ο μη δυσμενής επηρεασμός των περιοχών αυτών, και το ψηλό κτίριο δεν υποβαθμίζει τον περιβαλλοντικό και πολιτιστικό τους πλούτο, και λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των παραμέτρων του παρόντος Πλαισίου.

3.7 Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα

Η διακριτική ευχέρεια του Διευθυντή για την ανέγερση ψηλού κτιρίου δεν ασκείται εντός Περιοχών Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ). Ο Διευθυντής Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως δυνατόν να ασκεί τη διακριτική του εξουσία για την ανέγερση ψηλού κτιρίου σε ικανοποιητική απόσταση από το όριο της ΠΕΧ, εφόσον διασφαλίζεται ο μη δυσμενής επηρεασμός της και λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των παραμέτρων του παρόντος Πλαισίου.

4.1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ

4.1 Εξαιρετικός Αρχιτεκτονικός, Αστικός και Περιβαλλοντικός Σχεδιασμός Κτιρίου

Ο Διευθυντής Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως θα ασκεί τη διακριτική του ευχέρεια για δυνατότητα ανέγερσης ψηλού κτιρίου μόνο στις περιπτώσεις που η αρχιτεκτονική σύνθεση και ο αστικός σχεδιασμός ένταξης της οικοδομής στον περιβάλλοντα χώρο είναι εξαιρετικής ποιοτικής στάθμης. Ψηλά κτίρια είναι δυνατόν να εγκριθούν εφόσον η συμβολή τους στη δημιουργία αστικού ορίζοντα είναι ιδιαίτερα θετική, και δημιουργούν επιτυχημένο τοπίο και σημειολογία για το σύνολο της πόλης, και για την περιοχή που εντάσσονται. Σε περιπτώσεις που κριθεί ότι απαιτείται, ο Διευθυντής ή η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να εξασφαλίζουν τις απόψεις Ειδικής Επιτροπής Αισθητικού Ελέγχου, ως προνοείται στην παράγραφο 3.2(β) και 3.3 του Παραρτήματος Γ των Τοπικών Σχεδίων.

4.2 Αναλογίες Κτιρίου και Ένταξη στο Αστικό Τοπίο

Η έκταση της υπέρβασης στον ανώτατο επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων πρέπει να είναι ανάλογη και να συνάδει με τα δεδομένα που δημιουργεί το επιπλέον δομήσιμο εμβαδόν, ως προκύπτει από την

αξιοποίηση των παρεχόμενων κινήτρων, ενώ, παράλληλα, η ανάπτυξη θα πρέπει να συμβάλλει θετικά στη δημιουργία τοπόσημου/ αστικής εικόνας, καθώς και παροχής ανοικτών χώρων για χρήση από το ευρύ κοινό.

4.3 Ποσοστό Κάλυψης

Θα πρέπει να επιδιώκεται η μείωση του ανώτατου επιτρεπόμενου ποσοστού κάλυψης ώστε να δίδεται η δυνατότητα αύξησης του ανοικτού ελεύθερου χώρου στο ισόγειο επίπεδο, με τρόπο που να διασφαλίζονται αφενός ικανοποιητικές οπτικές φυγές και ανοικτοί τοπιοτεχνημένοι χώροι πρασίνου, και αφετέρου οι ανέσεις των περιοίκων. Νοείται ότι θα πρέπει να διασφαλίζεται η βέλτιστη ισορροπία μεταξύ του ύψους που θα επιτραπεί και του ποσοστού κάλυψης που θα προκύψει, ώστε να αποφεύγεται η δημιουργία δυσανάλογου ύψους οικοδομών, ιδιαίτερα στις περιοχές εκτός του Αστικού Κέντρου. Στο επίπεδο του ισογείου και επί του κύριου δρόμου θα επιβάλλεται η διαμόρφωση ανοικτών και ελεύθερων χώρων, κατάλληλα τοπιοτεχνημένων, για απρόσκοπτη χρήση από το ευρύ κοινό.

4.4 Αποστάσεις από τα Σύνορα

4.4.1 Γενικά, οι αποστάσεις ψηλού κτιρίου από τα σύνορα του τεμαχίου θα είναι σημαντικά αυξημένες από τις καθορισμένες στο Σχέδιο Ανάπτυξης. Νοείται ότι κάθε περίπτωση κρίνεται κατ' αξίαν, ιδιαίτερα όσον αφορά τις αποστάσεις της οικοδομής από το οδικό σύνορο, ή από δημόσιο χώρο πρασίνου, σε περίπτωση γωνιακού τεμαχίου, κ.ο.κ.

4.4.2 Στις περιοχές εντός του Αστικού Κέντρου είναι δυνατόν να τηρούνται οι καθορισμένες στα Σχέδια Ανάπτυξης αποστάσεις, ωστόσο θα επιδιώκεται να είναι αυξημένες όπου είναι εφικτό, ώστε να διασφαλίζονται οι ανέσεις των περιοίκων, και η δημιουργία αστικής σύνθεσης και οπτικών φυγών.

4.4.3 Σε περιοχές εκτός Αστικού Κέντρου, καθ' όλο το ύψος της προτεινόμενης ανάπτυξης, η ελάχιστη απαιτούμενη απόσταση από τα σύνορα της προς ανάπτυξη ιδιοκτησίας, θα επιδιώκεται να ισούται (σε μέτρα) με τον αριθμό ορόφων της ανάπτυξης (π.χ. για δεκαώροφο κτίριο θα πρέπει να τηρούνται αποστάσεις της τάξης των δέκα (10) μέτρων από τα σύνορα της ιδιοκτησίας). Η ελάχιστη απαιτούμενη απόσταση είναι δυνατόν να μειώνεται στις περιπτώσεις που η θέση του τεμαχίου στον χώρο, οι πέριξ χρήσεις, ή το σχήμα και επιμέρους διαστάσεις του τεμαχίου είναι τέτοια, που με τη μείωση της καθορισμένης απόστασης δεν επηρεάζονται οι ανέσεις των περιοίκων.

4.5 Πλατεία/ Ιδιωτικός Τοπιοτεχνημένος Χώρος

Πέραν του απαιτούμενου δημόσιου χώρου πρασίνου (του οποίου η εξαγορά, κατά κανόνα, δεν θα επιτρέπεται), για σκοπούς απάμβλυνσης των επιπτώσεων ένταξης πολυώροφου κτιρίου στη φιλοξενούσα περιοχή, το 20% περίπου του καθαρού εμβαδού της ιδιοκτησίας θα διαμορφώνεται ως ιδιωτικός χώρος τοπιοτεχνημένης πλατείας, με πυκνό πράσινο και κατάλληλο αστικό εξοπλισμό, κατά προτίμηση κατά μήκος του δρόμου πρωταρχικής σημασίας, με ειδικό σχεδιασμό ώστε να μπορεί να χρησιμοποιείται και να είναι άνετα και απρόσκοπτα επισκέψιμος από το ευρύ κοινό.

4.6 Αντισταθμιστικά Μέτρα/ Οφέλη

Περαιτέρω, κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για την ανάπτυξη, θα επιβάλλονται αντισταθμιστικά μέτρα, ανάλογα με την περίπτωση και την κλίμακα της ανάπτυξης, τα οποία είναι δυνατόν να περιλαμβάνουν έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), τοπιοτέχνηση και συντήρηση παρακείμενων ανοικτών χώρων, κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης, και άλλα έργα βασικής αστικής υποδομής για την άμεση περιοχή, ως θα καθορίζονται σε συνεννόηση με την Τοπική Αρχή.

4.7 Προσπελασιμότητα και Χώροι Στάθμευσης

Το γήπεδο της ανάπτυξης θα πρέπει να διαθέτει ικανοποιητικές οδικές προσπελάσεις (κατά προτίμηση πέραν της μίας), καθώς και ικανοποιητικό μέτωπο επαφής με το οδικό δίκτυο. Οι χώροι στάθμευσης θα πρέπει να χωροθετούνται σε υπόγειους χώρους (δεν επιτρέπεται η δημιουργία πιλοτής), εκτός από τους χώρους στάθμευσης για ΑΜΕΑ, τους χώρους στάθμευσης για ανεφοδιασμό/ φορτοεκφορτώσεις, και τους κοινόχρηστους χώρους στάθμευσης, οι οποίοι θα χωροθετούνται στο ισόγειο. Στις περιπτώσεις όπου τεκμηριώνεται πρόβλημα με υπέδαφος, στάθμης νερού, ύπαρξη αρχαιοτήτων, ή όπου η ανάπτυξη αξιοποιεί το Σχέδιο Παροχής Κινήτρων για δημιουργία χώρων στάθμευσης για δημόσια χρήση, κ.λπ., περιορισμένος αριθμός χώρων στάθμευσης είναι δυνατό, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, να επιτραπεί όπως χωροθετούνται κατ' εξαίρεση στο ισόγειο και στα άνωθεν επίπεδα της οικοδομής. Η εξαγορά χώρων στάθμευσης δεν θα επιτρέπεται, ωστόσο είναι δυνατόν να εφαρμοσθεί, για περιορισμένο αριθμό χώρων, σε εξαιρετικές περιπτώσεις.

4.8 Έννοια Ορόφου και Ύψος (Δάπεδο προς Δάπεδο)

4.8.1 Σημειώνεται ότι οι μηχανολογικοί όροφοι συνυπολογίζονται στον αριθμό ορόφων της οικοδομής, ως προκύπτει από τις πρόνοιες του Παραρτήματος Α των Τοπικών Σχεδίων (Ερμηνεία Όρων), έστω και εάν ο αντίστοιχος καλυμμένος χώρος δεν υπολογίζεται, με βάση άλλες σχετικές πρόνοιες, στον συντελεστή δόμησης της ανάπτυξης. Επιπλέον, η αναγκαιότητα για δεύτερο μηχανολογικό όροφο, ως αναφέρεται στην Εντολή 1/2017 του Υπουργού Εσωτερικών, θα πρέπει να τεκμηριώνεται επαρκώς με εμπειριστατωμένη έκθεση αρμόδιου μηχανικού.

4.8.2 Σημειώνεται ότι το μέγιστο ύψος ορόφου δεν θα πρέπει να υπερβαίνει τα 4,00 μέτρα περίπου (δάπεδο προς δάπεδο), εκτός εάν τεκμηριώνεται επαρκώς, ειδικά ως προς τη χρήση, τη στατική επάρκεια, και τυχόν απαιτούμενες ηλεκτρομηχανολογικές και άλλες ειδικές εγκαταστάσεις. Η παράγραφος 4.1.1 της Εντολής 1/2017 είναι σχετική.

4.9 Απαιτούμενες Μελέτες

4.9.1 Για ορθολογική αξιολόγηση των επιπτώσεων ένταξης ψηλού κτιρίου, παράλληλα με την αίτηση θα πρέπει να υποβάλλεται μελέτη αξιολόγησης επηρεασμού του αστικού μικροκλίματος από την ανάπτυξη, σε σχέση με τον ηλιασμό, τη σκίαση, τη ροή αέρα, το φαινόμενο θερμονησίδας, τις αντανάκλασεις/ φωτορύπανση, κλπ., ή/ και άλλες μελέτες που ενδεχομένως να απαιτούνται σύμφωνα με την περιβαλλοντική νομοθεσία. Οι διαπιστώσεις και τα συμπεράσματα των αναφερόμενων μελετών θα πρέπει να τεκμηριώνονται συνοπτικά, και να υπογράφονται από προσοντούχο μελετητή/ μηχανικό. Σχετική Σημείωση για την ευθύνη του μελετητή θα περιλαμβάνεται στους όρους της πολεοδομικής άδειας. Ειδικά όσον αφορά την προκύπτουσα από την προτεινόμενη ανάπτυξη σκίαση, αυτή θα πρέπει να απορροφάται κατά το δυνατό εντός του ίδιου του τεμαχίου της ανάπτυξης, ιδιαίτερα κατά τους χειμερινούς μήνες.

4.9.2 Η αναφερόμενη μελέτη σκίασης, που αποτελεί βασικό εργαλείο αξιολόγησης του επηρεασμού των ανέσεων και ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της περιοχής, αλλά και του αστικού μικροκλίματος, θα πρέπει να περιέχει συγκριτικά δεδομένα ως προς τον ενδεχόμενο επηρεασμό (αυξημένο ή μειωμένο) που προκύπτει από την προτεινόμενη ανάπτυξη έναντι αυτής η οποία θα ήταν δυνατόν να επιτραπεί με βάση τις πρόνοιες της ισχύουσας Πολεοδομικής Ζώνης, χωρίς την αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων και ύψους.

4.10 Χρήση Κινήτρων για Αύξηση του Συντελεστή Δόμησης

4.10.1 Ως αναφέρεται στην εισαγωγή του παρόντος Πλαισίου, η υπέρβαση του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων προκύπτει ως συνέπεια της αξιοποίησης των πολεοδομικών κινήτρων για την ανάκαμψη της αναπτυξιακής δραστηριότητας, και με τη χρήση άλλων θεσμοθετημένων κινήτρων αύξησης του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης.

4.10.2 Το αθροιστικό αποτέλεσμα των κινήτρων αυτών αποδίδει μεγάλο δομήσιμο εμβαδόν, που ενδεχομένως, και ανάλογα με τα χαρακτηριστικά της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας και την περιοχή στην οποία εντάσσεται, να μην είναι δυνατόν να απορροφηθεί χωρίς ουσιαστικές αρνητικές επιπτώσεις τόσο στην ποιότητα ζωής των περιοίκων, όσο και στη φυσιογνωμία του περιβάλλοντος χώρου. Συνεπώς, τονίζεται ότι η χρήση του συνόλου των κινήτρων δεν πρέπει να δημιουργεί συνθήκες υπερανάπτυξης, και δεν θα πρέπει να θεωρείται δεδομένη. Ιδιαίτερα δε όσον αφορά τη μεταφορά δομήσιμου εμβαδού από διατηρητέες οικοδομές, θα πρέπει ο αιτητής, πριν από την υποβολή αίτησης χορήγησης πολεοδομικής άδειας, να έχει μεριμνήσει για την εξασφάλιση, από συγκεκριμένο τεμάχιο δότη, του απαιτούμενου δομήσιμου εμβαδού προς μεταφορά στην προς ανάπτυξη ακίνητη ιδιοκτησία

5. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΠΡΟΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΙΤΗΣΕΩΝ

5.1 Διαδικασία

5.1.1 Η παρούσα διαδικασία υποβολής και αξιολόγησης αιτήσεων για ανέγερση ψηλών κτιρίων, μέχρι τη δημοσίευση σχετικής Εντολής του Υπουργού Εσωτερικών, με βάση το άρθρο 6 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, και την αναθεώρηση και δημοσίευση των νέων Σχεδίων Ανάπτυξης περί τα μέσα του 2020, στόχο έχει τη διασφάλιση συνεπούς χειρισμού και επίτευξη θεμιτού αποτελέσματος προς όφελος του συνόλου της πόλης. Περαιτέρω, και επειδή η ταχύτητα στην εξασφάλιση των απόψεων των Αρχών συμβάλλει σε ορθότερες επενδύσεις και διασφαλίζει τη διαφάνεια, καθορίζεται η εξής απλή και ταχεία διαδικασία που διαλαμβάνει την υποβολή αίτησης για προκαταρκτικές απόψεις, την οποία οι αιτητές θα πρέπει να ακολουθούν για όλες τις νέες αιτήσεις που θα υποβληθούν, και η οποία θα συμβάλει στην αποφυγή εκτέλεσης αχρείαστων εργασιών και εκπόνησης ολοκληρωμένων μελετών που ενδεχομένως να μην καταστεί δυνατόν να εγκριθούν/ γίνουν αποδεκτές ως υποβλήθηκαν.

5.1.2 Όσον αφορά αιτήσεις που ήδη υποβλήθηκαν, εντός του 2018, η διαδικασία θα προωθηθεί από την ίδια την Πολεοδομική Αρχή, ενδεχομένως αφού ζητηθεί η υποβολή επιπλέον σχεδίων ή εγγράφων από τους αιτητές.

5.1.3 Για τις αιτήσεις που υποβλήθηκαν πριν το 2018, η διαδικασία επίσης θα προωθηθεί από την ίδια την Πολεοδομική Αρχή, ενδεχομένως αφού ζητηθεί η υποβολή επιπλέον σχεδίων ή εγγράφων από τους αιτητές, και με κατ' οικονομία τήρηση του παρόντος Διευκρινιστικού Πλαισίου και των επιμέρους διευκρινίσεων με ευελιξία.

5.2 Υποβολή Αίτησης για Προκαταρκτικές Απόψεις και Απαιτούμενα Στοιχεία

Ο αιτητής υποβάλλει αίτηση στην αρμόδια Πολεοδομική Αρχή για την εξασφάλιση των προκαταρκτικών της απόψεων με βάση το άρθρο 25(8) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, συμπληρώνοντας όλα τα απαιτούμενα στοιχεία στο συνημμένο Ειδικό Έντυπο, συνοδευόμενο από τα ακόλουθα (όλα τα σχέδια, σχεδιαγράμματα και φωτογραφικό υλικό, όπου είναι δυνατόν, θα υποβάλλονται σε φύλλο μεγέθους A2 ή μικρότερο):

- Σύγχρονο Χωρομετρικό Σχέδιο, με το περίγραμμα της προτεινόμενης ανάπτυξης, το προτεινόμενο οδικό δίκτυο και τον απαιτούμενο δημόσιο ανοικτό χώρο
- Σύγχρονο Τίτλο Ακίνητης Ιδιοκτησίας
- Γενικό Χωροταξικό Σχέδιο (κλίμακα 1:500), με το περίγραμμα της προτεινόμενης ανάπτυξης, το προτεινόμενο οδικό δίκτυο, απαιτούμενο δημόσιο ανοικτό χώρο, και ιδιωτικό χώρο πρασίνου ή/ και πλατεία, στο οποίο να συμπεριλαμβάνεται το υφιστάμενο οδικό δίκτυο της ευρύτερης περιοχής, είσοδοι/ έξοδοι προς/ από την ανάπτυξη, κινήσεις οχημάτων/ πεζών, οπτικές φυγές προς σημεία αναφοράς/ ανοικτούς υπαίθριους χώρους, αποστάσεις της οικοδομής από τα σύνορα της ιδιοκτησίας, κλπ
- Δύο τουλάχιστον Όψεις της οικοδομής

- Δύο Τομές του συνόλου της ανάπτυξης, που να δεικνύουν την περιβάλλουσα περιοχή και ύψη πέριξ υφιστάμενων κτιρίων
- Έγχρωμη Τρισδιάστατη Απεικόνιση, που να δεικνύει τη σχέση της ανάπτυξης με την περιβάλλουσα περιοχή και τον αστικό ορίζοντα
- Αντιπροσωπευτικές Φωτογραφίες και Αεροφωτογραφία της άμεσης και ευρύτερης περιοχής
- Μελέτη Σκίασης, με διαπιστώσεις και συμπεράσματα που θα πρέπει να τεκμηριώνονται συνοπτικά και να υπογράφονται από προσοντούχο μελετητή/μηχανικό
- Οποιαδήποτε άλλα στοιχεία απαιτήσει η Πολεοδομική Αρχή

5.3 Αρχική Αξιολόγηση από Πολεοδομική Αρχή

5.3.1 Η αρμόδια Πολεοδομική Αρχή μεριμνά ώστε εντός δέκα εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία υποβολής, να συμπληρώσει τις δικές της παρατηρήσεις και να τεκμηριώσει συγκεκριμένη εισήγηση, επί του Ειδικού Εντύπου, και να αποστείλει το Έντυπο με τα υποβληθέντα σχέδια και έγγραφα, ως προβλέπονται στην παράγραφο 5.2, στον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, για άσκηση της διακριτικής του ευχέρειας με βάση την παράγραφο 6.3 του Παραρτήματος Β των Τοπικών Σχεδίων.

5.3.2 Η Πολεοδομική Αρχή θα μεριμνά επίσης για ετοιμασία και τήρηση στοιχείων επί χάρτη Πολεοδομικών Ζωνών, όπου θα δεικνύονται όλα τα ψηλά κτίρια που αδειοδοτήθηκαν, ή βρίσκονται στο στάδιο εξέτασης, ώστε να είναι δυνατή η αξιολόγηση των αθροιστικών τους επιπτώσεων. Η σχετική πληροφόρηση θα αποστέλλεται στον Διευθυντή μηνιαίως, για την απαραίτητη συλλογή στοιχείων και αξιολόγηση της παρούσας πολιτικής, ενόψει και της επικείμενης δημοσίευσης της σχετικής Εντολής του Υπουργού Εσωτερικών εντός 6 μηνών.

5.4 Αξιολόγηση Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

Ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, με την παραλαβή της αίτησης ως περιγράφεται στην παράγραφο 5.3.1, θα μεριμνά για άμεση και ολοκληρωμένη αξιολόγηση, έχοντας ενώπιον του όλα τα πιο πάνω στοιχεία και έγγραφα, ως η παράγραφος 5.2 πιο πάνω, και θα τοποθετείται κατ' αρχήν, επί του Ειδικού Εντύπου, σε σχέση με την άσκηση της διακριτικής ευχέρειας που του παρέχεται, για το θέμα υπέρβασης του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων, με βάση το παρόν Διευκρινιστικό Πλαίσιο Γενικών Αρχών.

5.5 Τελική Αξιολόγηση από Πολεοδομική Αρχή

5.5.1 Η αρμόδια Πολεοδομική Αρχή, αφού παραλάβει από τον Διευθυντή τις απόψεις του για την υπέρβαση του αριθμού ορόφων, προχωρά στην ολοκληρωμένη εξέταση της αίτησης. Συγκεκριμένα, ως προς την αίτηση για προκαταρκτικές απόψεις με βάση το άρθρο 25(8) του Νόμου, η Πολεοδομική Αρχή προχωρεί σε εξέταση των πολεοδομικών δεδομένων της αίτησης, σύμφωνα και με τις υπόλοιπες πρόνοιες του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης, και ενημερώνει σχετικά τον αιτητή για το σύνολο των απόψεων της, καθώς και για τις απόψεις του Διευθυντή, είτε θετικές είτε αρνητικές, για ανάλογες περαιτέρω ενέργειες εκ μέρους του αιτητή.

Σε περίπτωση που ακολούθως υποβληθεί κανονική αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας, και η πτυχή της προτεινόμενης ανάπτυξης ως προς το θέμα του αριθμού ορόφων δεν διαφοροποιείται από το πως παρουσιάστηκε στην αίτηση για προκαταρκτικές απόψεις, δεν θα απαιτείται η επανάληψη της διαδικασίας εξασφάλισης των απόψεων του Διευθυντή. Περαιτέρω, νοείται ότι, για το θέμα αυτό, η Πολεοδομική Αρχή, στα πλαίσια εξέτασης της αίτησης, οφείλει να εξασφαλίσει και τη σύμφωνη γνώμη της Τοπικής Αρχής, ως απαιτείται με βάση την παράγραφο 6.3 του Παραρτήματος Β των Τοπικών Σχεδίων. Για τις πολεοδομικές αιτήσεις που ήδη υποβλήθηκαν χωρίς να προηγηθεί η εξασφάλιση σχετικών προκαταρκτικών απόψεων της Πολεοδομικής Αρχής (παράγραφος 5.1.3 πιο πάνω), το Ειδικό Έντυπο θα συμπληρωθεί από την Πολεοδομική Αρχή και οι αιτήσεις θα αξιολογηθούν κατά προτεραιότητα από τον Διευθυντή, ως η παράγραφος 5.4 πιο πάνω.

5.5.2 Η Πολεοδομική Αρχή αποδίδει ιδιαίτερη σημασία στη διασφάλιση συνθηκών μη δυσμενούς επηρεασμού των ανέσεων της περιοχής, στην τήρηση των προϋποθέσεων των Διευκρινιστικού Πλαισίου των Γενικών Αρχών, και στην επιβολή σχετικών όρων για την τήρηση τους. Σε περίπτωση που απαιτείται εξασφάλιση των απόψεων Ειδικών Επιτροπών ή αρμόδιων Κρατικών και άλλων Φορέων, η Πολεοδομική Αρχή μεριμνά για την κατά το δυνατόν ταχύτερη αποστολή των σχετικών της εκθέσεων στις εν λόγω Επιτροπές/ Φορείς, για λήψη των σχετικών τους αποφάσεων πριν την ολοκλήρωση εξέτασης της αίτησης. Η Πολεοδομική Αρχή μεριμνά επίσης για ενημέρωση του αιτητή για ανάρτηση στον χώρο της ανάπτυξης και στα Γραφεία της αρμόδιας Τοπικής Αρχής, σχετικής ειδοποίησης για την προτεινόμενη ανάπτυξη, καθώς και για δημοσίευση (με τρισδιάστατη απεικόνιση της ανάπτυξης) στον ημερήσιο τύπο. Η αρμόδια Τοπική Αρχή είναι δυνατόν να μεριμνά για τη διεξαγωγή δημόσιας διαβούλευσης, σε περίπτωση που το θεωρεί αναγκαίο, πριν την αποστολή των δικών της απόψεων στην Πολεοδομική Αρχή, με βάση την παράγραφο 6.3 του Παραρτήματος Β των Τοπικών Σχεδίων.

5.6 Αίτηση κατά Παρέκκλιση

Σε περίπτωση που το αίτημα υποβλήθηκε κατά παρέκκλιση των προνοιών του Σχεδίου Ανάπτυξης, για λόγους μη τήρησης άλλων προνοιών του Σχεδίου Ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή προχωρεί σε ολοκληρωμένη και συνολική εξέταση των πολεοδομικών δεδομένων της αίτησης, σύμφωνα και με τις υπόλοιπες πρόνοιες του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης, και εξασφαλίζει τις απόψεις του Διευθυντή σε σχέση και με τον αριθμό ορόφων, σύμφωνα με την παρούσα διαδικασία, πριν την ετοιμασία της Έκθεσης προς το Συμβούλιο Μελέτης Παρεκκλίσεων, με βάση τις πρόνοιες των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις) Κανονισμών.

5.7 Απόφαση Πολεοδομικής Αρχής

Ανεξάρτητα από τη σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως για την υπέρβαση του αριθμού ορόφων, που τυχόν δίδεται με τη διαδικασία του παρόντος Πλαισίου, η Πολεοδομική Αρχή δεν δεσμεύεται να προχωρήσει σε χορήγηση της συγκεκριμένης πολεοδομικής άδειας, σε περίπτωση που η Αρχή θεωρεί ότι οι ανέσεις της περιοχής επηρεάζονται σημαντικά, ιδιαίτερα όπου η ανάπτυξη γειτνιάζει με οικιστικές περιοχές ή με άλλη ευαίσθητη χρήση, ή όπου υποβληθούν τεκμηριωμένες αντιδράσεις/ παραστάσεις κατά της προτεινόμενης ανάπτυξης, ή για οποιουδήποτε πολεοδομικούς ή άλλους λόγους οι οποίοι είτε απορρέουν από την κείμενη πολεοδομική νομοθεσία και τις πρόνοιες του εν ισχύ Σχεδίου Ανάπτυξης, ή συνιστούν ουσιώδη παράγοντα ως προς τη λήψη απόφασης.

ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

Λευκωσία, 25 Απριλίου 2018