

ΕΓΚΡΙΘΕΙΣΑ

(μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας μελέτης των ενστάσεων)

ΔΗΛΩΣΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΠΑΡΑΛΙΜΝΙΟΥ 2013

**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ**

ΛΕΥΚΩΣΙΑ, ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2013

Η Εγκριθείσα Δήλωση Πολιτικής Παραλιμνίου 2013 (κείμενο, έγχρωμα σχέδια Πολεοδομικών Ζωνών και Χρήσης Γης σε κλίμακα 1:20.000 και λεπτομερή κτηματικά σχέδια Πολεοδομικών Ζωνών σε κλίμακα 1:2.000), είναι αναρτημένη στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Εσωτερικών με την ηλεκτρονική διεύθυνση www.moi.gov.cy, καθώς και στην ιστοσελίδα του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως με την ηλεκτρονική διεύθυνση www.moi.gov.cy/tph.

Η Δήλωση Πολιτικής Παραλιμνίου 2013 αποτελεί Σχέδιο Ανάπτυξης όπως ορίζεται στον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο (Νόμος).

Το κείμενο με τίτλο «Δήλωση Πολιτικής Παραλιμνίου» με ημερομηνία 2011 τροποποιείται στην έκταση που αναφέρεται στο παρόν κείμενο. Το σύνολο του κειμένου αποτελεί την «Εγκριθείσα Δήλωση Πολιτικής Παραλιμνίου 2013», με ημερομηνία 2013.

Η Δήλωση Πολιτικής Παραλιμνίου τροποποιείται στην παρούσα της μορφή ως αποτέλεσμα της διαδικασίας μελέτης των ενστάσεων που υποβλήθηκαν κατά της Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου με ημερομηνία 2011, μετά από σχετική απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, σύμφωνα με τις πρόνοιες των εδαφίων (10) και (11) του άρθρου 18Α του Νόμου.

Η Εγκριμένη Δήλωση Πολιτικής Παραλιμνίου 2013 δημοσιεύεται με βάση τα εδάφια (12) και (13) του άρθρου 18Α του Νόμου.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Οι ακόλουθες παράγραφοι τροποποιούνται ή προστίθενται στο κείμενο της Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου με ημερομηνία 2011.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ	ΣΕΛΙΔΑ
ΜΕΡΟΣ Β:	ΤΟΜΕΑΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ	
5	ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ, ΓΡΑΦΕΙΑ ΚΑΙ ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	
5.12	Χωροθέτηση Πρατηρίων Πετρελαιοειδών	39
7	ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	
7.3	Ζώνη Παραθεριστικής Κατοικίας ΠΚ	51
7.7	Προσθήκες – Μετατροπές Τουριστικής Μονάδας	53
19	ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΕΡΓΑ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ	
19.1.8	Κατασκευή μαρίνας στην περιοχή «Λούμα»	112
ΜΕΡΟΣ Γ	ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ	
3	Μέτρα Ρύθμισης της Ανάπτυξης (δρόμοι, χώροι πρασίνου, κατασκευές)	122
4	Συντελεστές Δόμησης	126
5	Ποσοστό Κάλυψης, Αριθμός Ορόφων και Ύψος Οικοδομών	134
10	Αποστάσεις Οικοδομών από Όρια Τεμαχίων/ Οικοπέδων	138
ΜΕΡΟΣ Δ	ΕΙΔΙΚΗ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΗ ΕΥΧΕΡΕΙΑ	145

ΜΕΡΟΣ Α
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5
ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ, ΓΡΑΦΕΙΑ ΚΑΙ ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

1. Αντικατάσταση της παραγράφου 5.12 με την ακόλουθη παράγραφο:

5.12 Πρατήρια Πετρελαιοειδών

Γενικά

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

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

Χωροθετική Πολιτική

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

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

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

- (α) Η ανάπτυξη θεωρείται αναγκαία για την εξυπηρέτηση της τροχαίας κυκλοφορίας της ευρύτερης περιοχής. Προς τον σκοπό αξιολόγησης της αναγκαιότητας της ανάπτυξης θα λαμβάνεται υπόψη, μεταξύ άλλων κριτηρίων, και η τήρηση ελάχιστης απαιτούμενης απόστασης μεταξύ του προτεινόμενου πρατηρίου πετρελαιοειδών από νόμιμο υφιστάμενο πρατήριο πετρελαιοειδών κατά μήκος του ίδιου δρόμου, η οποία δεν πρέπει να είναι μικρότερη των 2.000 μέτρων.

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

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

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

Νοείται ότι σε περιπτώσεις γεινίασης πρατηρίου πετρελαιοειδών με Οικιστική Ζώνη, εκτός εάν η δραστηριότητα διεξάγεται σε χώρο κλειστού τύπου, σε απόσταση τουλάχιστον 8 μέτρων από το σύνορο με την Οικιστική Ζώνη δεν θα διεξάγεται οποιαδήποτε δραστηριότητα, η οποία σχετίζεται με το πρατήριο πετρελαιοειδών, περιλαμβανομένης και της διακίνησης οχημάτων, και ο χώρος θα τοπιοτεχνείται κατάλληλα με δενδροφύτευση, ηχοπετάσματα και οπτικά πετάσματα κατάλληλου ύψους, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, για το μη δυσμενή επηρεασμό των ανέσεων της οικιστικής περιοχής. Σε αυτές τις περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί κατά την κρίση της και για επιπρόσθετη προστασία της παρακείμενης Οικιστικής Ζώνης, να μην επιτρέψει τη συμπερίληψη σε πρατήριο πετρελαιοειδών άλλων χρήσεων που είναι δυνατό να συμπεριληφθούν και προνοούνται από τον περί Ρυθμίσεως Πρατηρίων Πετρελαιοειδών Νόμο και τους σχετικούς Κανονισμούς.

5.12.6 Άλλες χρήσεις που είναι δυνατό να συμπεριληφθούν σε πρατήριο πετρελαιοειδών είναι μόνο αυτές οι οποίες προβλέπονται από τον περί Ρυθμίσεως Πρατηρίων Πετρελαιοειδών Νόμο και τους σχετικούς Κανονισμούς. Νοείται ότι, χρήση η οποία εμπίπτει στον ορισμό της

βιοτεχνικής ανάπτυξης θα έχει μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ., δεν θα επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις των περιοίκων, θα διεξάγεται αποκλειστικά εντός εσωτερικών χώρων και για αυτή θα ισχύουν οι περιορισμοί της παραγράφου 5.12.5.

5.12.7 Αιτήσεις για εκσυγχρονισμό και περιβαλλοντική αναβάθμιση ή/ και αναβάθμιση της ασφάλειας υφιστάμενων πρατηρίων πετρελαιοειδών, ή/ και για τη βελτίωση των υφιστάμενων υποδομών, μπορεί να αντιμετωπίζονται θετικά, έστω και εάν δεν τηρούνται πλήρως οι προϋποθέσεις της επιφύλαξης της παραγράφου 5.12.5. Σε περιπτώσεις, ωστόσο, που αίτηση αφορά την αύξηση της χωρητικότητας υφιστάμενου πρατηρίου πετρελαιοειδών ή την προσθήκη νέων διευκολύνσεων (π.χ. πλυντήριο, λιπαντήριο), η πρόνοια αυτή θα τυγχάνει πλήρους εφαρμογής.

5.12.8 Επιπρόσθετα, νοείται ότι σε όλες τις περιπτώσεις θα ικανοποιούνται οι πρόνοιες και προϋποθέσεις του περί Ρυθμίσεως Πρατηρίων Πετρελαιοειδών Νόμου και των σχετικών Κανονισμών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7 **ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ**

1. Προσθήκη της ακόλουθης νέας παραγράφου 7.3.3:

7.3.3 Η καθορισμένη Ζώνη Παραθεριστικής Κατοικίας ΠΚ η οποία βρίσκεται ανατολικά της παραλιακής λεωφόρου Κάππαρη-Πρωταρά-Κάβο Γκρέκο στην τοποθεσία Μαντάλι (θύλακας εντός της Ζώνης Προστασίας Δα1– αρχαιολογικός χώρος), θα θεωρείται ως Περιβαλλοντικά Ευαίσθητη Περιοχή και σε αυτή θα επιδιώκεται η βέλτιστη ένταξη της ανάπτυξης. Για σκοπούς καλύτερης επίτευξης του πιο πάνω στόχου θα ισχύουν οι πρόνοιες της παραγράφου 11.4.2 αναφορικά με τη δυνατότητα επιβολής κατάλληλων όρων κατά τη χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας, καθώς και τα οριζόμενα στο Μέρος Ε «Κατευθυντήριες Γραμμές Σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος» της παρούσας Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου.

2. Αντικατάσταση των υποπαραγράφων 7.7.1(β) και 7.7.2(β)(ii) με την ακόλουθη υποπαράγραφο:

7.7.1(β) &

7.7.2(β)(ii) Σε περίπτωση τουριστικής μονάδας της οποίας το εγκριμένο συνολικό δομήσιμο εμβαδόν, όπως αυτό υπολογίσθηκε κατά την έκδοση της σχετικής άδειας, υπερβαίνει το δομήσιμο εμβαδόν που επιτρέπεται με βάση τον συντελεστή δόμησης της ισχύουσας πολεοδομικής ζώνης, θα επιτρέπεται η προσθήκη εμβαδού που αναλογεί στο εμβαδόν των χώρων που εξαιρούνται του υπολογισμού του συντελεστή δόμησης (εξαιρουμένων των χώρων που δεν είχαν υπολογισθεί κατά την αδειοδότηση της), νοουμένου ότι δεν δημιουργείται υπέρβαση στο επιτρεπόμενο από την ισχύουσα ζώνη ποσοστό κάλυψης ή και η προσθήκη γίνεται με καθ' ύψος επέκταση της εγκριμένης οικοδομής μέχρι 2 (δύο) ορόφους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 19
ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΕΡΓΑ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ

1. Αντικατάσταση της παραγράφου 19.1.8 με την ακόλουθη παράγραφο:

19.1.8 ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΜΑΡΙΝΑΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΛΟΥΜΑ

19.1.8.1 Γενικά

19.1.8.1.1 Η Μαρίνα Παραλιμνίου, που συνορεύει με τον χώρο του αλιευτικού καταφυγίου, είναι μία από τις μαρίνες οι οποίες επιδιώκεται να αναπτυχθεί για την προώθηση του ναυτικού τουρισμού στην Κύπρο. Η έκταση γης η οποία θα αξιοποιηθεί για σκοπούς της Μαρίνας, υπολογίζεται σε 24.400 τ.μ. περίπου, πέραν από την επίχωση που θα γίνει για λειτουργικούς σκοπούς καθώς και για συμπλήρωση του αναγκαίου χερσαίου χώρου και δομήσιμου εμβαδού που προκύπτει από τη μελέτη βιωσιμότητας.

19.1.8.1.2 Η Μαρίνα Παραλιμνίου προγραμματίζεται να είναι χωρητικότητας 300 σκαφών περίπου και η ανέγερσή της θα γίνει με τη μέθοδο D.B.F.O.T. (Σχεδιασμός, Κατασκευή, Χρηματοδότηση, Λειτουργία και Μεταβίβαση) από τον Παραχωρησιούχο (Στρατηγικό Επενδυτή).

19.1.8.1.3 Η οικονομική βιωσιμότητα της Μαρίνας βασίζεται σε μεγάλο βαθμό στην εκμετάλλευση της χερσαίας ζώνης από τον Παραχωρησιούχο (Στρατηγικό Επενδυτή) και για τη διασφάλισή της προνοούνται τα ακόλουθα:

19.1.8.2 Συντελεστής Ανάπτυξης – Αριθμός Ορόφων και Χώροι Πρασίνου

19.1.8.2.1 Για την ανέγερση και αξιοποίηση της Μαρίνας, θα ισχύσουν συντελεστής δόμησης και ποσοστό κάλυψης 0.45:1 και 0.20:1 αντίστοιχα, τα οποία θα υπολογισθούν στο καθαρό εμβαδόν του χώρου της Μαρίνας, περιλαμβανομένου του χώρου που θα προκύψει από επίχωση, μετά την παραχώρηση του απαραίτητου δημόσιου οδικού δικτύου. Επί της επίχωσης μπορούν να ανεγερθούν κτίρια με βάση το παρών πρόγραμμα. Το δομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης δεν θα υπερβαίνει σε καμία περίπτωση τα 14.000 τ.μ. (Δεκατέσσερις Χιλιάδες τετραγωνικά μέτρα).

19.1.8.2.2 Ο αριθμός ορόφων των κτιριακών εγκαταστάσεων δεν θα υπερβαίνει κατά κανόνα τους (3) τρεις. Κατ' εξαίρεση, για διασφάλιση οπτικών φυγών/ανοιγμάτων προς τη θάλασσα και προστασία των περιβαλλοντικά ευαίσθητων παραλιακών τμημάτων, σε περιπτώσεις επιλεγμένων κτιρίων και εγκαταστάσεων, είναι δυνατή η ανέγερση οικοδομών με μεγαλύτερο αριθμό ορόφων στα πλαίσια άσκησης της διακριτικής ευχέρειας της Πολεοδομικής Αρχής, με στόχο την απαιτούμενη ευελιξία στο σχεδιασμό του έργου και τη δυνατότητα να επιτευχθεί έργο υψηλής αισθητικής στάθμης.

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

19.1.8.3 Χρήσεις Γης (Απαραίτητες και Συμπληρωματικές)

19.1.8.3.1 Οι απαραίτητες χρήσεις για λειτουργία της Μαρίνας είναι οι ακόλουθες:

- Κτίριο εισόδου
- Κτίριο υποδοχής, Διοίκησης και Κρατικές Υπηρεσίες (Αστυνομίας, Κτηνιατρικών Υπηρεσιών, Τμήματος Τελωνείων, Ιατρικών Υπηρεσιών και Υπηρεσιών Δημόσιας Υγείας κλπ).
- Κοινόχρηστοι χώροι υγιεινής
- Πρώτες Βοήθειες
- Σταθμός καυσίμων
- Σταθμός βιολογικής επεξεργασίας λυμάτων (εάν απαιτείται)
- Δεξαμενές απόρριψης μηχανέλαιων
- Δεξαμενές τοξικών/χημικών ουσιών
- Χώρος στάθμευσης οχημάτων (υπέργειος/υπόγειος/επιφανειακός)
- Ράμπτα ανέλκυσης/καθέλκυσης σκαφών

19.1.8.3.2 Όλες οι οικοδομές για τη στέγαση των ανωτέρω χρήσεων δεν υπολογίζονται στο συντελεστή δόμησης, στο ποσοστό κάλυψης και στο μέγιστο επιτρεπόμενο δομήσιμο εμβαδόν, όπως αυτό καθορίζεται στην παράγραφο **19.1.8.2.1**, νοουμένου ότι το συνολικό εμβαδόν τους δεν θα υπερβαίνει τα 2.000 τ.μ. (Δύο χιλιάδες τετραγωνικά μέτρα). Οποιοδήποτε επιπρόσθετο εμβαδόν πέραν των 2.000 τ.μ. θα υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης, στο ποσοστό κάλυψης και στο δομήσιμο εμβαδόν.

19.1.8.3.3 Ταυτόχρονα, μέσα στον χώρο της Μαρίνας θα επιτραπεί και η ανέγερση συμπληρωματικών χρήσεων, με στόχο την εξυπηρέτηση των χρηστών του έργου και της ευρύτερης περιοχής, ως ακολούθως:

- Από το πιο πάνω συνολικό επιτρεπόμενο δομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης, 300 τ.μ. (Τρακόσια τετραγωνικά μέτρα) θα διατεθούν για τη δημιουργία αναπτύξεων, όπως αθλητικού κέντρου ή κλειστού γυμναστηρίου ή για άλλη ανάλογη πολιτιστική υποδομή.
- Μέχρι 85% του υπόλοιπου δομήσιμου εμβαδού είναι δυνατό να διατεθεί για την ανέγερση οικιστικών επαύλεων/διαμερισμάτων ή τουριστικού χωριού/τουριστικών επαύλεων, με βάση τις πρόνοιες της περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νομοθεσίας ή συνδυασμός και των δύο (οικιστικών και τουριστικών).
- Μέχρι 15% του υπόλοιπου δομήσιμου εμβαδού είναι δυνατό να διατεθεί για την ανέγερση μικρών καταστημάτων, εστιατορίων, μικρών ταβερνών, άλλων κέντρων αναψυχής (δισκοθήκη, μουσικοχορευτικό κέντρο, κλπ) καθώς και γραφείων που σχετίζονται με τις δραστηριότητες και λειτουργίες της Μαρίνας.
- Μικρές διαφοροποιήσεις στις πιο πάνω αναλογίες, είναι δυνατό να γίνουν αποδεκτές, εφόσον η συνολική ανάπτυξη είναι ισορροπημένη με την ανάμιξη διαφόρων επιθυμητών χρήσεων σε ικανοποιητικό βαθμό.

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

19.1.8.4 Χώροι Στάθμευσης

Θα προβλέπονται ικανοποιητικοί χώροι στάθμευσης, ως ακολούθως:

- (α) Ένας χώρος στάθμευσης για κάθε δύο σκάφη.

- (β) Επιπρόσθετοι χώροι στάθμευσης για όλες τις χρήσεις που περιγράφονται στις παραγράφους **19.1.8.3.1 και 19.1.8.3.3**, οι οποίοι θα υπολογισθούν με βάση τις πρόνοιες του Παραρτήματος Β της Δήλωσης Πολιτικής Παραλιμνίου.
- (γ) Οι χώροι στάθμευσης να είναι κατά το δυνατό σε ομάδες, με άνετο ενδιάμεσο ελεύθερο, τοπιοτεχνημένο χώρο και πρόσθετα να διατίθενται πολυώροφοι, υπέργειοι ή και υπόγειοι χώροι στάθμευσης, ορθά ενταγμένοι στο χώρο.

19.1.8.5 Χωροθέτηση Εγκαταστάσεων και Ποιότητα Ανάπτυξης:

19.1.8.5.1 Η αξιοποίηση ολόκληρου του χώρου της Μαρίνας και η αρχιτεκτονική σύλληψη του έργου, θα είναι πολύ υψηλής στάθμης και ιδιαίτερα:

- (α) Η χωροθέτηση των διαφόρων εγκαταστάσεων και κτιρίων θα πρέπει να γίνει κατά τρόπο που να διασφαλίζονται ικανοποιητικές οπτικές φυγές/ανοίγματα προς τη θάλασσα σε μεγάλη έκταση, ώστε να μην δημιουργείται η εικόνα μιας συνεχούς δόμησης κατά μήκος της παραλίας.
- (β) Ο χώρος της Μαρίνας θα είναι τοπιοτεχνημένος με υλικά και στοιχεία υψηλών προδιαγραφών, θα δημιουργούνται κατά τόπους μικρά υπαίθρια καθιστικά με φύτευση που θα διατηρούν το φύλλωμα ολόχρονα, με βασική επιδίωξη να μη δίδεται η εντύπωση ενός μεγάλου δομημένου χώρου με σκληρές επιφάνειες και μεγάλα κτιριακά συγκροτήματα.
- (γ) Τα κτιριακά συγκροτήματα θα είναι, κατά προτίμηση, σε μικρές ομάδες με εσωτερικές πλατείες, κήπους, υπαίθρια καθιστικά κλπ. Για σκοπούς επίτευξης υψηλής αρχιτεκτονικής σύνθεσης και αξιοποίησης του υγρού στοιχείου, θα μπορούσε να γίνει αποδεκτή η χωροθέτηση κτιρίων και χρήσεων πλησίον της θάλασσας.
- (δ) Στη Μαρίνα θα προβλέπεται παραλιακός πεζόδρομος (promenade), κατάλληλα τοπιοτεχνημένος και φωταγωγημένος, ο οποίος θα χρησιμοποιείται ελεύθερα από το κοινό. Ο παραλιακός πεζόδρομος θα είναι όπου είναι δυνατό κατά μήκος και σε μικρή απόσταση από την παραλία, ώστε να διασφαλίζεται η ανεμπόδιση σχέση πεζού και θάλασσας. Ο πεζόδρομος αυτός θα συνδέεται με την γύρω περιοχή και με τους ελεύθερους τοπιοτεχνημένους χώρους της ανάπτυξης.
- (ε) Ο χώρος της Μαρίνας θα είναι ελεύθερα προσβάσιμος για το κοινό, με εξαίρεση τους χώρους που πρέπει να ελέγχονται για λόγους ασφάλειας ή για λόγους εύρυθμης λειτουργίας του έργου.

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

ΜΕΡΟΣ Γ «ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ»

ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ 3: ΜΕΤΡΑ ΡΥΘΜΙΣΗΣ ΤΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (ΔΡΟΜΟΙ, ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ)

1. Προσθήκη της ακόλουθης νέας παραγράφου 3.4(ια):

3.4(ια) Η Πολεοδομική Αρχή δυνατόν να μην απαιτήσει σχετική παραχώρηση ανοικτού δημόσιου χώρου, σε περίπτωση τεμαχίου, το οποίο βρίσκεται εντός Ορίου Ανάπτυξης, για το οποίο έχει υποβληθεί αίτηση για δημιουργία δημοσίου δρόμου, η οποία υποβάλλεται ταυτόχρονα με άλλη αίτηση για ανάπτυξη περικλειστού τεμαχίου, νοουμένου ότι τα δυο τεμάχια ανήκουν σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες και δεν έχει υποβληθεί στο παρελθόν αίτηση για ανάπτυξη του τεμαχίου, διαμέσου του οποίου παραχωρείται η προσπέλαση, με την οποία είχε τεθεί ως όρος η παραχώρηση μέρους του τεμαχίου για τη δημιουργία δημοσίου δρόμου, που θα παρέχει προσπέλαση στο περικλειστο τεμάχιο.

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

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

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

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

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

ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ 4: ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

2. Αντικατάσταση της παραγράφου 4.1.3 με την ακόλουθη παράγραφο:

4.1.3 Σε περίπτωση επηρεασμού τεμαχίου από χωροθέτηση θέσεων παρόδιας στάθμευσης (lay-by) με ελάχιστο πλάτος επηρεασμού 2,50 μ. από το όριο του οδοστρώματος (το οποίο αντιστοιχεί στο ελάχιστο πλάτος παρόδιας θέσης στάθμευσης), ή σε περίπτωση οικειοθελούς τέτοιας παραχώρησης που δεν προβλέπεται σε δημοσιευμένο σχέδιο διεύρυνσης ή συνέχισης του οδικού δικτύου, περιλαμβανομένου και σχεδίου που δημοσιεύτηκε δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 12 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου και εξακολουθεί να ισχύει (για περιπτώσεις οικοπέδων στα οποία δεν έχει ήδη συντελεστεί η ανάπτυξη), το εμβαδόν των χώρων αυτών θα προστίθεται στο εμβαδόν υπολογισμού του συντελεστή δόμησης με βάση τις πρόνοιες της παραγράφου 4, νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή θα ικανοποιηθεί όσον αφορά τη λειτουργικότητα του χώρου.

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

3. Προσθήκη της ακόλουθης νέας παραγράφου 4.1.4:

4.1.4 Οι παράγραφοι 4.1(γ), 4.1.1, 4.1.2 και 4.1.3 είναι δυνατόν να εφαρμόζονται και σε περίπτωση ανάλογου επηρεασμού εγκεκριμένου οικοπέδου από σχέδιο απαλλοτριώσεως με βάση τον περί Αναγκαστικής Απαλλοτριώσεως Νόμο, υπό την προϋπόθεση ότι δεν έχει καταβληθεί σχετική αποζημίωση.

4. Αντικατάσταση της παραγράφου 4.2(α) με την ακόλουθη παράγραφο:

4.2(α) Σε περιοχές που στη Δήλωση Πολιτικής Παραλιμνίου καθορίζεται συντελεστής δόμησης που κυμαίνεται από 0,30:1 μέχρι 0,80:1 (και των δυο περιλαμβανομένων), θα εφαρμόζεται ανώτατος συντελεστής δόμησης 0,90:1 και ποσοστό κάλυψης 0,50:1, νοουμένου ότι κατά την ημερομηνία υποβολής της αίτησης για άδεια οικοπεδοποίησης τα οικόπεδα βρίσκονταν σε περιοχή που δεν καθορίστηκαν Πολεοδομικές Ζώνες ή που ίσχυε συντελεστής δόμησης ή είχαν επιφύλαξη για συντελεστή δόμησης ίσο ή μεγαλύτερο του 0,90:1, και θα εφαρμόζεται ανώτατος συντελεστής δόμησης 0,80:1 και ποσοστό κάλυψης 0,45:1, νοουμένου ότι κατά την ημερομηνία της υποβολής της αίτησης για άδεια οικοπεδοποίησης τα οικόπεδα βρίσκονταν σε περιοχή που ίσχυε συντελεστής δόμησης ή είχαν επιφύλαξη για συντελεστή δόμησης ίσο με 0,80:1. Στις υπόλοιπες περιπτώσεις όπου ίσχυε συντελεστής δόμησης ή υπήρχε επιφύλαξη για συντελεστή δόμησης μικρότερο του 0,80:1 θα εφαρμόζεται ο ανώτατος συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης που ίσχυαν κατά την ημερομηνία της υποβολής της αίτησης για άδεια οικοπεδοποίησης.

5. Αντικατάσταση της παραγράφου 4.5 με την ακόλουθη παράγραφο:

4.5 Με εξαίρεση τις καθορισμένες Περιοχές Προστασίας της Φύσης/Προστατευόμενα Τοπία και τις περιοχές που εμπίπτουν στο δίκτυο Natura 2000, σε περιπτώσεις που ο συντελεστής δόμησης που προνοείται στη Δήλωση Πολιτικής Παραλιμνίου είναι 0,01:1 ή 0,005:1 και επηρεάζει ιδιωτικά τεμάχια γης μέσα σε Όρια Υδατοπρομήθειας, ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα αυξάνονται σε 0,10:1. Για ιδιωτικά τεμάχια εκτός Ορίων Υδατοπρομήθειας, ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης αυξάνονται σε 0,05:1.

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

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

6. Αντικατάσταση της παραγράφου 4.7(γ) με την ακόλουθη παράγραφο:

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

- κουζίνα
- τραπεζαρία προσωπικού
- δωμάτιο υπηρεσίας
- εργαστήριο συντηρητή

7. Αντικατάσταση της παραγράφου 4.7(δ) με την ακόλουθη παράγραφο:

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

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

- προθάλαμος
- κλιμακοστάσιο
- χώρος ανελκυστήρα
- μηχανοστάσιο/ λεβητοστάσιο/ αντλιοστάσιο
- δωμάτιο μετρητών για σκοπούς ηλεκτροδότησης και δωμάτιο για σκοπούς παροχής ηλεκτρονικών επικοινωνιών
- υποσταθμός για σκοπούς ηλεκτροδότησης
- υδατοδεξαμενή
- αποθήκη βοηθητική και περιορισμένου μεγέθους (περιλαμβανομένων του πλυσταριού, του αποχωρητηρίου, του ντους και του χώρου φύλαξης σκυβάλων).

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

8. Αντικατάσταση της παραγράφου 4.7(ε) με την ακόλουθη παράγραφο:

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

- Ο χώρος αυτός μπορεί να εφάπτεται μέρους πλευρικών συνόρων, ή μέρους της κύριας οικοδομής, ή ταυτόχρονα μέρους πλευρικού συνόρου και μέρους της κύριας οικοδομής. Νοείται ότι το μήκος επαφής του χώρου

με το κοινό σύνορο δεν θα υπερβαίνει το 35% περίπου του μήκους του αντίστοιχου κοινού συνόρου του τεμαχίου.

- Το τμήμα της πλάκας στέγασης του χώρου που βρίσκεται μέσα στην ελάχιστη απαιτούμενη απόσταση της κύριας οικοδομής από το σύνορο δεν θα είναι προσπελάσιμο από τον όροφο της οικοδομής και δεν θα χρησιμοποιείται ως βεράντα. Σε περίπτωση που η πλάκα στέγασης του χώρου είναι προσπελάσιμη από τον όροφο, θα τηρείται από το χώρο αυτό η ίδια ελάχιστη απαιτούμενη απόσταση από το αντίστοιχο σύνορο του τεμαχίου που απαιτείται και για την κύρια οικοδομή.

Νοείται ότι σε περιπτώσεις μεγάλων υψομετρικών διαφορών ή τεμαχίων μέσα σε παραδοσιακό πυρήνα, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μην απαιτεί την πλήρη εφαρμογή της προϋπόθεσης για άνοιγμα προς υπαίθριο χώρο του υπόστεγου χώρου, νοουμένου ότι επιτυγχάνεται καλύτερο αισθητικό αποτέλεσμα.

9. Αντικατάσταση της παραγράφου 4.7(στ) με την ακόλουθη παράγραφο:

4.7(στ) Οποιοσδήποτε καλυμμένος χώρος με καθαρό ύψος λιγότερο από 2,40 μ. ο οποίος χρησιμοποιείται αποκλειστικά για αναγκαίες ηλεκτρομηχανολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις της οικοδομής και υπόστεγος χώρος με καθαρό ύψος μέχρι 2,20 μ., εφόσον προκύπτει λόγω έντονων υψομετρικών διαφορών του τεμαχίου, δεν τίθεται σε οποιαδήποτε κύρια χρήση και δεν ενοχλεί αισθητικά.

10. Αντικατάσταση της παραγράφου 4.7(η) με την ακόλουθη παράγραφο:

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

- (i) Το συνολικό εμβαδόν των εξωστών ή/ και καλυμμένων βεραντών σε κάθε όροφο δεν θα υπερβαίνει το 20% του υπόλοιπου δομημένου χώρου του ίδιου ορόφου. Νοείται ότι οποιοδήποτε επιπρόσθετο εμβαδόν καλυμμένων βεραντών θα λαμβάνεται υπόψη για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης.
- (ii) Θα διασφαλίζεται σε ικανοποιητικό βαθμό ο ημιυπαίθριος χαρακτήρας των χώρων αυτών με το σχήμα, το μέγεθος και τις διαστάσεις τους.
- (iii) Θα χρησιμοποιούνται για καθιστικούς σκοπούς ή/ και για σκοπούς αναψυχής ή για την κάλυψη λειτουργικών αναγκών σε σχέση με εσωτερικό χώρο με τον οποίο σχετίζονται. Εξώστες οι οποίοι χρησιμοποιούνται βασικά ως διάδρομοι διακίνησης δεν θα εξαιρούνται του συντελεστή δόμησης.

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

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

11. Αντικατάσταση της παραγράφου 4.7(θ) με την ακόλουθη παράγραφο:

4.7(θ) Στέγαστρα μπροστά από εισόδους Ξενοδοχείων και άλλων Τουριστικών Καταλυμάτων, καθώς και Κλινικών και Νοσοκομείων.

12. Αντικατάσταση της παραγράφου 4.7(ι) με την ακόλουθη παράγραφο:

4.7(ι) Στέγαστρα υπό μορφή προβόλου μπροστά από εισόδους οικοδομών άλλης χρήσης, νοουμένου ότι η προεξοχή δεν θα είναι μεγαλύτερη από 1,80 μ. Σε περίπτωση που η προεξοχή είναι μεγαλύτερη, θα υπολογίζεται το μέρος του προβόλου σε όση έκταση και εμβαδόν υπερβαίνει το 1,80 μ.

13. Αντικατάσταση της παραγράφου 4.7(ιγ) με την ακόλουθη παράγραφο:

4.7(ιγ) Χώροι που καλύπτονται από μικρές μη βατές επεκτάσεις εσωτερικού χώρου ή αρχιτεκτονικές προεξοχές, όπως γείσα στεγών, κορωνίδες (κορνίζες), ανθώνες, κλιματιστικές μονάδες, κ.ο.κ., νοουμένου ότι τα στοιχεία αυτά δημιουργούν καλύτερο αισθητικό και λειτουργικό αποτέλεσμα και η προεξοχή τους από το κατακόρυφο (κύριο) μέρος της οικοδομής δεν θα υπερβαίνει το 1,00 μ. Σε περίπτωση μεγαλύτερης προεξοχής, το εμβαδόν που προκύπτει από το πλάτος που είναι μεγαλύτερο από 1,00 μ., θα λογίζεται στο εμβαδόν του καλυμμένου χώρου ορόφου.

14. Αντικατάσταση της παραγράφου 4.7(ιε) με την ακόλουθη παράγραφο:

4.7(ιε) Στοές κατά μήκος εμπορικού δρόμου ή στα πλαίσια ενιαίας και οργανωμένης εμπορικής ανάπτυξης ή καλυμμένης πρόσβασης που αποτελεί μέρος εμπορικής ανάπτυξης, καθώς και στεγασμένοι διάδρομοι στο ισόγειο οικοδομής που περιλαμβάνει εμπορικές αναπτύξεις και ενώνει δύο εμπορικούς δρόμους, υπό την προϋπόθεση ότι έχουν πλάτος τουλάχιστον 3,00 μ. και οδηγούν κατά κανόνα σε εισόδους καταστημάτων.

15. Αντικατάσταση της παραγράφου 4.7(ιη) με την ακόλουθη παράγραφο:

4.7(ιη) Ανάλογα με την κατηγορία και την κλίμακα της ανάπτυξης, το εμβαδόν του κοινόχρηστου χώρου εισόδου (entrance lobby), το οποίο θα είναι λογικού μεγέθους:

(i) Στο ισόγειο οικοδομών με τρεις ή περισσότερους ορόφους, νοουμένου ότι οι διαστάσεις και το εμβαδόν του χώρου αυτού θα διασφαλίζουν άνετη λειτουργικότητα προς ικανοποίηση της Πολεοδομικής Αρχής.

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

Νοείται ότι οποιαδήποτε υπέρβαση των 50 τ.μ. θα υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης.

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

16. Αντικατάσταση της παραγράφου 4.10 με την ακόλουθη παράγραφο:

- 4.10** Σε περίπτωση ανέγερσης κατοικίας σε οικόπεδο με εμβαδόν μικρότερο των 500 τ.μ. το οποίο αποτελεί μέρος σχεδίου διαχωρισμού οικοπέδων για οικογένειες με χαμηλά εισοδήματα και εμπίπτει σε Οικιστική Ζώνη στην οποία καθορίζεται συντελεστής δόμησης μικρότερος του 0,60:1, θα ισχύει συντελεστής δόμησης 0,60:1, ποσοστό κάλυψης 0,35:1, αριθμός ορόφων δύο και επιτρεπόμενο ύψος οικοδομής 10,00μ., με στόχο την επαρκή ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών των δικαιούχων.

17. Αντικατάσταση της παραγράφου 4.11 με την ακόλουθη παράγραφο:

- 4.11** Η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να επιτρέπει αναπτύξεις με συντελεστή δόμησης πέραν του καθοριζόμενου σε περιπτώσεις μεταφοράς συντελεστή δόμησης από διατηρητέες οικοδομές σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και κριτήρια που καθορίζονται στον περί Παροχής Κινήτρων σε Ιδιοκτήτες Διατηρητέων Οικοδομών και συναφή με τη διατήρηση θέματα Νόμο και στα σχετικά Διατάγματα, καθώς και στα εκάστοτε ισχύοντα Κίνητρα για Χώρους Στάθμευσης για Δημόσια Χρήση ή/και για άλλα θέματα τα οποία ρυθμίζονται με άλλες νομοθεσίες.

18. Προσθήκη των ακόλουθων νέων παραγράφων 4.12, 4.13 και 4.14:

- 4.12** Το εμβαδόν του κλιμακοστασίου σε πολυώροφες οικοδομές συμπεριλαμβάνεται στον υπολογισμό του συνολικού συντελεστή δόμησης. Για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης, θα αφαιρείται από το συντελεστή δόμησης ολόκληρο το εμβαδόν του κλιμακοστασίου μέχρι τον 1^ο όροφο. Νοείται ότι εξαιρούνται οι περιπτώσεις κατά τις οποίες χρησιμοποιείται ως ωφέλιμος χώρος, ο χώρος κάτωθεν μέρους κλιμακοστασίου.
- 4.13** Στις περιπτώσεις αναπτύξεων που χρησιμοποιούνται από το κοινό, ή αναπτύξεων όπου υπάρχουν εργαζόμενοι, και νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και των περιοίκων και τηρείται η απόσταση των 3,00 μ. από όλα τα σύνορα του τεμαχίου, εκτός όπου υπάρχει συνεχόμενη παρόμοια χρήση (εξαιρουμένου του οδικού συνόρου), θα επιτρέπεται η κάλυψη των υπαίθριων χώρων όπου σταθμεύουν αυτοκίνητα, χωρίς να υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης και στο ποσοστό κάλυψης, με ανάλαφρα σύγχρονα υλικά πέραν των σκιάδων ηλιοπροστασίας, τα οποία κρίνονται κατάλληλα για αστικές περιοχές. Νοείται ότι εξαιρούνται οι περιοχές ιστορικών πυρήνων.
- 4.14** Σε κατάλληλες περιπτώσεις είναι δυνατόν να εξαιρούνται από τον υπολογισμό του ποσοστού κάλυψης διάφοροι χώροι οι οποίοι συμβάλλουν στην επίτευξη καλύτερου λειτουργικού ή/ και αισθητικού αποτελέσματος στις οικοδομές ή/ και διευκολύνουν την επίλυση ειδικών προβλημάτων σε σχέση με την ανάπτυξη ή/ και τυχόν ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των χρηστών, ή/ και την παροχή υποδομής τόσο στην ίδια την ανάπτυξη όσο και στην περιοχή.

**ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ 5: ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ, ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ ΚΑΙ ΥΨΟΣ
ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ**

19. Αντικατάσταση της παραγράφου 5.2(α) με την ακόλουθη παράγραφο:

5.2(α) Στέγαστρα υπό μορφή προβόλου μπροστά από εισόδους οικοδομών, νοουμένου ότι η προεξοχή δεν θα είναι μεγαλύτερη από 1,80 μ. Σε περίπτωση μεγαλύτερης προεξοχής του στεγάστρου θα υπολογίζεται το μέρος του προβόλου σε όση έκταση και εμβαδόν υπερβαίνει το 1,80μ.

20. Αντικατάσταση της παραγράφου 5.2(β) με την ακόλουθη παράγραφο:

5.2(β) Χώροι που καλύπτονται από μικρές μη βατές επεκτάσεις εσωτερικού χώρου ή αρχιτεκτονικές προεξοχές, όπως γείσα, κορωνίδες (κορνίζες), ανθώνες, κλιματιστικές μονάδες, κ.ά., νοουμένου ότι τα στοιχεία αυτά δημιουργούν καλύτερο αισθητικό και λειτουργικό αποτέλεσμα και η προεξοχή τους από το κατακόρυφο (κύριο) μέρος της οικοδομής δεν θα είναι μεγαλύτερη από 1,00μ. Σε περίπτωση μεγαλύτερης προεξοχής, το εμβαδόν που προκύπτει από το πλάτος που είναι μεγαλύτερο από 1,00μ., θα λογίζεται στο ποσοστό κάλυψης.

21. Αντικατάσταση της παραγράφου 5.8(β) με την ακόλουθη παράγραφο:

5.8(β) Δωμάτιο κλιμακοστασίου, δωμάτιο ανελκυστήρα, υδατοδεξαμενές, καπνοδόχοι, φωταγωγοί, δωμάτια εξαερισμού, δωμάτια για άλλες ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις και παρόμοιες κατασκευές λογικού μεγέθους, εφόσον οι χώροι αυτοί αφορούν μικρούς καλυμμένους χώρους με εμβαδόν όχι πέραν του 25% της συνολικής επιφάνειας της οροφής.

**ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ 10: ΑΠΟΣΤΑΣΕΙΣ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΑΠΟ ΟΡΙΑ ΤΕΜΑΧΙΩΝ/
ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ**

22. Αντικατάσταση της παραγράφου 10.1(ε) με την ακόλουθη παράγραφο:

10.1(ε) Γενικά, για όλες τις υπόλοιπες οικοδομές η κυρίως οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 3,00 μέτρα από το/α οδικό/ά σύνορο/α (δημόσια οδός, πεζόδρομος, δημόσια πλατεία, ανοικτός δημόσιος χώρος κλπ.) και τουλάχιστον τις ακόλουθες αποστάσεις από τα υπόλοιπα σύνορα του οικοπέδου/τεμαχίου:

- (i) 3,00 μ. μέχρι και τον 3^ο όροφο οικοδομής,
- (ii) 4,00 μ. για τον 4^ο όροφο οικοδομής, και
- (iii) 5,00 μ. για τους υπερκείμενους του 4^{ου} ορόφου, ορόφους.

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

Νοείται ότι για οικόπεδα/τεμάχια που βρίσκονται σε Περιοχές όπου επιτρέπεται η εμπορική ανάπτυξη, οι αποστάσεις που καθορίζονται στις υποπαραγράφους 10.1(ε)(ii) και 10.1(ε)(iii), θα απαιτούνται/εφαρμόζονται προκειμένου για το ισόγειο μόνο στο πίσω όριο του οικοπέδου/τεμαχίου, δεδομένου ότι στόχος της ανωτέρω πρόνοιας δεν είναι η αποθάρρυνση της πλήρους αξιοποίησης του εμπορικού μετώπου του οικοπέδου/τεμαχίου.

Νοείται, επίσης, ότι η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να μειώσει τις αποστάσεις που καθορίζονται στις υποπαραγράφους 10.1(ε)(ii) και 10.1(ε)(iii), από ένα ή δύο από τα όρια της ιδιοκτησίας ή να δώσει τη δυνατότητα για ένα όροφο πέραν του επιτρεπόμενου, σε περιπτώσεις όπου λόγω των αποστάσεων που καθορίζονται δεν είναι εφικτή η πλήρης αξιοποίηση του συντελεστή δόμησης του τεμαχίου ή προκύπτουν μη λειτουργικοί όροφοι και εφόσον κρίνει ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις γειτονικών οικοδομών ή τεμαχίων και το γύρω δομημένο περιβάλλον και το τοπίο είναι κατάλληλο. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί, επίσης, να αυξήσει τις πιο πάνω αποστάσεις, αν αυτό κρίνεται σκόπιμο για σκοπούς προστασίας των ανέσεων της περιοχής ή και για επίτευξη καλύτερου λειτουργικού και αισθητικού αποτελέσματος.

23. Αντικατάσταση της παραγράφου 10.7 με την ακόλουθη παράγραφο:

- 10.7** Εξώστες θα μπορούν να προεξέχουν μεταξύ κύριας οικοδομής και δημόσιου δρόμου, ανοικτού δημόσιου χώρου και δημόσιου πεζόδρομου μέχρι 1,50 μ. μέσα στην ελάχιστη απαιτούμενη απόσταση της οικοδομής από τα οδικά σύνορα του τεμαχίου, εκτός αν η Πολεοδομική Αρχή θεωρεί ότι αυτό θα επηρεάσει αρνητικά το χαρακτήρα ή τη φυσιογνωμία του δρόμου πάνω στον οποίο εφάπτεται το τεμάχιο.

ΜΕΡΟΣ Δ «ΕΙΔΙΚΗ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΗ ΕΥΧΕΡΕΙΑ»

1. Αντικατάσταση της παραγράφου 2.22 με την ακόλουθη παράγραφο:

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

2. Αντικατάσταση της παραγράφου 2.24 με την ακόλουθη παράγραφο:

- 2.24 Υπολογισμός συντελεστή δόμησης σε περιπτώσεις συνιδιοκτησιών:** Σε περιπτώσεις ανέγερσης νέας μονάδας κατοικίας, σε τεμάχιο το οποίο βρίσκεται εντός Περιοχής Ανάπτυξης και το οποίο κατά την ημερομηνία της μείωσης των συντελεστών ανάπτυξης στην περιοχή, ανήκε και εξακολουθεί να ανήκει με τα ίδια μερίδια σε πέραν του ενός ιδιοκτήτες, και σε αυτό υφίστανται οικοδομές εγγεγραμμένες στον τίτλο ιδιοκτησίας ή για τις οποίες έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής με βάση το προηγούμενο καθεστώς που προέβλεπε ψηλότερους συντελεστές, η Πολεοδομική Αρχή, δύναται να υπολογίσει τους συντελεστές ανάπτυξης της νέας μονάδας κατοικίας στο αντίστοιχο εμβαδόν του μεριδίου, μη λαμβάνοντας υπόψη τις υφιστάμενες οικοδομές άλλων συνιδιοκτητών. Η πρόνοια αυτή δυνατό να λαμβάνεται υπόψη και σε περίπτωση διαίρεσης γης και των αντίστοιχων οικοδομών.