



ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ / ΑΣΚΗΣΗ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΗΣ ΕΥΧΕΡΕΙΑΣ
ΜΕ ΑΠΟΦΑΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ 20/06/2023
ΕΠΙΚΥΡΩΣΗ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ ΣΤΗΝ ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΑ

ΜΕΙΩΣΗ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΧΩΡΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΣΕ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ

Στις διατηρητέες οικοδομές δεν απαιτείται η υπόδειξη των 10 πρώτων απαιτούμενων χώρων στάθμευσης για την ανάπτυξη.

ΜΕΙΩΣΗ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΧΩΡΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΣΤΟ ΑΣΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ

Θα περιοριστεί η άσκηση διακριτικής ευχέρεια για μείωση των απαιτήσεων των χώρων στάθμευσης στο αστικό κέντρο για οικιστικές αναπτύξεις μέχρι 4 μονάδες, για οικιστικές μονάδες με εμβαδόν τουλάχιστον 75 τ.μ. και εμπορικές χρήσεις. Δεν θα εφαρμόζονται τα πιο πάνω σε αιτήσεις για οποιοσδήποτε άλλες χρήσεις ή / και για αλλαγή χρήσης από οικιστική σε άλλη.

ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ (ΠΩΛΗΣΗ ΚΑΦΕ, ΠΑΓΩΤΟΥ Κ.Α.)

Στην κατηγορία καταστήματος πώλησης έτοιμου φαγητού δεν θα περιλαμβάνονται τα καταστήματα πώλησης καφέ, παγωτού και κατ' επέκταση δεν θα απαιτείται αίτηση για αλλαγή χρήσης.

Νοείται ότι οι πιο πάνω αιτήσεις θα αντιμετωπίζονται ως καταστήματα νοουμένου ότι δεν θα πωλούνται οινόπνευματώδη ποτά, δεν θα υπάρχει καθιστικός χώρος / χώρος εστίασης και δεν θα λειτουργούν ως βιοτεχνίες.

ΑΙΤΗΣΕΙΣ ΓΙΑ ΑΛΛΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ

Θα εξετάζονται με τις εξής προϋποθέσεις:

- (1) Να μην υπάρχει υφιστάμενη εγκεκριμένη άλλη χρήση από την οικιστική εντός του ιδίου τεμαχίου.
- (2) Να μην χωροθετούνται οι απαιτούμενοι χώροι στάθμευσης σε άλλα τεμάχια.
- (3) Να υποδεικνύεται κόλπος επιβίβασης / αποβίβασης όπου απαιτείται.
- (4) Να μην υπάρχει υφιστάμενη εγκεκριμένη ίδια χρήση σε όμορο τεμάχιο.
- (5) Να μην προκαλείται κυκλοφοριακή συμφόρηση.
- (6) Φροντιστήρια να αποτελούν επαγγελματική στέγαση του ιδιοκτήτη.

ΑΣΚΗΣΗ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΗΣ ΕΥΧΕΡΕΙΑΣ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΑΡΙΘΜΟ ΟΡΟΦΩΝ Ή ΚΑΙ ΥΨΟΣ

Θα εξετάζεται κατά πόσο θα ασκείται η διακριτική ευχέρεια της Πολεοδομικής Αρχής σε σχέση με τον αριθμό ορόφων και το ύψος (μέχρι 2 επιπλέον ορόφους), νοουμένου ότι υπάρχουν τα ακόλουθα αντισταθμιστικά μέτρα στην ανάπτυξη:

- (1) Μειωμένη κάλυψη (περίπου 35% με μέγιστο το 37%)

- (2) Αυξημένες αποστάσεις της οικοδομής από τα σύνορα του τεμαχίου, τουλάχιστον 1μ. πέραν των ελάχιστων απαιτούμενων, περιλαμβανομένου κλιμακοστασίου, προθαλάμου, ανελκυστήρα και αρχιτεκτονικών προεξοχών (εκτός από το οδικό σύνορο)
- (3) Υπόδειξη αυξημένων χώρων στάθμευσης κατά 20%
- (4) Υπόδειξη ιδιωτικού τοπιοτεχνημένου χώρου
- (5) Ανάπτυξη υψηλής αρχιτεκτονικής αισθητικής

ΑΣΚΗΣΗ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΗΣ ΕΥΧΕΡΕΙΑΣ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΑΡΙΘΜΟ ΟΡΟΦΩΝ Ή ΚΑΙ ΥΨΟΣ ΣΤΙΣ ΕΝΟΡΙΕΣ ΑΓΙΑΣ ΦΥΛΑΣ ΚΑΙ ΖΑΚΑΚΙΟΥ

Στις ενορίες Αγίας Φύλας και Ζακακιού θα εξετάζεται κατά πόσο θα ασκείται η διακριτική ευχέρεια της Πολεοδομικής Αρχής σε σχέση με τον αριθμό ορόφων και το ύψος, νοουμένου ότι υπάρχει συνδυασμός των ακόλουθων αντισταθμιστικών μέτρων και προϋποθέσεων στην ανάπτυξη:

ΑΓΙΑ ΦΥΛΑ

Προϋποθέσεις

- (1) Εμβαδόν τεμαχίου / τεμαχίων μεγαλύτερο από 2.000 τ.μ. (μέχρι 2 επιπλέον ορόφους)
- (2) Μεταφορά συντελεστή από διατηρητέα οικοδομή ή / και χρήση κινήτρου ΑΠΕ

Αντισταθμιστικά

- (1) Μειωμένη κάλυψη (περίπου 35% με μέγιστο το 37%)
- (2) Αυξημένες αποστάσεις της οικοδομής από τα σύνορα του τεμαχίου, τουλάχιστον 1μ. πέραν των ελάχιστων απαιτούμενων, περιλαμβανομένου κλιμακοστασίου, προθαλάμου και ανελκυστήρα (εκτός από το οδικό σύνορο)
- (3) Υπόδειξη αυξημένων χώρων στάθμευσης κατά 20%
- (4) Υπόδειξη ιδιωτικού τοπιοτεχνημένου χώρου
- (5) Ανάπτυξη υψηλής αρχιτεκτονικής αισθητικής
- (6) Χωμάτινες επιφάνειες μεγαλύτερες από 15% του εμβαδού του τεμαχίου

ΖΑΚΑΚΙ

Προϋποθέσεις

- (1) Εμβαδόν τεμαχίου / τεμαχίων μεγαλύτερο από 1.000 τ.μ.: ένας όροφος
- (2) Εμβαδόν τεμαχίου / τεμαχίων μεγαλύτερο από 2.000 τ.μ.: δύο όροφοι
- (3) Μεταφορά συντελεστή από διατηρητέα οικοδομή ή / και χρήση κινήτρου ΑΠΕ

Αντισταθμιστικά

- (1) Μειωμένη κάλυψη (περίπου 35% με μέγιστο το 37%)
- (2) Αυξημένες αποστάσεις της οικοδομής από τα σύνορα του τεμαχίου πέραν των 6μ., περιλαμβανομένου κλιμακοστασίου, προθαλάμου και ανελκυστήρα (εκτός από το οδικό σύνορο)
- (3) Υπόδειξη αυξημένων χώρων στάθμευσης κατά 20%
- (4) Υπόδειξη ιδιωτικού τοπιοτεχνημένου χώρου
- (5) Ανάπτυξη υψηλής αρχιτεκτονικής αισθητικής
- (6) Χωμάτινες επιφάνειες μεγαλύτερες από 15% του εμβαδού του τεμαχίου

ΕΜΒΑΔΟ ΟΡΟΦΗΣ ΠΟΥ ΘΑ ΤΥΓΧΑΝΕΙ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΧΡΗΣΗΣ ΑΠΟ ΣΥΓΚΕΚΡΙΜΕΝΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ, ΓΝΩΣΤΟ ΩΣ «ROOF GARDEN»

Η παραχώρηση τμήματος κοινόκτητης ιδιοκτησίας θα επιτρέπεται μέχρι ποσοστού 55% του συνολικού εμβαδού της οροφής, με αποκλειστικό δικαίωμα χρήσης με τις προϋποθέσεις που ίσχυαν και στην προηγούμενη απόφαση ως εξής:

- (1) Η αίτηση θα υποβάλλεται είτε από έναν ιδιοκτήτη (αρχικό) ή εφόσον υπογραφεί από το 75% των ιδιοκτητών εάν υπάρχουν και
- (2) Θα τίθεται όρος ότι σε περίπτωση πώλησης διαμερισμάτων θα πρέπει να ενημερώνονται οι νέοι αγοραστές από τον ιδιοκτήτη για την εκχώρηση που προηγήθηκε σε σχέση με την κοινόκτητη οροφή.

ΑΝΤΙΣΤΑΘΜΙΣΤΙΚΑ ΜΕΤΡΑ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΝΟΙΑ 13.7.7.2.(Δ) ΤΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΛΕΜΕΣΟΥ

Τα ακόλουθα αντισταθμιστικά μέτρα ισχύουν σε περιπτώσεις τεμαχίων με καθαρό εμβαδό τουλάχιστον 3.000τ.μ.:

- (1) Τήρηση αυξημένων αποστάσεων από τα σύνορα με τις γειτονικές ιδιοκτησίες (ελάχιστη απόσταση 6μ.).
- (2) Υπόδειξη αυξημένων χώρων στάθμευσης σε ποσοστό 40% πλέον των απαιτούμενων.
- (3) Παραχώρηση επιπλέον ποσοστού της τάξης του 5% για δημιουργία δημόσιας πλατείας πέραν αυτού που προβλέπεται από τη νομοθεσία. Νοείται ότι δεν θα αφαιρείται από τον συντελεστή δόμησης το εμβαδό το οποίο αντιστοιχεί στην επιπλέον παραχώρηση του 5%.
- (4) Υπόδειξη ιδιωτικού τοπιοτεχνημένου χώρου
- (5) Χωμάτινες επιφάνειες μεγαλύτερες από 15% του εμβαδού του τεμαχίου

ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΤΗΣ ΕΝΤΟΛΗΣ ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ 1/2017:

2.2.18 ΔΩΜΑΤΙΑ & ΧΩΡΟΙ ΣΤΗΝ ΟΡΟΦΗ (ΣΤΕΓΗ) ΟΙΚΟΔΟΜΗ

4.3 ΛΟΓΙΚΗ ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΥΨΟΥΣ & ΑΡΙΘΜΟΥ ΟΡΟΦΩΝ ΣΤΗΝ ΟΡΟΦΗ

(ΣΤΕΓΗ) ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ

2.2.18 ΔΩΜΑΤΙΑ & ΧΩΡΟΙ ΣΤΗΝ ΟΡΟΦΗ (ΣΤΕΓΗ) ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ

Δωμάτια ανελκυστήρα, κλιμακοστασίου και λεβητοστασίου, υδατοδεξαμενές, καπνοδόχοι, φωταγωγοί, δωμάτια εξαερισμού και κλιματισμού, μηχανολογικές εγκαταστάσεις, αποθήκη, χώροι υγιεινής και κολυμβητική δεξαμενή με λογικό μέγεθος και ύψος πάνω στην οροφή (στέγη) οικοδομής.

4.3 ΛΟΓΙΚΗ ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΥΨΟΥΣ & ΑΡΙΘΜΟΥ ΟΡΟΦΩΝ ΣΤΗΝ ΟΡΟΦΗ (ΣΤΕΓΗ) ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ

Επιπρόσθετα από τα πιο πάνω, 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 στην οροφή (στέγη) οικοδομής:

(α) Στηθαία και κιγκλιδώματα.

(β) Δωμάτιο κλιμακοστασίου, δωμάτιο ανελκυστήρα, υδατοδεξαμενές, κολυμβητικές δεξαμενές με μέγιστο ύψος 1,40μ., καπνοδόχοι, φωταγωγοί, δωμάτια εξαερισμού, δωμάτια για άλλες ηλεκτρομηχανολογικές / μηχανολογικές εγκαταστάσεις, αποθήκη, χώροι υγιεινής και παρόμοιες κατασκευές λογικού μεγέθους, εφόσον οι χώροι αυτοί αφορούν μικρούς καλυμμένους χώρους με εμβαδόν όχι πέραν του 35% της συνολικής επιφάνειας της οροφής (στέγης).

ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

Να επιτρέπονται μια αποθήκη ή πλυσταριό ανά μονάδα κατοίκησης μέγιστου εμβαδού οκτώ τετραγωνικών μέτρων, νοούμενου ότι οι χώροι αυτοί θα έχουν πρόσβαση μόνο από τον κοινόχρηστο διάδρομο ή τον εξωτερικό χώρο της οροφής (δεν θα υπάρχει δηλαδή μεταξύ τους εσωτερική επικοινωνία) και δεν θα διαθέτουν ανοίγματα. Επιπλέον, τα δωμάτια αυτά να διαθέτουν ελάχιστη απόσταση 2 μέτρα από το κέλυφος της κυρίως οικοδομής (κλειστοί χώροι) στον τελευταίο όροφο της και μέγιστο καθαρό ύψος μικρότερο από 2,60 μέτρα.

Παρακαλώ σημειώστε ότι η πολιτική αυτή εφαρμόζεται επίσης και σε οποιοδήποτε είδους εξωτερικές κατασκευές προτείνονται στην οροφή, όπως για παράδειγμα στέγαστρα, πέργολες κ.α..

ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ 61ΗΑ - ΧΩΡΟΙ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΜΕΑ ΣΕ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

Οι απαιτήσεις για τους χώρους υγιεινής ΑΜΕΑ σε πολυκατοικίες είναι μόνο οι εξής:

(α) ελάχιστες διαστάσεις 1,60 Χ 1,60 μ. (χώρος ντουζ ή χώρος μπάνιου)

(β) ελάχιστο εμβαδόν για χώρο μπάνιου 4,50 τ.μ.

Υπενθυμίζεται ότι τα πιο πάνω δεν ισχύουν σε περιπτώσεις οικιστικών μονάδων με εμβαδόν μικρότερο από 50 τ.μ.. Διευκρινίζεται ότι για οικιστικές μονάδες με εμβαδόν ίσο με 50 τ.μ., τα πιο πάνω ισχύουν.

ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΚΑΙ ΓΕΩΜΕΤΡΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΧΩΡΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ

Τα λειτουργικά και γεωμετρικά χαρακτηριστικά των χώρων στάθμευσης σε οικιστικές αναπτύξεις πέραν των 5 οικιστικών μονάδων και σε όλες τις υπόλοιπες αναπτύξεις πέραν της οικιστικής θα εξετάζονται αυστηρώς. Τονίζεται ότι ο διάδρομος διακίνησης οχημάτων σε πορεία στροφής προς και από θέση στάθμευσης, για υπαίθριους και για καλυμμένους χώρους στάθμευσης μέσα στην οικοδομή θα είναι πλήρως ελεύθερος, σε όλο το μήκος και πλάτος, από οικοδομικές κολώνες ή οποιαδήποτε άλλα σταθερά αντικείμενα.

ΒΑΤΟΙ ΧΩΡΟΙ ΣΤΗΝ ΟΡΟΦΗ

Οι βατοί χώροι στην οροφή των οικοδομών να περιορίζονται εκτός των ελάχιστων απαιτούμενων αποστάσεων, συμπεριλαμβανομένου και του ιδικού συνόρου.