

**ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΜΕΝΟ**

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ  
ΤΟΠΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ**

**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ**

**ΛΕΥΚΩΣΙΑ 2003**



**ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΜΕΝΟ**

# **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ ΤΟΠΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ**

**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ**

**ΛΕΥΚΩΣΙΑ 2003**

Τυπογραφείο: Ι. Γ. Κασουλίδης & Υιός Λτδ  
για την Κυπριακή Δημοκρατία

Λευκωσία, Μάρτιος 2003

ISBN: 9963 - 33 - 002 - 9

Τιμή: £ 5

## **Περιεχόμενα**

<b>1. Παράρτημα Α - Ερμηνεία Όρων που χρησιμοποιούνται στα Τοπικά Σχέδια</b>	<b>7</b>
<b>2. Παράρτημα Β - Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής</b>	<b>19</b>
<b>3. Παράρτημα Γ - Πρότυπα για Παροχή Χώρων Στάθμευσης</b>	<b>47</b>
<b>4. Παράρτημα Δ - Πρόνοιες για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα</b>	<b>63</b>
<b>5. Παράρτημα Ε - Κατευθυντήριες Γραμμές σχετικά με την αισθητική και ποιοτική βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος</b>	<b>75</b>



## **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α**

### **ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΟΡΩΝ ΠΟΥ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΝΤΑΙ ΣΤΑ ΤΟΠΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ**





## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α

### ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΟΡΩΝ ΠΟΥ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΝΤΑΙ ΣΤΑ ΤΟΠΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ

Σε σχέση με τα Τοπικά Σχέδια, εκτός και αν στο κείμενο του Σχεδίου προκύπτει διαφορετική έννοια:

**"αποθηκευτική ανάπτυξη"** σημαίνει κάθε οικοδομή ή υποστατικό ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία όπου γίνεται αποθήκευση οποιουδήποτε είδους υλικών ή ουσιών ή στοιχείων, περιλαμβανομένων και φθαρμένων ή κατεστραμμένων υλικών. Η αποθηκευτική ανάπτυξη περιλαμβάνει και τη διαλογή υλικών, εφόσον η εργασία αυτή είναι δευτερεύουσα προς την κύρια αποθηκευτική χρήση. Η αποθηκευτική ανάπτυξη δεν περιλαμβάνει την εναπόθεση εντελώς άχρηστων και επικίνδυνων αποβλήτων.

Η "αποθηκευτική ανάπτυξη" διακρίνεται σε "αποθηκευτική ανάπτυξη κατηγορίας Α" και σε "αποθηκευτική ανάπτυξη κατηγορίας Β".

**"αποθηκευτική ανάπτυξη κατηγορίας Α"** σημαίνει κάθε οικοδομή, υποστατικό ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία που χρησιμοποιείται για αποθήκευση των πιο κάτω υλικών, ουσιών ή στοιχείων, ή άλλων υλικών, ουσιών ή στοιχείων παρόμοιας φύσης:

παλιοσιδερικά, τέφρα, μεταλλευτικά ή ορυκτά ή λατομικά υλικά, μεταχειρισμένα οικοδομικά ή άλλα παρόμοια υλικά, παλιά οχήματα, παλιές μηχανές, οργανικά λιπάσματα και εύφλεκτες ή επικίνδυνες ύλες.

**"αποθηκευτική ανάπτυξη κατηγορίας Β"** σημαίνει κάθε οικοδομή, υποστατικό ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία που δεν εμπίπτει στην έννοια της αποθηκευτικής ανάπτυξης κατηγορίας Α.

**"αριθμός ορόφων"** σε σχέση με οικοδομή σημαίνει τον αριθμό ορόφων που μετρούνται επί της κατακόρυφης τομής οικοδομής στα σημεία που περιλαμβάνει το μεγαλύτερο αριθμό ορόφων.

**"αυτοκινητόδρομος"** σημαίνει κάθε δρόμο που χαρακτηρίζεται με τον κωδικό «Α», σύμφωνα με την κωδικοποίηση του Υπουργείου Συγκοινωνιών και Έργων ή/και δρόμο που χαρακτηρίζεται ως τέτοιος στους Χάρτες του Σχεδίου.

**"βιομηχανική ανάπτυξη"** σημαίνει κάθε οικοδομή ή υποστατικό ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία όπου τοποθετείται ή/και λειτουργεί μηχανολογικός ή άλλος εξοπλισμός και χρησιμοποιούνται ουσίες, υλικά ή αντικείμενα για παραγωγή ή επεξεργασία οποιουδήποτε προϊόντος.

Νοείται ότι η βιομηχανική ανάπτυξη περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, και την καταστροφή, τον τεμαχισμό και τον εγκιβωτισμό οποιουδήποτε προϊόντος, και τη σφαγή ζώων ή πτηνών.

**"βιομηχανική ανάπτυξη κατηγορίας Α"** σημαίνει κάθε βιομηχανική ανάπτυξη στην οποία διεξάγονται μία ή περισσότερες εργασίες που περιγράφονται στον κατάλογο που ακολουθεί, καθώς και οποιαδήποτε άλλη ανάπτυξη στην οποία διεξάγεται εργασία η οποία μπορεί να έχει παρόμοιες δυσμενείς επιπτώσεις στο περιβάλλον.

### Κατάλογος Βιομηχανικών Αναπτύξεων Κατηγορίας Α

#### 1. Παραγωγή και μεταποίηση μετάλλων

- 1.1 Εγκαταστάσεις μηχανικής επεξεργασίας, φρύξης και επίτηξης, διαπύρωσης, εκκαμίνευσης, απανθράκωσης, αναγωγής, οξειδωσης ή άλλης επεξεργασίας μεταλλευμάτων.
- 1.2 Εγκαταστάσεις παραγωγής ακατέργαστου χυτοσιδήρου και ακατέργαστου χάλυβα και χαλυβουργεία.
- 1.3 Εγκαταστάσεις χυτηρίων με θερμική κατεργασία μετάλλων.
- 1.4 Εγκαταστάσεις παραγωγής οξειδίων μετάλλων.

#### 2. Βιομηχανίες μη μεταλλικών ορυκτών προϊόντων (α)

- 2.1 Εγκαταστάσεις παραγωγής τσιμέντου, άσβεστου και άνυδρου γύψου.
- 2.2 Εγκαταστάσεις κατεργασίας αμιάντου και κατασκευής προϊόντων με βάση τον αμιάντο.
- 2.3 Εγκαταστάσεις παραγωγής ινών υάλου και ινών από άλλα ανόργανα ορυκτά.
- 2.4 Εργοστάσια υαλουργίας (συνήθους και ειδικής υάλου) δυναμικότητας άνω του ενός τόνου ανά ημέρα.
- 2.5 Βιομηχανία κεραμικών δομικών υλικών, όπως τούβλα, κεραμίδια, πλακάκια κ.ά., πυρίμαχων πλίνθων και οξύμαχων σωλήνων.
- 2.6 Εγκαταστάσεις κατασκευής, επεξεργασίας ή μεταποίησης μαρμαρίνας, πέτρας, άμμου, χώματος, σκύρων, τέφρας ή λατομικών υλικών με οποιαδήποτε μέθοδο.

#### 3. Χημική Βιομηχανία

- 3.1 Χημικές εγκαταστάσεις για την παραγωγή υδρογονανθράκων, ολεφινών, παραγώγων των ολεφινών, μονομερών, νιτριλίων, ελαστομερών και πολυμερών.
- 3.2 Χημικές εγκαταστάσεις για την παραγωγή άλλων οργανικών προϊόντων και ιδιαιτέρως οργανοχλωριομένων φαινολικών και χλωριομένων φαινολικών, χλωροάμινου και χλωρονιτροαρωματικών ενώσεων και χρωστικών καθώς και οργανοφωσφορικών και οργανομεταλλικών ενώσεων.
- 3.3 Εγκαταστάσεις παραγωγής ανόργανων χημικών προϊόντων βάσεως.
- 3.4 Εγκαταστάσεις παραγωγής χημικών/οργανικών λιπασμάτων.

- 3.5 Εγκαταστάσεις παραγωγής ή παρασκευής χημικών παρασιτοκτόνων και βιοκτόνων.
- 3.6 Εγκαταστάσεις παραγωγής αμύλου.
- 3.7 Εγκαταστάσεις παραγωγής και κατεργασίας κυτταρίνης.
- 3.8 Εγκαταστάσεις παραγωγής και συσκευασίας πυρίτιδας και εκρηκτικών υλών, γόμωσης φυσιγγίων και καψυλλίων.
- 4. Άλλες Βιομηχανίες
  - 4.1 Εγκαταστάσεις για την παραγωγή χαρτιού ή χαρτοπολλτού.
  - 4.2 Παραγωγή μοριοσανίδων ή άλλων προϊόντων ξύλου με χημικές ή θερμικές μεθόδους.
  - 4.3 Εγκαταστάσεις παραγωγής ζωϊκών και φυτικών ελαίων, με εξαίρεση το ελαιόλαδο, και λιπών.
  - 4.4 Εγκαταστάσεις κατασκευής αυτοκινήτων και κινητήρων αυτοκινήτων.
  - 4.5 Εγκαταστάσεις παραγωγής ιχθυαλεύρου και ιχθυελαίου.
  - 4.6 Εγκαταστάσεις κατεργασίας, αποξήρανσης, κλιβανισμού, καύσης, συσκευασίας, απόσταξης, διύλισης ή ανάμιξης με οποιαδήποτε μέθοδο ζωϊκών προϊόντων όπως αίμα, οστά, εντόσθια, λίπος, δέρματα, τρίχες ή κόπρανα.
  - 4.7 Εγκαταστάσεις ζωϊκής κόλλας, παστών ψαριών, λευκώματος από αίμα και ζωϊκού άνθρακα.
  - 4.8 Εγκαταστάσεις επικάλυψης με σμάλτο ή άλλο υγρό επικαλυπτικό υλικό που να περιέχει οργανικούς διαλύτες ή οργανικά πρόσθετα μεταλλικών ή άλλων αντικειμένων, με οποιαδήποτε μέθοδο.
- 5. Βιομηχανία Ενέργειας
  - 5.1 Εγκαταστάσεις καύσης με ονομαστική θερμική εισροή μεγαλύτερη των 50 MW.
  - 5.2 Διύλυστήρια αργού πετρελαίου.
  - 5.3 Εγκαταστάσεις αεριοποίησης και υγροποίησης του άνθρακα.
  - 5.4 Εγκαταστάσεις διύλισης, απόσταξης, παραγωγής πίσσας ή ασφάλτου.
- 6. Μεταποίηση Μετάλλων
  - 6.1 Επανάκτηση ή σύνθλιψη μετάλλων.

7. Βιομηχανίες μη μεταλλικών ορυκτών προϊόντων (β)
- 7.1 Εγκαταστάσεις παραγωγής πέτρας, μαρμάρων, άμμου, χώματος, σκύρων, τέφρας ή λατομικών υλικών με οποιαδήποτε μέθοδο.
- 7.2 Εγκαταστάσεις παρασκευής έτοιμου σκυροδέματος.
- 7.3 Εγκαταστάσεις παρασκευής έτοιμου ασφαλτικού σκυροδέματος.
8. Διαχείριση Αποβλήτων
- 8.1 Κεντρικές εγκαταστάσεις για τη θερμική επεξεργασία οικιακών, χημικών, κλινικών και βιομηχανικών αποβλήτων, περιλαμβανομένης και λάσπης από την επεξεργασία αποβλήτων.
- 8.2 Επεξεργασίες και δραστηριότητες για την ανάκτηση με απόσταξη ή ανακύκλωση οποιουδήποτε ελαίου, οργανικού διαλύτη, βαρέων μετάλλων ή ενώσεων, οξέων ή βάσεων.
- 8.3 Εγκαταστάσεις παραγωγής καυσίμου από απόβλητα με χρησιμοποίηση θερμότητας.
9. Ειδικές Βιομηχανίες
- 9.1 Εγκαταστάσεις παραγωγής δερμάτων και βυρσοδεψίας.
- 9.2 Σφαγεία ζώων και πτηνών.
- 9.3 Εγκαταστάσεις αποτέφρωσης λειψάνων.
- 9.4 Εγκαταστάσεις για την παραγωγή ή τον εμπλουτισμό πυρηνικών καυσίμων.
- 9.5 Ναυπηγεία και Καρνάγια.
- 9.6 Εγκαταστάσεις κατασκευής και επισκευής αεροσκαφών.
- 9.7 Εγκαταστάσεις βιομηχανικής παραγωγής μανιταριών και κομπόστας.

**"βιομηχανική ανάπτυξη κατηγορίας Β"** σημαίνει κάθε βιομηχανική ανάπτυξη η οποία δεν εμπίπτει στη βιομηχανική ανάπτυξη κατηγορίας Α ή στη βιομηχανική ανάπτυξη κατηγορίας Γ.

**"βιομηχανική ανάπτυξη κατηγορίας Γ"** σημαίνει κάθε βιομηχανική ανάπτυξη στην οποία διεξάγονται μια ή περισσότερες από τις ακόλουθες εργασίες και όπου η μέθοδος παραγωγής ή επεξεργασίας και η αισθητική εικόνα των εγκαταστάσεων δεν υποβαθμίζουν το χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της περιοχής:

- (i) ζαχαροπλαστική
- (ii) αρτοποιία
- (iii) σοκολατοποιία
- (iv) παραγωγή τσιγάρων

- (v) νηματουργία ή υφαντουργία
- (vi) κατασκευή στρωμάτων ή/και εφαπλωμάτων
- (vii) ταπητουργία
- (viii) παραγωγή ειδών ένδυσης
- (ix) παραγωγή κεντημάτων
- (x) υποδηματοποιία
- (xi) συναρμολόγηση επίπλων ή/και ταπετσάρισμα επίπλων ή/και αυτοκινήτων
- (xii) κατασκευή οποιουδήποτε αντικειμένου από χάρτη, αλλά όχι από χαρτόνι
- (xiii) παραγωγή αρωμάτων και καλλυντικών
- (xiv) συναρμολόγηση ή/και επισκευές ηλεκτρικών και ηλεκτρονικών ειδών
- (xv) κατασκευή φωτογραφικού και οπτικού υλικού
- (xvi) κοσμηματοποιία, παραδοσιακή χειροτεχνία, εφαρμογή καλών τεχνών και δεξιοτήτων (arts and crafts)
- (xvii) συντήρηση και επισκευή μεταφορικών μέσων που περιλαμβάνει μόνο:
  - Συνεργείο επισκευής μηχανών μικρών αυτοκινήτων
  - Συνεργείο ελέγχου ανάρτησης
  - Συνεργείο συστήματος εξαγωγής καυσαερίων
  - Συνεργείο ψυγείων (ραδιατέρ)
  - Συνεργείο μοτοσυκλετών/μοτοποδηλάτων
  - Συνεργείο εξαεριστήρων – αναμικτήρων (καρπυρατέρ)
  - Συνεργείο ελέγχου οργάνων αυτοκινήτων
  - Συνεργείο ελαστικών
  - Συνεργείο κλιματισμού και ψύξης αυτοκινήτων
- (xviii) παραγωγή ειδών υψηλής τεχνολογίας
- (xix) τυπογραφεία σύγχρονης, καθαρής τεχνολογίας
- (xx) χημικές ή/και μικροβιολογικές αναλύσεις και οδοντοτεχνικές εργασίες
- (xxi) αγγειοπλαστική, καλαθοπλεκτική και συναφείς εργασίες

**"βιοτεχνική ανάπτυξη"** σημαίνει βιομηχανική ανάπτυξη της οποίας το συνολικό καλυμμένο ή και ακάλυπτο εμβαδόν (κύριων και βοηθητικών χώρων) είναι:

- (i) μέχρι της τάξεως των 450 τ.μ. όταν αυτή χωροθετείται μέσα σε Βιοτεχνική Ζώνη ή Περιοχή,
- (ii) μέχρι της τάξεως των 100 τ.μ. όταν αυτή χωροθετείται εκτός Βιοτεχνικής Ζώνης ή Περιοχής, και
- (iii) μέχρι της τάξεως των 200 τ.μ. όταν αυτή χωροθετείται εκτός Βιοτεχνικής Ζώνης ή Περιοχής και αφορά ανάπτυξη που εμπίπτει στη "βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Γ" που περιγράφεται πιο κάτω.

**"βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Α"** σημαίνει βιοτεχνική ανάπτυξη που αντιστοιχεί στη "βιομηχανική ανάπτυξη Κατηγορίας Α".

**"βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Β"** σημαίνει βιοτεχνική ανάπτυξη που αντιστοιχεί στη "βιομηχανική ανάπτυξη κατηγορίας Β".

**"βιοτεχνική ανάπτυξη κατηγορίας Γ"** σημαίνει βιοτεχνική ανάπτυξη που αντιστοιχεί στη "βιομηχανική ανάπτυξη κατηγορίας Γ".

**"βοηθητική οικοδομή"** σημαίνει οικοδομή (συμπεριλαμβανόμενου και στεγασμένου χώρου στάθμευσης) η οποία βρίσκεται μέσα σε τεμάχιο όπου υπάρχει και κύρια οικοδομή, είναι βοηθητική της κύριας οικοδομής, δεν αποτελεί ξεχωριστή ιδιοκτησία και χρησιμοποιείται αποκλειστικά σε σχέση με την κύρια οικοδομή.

**"γραφείο"** περιλαμβάνει μεταξύ άλλων τράπεζα και υποστατικά που χρησιμοποιούνται από συνεργατικό ταμειυτήριο, συνεργατική πιστωτική εταιρεία, οργανισμό χρηματοδότησης, κτηματομεσιτική επιχείρηση ή επιχείρηση οικοδομικής ανάπτυξης, ή αποκλειστικά ως γραφείο επιχείρησης ταξί, γραφείο ενοικίασης οχημάτων χωρίς οδηγό ή ως γραφείο σχολής οδηγών, ταξιδιωτικό πρακτορείο ή πρακτορείο έκδοσης εισιτηρίων. Ο όρος "γραφείο" δεν περιλαμβάνει σταθμό οχημάτων ταξί, σταθμό μεταφοράς δεμάτων ή ενοικίασης αυτοκινήτων και επιχείρηση στοιχημάτων.

**"δημόσια οδός"** έχει την έννοια που απέδωσε στον όρο αυτό ο περί Δημοσίων Οδών Νόμος.

**"ενιαία και οργανωμένη ανάπτυξη"** θεωρείται η πολεοδομική και αρχιτεκτονική σύνθεση μονάδων μιας ή περισσότερων χρήσεων κατά συνολικό, ενιαίο και οργανωμένο τρόπο σε οικόπεδο με ελάχιστο καθαρό εμβαδόν γης τάξης των 2.000 τ. μ.

Η ενιαία και οργανωμένη ανάπτυξη πρέπει απαραίτητα να έχει τα ακόλουθα χαρακτηριστικά σε ικανοποιητικό βαθμό:

- (α) Η ανάπτυξη πρέπει να εντάσσεται και προσαρμόζεται λειτουργικά και αισθητικά στη μικροκλίμακα του χώρου και να συμβάλλει στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας του.
- (β) Στην ανάπτυξη πρέπει να διασφαλίζεται η αποδοτικότερη αξιοποίηση του υπαίθριου χώρου και να επιτυγχάνεται η άνετη και ασφαλής διακίνηση και στάση πεζών και οχημάτων. Συγκεκριμένα, θα επιδιώκεται η σύνδεση των χρήσεων εσωτερικού και υπαίθριου χώρου με ξεχωριστούς πεζόδρομους και η παροχή περισσότερων και πιο άνετων οργανωμένων χώρων στάθμευσης.
- (γ) Τα επιμέρους συνθετικά στοιχεία της ανάπτυξης πρέπει να συνδέονται οργανικά σε ένα μορφολογικά και τυπολογικά επιτυχές σύνολο ψηλής τεχνικής και αισθητικής στάθμης.
- (δ) Στην ανάπτυξη θα παρέχονται κοινόχρηστες διευκολύνσεις για τους ένοικους, τους πελάτες και τους επισκέπτες, με τη δημιουργία χώρων αναψυχής και τοπιοτεχνημένων χώρων ιδιωτικού πρασίνου (ψηλού και χαμηλού) με πλακόστρωτα, καθιστικά, παιγνιδότοπους, μικρούς χώρους αθλοπαιδιών, κλπ.

**"εξώστης"** σημαίνει βατή προεξοχή στην εξωτερική πλευρά ορόφου οικοδομής (περιλαμβανομένης και τυχόν κάλυψης της), με δύο τουλάχιστον εξωτερικές πλευρές του ελεύθερες, πάνω στις οποίες υπάρχει στηθαίο, κιγκλίδωμα ή άλλου είδους περίφραξη και που επικοινωνεί με το εσωτερικό συνεχόμενου ορόφου οικοδομής μέσω θύρας, διαμέσου καλυμμένης βεράντας ή μη, και που χρησιμοποιείται για καθιστικούς σκοπούς ή/και για αναψυχή. Στον όρο δεν περιλαμβάνεται εξώστης που είναι κοινά γνωστός ως "κιόσκι".

**"επηρεασμός των ανέσεων περιοχής"** σημαίνει το δυσμενή επηρεασμό των συνθηκών διαβίωσης των ατόμων που κατοικούν, εργάζονται ή παραθερίζουν σε μια περιοχή ή το δυσμενή επηρεασμό παρακείμενης χρήσης σε βαθμό που υπερβαίνει το όριο του λογικά και γενικά αποδεκτού, ως αποτέλεσμα της δημιουργίας ή αναμενόμενης δημιουργίας θορύβου, καπνού, κονιορτού, οσμών, δονήσεων, ηχορύπανσης ή άλλης ρύπανσης ή μόλυνσης του περιβάλλοντος, συνθηκών κυκλοφοριακής ανασφάλειας ή συμφόρησης ή αισθητικού, κοινωνικού, πολιτιστικού ή άλλου υποβιβασμού του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος από υφιστάμενη ή προτεινόμενη ανάπτυξη.

**"ζώνη"** σημαίνει ζώνη που καθορίστηκε με βάση τις διατάξεις του άρθρου 14(1) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου ή με βάση τις πρόνοιες Σχεδίου Ανάπτυξης κατά την έννοια του άρθρου 85(2) του Νόμου.

**"ιδιωτική οδός"** σημαίνει οποιαδήποτε οδό που δεν είναι "δημόσια οδός".

**"ισόγειο"** σημαίνει το χαμηλότερο όροφο οικοδομής, άλλο από υπόγειο.

**"ιχθυοτροφική ανάπτυξη"** σημαίνει ιχθυοτροφείο και περιλαμβάνει τους ανάλογους χώρους διαλογής, πλυσίματος, καθαρισμού, συσκευασίας και αποθήκευσης ιχθυοτροφικών προϊόντων, γραφεία του προσωπικού, άλλες βοηθητικές αίθουσες, και δυνατό να περιλαμβάνει και κατοικία για τη διαμονή του φύλακα. Περιλαμβάνονται επίσης και οποιαδήποτε έργα εκτελούνται σε υδάτινες επιφάνειες και τα οποία είναι αναγκαία για τη λειτουργία του ιχθυοτροφείου.

**"καθαρό εμβαδόν τεμαχίου"** σημαίνει το εμβαδόν του τεμαχίου όπως αυτό θα προκύψει μετά από παραχώρηση τμημάτων γης για σκοπούς ρύθμισης της ανάπτυξης (δρόμων ή άλλων προσβάσεων, δημόσιου ελεύθερου χώρου, κλπ.).

**"καλυμμένη βεράντα"** σημαίνει καλυμμένο βατό χώρο άλλο ή εξώστη, που είναι συνεχόμενος ισόγειου ή ορόφου οικοδομής, με μια τουλάχιστον πλευρά του ελεύθερη, πάνω στην οποία θα υπάρχει στηθαίο, κιγκλίδωμα ή περίφραξη άλλου τύπου και που επικοινωνεί με το εσωτερικό συνεχόμενου ορόφου οικοδομής μέσω θύρας και χρησιμοποιείται για σκοπούς καθιστικού ή αναψυχής.

**"κατάστημα"** σημαίνει κάθε οικοδομή ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία που χρησιμοποιείται για λιανικό εμπόριο ή λιανική πώληση αγαθών και περιλαμβάνει κάθε οικοδομή ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία που χρησιμοποιείται ως κουρείο ή κομμωτήριο, ή για την παραλαβή αγαθών για πλύση, καθαρισμό ή επιδιόρθωση, δεν περιλαμβάνει όμως οικοδομή ή άλλη ακίνητη ιδιοκτησία που χρησιμοποιείται ως κέντρο παιγνιδιών, λούνα - παρκ, συνεργείο επισκευής μηχανοκινήτων οχημάτων, πλυντήριο, πρατήριο πετρελαιοειδών, γραφείο, ξενοδοχείο, εστιατόριο, σνακ - μπαρ, καφετερία ή καφενείο ή άλλα υποστατικά στα οποία πωλούνται και καταναλώνονται οινοπνευματώδη ποτά.

**"κατοικήσιμο δωμάτιο"** σημαίνει δωμάτιο που έχει οικοδομηθεί ή διασκευαστεί για χρήση ως δωμάτιο ημερινής διαμονής ή ύπνου και περιλαμβάνει δωμάτιο εργασίας. Στον ορισμό αυτό δεν περιλαμβάνονται βοηθητικοί χώροι.

**"κτηνοτροφική ανάπτυξη"** σημαίνει την ανάπτυξη για μαζική εκτροφή οποιουδήποτε ζώου ή πτηνού για σκοπούς εκμετάλλευσης ή αναψυχής, αναπαραγωγής ή παραγωγής τροφής, μαλλιού, δερμάτων, γουναρικών ή οποιουδήποτε ζωικού προϊόντος, και αποτελεί ανάπτυξη που μπορεί να είναι ή να αποβεί ασυμβίβαστη με τις ανέσεις της περιοχής όπου θα πραγματοποιηθεί ή με τις ανέσεις οποιασδήποτε άλλης παρακείμενης περιοχής, με εξαίρεση περιοχή όπου επιτρέπεται κτηνοτροφική ανάπτυξη. Η κτηνοτροφική ανάπτυξη δεν περιλαμβάνει την ελεύθερη βόσκηση.

**"κυβική χωρητικότητα"** σημαίνει τον ολικό όγκο οικοδομής πάνω ή κάτω από το επίπεδο του εδάφους, και περιλαμβάνει το χώρο που περιέχεται μεταξύ του δαπέδου του χαμηλότερου ορόφου και του ανώτατου σημείου της στέγης ή οροφής της οικοδομής.

**"λατομείο"** έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο από τον περί Ρυθμίσεως Μεταλλείων και Λατομείων Νόμο. Κατά ανάλογο τρόπο ερμηνεύεται και ο όρος "λατομικές εργασίες".

**"μέσο ποσοστό κάλυψης"** βλέπε "ποσοστό κάλυψης μέσο".

**"μεσοπάτωμα"** σημαίνει οποιονδήποτε χώρο που προκύπτει από οριζόντιο διαχωρισμό μέσα σε ισόγειο δωμάτιο, ο οποίος μπορεί να επεκτείνεται και πέραν του ισογείου δωματίου πάνω από στεγασμένο χώρο στάθμευσης αυτοκινήτων, εφόσον θα χρησιμοποιείται αποκλειστικά για βοηθητικούς σκοπούς προς εξυπηρέτηση της κυρίας χρήσης του δωματίου και η πρόσβαση προς αυτόν είναι μέσω του δωματίου, και νοούμενου ότι το εμβαδόν του δεν ξεπερνά το εμβαδόν του ισογείου δωματίου με το οποίο σχετίζεται. Νοείται ότι ο εξώστης θεάτρου ή κινηματογράφου θεωρείται "μεσοπάτωμα".

**"μέσος συντελεστής δόμησης"** βλέπε "συντελεστής δόμησης μέσος".

**"μεταλλείο"** έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο από τον περί Ρυθμίσεως Μεταλλείων και Λατομείων Νόμο. Κατά ανάλογο τρόπο ερμηνεύεται και ο όρος "μεταλλευτικές εργασίες".

**"Νόμος"** σημαίνει τον Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο του 1972 και περιλαμβάνει όλες τις μεταγενέστερες τροποποιήσεις του.

**"ξενοδοχείο"** και "τουριστικό κατάλυμα" έχουν την έννοια που απέδωσε στους όρους αυτούς ο περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμος.

**"όριο ανάπτυξης"** θεωρείται η εξωτερική περίμετρος των περιοχών ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου και ειδικά των καθορισμένων Οικιστικών, Εμπορικών, Τουριστικών, Παραθεριστικών, Βιομηχανικών, Βιοτεχνικών και Κτηνοτροφικών Ζωνών και Περιοχών, νοούμενου ότι αυτές εμπίπτουν σε καθορισμένο Όριο Υδατοπρομήθειας.

**"οικόπεδο"** σημαίνει τεμάχιο γης, που έχει προκύψει με την υλοποίηση Πολεοδομικής Άδειας ή/και άδειας δυνάμει του άρθρου 3 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου (Κεφ. 96), που αφορά διαίρεση γης σε χωριστά οικόπεδα ή οικοπεδοποίηση γης, και για την τελευταία έχει εκδοθεί Πιστοποιητικό Εγκρίσεως από την Αρμόδια Αρχή.



**"όροφος"** σε σχέση με οικοδομή σημαίνει το τμήμα της οικοδομής που διαχωρίζεται καθ' ύψος από διαδοχικά δάπεδα.

**"ποσοστό κάλυψης"** σημαίνει το ποσοστό του καθαρού εμβαδού ακίνητης ιδιοκτησίας που καλύπτεται συνολικά από τη σε οριζόντιο επίπεδο κατακόρυφη προβολή υφισταμένων ή/και σκοπούμενων όπως ανεγερθούν στην πιο πάνω ακίνητη ιδιοκτησία οικοδομών.

**"ποσοστό κάλυψης μέσο (επιτρεπόμενο)"** σημαίνει το ποσοστό του καθαρού εμβαδού ακίνητης ιδιοκτησίας που υπολογίζεται εφόσον διαιρεθεί το άθροισμα των συνολικών εμβαδών της οικοδομής ή οικοδομών που καθορίζονται ξεχωριστά σύμφωνα με τα επιτρεπόμενα αντίστοιχα ποσοστά κάλυψης για κάθε τμήμα του τεμαχίου ή των τεμαχίων της ακίνητης ιδιοκτησίας, διά του συνολικού καθαρού εμβαδού του τεμαχίου ή των τεμαχίων της ακίνητης ιδιοκτησίας.

**"στοά"** σε σχέση με οικοδομή σημαίνει διαμπερή στεγασμένο μακρόστενο χώρο σε παράλληλη διάταξη μεταξύ της δημόσιας οδού και της κυρίως οικοδομής ή κάθετα ή υπό γωνία επί της δημόσιας οδού που να οδηγεί σε ανοικτό χώρο. Νοείται ότι η στοά θα χρησιμοποιείται αποκλειστικά για τη διακίνηση πεζών και θα είναι κατάλληλα διαμορφωμένη για το σκοπό αυτό.

**"συνεχόμενο έδαφος"** σε σχέση με τους εξωτερικούς τοίχους οικοδομής και τις ακάλυπτες βεράντες θεωρείται το τελικό επίπεδο του εδάφους που εφάπτεται με αυτά τα στοιχεία της οικοδομής, νοούμενου ότι αυτό δεν θα υπερβαίνει σε ύψος τα 0,60 μ. από το αρχικό αντίστοιχο επίπεδο του φυσικού εδάφους και επίσης ότι η υπερύψωση αυτή γίνεται για σκοπούς τοπικής εξομάλυνσης του.

**"συντελεστής δόμησης"** σημαίνει το λόγο του συνολικού αθροίσματος του εμβαδού του καλυμμένου χώρου του ορόφου ή των ορόφων της οικοδομής ή των οικοδομών σε σχέση με το καθαρό εμβαδόν του τεμαχίου της ακίνητης ιδιοκτησίας.

**"συντελεστής δόμησης μέσος (επιτρεπόμενος) "** σημαίνει το λόγο του συνολικού αθροίσματος των εμβαδών όλων των καλυμμένων χώρων του/ων ορόφου/ων οικοδομής/μών που επιτρέπονται ξεχωριστά σε κάθε τμήμα του υπό ανάπτυξη τεμαχίου, με βάση τους αντίστοιχους καθορισμένους συντελεστές δόμησης, σε σχέση με το συνολικό καθαρό εμβαδόν της υπό ανάπτυξη ακίνητης ιδιοκτησίας.

**"τροχόσπιτο"** σημαίνει κάθε κατασκευάσμα που προορίζεται ή έχει διασκευαστεί για ανθρώπινη διαμονή, το οποίο μπορεί να μετακινηθεί από ένα τόπο σε άλλο είτε με ρυμούλκηση είτε με την τοποθέτηση του πάνω σε μηχανοκίνητο όχημα ή σε ρυμουλκούμενο όχημα, και κάθε μηχανοκίνητο όχημα που προορίζεται ή έχει διασκευαστεί για το σκοπό αυτό, δεν περιλαμβάνει όμως τη σκηνή.

**"υπεραστική οδός"** σημαίνει κάθε οδό που κηρύσσεται από το Υπουργικό Συμβούλιο ως υπεραστική οδός με γνωστοποίηση που δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας με βάση τον Κανονισμό 6 των περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμών.

**"υπόγειο"** σημαίνει τον όροφο οικοδομής του οποίου το επίπεδο του δαπέδου είναι περισσότερο από 1,20 μ. χαμηλότερο του επιπέδου του συνεχόμενου εδάφους και του οποίου η οροφή δεν υπερβαίνει το 1,50 μ. πάνω από το επίπεδο του συνεχόμενου εδάφους.

**"υπόστεγος χώρος"** σε σχέση με οικοδομή σημαίνει στεγασμένο χώρο ο οποίος κατά τουλάχιστον το ήμισυ περίπου της περιμέτρου του είναι ανοικτός προς υπαίθριο χώρο.

**"Υπουργός"** σημαίνει τον Υπουργό Εσωτερικών.

**"ύψος"** σε σχέση με οικοδομή σημαίνει την κατακόρυφη απόσταση τη μετρούμενη από το μέσο επίπεδο του συνεχόμενου εδάφους, το οποίο εφάπτεται με τους εξωτερικούς τοίχους μέχρι το πάνω μέρος του επιπέδου της πλάκας της οροφής, ή στην περίπτωση επικλινούς στέγης μέχρι του οριζοντίου επιπέδου των γείσων, με εξαίρεση την περίπτωση της μονόρικτης επικλινούς στέγης όπου "ύψος" σημαίνει την κατακόρυφη απόσταση, μετρούμενη μέχρι το μέσο του κεκλιμένου επιπέδου της στέγης.

Νοείται ότι στην περίπτωση οικοπεδικού τετραγώνου, που εκτείνεται σε βάθος μέχρι δύο κανονικών οικοπέδων περίπου και που περιβάλλεται από δρόμους ή/και δημόσιες πλατείες ή/και δημόσιους χώρους πρασίνου που μεταξύ τους έχουν υψομετρική διαφορά μέχρι της τάξης των 1,80 μ., δύναται να θεωρείται ως τελικό επίπεδο του συνεχόμενου εδάφους για κάθε οικόπεδο, με βάση το οποίο θα επιμετράται το ύψος, το νοητό επίπεδο που ενώνει το επίπεδο του δρόμου με τον οποίο εφάπτεται το οικόπεδο που αφορά η αίτηση με το επίπεδο του αντίπερα δημόσιου δρόμου του τετραγώνου.

**"Χώρος τροχόσπιτου"** σημαίνει ακίνητη ιδιοκτησία στην οποία σταθμεύει τροχόσπιτο για ανθρώπινη διαμονή μαζί με κάθε άλλη ακίνητη ιδιοκτησία που χρησιμοποιείται συναφώς για το σκοπό αυτό.

## **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β**

### **ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ**



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

**1. ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΠΟΥ ΔΙΕΠΟΥΝ ΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ**

Ανάπτυξη θα επιτρέπεται εφόσον:

- (α) Ικανοποιεί τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου και τις λοιπές σχετικές πρόνοιες του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.
- (β) Εκτελείται σε τεμάχιο διαμέσου του οποίου έχουν διασφαλισθεί οι απαραίτητες συνθήκες ανάπτυξης της περιοχής στην οποία αυτό ευρίσκεται (το απαραίτητο οδικό δίκτυο, χώροι πρασίνου και άλλοι αναγκαίοι χώροι). Για τη διασφάλιση των συνθηκών αυτών, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την οικοπεδοποίηση του τεμαχίου πριν από τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας για την περαιτέρω ανάπτυξη του.

Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή δύναται να μην απαιτεί την ανωτέρω οικοπεδοποίηση του προς ανάπτυξη τεμαχίου όταν οι ανωτέρω συνθήκες έχουν ήδη διασφαλισθεί ή όταν στην αίτηση που υποβάλλεται για χορήγηση πολεοδομικής άδειας προνοούνται τα στοιχεία που θεωρούνται αναγκαία για τη διασφάλιση των συνθηκών ανάπτυξης της περιοχής ή όπου οι πολεοδομικές παράμετροι σύμφωνα με τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου δεν το απαιτούν ή σε ειδικές περιπτώσεις όπου υπάρχει εξ' αντικειμένου δυσκολία.

- (γ) Διαθέτει κατάλληλη, ικανοποιητική (\*), άνετη και ασφαλή δημόσια (όπου απαιτείται) προσπέλαση.
- (δ) Διαθέτει, όπου απαιτείται από την κατηγορία, την κλίμακα και την ένταση της ανάπτυξης, επαρκή, κατάλληλη και συνεχή δημόσια υδατοπρομήθεια.

Νοείται ότι στις περιπτώσεις που η ανάπτυξη επιτρέπεται από την αντίστοιχη πολιτική του Σχεδίου Ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή αφού εξετάσει τα ειδικά περιστατικά κάθε υπόθεσης, μπορεί να μην απαιτήσει την εφαρμογή της πρόνοιας για δημόσια υδατοπρομήθεια, εφόσον ικανοποιηθεί ότι διατίθεται επαρκής, κατάλληλη και συνεχής υδατοπρομήθεια.

Νοείται επίσης ότι η Πολεοδομική Αρχή, αφού εξετάσει τα ειδικά περιστατικά κάθε υπόθεσης, μπορεί να μην απαιτήσει την εφαρμογή της πρόνοιας για συνεχή υδατοπρομήθεια, όπου η φύση της ανάπτυξης δικαιολογεί τέτοια εξαίρεση (π.χ. μικρής κλίμακας αγροτικές αποθήκες, αποθήκες σε Βιομηχανικές Ζώνες, λατομεία, κτηνοτροφικά υποστατικά, μικρά ξωκκλήσια και αναπτύξεις παρόμοιου τύπου και κλίμακας).

- (ε) Δεν επηρεάζει τις ανέσεις παρακείμενων περιοχών και χρήσεων, σύμφωνα με τον ορισμό "επηρεασμός ανέσεων" περιοχής (Παράρτημα Α του Τοπικού Σχεδίου).

---

(\*). Διευκρινίζεται ότι ο όρος "ικανοποιητική" προσπέλαση ερμηνεύεται με βάση τη σχετική Εντολή του Υπουργού.

(στ) Δεν επηρεάζει δυσμενώς τους φυσικούς πόρους της περιοχής και εν γένει το περιβάλλον.

(ζ) Δεν επηρεάζει δυσμενώς τη δημόσια υγεία.

(η) Στο υπό ανάπτυξη τεμάχιο δεν υπάρχουν άλλες αναπτύξεις μη εξουσιοδοτημένες με αναγκαία άδεια που επηρεάζουν αρνητικά τις ανέσεις της περιοχής ή/και συγκρούονται με τις πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης.

Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή, αφού εξετάσει τα ειδικά περιστατικά κάθε υπόθεσης, μπορεί να μην εφαρμόζει την πρόνοια αυτή σε περιπτώσεις αναπτύξεων που εκτελούνται σε συνιδιόκτητο τεμάχιο.

(θ) Δεν συντρέχουν άλλοι ουσιώδεις παράγοντες για τους οποίους η ανάπτυξη δεν θα έπρεπε να πραγματοποιηθεί.

## **2. ΚΥΡΙΑ ΚΑΙ ΒΟΗΘΗΤΙΚΗ ΧΡΗΣΗ**

Οι πρόνοιες που περιγράφονται στο Τοπικό Σχέδιο, για κάθε κατηγορία ανάπτυξης ξεχωριστά, αφορούν την κύρια χρήση. Άλλες χρήσεις, βοηθητικές προς την κύρια, μπορούν να επιτρέπονται, νοουμένου, μεταξύ άλλων, ότι:

(α) Το συνολικό εμβαδόν της βοηθητικής χρήσης (συμπεριλαμβανομένης και αυτής που βρίσκεται σε υπόγειο ή και μεσοπάτωμα) δεν θα υπερβαίνει, σε καμιά περίπτωση το εμβαδόν της κύριας χρήσης.

Ανεξάρτητα από τους περιορισμούς της υποπαραγράφου 2(α) πιο πάνω, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί μείωση του εμβαδού της βοηθητικής χρήσης, όταν κρίνει ότι αυτό είναι υπερβολικό και δυσανάλογο για σκοπούς εξυπηρέτησης της κύριας χρήσης.

Νοείται ότι για τους σκοπούς της παρούσας παραγράφου ο στεγασμένος χώρος στάθμευσης δεν συνυπολογίζεται ως βοηθητικός χώρος.

(β) Η βοηθητική χρήση θα αποτελεί λειτουργικά και με κάθε άλλο τρόπο αναπόσπαστο μέρος της κύριας χρήσης και θεωρείται αναγκαία για την εξυπηρέτηση της ή για την ένταξη της οικοδομής στη μορφολογία του εδάφους και στον περιβάλλοντα χώρο.

(γ) Η Πολεοδομική Αρχή θα είναι ικανοποιημένη ότι δεν προκύπτει "επιρρασμός των ανέσεων" της περιοχής.

## **3. ΜΕΤΡΑ ΡΥΘΜΙΣΗΣ ΤΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (ΔΡΟΜΟΙ, ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ).**

3.1 Κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας και προς το σκοπό ρύθμισης της ανάπτυξης ή της χρήσης οποιασδήποτε ακίνητης ιδιοκτησίας, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να απαιτήσει τα ακόλουθα:

(α) Την παραχώρηση προς το δημόσιο γης από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία για τη διάνοιξη νέων δρόμων, τη διεύρυνση ή/και συνέχιση υφιστάμενων δρόμων, τη δημιουργία δημόσιων πεζόδρομων, πεζοδρομίων,

ποδηλατοδρόμων, χώρων στάθμευσης, πλατείας, κόλπου αναμονής οχημάτων, καθώς και για τη δημιουργία δημόσιας πρόσβασης προς την παραλία, τα κρατικά δάση, την κρατική γη, τους αρχαιολογικούς χώρους, ποταμούς, λίμνες, υδατοφράκτες, πάρκα και γενικά προς δημόσιους χώρους.

Νοείται ότι στις περιπτώσεις διάνοιξης, διεύρυνσης ή συνέχισης δρόμων, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει σε ειδικές περιπτώσεις την παραχώρηση προς το δημόσιο γης από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία για τη δημιουργία πρανών επίχωσης ή/και εκσκαφής, ώστε να αποφεύγεται η δημιουργία μεγάλων τοίχων αντιστήριξης που ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς το φυσικό περιβάλλον, τη φυσιογνωμία, το χαρακτήρα και τις ανέσεις της περιοχής.

- (β) Την παραχώρηση προς το δημόσιο γης από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία για τη δημιουργία προστατευτικών λωρίδων πρασίνου κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας και άλλων κύριων οδικών αρτηριών, για τη διασφάλιση συνθηκών οδικής ασφάλειας, προστασίας από ενδεχόμενη ηχορύπανση και επίσης για τον εμπλουτισμό του πρασίνου.
- (γ) Την παραχώρηση προς το δημόσιο γης από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία για τη διεύρυνση ποταμών, αργακιών και ρυακιών όπου απαιτείται για σκοπούς αποχέτευσης των νερών της βροχής ή και για προστασία των πρανών και του περιβάλλοντος χώρου.
- (δ) Τη διαμόρφωση ή/και κατασκευή όλων των στοιχείων που αναφέρονται στις υποπαραγράφους 3.1 (α), (β) και (γ) ανωτέρω.
- (ε) Την κατασκευή/διαμόρφωση πεζοδρομίου ή/και ασφαλτοστρώματος σε δημόσιο δρόμο ή/και την κατασκευή διαμόρφωση δημόσιου πεζόδρομου και την κατασκευή γεφυριών ή μικρών γεφυρών, ρεϊθρων και παρόδιων οχετών.
- (στ) Τη διασφάλιση χώρων για υποσταθμούς της Α.Η.Κ. και Α.ΤΗ.Κ. ή για άλλα έργα υποδομής σε κατάλληλες περιπτώσεις.
- (ζ) Ουσιώδεις βελτιώσεις ή αλλαγές στο δημόσιο οδικό δίκτυο ή για τις απαραίτητες κατασκευές ή ρυθμίσεις σε σχέση με αυτό, σε περιπτώσεις όπου αυτό κρίνεται σκόπιμο για την εύρυθμη λειτουργία της προτιθέμενης ανάπτυξης, ή για την αποκατάσταση ικανοποιητικής προσπέλασης πεζών και οχημάτων.

3.2. Επιπρόσθετα προς τις πρόνοιες της παραγράφου 3.1, κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας θα παραχωρείται από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία προς το δημόσιο γη, η έκταση της οποίας θα είναι ποσοστού 15% του εμβαδού του υπό ανάπτυξη τεμαχίου που προκύπτει μετά από την αφαίρεση δρόμων ή άλλων προσβάσεων που τυχόν επηρεάζουν την ακίνητη ιδιοκτησία, για να χρησιμοποιηθεί ως ανοικτός δημόσιος χώρος (ελεύθερος χώρος πρασίνου, προστασία στοιχείων της φύσης, κ.ο.κ.). Ανάλογα με τον τύπο και την ένταση της ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να απαιτεί την υποβολή σχεδίου για την τοπιοτέχνηση του χώρου που θα παραχωρείται, ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της κάθε περίπτωσης (κατασκευή μικρών πλατειών και

πεζοδρόμων, καθιστικών, εξοπλισμός μικρής παιδικής χαράς, δενδροφύτευση/ τοποτέχνηση και παρόμοια στοιχεία).

3.3 Επιπρόσθετα προς τις πρόνοιες της παραγράφου 3.2, σε περιπτώσεις διαχωρισμού γης σε οικόπεδα ή/και ενιαίας ανάπτυξης τεμαχίων, κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας θα παραχωρείται από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία προς το δημόσιο γη, η έκταση της οποίας θα είναι:

- (i) ποσοστού 2% του καθαρού εμβαδού του προς ανάπτυξη τεμαχίου γης (η έννοια του καθαρού εμβαδού καθορίζεται στην παράγραφο 3.2), νοουμένου ότι αυτό είναι έκτασης μεταξύ ενός και πέντε εκταρίων (10.000 – 50.000 τ.μ.), και επιπρόσθετα (σε περίπτωση μεγαλύτερου τεμαχίου),
- (ii) ποσοστού 3% του καθαρού εμβαδού του προς ανάπτυξης τεμαχίου γης, που είναι μεγαλύτερο των πέντε εκταρίων (50.000 τ.μ.),

για να χρησιμοποιηθεί ως δημόσιος χώρος για κοινοτικό εξοπλισμό (εκκλησία, σχολείο, νηπιαγωγείο, γηροκομείο, πολιτιστικό κέντρο, κοινοτικό γήπεδο, γυμναστήριο, κοινοτική βιβλιοθήκη, κοινοτικό ιατρείο κ.λ.π.).

Παράλληλα, σε περιπτώσεις που ο απαιτούμενος χώρος (σε περίπτωση σχολείου) από το υπό ανάπτυξη τεμάχιο είναι σε ποσοστό γης μεγαλύτερο της καθαρής έκτασης που προκύπτει σύμφωνα με τα (i) και (ii) πιο πάνω, τότε ο απαιτούμενος επιπρόσθετος χώρος θα παραχωρείται για το σχολικό χώρο με αντίστοιχη μείωση του απαιτούμενου εμβαδού ως δημόσιου χώρου πρασίνου.

Νοείται ότι σε περιπτώσεις που μετά από διαβούλευση με την αντίστοιχη Τοπική Αρχή το υπό ανάπτυξη τεμάχιο δεν επηρεάζεται από καθορισμένο χώρο σχολείου ή από σκοπούμενο έργο κοινοτικής υποδομής, θα είναι δυνατή η εξαγορά του απαιτούμενου ποσοστού γης.

3.4 Η Πολεοδομική Αρχή δύναται, στις περιπτώσεις που αναφέρονται πιο κάτω, να απαιτήσει μερική εφαρμογή ή να μην απαιτήσει εφαρμογή της γενικής πρόνοιας της παραγράφου 3.2:

- (α) Σε οικόπεδα και σε υπό δημιουργία οικόπεδα. Σε περίπτωση που κριθεί αναγκαίο να απαιτηθεί σχετική παραχώρηση, το επιτρεπόμενο δομήσιμο εμβαδό που με βάση τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης αντιστοιχεί στο εμβαδόν του οικοπέδου που παραχωρείται ως δημόσιος χώρος πρασίνου, θα μεταφέρεται στο υπόλοιπο τμήμα του οικοπέδου.
- (β) Σε τεμάχιο ή τεμάχια γης που έχουν εμβαδόν μικρότερο των 2.500 τ.μ.. 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 2.000 τ.μ.



- (γ) Όταν η ανάπτυξη είναι μικρού μεγέθους ή σημασίας ως ποσοστό της επιτρεπόμενης ανάπτυξης που μπορεί να πραγματοποιηθεί στο τεμάχιο, νοουμένου ότι σε περαιτέρω μελλοντική ανάπτυξη του τεμαχίου θα παραχωρηθεί ο απαιτούμενος δημόσιος χώρος πρασίνου με βάση το εμβαδόν ολόκληρου του τεμαχίου.
- (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 ή ποσοστού κάλυψης για οποιοδήποτε από τα δύο μεγέθη προκύπτει μεγαλύτερη έκταση γης και των ελάχιστων αποστάσεων της οικοδομής από την περίμετρο, παραμένει προς ανάπτυξη τμήμα του τεμαχίου μικρότερο από το καθοριζόμενο στην υποπαράγραφο (β) πιο πάνω.
- (ε) Όταν υπάρχουν ήδη στο υπό ανάπτυξη τεμάχιο οικοδομές που ανεγέρθηκαν με βάση σχετική άδεια οικοδομής πριν την 1/12/90 ή ήταν εγγεγραμμένες στον τίτλο ιδιοκτησίας πριν την 1/12/90 και υπάρχει η δυνατότητα παραχώρησης δημόσιου χώρου πρασίνου, αυτός θα υπολογίζεται αναλογικά στο αντίστοιχο εμβαδόν του τεμαχίου που παραμένει ελεύθερο για αξιοποίηση με βάση τις πρόνοιες του ισχύοντος Τοπικού Σχεδίου.
- (στ) Σε περίπτωση οικοπεδοποίησης μικρού μέρους γης από μεγαλύτερο τεμάχιο. Στην περίπτωση αυτή κατά τη χορήγηση πολεοδομικής άδειας θα απαιτείται κατά κανόνα η παραχώρηση δημόσιου χώρου πρασίνου σε ποσοστό που τουλάχιστον αναλογεί πλήρως προς το χώρο ο οποίος αξιοποιείται/ διαχωρίζεται από το υπόλοιπο τεμάχιο. Νοείται ότι σε τέτοια περίπτωση δεν θα ισχύει η πρόνοια της υποπαραγράφου (β) πιο πάνω.
- (ζ) Όταν η αίτηση αφορά μετατροπή, προσθήκη μέχρι της τάξης 10% του εμβαδού της υφιστάμενης οικοδομής ή αλλαγή χρήσης σε υφιστάμενη οικοδομή ή σε ανάπτυξη στην οποία γίνονται τροποποιήσεις ή διαφοροποιήσεις όπως καθορίζεται στην παράγραφο 4.10 πιο κάτω.

Νοείται ότι σε περίπτωση προσθήκης σε οικοδομή που υφίστατο νόμιμα, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την παραχώρηση δημόσιου χώρου πρασίνου, το μέγεθος του οποίου θα υπολογίζεται αφαιρουμένου του χώρου που αναλογεί στην υφιστάμενη οικοδομή. Νοείται ότι η παρούσα πρόνοια δεν εφαρμόζεται στην περίπτωση που ισχύει η υποπαράγραφος (γ).

- (η) Όταν η αίτηση αφορά οικοπεδοποίηση τεμαχίου με νόμιμα υφιστάμενες οικοδομές και η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι η παραχώρηση δημόσιου χώρου πρασίνου είναι αντικειμενικά πολύ δύσκολη ή/και ιδιαίτερα επαχθής.
- (θ) Όταν το υπό ανάπτυξη τεμάχιο βρίσκεται εκτός του Ορίου Ανάπτυξης ή σε κτηνοτροφική ζώνη εκτός ορίου υδατοπρομήθειας και όπου κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής η εφαρμογή της δεν κρίνεται αναγκαία για τη δημιουργία δημόσιων χώρων πρασίνου ή για την προστασία χαρακτηριστικών στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος.

- 3.5 Σε εξαιρετικές περιπτώσεις και μετά από σχετική πρόταση του αιτητή, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την παραχώρηση χώρου από άλλη ιδιοκτησία για σκοπούς δημόσιου πρασίνου, έναντι εκείνου που απαιτείται από την ιδιοκτησία για την οποία υποβάλλεται η αίτηση για ανάπτυξη (συμφωνία με βάση το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, όπου κρίνεται αναγκαίο), εφόσον συντρέχουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:
- (α) Ο νέος προτεινόμενος χώρος θα είναι ίσης αγοραίας αξίας με εκείνο που αντικαθίσταται (προσαρμογή εμβαδών ανάλογα με τους ισχύοντες συντελεστές δόμησης και τις τιμές της γης) και θα βρίσκεται εντός των Περιοχών Ανάπτυξης της Διοικητικής Περιοχής στην οποία βρίσκεται και το τεμάχιο της ανάπτυξης.
  - (β) Ο νέος προτεινόμενος χώρος κρίνεται από την Πολεοδομική Αρχή ως κατάλληλος και ικανοποιητικός από άποψη μεγέθους, σχήματος, χωροθέτησης, αξίας και γεωμορφολογικών χαρακτηριστικών.
  - (γ) Η αποδοχή του νέου προτεινόμενου χώρου από την Πολεοδομική Αρχή δεν προκαλεί υποβάθμιση ή αρνητικό επηρεασμό των ανέσεων και των συνθηκών ανάπτυξης της περιοχής της προτεινόμενης ανάπτυξης.
- 3.6 Σε εξαιρετικές περιπτώσεις που προκύπτουν μικροί, μη αξιοποιήσιμοι και διάσπαρτοι χώροι πρασίνου, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να μην απαιτεί την παραχώρηση χώρου πρασίνου από την ιδιοκτησία για την οποία υποβάλλεται αίτηση για ανάπτυξη, όταν καταλήξει σε συμφωνία με τον αιτητή με βάση το άρθρο 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου (εξαγορά της υποχρέωσης για παραχώρηση δημόσιου χώρου πρασίνου), νοουμένου ότι δεν αγνοούνται οι σχετικές ανάγκες της περιοχής της προτεινόμενης ανάπτυξης.
- 3.7 Σε όλες τις περιπτώσεις ανάπτυξης, όπου ο συνολικός επηρεασμός του υπό ανάπτυξη τεμαχίου από παραχώρηση τμημάτων για σκοπούς των παραγράφων 3.1, 3.2 και 3.3 ανωτέρω υπερβαίνει το ποσοστό του 40% της έκτασης του τεμαχίου, η απαίτηση για παραχώρηση δημόσιων χώρων πρασίνου θα μειώνεται ανάλογα, έτσι ώστε ο συνολικός επηρεασμός της ακίνητης ιδιοκτησίας να μην υπερβαίνει το 40%, όπου αυτό είναι δυνατό.

#### **4. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ**

- 4.1 Ο συντελεστής δόμησης που καθορίζεται στο Τοπικό Σχέδιο θα υπολογίζεται σε όλες τις περιπτώσεις με βάση το καθαρό εμβαδόν της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας, όπως αυτό θα προκύψει μετά από την παραχώρηση τμημάτων της για σκοπούς ρύθμισης της ανάπτυξης, σύμφωνα με την παράγραφο 3 ανωτέρω, με επιφύλαξη των περιπτώσεων που αναφέρονται πιο κάτω.

Διευκρινίζεται ότι σε περιπτώσεις οικοπεδοποιήσεων, ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης θα υπολογίζεται πάνω στο καθαρό εμβαδόν των οικοπέδων.

4.1(α) Σε περίπτωση επηρεασμού εγκριμένου οικοπέδου από 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) 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 εμβαδόν 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 ποσοστό 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.

4.2 Για οικόπεδα που πριν την 1<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 1990 είχαν πιστοποιητικό τελικής έγκρισης ή άδεια οικοπεδοποίησης σε ισχύ, ή για οικόπεδα που δημιουργήθηκαν ή θα δημιουργηθούν με βάση άδεια οικοπεδοποίησης που εκδόθηκε ή πρόκειται να εκδοθεί, στις περιπτώσεις όπου η διαδικασία οικοπεδοποίησης άρχισε πριν την ανωτέρω ημερομηνία με βάση τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο (Κεφ. 96), θα ισχύουν οι ακόλουθες πρόνοιες:

(α) Σε περιοχές που στο Τοπικό Σχέδιο 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 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.

- (β) Σε περιοχές που στο Τοπικό Σχέδιο καθορίζεται συντελεστής δόμησης μικρότερος του 0,30:1, θα εφαρμόζεται ανώτατος συντελεστής δόμησης 0,60:1 και ποσοστό κάλυψης 0,35:1, νοουμένου ότι κατά την ημερομηνία της υποβολής αίτησης για άδεια οικοπεδοποίησης τα οικόπεδα βρίσκονταν σε περιοχή που δεν καθορίστηκαν Πολεοδομικές Ζώνες ή είχαν συντελεστή δόμησης ή επιφύλαξη για συντελεστή δόμησης ίσο ή μεγαλύτερο του 0,60:1. Σε περιπτώσεις οικοπέδων κανονικού μεγέθους που κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου είναι εγγεγραμμένα κατά 1/2 μερίδιο σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες (μισά οικόπεδα) όπου προβλέπεται η ανέγερση διπλοκατοικίας μέχρι και τετρακατοικίας, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να αυξήσει το συντελεστή δόμησης μέχρι 0,80:1 και το ποσοστό κάλυψης μέχρι 0,45:1.

Οι ανωτέρω πρόνοιες δεν εφαρμόζονται για οικόπεδα που βρίσκονται μέσα σε Βιομηχανικές/Βιοτεχνικές ή Κτηνοτροφικές Ζώνες ή/και Περιοχές. Σε Τουριστικές Ζώνες θα ισχύει η αντίστοιχη πρόνοια του σχετικού Κεφαλαίου του Τοπικού Σχεδίου.

- 4.3 Προκειμένου για ανέγερση κατοικιών σε οικόπεδα κανονικού μεγέθους τα οποία κατά την ημερομηνία της πρώτης δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου (1/12/90) υφίσταντο νόμιμα και ήταν εγγεγραμμένα κατά 1/2 μερίδιο σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες (μισά οικόπεδα κανονικού μεγέθους) και για τα οποία ισχύει συντελεστής δόμησης 0,90:1 ή 0,80:1, ο ανώτατος συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 1,00:1 και το ποσοστό κάλυψης σε 0,50:1.
- 4.4 Σε περιπτώσεις οικοπέδων κανονικού μεγέθους τα οποία κατά την ημερομηνία της πρώτης δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου (1.12.90) υφίσταντο νόμιμα και ανήκαν κατά 1/2 μερίδιο σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες (μισά οικόπεδα κανονικού μεγέθους), όπου έχει ήδη ανεγερθεί νόμιμα διπλοκατοικία και τα οποία, ενώ πριν την 1.12.90 είχαν συντελεστή δόμησης ίσο ή μεγαλύτερο του 1,20:1, εμπίπτουν με βάση το παρόν Τοπικό Σχέδιο σε Πολεοδομική Ζώνη με συντελεστή δόμησης 1,00:1, προκειμένου για ανέγερση πρόσθετων κατοικιών ο ανώτατος συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 1,20:1, το ποσοστό κάλυψης σε 0,50:1 και ο μέγιστος αριθμός ορόφων σε τρεις, νοουμένου ότι δεν θα ανεγερθούν περισσότερες από τέσσερις οικιστικές μονάδες στο σύνολο του οικοπέδου.
- 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 8,30μ.
- 4.5 Σε περίπτωση που η Πολεοδομική Αρχή, στα πλαίσια της άσκησης της διακριτικής της ευχέρειας, επιτρέψει μέσα σε καθορισμένη Οικιστική Ζώνη τη χωροθέτηση άλλης χρήσης από την οικιστική, τότε για την άλλη χρήση θα ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης σε ποσοστό 70% του συντελεστή που καθορίζεται για την οικιστική χρήση.

Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να μην εφαρμόζει την πρόνοια αυτή προκειμένου για μικρού μεγέθους αναπτύξεις που είναι δυνατόν να επιτραπούν στον πυρήνα των πόλεων και των προαστείων.

Νοείται επίσης ότι η Πολεοδομική Αρχή δύναται σε ειδικές περιπτώσεις να απαιτήσει και μεγαλύτερη μείωση του συντελεστή δόμησης όταν οι επιτόπου συνθήκες το επιβάλλουν ή/και εφόσον υπάρχει ειδική ρύθμιση για τη συγκεκριμένη χρήση.

Νοείται περαιτέρω ότι στις περιπτώσεις επιθυμητής αλλαγής χρήσης υφιστάμενων παραδοσιακών και διατηρητέων οικοδομών, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να μην εφαρμόσει την πρόνοια της παρούσας παραγράφου.

- 4.6 Με εξαίρεση τις καθορισμένες Περιοχές Προστασίας της Φύσης/ Προστατευόμενα Τοπία, σε περιπτώσεις που ο συντελεστής δόμησης που προνοείται στο Τοπικό Σχέδιο 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.
- 4.7 Σε περίπτωση αίτησης που αφορά ενιαία και οργανωμένη οικιστική ανάπτυξη σε οικόπεδο με ελάχιστο εμβαδόν της τάξης των 5.000 τ.μ. η Πολεοδομική Αρχή δύναται να αυξάνει το συντελεστή δόμησης που καθορίζεται στην περιοχή κατά ποσοστό 5% του συντελεστή αυτού.
- 4.8 Για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης οικοδομής δεν θα υπολογίζονται στο εμβαδόν του καλυμμένου χώρου του ορόφου ή ορόφων οικοδομής τα εμβαδά των ακόλουθων χώρων:
- (α) Το εμβαδόν υπόγειου χώρου οικοδομής, εφ' όσον ο χώρος αυτός χρησιμοποιείται για τις ακόλουθες βοηθητικές χρήσεις:
- προθάλαμος κλιμακοστασίου
  - κλιμακοστάσιο
  - χώρος ανελκυστήρα
  - μηχανοστάσιο/λεβητοστάσιο/αντλιοστάσιο
  - δωμάτιο μετρητών ΑΗΚ και δωμάτιο ΑΤΗΚ
  - υποσταθμός ΑΗΚ
  - υδατοδεξαμενή
  - χώρος στάθμευσης οχημάτων
  - χώροι υγιεινής
  - αποδυτήρια
  - πλυσταριό/πλυντήριο
  - ψυκτικός θάλαμος
  - κελλάρι
  - σκυβαλοποθήκες
  - αποθήκες βοηθητικές, αποκλειστικά σε σχέση με τη χρήση της οικοδομής
  - καταφύγιο

(β) Προκείμενου περί Ξενοδοχείων, Τουριστικών Χωριών και Οργανωμένων Διαμερισμάτων που διέπονται από τις διατάξεις του περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμου, επιπρόσθετα με τις εξαιρέσεις που αναφέρονται στην υποπαράγραφο (α) πιο πάνω, δεν θα υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης και το εμβαδόν υπόγειου χώρου που χρησιμοποιείται για τις ακόλουθες χρήσεις:

- κουζίνα
- αίθουσα παιγνιδιών
- δωμάτιο σάουνα/μασάζ και αίθουσα γυμναστικής
- τραπεζαρία προσωπικού
- δωμάτιο υπηρεσίας
- κλειστό κολυμβητήριο για τους ενοίκους του ξενοδοχείου

(γ) Προκειμένου για Κλινικές και Νοσοκομεία, επιπρόσθετα με τις εξαιρέσεις που αναφέρονται στην υποπαράγραφο (α) πιο πάνω, δεν θα υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης και το εμβαδόν υπόγειου χώρου που χρησιμοποιείται για τις ακόλουθες χρήσεις:

- κουζίνα
- τραπεζαρία προσωπικού
- δωμάτιο υπηρεσίας

(δ) Υπόστεγος χώρος για σκοπούς στάθμευσης οχημάτων που αποτελεί μέρος της κύριας οικοδομής, νοουμένου ότι το ύψος του θα είναι περιορισμένο και δεν θα δημιουργεί αισθητικό πρόβλημα στην οικοδομή και στο χαρακτήρα της περιοχής.

Νοείται ότι εφόσον οι ακόλουθοι βοηθητικοί χώροι εντάσσονται στον υπόστεγο χώρο στάθμευσης οχημάτων δεν θα λογίζονται στο συντελεστή δόμησης και δεν θα συνυπολογίζονται στον "αριθμό ορόφων", εφόσον το συνολικό τους εμβαδόν δεν θα υπερβαίνει το 30% περίπου του συνολικού εμβαδού του υπόστεγου χώρου:

- προθάλαμος
- κλιμακοστάσιο
- χώρος ανελκυστήρα
- μηχανοστάσιο / λεβητοστάσιο/ αντλιοστάσιο
- δωμάτιο μετρητών ΑΗΚ και ΑΤΗΚ
- υποσταθμός ΑΗΚ
- υδατοδεξαμενή
- αποθήκη βοηθητική και περιορισμένου μεγέθους (περιλαμβανομένων του πλυσταριού, του αποχωρητηρίου, του ντους και της σκυβαλοποθήκης).

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

(ε) Ισόγειος στεγασμένος χώρος, βοηθητικός κύριας οικοδομής και ο οποίος θα χρησιμοποιείται αποκλειστικά για στάθμευση αυτοκινήτων, όταν ικανοποιούνται τα ακόλουθα:

- Είναι ανοικτός από δύο τουλάχιστον πλευρές, εξαιρουμένης της πλευράς που εφάπτεται κοινού συνόρου με άλλο τεμαχίο.

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 πρόνοιας αυτής, νοουμένου ότι επιτυγχάνεται καλύτερο αισθητικό αποτέλεσμα.

- Μαζί με την κύρια οικοδομή ικανοποιεί το ποσοστό κάλυψης που προνοείται από το Τοπικό Σχέδιο.
- 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 30% περίπου του μήκους του αντίστοιχου κοινού συνόρου του τεμαχίου.
- Το μέρος 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.

(στ) Οποιοσδήποτε καλυμμένος χώρος με καθαρό ύψος λιγότερο από 2,20 μ. που χρησιμοποιείται αποκλειστικά για αναγκαίες ηλεκτρομηχανολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις της οικοδομής και υπόστεγος χώρος με καθαρό ύψος μέχρι 2,00 μ., εφόσον προκύπτει λόγω έντονων υψομετρικών διαφορών του τεμαχίου, δεν τίθεται σε οποιαδήποτε κύρια χρήση και δεν ενοχλεί αισθητικά.

(ζ) Κλειστός χώρος που βρίσκεται στο ανώτατο μέρος οικοδομής που καλύπτεται από κεκλιμένη στέγη και έχει ως δάπεδο και στέγη το ψηλότερο οριζόντιο επίπεδο και ψηλότερη στέγη της οικοδομής (σοφίτα), νοουμένου ότι:

- \* Ο χώρος αυτός θα προκύπτει από την κλίση της στέγης της υπόλοιπης οικοδομής χωρίς υπερύψωση της εξωτερικής τοιχοποιίας από το ανώτατο οριζόντιο επίπεδο και θα εντάσσεται αρμονικά στην υπόλοιπη οικοδομή, η χρήση του θα είναι βοηθητική της κύριας χρήσης και το εμβαδόν του δεν θα είναι υπερβολικό και δυσανάλογο σε σχέση με το εμβαδόν της κύριας χρήσης της οικοδομής.
- \* Το μέσο εσωτερικό ύψος του χώρου αυτού δεν θα υπερβαίνει τα 1,85 μ. και στο ανώτατο σημείο τα 2,40 μ.

Νοείται ότι σε περίπτωση που στο μέρος αυτού του χώρου που υπερβαίνει σε ύψος τα 1,85 μ. δημιουργούνται κατοικήσιμα δωμάτια, το εμβαδόν ολόκληρου του χώρου θα λογίζεται στο συντελεστή δόμησης και ο χώρος θα λαμβάνεται υπόψη σε ότι αφορά τον αριθμό ορόφων και το ύψος της οικοδομής.

\* Ο χώρος θα διαθέτει περιορισμένο φυσικό αερισμό και φωτισμό με φεγγίτες μόνο, που θα συνάδουν με την έννοια του χώρου αυτού ως βοηθητικού.

- (η) Εξώστες/καλυμμένες βεράντες ( εξαιρουμένων των εξωστών που είναι κοινά γνωστοί ως "κιόσκια" ) 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 ημυπαίθριος 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.
- (θ) Στέγαστρα μπροστά από εισόδους Ξενοδοχείων και άλλων Τουριστικών Καταλυμάτων, νοουμένου ότι ικανοποιούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:
- (i) Σε περίπτωση που προορίζονται να καλύψουν χώρους που θα χρησιμοποιούνται μόνο από πεζούς, το καθαρό ύψος τους δεν θα είναι μικρότερο από 2,20μ. και δεν θα υπερβαίνει τα 4,00μ.
  - (ii) Σε περίπτωση που προορίζονται να καλύψουν χώρους που θα χρησιμοποιούνται από οχήματα, το καθαρό ύψος τους δεν θα είναι μικρότερο από 4,50 μ. και δεν θα υπερβαίνει τα 6,00 μ.
- (ι) Στέγαστρα υπό μορφή προβόλου μπροστά από εισόδους οικοδομών, νοουμένου ότι η προεξοχή δεν θα είναι μεγαλύτερη από 1,50 μ. Σε περίπτωση που η προεξοχή είναι μεγαλύτερη, θα υπολογίζεται το μέρος του προβόλου σε όση έκταση και εμβαδόν υπερβαίνει το 1,50 μ.
- (ια) Χώροι φωταγωγών, αεραγωγών, χώροι αγωγών κεντρικού συστήματος κλιματισμού (ducts) και γενικά αγωγών που σχετίζονται με οποιοδήποτε άλλες ηλεκτρομηχανολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις για την οικοδομή. Νοείται ότι ο χώρος του ανελκυστήρα θα λογίζεται μόνο μια φορά για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης.



- (ιβ) Δωμάτια ανελκυστήρα, κλιμακοστασίου και λεβητοστασίου, υδατοδεξαμενές, καπνοδόχοι, φωταγωγοί και δωμάτια εξαερισμού και κλιματισμού με λογικό μέγεθος πάνω στην οροφή (στέγη) οικοδομών.
- (ιγ) Χώροι που καλύπτονται από μικρές αρχιτεκτονικές προεξοχές, όπως γείσα στεγών, κορωνίδες (κορνίζες), ανθώνες, 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 τα 0,80 μ. Σε περίπτωση μεγαλύτερης προεξοχής, το εμβαδόν της θα υπολογίζεται ολόκληρο στο εμβαδόν της οικοδομής.
- (ιδ) Χώροι κάτω από πέργολες, σκιάδες ηλιοπροστασίας και ασκέπαστα χωροδικτυώματα.
- (ιε) Στοές κατά μήκος εμπορικού δρόμου ή στα πλαίσια ενιαίας και οργανωμένης εμπορικής ανάπτυξης ή καλυμμένης πρόσβασης σε εμπορική ανάπτυξη.
- (ιστ) Το εμβαδόν μεσοπατώματος σε οποιαδήποτε ανάπτυξη, εξαιρουμένης της οικιστικής ανάπτυξης, νοουμένου ότι αυτό δεν υπερβαίνει το 50% του ισόγειου δωματίου. Οποιαδήποτε υπέρβαση πέραν του 50% θα υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης. Διευκρινίζεται ότι το εμβαδόν του κλιμακοστασίου πρόσβασης σε μεσοπάτωμα δεν λαμβάνεται υπόψη στον υπολογισμό του εμβαδού του μεσοπατώματος.
- (ιζ) Ολόκληρο το εμβαδόν μεσοπατώματος καταστήματος (που υπερβαίνει το 50% του ισόγειου δωματίου), όταν ικανοποιούνται, ταυτόχρονα τα ακόλουθα:
- (i) Το κατάστημα βρίσκεται σε εμπορική περιοχή όπου επικρατεί το συνεχές σύστημα δόμησης (πυρήνες οικισμών).
  - (ii) Το εμβαδόν του καταστήματος στο ισόγειο δεν υπερβαίνει τα 50 τ.μ. περίπου.
  - (iii) Το εμβαδόν του μεσοπατώματος δεν υπερβαίνει το εμβαδόν του ισόγειου του καταστήματος.
  - (iv) Το μεσοπάτωμα θα χρησιμοποιείται αποκλειστικά και μόνιμα για αποθηκευτικούς σκοπούς σε σχέση με το ισόγειο κατάστημα με το οποίο σχετίζεται.
  - (v) Το καθαρό ύψος του μεσοπατώματος δεν θα υπερβαίνει τα 2,30 μ. περίπου.
- (ιη) Ανάλογα με την κατηγορία και την κλίμακα της ανάπτυξης, το εμβαδόν του κοινόχρηστου χώρου εισόδου (entrance lobby) 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.

- (ιθ) Το εμβαδόν μικρών υποσταθμών της ΑΗΚ ή άλλων παρόμοιων κατασκευών άλλων Υπηρεσιών μέχρι της τάξης των 30 τ.μ., είτε αποτελούν μέρος άλλης οικοδομής είτε ανεξάρτητη κατασκευή.
- (ιι) Το εμβαδόν των απαιτούμενων πρόσθετων χώρων για σκοπούς υγιεινής για ανάπηρα πρόσωπα.

4.9 Στις περιπτώσεις που ακίνητη ιδιοκτησία περιλαμβάνεται σε δύο ή περισσότερες Ζώνες με διαφορετικό συντελεστή δόμησης και ποσοστό κάλυψης, μπορεί για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης και του ποσοστού κάλυψης της οικοδομής να λαμβάνεται ο "μέσος συντελεστής δόμησης" και το "μέσο ποσοστό κάλυψης" του τεμαχίου, ανεξάρτητα από τη θέση της οικοδομής μέσα στο τεμάχιο.

Νοείται ότι η πρόνοια αυτή εφαρμόζεται σε περιπτώσεις όπου κατά την άποψη της Πολεοδομικής Αρχής επιτυγχάνεται πραγματικά καλύτερη αρχιτεκτονική λύση (από άποψη λειτουργική, ογκομετρική και περιβαλλοντική), δεν επηρεάζονται οι ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών και χρήσεων και νοουμένου ότι δεν δημιουργούνται νομικά κωλύματα ή σύγκρουση με τις υπόλοιπες πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου.

4.10 Σε περιπτώσεις υφιστάμενων αναπτύξεων που πραγματοποιήθηκαν με βάση άδεια οικοδομής ή πολεοδομική άδεια, ή σε περιπτώσεις αναπτύξεων για τις οποίες χορηγήθηκε και εξακολουθεί να ισχύει άδεια οικοδομής ή πολεοδομική άδεια, και όταν οι αναπτύξεις αυτές βρίσκονται σε περιοχές όπου ο συντελεστής δόμησης μειώθηκε σε σχέση με αυτό που ίσχυε κατά την ημερομηνία έκδοσης της σχετικής άδειας, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέψει τροποποιήσεις ή διαφοροποιήσεις στις πιο πάνω αναπτύξεις με τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Το συνολικό οικοδομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης, όπως αυτό υπολογίστηκε και εγκρίθηκε με την ισχύουσα άδεια, δεν αυξάνεται.
- (β) Οι πιο πάνω τροποποιήσεις ή διαφοροποιήσεις δεν μεταβάλλουν ουσιωδώς τον τύπο ή την ένταση της ανάπτυξης και δεν επηρεάζουν αρνητικά τις ανέσεις της περιοχής ή την ανάπτυξη από λειτουργική και αισθητική άποψη.
- (γ) Τηρούνται στο βαθμό που είναι δυνατό, όλες οι υπόλοιπες πρόνοιες που ισχύουν κατά την ημερομηνία χορήγησης της νέας Πολεοδομικής Άδειας.

## **5. ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ, ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ ΚΑΙ ΥΨΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ**

5.1 Το ποσοστό κάλυψης που καθορίζεται στο Τοπικό Σχέδιο θα υπολογίζεται σε όλες τις περιπτώσεις με βάση το καθαρό εμβαδόν της προς ανάπτυξη ιδιοκτησίας, όπως αυτό θα προκύψει μετά από τις παραχωρήσεις τμημάτων της για σκοπούς ρύθμισης της ανάπτυξης σύμφωνα με την παράγραφο 3 ανωτέρω, με επιφύλαξη των περιπτώσεων που αναφέρονται πιο κάτω.

5.2 Για σκοπούς υπολογισμού του ποσοστού κάλυψης οικοδομής δεν θα λογίζονται καλυμμένοι χώροι που δημιουργούνται από την κατακόρυφη προβολή σε οριζόντιο επίπεδο των ακόλουθων κατασκευών:

- (α) Στέγαστρα υπό μορφή προβόλου μπροστά από εισόδους οικοδομών, νοουμένου ότι η προεξοχή δεν θα είναι μεγαλύτερη από 1,50 μ. Σε

περίπτωση μεγαλύτερης προεξοχής του στεγάστρου θα υπολογίζεται το μέρος του προβόλου σε όση έκταση και εμβαδόν υπερβαίνει το 1,50μ.

- (β) Χώροι που καλύπτονται από μικρές αρχιτεκτονικές προεξοχές, όπως γείσα, κορωνίδες (κορνίζες), ανθώνες, κ.α., 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 0,80 μ. Σε περίπτωση μεγαλύτερης προεξοχής, τότε ολόκληρο το εμβαδόν της θα λογίζεται στο ποσοστό κάλυψης.
  - (γ) Χώροι, κάτω από πέργολες, σκιάδες ηλιοπροστασίας και ασκέπαστα χωροδικτυώματα.
  - (δ) Εξώστες ή το μέρος εξώστη μέχρι πλάτους 1,00 μ. από το κατακόρυφο μέρος της οικοδομής.
- 5.3 Το εμβαδόν των αστέγαστων βεραντών ισογείου ή επιχωματώσεων με ύψος μεγαλύτερο από 1,50 μ. θα λογίζεται στο ποσοστό κάλυψης, εξαιρουμένου ποσοστού μέχρι 20% του εμβαδού του ισογείου της οικοδομής.
- 5.4 Για σκοπούς πραγματοποίησης ειδικών στόχων και προγραμμάτων ανάπτυξης ή/και για σκοπούς επίλυσης ειδικών προβλημάτων σε σχέση με ανάπτυξη, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να αναπροσαρμόζει το επιτρεπόμενο ύψος, τον αριθμό των ορόφων μέχρι 1 πέραν των καθοριζόμενων και μέχρι 2 πέραν των καθοριζόμενων με ειδική διακριτική ευχέρεια, ή/και το ποσοστό κάλυψης όταν κρίνει ότι αυτό είναι απαραίτητο ή/και επιθυμητό, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής, παρακείμενων ιδιοκτησιών και χρήσεων, και εκτός αν για τα ίδια θέματα ισχύουν ειδικότερες πολιτικές, στις ακόλουθες περιπτώσεις:
- (α) Ενιαίας και οργανωμένης οικιστικής ανάπτυξης.
  - (β) Ενιαίας και οργανωμένης εμπορικής ή/και μεικτής εμπορικής/οικιστικής ανάπτυξης μεγάλης κλίμακας.
  - (γ) Ενιαίας και οργανωμένης ανάπτυξης αναψυχής/ψυχαγωγίας, όταν η υλοποίηση της θεωρείται επιθυμητή για σκοπούς ποιοτικού εμπλουτισμού των δυνατοτήτων και ευκαιριών αναψυχής/ψυχαγωγίας του κοινού.
  - (δ) Ενιαίας και οργανωμένης βιοτεχνικής ανάπτυξης σε περιοχές όπου επιτρέπεται ανάπτυξη αυτού του τύπου.
  - (ε) Δημιουργίας πολυώροφων χώρων στάθμευσης στο Αστικό Κέντρο και στην περιφέρειά του, εξαιρουμένων των Περιοχών Ειδικού Χαρακτήρα.
  - (στ) Ανέγερσης μικρών υποσταθμών της Α.Η.Κ. ή άλλων παρόμοιων κατασκευών άλλων υπηρεσιών για κοινωφελείς σκοπούς, εμβαδού μέχρι της τάξης των 30 τ.μ.
  - (ζ) Ενθάρρυνσης δημιουργίας Τοπικών Εμπορικών Κέντρων.
  - (η) Επίτευξης της διατήρησης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και του άμεσου περιβάλλοντος της.

- (θ) Δημιουργίας ειδικών μορφών σύνθεσης των όγκων των κτιρίων με στόχο τη βελτίωση της αισθητικής "εικόνας" της πόλης ή της ίδιας της ανάπτυξης, τον οπτικό τονισμό σημείων ενδιαφέροντος και την ποιοτική αναβάθμιση των τουριστικών παραλιακών περιοχών και άλλων περιοχών ειδικού ενδιαφέροντος.
- (ι) Επίτευξης προσαρμογής σε υφιστάμενες δεσμεύσεις σε παρακείμενες οικοδομές ή/και στο ίδιο τεμάχιο.
- (ια) Όπου λόγω μεγέθους, σχήματος, διαστάσεων ή άλλων χαρακτηριστικών της προς ανάπτυξη ιδιοκτησίας υπάρχουν εξ' αντικειμένου δυσκολίες για την ορθολογική ανάπτυξη της.
- (ιβ) Σε περιοχές ιστορικών πυρήνων όπου επικρατεί το συνεχές σύστημα δόμησης, μπορεί να επιτραπεί ποσοστό κάλυψης μεγαλύτερο του επιτρεπόμενου για σκοπούς εναρμονισμού με τον επικρατούντα χαρακτήρα της περιοχής.
- (ιγ) Σε περιοχές ιστορικών πυρήνων όπου επιτρέπεται η εμπορική ανάπτυξη μπορεί να επιτραπεί ύψος μεγαλύτερο του επιτρεπόμενου για τη διασφάλιση της δυνατότητας κατασκευής μεσοπατώματος, νοουμένου ότι θα διασφαλίζονται οι αρχές αισθητικού ελέγχου, θα επιτυγχάνεται προσαρμογή στο ύψος των γειτονικών οικοδομών και δεν θα επηρεάζεται ο δομημένος χαρακτήρας της περιοχής.
- (ιδ) Σε περιπτώσεις όπου αυτό κρίνεται αναγκαίο και απολύτως απαραίτητο λόγω των ηλεκτρομηχανολογικών ή άλλων ειδικών εγκαταστάσεων της οικοδομής, είναι δυνατό να επιτραπεί ύψος μεγαλύτερο του επιτρεπόμενου. Ειδικά σε αναπτύξεις γραφείων ή σε άλλες εμπορικές αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει ύψος οικοδομής μεγαλύτερο του καθοριζόμενου στο Τοπικό Σχέδιο, στο βαθμό που αυτό είναι αναγκαίο ώστε να επιτρέπονται όροφοι με ύψος μέχρι 4,20 μ. (μετρούμενο από δάπεδο σε δάπεδο), διατηρουμένου του μέγιστου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων.
- (ιε) Σε περιπτώσεις Πολεοδομικών Ζωνών με επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης μεγαλύτερο του 0,50:1 (περιοχές με συνεχές σύστημα δόμησης) και για τεμάχια μεγαλύτερα της τάξης των 400 τ.μ., όπου η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει μείωση του ποσοστού κάλυψης μέχρι και 0,50:1, με παράλληλη προσαρμογή του ανώτατου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων που προνοείται στη Ζώνη.
- (ιστ) Σε περιπτώσεις μεταφοράς συντελεστή δόμησης από διατηρητέες οικοδομές.

5.5 Εφόσον δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις της περιοχής, στον μετρούμενο αριθμό ορόφων οικοδομής (σύμφωνα με τη σχετική ερμηνεία στο Παράρτημα Α) δεν συνυπολογίζονται το υπόγειο, το μεσοπάτωμα, ο υπόστεγος χώρος στάθμευσης και άλλοι χώροι που επιτρέπεται να ενσωματωθούν σε αυτό με βάση την παράγραφο 4.8(δ) και άλλος υπόστεγος βοηθητικός χώρος με ύψος μέχρι 2,40 μ., οποιοσδήποτε καλυμμένος όροφος με ύψος μικρότερο των 2,20 μ. που

χρησιμοποιείται αποκλειστικά για ηλεκτρομηχανολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις αναγκαίες σε σχέση με την οικοδομή, υπόστεγος χώρος με καθαρό ύψος μέχρι 2,00 μ. εφόσον προκύπτει λόγω έντονων υψομετρικών διαφορών του τεμαχίου, δεν τίθεται σε οποιαδήποτε χρήση και δεν ενοχλεί αισθητικά, και το τμήμα της οικοδομής που διαχωρίζεται από το/α ανώτατο/α οριζόντιο/α δάπεδο/α και επίπεδο ή επίπεδα επικλινούς στέγης, αν το μέσο ύψος αυτού δεν υπερβαίνει τα 1,85 μ. (σοφίτα).

- 5.6 Σε περίπτωση ανέγερσης οικοδομής σε τεμάχιο όπου το φυσικό έδαφος έχει απότομη κλίση, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει κατά την κρίση της όπως μέρος της οικοδομής έχει συνολικό αριθμό ορόφων κατά ένα περισσότερο από τον μέγιστο αριθμό ορόφων που επιτρέπεται στην περιοχή για τη συγκεκριμένη χρήση με βάση τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου, νοουμένου ότι αυτό θα δικαιολογείται επαρκώς για κατασκευαστικούς, λειτουργικούς ή αισθητικούς λόγους και δεν θα επηρεάζονται οι ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών ή της περιοχής ως συνόλου. Ομοίως, σε περίπτωση ανέγερσης οικοδομής σε τεμάχιο με επικλινές έδαφος, το ύψος της οικοδομής που μετράται από το χαμηλότερο σημείο του φυσικού εδάφους που εφάπτεται της οικοδομής δεν θα είναι μεγαλύτερο από 1,80 μέτρα από το ύψος της οικοδομής που υπολογίζεται σύμφωνα με το σχετικό ορισμό (Παράρτημα Α).
- 5.7 Οι πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου που αφορούν μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος και αριθμό ορόφων δεν εφαρμόζονται στην περίπτωση χορήγησης πολεοδομικής άδειας για οικοδομές που θα χρησιμοποιηθούν ως δημόσιος χώρος θρησκευτικής λατρείας.
- 5.8 Η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέψει λογική υπέρβαση του μέγιστου ύψους και του αριθμού ορόφων που επιτρέπονται στην περιοχή όπου θα πραγματοποιηθεί η ανάπτυξη, όταν αυτή αφορά τα πιο κάτω στοιχεία πάνω στην οροφή οικοδομής:
- (α) Στηθαία και κιγκλιδώματα.
  - (β) Δωμάτιο κλιμακοστασίου, δωμάτιο ανελκυστήρα, υδατοδεξαμενές, καπνοδόχοι, φωταγωγοί, δωμάτια εξαερισμού, δωμάτια για άλλες ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις και παρόμοιες κατασκευές λογικού μεγέθους.
- 5.9 Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει μείωση ή αύξηση του ύψους ορόφου νέας οικοδομής στις περιοχές πυρήνων και σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα, με σκοπό την εναρμόνιση της νέας οικοδομής στο μεγαλύτερο δυνατό βαθμό με το χαρακτήρα και τα ύψη των υφισταμένων παραδοσιακών ή διατηρητέων οικοδομών στην περιοχή όπου αυτή θα ανεγερθεί.
- 5.10 Σε περίπτωση ενοποίησης τεμαχίων ή ενιαίας ανάπτυξης σε περιοχές πυρήνων ή Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα, το μέγεθος, ο όγκος και η κλίμακα της ανάπτυξης θα προσαρμόζονται ανάλογα με το χαρακτήρα που επικρατεί στην περιοχή.

## **6. ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ**

6.1 Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει αλλαγή χρήσης οποιασδήποτε οικοδομής ή άλλης ακίνητης ιδιοκτησίας, νοουμένου ότι:

- (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 οποιοσδήποτε άλλες επεκτάσεις που αυξάνουν το συντελεστή δόμησης.
- (β) Τηρούνται οι πρόνοιες, τα κριτήρια και οι προϋποθέσεις της αντίστοιχης Πολιτικής του Σχεδίου για τη νέα χρήση, που αφορούν το ποσοστό κάλυψης, το ύψος, τον αριθμό των ορόφων και την απόσταση της οικοδομής από τα σύνορα. Σε περίπτωση που αυτά δεν είναι δυνατό να τηρηθούν, η Πολεοδομική Αρχή θα εξετάζει γενικά κατά πόσο η νέα χρήση είναι πιο επιθυμητή από την προηγούμενη ή/και πολεοδομικά σκόπιμη, και δυνατό να τα αναπροσαρμόζει, λαμβάνοντας υπόψη τον επηρεασμό των ανέσεων της περιοχής και γενικά τις σχετικές επιπτώσεις στις προοπτικές μελλοντικής ανάπτυξης της περιοχής.

6.2 Σε περίπτωση όπου τόσο η υφιστάμενη, αλλά εγκεκριμένη (με βάση παλαιότερα δεδομένα) χρήση, όσο και η προτεινόμενη νέα χρήση δεν επιτρέπονται με βάση τις ισχύουσες πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη νέα χρήση αν η τελευταία είναι περισσότερο επιθυμητή από την υφιστάμενη χρήση λόγω, μεταξύ άλλων, του περιορισμού των επιπτώσεων στις ανέσεις της περιοχής και νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι προοπτικές μελλοντικής ανάπτυξης της περιοχής.

## **7. ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑΤΡΟΠΕΣ ΣΕ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ**

Σε περίπτωση οικοδομής που υφίσταται νόμιμα κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του ισχύοντος Σχεδίου και της οποίας η χρήση συγκρούεται με τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για προσθήκη ή μετατροπή στην οικοδομή αυτή, εφόσον τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η προσθήκη ή μετατροπή δεν θα συνεπάγεται αύξηση του ύψους ή/και του αριθμού των ορόφων της υφιστάμενης οικοδομής, εκτός όπου επιτρέπεται από τις ισχύουσες Ζώνες όσον αφορά την επικρατούσα χρήση.
- (β) Η προσθήκη ή μετατροπή δεν θα επηρεάσει δυσμενώς ή παραβιάσει τις ανέσεις ή την εύλογη χρήση παρακείμενης ιδιοκτησίας ή της περιοχής ως συνόλου.
- (γ) Η ολική κυβική χωρητικότητα όλων των προσθηκών ή μετατροπών στην οικοδομή, που γίνονται μετά την ημερομηνία δημοσίευσης του Σχεδίου, δεν υπερβαίνει το 10% της κυβικής χωρητικότητας την οποία η οικοδομή αυτή είχε κατά την ημερομηνία χορήγησης της άδειας οικοδομής/πολεοδομικής άδειας, εκτός αν το πιο πάνω ποσοστό εξαντλήθηκε προηγουμένως.

- (δ) Ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης της οικοδομής δεν θα υπερβαίνουν τα αντίστοιχα μέγιστα που επιτρέπονταν για τη συγκεκριμένη αυτή χρήση με βάση το νομικό καθεστώς που ίσχυε την ημερομηνία έκδοσης της τελευταίας αδείας οικοδομής/πολεοδομικής άδειας ή το μέγιστο συντελεστή δόμησης και το ποσοστό κάλυψης που ισχύει με βάση το Τοπικό Σχέδιο για την κυριαρχούσα χρήση στην περιοχή, οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο. Για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης και του ποσοστού κάλυψης θα λαμβάνεται υπόψη το τεμάχιο πάνω στο οποίο βρίσκεται η οικοδομή, όπως αυτό ήταν εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά την ημερομηνία χορήγησης της τελευταίας άδειας οικοδομής/πολεοδομικής άδειας.

Για τουριστικές αναπτύξεις αντί της πιο πάνω πρόνοιας θα ισχύει αντίστοιχη πρόνοια που περιγράφεται στο οικείο Κεφάλαιο του Τοπικού Σχεδίου.

- (ε) Έχουν παραχωρηθεί στο δημόσιο όλες οι δεσμεύσεις που επιβλήθηκαν με βάση τις άδειες με τις οποίες υλοποιήθηκε η υφιστάμενη ανάπτυξη.

## **8. ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΝΕΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ**

- 8.1 Σε περιοχές που ισχύουν συντελεστές δόμησης χαμηλότεροι του 0,60:1, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί για νέα οικοπέδα, όπου δεν υπάρχουν υφιστάμενες οικοδομές, ελάχιστο εμβαδόν της τάξεως των 600 τ.μ. και αντίστοιχη αύξηση των διαστάσεων που ισχύουν για οικοπέδα συνήθους εμβαδού, ανάλογα με τους συντελεστές ανάπτυξης που ισχύουν σε κάθε περίπτωση, με στόχο τη διασφάλιση της δυνατότητας ανέγερσης οικοδομών ικανοποιητικού μεγέθους του επιτρεπόμενου τύπου (ενδεικτικά αναφέρεται ότι για κατοικία θεωρείται ως ικανοποιητικό εμβαδόν της τάξης των 250 τ.μ.).
- 8.2 Σε περίπτωση που το τεμάχιο καταλαμβάνεται εξ' ολοκλήρου από υφιστάμενες εγκριμένες οικοδομές για τις οποίες όταν εκδόθηκε η άδεια ίσχυαν μεγαλύτερος συντελεστής δόμησης και ποσοστό κάλυψης από αυτά που ισχύουν σήμερα, θα μπορεί να επιτραπεί ο διαχωρισμός του τεμαχίου και των οικοδομών σε ξεχωριστά οικοπέδα/τμήματα με βάση τα ποσοστά με τα οποία εκδόθηκε η άδεια οικοδομής.
- 8.3 Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει τη δημιουργία αριθμού οικοπέδου με εμβαδόν μικρότερο (της τάξης του 80%) από το ελάχιστο εμβαδόν οικοπέδου με βάση τους περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμούς, χωρίς ο αριθμός αυτός να υπερβαίνει το 10% του συνολικού εμβαδού των οικοπέδων.

## **9. ΙΔΙΩΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ**

Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί κατά την έκδοση πολεοδομικής άδειας για ανάπτυξη να θέτει όρους σχετικά με τη δενδροφύτευση (ψηλό πράσινο και δένδρα) και την τοπιότηρηση ουσιαστικού μέρους του τεμαχίου, έτσι ώστε να επιτευχθεί ο εμπλουτισμός του πρασίνου και η αναβάθμιση των ανέσεων της περιοχής και να αποφευχθεί η επικράτηση σκληρών επιφανειών. Ο χώρος του ψηλού πρασίνου πρέπει να δείχνεται στα σχέδια που υποβάλλονται για εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας.

## 10. ΑΠΟΣΤΑΣΕΙΣ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΑΠΟ ΟΡΙΑ ΤΕΜΑΧΙΩΝ/ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

10.1 Γενικά οι κυρίως οικοδομές θα τηρούν τις πιο κάτω αποστάσεις από τα σύνορα του τεμαχίου ή από τα τυχόν νέα σύνορα του τεμαχίου τα οποία δημιουργούνται ως αποτέλεσμα των παραχωρήσεων που επιβάλλονται με βάση τις παραγράφους 3.1, 3.2 και 3.3 πιο πάνω:

(α) Για βιομηχανικές οικοδομές και αποθήκες η απόσταση της κύριας οικοδομής από τα σύνορα του τεμαχίου θα είναι τουλάχιστον 6,00 μ. Σε περίπτωση που δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει αποστάσεις μικρότερες, μέχρι και 3,00 μ., στις ακόλουθες περιπτώσεις:

(i) Για χρήσεις βοηθητικές της κύριας, όπως κουζίνα, γραφεία, καντίνα και άλλες παρόμοιες.

(ii) Για τη διασφάλιση απόστασης μεγαλύτερης των 6,00 μ. σε άλλη πλευρά του τεμαχίου που θα επιτρέψει τη δημιουργία ενιαίων και λειτουργικών χώρων στάθμευσης (η μείωση της απόστασης σε μια πλευρά του τεμαχίου πρέπει να είναι ανάλογη της αύξησης της σε άλλη πλευρά).

(β) Για βιοτεχνικές οικοδομές η απόσταση από τα όρια του οικοπέδου/τεμαχίου θα είναι τουλάχιστον 4,50 μ. Ανάλογα με την περίπτωση, είναι δυνατό να επιτραπεί όπως οι οικοδομές σε Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές εφάπτονται, ενός ή και των δύο πλευρινών συνόρων του οικοπέδου/τεμαχίου, νοουμένου ότι υπάρχουν από κοινού αιτήσεις από ιδιοκτήτες όμορων οικοπέδων τεμαχίων. Σε περίπτωση που δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει αποστάσεις μικρότερες, μέχρι και 3,00 μ., για χρήσεις βοηθητικές της κύριας, όπως κουζίνα, γραφεία, καντίνα και άλλες παρόμοιες.

Νοείται ότι σε περίπτωση αλλαγής χρήσης υφιστάμενων οικοδομών που βρίσκονται εκτός Βιοτεχνικών Ζωνών ή/και Περιοχών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει μικρότερες αποστάσεις μέχρι και 3,00 μ., νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις της περιοχής.

(γ) Για κτηνοτροφικά υποστατικά η απόσταση από τα σύνορα του τεμαχίου θα είναι τουλάχιστον 4,50 μ.

(δ) Για ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα οι οικοδομές θα έχουν γενικά απόσταση τουλάχιστον 6,00 μ. από τα σύνορα οικοπέδου/τεμαχίου.

Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή, κατόπιν διαβούλευσης με τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού, μπορεί να μειώσει ή και να αυξήσει την πιο πάνω απόσταση σε περίπτωση που κατά την κρίση της αυτό επιβάλλεται για την επίτευξη ειδικών πολεοδομικών στόχων ή για την εναρμόνιση με υφιστάμενα δεδομένα, πέραν των περιπτώσεων που αναφέρονται στην παράγραφο 10.4 πιο κάτω.

(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, δημόσιος χώρος πρασίνου κλπ.) και τουλάχιστον τις ακόλουθες αποστάσεις από τα υπόλοιπα σύνορα του οικοπέδου/τεμαχίου:

- (i) 3,00 μ. για οικοδομές μέχρι τρεις ορόφους,
- (ii) 4,00 μ. για τετραόροφες οικοδομές, και
- (iii) 5,00 μ. για οικοδομές με πέντε ή περισσότερους ορόφους.

Νοείται ότι για οικόπεδα/τεμάχια που βρίσκονται σε Πολεοδομικές Ζώνες όπου επιτρέπεται η εμπορική ανάπτυξη, οι αποστάσεις που καθορίζονται στις υποπαραγράφους (ii) και (iii) πιο πάνω 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 (ii) και (iii) ανωτέρω 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 ορόφοι και εφόσον κρίνει ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις γειτονικών οικοδομών ή τεμαχίων και το γύρω δομημένο περιβάλλον 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.

- (στ) Σε περιπτώσεις δύο ή περισσότερων οικοδομών οι οποίες ανεγείρονται εντός του ιδίου τεμαχίου γης με το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης πρέπει να διασφαλίζεται ελάχιστη απόσταση 6,00 μ. μεταξύ τους, με εξαίρεση τα Τουριστικά Καταλύματα και τις βιομηχανικές οικοδομές, όπου θα απαιτείται ελάχιστη απόσταση 12,00 μ. μεταξύ τους, και τις βιοτεχνίες, όπου θα απαιτείται απόσταση τουλάχιστον 9,00 μ. μεταξύ τους, νοουμένου ότι δεν δημιουργούνται δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις των επηρεαζόμενων ιδιοκτητών.

Νοείται ότι στις περιπτώσεις ενιαίων αναπτύξεων, σε τεμάχιο που δεν θα γίνει κάθετος διαχωρισμός, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να αποδεχθεί, όπου κρίνει σκόπιμο, μικρότερες αποστάσεις από αυτές που αναφέρονται πιο πάνω, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις των επηρεαζόμενων ιδιοκτησιών.

10.2 Ελαφρές κατασκευές (όπως πέργολες και άλλες παρόμοιες) με διάκενα και διαμπερότητα, μπορεί να ανεγείρονται μέσα στις ελάχιστες αποστάσεις που καθορίζονται πιο πάνω από όλα τα όρια των τεμαχίων, εκτός των οδικών ορίων, νοουμένου ότι δεν επηρεάζονται οι ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών ή της γύρω περιοχής.

10.3 Όλες οι πιο πάνω αποστάσεις (10.1 (α) μέχρι (ε)) αυξάνονται σε 15,00 μ. τουλάχιστον από το όριο υπεραστικής οδού ή αυτοκινητοδρόμου. Ειδικά για την περίπτωση αναπτύξεων σε τεμάχια που εφάπτονται αυτοκινητοδρόμου, η

Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει την αύξηση της απόστασης πέραν των 15,00 μ. για τη διαφύλαξη τόσο των ανέσεων της προτεινόμενης ανάπτυξης όσο και τη διασφάλιση της λειτουργίας του αυτοκινητόδρομου.

- 10.4 Ανεξάρτητα από τα ανωτέρω, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτεί/επιτρέπει, όπως οι οικοδομές ανεγείρονται πάνω στα όρια ή σε απόσταση μεγαλύτερη ή/και μικρότερη των αποστάσεων που καθορίζονται πιο πάνω από τα σύνορα των τεμαχίων ή οικοπέδων, αν αυτό προβλέπεται ειδικά από άλλη πρόνοια του Τοπικού Σχεδίου ή/και αν κατά την κρίση της αυτό επιβάλλεται για πολεοδομικούς ή άλλους ειδικούς λόγους, όπως:
- (α) Για την επίτευξη συνεχούς δόμησης στις περιοχές όπου επικρατεί το σύστημα συνεχούς δόμησης.
  - (β) Για τη δημιουργία στοών και την επίτευξη συνεχούς δόμησης σε εμπορικές περιοχές.
  - (γ) Για την αύξηση του ελεύθερου χώρου ή/και του χώρου πρασίνου γύρω από οικοδομές, ιδιαίτερα σε περιπτώσεις πολυώροφων οικοδομών ή οικοδομών οι οποίες λόγω της χρήσης τους είναι δυνατό να προκαλούν δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών.
  - (δ) Για τη διευκόλυνση της ανάπτυξης τεμαχίου το οποίο λόγω σχήματος, διαστάσεων, εμβαδού ή τοπογραφίας (μεγάλες υψομετρικές διαφορές) είναι εξ' αντικειμένου δύσκολο να αναπτυχθεί ορθολογικά, νοουμένου ότι δεν δημιουργούνται αρνητικές επιπτώσεις στις ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών.
  - (ε) Για τη διαφύλαξη της ποιότητας και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του περιβάλλοντος σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές (πχ. απότομες υψομετρικές αλλαγές, λοφογραμμές, κοίτες ποταμών, χειμάρρων και αργακιών, παρυφές πάρκων, παραλία, κ.ο.κ.).
  - (στ) Όταν προτείνεται κατακόρυφη επέκταση σε υφιστάμενη εγκεκριμένη οικοδομή για την οποία δεν μπορούν να διασφαλισθούν οι καθοριζόμενες αποστάσεις λόγω υλοποίησης σχεδίου διεύρυνσης του δρόμου, λόγω απαλλοτρίωσης ή λόγω όρου σε άδεια (πολεοδομική ή οικοδομής).
  - (ζ) Για τη δημιουργία άνετων βεραντών και εξωστών ή για την κατασκευή εξωστών που να εναρμονίζονται με το χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της δομημένης περιοχής.
  - (η) Για τη διευκόλυνση τουριστικών αναπτύξεων σε αστικές περιοχές, νοουμένου ότι οι αναπτύξεις αυτές κρίνονται επιθυμητές και συνάδουν με τους στόχους και τις επιδιώξεις της πολιτικής του κράτους στο θέμα αυτό.
  - (θ) Για την αναβάθμιση, σε κατάλληλες περιπτώσεις, της αισθητικής εικόνας δρόμων με τη δημιουργία λωρίδων ιδιωτικού πρασίνου (πρασιών) κατά μήκος αυτών των δρόμων.
  - (ι) Για την επίτευξη συνέχειας σε υφιστάμενη οικοδομική γραμμή κατά μήκος δρόμου ή τμήματος δρόμου.

- (ια) Για τη διασφάλιση της λειτουργίας του δρόμου και την προστασία των ανέσεων ανάπτυξης που εφάπτεται κύριου δρόμου υπερτοπικής σημασίας.
- (ιβ) Για τη δημιουργία υπόγειων χώρων με αποκλειστική χρήση τη στάθμευση οχημάτων, νοουμένου ότι η απόσταση από τα σύνορα δημόσιων οδών είναι σύμφωνη με τις υπόλοιπες πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης. Η πρόνοια αυτή θα μπορεί να εφαρμοστεί και σε περίπτωση υπογείου που θα χρησιμοποιείται εν μέρει για τις εγκαταστάσεις κεντρικής θέρμανσης, κλιματισμού, ανελκυστήρα, κλιμακοστασίου και παρόμοιων βοηθητικών εγκαταστάσεων.
- 10.5 Σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα ή/και σε πυρήνες προαστείων η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την εφαρμογή του συστήματος συνεχούς δόμησης, εκτός σε περιπτώσεις όπου το σύστημα αυτό δεν χαρακτηρίζει ένα δρόμο ή την ευρύτερη περιοχή ως σύνολο.
- Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέψει όπως οικοδομές να εφάπτονται των συνόρων για σκοπούς διατήρησης ή προσαρμογής στον χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της περιοχής.
- 10.6 Σε περιοχές άλλες από τις πιο πάνω όπου επικρατεί το συνεχές σύστημα δόμησης η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει ή να επιτρέψει όπως οι οικοδομές που ανεγείρονται εφάπτονται των συνόρων των τεμαχίων ή οικοπέδων, για σκοπούς διατήρησης ή προσαρμογής στο χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της περιοχής.
- 10.7 Εξώστες θα μπορούν να προεξέχουν μεταξύ κύριας οικοδομής και δημόσιου δρόμου μέχρι 1,00 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.
- 10.8 Στέγαστρα σύμφωνα με το περιεχόμενο της παραγράφου 4.8(ι) θα μπορούν να προεξέχουν μέχρι και 1,00 μ. μέσα στην απόσταση που καθορίζεται ως ελάχιστη μεταξύ της οικοδομής και των ορίων του τεμαχίου σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 10.1.
- 10.9 Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει την ανέγερση βοηθητικών οικοδομών, εξαιρουμένων μηχανοστασίων, λεβητοστασίων, άλλου μηχανολογικού εξοπλισμού καθώς και ψησταριών και φούρνων, οι οποίες θα εφάπτονται του ορίου ή των ορίων του υπό ανάπτυξη τεμαχίου/οικοπέδου (με εξαίρεση το οδικό σύνορο, όπου θα ισχύει η απόσταση που καθορίζεται για κύριες οικοδομές) νοουμένου ότι:
- (α) Στο τεμάχιο υφίσταται νόμιμα ή προτείνεται ταυτόχρονα με την ανέγερση βοηθητικής οικοδομής, η ανέγερση κύριας οικοδομής την οποία θα εξυπηρετεί η πρώτη.
- (β) Το εμβαδόν της βοηθητικής οικοδομής συμπεριλαμβανομένου και τυχόν υπόστεγου χώρου στάθμευσης όπως περιγράφεται στην παράγραφο 4.8(ε) πιο πάνω δεν θα είναι μεγαλύτερο του 25% του εμβαδού της αντίστοιχης κύριας οικοδομής που θα εξυπηρετεί, και επίσης η βοηθητική οικοδομή δεν θα καλύπτει ποσοστό μεγαλύτερο του 10% του καθαρού εμβαδού του τεμαχίου της ανάπτυξης.

- (γ) Η χρήση της οικοδομής θα είναι βοηθητική και δικαιολογημένη ως προς τη χρήση της κύριας οικοδομής και θα αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της από λειτουργική και ιδιοκτησιακή άποψη.
- (δ) Η βοηθητική οικοδομή και ο στεγασμένος χώρος στάθμευσης δεν θα εφάπτονται κοινού συνόρου με άλλο ή άλλα τεμάχια σε έκταση πέραν του 35% του μήκους του συνόρου της προς ανάπτυξη ιδιοκτησίας. Σε περίπτωση επαφής του κοινού συνόρου με άλλα τεμάχια (πέραν του ενός), η επαφή της βοηθητικής οικοδομής θα κατανέμεται κατά το δυνατό ώστε να μην επιβαρύνεται εξ' ολοκλήρου το ένα από τα τεμάχια που εφάπτεται του κοινού συνόρου.
- (ε) Σε περίπτωση όπου βοηθητικές οικοδομές σε συνορεύοντα τεμάχια εφάπτονται μεταξύ τους, το συνολικό μήκος επαφής των βοηθητικών οικοδομών πάνω στο κοινό σύνορο δεν θα υπερβαίνει το 40% του μήκους του κοινού συνόρου.
- (στ) Κανένα μέρος της βοηθητικής οικοδομής δεν θα έχει ύψος μεγαλύτερο από 3,50 μ. από το συνεχόμενο έδαφος.
- (ζ) Η στέγη της βοηθητικής οικοδομής και του ανεξάρτητου γκαράζ δεν θα χρησιμοποιούνται ως ακάλυπτη βεράντα ή για οποιαδήποτε άλλη χρήση, με εξαίρεση το μέρος τους που θα απέχει 3,00 μ. τουλάχιστον από τα σύνορα του τεμαχίου. Ο περιορισμός αυτός δεν θα ισχύει σε περίπτωση συνεχόμενων οικιστικών μονάδων (terrace housing) όταν η στέγη του γκαράζ της μίας μονάδας εφάπτεται τυφλής μεσοτοιχίας της γειτονικής μονάδας κατοικίας.
- (η) Δεν θα επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις των γειτονικών ιδιοκτησιών και της περιβάλλουσας περιοχής.
- (θ) Η βοηθητική οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 1,50 μ. από την κύρια οικοδομή. Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει μεγαλύτερες αποστάσεις για την προστασία των ανέσεων της ανάπτυξης.

10.10 Μηχανοστάσια και λεβητοστάσια για κεντρική θέρμανση και ψησταριές/φούρνοι, μόνο σε περιπτώσεις εξυπηρέτησης μέχρι τεσσάρων κατοικιών, δυνατό να απέχουν μέχρι 1,80μ. από τα σύνορα του τεμαχίου εξαιρουμένου του οδικού συνόρου.

10.11 Κανένα μέρος δαπέδου ισόγειας υπαίθριας βεράντας ή αυλής θα έχει ύψος μεγαλύτερο των 1,20 μ. από το συνεχόμενο φυσικό έδαφος, όταν βρίσκεται σε απόσταση μικρότερη των 3,00 μ. από τα σύνορα του τεμαχίου της ανάπτυξης.

## 11. ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΓΙΑ ΑΤΟΜΑ ΜΕ ΕΙΔΙΚΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ

Η Πολεοδομική Αρχή σε κατάλληλες περιπτώσεις μπορεί να απαιτεί την υποβολή πρόσθετων σχεδίων ή την τροποποίηση των σχεδίων και την παροχή επιπρόσθετων πληροφοριών, προς το σκοπό διασφάλισης συνθηκών άνετης και ασφαλούς εισόδου και στάθμευσης προς χρήση δημοσίων ή άλλων κτιρίων ή/και ανοιχτών χώρων από άτομα με ειδικές ανάγκες.

**12. ΖΩΝΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΗΣ ΠΑΡΑΛΙΑΣ**

Μέσα στη Ζώνη Προστασίας της Παραλίας που καθορίστηκε σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Προστασίας της Παραλίας Νόμου δεν θα επιτρέπεται οποιαδήποτε ανάπτυξη.

Νοείται ότι στη Ζώνη Προστασίας της Παραλίας είναι δυνατό να επιτραπούν μικρής κλίμακας κατασκευές (πλακόστρωτα, κλίμακες, μικροί τοίχοι αντιστήριξης, πεζόδρομοι, αναβαθμίδες, κ.ά.), εφόσον τα έργα αυτά κρίνονται απαραίτητα για τη λειτουργία της ανάπτυξης και της περιοχής σαν σύνολο, εμπλουτίζουν/βελτιώνουν το παραλιακό περιβάλλον και δεν επηρεάζουν αρνητικά τις ανέσεις του κοινού στην παραλία.

**13. ΑΘΡΟΙΣΤΙΚΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ**

Οι διάφορες πρόνοιες που περιέχονται στο Τοπικό Σχέδιο δεν είναι διαζευκτικές αλλά αθροιστικές και ως εκ τούτου είναι απαραίτητο όπως κάθε ανάπτυξη ικανοποιεί όλες τις πρόνοιες κάθε Πολιτικής που σχετίζονται με την προτεινομένη ανάπτυξη.



## **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ**

### **ΠΡΟΤΥΠΑ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΗ ΧΩΡΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ**





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

Σε σχέση με την έκδοση πολεοδομικής άδειας, η Πολεοδομική Αρχή θα εφαρμόζει τα ακόλουθα πρότυπα για παροχή χώρων στάθμευσης.

**1. ΟΙΚΙΣΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ**

Θα απαιτούνται τα ακόλουθα ανάλογα με την περίπτωση:

- (α) Ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε μονάδα κατοικίας.
- (β) Για οικιστικές αναπτύξεις που περιλαμβάνουν πέραν των πέντε (5) κατοικιών σε οριζόντια διάταξη θα απαιτείται πρόσθετα με τους χώρους στάθμευσης της παραγράφου 1(α) πιο πάνω και ένας (1) κοινόχρηστος χώρος στάθμευσης για επισκέπτες για κάθε έξι (6) μονάδες κατοικίας ή μέρος τούτων, και προκειμένου για πολυκατοικία κατακόρυφης οικοδομικά μορφής που περιλαμβάνει πέραν των εννέα (9) διαμερισμάτων θα απαιτείται ένας (1) τέτοιος χώρος στάθμευσης για κάθε δέκα (10) μονάδες κατοικίας (διαμερίσματα) ή μέρος τούτων.

**2. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ**

Θα απαιτούνται τα ακόλουθα ανάλογα με την περίπτωση:

(α) **Καταστήματα** \*

Ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 65 τ.μ. ή μέρος τούτων της συνολικής επιφάνειας λιανικού εμπορίου, αλλά σε οποιαδήποτε περίπτωση τουλάχιστον ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε μονάδα καταστήματος. Σε περίπτωση ανάπτυξης με περισσότερα του ενός καταστήματα, διαιρείται το συνολικό εμβαδόν της ανάπτυξης διά 65 τ.μ. και λαμβάνεται υπόψη ο πλησιέστερος ακέραιος αριθμός. Στον πιο πάνω αριθμό προστίθεται ο πλησιέστερος ακέραιος αριθμός που προκύπτει από το άθροισμα των υπολοίπων των εμβαδών για κάθε επιμέρους μονάδα πέραν των 65 τ.μ. ή των πολλαπλάσιων του διαιρουμένου διά 45 τ.μ.

(β) **Γραφεία**

Ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 65 τ.μ. επιφάνειας γραφείου ή μέρος τούτων, αλλά σε οποιαδήποτε περίπτωση τουλάχιστον ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε μονάδα γραφείου.

Σε περίπτωση ανάπτυξης με περισσότερα του ενός γραφεία, ο υπολογισμός γίνεται με παρόμοιο τρόπο ως τα καταστήματα πιο πάνω.

---

\* εκτός από καταστήματα για πώληση ζεστών φαγητών ή φαγητών που παρασκευάζονται στα υποστατικά.

(γ) **Καφετερίες, Εστιατόρια, Καφενεία και άλλες παρόμοιες χρήσεις.**

- (i) Ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 20 τ.μ. ή μέρος τούτων της επιφάνειας όπου διεξάγονται κύριες λειτουργίες της επιχείρησης (περιλαμβανομένων και υπαίθριων χώρων όπου υπάρχουν) και ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 65 τ. μ. ή μέρος τούτων της επιφάνειας όπου διεξάγονται βοηθητικές λειτουργίες.
- (ii) Για καφενεία στους πυρήνες των οικισμών θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 30 τ.μ. ή μέρος τούτων της επιφάνειας όπου διεξάγονται κύριες λειτουργίες της επιχείρησης (περιλαμβανομένων των υπαίθριων χώρων όπου υπάρχουν) και ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 65 τ.μ. ή μέρος τούτων της επιφάνειας όπου διεξάγονται βοηθητικές λειτουργίες.

(δ) **Σνακ μπαρ, Μπυραρίες, Δισκοθήκες Μουσικοχορευτικά Κέντρα, Αίθουσες Δεξιώσεων και άλλες παρόμοιες χρήσεις**

Ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 15 τ.μ. ή μέρος τούτων της επιφάνειας όπου διεξάγονται κύριες λειτουργίες της επιχείρησης (περιλαμβανομένων και υπαίθριων χώρων όπου υπάρχουν) και ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 65 τ. μ. ή μέρος τούτων της επιφάνειας όπου διεξάγονται βοηθητικές λειτουργίες.

Για όλες τις περιπτώσεις των υποπαραγράφων 2 (α) μέχρι και 2 (δ) πιο πάνω θα ισχύουν οι ακόλουθες γενικές επιφυλάξεις:

- (i) Οι κοινόχρηστοι χώροι της οικοδομής (κλιμακοστάσια και διάδρομοι) δεν συνυπολογίζονται στο εμβαδόν καταστημάτων και γραφείων για τον υπολογισμό των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης.
- (ii) Στη συνολική επιφάνεια λιανικού εμπορίου θα συνυπολογίζονται και οι αποθηκευτικοί ή/και άλλοι βοηθητικοί χώροι.
- (iii) Στην υπολογιζόμενη επιφάνεια συμπεριλαμβάνεται και η επιφάνεια δαπέδου που καλύπτουν οι εξωτερικοί τοίχοι.
- (iv) Για τις περιπτώσεις (γ) και (δ) πιο πάνω, στην "επιφάνεια όπου διεξάγονται κύριες λειτουργίες της επιχείρησης" περιλαμβάνεται μόνο το σύνολο των κύριων χώρων που χρησιμοποιούνται από τους πελάτες σε καλυμμένους και υπαίθριους χώρους. Σε περίπτωση που οι χώροι αυτοί δεν χρησιμοποιούνται ταυτόχρονα η συνολική επιφάνεια μειώνεται κατά 30%. Νοείται ότι σε οποιαδήποτε περίπτωση θα ικανοποιούνται πλήρως οι ανάγκες σε χώρους στάθμευσης του μεγαλύτερου από τους ανωτέρω δυο χώρους. Στους κυρίους χώρους περιλαμβάνονται κατά κύριο λόγο οι χώροι τοποθέτησης καθισμάτων και τραπεζιών, χορού, διακίνησης των πελατών και μπαρ.
- (v) Σε περίπτωση εμπορικών αναπτύξεων και γραφείων με συνολική επιφάνεια μεγαλύτερη των 2.000 τ.μ. που είναι δυνατό να επιτραπούν εκτός των περιοχών που καθορίζονται για εμπορική ανάπτυξη σύμφωνα με τη σχετική πολιτική του Τοπικού Σχεδίου, θα απαιτείται

έναν (1) χώρο στάθμευσης για κάθε 30 τ.μ. ή μέρος τούτων της συνολικής επιφάνειας λιανικού εμπορίου ή γραφείου.

(vi) Σε εμπορικές αναπτύξεις η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει, επιπρόσθετα προς τους χώρους στάθμευσης, επαρκή και κατάλληλα διαρρυθμισμένο χώρο για φορτοεκφορτώσεις μέσα στο οικόπεδο/τεμάχιο, ανάλογα με τις ανάγκες λειτουργίας κάθε τύπου καταστήματος, καθώς και ικανοποιητικές ρυθμίσεις σε σχέση με τις συγκεκριμένες εισόδους/εξόδους από και προς την εμπορική ανάπτυξη.

(vii) Ποσοστό από τον απαιτούμενο αριθμό χώρων στάθμευσης θα διατίθεται και διαμορφώνεται στο ισόγειο. Το ποσοστό αυτό θα συσχετίζεται με τον τύπο και τη λειτουργία του καταστήματος και τις απαιτούμενες συνθήκες οδικής ασφάλειας.

### **3. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ**

Θα απαιτούνται τα ακόλουθα, ανάλογα με την περίπτωση:

#### **(α) Ξενοδοχεία**

Ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε –

- (i) δύο (2) δωμάτια για ξενοδοχεία πέντε (5) αστέρων,
- (ii) τρία (3) δωμάτια για ξενοδοχεία τεσσάρων (4) αστέρων,
- (iii) τέσσερα (4) δωμάτια για ξενοδοχεία άλλων κατηγοριών.

#### **(β) Οργανωμένα Διαμερίσματα**

Ανεξάρτητα από την κατηγορία του καταλύματος, θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε δύο (2) διαμερίσματα.

#### **(γ) Τουριστικά Χωριά**

Ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε δύο (2) τουριστικές μονάδες (διαμερίσματα).

#### **(δ) Τουριστικές Επαύλεις**

Ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε έπαυλη.

#### **(ε) Τουριστικά Καταλύματα σε παραδοσιακές οικοδομές**

Ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε δυο (2) μονάδες.

Νοείται ότι, στις περιπτώσεις (α), (β) και (γ) πιο πάνω, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί επιπρόσθετα ένα (1) χώρο στάθμευσης για κάθε 20 τ.μ. ή μέρος τούτων της καθαρής επιφάνειας των ακόλουθων κοινόχρηστων διευκολύνσεων: εστιατόριο, καφετερία, μπαρ, αίθουσες χορού, δεξιώσεων, συσκέψεων, εκθέσεων και δισκοθήκες. Επιπρόσθετα η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί και επαρκείς χώρους στάθμευσης για μεγάλα οχήματα,

ανάλογα με την κάθε περίπτωση και σύμφωνα με τις ειδικές λειτουργικές ανάγκες της κάθε επιμέρους ανάπτυξης.

#### **4. ΑΠΟΘΗΚΕΣ**

Για αυτοτελείς αποθήκες και αυτοτελείς αποθηκευτικούς χώρους θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 200 τ.μ. ή μέρος τούτων της συνολικής επιφάνειας, αλλά σε οποιαδήποτε περίπτωση τουλάχιστον ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε αποθηκευτική μονάδα. Οι μισοί χώροι στάθμευσης θα προορίζονται για στάθμευση οχημάτων μεγάλου μεγέθους.

Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή μπορεί επιπρόσθετα να απαιτήσει επαρκή χώρο για φορτοεκφορτώσεις μέσα στο οικόπεδο/ τεμάχιο, ανάλογα με την κάθε περίπτωση και σύμφωνα με τις λειτουργικές ανάγκες κάθε τύπου αποθήκης.

#### **5. ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ**

Θα απαιτούνται τα ακόλουθα, ανάλογα με την περίπτωση:

##### **(α) Βιομηχανικές αναπτύξεις**

- (i) Προκειμένου για βιομηχανικές αναπτύξεις με εμβαδόν μέχρι 900 τ.μ., ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 100 τ.μ. ή μέρος τούτων της συνολικής επιφάνειας (περιλαμβάνονται οι ημιώροφοι, οι κοινόχρηστοι, οι βοηθητικοί και οι αποθηκευτικοί χώροι της βιομηχανικής οικοδομής). Πρόσθετα, θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 200 τ.μ. ή μέρος τούτων της υπαίθριας επιφάνειας του γηπέδου όπου διεξάγεται η επιχείρηση.
- (ii) Προκειμένου για βιομηχανικές αναπτύξεις με εμβαδόν μεγαλύτερο των 900 τ.μ., ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 150 τ.μ. ή μέρος τούτων της συνολικής επιφάνειας (περιλαμβάνονται οι ημιώροφοι, οι κοινόχρηστοι, οι βοηθητικοί και οι αποθηκευτικοί χώροι της βιομηχανικής οικοδομής). Πρόσθετα, θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 250 τ.μ. ή μέρος τούτων της υπαίθριας επιφάνειας του γηπέδου όπου διεξάγεται η επιχείρηση.

##### **(β) Βιοτεχνικές Αναπτύξεις**

- (i) Ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 65 τ.μ. ή μέρος τούτων της συνολικής επιφάνειας βιοτεχνίας (περιλαμβάνονται και οι βοηθητικοί και αποθηκευτικοί χώροι), αλλά οπωσδήποτε ένας (1) τουλάχιστον χώρος στάθμευσης για κάθε βιοτεχνική μονάδα.
- (ii) Σε περίπτωση συνεργείου επιδιόρθωσης οχημάτων (επισκευή, συντήρηση, βαφή, ίσιωμα, ηλεκτρολογικά, επιδιόρθωση ελαστικών, ταπετσαρίες), τρεις (3) χώροι στάθμευσης για κάθε μονάδα συνεργείου συνολικής επιφάνειας (περιλαμβάνονται οι βοηθητικοί και αποθηκευτικοί χώροι) μέχρι 65 τ.μ. Για κάθε πρόσθετο εμβαδόν 65 τ.μ. ή μέρος τούτων θα απαιτείται ένας (1) επιπρόσθετος χώρος στάθμευσης.

Επιπρόσθετα θα ισχύει η ακόλουθη γενική επιφύλαξη:

Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί κατά την κρίση της να απαιτεί επιπρόσθετους χώρους για στάθμευση οχημάτων μεγάλου μεγέθους και επαρκή χώρο για φορτοεκφορτώσεις μέσα στο οικόπεδο/τεμάχιο, ανάλογα με την κάθε περίπτωση και σύμφωνα με τις λειτουργικές ανάγκες κάθε βιομηχανικής/βιοτεχνικής μονάδας.

## **6. ΟΙΚΟΠΕΔΟΠΟΙΗΣΕΙΣ**

Στις οικοπεδοποιήσεις θα απαιτούνται/εφαρμόζονται τα ακόλουθα:

- (α) Σε οικοπεδοποιήσεις δέκα (10) μέχρι δεκατεσσάρων (14) κανονικών οικοπέδων θα απαιτούνται τουλάχιστον δύο (2) δημόσιοι χώροι στάθμευσης. Σε οικοπεδοποιήσεις με περισσότερα από 14 οικόπεδα θα απαιτείται επιπρόσθετα ένας (1) δημόσιος χώρος στάθμευσης για κάθε τρία (3) οικόπεδα πέραν των 14 οικοπέδων ή μέρος τούτων, δηλαδή θα απαιτούνται δύο (2) δημόσιοι χώροι στάθμευσης για διαχωρισμούς με 10 -14 κανονικά οικόπεδα, τρεις (3) δημόσιοι χώροι στάθμευσης για 15-17 κανονικά οικόπεδα κ.ο.κ.

Νοείται ότι σε περίπτωση διαχωρισμού οικοπέδων με εμβαδόν μεγαλύτερο από εκείνο των κανονικών οικοπέδων, θα απαιτούνται κατ' αναλογία πρόσθετοι χώροι στάθμευσης, με βάση τον αριθμό των κανονικών οικοπέδων που θα μπορούσαν να δημιουργηθούν.

- (β) Σε οικοπεδοποίηση κανονικών βιομηχανικών/βιοτεχνικών οικοπέδων θα απαιτούνται δημόσιοι χώροι στάθμευσης για μικρά και μεγάλα οχήματα, ανάλογα με τις ανάγκες κάθε Βιομηχανικής/Βιοτεχνικής Ζώνης/Περιοχής. Συγκεκριμένα, για δέκα (10) μέχρι δεκατέσσερα (14) οικόπεδα θα απαιτούνται δύο (2) χώροι στάθμευσης και για κάθε τρία (3) οικόπεδα ή μέρος τούτων πέραν των 14 θα απαιτείται ένας (1) επιπρόσθετος δημόσιος χώρος στάθμευσης. Σε Βιομηχανικές/ Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές οι δημόσιοι χώροι στάθμευσης θα χωροθετούνται κυρίως σε πλατείες, σε δημόσιους δρόμους υπό μορφή κολπίσκου (lay-by), σε συσχετισμό με χώρους πρασίνου και οπωσδήποτε σε σημεία όπου κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής δεν θα δημιουργούνται προβλήματα κυκλοφορίας, ασφάλειας και πρόσβασης σε επιμέρους ιδιοκτησίες.
- (γ) Στο συνολικό ποσοστό γης που θα παραχωρείται από την προς ανάπτυξη ιδιοκτησία κατά την έκδοση πολεοδομικής άδειας με βάση την παράγραφο 3.2 του Παραρτήματος Β για τη δημιουργία δημόσιου χώρου πρασίνου, θα συμπεριλαμβάνεται και το εμβαδόν γης που θα διατίθεται για τους δημόσιους χώρους στάθμευσης που αναφέρονται στις υποπαραγράφους 6 (α) και (β) πιο πάνω.

Επιπρόσθετα των ανωτέρω θα ισχύει η ακόλουθη γενική επιφύλαξη:

Οι δημόσιοι χώροι στάθμευσης της παραγράφου αυτής θα χωροθετούνται κατά τρόπο ώστε κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής να εξυπηρετείται καλύτερα η περιοχή, κατά προτίμηση σε συνδυασμό με χώρους πρασίνου και πλατείες. Επιπλέον θα διασφαλίζεται ότι δεν θα δημιουργούν προβλήματα κυκλοφορίας και ασφάλειας ή πρόσβασης σε επιμέρους ιδιοκτησίες.

**7. ΚΙΝΗΜΑΤΟΓΡΑΦΟΙ - ΘΕΑΤΡΑ**

Για κινηματογράφους και θέατρα (περιλαμβάνονται και οι υπαίθριες διευκολύνσεις) θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε πέντε (5) καθίσματα θεατών.

**8. ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΑ - ΚΛΙΝΙΚΕΣ**

Για Νοσοκομεία θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 20 τ.μ. ή μέρος τούτων και για κλινικές ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 30 τ.μ. ή μέρος τούτων της συνολικής επιφάνειας της οικοδομής.

**9. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ**

Για εκπαιδευτικά ιδρύματα θα απαιτούνται τα ακόλουθα, ανάλογα με την περίπτωση:

**(α) Δημοτικά Σχολεία και Νηπιαγωγεία**

Ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε αίθουσα διδασκαλίας και πρόσθετα ένας (1) χώρος στάθμευσης για επισκέπτες για κάθε δύο (2) αίθουσες διδασκαλίας.

**(β) Σχολεία Μέσης Εκπαίδευσης**

Δύο (2) χώροι στάθμευσης για κάθε αίθουσα διδασκαλίας. Ο ένας (1) θα διατίθεται για επισκέπτες. Πρόσθετα, θα απαιτείται επαρκής χώρος στάθμευσης για ποδήλατα και μοτοποδήλατα.

**(γ) Τριτοβάθμια Εκπαίδευση**

Τέσσερις (4) χώροι στάθμευσης για κάθε αίθουσα διδασκαλίας. Ο ένας (1) χώρος θα διατίθεται για επισκέπτες. Πρόσθετα, θα απαιτείται επαρκής χώρος στάθμευσης για ποδήλατα και μοτοποδήλατα.

**(δ) Φροντιστήρια**

Δυο (2) χώροι στάθμευσης για κάθε αίθουσα διδασκαλίας.

Νοείται ότι για όλα τα πιο πάνω σχολεία/εκπαιδευτήρια θα προνοείται κατάλληλη οδική διευθέτηση και επαρκής χώρος μέσα στο γήπεδο του σχολείου για επιβίβαση και αποβίβαση από ιδιωτικά αυτοκίνητα και λεωφορεία, ανάλογα με το μέγεθος του σχολείου και/ή τις ανάγκες του εκπαιδευτηρίου.

**10. ΒΡΕΦΟΚΟΜΙΚΟΙ/ΠΑΙΔΟΚΟΜΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ ΚΑΙ ΓΗΡΟΚΟΜΕΙΑ**

Θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 60 τ.μ. ή μέρος τούτων της συνολικής επιφάνειας της οικοδομής. Θα απαιτείται επίσης κατάλληλη διευθέτηση για επιβίβαση και αποβίβαση από οχήματα.

## **11. ΣΤΑΔΙΑ – ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΑ – ΓΗΠΕΔΑ – ΚΟΛΥΜΒΗΤΗΡΙΑ**

Θα απαιτούνται τα ακόλουθα ανάλογα με την περίπτωση:

- (α) Για στάδια, γυμναστήρια, γήπεδα και κολυμβητήρια με κερκίδες η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί κατά την κρίση της, ανάλογα με το μέγεθος του πληθυσμού που προβλέπεται ότι θα εξυπηρετούν, ένα (1) χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου για κάθε είκοσι (20) μέχρι σαράντα (40) θέσεις για καθημένους θεατές, και επιπρόσθετα 10% των ανωτέρω χώρων στάθμευσης θα απαιτείται για ποδήλατα και μοτοποδήλατα.
- (β) Για στάδια, γυμναστήρια, γήπεδα αθλοπαιδιών και αθλητικές εγκαταστάσεις χωρίς κερκίδες θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 250 τ. μ. ή μέρος τούτων της επιφάνειας άθλησης. Επιπρόσθετα, θα απαιτείται επαρκής χώρος στάθμευσης μεγάλων οχημάτων, ανάλογα με τις λειτουργικές ανάγκες κάθε περίπτωσης.
- (γ) Για κολυμβητήρια (καλυμμένα ή υπαίθρια) θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 50 τ.μ. ή μέρος τούτων της επιφάνειας άθλησης και του περιβάλλοντος υπαίθριου χώρου της συγκεκριμένης διευκόλυνσης.
- (δ) Για σχολές γυμναστικής και χορού θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 20 τ.μ. ή μέρος τούτων του συνολικού εμβαδού του χώρου και όλων των εγκαταστάσεων.
- (ε) Για σχολές μπαλέτου θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 30 τ.μ. αιθουσών διδασκαλίας ή μέρος τούτων.

Νοείται ότι για τις περιπτώσεις των υποπαραγράφων (α)-(ε) πιο πάνω και εφόσον οι απαιτήσεις για χώρους στάθμευσης υπερβαίνουν τους 200, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει όπως ο αιτητής υποβάλει μελέτη για τον τρόπο διακίνησης οχημάτων εντός του χώρου στάθμευσης και επίσης για τη βελτίωση της οδικής κυκλοφορίας στην περιοχή.

## **12. ΠΗΠΟΔΡΟΜΙΑ**

Θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε δέκα (10) θέσεις για καθημένους θεατές. Πρόσθετα, θα απαιτείται επαρκής χώρος στάθμευσης για ποδήλατα και μοτοποδήλατα.

## **13. ΛΟΥΝΑ ΠΑΡΚ – ΣΦΑΙΡΙΣΤΗΡΙΑ - ΚΕΝΤΡΑ ΠΑΙΓΝΙΔΙΩΝ**

Θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 25 τ.μ. ή μέρος τούτων της συνολικής επιφάνειας όλων των χώρων και υποστατικών. Πρόσθετα, θα απαιτείται επαρκής χώρος στάθμευσης ποδηλάτων και μοτοποδηλάτων.

## **14. ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΑ**

Θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 10 καθίσματα στις αίθουσες του δικαστηρίου. Επιπρόσθετα, θα απαιτούνται χώροι στάθμευσης για άλλες συναφείς χρήσεις (πχ. καφετερία, βιβλιοθήκη, κ.ο.κ.), σύμφωνα με τα πρότυπα που καθορίζονται για κάθε χρήση ξεχωριστά.

**15. ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΕΣ**

Θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 50 τ.μ. ή μέρος τούτων της συνολικής επιφάνειας της βιβλιοθήκης.

**16. ΕΚΚΛΗΣΙΕΣ**

Θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 20 καθίσματα. Για εκκλησίες χωρίς καθίσματα θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 40 τ.μ. ή μέρος τούτων της συνολικής επιφάνειας της εκκλησίας.

**17. ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΠΩΛΗΣΗΣ ΕΤΟΙΜΩΝ ΦΑΓΗΤΩΝ – ΠΡΑΚΤΟΡΕΙΑ ΣΤΟΙΧΗΜΑΤΩΝ**

Θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 20 τ.μ. ή μέρος τούτων της συνολικής επιφάνειας της οικοδομής.

Νοείται ότι ποσοστό τουλάχιστο 50% του απαιτούμενου αριθμού χώρων στάθμευσης θα διατίθεται και διαρρυθμίζεται στο ισόγειο. Η Πολεοδομική Αρχή είναι επίσης δυνατό να απαιτήσει επιπρόσθετα και χώρο στάθμευσης για δίκυκλα.

**18. ΣΤΑΘΜΟΣ ΟΧΗΜΑΤΩΝ ΤΑΞΙ – ΣΤΑΘΜΟΣ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ ΟΧΗΜΑΤΩΝ**

Θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε όχημα της επιχείρησης και επιπλέον θα υπολογίζεται για το δομημένο χώρο ο απαιτούμενος χώρος στάθμευσης με τον ίδιο τρόπο που υπολογίζεται για Γραφεία.

**19. ΓΡΑΦΕΙΟ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ ΔΕΜΑΤΩΝ**

Θα απαιτείται ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε όχημα της επιχείρησης και επιπλέον ένας (1) χώρος στάθμευσης για κάθε 15 τ.μ. καλυμμένου χώρου επιχείρησης.

**20. ΆΛΛΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ**

Σε περίπτωση που η αίτηση για πολεοδομική άδεια αφορά κατηγορία ανάπτυξης για την οποία δεν γίνεται αναφορά στις πιο πάνω παραγράφους, η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί αριθμό χώρων στάθμευσης ανάλογο με τον απαιτούμενο για την πλησιέστερη, από άποψη λειτουργίας/αναγκών, καθοριζόμενη κατηγορία ανάπτυξης και την αναμενόμενη προσέλευση οχημάτων από τη λειτουργία της προτεινόμενης ανάπτυξης.

**21. ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΓΙΑ ΟΧΗΜΑΤΑ ΑΝΑΠΗΡΩΝ**

Σε περιπτώσεις δημόσιων χώρων στάθμευσης για οικοπεδοποιήσεις, ποσοστό τουλάχιστο 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 προαναφερόμενων Κανονισμών.



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 προαναφερόμενων Κανονισμών.

## **22. ΓΕΝΙΚΑ**

- (α) Για αναπτύξεις που περιλαμβάνουν περισσότερες της μίας από τις χρήσεις που αναφέρονται πιο πάνω, οι χώροι στάθμευσης θα είναι το άθροισμα των χώρων που απαιτούνται για κάθε επιμέρους χρήση ξεχωριστά με βάση τα παρόντα πρότυπα.
- (β) Σε περίπτωση που ορισμένες από τις επιμέρους χρήσεις που περιλαμβάνονται σε συγκεκριμένη σύνθετη ανάπτυξη αποδεδειγμένα λειτουργούν σε διαφορετικές ώρες/περιόδους της μέρας, ο συνολικός αριθμός των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης θα μπορεί να είναι ίσος με το μεγαλύτερο αριθμό των χώρων που απαιτούνται συνολικά για τις χρήσεις που λειτουργούν ταυτόχρονα.
- (γ) Σε περίπτωση που ο συνολικός απαιτούμενος αριθμός χώρων στάθμευσης είναι ίσος ή μεγαλύτερος από τον αριθμό των οικιστικών μονάδων (διαμερισμάτων), η τιτλοποίηση ενός (1) χώρου στάθμευσης για κάθε μία (1) οικιστική μονάδα θα επιτρέπεται μόνο εφόσον οι υπόλοιποι χώροι στάθμευσης ικανοποιούν πλήρως τις απαιτήσεις των προτύπων για τις υπόλοιπες μονάδες και τυχόν άλλες χρήσεις.
- (δ) Σε περίπτωση εμπορικών αναπτύξεων και γραφείων, όταν ο συνολικός απαιτούμενος αριθμός χώρων στάθμευσης είναι ίσος ή μεγαλύτερος του αριθμού των επιμέρους καταστημάτων ή γραφείων, θα επιτρέπεται η τιτλοποίηση ενός (1) χώρου στάθμευσης για κάθε μια (1) μονάδα καταστήματος ή γραφείου. Οι υπόλοιποι χώροι στάθμευσης, εφόσον υπάρχουν, θα τιτλοποιούνται κατ' αναλογία του υπόλοιπου εμβαδού του δικαιούχου καταστήματος ή γραφείου υπό μορφή δικαιώματος χρήσης.
- (ε) Για αναπτύξεις των κατηγοριών των παραγράφων 7 μέχρι και 19 πιο πάνω, εξαιρουμένης ανάπτυξης που αφορά γηροκομείο, θα επιδιώκεται να διατίθεται και διαμορφώνεται κολπίσκος (lay-by) για στάθμευση μικρής διάρκειας και για ασφαλή επιβίβαση και αποβίβαση. Τέτοιος κολπίσκος είναι δυνατόν να απαιτείται και για άλλους τύπους αναπτύξεων όπως φρουταρίες, αρτοποιεία, αρτοποιαία, περίπτερα και παρόμοιου τύπου αναπτύξεις.

## **23. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΚΑΙ ΓΕΩΜΕΤΡΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ**

Οι χώροι στάθμευσης που θα απαιτούνται με βάση τα ανωτέρω πρότυπα θα έχουν τα ακόλουθα λειτουργικά και γεωμετρικά χαρακτηριστικά και προδιαγραφές:

- (α) Σε περίπτωση που σύμφωνα με τα πιο πάνω πρότυπα, απαιτείται χώρος στάθμευσης για οχήματα μεγάλου μεγέθους, ο αναγκαίος επιπρόσθετος χώρος θα καθορίζεται από την Πολεοδομική Αρχή. Για τους σκοπούς των παρόντων προτύπων, ο όρος "όχημα μεγάλου μεγέθους" σημαίνει λεωφορείο, φορτηγό αυτοκίνητο και οποιοδήποτε όχημα ανάλογου μεγέθους.

- (β) Στα σχέδια που υποβάλλονται για πολεοδομική άδεια θα καθορίζονται με λεπτομέρεια, εκτός των άλλων, και οι εισόδοι/εξόδοι οχημάτων από και προς το χώρο στάθμευσης.
- (γ) Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη διαμόρφωση περισσότερων της μιας εισόδου/εξόδου οχημάτων σε κάθε ιδιοκτησία, νοουμένου ότι δε θα επηρεάζονται δυσμενώς οι συνθήκες οδικής ασφάλειας και οι ανέσεις στην περιοχή.
- (δ) Οι ελάχιστες διαστάσεις ιδιωτικού χώρου στάθμευσης οχήματος σε υπαίθριο ή κλειστό χώρο θα είναι 4,60 X 2,30 μ. Η Πολεοδομική Αρχή θα επιτρέπει όπως ποσοστό μέχρι 20% των χώρων στάθμευσης έχει ελάχιστες διαστάσεις 4,00 X 2,20 μέτρα μόνο σε βιομηχανικές, βιοτεχνικές και τουριστικές αναπτύξεις, και αναπτύξεις αναψυχής/ψυχαγωγίας. Οι χώροι για τη στάθμευση οχημάτων αναπήρων θα έχουν ελάχιστες διαστάσεις 5,00 X 3,30 μ. Οι ελάχιστες διαστάσεις δημόσιων χώρων στάθμευσης οχημάτων θα είναι 2,50μ. X 5,00 μ.
- (ε) Κατά κανόνα:
- (ι) για λόγους οδικής ασφάλειας, η έξοδος οχημάτων από το χώρο στάθμευσης της ανάπτυξης προς δημόσιο δρόμο θα γίνεται με κίνηση των οχημάτων προς τα εμπρός, και
  - (ιι) το σχήμα και η θέση του χώρου στάθμευσης και ο γύρω χώρος θα είναι κατάλληλα και επαρκή για την ανεξάρτητη διακίνηση, είσοδο και έξοδο του οχήματος προς και από το χώρο στάθμευσης.

Κατ' εξαίρεση όμως:

- (ι) σε μονοκατοικίες μέχρι και τετρακατοικίες η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει την έξοδο οχημάτων από τους χώρους στάθμευσης προς δημόσιο δρόμο με κίνηση προς τα πίσω, νοουμένου ότι δεν θα επηρεάζεται η οδική ασφάλεια στην περιοχή,
  - (ιι) σε διπλοκατοικίες μέχρι τετρακατοικίες, όπου δεν θα συνυπάρχει άλλη χρήση, θα επιτρέπεται η τοποθέτηση μέχρι δυο οχημάτων κατά τρόπο που το ένα όχημα να μη διαθέτει ανεξάρτητη διακίνηση, και
  - (ιιι) σε περιπτώσεις οριζόντιας εν σειρά οικιστικής ανάπτυξης που θα περιλαμβάνει μέχρι οκτώ (8) κατοικίες που θα διαθέτουν κύριες εισόδους/εξόδους κατά μήκος δημόσιου δρόμου (εξαιρουμένου δρόμου πρωταρχικής σημασίας ή καθορισμένου Άξονα Δραστηριότητας οποιασδήποτε Κατηγορίας ή άλλου δρόμου με πλάτος ίσο ή μεγαλύτερο των 12 μέτρων), η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει την έξοδο οχημάτων από μεμονωμένους χώρους στάθμευσης στο δημόσιο δρόμο με κίνηση προς τα πίσω, νοουμένου ότι δεν θα επηρεάζεται η οδική ασφάλεια στην περιοχή.
- (στ) Κατά κανόνα δεν θα επιτρέπεται η χωροθέτηση του χώρου στάθμευσης σε απόσταση μικρότερη των 2,00 μ. από δρόμο κυκλοφορίας οχημάτων, εκτός από τις περιπτώσεις που θα αφορούν οργανωμένους και ομαδοποιημένους

χώρους στάθμευσης ή άλλες ειδικές περιπτώσεις κατά τις οποίες η Πολεοδομική Αρχή θα ικανοποιείται ότι δεν θα επηρεασθεί δυσμενώς η οδική ασφάλεια.

- (ζ) Ως ελάχιστες εξωτερικές ακτίνες στροφής οχήματος προς και από χώρο στάθμευσης θα επιτρέπονται τα 6,00 μ. για υπαίθριους χώρους και τα 5,50 μ. για καλυμμένους χώρους στάθμευσης μέσα στην οικοδομή και με ελάχιστο πλάτος διαδρόμου διακίνησης 2,75 μ. σε ευθεία και σε στροφή 3,00 μ. με μία κίνηση (βλέπε σχετικό διάγραμμα στο τέλος του παρόντος κειμένου).
- (η) Το κεκλιμένο επίπεδο (ράμπα) ή η διάδοδος προς χώρο στάθμευσης θα έχει ελάχιστο πλάτος 2,75 μ. Όταν προβλέπεται μόνο μια ράμπα ή διάδοδος για χώρους στάθμευσης με χωρητικότητα μεγαλύτερη των 15 οχημάτων, το ελάχιστο πλάτος της ράμπας ή διάδοδος θα αυξάνεται σε 5,50 μ. Νοείται ότι σε περίπτωση που σε κάποιο σημείο κατά μήκος της ράμπας ή διάδοδος δημιουργείται κολπίσκος για ευχερή διασταύρωση οχημάτων και ασφάλεια διακίνησης, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει πλάτος ράμπας ή διάδοδος λιγότερο από 5,50 μ.

Σε όλες τις περιπτώσεις ανωτέρω η μέγιστη κλίση της ράμπας θα είναι με αναλογία μέχρι 1:5. Σε περιπτώσεις που η ανωτέρω ράμπα ή η διάδοδος είναι η μοναδική είσοδος/έξοδος για πεζούς προς και από το χώρο στάθμευσης, τα ανωτέρω πλάτη ανάλογα με την περίπτωση θα αυξάνονται κατά 0,60 μ., ενώ για ράμπες η μέγιστη κλίση θα είναι με αναλογία μέχρι 1:8,5 (12%). Σε όλες τις περιπτώσεις η αφετηρία της κλίσης της ράμπας θα βρίσκεται τουλάχιστον 3,00 μ. από το οδικό σύνορο του τεμαχίου.

Νοείται ότι σε περιπτώσεις που δεν επηρεάζεται η οδική ασφάλεια και η κλίση της ράμπας είναι μικρή, είναι δυνατό αυτή να αρχίζει σε ελάχιστη απόσταση 2,50 μ. από το οδικό σύνορο του τεμαχίου.

Νοείται περαιτέρω ότι σε χώρους στάθμευσης μπορεί να επιτραπεί η χρήση ανεγκυστήρα αυτοκινήτων, νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή ικανοποιείται από τον τρόπο λειτουργίας του ανεγκυστήρα και του χώρου στάθμευσης γενικότερα.

- (θ) Υπό ορισμένες προϋποθέσεις, εφόσον θα διασφαλίζονται άνετες συνθήκες στάθμευσης ανάλογες με εκείνες των συμβατικών διαρρυθμίσεων, είναι δυνατό να επιτρέπεται η λειτουργία χώρων στάθμευσης με μηχανικό σύστημα (Mechanical Parking), νοουμένου ότι η λειτουργία τους θα ρυθμίζεται κατά ικανοποιητικό τρόπο.

## **24. ΜΕΙΩΣΗ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ**

- (1) Στις ακόλουθες περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει λιγότερους χώρους στάθμευσης από αυτούς που προκύπτουν σύμφωνα με τα ανωτέρω πρότυπα ή καθόλου χώρους στάθμευσης:

- (α) Σε σχέση με μετατροπή ή προσθήκη σε νόμιμη οικοδομή που ανεγέρθηκε πριν την 1/12/90, εφόσον συντρέχουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (ι) Οι διαστάσεις και το εμβαδόν του τεμαχίου στο οποίο ανεγέρθηκε η

οικοδομή δεν ελαττώθηκαν μετά την ημερομηνία έκδοσης της άδειας οικοδομής ή μετά την ημερομηνία έναρξης της ανέγερσης της οικοδομής, οποιαδήποτε από τις δύο ημερομηνίες προηγείται.

Για τους σκοπούς της παρούσας πρόνοιας, δεν θα θεωρείται ως ελάττωση των διαστάσεων ή μείωση του εμβαδού του τεμαχίου οποιαδήποτε επουσιώδης αναπροσαρμογή των συνόρων του τεμαχίου ή οποιαδήποτε ελάττωση ή μείωση που οφείλεται σε Διοικητική Πράξη.

- (ii) Η προσθήκη στην οικοδομή είναι σύμφωνη με τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης και το ποσοστό κάλυψης της αντίστοιχης Πολεοδομικής Ζώνης και περιλαμβάνει καθ' ύψος επέκταση μόνο μέχρι δύο (2) ορόφους ή/και μικρή αναγκαία οριζόντια επέκταση που δεν θα επηρεάσει τους απαιτούμενους χώρους στάθμευσης.
  - (iii) Η υφιστάμενη και προτεινόμενη οικοδομή ικανοποιούν τους Κανονισμούς για στάθμευση οχημάτων που ίσχυαν κατά την ημερομηνία έκδοσης της σχετικής άδειας.
  - (iv) Η Πολεοδομική Αρχή θα ικανοποιηθεί ότι η υφιστάμενη οικοδομή δύναται να υποβασιτάξει την προτεινόμενη προσθήκη χωρίς να καθίσταται αναγκαία οποιαδήποτε ενίσχυση, συμπλήρωση ή τροποποίηση του φέροντος οργανισμού της.
  - (v) Η χρήση της υφιστάμενης οικοδομής παραμένει η ίδια ως η αρχικά εγκριθείσα.
- (β) Σε σχέση με αλλαγή χρήσης της οικοδομής, όταν οι απαιτούμενοι χώροι στάθμευσης για τη νέα χρήση είναι λιγότεροι από όσους απαιτούνται για την προηγούμενη χρήση, νοουμένου ότι διασφαλίζονται τουλάχιστον οι αρχικά εγκριθέντες χώροι στάθμευσης.
- (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 σχετικών προτύπων.
- (δ) Σε περίπτωση ανέγερσης μονοκατοικίας με μέγιστο εμβαδό μέχρι 150 τ.μ. σε πυκνοκατοικημένη περιοχή, με την προϋπόθεση ότι διαπιστώνεται εξ' αντικειμένου δυσκολία για την ικανοποίηση των σχετικών προτύπων.
- (ε) Σε περιπτώσεις καφενείων σε παραδοσιακούς πυρήνες οικισμών.
- (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.
- (2) Όταν υπάρχει εξ' αντικειμένου δυσκολία για ικανοποίηση των απαιτήσεων σε χώρους στάθμευσης αναφορικά με συγκεκριμένη ανάπτυξη, η Πολεοδομική Αρχή

είναι δυνατό να αποδεχθεί όπως χρησιμοποιείται άλλο τεμάχιο πλησίον για σκοπούς στάθμευσης σε σχέση με την ανάπτυξη, εφόσον κρίνει ότι αυτό είναι κατάλληλο από πολεοδομική άποψη. Νοείται ότι η χρησιμοποίηση του πιο πάνω άλλου τεμαχίου σε σχέση με την προτεινόμενη ανάπτυξη θα πρέπει να κατοχυρώνεται και διασφαλίζεται νομικά με κατάλληλους όρους, ώστε να υλοποιείται σε καθορισμένο χρονικό διάστημα και πριν την υποβολή αίτησης για εξασφάλιση άδειας οικοδομής.

## **25. ΕΞΑΓΟΡΑ**

Τα πιο πάνω πρότυπα θα εφαρμόζονται για την παροχή χώρων στάθμευσης σε διάφορες κατηγορίες αναπτύξεων. Κατ' εξαίρεση και όταν υπάρχει εξ' αντικειμένου δυσκολία για την υλοποίηση των ανωτέρω προτύπων, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει την εξαγορά της υποχρέωσης για τους χώρους στάθμευσης που απαιτούνται με βάση τα πρότυπα ή μέρους αυτών, αφού προηγηθεί συμφωνία με βάση τις πρόνοιες του άρθρου 43 του Νόμου, σύμφωνα με τις ακόλουθες ρυθμίσεις:

- (1) Ο μέγιστος αριθμός χώρων στάθμευσης που μπορούν να εξαγοραστούν με βάση την παρούσα πρόνοια ισούται με τη διαφορά μεταξύ του αριθμού των χώρων στάθμευσης που απαιτούνται με βάση τα παρόντα πρότυπα και του αντίστοιχου αριθμού χώρων στάθμευσης που μπορούν να χωροθετηθούν με ικανοποιητικό τρόπο στο τεμάχιο της προτιθέμενης ανάπτυξης.
- (2) Η ανωτέρω πρόνοια θα μπορεί να εφαρμόζεται εφόσον η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι συντρέχουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:
  - (α) Η ανάπτυξη είναι επιθυμητή και σκόπιμη από πολεοδομική και χωροταξική άποψη, ιδιαίτερα όσον αφορά την εφαρμογή της ευρύτερης κυκλοφοριακής πολιτικής,
  - (β) η αυστηρή εφαρμογή των προτύπων θα είναι υπέρμετρα ή δυσανάλογα επιζήμια για την υλοποίηση της ανάπτυξης,
  - (γ) έχουν εξαντληθεί όλες οι δυνατότητες για εξασφάλιση των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης μέσα στο τεμάχιο της ανάπτυξης.
- (3) Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να εφαρμόζει τη διαδικασία της εξαγοράς των χώρων στάθμευσης σε σχέση με προτεινόμενη ανάπτυξη σε τεμάχιο που εμπίπτει στις ακόλουθες περιοχές:
  - (α) Στα Αστικά Εμπορικά Κέντρα ή στις Κεντρικές Εμπορικές Περιοχές.
  - (β) Σε Άξονες Δραστηριότητας, μόνο σε περιπτώσεις αλλαγής χρήσης σε νόμιμες οικοδομές.
  - (γ) Σε περιοχές που έχουν πεζοδρομηθεί ή/και που πρόκειται να πεζοδρομηθούν.

- (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.
  - (ε) Σε περιοχές όπου υπάρχουν έντονες υψομετρικές κλίσεις του εδάφους όταν η δημιουργία χώρων στάθμευσης είναι αδύνατη ή αναμένεται ότι θα δημιουργήσει υπέρμετρα δυσμενείς επιπτώσεις στο περιβάλλον, λόγω μεγάλων υψομετρικών κλίσεων.
  - (στ) Σε περιπτώσεις ανάπτυξης οικοπέδου/τεμαχίου που εμπίπτει σε Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι και ΙΙΙ, το οποίο μετά από υλοποίηση σχεδίου ρυμοτομίας έχει επηρεασθεί σε βαθμό που καθιστά αδύνατη την ταυτόχρονη ορθολογική του ανάπτυξη και την ικανοποίηση των προτύπων για χώρους στάθμευσης.
- (4) Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν επίσης να εφαρμόζει τη διαδικασία της εξαγοράς των χώρων στάθμευσης σε σχέση με προτεινόμενη ανάπτυξη που αφορά αναγνωρισμένη σχολή τριτοβάθμιας εκπαίδευσης (κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Σχεδίου Ανάπτυξης), εφόσον ικανοποιηθεί ότι δεν είναι δυνατή η εξασφάλιση άλλου παραπλήσιου τεμαχίου για σκοπούς στάθμευσης.

## **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Δ**

### **ΠΡΟΤΥΠΑ ΓΙΑ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΑ ΙΔΡΥΜΑΤΑ**





**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Δ**  
**ΠΡΟΤΥΠΑ ΓΙΑ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΑ ΙΔΡΥΜΑΤΑ**

**ΠΡΟΤΥΠΑ ΓΙΑ ΧΩΡΟΥΣ ΑΘΛΟΠΑΙΔΙΩΝ ΣΕ ΣΧΟΛΕΙΑ ΔΙΑΦΟΡΩΝ ΒΑΘΜΙΔΩΝ**

**1. Δημοτικά Σχολεία**

Ο απαιτούμενος χώρος για αθλοπαιδιές σε δημοτικά σχολεία είναι 12.000 τ.μ. και περιλαμβάνει στίβο των 300 μέτρων, ένα γήπεδο καλαθόσφαιρας και ένα γήπεδο πετόσφαιρας. Νοείται ότι σε ειδικές περιπτώσεις ιδιωτικών σχολείων η Πολεοδομική Αρχή, σε συνεννόηση με το Υπουργείο Παιδείας και Πολιτισμού, μπορεί να επιτρέψει μειωμένο χώρο αθλοπαιδιών, ως ακολούθως:

- (α) Σε Περιοχές Ανάπτυξης με συντελεστή δόμησης μεγαλύτερο του 1,00:1 είναι δυνατό να επιτραπεί μείωση του απαιτούμενου χώρου αθλοπαιδιών μέχρι και κατά 75% του καθοριζόμενου. Το ελάχιστο εμβαδόν που θα απαιτείται σε τέτοιες περιπτώσεις θα είναι 3.000 τ.μ.
- (β) Σε Περιοχές Ανάπτυξης με συντελεστή δόμησης ίσο ή μικρότερο του 1,00:1 είναι δυνατό να επιτραπεί μείωση του απαιτούμενου χώρου αθλοπαιδιών μέχρι και κατά 50% του καθοριζόμενου. Το ελάχιστο εμβαδόν που θα απαιτείται σε τέτοιες περιπτώσεις θα είναι 6.000 τ.μ.

**2. Γυμνάσια και Λύκεια**

Ο απαιτούμενος χώρος για αθλοπαιδιές σε σχολεία Μέσης Εκπαίδευσης, εκτός Τεχνικών Σχολών, καθορίζεται ως ακολούθως:

- (α) Για Γυμνάσια θα απαιτούνται 17.000 τ.μ. Ο χώρος αθλοπαιδιών θα περιλαμβάνει στίβο των 350 μέτρων, τουλάχιστον ένα γήπεδο καλαθόσφαιρας και ένα γήπεδο πετόσφαιρας.
- (β) Για Λύκεια θα απαιτούνται 20.000 τ.μ. Ο χώρος αθλοπαιδιών θα περιλαμβάνει στίβο των 400 μέτρων, τουλάχιστον ένα γήπεδο καλαθόσφαιρας και ένα γήπεδο πετόσφαιρας.
- (γ) Στις περιπτώσεις σχολών Μέσης Εκπαίδευσης που δεν διαχωρίζονται σε Γυμνάσια και Λύκεια, ο απαιτούμενος χώρος για αθλοπαιδιές καθορίζεται σε 18.500 τ.μ. και περιλαμβάνει στίβο των 400 μέτρων και τουλάχιστον ένα γήπεδο καλαθόσφαιρας και ένα γήπεδο πετόσφαιρας.

Νοείται ότι σε ειδικές περιπτώσεις ιδιωτικών σχολείων Μέσης Εκπαίδευσης η Πολεοδομική Αρχή, σε συνεννόηση με το Υπουργείο Παιδείας και Πολιτισμού, μπορεί να επιτρέψει μειωμένο χώρο αθλοπαιδιών, ως ακολούθως:

- (α) Σε Περιοχές Ανάπτυξης με συντελεστή δόμησης μεγαλύτερο του 1,00:1 είναι δυνατό να επιτραπεί μείωση του απαιτούμενου χώρου αθλοπαιδιών μέχρι και κατά 75% του καθοριζόμενου. Το ελάχιστο

εμβαδόν που θα απαιτείται σε τέτοιες περιπτώσεις θα είναι 4.630 τ.μ., δεδομένου ότι συνήθως η ιδιωτική Μέση Εκπαίδευση καλύπτει ταυτόχρονα τόσο το γυμνασιακό όσο και το λυκειακό επίπεδο.

- (β) Σε Περιοχές Ανάπτυξης με συντελεστή δόμησης ίσο ή μικρότερο του 1,00:1 είναι δυνατό να επιτραπεί μείωση του απαιτούμενου χώρου αθλοπαιδιών μέχρι και κατά 50% του καθοριζόμενου. Το ελάχιστο εμβαδόν που θα απαιτείται σε τέτοιες περιπτώσεις θα είναι 9.250 τ.μ., δεδομένου ότι συνήθως η ιδιωτική Μέση Εκπαίδευση καλύπτει ταυτόχρονα τόσο το γυμνασιακό όσο και το λυκειακό επίπεδο.

### **3. Τεχνικές Σχολές**

Ο απαιτούμενος χώρος για αθλοπαιδιές σε Τεχνικές Σχολές καθορίζεται σε 20.000 τ.μ. και περιλαμβάνει στίβο των 400 μέτρων και τουλάχιστον ένα γήπεδο καλαθόσφαιρας και ένα γήπεδο πετόσφαιρας.

Νοείται ότι στην περίπτωση ιδιωτικών Τεχνικών Σχολών η Πολεοδομική Αρχή, σε συνεννόηση με το Υπουργείο Παιδείας και Πολιτισμού, μπορεί να επιτρέψει σε ειδικές περιπτώσεις και μειωμένο χώρο αθλοπαιδιών, ως ακολούθως:

- (α) Σε Περιοχές Ανάπτυξης με συντελεστή δόμησης μεγαλύτερο του 1,00:1 είναι δυνατό να επιτραπεί μείωση του απαιτούμενου χώρου αθλοπαιδιών μέχρι και κατά 75% του καθοριζόμενου. Το ελάχιστο εμβαδόν που θα απαιτείται σε τέτοιες περιπτώσεις θα είναι 5.000 τ.μ.

Σε Περιοχές Ανάπτυξης με συντελεστή δόμησης ίσο ή μικρότερο του 1,00:1 είναι δυνατό να επιτραπεί μείωση του απαιτούμενου χώρου αθλοπαιδιών μέχρι και κατά 50% του καθοριζόμενου. Το ελάχιστο εμβαδόν που θα απαιτείται σε τέτοιες περιπτώσεις θα είναι 10.000 τ.μ.

### **4. Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης**

Ο απαιτούμενος χώρος για αθλοπαιδιές σε Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης καθορίζεται σε 20.000 τ.μ. και περιλαμβάνει στίβο των 400 μέτρων και τουλάχιστον ένα γήπεδο καλαθόσφαιρας και ένα γήπεδο πετόσφαιρας.

Νοείται ότι στις περιπτώσεις ιδιωτικών Τριτοβάθμιων Σχολών, η Πολεοδομική Αρχή, σε συνεννόηση με το Υπουργείο Παιδείας και Πολιτισμού, μπορεί να επιτρέψει μειωμένο χώρο αθλοπαιδιών, ανάλογα με το μέγεθος της Σχολής και τη θέση της μέσα στην Περιοχή Ανάπτυξης, όπως καθορίζεται πιο κάτω:

- (α) Για Τριτοβάθμιες ιδιωτικές σχολές με ανώτατο αριθμό φοιτητών μέχρι 300 που ανεγείρονται σε Περιοχές Ανάπτυξης με συντελεστή δόμησης μεγαλύτερο του 1,00:1 θα απαιτούνται:

(i) Μια κλειστή αίθουσα πολλαπλών χρήσεων εμβαδού τουλάχιστον 600 τ. μ., και

(ii) ελάχιστη επιφάνεια ανοικτού χώρου άθλησης 2.000 τ. μ.

- (β) Για Τριτοβάθμιες ιδιωτικές σχολές με ανώτατο αριθμό φοιτητών μέχρι 300

που ανεγείρονται σε Περιοχές Ανάπτυξης με συντελεστή δόμησης ίσο ή μικρότερο του 1,00:1 θα απαιτούνται:

- (i) Μια κλειστή αίθουσα πολλαπλών χρήσεων εμβαδού τουλάχιστον 600 τ.μ., και
- (ii) ελαχίστη επιφάνεια ανοικτού χώρου άθλησης 3.000 τ. μ.

Νοείται, ότι στις περιπτώσεις ιδιωτικών Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης με μεγαλύτερο αριθμό φοιτητών, ο απαιτούμενος χώρος για αθλοπαιδιές θα αυξάνεται κατά 100 τ. μ. για κάθε 10 πρόσθετους φοιτητές πέραν των 300.

## ΠΙΝΑΚΑΣ 1

### ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ ΓΙΑ ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΑ

Αριθμός μαθητών ανά τμήμα	30	25	25
Αριθμός Τμημάτων	1	2	3
Επιθυμητό μέγεθος σχολείου (μαθητές)	30	50	75
Ελάχιστο εμβαδόν αίθουσας διδασκαλίας ανά μαθητή	2 τ.μ.	2 τ.μ.	2 τ.μ.
Συνολικός καλυμμένος χώρος ανά μαθητή	4 τ.μ.	4 τ.μ.	4 τ.μ.
Ελάχιστο εμβαδόν ενιαίου ανοικτού χώρου (*) ανά μαθητή που θα χρησιμοποιείται αποκλειστικά σαν παιγνιδότοπος	6 τ.μ.	6 τ.μ.	6 τ.μ.
Συνολικός ακάλυπτος χώρος σχολικής αυλής και κήπου (εκτός αθλοπαιδιών) ανά μαθητή	16 τ.μ.	14 τ.μ.	12 τ.μ.
Ελάχιστη επιφάνεια καλυμμένου και ακάλυπτου χώρου ανά μαθητή (εκτός αθλοπαιδιών)	20 τ.μ.	18 τ.μ.	16 τ.μ.
Ελάχιστος απαιτούμενος ολικός χώρος σχολείου (**)	520 τ.μ.	800 τ.μ.	1100 τ.μ.

\* Στο χώρο αυτό δεν περιλαμβάνονται οι χώροι στάθμευσης και διακίνησης οχημάτων και ανοικτοί χώροι με πλάτος μικρότερο των 4,00 μ. Νοείται ότι σε εξαιρετικές περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή θα μπορούσε να αποδεχθεί όπως ποσοστό μέχρι 10% του απαιτούμενου χώρου έχει πλάτος μεταξύ 3,00 και 4,00 μ.

\*\* Σε περιπτώσεις ιδιωτικών νηπιαγωγείων σε Περιοχές Ανάπτυξης με συντελεστή δόμησης μικρότερο του 1,00:1 η Πολεοδομική Αρχή, σε συνεννόηση με το αρμόδιο Υπουργείο Παιδείας και Πολιτισμού, μπορεί να απαιτήσει αύξηση του ελάχιστου απαιτούμενου ολικού χώρου μέχρι και κατά 15% του καθοριζόμενου.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 2****ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ ΓΙΑ ΔΗΜΟΤΙΚΑ ΣΧΟΛΕΙΑ**

Αριθμός μαθητών ανά τμήμα	30
Αριθμός Τμημάτων	12
Επιθυμητό μέγεθος σχολείου (μαθητές)	360
Ελάχιστο εμβαδόν αίθουσας διδασκαλίας ανά μαθητή	1,8 τ.μ.
Συνολικός καλυμμένος χώρος ανά μαθητή	6 τ.μ.
Συνολικός καλυμμένος χώρος ανά μαθητή που δυνατό να απαιτείται στο ισόγειο (2/3 συνολικού καλυμμένου χώρου )	4 τ. μ.
Συνολικός ακάλυπτος χώρος σχολικής αυλής και κήπου (εκτός αθλοπαιδιών) ανά μαθητή	20 τ.μ.
Ελάχιστη επιφάνεια καλυμμένου και ακάλυπτου χώρου ανά μαθητή (εκτός αθλοπαιδιών)	24 τ.μ.
Ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν σχολικού χώρου (εκτός αθλοπαιδιών)	8640 τ.μ.
Ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν χώρου αθλοπαιδιών	12000 τ. μ.
Ελάχιστος απαιτούμενος ολικός χώρος σχολείου	20640 τ.μ.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3****ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ ΓΙΑ ΣΧΟΛΕΙΑ ΜΕΣΗΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ**

	Γυμνάσια	Λύκεια	Τεχνικές Σχολές
Αριθμός μαθητών ανά τμήμα	30 – 34	30 – 32	15 – 30
Αριθμός Τμημάτων	15	32 – 34	30 – 36
Επιθυμητό μέγεθος σχολείου (μαθητές)	450 – 510	960	600
Ελάχιστο εμβαδόν αίθουσας διδασκαλίας ανά μαθητή	1,6 τ.μ.	1,5 τ.μ.	1,5 τ.μ.
Συνολικός καλυμμένος χώρος ανά μαθητή	11 τ.μ.	10 τ.μ.	13 τ.μ.
Συνολικός καλυμμένος χώρος ανά μαθητή που δυνατό να απαιτείται στο ισόγειο (2/3 συνολικού καλυμμένου χώρου )	7,3 τ.μ.	6,7 τ.μ.	8,7 τ.μ.
Συνολικός ακάλυπτος χώρος σχολικής αυλής και κήπου (εκτός αθλοπαιδιών) ανά μαθητή	22 τ.μ.	20 τ.μ.	20 τ.μ.
Ελάχιστη επιφάνεια καλυμμένου και ακάλυπτου χώρου ανά μαθητή (εκτός αθλοπαιδιών)	29,3 τ.μ.	26,7 τ.μ.	28,7 τ.μ.
Ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν σχολικού χώρου (εκτός αθλοπαιδιών)	14940 τ.μ.	25630 τ.μ.	17220 τ.μ.
Ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν χώρου αθλοπαιδιών	17000 τ.μ.	20000 τ.μ.	20000 τ.μ.
Ελάχιστος απαιτούμενος ολικός χώρος σχολείου	31940 τ.μ.	45630 τ.μ.	37220 τ.μ.

## ΠΙΝΑΚΑΣ 4

### ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ ΓΙΑ ΙΔΙΩΤΙΚΑ ΔΗΜΟΤΙΚΑ ΣΧΟΛΕΙΑ

Αριθμός Μαθητών	120	180	360
Συνολικός καλυμμένος χώρος ανά μαθητή	6 τ.μ.	6 τ.μ.	6 τ.μ.
Συνολικός καλυμμένος χώρος ανά μαθητή που δυνατό να απαιτείται στο ισόγειο (2/3 συνολικού καλυμμένου χώρου)	4 τ.μ.	4 τ.μ.	4 τ. μ.
Συνολικός ακάλυπτος χώρος σχολικής αυλής και κήπου (εκτός αθλοπαιδιών) ανά μαθητή	20 τ.μ.	20 τ.μ.	20 τ.μ.
Ελάχιστη επιφάνεια καλυμμένου και ακάλυπτου χώρου ανά μαθητή	24 τ.μ.	24 τ. μ.	24 τ.μ.
Ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν σχολικού χώρου (εκτός αθλοπαιδιών)	2880 τ.μ.	4320 τ.μ.	8640 τ.μ.
Ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν χώρου αθλοπαιδιών			
α) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta > 1,00:1$ β) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta \leq 1,00:1$	3000 τ.μ. 6000 τ.μ.	3000 τ.μ. 6000 τ.μ.	3000 τ.μ. 6000 τ.μ.
Ελάχιστος απαιτούμενος χώρος σχολείου			
α) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta > 1,00:1$ β) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta \leq 1,00:1$	5880 τ.μ. 5880 τ.μ.	7320 τ.μ. 10320 τ.μ.	11640 τ. μ. 14640 τ.μ.

## ΠΙΝΑΚΑΣ 5

### ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ ΓΙΑ ΙΔΙΩΤΙΚΑ ΣΧΟΛΕΙΑ ΜΕΣΗΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ

#### (ΓΥΜΝΑΣΙΑ ΚΑΙ ΛΥΚΕΙΑ)

Αριθμός Μαθητών	120	180	300
Συνολικός καλυμμένος χώρος ανά μαθητή	10,5 τ.μ.	10,5 τ.μ.	10,5 τ.μ.
Συνολικός καλυμμένος χώρος ανά μαθητή που δυνατό να απαιτείται στο ισόγειο (2/3 συνολικού καλυμμένου χώρου )	7 τ.μ.	7 τ.μ.	7 τ.μ.
Συνολικός ακάλυπτος χώρος σχολικής αυλής και κήπου (εκτός αθλοπαιδιών) ανά μαθητή	21 τ.μ.	21 τ.μ.	21 τ.μ.
Ελάχιστη επιφάνεια καλυμμένου και ακάλυπτου χώρου ανά μαθητή	28 τ.μ.	28 τ.μ.	28 τ. μ.
Ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν σχολικού χώρου (εκτός αθλοπαιδιών)	3360 τ.μ.	5040 τ.μ.	8400 τ.μ.
Ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν χώρου αθλοπαιδιών			
α) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta > 1,00:1$	4630 τ.μ.	4630 τ.μ.	4630 τ.μ.
β) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta \leq 1,00:1$	9250 τ.μ.	9250 τ.μ.	9250 τ.μ.
Ελάχιστος απαιτούμενος χώρος σχολείου			
α) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta > 1,00:1$	7990 τ.μ.	9670 τ.μ.	13030 τ.μ.
β) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta \leq 1,00:1$	12610 τ.μ.	14290 τ.μ.	17650 τ.μ.



## ΠΙΝΑΚΑΣ 6

### ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ ΓΙΑ ΙΔΙΩΤΙΚΕΣ ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΣΧΟΛΕΣ

Αριθμός Μαθητών	120	180	300
Συνολικός καλυμμένος χώρος ανά μαθητή	13 τ.μ.	13 τ.μ.	13 τ.μ.
Συνολικός καλυμμένος χώρος ανά μαθητή που δυνατό να απαιτείται στο ισόγειο (2/3 συνολικού καλυμμένου χώρου )	8,7 τ.μ.	8,7 τ.μ.	8,7 τ. μ.
Συνολικός ακάλυπτος χώρος σχολικής αυλής και κήπου (εκτός αθλοπαιδιών) ανά μαθητή	20 τ. μ.	20 τ.μ.	20 τ. μ.
Ελάχιστη επιφάνεια καλυμμένου και ακάλυπτου χώρου ανά μαθητή	28,7	28,7 τ. μ.	28,7 τ.μ.
Ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν σχολικού χώρου (εκτός αθλοπαιδιών)	3440 τ.μ.	5170 τ.μ.	8610 τ.μ.
Ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν χώρου αθλοπαιδιών			
α) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta > 1,00:1$ β) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta \leq 1,00:1$	5000 τ.μ. 10000 τ.μ.	5000 τ.μ. 10000 τ.μ.	5000 τ.μ. 10000 τ.μ.
Ελάχιστος απαιτούμενος χώρος σχολείου			
α) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta > 1,00:1$ β) Σε περιοχές με $\Sigma\Delta \leq 1,00:1$	8440 τ. μ. 13440 τ.μ.	10170 τ.μ. 15170 τ.μ.	13610 τ.μ. 18610 τ.μ.



## **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ε**

**ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ**

**ΣΧΕΤΙΚΑ**

**ΜΕ ΤΗΝ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΙΟΤΙΚΗ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΟΥ  
ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**



## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ε

### ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΙΟΤΙΚΗ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

#### 1. Γενικά

- 1.1 Σε όλες τις αστικές περιοχές όπου εφαρμόζονται από το 1990 τα δημοσιευμένα Τοπικά Σχέδια, υπάρχουν σε αρκετές περιπτώσεις ενοχλητικά, ακαλαίσθητα και ακατάστατα κτίσματα ή επεμβάσεις σε οικοδομές, που δημιουργούν σοβαρή αισθητική ρύπανση. Το πρόβλημα πηγάζει βασικά από τη μεγάλη αταξία που παρατηρείται στη μορφή, τον όγκο, την κλίμακα και την αρχιτεκτονική έκφραση πολλών οικοδομών, αλλά και από τις αυθαίρετες οικοδομικές επεμβάσεις και μετατροπές που αλλοιώνουν τον αρχικό χαρακτήρα των διαφόρων οικοδομών, και κατ' επέκταση της περιοχής όπου βρίσκονται. Ιδιαίτερα οξύ παρουσιάζεται το πρόβλημα στις ιστορικές και παραδοσιακές περιοχές και στον ευρύτερο τους χώρο. Για το λόγο αυτό, στο Τοπικό Σχέδιο προνοείται η άσκηση αισθητικού ελέγχου από την Πολεοδομική Αρχή.
- 1.2 Η Πολεοδομική Αρχή θα συμβουλευέται, όπου απαιτείται, Ειδική Επιτροπή που θα ορίζεται από την Πολεοδομική Αρχή για το σκοπό αυτό. Η αναφερόμενη Επιτροπή θα ασκεί τα καθήκοντα της σύμφωνα με τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου και με βάση συγκεκριμένες αρχές και κριτήρια που αφορούν την αισθητική πτυχή της ανάπτυξης.
- 1.3 Η ανωτέρω Ειδική Επιτροπή θα συμβουλεύει την Πολεοδομική Αρχή στις ακόλουθες περιπτώσεις:
  - (α) Για όλες τις αιτήσεις που αφορούν αναπτύξεις σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα.
  - (β) Για οποιαδήποτε αίτηση ή θέμα επιθυμεί η Πολεοδομική Αρχή να εξασφαλίσει απόψεις πάνω στις αισθητικές πτυχές της ανάπτυξης, περιλαμβανομένων και θεμάτων για τα οποία επήλθε διαφωνία ουσίας μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής και του αιτητή.
  - (γ) Για οποιαδήποτε αίτηση έχει υποβληθεί Ιεραρχική Προσφυγή, που αναφέρεται και σε αισθητικά θέματα, και ο Υπουργός Εσωτερικών επιθυμεί να έχει τις απόψεις της Επιτροπής.
- 1.4 Οι πρόνοιες του παρόντος Παραρτήματος δεν έχουν ως στόχο τον περιορισμό της αρχιτεκτονικής δημιουργικότητας, αλλά αντίθετα στοχεύουν στην παροχή μιας βάσης με διευρυμένες αρχές και κριτήρια (ιδιαίτερα σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές), ώστε να αποτραπούν ενδεχόμενες αρχιτεκτονικές επεμβάσεις, που είναι ασυμβίβαστες με τον περιβάλλοντα χώρο. Ταυτόχρονα, οι ρυθμίσεις αυτές θα συμβάλουν στη σταδιακή επίτευξη αισθητικής συνοχής και στην ποιοτική και λειτουργική βελτίωση του δομημένου και φυσικού περιβάλλοντος.

## **2. Κατευθυντήριες Γραμμές**

**2.1** Οι αισθητικές πτυχές της ανάπτυξης δεν αποτελούν αυτοσκοπό και η Πολεοδομική Αρχή θα εξετάζει την αίτηση στα πλαίσια μιας ολοκληρωμένης πολεοδομικής θεώρησης.

### **2.2 Βασικές Αρχές**

- (α) Οι βασικές αρχές της αρχιτεκτονικής γενικά και ειδικότερα της κυπριακής παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, όπως η ανθρώπινη κλίμακα, η απλότητα και η καθαρότητα των όγκων, των αξόνων και των μορφών, η αυθεντική χρήση των υλικών, η γενική ένταξη της οικοδομής μέσα στο σύνολο του τοπικού χαρακτήρα και των κλιματολογικών συνθηκών καθώς και η αρμονική προσαρμογή με το φυσικό τοπίο, θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη στο σχεδιασμό κάθε τύπου ανάπτυξης, χωρίς να αποκλείονται οι νέες αρχιτεκτονικές προσεγγίσεις, που θα εντάσσονται όμως στις ιδιοτυπίες κάθε περιοχής.
- (β) Γενικά, η αισθητική πτυχή της ανάπτυξης θα εξετάζεται με γνώμονα την αρμονική της ένταξη στον άμεσο και ευρύτερο χώρο, σύμφωνα με τις βασικές αρχές και τις κατευθυντήριες γραμμές του παρόντος Παραρτήματος, σε συνδυασμό με άλλες σχετικές πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου ως ακολούθως:
- (i) Όταν πρόκειται για αναπτύξεις που δεν βρίσκονται σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να εφαρμόζει τα πιο πάνω με δικαιολογημένη διακριτική ελαστικότητα, νοουμένου ότι διασφαλίζεται ο ισορροπημένος αισθητικός χαρακτήρας της προτεινόμενης οικοδομής.
- (ii) Όταν πρόκειται για αναπτύξεις σε περιοχές που γειτνιάζουν με ιστορικές παραδοσιακές περιοχές, θα καταβάλλεται προσπάθεια ώστε οι οικοδομές να εναρμονίζονται όσο είναι δυνατό με την κλίμακα και το χαρακτήρα της γειτονικής αξιόλογης περιοχής, να αποφεύγονται λύσεις που ενδέχεται να υποβαθμίζουν την περιοχή και να υιοθετούνται λύσεις που συνδυάζουν με απλό τρόπο μορφές από νέες τάσεις στην Αρχιτεκτονική και στοιχεία της παράδοσης και του παρελθόντος.
- (iii) Μεγαλύτερη σημασία και αυστηρός αισθητικός έλεγχος θα ασκείται στις ιστορικές, παραδοσιακές και άλλες περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές, όπου η ανάπτυξη θα πρέπει να σχεδιάζεται ως μέρος του συνόλου των Περιοχών Ειδικού Χαρακτήρα και όχι ως ξεχωριστή μονάδα. Συγκεκριμένα, οι οικοδομές θα πρέπει να εντάσσονται ορθά στις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα όσον αφορά τη μορφολογία, την κλίμακα και τον όγκο. Τα υλικά κατασκευής, τα χρώματα, η σχέση πλήρων/κενών στοιχείων, οι αναλογίες των ανοιγμάτων στις όψεις, και το είδος στέγασης, θα πρέπει να σέβονται και να εναρμονίζονται με τον χαρακτήρα της περιοχής, χωρίς να αποτελούν αντιγραφή/μίμηση των στοιχείων του παρελθόντος σε νέες οικοδομές.
- (γ) Για σκοπούς ομοιόμορφης ερμηνείας των όρων που χρησιμοποιούνται, θα ισχύουν τα ακόλουθα:

Περιβαλλοντικά Ευαίσθητες Περιοχές είναι οι ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές, οι πυρήνες πόλεων/ χωριών, τα προστατευόμενα τοπία, οι ακτές και περιοχές προστασίας της φύσης, αλλά και οποιαδήποτε άλλη περιοχή διαθέτει αξιόλογο φυσικό και δομημένο περιβάλλον.

Ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές είναι οι περιοχές που έχουν καθορισθεί ως "Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα" (ΠΕΧ), οι Ελεγχόμενες Περιοχές (με βάση τον Περί Αρχαιοτήτων Νόμο) αλλά και οποιοσδήποτε πυρήνας οικισμού που διατηρεί τμηματικά παραδοσιακές οικοδομές ή παραδοσιακή δομή και χαρακτήρα.

Πυρήνας πόλης/χωριού είναι η περιοχή από την οποία ιστορικά/παραδοσιακά ξεκίνησε η ανάπτυξη του συγκεκριμένου χωριού/πόλης και διατηρεί γενικά την παλιά δομή και το χαρακτήρα της, περιλαμβάνει παραδοσιακές οικοδομές και άλλα στοιχεία και χαρακτηρίζεται συνήθως από το συνεχές σύστημα δόμησης.

### **2.3 Συνεχής δόμηση**

Η συνεχής δόμηση στις περιπτώσεις ιστορικών/παραδοσιακών περιοχών του Τοπικού Σχεδίου αποτελεί ουσιώδη παράμετρο της διατήρησης του χαρακτήρα τους και για το λόγο αυτό θα απαιτείται από την Πολεοδομική Αρχή η εφαρμογή της, έτσι ώστε να αποτραπεί ο δυσμενής επηρεασμός της υφιστάμενης αξιόλογης συνοχής στη δομή των περιοχών αυτών. Νοείται ότι σε περιοχές που ιστορικά αναπτύχθηκαν με το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης (περιοχές με μεταπολεμικές νεοκλασσικές οικοδομές) δεν θα ισχύει η παρούσα πρόνοια.

### **2.4 Δημιουργία στοών σε εμπορικές περιοχές**

Η Πολεοδομική Αρχή θα ενθαρρύνει και δυνατό να απαιτεί τη δημιουργία στοών ειδικά κατά μήκος της πρόσοψης των οικοδομών σε εμπορικές περιοχές, έτσι ώστε αυτές να αποτελούν συνέχεια του δημόσιου πεζοδρομίου. Με τον τρόπο αυτό θα διασφαλίζεται ομοιομορφία και ειδική ταυτότητα σε εμπορικούς χώρους και θα παρέχεται προστασία στον πεζό από τις καιρικές συνθήκες. Νοείται ότι η στοά θα αποτελεί στατικά και αισθητικά αναπόσπαστο τμήμα της οικοδομής και θα τηρεί την επικρατούσα οικοδομική γραμμή κατά μήκος του συγκεκριμένου δρόμου. Το μέτρο αυτό δεν θα ισχύει σε ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές, εκτός αν υπάρχει ήδη τέτοιος χαρακτήρας.

### **2.5 Δημιουργία ισοψών ισογείων και ορόφων σε εμπορικές και ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές**

Για λόγους μορφολογικής συνέπειας και συνέχειας, τα ύψη όλων των ισογείων και ορόφων οικοδομών κατά μήκος ενός δρόμου όπου εφαρμόζεται το συνεχές σύστημα δόμησης, περιλαμβανομένων των παταριών ή μη, πρέπει να βρίσκονται στην ίδια περίπου γραμμή ή να συσχετίζονται με αυτή, όσο είναι δυνατό. Σε ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές η συμμόρφωση με τα ύψη των γειτονικών διατηρητέων ή αξιόλογων παραδοσιακών οικοδομών θα είναι υποχρεωτική και συνεπώς στις αναφερόμενες περιοχές δεν θα επιτρέπεται η κατασκευή παταριών, όταν αυτά δεν είναι δυνατό να ενσωματωθούν ορθά στα παραδοσιακά ύψη των οικοδομών.

## 2.6 Ένταξη στο περιβάλλον (κλίμακα οικοδομών)

Θα αποδίδεται ιδιαίτερη έμφαση στη σωστή χωροδιάταξη νέων οικοδομών μέσα στο τεμάχιο της ανάπτυξης και στη διατήρηση της επιθυμητής οικοδομικής κλίμακας, έτσι ώστε να επιτυγχάνεται η βέλτιστη δυνατή προσαρμογή τους στο χώρο και στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό:

- (α) Να επιτρέπει μεγαλύτερο ποσοστό κάλυψης σε συνδυασμό με μικρότερο ύψος ή λιγότερο όγκο στον όροφο των οικοδομών ή το αντίθετο, νοουμένου ότι δεν θα επηρεάζονται οι ανέσεις της γύρω περιοχής.
- (β) Να μην επιτρέπει οικοδομές με συνεχή μέτωπα προσόψεων μεγάλου μήκους που είναι έξω από τη μικροκλίμακα του χώρου. Σε περίπτωση τεμαχίων με μεγάλο μήκος μετώπου, η συνέχεια στις προσόψεις των οικοδομών πρέπει να διακόπτεται με ουσιαστικές διαφοροποιήσεις στην απόσταση τους από τα σύνορα και με σημαντικά διάκενα μεταξύ τους, ώστε να επιτυγχάνεται η αρμονική ένταξη της οικοδομής στην κλίμακα της περιοχής.
- (γ) Να μην επιτρέπει την ανέγερση νέων οικοδομών σε περίπτωση που αυτές δεν προσαρμόζονται στο χώρο και στα ιδιαίτερα του χαρακτηριστικά σε ότι αφορά τη διαφύλαξη οπτικών φυγών και διαδρόμων θέας προς αξιόλογα κτίσματα ή φυσικά γνωρίσματα της περιοχής.

## 2.7 Στέγαση Οικοδομών

Θα πρέπει να γίνεται με ιδιαίτερη προσοχή όσον αφορά τη μορφή, τα υλικά και τη λεπτομέρεια των τελειωμάτων. Η αντιπροσωπευτική παραδοσιακή στέγη στην Κύπρο χαρακτηρίζεται από επίπεδες στέγες με κροδώματα και κεκλιμένες στέγες με μικρές κλίσεις, ενιαία επίπεδα και απλότητα στην έκφραση, τα οποία θα πρέπει να αποτελέσουν στοιχεία αναφοράς για τις νέες αναπτύξεις. Για το λόγο αυτό, οι κλίσεις σε κεκλιμένες στέγες πρέπει να είναι ήπιες και να προσαρμόζονται με τον τοπικό χαρακτήρα (εννοείται ότι στις ιστορικές παραδοσιακές περιοχές η κλίση θα ακολουθεί τις κλίσεις που χαρακτηρίζουν την περιοχή) και να αποφεύγονται τα υπερβολικά σε μέγεθος και αριθμό κεκλιμένα επίπεδα. Σε περίπτωση επίπεδων στεγών (πλάκες) αυτές πρέπει να αποτελούν αντικείμενο ειδικού σχεδιασμού. Η στέγαση θα πρέπει να φαίνεται ολοκληρωμένη/συμπληρωμένη, ανεξάρτητα αν υπάρχει πρόνοια για πρόσθετους ορόφους.

## 2.8 Προσαρμογή οικοδομών στη φυσική κλίση του εδάφους

Η προστασία της φυσικής κλίσης του εδάφους και η προσαρμογή της οικοδομής σε αυτή θα αποτελεί βασικό κριτήριο κατά τον έλεγχο της ανάπτυξης. Σε περίπτωση μεγάλων υψομετρικών διαφορών του εδάφους, η οικοδομή θα προσαρμόζεται κλιμακωτά σε αυτό. Με το ίδιο πνεύμα, οι τοίχοι αντιστήριξης θα κατασκευάζονται με κλιμακωτή επιφάνεια (τύπου δόμης με περιορισμένο ύψος κατά το δυνατό, που δεν θα ξεπερνά τα 2,50 μ. ανά βαθμίδα).



## **2.9 Διπλοκατοικία ή τετρακατοικία σε ένα οικοπέδο (σύστημα μισού οικοπέδου)**

Θα καταβάλλεται κάθε δυνατή προσπάθεια ώστε οι διάφορες φάσεις της ανάπτυξης να φαίνονται μορφολογικά σαν μια ενιαία ανάπτυξη, ανεξάρτητα από το χρόνο ανέγερσης τους. Μεγαλύτερη έμφαση θα δίνεται στον τρόπο στέγαση τους.

## **2.10 Οικοδομές πάνω σε υποστυλώματα, με ανοικτό ισόγειο (pilotis)**

Είναι δυνατό να επιτρέπονται μόνο σε περίπτωση που γίνεται ειδικός σχεδιασμός με ιδιαίτερη προσοχή στη σχέση/αναλογία της pilotis με το μέγεθος της οικοδομής καθώς και στη σχέση των τυφλών επιφανειών (τοιχών) με τα κενά του ισόγειου. Ο χώρος που δημιουργείται κάτω από την pilotis πρέπει να περιλαμβάνει άνετη διαμόρφωση εισόδου, χώρους πρασίνου και χώρους στάθμευσης. Η αναφερόμενη μορφή δεν θα γίνεται αποδεκτή στις ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές, καθώς και σε περιπτώσεις που η μορφή χρησιμοποιείται καθαρά για τεχνητή υπερύψωση της οικοδομής στο επίπεδο του δρόμου, χωρίς να καταβάλλεται προσπάθεια για προσαρμογή στα υψόμετρα του φυσικού εδάφους. Νοείται ότι σε περίπτωση υπερβολικά μεγάλων υψομετρικών διαφορών μέσα στο τεμάχιο όπου γίνεται η ανάπτυξη, και κάτω από ειδικές περιστάσεις, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει όπως μικρό τμήμα της οικοδομής στηρίζεται σε τοιχεία (με αναλογία διατομής της τάξης των 4:1 και άνω), νοουμένου ότι το μεγαλύτερο τμήμα της οικοδομής θα προσαρμόζεται κλιμακωτά στις φυσικές κλίσεις.

## **2.11 Υλικά**

Οι διάφοροι τύποι υλικών πρέπει να χρησιμοποιούνται με κριτήριο τις φυσικές τους ιδιότητες και την τεχνική τοποθέτησης και εφαρμογής τους, να συμμετέχουν ουσιαστικά στη δομική και λειτουργική σύνθεση της οικοδομής και να σχετίζονται με το άμεσο και ευρύτερο φυσικό και δομημένο περιβάλλον. Η ίδια αρχή θα εφαρμόζεται και στην επιδιόρθωση ή κατασκευή δρόμων και πεζοδρομίων.

## **2.12 Κατάργηση σχεδίων διεύρυνσης των δρόμων στις ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές**

Η διεύρυνση του οδικού δικτύου και η επιβολή σχεδίου ρυμοτομίας κατά κανόνα δεν συμβιβάζονται με τη διατήρηση της δομής και του χαρακτήρα των ιστορικών/παραδοσιακών περιοχών. Για το λόγο αυτό, η Πολεοδομική Αρχή δεν θα επιβάλλει διευρύνσεις ή και θα ανακαλεί πιθανές υφιστάμενες δεσμεύσεις ρυμοτομιών, εκτός από περιπτώσεις που αφορούν βασικό δρόμο ή τμήματα δρόμου (στροφές, κλπ.) του πυρήνα που δεν επηρεάζουν αξιόλογη παραδοσιακή οικοδομή ή το γενικό χαρακτήρα του οικισμού.

## **2.13 Διαχωρισμοί οικοπέδων ή νέου δρόμου μέσα σε ιστορικές και παραδοσιακές περιοχές ή σε επαφή με αυτές και γενικά σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές**

Τα σχέδια διαχωρισμού οικοπέδων και οι νέοι δρόμοι που δημιουργούνται σε τέτοιες περιοχές πρέπει να προσαρμόζονται στην παραδοσιακή ή τοπική χωροδομή, στην τοπογραφία του εδάφους και στην κλίμακα, τη λειτουργία και τις

ανάγκες της περιοχής. Ο σχεδιασμός τους πρέπει να σέβεται απόλυτα το χαρακτήρα και τη μορφή της υφιστάμενης δομής και τα φυσικά στοιχεία του περιβάλλοντος.

#### **2.14 Περιτειχίσματα, σημερινήρια και περιφράξεις**

Σε ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές είναι δυνατό να επιβάλλονται στα οδικά όρια του τεμαχίου της ανάπτυξης περιτειχίσματα ή σημερινήρια ή περίφραξη με ύψος της τάξης των 2,50 μέτρων από το φυσικό έδαφος, σε περιπτώσεις που η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι αυτό επιβάλλεται, για τη διατήρηση του χαρακτήρα της γειτονιάς ή της περιοχής. Παρόλο που σε περιοχές άλλες από τις αναφερόμενες θεωρείται ότι οι περιφράξεις πρέπει να είναι χαμηλές, εντούτοις κατ' εξαίρεση, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει περίφραξη ύψους της τάξης των 2,00 μ. πάνω σε οδικό σύνορο, νοουμένου ότι αυτό δεν επηρεάζει τις ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών, την αισθητική εικόνα της περιοχής ή την οδική ασφάλεια γενικά, νοουμένου ότι η περίφραξη που περιγράφεται θεωρείται αναγκαία για τη διασφάλιση της ιδιωτικότητας διαφόρων ειδικών δραστηριοτήτων στην αυλή της οικοδομής (πχ. κολυμβητική δεξαμενή). Επιπλέον, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατόν να επιτρέψει περίφραξη ύψους της τάξης των 2,50μ., εφόσον δημιουργούνται θέματα ασφαλείας (π.χ. σε ξένες πρεσβείες ή χώρους ειδικών δραστηριοτήτων). Σε όλες τις περιπτώσεις τα υλικά κατασκευής και το ύψος της περίφραξης πρέπει να συνδυάζονται με το άμεσο δομημένο και φυσικό περιβάλλον καθώς και με την κλίμακα της αρχιτεκτονικής σύνθεσης του συνόλου της ανάπτυξης.

#### **2.15 Μηχανολογικές και άλλες εγκαταστάσεις σε οικοδομές**

Οι μηχανολογικές και άλλες εγκαταστάσεις που επηρεάζουν την εξωτερική εμφάνιση των οικοδομών θα δείχνονται στα σχέδια που υποβάλλονται για εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας. Σε περίπτωση εξειδικευμένων μηχανολογικών εγκαταστάσεων μεγάλης κλίμακας, αυτές είναι δυνατό να μην δείχνονται στα σχέδια, αλλά η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να θέσει ως διαφυλαχθέν θέμα στην Πολεοδομική Άδεια την υποβολή σχεδίων που να δείχνουν τις εγκαταστάσεις αυτές σε επόμενο στάδιο. Πρόσθετα, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει τα ακόλουθα:

- (α) Την τοποθέτηση μηχανολογικών ή άλλων εγκαταστάσεων όπως τα ντεπόζιτα νερού, τα φουγάρα, οι συσκευές κλιματισμού (θα απαιτείται ειδικός σχεδιασμός για κτίρια γραφείων, καταστημάτων και τουριστικές εγκαταστάσεις), οι αντένες και οι δίσκοι για τηλεοπτικές εκπομπές (μια κοινή αντένα ή δίσκος για πολυκατοικίες ή πολυόροφες οικοδομές) κλπ. Τέτοια στοιχεία δεν θα τοποθετούνται σε τυχαίες θέσεις στην πρόσοψη ή τις οροφές των οικοδομών, αλλά θα εντάσσονται στην αισθητική εικόνα του συνόλου της ανάπτυξης. Ιδιαίτερη σημασία θα δίνεται στα χρώματα ή τις επιγραφές των εγκαταστάσεων.
- (β) Την τοποθέτηση ηλιακών θερμοσίφωνων οι οποίοι πρέπει να σχεδιάζονται ως αναπόσπαστο μέρος της οικοδομής, να είναι πλήρως εναρμονισμένοι με τα υλικά και τη μορφή της και να αποτελούν ενιαίο σύνολο με αυτή. Λεπτομερέστερες οδηγίες δίνονται στο τέλος του Παραρτήματος.

## **2.16 Διαφημιστικές Πινακίδες**

Η θέση, το μέγεθος και η μορφή των διαφημιστικών πινακίδων θα δείχνονται στα σχέδια που υποβάλλονται για εξασφάλιση Πολεοδομικής Άδειας σε σχέση με ανέγερση, επιδιόρθωση, προσθήκη ή αλλαγή χρήσης οικοδομής, όταν στην ανάπτυξη περιλαμβάνεται και η τοποθέτηση τέτοιας πινακίδας. Η Πολεοδομική Αρχή, κατά την εξέταση της αίτησης, θα λαμβάνει υπόψη και τα ακόλουθα κριτήρια:

- (α) Οποιαδήποτε διαφημιστική πινακίδα πρέπει να τοποθετείται διακριτικά στην οικοδομή και να αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της, χωρίς να επηρεάζει αρνητικά τα αρχιτεκτονικά ή μορφολογικά της στοιχεία.
- (β) Καμιά διαφημιστική πινακίδα δεν θα τοποθετείται στην οροφή, στέγη ή άλλο σημείο πέραν από την πρόσοψη οικοδομής, εκτός αν γίνει για το σκοπό αυτό ειδικός σχεδιασμός που θα εγκριθεί από την Πολεοδομική Αρχή.
- (γ) Καμιά διαφημιστική πινακίδα δεν θα τοποθετείται στον ελεύθερο χώρο γύρω από την οικοδομή, εκτός αν γίνει ειδικός σχεδιασμός και εξασφαλισθεί άδεια με το σχετικό Νόμο.
- (δ) Στις ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές απαγορεύονται οι φωτεινές ή αντανακλαστικές πινακίδες ή πινακίδες με κινούμενα γράμματα.

## **2.17 Επενδύσεις προσόψεων καταστημάτων με επιπρόσθετα υλικά και κατασκευές**

Οι επενδύσεις και τυχόν τέντες ή άλλες κατασκευές για ηλιοπροστασία πρέπει να σχεδιάζονται προσεκτικά και να δείχνονται στα σχέδια που υποβάλλονται για Άδεια. Βασικό κριτήριο στο σχεδιασμό τους θα είναι η απόδοση σε ένα δρόμο ή σε σειρά οικοδομών αισθητικά ικανοποιητικού και ομοιόμορφου χαρακτήρα. Ιδιαίτερη προσοχή θα δίνεται στις ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές.

## **2.18 Σκυβαλοποθήκες και σκυβαλοδοχεία**

Σε περίπτωση τοποθέτησης τους θα γίνεται ειδικός σχεδιασμός και η θέση τους θα εγκρίνεται από την Πολεοδομική Αρχή. Τέτοιες κατασκευές πρέπει να αποκρύβονται ή να εντάσσονται διακριτικά στην οικοδομή ή σε άλλο χώρο. Η πρόνοια αφορά τόσο τα μεμονωμένα όσο και τα κοινόχρηστα σκυβαλοδοχεία (δημόσια και ιδιωτικά).

## **2.19 Ημιτελείς οικοδομές**

Οι οικοδομές πρέπει να παρουσιάζονται συμπληρωμένες σε κάθε φάση της κατασκευής ή της λειτουργίας τους. Ιδιαίτερη προσοχή θα δίνεται στα ακόλουθα:

- (α) Σίδηρα οπλισμού που προεξέχουν για μελλοντική κατακόρυφη ή οριζόντια επέκταση δεν πρέπει να παραμένουν ορατά, αλλά να ενσωματώνονται σε προσωρινή κατασκευή που θα αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της οικοδομής (πχ. περιμετρικό στηθαίο).
- (β) Σε περίπτωση που αναπόφευκτα η οικοδομή παραμένει ημιτελής με μόνο την εκσκαφή θεμελίων ή το φέροντα οργανισμό μέρους ή του συνόλου της, ο

χώρος του τεμαχίου θα καθαρίζεται από όλα τα άχρηστα οικοδομικά υλικά και θα περιφράσσεται, με περίφραξη που θα εξασφαλίσει σχετική έγκριση έτσι ώστε να διασφαλίζονται οι ανέσεις της περιοχής και να περιορίζονται οι κίνδυνοι στην ασφάλεια των περίοικων.

- (γ) Κατά το στάδιο της κατασκευής, το εργοτάξιο πρέπει να περιορίζεται στο γήπεδο της οικοδομής, το οποίο θα περιφράσσεται κατάλληλα για να μην παρενοχλεί αισθητικά ή με άλλο τρόπο τα διπλανά τεμάχια ή χρήσεις ή τη λειτουργία του δρόμου.

## **2.20 Κυβερνητικές/δημόσιες επεμβάσεις**

Η ανάγκη για αισθητική και ποιοτική βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος πρέπει να υιοθετείται και από τους κρατικούς και ημικρατικούς φορείς που σχεδιάζουν και εκτελούν οικοδομικά έργα (δημόσια κτίρια, δρόμους, γεφύρια, ηλεκτρικές ή άλλες εγκαταστάσεις, κλπ.), ή άλλα έργα υποδομής. Για το λόγο αυτό θα πρέπει να ζητείται η άποψη της Πολεοδομικής Αρχής.

## **2.21 Άλλες Πρόνοιες Αισθητικού Ελέγχου**

Για την άσκηση ολοκληρωμένου αισθητικού ελέγχου ισχύουν επιπλέον όλες οι σχετικές πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου, όπως και οι σχετικές Εντολές του Υπουργού Εσωτερικών (πχ. για ξύλινες και προκατασκευασμένες οικοδομές).

## ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑ

### ΗΛΙΑΚΟΙ ΘΕΡΜΟΣΙΦΩΝΕΣ

#### 1. Γενικές πρόνοιες

- (α) Η δεξαμενή του κρύου νερού, η οποία θεωρείται από τα πλέον ενοχλητικά στοιχεία από αισθητική άποψη, θα πρέπει να αποκρύπτεται ή να εντάσσεται αρχιτεκτονικά σε στέγες ή σε άλλα ειδικά σχεδιασμένα στοιχεία της οικοδομής. Στις περισσότερες περιοχές της Κύπρου δεν μπορεί να αποφευχθεί η χρήση της δεξαμενής λόγω της διακοπτόμενης παροχής νερού.
- (β) Οι ηλιακοί συλλέκτες και ο κύλινδρος ζεστού νερού όταν είναι ορατοί πρέπει να τοποθετούνται με βάση τη μεγάλη τους πλευρά και όχι όρθιοι, μειώνοντας στο ελάχιστο το συνολικό ύψος του συστήματος.
- (γ) Οι ηλιακοί συλλέκτες θα πρέπει να τοποθετούνται έτσι ώστε να ακολουθούν, όσο είναι δυνατό, την κλίση της οροφής/στέγης. Η σύγχρονη τεχνολογία έχει αποδείξει ότι είναι δυνατό να εφαρμόζονται κλίσεις μικρότερες από τις συνήθειες, χωρίς ουσιώδη επηρεασμό της απόδοσης του συστήματος.
- (δ) Καμιά διαφήμιση δεν πρέπει να αναγράφεται στο σύστημα.
- (ε) Τα ηλιακά συστήματα θέρμανσης νερού πρέπει να δείχνονται στα σχέδια που υποβάλλονται για πολεοδομική/οικοδομική άδεια, τόσο στην αρχιτεκτονική λύση (όψεις, κατόψεις, τομές) όσο και σε λεπτομερές σχέδιο.

#### 2. Πρόνοιες για οικοδομές σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές (ιστορικές/ παραδοσιακές περιοχές, ελεγχόμενες περιοχές, περιοχές ειδικού χαρακτήρα, προστατευμένα τοπία και ακτές και περιοχές προστασίας της φύσης, κλπ.)

Εκτός από τη δεξαμενή κρύου νερού θα πρέπει να αποκρύπτεται σε διάφορα αρχιτεκτονικά στοιχεία της οικοδομής και ο κύλινδρος ζεστού νερού, έτσι ώστε να μην είναι ορατός εξωτερικά.

#### 3. Πρόνοιες για διατηρητέες οικοδομές και αρχαία μνημεία

Επιβάλλεται η πλήρης απόκρυψη του ηλιακού συστήματος συμπεριλαμβανομένων των ηλιακών συλλεκτών, οι οποίοι πρέπει να τοποθετούνται σε θέση που να μην φαίνονται από δημόσιο δρόμο.

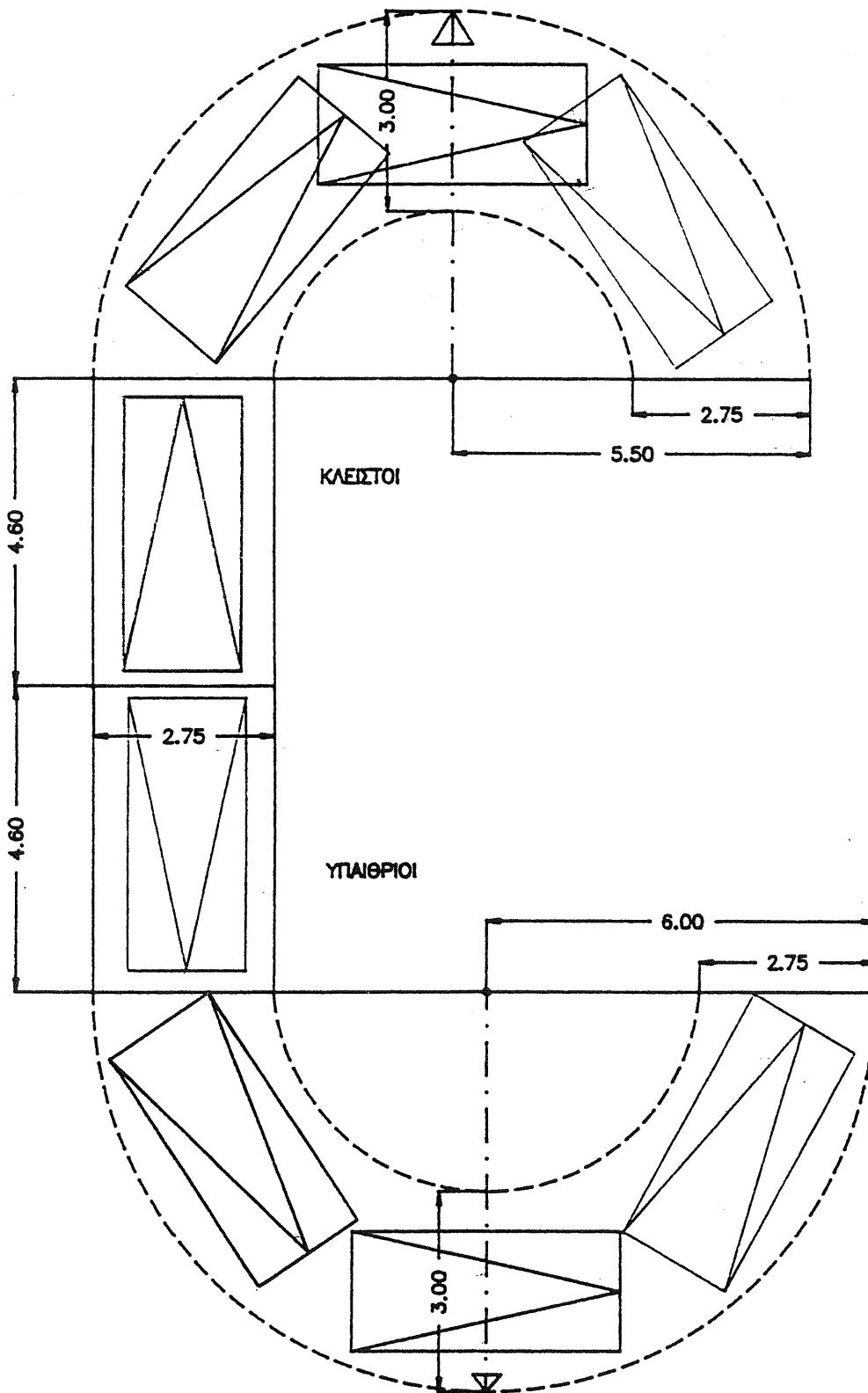
#### 4. Πρόνοιες για πολυκατοικίες, ψηλά κτίρια ή οικοδομές σε οργανωμένη και ενιαία μορφή.

Επιβάλλεται η υιοθέτηση κοινού συστήματος ή η συγκέντρωση των ανεξάρτητων συστημάτων σε ειδικά σχεδιασμένους χώρους της οροφής. Συστήνεται όπως οι σωλήνες εξαερισμού του ζεστού και κρύου νερού μην αφήνονται μετέωρες, αλλά να ακολουθούν κάποια στοιχεία της οικοδομής.

## 5. Ειδικές περιπτώσεις

Οποιοσδήποτε διαφοροποιήσεις από τις πιο πάνω αρχές/πρόνοιες ή η υιοθέτηση άλλων ηλιακών συστημάτων θέρμανσης του νερού, είναι δυνατό να εξετάζονται ξεχωριστά από την Πολεοδομική Αρχή μέσα στα πλαίσια μιας ολοκληρωμένης αισθητικής αντιμετώπισης της συγκεκριμένης οικοδομής, νοουμένου ότι επιτυγχάνεται κατά την κρίση της ορθή ένταξη του συστήματος, τόσο σε σχέση με την οικοδομή, όσο και με το ευρύτερο περιβάλλον της. Σε περιπτώσεις εγκαταστάσεων μεγάλης έκτασης, οι μελετητές θα ενθαρρύνονται να τις χωροθετούν σε ξεχωριστό επίπεδο χώρο.

Το βιβλίο **Παραρτήματα Τοπικών Σχεδίων 2003** τυπώθηκε στο Τυπογραφείο Ι. Γ. Κασουλίδης και Υιός Λτδ τον Μάρτιο του 2003 σε 2.000 αντίτυπα για λογαριασμό του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως του Υπουργείου Εσωτερικών της Κυπριακής Δημοκρατίας.



ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΩΡΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ  
 ΣΕ ΥΠΑΙΘΡΙΟ ΚΑΙ ΚΛΕΙΣΤΟ ΧΩΡΟ  
 ΑΚΤΙΝΕΣ ΣΤΡΟΦΗΣ