

ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΕΛΕΥΘΕΡΗΣ ΕΠΑΡΧΙΑΣ ΑΜΜΟΧΩΣΤΟΥ 2022 - ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ

(Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας μελέτης των ενστάσεων)

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ, ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

ISBN 978-9963-33-056-0

Το Τοπικό Σχέδιο Ελεύθερης Επαρχίας Αμμοχώστου 2022 αποτελεί Σχέδιο Ανάπτυξης όπως ορίζεται στον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο (Νόμος) και αποτελεί νέο Σχέδιο, σύμφωνα με τις πρόνοιες του εδαφίου (2) του άρθρου 15 του Νόμου.

Το κείμενο με τίτλο «Τοπικό Σχέδιο Ελεύθερης Επαρχίας Αμμοχώστου 2020 – Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής», τροποποιείται στην έκταση που αναφέρεται στο παρόν κείμενο και το σύνολό του μετονομάζεται σε «Τοπικό Σχέδιο Ελεύθερης Επαρχίας Αμμοχώστου 2022 (Εγκριμένο) – Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής». Το Τοπικό Σχέδιο Ελεύθερης Επαρχίας Αμμοχώστου τροποποιείται στην παρούσα του μορφή ως αποτέλεσμα της διαδικασίας μελέτης των ενστάσεων που υποβλήθηκαν κατά των προνοιών του «Τοπικού Σχεδίου Ελεύθερης Επαρχίας Αμμοχώστου 2020 – Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής», μετά από σχετική Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, σύμφωνα με τις πρόνοιες των εδαφίων (6) και (7) του άρθρου 18 του Νόμου.

Το «Τοπικό Σχέδιο Ελεύθερης Επαρχίας Αμμοχώστου 2022 (Εγκριμένο) – Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής» και ημερομηνία Ιούλιος 2022 δημοσιεύεται με βάση τα εδάφια (8) και (9) του άρθρου 18 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.

Στο παρόν έγγραφο περιλαμβάνονται μόνο (α) οι τροποποιήσεις του κειμένου «Τοπικό Σχέδιο Ελεύθερης Επαρχίας Αμμοχώστου 2020 – Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής» και αυτές αφορούν τις παραγράφους που σημειώνονται πιο κάτω και (β) τα τροποποιημένα Σχέδια με αρ. 2 και 3 και τίτλο «Χρήση Γης» και «Πολεοδομικές Ζώνες», αντίστοιχα, με ημερομηνία Ιούλιος 2022.

ΚΕΝΗ ΣΕΛΙΔΑ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Τροποποίηση της παραγράφου 7.9.3.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ

Τροποποίηση της παραγράφου 10.7.1.6.

Τροποποίηση της παραγράφου 10.15.3 (α).

Προσθήκη νέας παραγράφου 10.17.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 11. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ

Προσθήκη νέας παραγράφου 11.13.

Τροποποίηση του Πίνακα 11.14.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 13. ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ

Τροποποίηση της παραγράφου 13.12.

Τροποποίηση της παραγράφου 13.12.1.

Τροποποίηση της παραγράφου 13.12.2.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 17. ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ

Τροποποίηση της παραγράφου 17.5.1 (στ).

Τροποποίηση της παραγράφου 17.5.4.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 19. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

Προσθήκη νέας παραγράφου 19.11.4.

ΕΝΘΕΤΑ ΣΧΕΔΙΑ

Σχέδιο 2: Χρήση Γης (1:25000)

Τροποποίηση Σχεδίου

Σχέδιο 3: Πολεοδομικές Ζώνες (1:25000)

Τροποποίηση Σχεδίου

7. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Τροποποίηση της παραγράφου 7.9.3, ως ακολούθως:

7.9.3 Στο Τοπικό Σχέδιο προνοείται η δημιουργία απομονωτικής λωρίδας προστασίας πλάτους 6,00 μέτρων κατά μήκος κύριων δρόμων υπερτοπικής/ περιφερειακής σημασίας. Οι περιοχές αυτές ορίζονται ως Ζώνη Προστασίας Δα2 στο Σχέδιο 3 (Πολεοδομικές Ζώνες) και ως Περιοχές Προστασίας στο Σχέδιο 2 (Χρήση Γης) και θα προστατευθούν από κάθε ανεπιθύμητη ανάπτυξη. Σε καθορισμένες περιοχές τουριστικής, βιομηχανικής, βιοτεχνικής και κτηνοτροφικής ανάπτυξης πριν τη δημοσίευση του Τοπικού Σχεδίου που συνορεύουν με κύριους δρόμους περιφερειακής σημασίας, αντί Ζώνη Προστασίας δείχνεται με διακεκομμένη 59 γραμμή απομονωτική λωρίδα πλάτους της τάξης των 6,00 μέτρων στο Σχέδιο 3 (Πολεοδομικές Ζώνες). Σημειώνεται ότι τα αναπτυξιακά δικαιώματα των ιδιοκτησιών που περιλαμβάνονται στην εν λόγω λωρίδα που δείχνεται με διακεκομμένη γραμμή θα μεταφέρονται στα τμήματα των τεμαχίων/ ιδιοκτησιών που βρίσκονται εκτός αυτής και θα υπολογίζονται με βάση τους συντελεστές ανάπτυξης της ισχύουσας Πολεοδομικής Ζώνης (δηλαδή ανάλογη πολιτική που εφαρμόζεται για τη Ζώνη Προστασίας της Παραλίας) και θα τυγχάνουν εφαρμογής οι πρόνοιες της παραγράφου 7.6.1.1.4 και της παραγράφου 4.3.6 (Κυκλοφοριακή Πολιτική). Για ιδιοκτησίες που εμπίπτουν εξολοκλήρου εντός της απομονωτικής λωρίδας που δείχνεται με διακεκομμένη γραμμή θα ισχύουν οι πρόνοιες της παραγράφου 7.9.4. Σε περιπτώσεις ιδιοκτησιών που εφάπτονται σε κύριο δρόμο περιφερειακής σημασίας εντός Περιοχών Ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή θα χωροθετεί κατά κανόνα το ποσοστό που παραχωρείται για σκοπούς ανοικτού δημόσιου χώρου πρασίνου στο μέρος του τεμαχίου το οποίο εφάπτεται στον εν λόγω δρόμο, ή/ και κατόπιν σχετικής διαβούλευσης με το Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, είναι δυνατόν να απαιτεί μεγαλύτερο ποσοστό της προς ανάπτυξη ιδιοκτησίας για σκοπούς δημιουργίας δημόσιου χώρου πρασίνου από αυτό που προβλέπεται στο Παράρτημα Β (Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής) του Τοπικού Σχεδίου.

10. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ

Τροποποίηση της παραγράφου 10.7.1.6, ως ακολούθως:

10.7.1.6 Εμβαδόν μεμονωμένης κατοικίας: Κατά κανόνα δεν θα επιτρέπεται η ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας με συνολικό εμβαδόν μεγαλύτερο των 240 τ.μ. Στις περιπτώσεις πολύτεκνων οικογενειών, το συνολικό εμβαδόν της κατοικίας θα αυξάνεται για κάθε επιπρόσθετο τέκνο πέραν των τριών (3) τέκνων κατά 15 τετραγωνικά μέτρα. Στο εμβαδόν συμπεριλαμβάνονται οι καλυμμένες βεράντες και οι βοηθητικές οικοδομές/ Χρήση με εξαίρεση το υπόγειο, όπου εμβαδόν μέχρι 30 τ.μ. δεν θα λογίζεται στο συντελεστή δόμησης. Η ανέγερση μίας μόνο δεύτερης κατοικίας στο ίδιο τεμάχιο είναι δυνατό να επιτρέπεται, μόνο για την ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών των παιδιών οργανικής οικογένειας. Σε τέτοια περίπτωση, απαραίτητη προϋπόθεση είναι πως το υπό ανάπτυξη τεμάχιο γης έχει εμβαδόν 6.000 τ.μ., όπως αυτό ήταν εγγεγραμμένο στο μητρώο του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά την 30/11/2020. Επισημαίνεται δε ότι, το συνολικό εμβαδόν των δύο κατοικιών δεν θα υπερβαίνει τα 400 τ.μ.

Τροποποίηση της παραγράφου 10.15.3 (α), ως ακολούθως:

10.15.3 (α) Η αίτηση αφορά ενιαίο οικιστικό συγκρότημα σε δύο ή περισσότερα οικόπεδα κανονικού, ανάλογα με την περιοχή, εμβαδού, ή σε οικόπεδο ανάλογου μεγέθους, κατά προτίμηση σε γειτνίαση με δημόσιες λειτουργίες ή κατά μήκος κύριων δρόμων υπερτοπικής/ περιφερειακής σημασίας, χωρίς να αποκλείονται και άλλες περιοχές, αλλά όχι εντός ή σε περιοχή εφασπτόμενη με Περιοχή Ποιοτικής και Αισθητικής Αναβάθμισης.

Προσθήκη νέας παραγράφου 10.17, ως ακολούθως:

10.17 Ειδική Χωροθετική Πολιτική σε Περιοχή Υψηλής Επικινδυνότητας

Στην περιοχή που καθορίζεται ως Περιοχή Υψηλής Επικινδυνότητας, όπως σημειώνεται στο Σχέδιο αρ.2 Χρήση Γης και στο Σχέδιο αρ.3 Πολεοδομικές Ζώνες, η Πολεοδομική Αρχή κατά την εξέταση αιτήσεων (περιλαμβανομένου και για οικοπεδοποίηση) θα διαβουλεύεται με τον Διευθυντή του Τμήματος Γεωλογικής Επισκόπησης για τις απόψεις του ως προς τον τρόπο διαχείρισης των Γεωλογικών δεδομένων στο υπό ανάπτυξη τεμάχιο γης. Κατά τη χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας θα επιβάλλονται κατάλληλοι όροι, ως οι εισηγήσεις του Αρμόδιου Τμήματος για διασφάλιση της δημόσιας ασφάλειας λόγω των γεωλογικών συνθηκών.

11. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ

Προσθήκη νέας παραγράφου 11.13, ως ακολούθως:

11.13 Ειδική Χωροθετική Πολιτική.

Στην περιοχή που καθορίζεται ως ΠΕΠ 1, όπως σημειώνεται στο Σχέδιο αρ.2 Χρήση Γης και στο Σχέδιο αρ.3 Πολεοδομικές Ζώνες, θα επιτρέπεται εμπορική ανάπτυξη του τύπου Κατάστημα Καθημερινής Εξυπηρέτησης μόνο, μεικτού εμβαδού της τάξης των 250 τ.μ. χωρίς την μείωση του ανώτατου επιτρεπόμενου Συντελεστή Δόμησης από την ισχύουσα Οικιστική Ζώνη.

Τροποποίηση του Πίνακα 11.14, ως ακολούθως:

Τύπος/ Κατηγορία	Επιτρεπόμενη Ζώνη/ Περιοχή	Παρατηρήσεις/ Προϋποθέσεις
Κατάστημα	Κεντρική Εμπορική Περιοχή	Ανεξαρτήτως εμβαδού και είδους
	Τοπικό Εμπορικό Κέντρο	Κατάστημα Καθημερινής Εξυπηρέτησης μεικτού εμβαδού της τάξης των 250 τ.μ.
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I	Ανεξαρτήτως εμβαδού και είδους
	Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III	Κατάστημα Καθημερινής Εξυπηρέτησης μόνο, μεικτού εμβαδού της τάξης των 250 τ.μ.
	ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ 1	Κατάστημα Καθημερινής Εξυπηρέτησης μόνο, μεικτού εμβαδού της τάξης των 250 τ.μ.
	Οικιστικές Ζώνες	Κατάστημα Καθημερινής Εξυπηρέτησης ωφέλιμου εμβαδού της τάξης των 100 τ.μ. και νοουμένου ότι η ανάπτυξη βρίσκεται σε δευτερεύον δρόμο περιφερειακής σημασίας και σε απόσταση μεγαλύτερη της τάξης των 300 μέτρων από καθορισμένη περιοχή/ άξονα εμπορικής δραστηριότητας Μικρά περίπτερα ωφέλιμου εμβαδού της τάξης των 25 τ.μ.

13. ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ

Τροποποίηση της παραγράφου 13.12, ως ακολούθως:

13.12 Ειδική Χωροθετική Πολιτική σε Αγροτικές Ζώνες σε Λιοπέτρι, Αυγόρου και Ξυλοφάγου.

Τροποποίηση της παραγράφου 13.12.1, ως ακολούθως:

13.12.1 Συσκευαστήρια και μονάδες μεταποίησης αγροτικών προϊόντων σε συνδυασμό με τη γεωργική παραγωγή, καθώς και αγροτικές βιοτεχνίες και βιοτεχνίες ανακύκλωσης γεωργικών, κτηνοτροφικών ή ιχθυοτροφικών προϊόντων θα επιτρέπονται, επιπρόσθετα από τις περιοχές που αναφέρονται σε άλλες πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου, εκτός Περιοχών Ανάπτυξης σε Αγροτικές Ζώνες στις διοικητικές περιοχές Λιοπετρίου, Αυγόρου και Ξυλοφάγου (με μέγιστο εμβαδόν 300τμ για την Ξυλοφάγου). Η Πολεοδομική Αρχή θα έχει την ευχέρεια να αυξήσει τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης στην περιοχή, για αγροτικές βιοτεχνίες μόνο, κατά 0,05:1, σε περιπτώσεις όπου τα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης είναι τέτοια, ώστε αυτό να κρίνεται απαραίτητο, και τα χαρακτηριστικά του περιβάλλοντος και του τοπίου το επιτρέπουν. Νοείται ότι η χωροθέτηση αγροτικής βιοτεχνίας θα επιτρέπεται νοουμένου ότι το τεμάχιο της ανάπτυξης έχει ελάχιστο εμβαδόν 5.000 τ.μ. και η προτεινόμενη κτιριακή υποδομή δικαιολογείται από το μέγεθος του τεμαχίου.

Τροποποίηση της παραγράφου Τροποποίηση της παραγράφου 13.12.2, ως ακολούθως:

13.12.2 Αποθήκες γεωργικών, κτηνοτροφικών και ιχθυοτροφικών προϊόντων θα μπορούν να συστεγάζονται με μονάδες διαλογής, πλυσίματος, καθαρισμού και συσκευασίας συναφών προϊόντων στις ίδιες περιοχές όπου επιτρέπονται τέτοιες αναπτύξεις. Παράλληλα, τέτοιου τύπου αυτοτελείς αποθήκες θα εξετάζονται από την Πολεοδομική Αρχή κατ' αξία και μπορούν να ανεγερθούν εκτός Περιοχών Ανάπτυξης σε Αγροτικές Ζώνες στις διοικητικές περιοχές Λιοπετρίου, Αυγόρου και Ξυλοφάγου (με μέγιστο εμβαδόν 300τμ για την Ξυλοφάγου), νοουμένου ότι θα αποδειχθεί ότι εξυπηρετούν συγκεκριμένη δραστηριότητα γεωργικής, κτηνοτροφικής ή ιχθυοτροφικής παραγωγής και το μέγεθος τους και ο όγκος τους θα είναι τέτοια ώστε να δικαιολογούνται από το μέγεθος και το είδος της παραγωγής και νοουμένου ότι θα συνάδουν με τα χαρακτηριστικά του περιβάλλοντος και του τοπίου.

17. ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ

Τροποποίηση της παραγράφου 17.5.1 (στ), ως ακολούθως:

17.5.1 (στ) Σε Αγροτικές Ζώνες που γειτνιάζουν με τον υδατοφράκτη Άχνας στη διοικητική περιοχή Άχνας και στην ΠΕΠ 3 Αυγόρου σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 17.5.4.

Τροποποίηση της παραγράφου 17.5.4, ως ακολούθως:

17.5.4 Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής σε Αγροτικές Ζώνες στην Άχνα και στην ΠΕΠ 3 Αυγόρου. Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας ήπιας μορφής, είναι δυνατόν να χωροθετούνται, αφού εξασφαλιστεί η σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας Τοπικής Αρχής και του Ταμείου Θήρας και αφού προηγηθεί διαβούλευση με τον Διευθυντή του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων σχετικά με τον ενδεχόμενο επηρεασμό από την προτεινόμενη ανάπτυξη του αρδευτικού ρόλου του φράγματος, σε Αγροτικές Ζώνες που γειτνιάζουν με τον υδατοφράκτη Άχνας στη διοικητική περιοχή Άχνας και στην ΠΕΠ 3 Αυγόρου, εφόσον αυτές αφορούν διευκολύνσεις για απόλαυση και αξιοποίηση του φράγματος και όταν αυτό δικαιολογείται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης και της εγγύς περιοχής, και αφού εφαρμοσθούν με συνέπεια οι βασικές προϋποθέσεις της παραγράφου 17.14. Στις περιπτώσεις αυτές η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να επιβάλει οποιουσδήποτε επιπρόσθετους όρους, που κατά την κρίση της θεωρούνται απαραίτητοι, συμπεριλαμβανομένου και του ελάχιστου εμβαδού του τεμαχίου.

19. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

Προσθήκη νέας παραγράφου 19.11.4, ως ακολούθως:

19.11.4 Στην Τουριστική Ζώνη Σωτήρας Τ2α και Τ2β θα επιτρέπεται η ανέγερση καταστημάτων μέχρι και της τάξης των 100 τ.μ. ανά ενιαία τουριστική μονάδα και ως οργανικό μέρος της συγκεκριμένης τουριστικής ανάπτυξης χωρίς μείωση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης όπως προνοείται από την Πολεοδομική Ζώνη.



ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

ISBN 978-9963-33-056-0