

Ημερίδα με θέμα

ΨΗΛΑ ΚΤΙΡΙΑ

από τον προγραμματισμό στις αδειοδοτήσεις

Λεμεσός

Πολιτιστικό Κέντρο Πάνος Σολομωνίδης

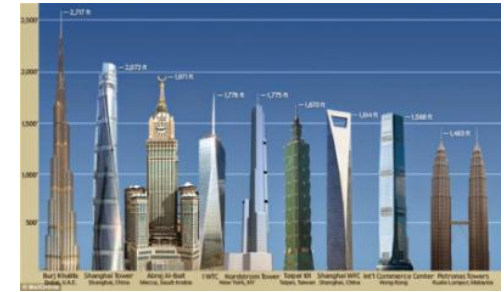
Σάββατο 11.6.2016

Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως

Γ. Χατζημιχαήλ

Ανώτερος Λειτουργός Πολεοδομίας

Αρχιτέκτονας (ΕΜΠ), MSc (UCL), MPA (MIM)



Το θέμα είναι
αρκετά σύνθετο

απαιτεί ορθή ρύθμιση
και διαχείριση

και μπορεί να επιφέρει
πλεονεκτήματα / ωφέλη
αλλά και προβλήματα

Ερωτήματα που τέθηκαν από το ΕΤΕΚ

- 1 **Πλεονεκτήματα/οφέλη.** Καλύτερη χρήση της γης, αναθέρμανση της οικοδομικής δραστηριότητας, δημιουργία θέσεων εργασίας. Άλλα πλεονεκτήματα/οφέλη?
- 2 **Αδειοδότηση.** Ισχύουσα νομοθεσία και κανονισμοί σήμερα. Πως γίνονται οι αδειοδοτήσεις ψηλών κτιρίων; Ποιά είναι η αρμόδια αρχή και ποιά τα κριτήρια?
- 3 **Τοπικό σχέδιο.** Τηρείται το τοπικό σχέδιο ?
- 4 **Συντελεστές Δόμησης.** Πώς γίνεται χρήση των Συντελεστών Δόμησης κατά την αδειοδότηση των ψηλών κτιρίων ισχύουν οι συντελεστές της υπάρχουσας πολεοδομικής ζώνης ή αλλάζουν?
- 5 **Πυκνότητα.** Η πυκνότητα της δόμησης παραμένει η ίδια ή αλλάζει?
- 6 **Ζώνες.** Πώς γίνεται χρήση των Πολεοδομικών ζωνών κατά την αδειοδότηση των ψηλών κτιρίων. Έχουν καθοριστεί σημεία σε υπάρχουσες ζώνες όπου επιτρέπεται η ανέγερση ψηλών κτιρίων ; με ποια κριτήρια; που θα επιτρέπονται ? Μήπως θάπρεπε να καθοριστεί συγκεκριμένη ζώνη επιχειρηματικής δραστηριότητας (Business district) για τέτοια κτίρια?
- 7 **Περιβάλλον χώρος.** Πώς αντιμετωπίζεται νομοθετικά ο πέριξ του κτιρίου χώρος ; Ποιες αποστάσεις θα αφήνονται μεταξύ κτιρίων?
- 8 **Πράσινο - ανοικτοί δημόσιοι χώροι.** Στις πόλεις μας υπάρχει μεγάλη έλλειψη από πάρκα και πλατείες. Με τους νέους πολεοδομικούς σχεδιασμούς θα αυξηθούν? Θα υπάρχει διόρθωση αυτής της έλλειψης ή θα χειροτερέψει η κατάσταση?
- 9 **Βιώσιμη ανάπτυξη.** Τα ψηλά κτίρια στοχεύουν στην βιώσιμη ανάπτυξη ή όχι? Έγινε στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων? Έγινε δημόσια διαβούλευση όπως προνοείται?
- 10 **Αισθητική.** Λαμβάνεται πρόνοια για την αισθητική των ψηλών κτιρίων? Με τα νέα κτίρια οι πόλεις μας θα γίνουν ομορφότερες και πιο ελκυστικές ή θα γίνουν μια ζούγκλα από μπετόν χειρότερη από ότι είναι τώρα?
- 11 **Κυκλοφορία.** Η κυκλοφοριακή συμφόρηση θα παραμείνει η ίδια? Προηγήθηκαν καθόλου κυκλοφοριακές μελέτες?
- 12 **Μεταφορές.** Ποια μέσα μεταφοράς προβλέπονται? Προγραμματίζονται αλλαγές ή θα μείνουμε προσηλωμένοι στο ιδιωτικό αυτοκίνητο? Πότε θα αποκτήσουν οι πόλεις μας βιώσιμες μεταφορές όπως γίνεται σε πιο αναπτυγμένες χώρες?
- 13 **Σεισμοί.** Σε μια σεισμογενή περιοχή όπως αυτή της Κύπρου τα ψηλά κτίρια είναι ασφαλή και σε ποιο βαθμό?
- 14 **Πυρασφάλεια.** Υπάρχουν τα απαραίτητα πυροσβεστικά και σωστικά μέσα για τόσο ψηλά κτίρια?
- 15 **Ασφάλεια-κοινωνική συνοχή-εγκληματικότητα.** Θα είναι καλύτερη ή χειρότερη στα ψηλά κτίρια?
- 16 **Υποδομές.** Υδροδότηση/αποχέτευση. Υπάρχει επάρκεια δημόσιων υποδομών?
- 17 **Ενέργεια.** Τίθενται στόχοι, περιορισμοί ή πρόνοιες για πραγματική ενεργειακή απόδοση των ψηλών κτιρίων?
- 18 **Κατεδάφιση.** Λαμβάνεται η απαραίτητη πρόβλεψη για την ασφαλή κατεδάφιση των ψηλών κτιρίων στο τέλος ζωής τους όπως προνοείται στην νομοθεσία?
- 19 **Προγραμματισμός.** Τι μάθαμε και πως αποφεύγουμε τα λάθη του παρελθόντος?

1. Βασικές έννοιες
2. Προγραμματισμός "χωροθέτησης" ψηλών κτιρίων για τέσσερα Τοπικά Σχεδία 2011-13
3. Προγραμματισμός "πρόνοιων πολιτικής"
4. Πρόσθετες διοικητικές πράξεις
5. Πάγιες νομικές πρόνοιες
6. Πρακτική εφαρμογή - αδειοδοτήσεις
7. Συμπεράσματα

1. Βασικές έννοιες

Ποιο κτίριο θεωρείται ψηλό ;

Το εφτάπατο , το τριανταόροφο ή ένα ψηλότερο ; Όλα είναι σχετικά με :

- ❑ την ανθρώπινη κλίμακα
- ❑ το ύψος των κτιρίων που δικαιολογεί την τοποθέτηση ανελκυστήρα (>3 ορ.) λαμβανομένων υπόψη των φυσικών δυνάμεων ενός μέσου ανθρώπου
- ❑ την περιβάλλουσα τοπογραφία (και τις αποστάσεις από το φυσικό έδαφος)
- ❑ το μέγιστο ύψος των κτιρίων με βάση την ισχύουσα πολεοδομική ζώνη

$Y = (2. \text{ επιτρεπόμενο ύψος } u + x)$ π.χ. $u=1, Y=3,$ $u=2, Y=5,$ $u=4-6, Y=13$

- ❑ το ύψος που επιτρέπει σε μια πόλη να αλλάζει όψη, αστικό ορίζοντα, φυσιογνωμικά χαρακτηριστικά, τοπίο ή να ξεχωρίζει ή να αποκτά κάποια πρωτιά σε ένα (ακήρυκτο) συναγωνισμό που επεκτείνεται μεταξύ χωρών, πόλεων ή φορέων ανάπτυξης

Χρειάζονται τα ψηλά κτίρια ;

Τι αλλάζουν ; Ποιες ανάγκες εξυπηρετούν ;

Τι σηματοδοτούν ή υποδηλώνουν ; Τι προκαλούν ή δημιουργούν;

Δεν υπάρχουν απόλυτες απαντήσεις. Παίζουν ρόλο πολλοί παράγοντες.

Στην καλύτερη περίπτωση, θα μπορούσε να λεχθεί ότι :

- ☐ Τονίζουν την αλλαγή και την ανανέωση στο αστικό τοπίο
- ☐ Δηλώνουν την επικείμενη αναβάθμιση υποβαθμισμένων περιοχών
- ☐ Δημιουργούν τοπόσημα και ενισχύουν τη σημειολογία και την αρχιτεκτονική του αντίστοιχου πολεοδομικού συγκροτήματος
- ☐ Υποβοηθούν στην τόνωση της αστικότητας και
- ☐ Ενθαρρύνουν την ανάπτυξη

Υπάρχουν όρια, περιοριστικοί παράγοντες ;

- ❑ Δεδομένα και δομή αστικού τοπίου (περιβάλλουσες περιοχές)
- ❑ Περιβαλλοντικά, πολιτισμικά και πολιτιστικά δεδομένα
- ❑ Περιοχές πτήσεων αεροσκαφών
- ❑ Υποδομές (μέσα μαζικής μεταφοράς, αποχετευτικό κλπ)
- ❑ Σεισμικότητα και εδαφολογία περιοχής
- ❑ Κανονισμοί πυρασφάλειας, στατικότητας, ενεργειακής απόδοσης, οικοδομικοί κανονισμοί κλπ
- ❑ Πολεοδομικές πρόνοιες των αντίστοιχων Σχεδίων Ανάπτυξης
- ❑ Όρια που προκύπτουν από την πρακτική εφαρμογή της διακριτικής ευχέρειας των αρμόδιων Πολεοδομικών Αρχών ή των προϊστάμενων οργάνων διοίκησης (Υπ. Εσωτερικών και Υπουργικό Συμβούλιο)

Βασικά ερωτήματα

**που θα πρέπει να τύχουν απάντησης
πριν τον καθορισμό περιοχών ψηλών κτιρίων**

- Σε ποιες περιοχές της πόλης ;
- Για ποιους λόγους ;
- Πόσο ψηλά ;
- Σε ποιους τύπους οικοδομών ;
- Σε πόσες οικοδομές ;
- Με ποιες προϋποθέσεις ;

Μπορούν να αναγνωρισθούν λογικές προσέγγισης ή μοντέλα διαμόρφωσης περιοχών ψηλών κτιρίων;

- ☐ ... της πυραμίδας
- ☐ ... της δέσμης ψηλών κτιρίων
- ☐ ... της επιλεκτικής μοναδικότητας
- ☐ ... το μικτό σύστημα (συνδυασμού των πιο πάνω)
- ☐ ... το ελεύθερο σύστημα
- ☐ ...

Πόσες είναι οι βασικές πτυχές, οπτικές ή επίπεδα εξέτασης του όλου θέματος ;

- (α) **Πολεοδομικό επίπεδο** (αστική σημειολογία, αρχιτεκτονική πόλης, υποδομές, λειτουργίες)
- (β) **Επίπεδο αστικής γειτονιάς** (τροχαία κίνηση, σκιασμός, άνεμοι)
- (γ) **Αρχιτεκτονικό επίπεδο** (κτιριολογικό πρόγραμμα, αρχιτεκτονική σύνθεση, αισθητική)
- (δ) **Κατασκευαστικό επίπεδο** (στατική, βιοκλιματική κλπ)
- (ε) **Περιβαλλοντικό επίπεδο** (ως κτίριο - κόμβος ροών και πομπός - διαχειριστής ρύπων)
- (ζ) **Οικονομικό επίπεδο** (ως έργο προς χρηματοδότηση, με ένα κύκλο οικονομικών συναλλαγών, αντικείμενο μάρκετινγκ, με ειδικό πελατολόγιο, απαιτητική διαχείριση και λειτουργία)
- (η) **Κοινωνικό επίπεδο** (σε συνάρτηση με τις χρήσεις που φιλοξενεί, δραστηριότητες, χρήστες, κοινωνικές συναλλαγές)
- (θ) **Χρονικό επίπεδο** (η πόλη προσομοιάζει με ζωντανό οργανισμό που εξελίσσεται και ανανεώνεται.... κάθε 50-100 χρόνια)

Για ποιους λόγους ένας φορέας επιζητά να ανεγείρει ένα ψηλό κτίριο ;

Ενδεχομένως διότι :

- δεν μπορεί να εξαντλήσει τον τελικό συντελεστή δόμησης της ανάπτυξής του, και συνεπώς του είναι αναγκαίο
- μια ανάπτυξη που προσφέρει θέα, είναι πιο εμπορεύσιμη έστω και αν αυτή απευθύνεται σε ειδικό πελατολόγιο
- ένα ψηλό κτίριο ξεχωρίζει, προβάλλεται και συνεπώς διαφημίζεται από μόνο του
- διότι κάποια ψηλά κτίρια θεωρούνται πετυχημένα από διάφορες απόψεις και
- διότι οι υφιστάμενες πρόνοιες το επιτρέπουν ...ή δεν το απαγορεύουν

Από τα πιο πάνω, διαφαίνεται πως :

- το Πολεοδομικό σύστημα καλείται να διαχειριστεί τόσο τις ανάγκες της πόλης όσο και τα αιτήματα των ενδιαφερόμενων για αναπτύξεις με ψηλά κτίρια

και

- η πόλη καλείται να δεχτεί, απορροφήσει, ενσωματώσει, ανεχθεί ... κλπ τις αναπτύξεις αυτές

2. Προγραμματισμός

“χωροθέτησης” ψηλών κτιρίων για τέσσερα Τοπικά Σχεδία 2011-13

Συνεδρίες Κοινών Συμβουλίων εντός του 2009

Προμελέτες για τα ψηλά κτίρια ολοκληρώθηκαν τέλος 2009

Το θέμα συζητήθηκε στο Πολεοδομικό Συμβούλιο

Τέθηκε σε διαβούλευση στα πλαίσια μελέτης της Στρατ. Περιβ. Εκτίμησης

Η σχετική πολιτική ενσωματώθηκε στα Τοπικά Σχέδια του 29.7.2011

Τετράμηνη περίοδος ενστάσεων και οριστικοποίηση Δεκ.2012 - Γεν.2013

Εντολή για ΑΠΕ

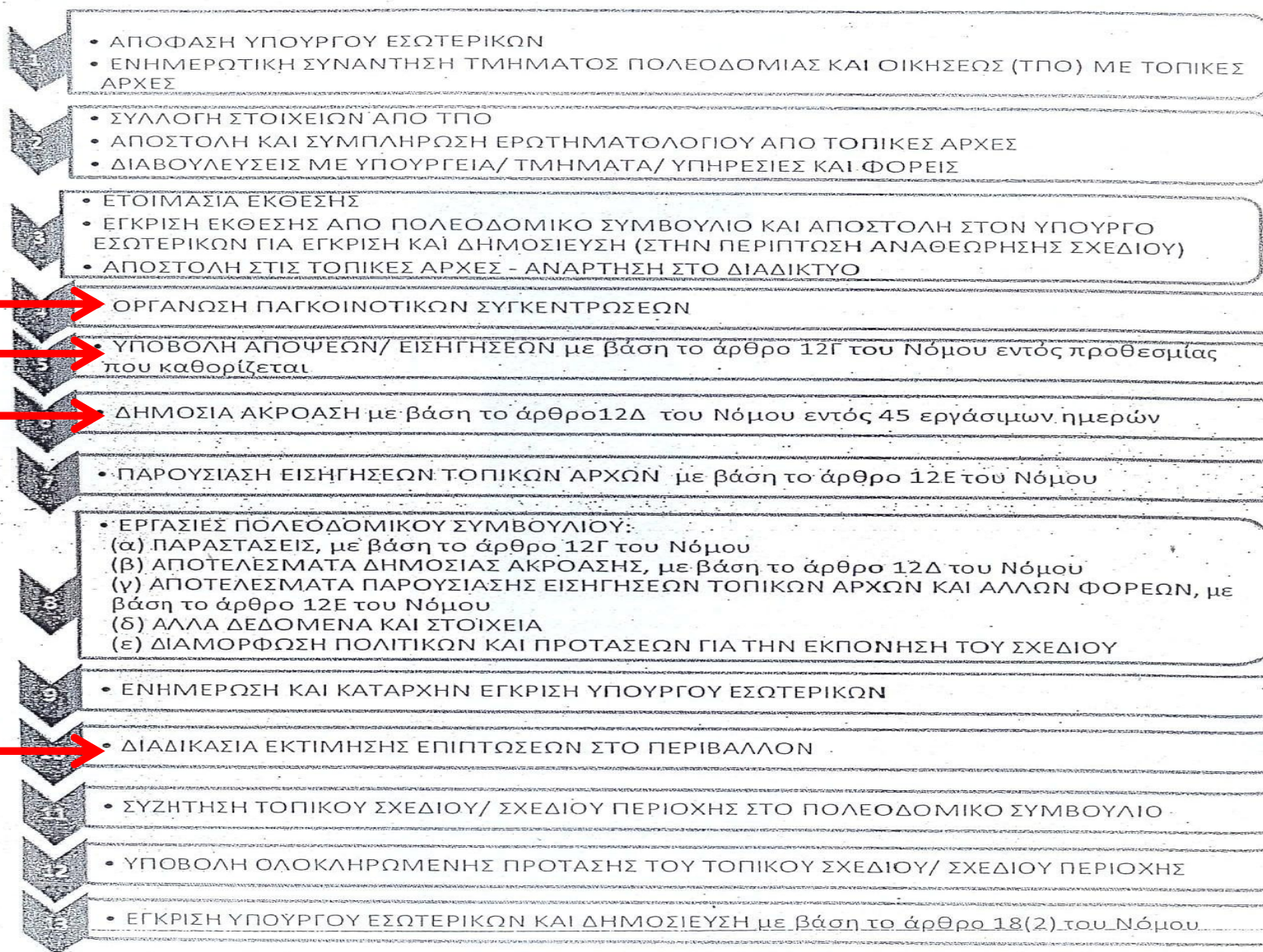
Ακολούθησαν :

Κίνητρα Υπουργικού για ανάκαμψη της οικονομίας

Κίνητρα Υπουργικού για οργανωμένους χώρους σταύθμευσης

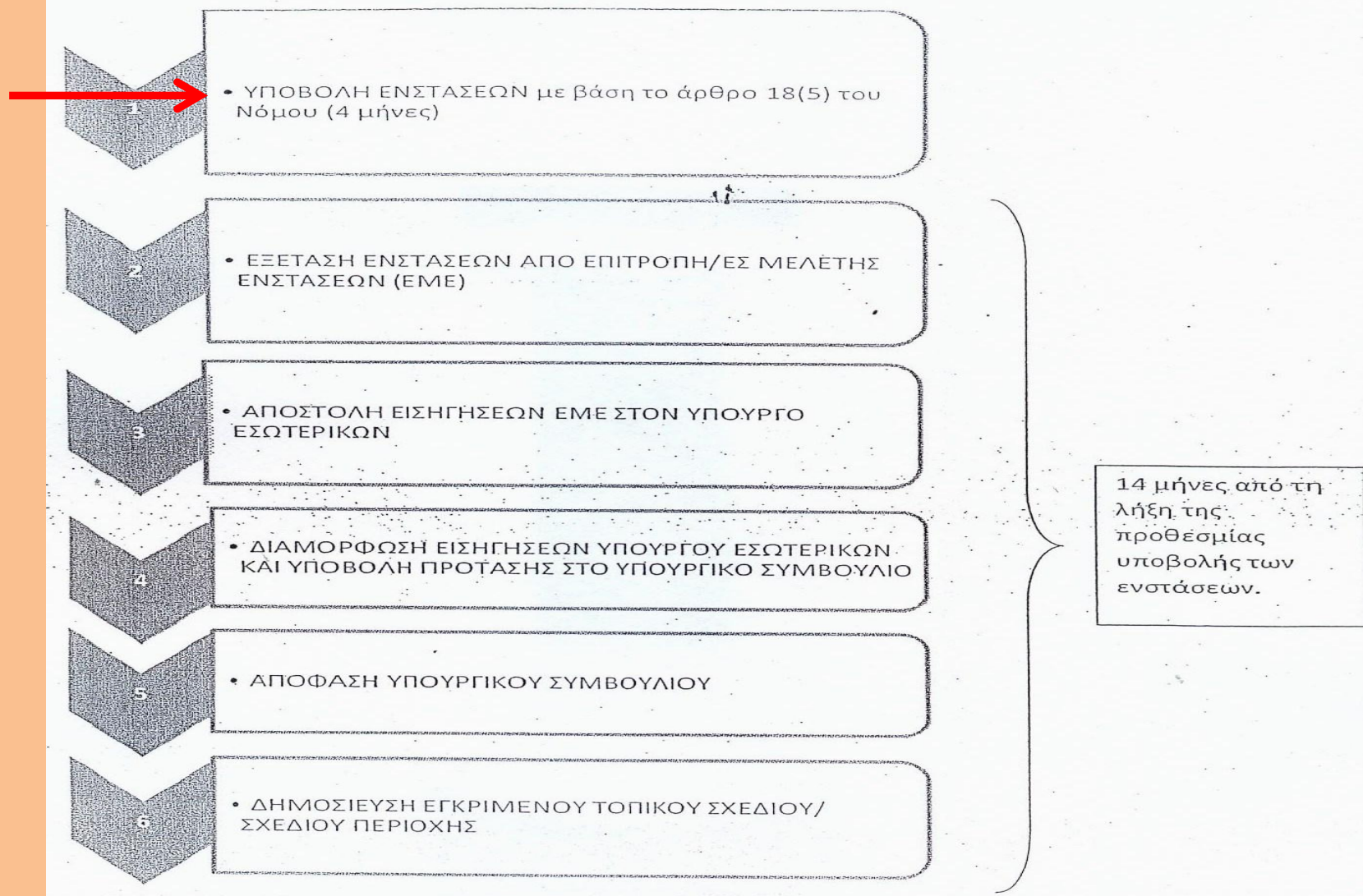
Εκπόνηση / αναθεώρηση Τοπικών Σχεδίων

Διάγραμμα 1: ΕΚΠΟΝΗΣΗ/ ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΤΟΠΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ/ ΣΧΕΔΙΩΝ ΠΕΡΙΟΧΗΣ



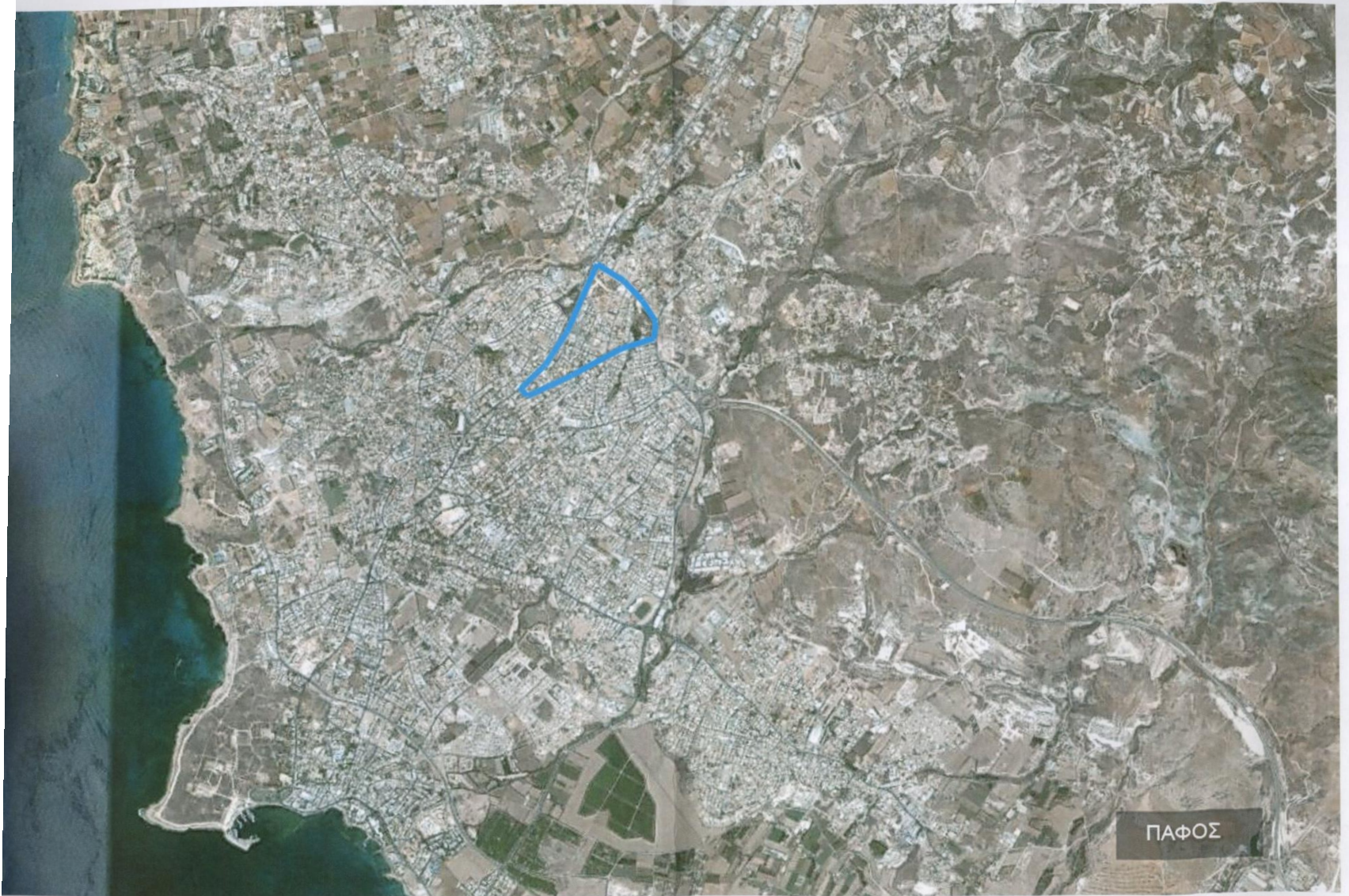
Εξέταση ενστάσεων κατά Τοπικών Σχεδίων

Διάγραμμα 2: ΕΞΕΤΑΣΗ ΕΝΣΤΑΣΕΩΝ ΠΟΥ ΥΠΟΒΑΛΛΟΝΤΑΙ ΚΑΤΑ ΤΩΝ ΠΡΟΝΟΙΩΝ ΤΟΠΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ/ ΣΧΕΔΙΩΝ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

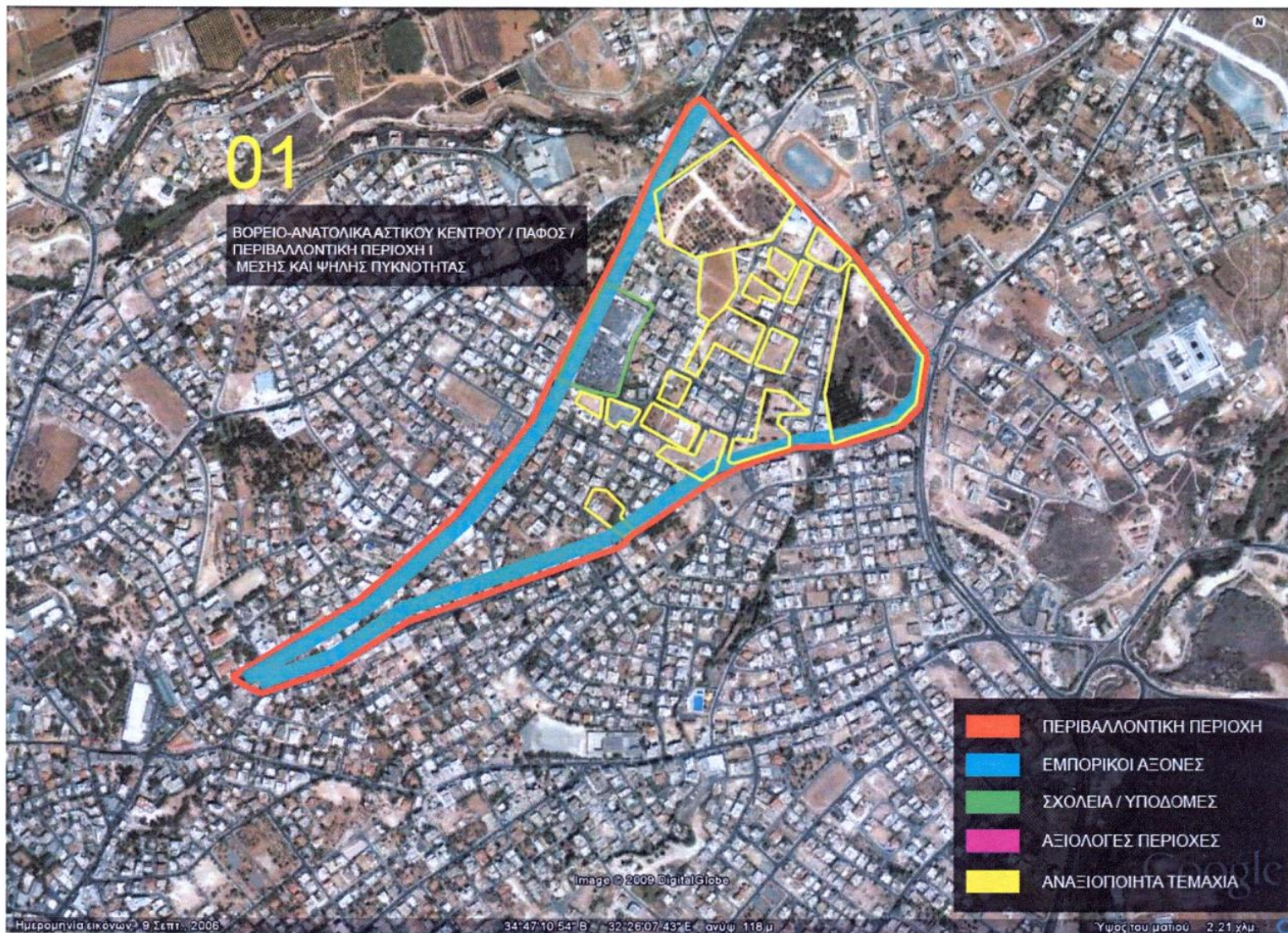


Προμελέτη από κοινοπραξία συμβούλων

(με βάση διαγωνισμό δημόσιας σύμβασης)



Προμελέτη



Παφιακό
Στάδιο

Κάτω Πάφος
Αρχαιολογικός Χώρος
(Ψηφιδωτά)

Δα2
Ιερό
Απόλλωνα

Λιμανάκι

- | | |
|--|---|
| | Όσο Αρκετά Κίτρινα |
| | Όσο Πιθανώς Γρήγορη Αποκρίτηση (REX) |
| | Όσο Πιθανώς Αρκετά Συνέπεια (A.I.) |
| | Όσο Πιθανώς Αρκετά Συνέπεια Κίτρινα Κίτρινα
ως Ελάχιστες Διαφορές Κίτρινα Συνέπεια |
| | Πιθανώς ως ελάχιστες συνέπειες και κίτρινα |
| | Πιθανώς ως ελάχιστες σε πράσινα της REX |
| | Μέγιστο ως ελάχιστες σε πράσινα Συνέπεια ως τους ελάχιστες
σε κίτρινα, ελάχιστες Διαφορές (Παί 11.6.2) |
| | Μέγιστο ως ελάχιστες σε κίτρινα Συνέπεια (Παί 11.6.3) |
| | Κίτρινα ελάχιστες ως ελάχιστες της ελάχιστης Συνέπεια Κίτρινα |
| | Μέγιστο ελάχιστες |
| | Κίτρινα ελάχιστες ελάχιστες, ελάχιστες |



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΑΙΔΕΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΗΣΚΕΥΜΑΤΩΝ

ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ

ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

ΠΑΦΟΥ

Εγκρίθηκε 2013

Αστικό Κέντρο

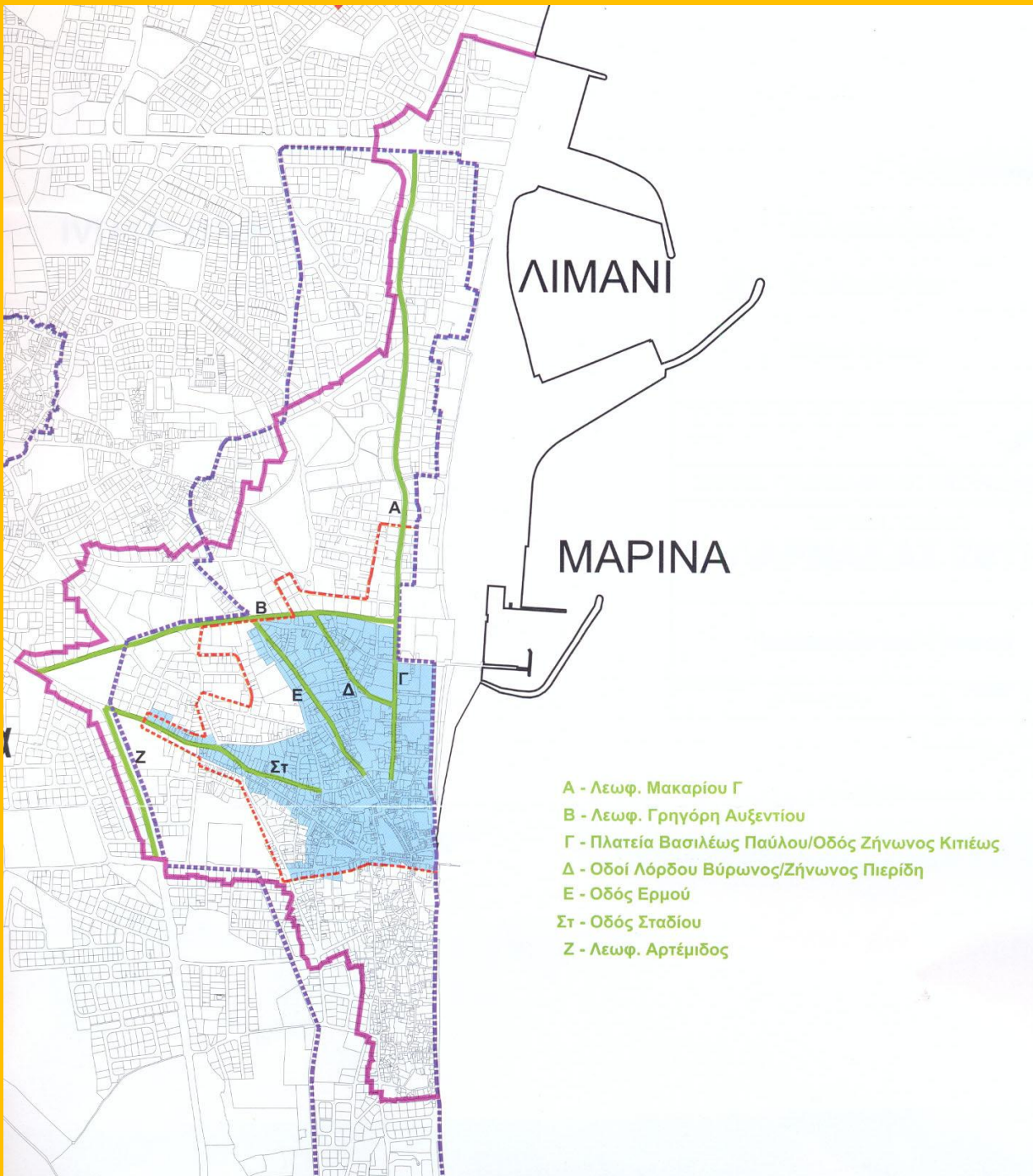
ΣΧΕΔΙΟ

ΕΚΔΟΣΗ 2013

Προμελέτη



Τοπικό Σχέδιο



Α - Λεωφ. Μακαρίου Γ
 Β - Λεωφ. Γρηγόρη Αυξεντίου
 Γ - Πλατεία Βασιλέως Παύλου/Οδός Ζήνωνος Κιτιέως
 Δ - Οδοί Λόρδου Βύρωνος/Ζήνωνος Πιερίδη
 Ε - Οδός Ερμού
 Στ - Οδός Σταδίου
 Ζ - Λεωφ. Αρτέμιδος

	Περιοχή Αστικού Κέντρου
	Κεντρική Εμπορική Περιοχή
	Περιοχές Αστικών Ξενοδοχείων
	Περιοχή Εφαρμογής Σχεδίου Κινήτρων για Δημιουργία Δημόσιων Χώρων Στάθμευσης
	Οδοί Εφαρμογής Πολιτικής

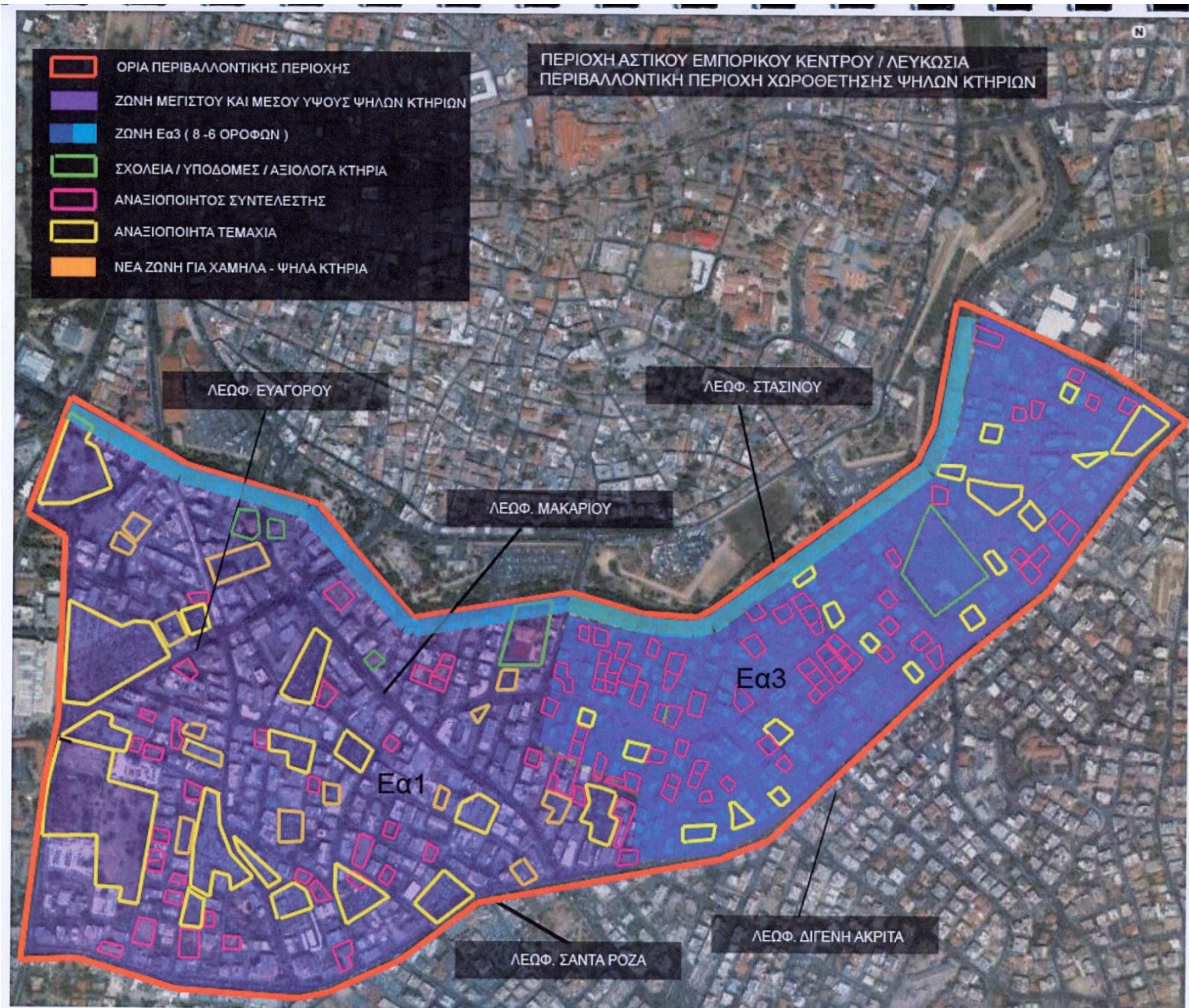
100 0 100 300 500 700 900 1100 1300 1500	
ΜΕΤΡΑ	

ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ	
ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΑΡΝΑΚΑΣ 2011	
Αστικό Κέντρο	
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΟΥΛΙΟΣ 2011	ΑΡ.ΣΧΕΔΙΟΥ 6

Προμελέτη

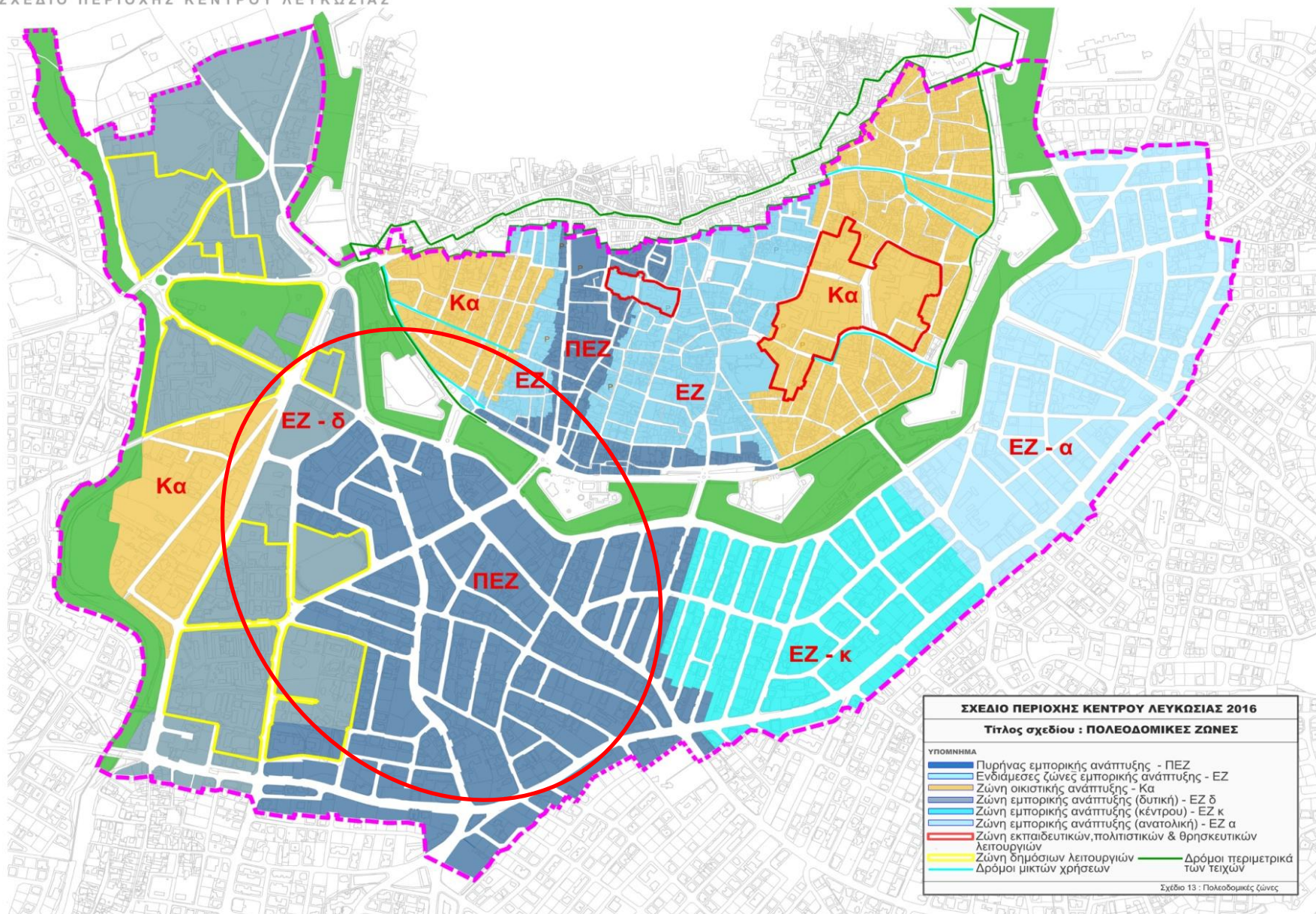


Προμελέτη



Σχέδιο περιοχής Κέντρου Λευκωσίας

ΣΧΕΔΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ



Πίνακας 8: Αστικό Κέντρο Εκτός των τειχών: Χρήσεις Γης - Πολεοδομικές Ζώνες (ΠΕΖ)

Α		ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΚΤΟΣ ΤΕΙΧΩΝ: Πυρήνας Εμπορικής Ζώνης (ΠΕΖ)
	ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	ΠΡΟΝΟΙΕΣ
Α1	Χρήσεις Γης	Οικιστική ανάπτυξη, μεγάλες εμπορικές αναπτύξεις αλυσίδων, εμπορικά κέντρα σύνθετου τύπου, υπεραγορές, όλων των ειδών αναπτύξεις λιανικού εμπορίου, μεγάλης κλίμακας γραφεία, πολυεθνικές εταιρείες, γραφεία όλων των ειδών, μεγάλα πολιτιστικά ιδρύματα και εγκαταστάσεις (μουσεία, αίθουσες κονσέρτου, θεάτρου, πινακοθήκες, εκθεσιακοί χώροι, γκαλερί μικρής κλίμακας, εργαστήρια καλλιτεχνών, εκπαιδευτικά ιδρύματα (πανεπιστημιακές σχολές και σχετικές εγκαταστάσεις), φροντιστήρια, στούντιο διδασκαλίας π.χ τέχνης, μουσικής, κλινικές ημερήσιας φροντίδας, ξενοδοχεία, ξενώνες και φοιτητικές εστίες, κινηματογράφοι, κινηματογράφοι μικροί μίας σκηνής, λέσχες, νυκτερινά μουσικοχορευτικά κέντρα, δισκοθήκες, αίθουσες υποδοχής και εκδηλώσεων, μπιραρίες, μπαρ με ποτά, εστιατόρια, ταβέρνες, καφετέριες, σνακ μπαρ με μουσική, καφεενεία, στούντιο προσωπικής εκγύμνασης, σχολές γυμναστικής και χορού, <u>εργαστήρια Γ</u> : παραγωγής και πώλησης παραδοσιακών προϊόντων, ζαχαροπλαστική, φούρνοι, μικρά επαγγελματικά εργαστήρια (οδοντοτεχνίτες, μικροβιολόγοι, κλπ), Χώροι και εγκαταστάσεις στάθμευσης.
Α2	Αποστάσεις από σύνορα	Δεν απαιτείται τήρηση απόστασης από το οδικό σύνορο. Η πρόσοψη των προτεινόμενων κτιρίων μέχρι τον τέταρτο όροφο δύναται να ευθυγραμμιστεί με την επικρατούσα οικοδομική γραμμή. Δεν υπάρχει υποχρεωτική απόσταση στα πλευρικά όρια. Στο πίσω όριο πρέπει να υπάρχει ελάχιστη απόσταση 5μέτρων. Η Πολεοδομική Αρχή θα έχει την ευελιξία να δεχθεί διαφοροποιήσεις στην απόσταση, λόγω αναγκών στον προσανατολισμό ή την αρχιτεκτονική σύνθεση, εάν κρίνει ότι μπορεί να εξασφαλιστούν με τον τρόπο αυτό εξίσου καλές αρχιτεκτονικές λύσεις.
Α3	Συντελεστής Δόμησης	Βασικός συντελεστής δόμησης 2,50 : 1. Με διακριτική ευχέρεια υπάρχει δυνατότητα αύξησης μέσω των κινήτρων. Επιπρόσθετα των κινήτρων για σκοπούς βιωσιμότητας δίδεται η δυνατότητα εξασφάλισης περαιτέρω αύξησης συντελεστή μέσω συμφωνίας με την Πολεοδομική Αρχή και με καταβολή αντισταθμιστικών μέτρων. Αυτά καταβάλλονται στο Ταμείο Υποδομών και Αναζωογόνησης, το οποίο θα χρησιμοποιείται για έργα αναβάθμισης του δημόσιου περιβάλλοντος της Κεντρικής Περιοχής.
Α4	Συντελεστής Κάλυψης	ο μέχρι 70 % από το ισόγειο μέχρι και τον τέταρτο όροφο ο μέχρι 60 % για τους υπόλοιπους
Α5	Ύψος	--Ανάλογα με τον συντελεστή δόμησης που θα εξασφαλιστεί. --Αναπτύξεις που θα ξεπερνούν τους 8 ορόφους ή με συντελεστή δόμησης πέραν του 4,50 : 1 θα πρέπει να υποβάλουν έκθεση τεκμηρίωσης ότι δεν θα επηρεάζουν τις ανέσεις παρακείμενων ιδιοκτησιών.
Α6	Απαιτήσεις σε χώρους στάθμευσης	--Ο αριθμός των χώρων στάθμευσης που θα κατασκευαστούν στο τεμάχιο της ανάπτυξης, κατά προτίμηση στο υπόγειο, αποτελεί επιλογή του ιδιοκτήτη --Σε περίπτωση που οι χώροι στάθμευσης εντός του τεμαχίου θα είναι λιγότεροι σε αριθμό από αυτούς που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο, οι υπολειπόμενοι θα παρέχονται με εξαγορά ή κατασκευή σε παρακείμενο οργανωμένο χώρο στάθμευσης σε απόσταση από 300 μέχρι 500μ. --Όλες οι νέες οικιστικές αναπτύξεις θα πρέπει να παρέχουν τους αναγκαίους χώρους στάθμευσης στο χώρο της ανάπτυξης για ικανοποίηση των αναγκών των ενοίκων --Για επιτρεπόμενες αναπτύξεις που θα στεγαστούν σε υφιστάμενη οικοδομή που θα αποκατασταθεί, δεν θα απαιτούνται επιπλέον χώροι στάθμευσης από όσους απαιτούντο με την αρχική άδεια του κτιρίου. -- Σε εμπορικές αναπτύξεις / καταστήματα δε θα μπορούν να χωροθετούνται πέραν των 2 χώρων στάθμευσης ανά μονάδα εντός του οικοπέδου της ανάπτυξης για πελάτες. --Αναπτύξεις πέραν 1,000 τμ μεικτής επιφάνειας να παρέχουν 1 χώρο στάθμευσης ποδηλάτου για κάθε 120 τμ επιφάνειας σε ασφαλή κοινόχρηστο χώρο και ένα χώρο ανά οικιστική μονάδα. --Εμπορικές και γραφειακές αναπτύξεις, καθώς και αναπτύξεις δημόσιου τομέα, άνω των 4,000 τμ. μεικτής επιφάνειας πρέπει να υποβάλλουν Σχέδιο Διακίνησης που θα δείχνει το πρόγραμμα τών για αύξηση των διακινήσεων με Μέσα Μαζικής Διακίνησης --Μείωση των απαιτήσεων σε χώρους στάθμευσης στο 60% από αυτό που καθορίζει το Τοπικό Σχέδιο, για αναπτύξεις οι οποίες θα συμπληρωθούν 6 μήνες πριν από την έναρξη λειτουργίας των Μαζικών Μέσων Διακίνησης κατά μήκος του Πρωταρχικού Δικτύου Δημόσιων Συγκοινωνιών

(Αυξήσεις Συντελεστή Δόμησης)

13β. Κεντρική Περιοχή Εκτός των Τειχών

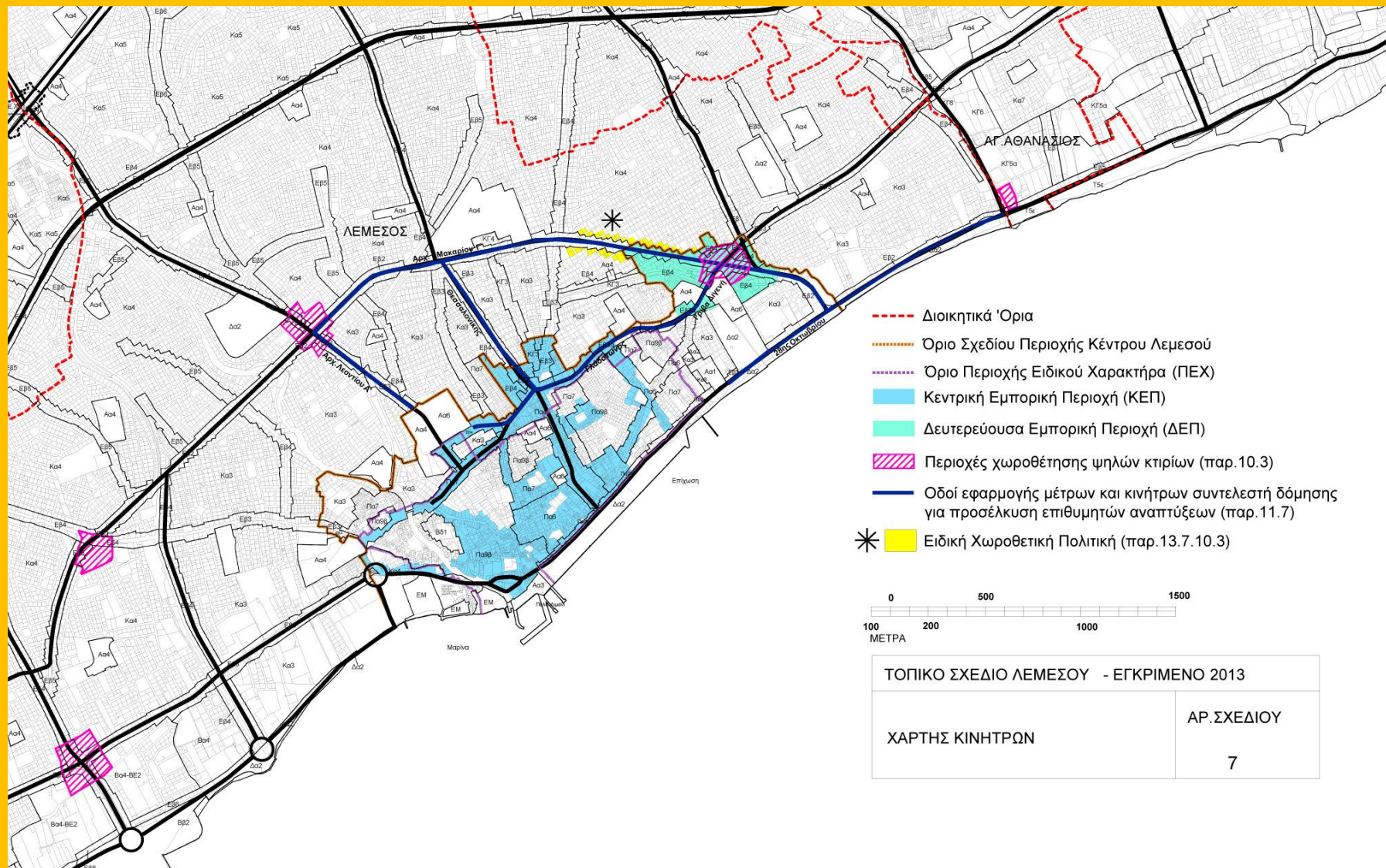
ΕΚΤΟΣ ΤΕΙΧΩΝ	Συντελεστής Δόμησης	Συνολικός Συντελεστής Δόμησης (Διακριτική Ε)	Ποσοστό Κάλυψης	Αριθμός ορόφων	Ανώτατο ύψος
Πυρήνας Εμπορικής Ανάπτυξης (ΠΕΖ)	2.50:1	Αύξηση με κίνητρα και ειδική συμφωνία	Μέχρι 70% απο το ισόγειο μέχρι και τον τέταρτο όροφο Μέχρι 60% για τους επόμενους	Ανάλογα με το συντελεστή	Ανάλογα με το συντελεστή
Εμπορική Ζώνη (Κεντρική) ΕΖ-κ	2.00:1	2.70:1 3.30:1(ανω 1000τ.μ)	60%	6 όροφοι	24,00
Εμπορική Ζώνη (δυτική) ΕΖ-δ	2.00 :1	4.50:1	60%	8 όροφοι	31,00
Εμπορική Ζώνη (ανατολική) ΕΖ-α	2.00 :1	4.50:1	60%	8 όροφοι	31,00
Ζώνη Οικιστικής Ανάπτυξης Κα	1.40 :1	-----	Μέχρι 50%	3 όροφοι 4 ^{ος} σε ειδικές περιπτώσεις	10,00

Προμελέτη

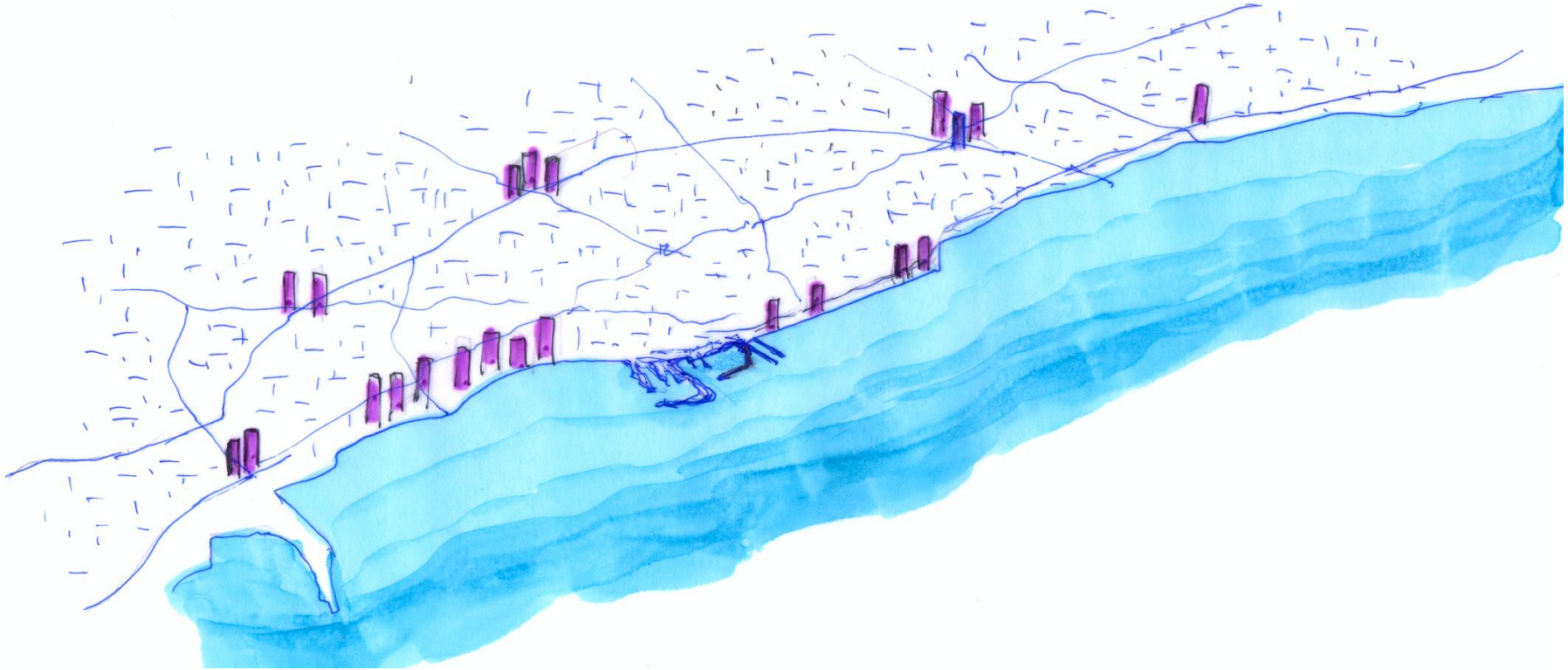


Προμελέτη



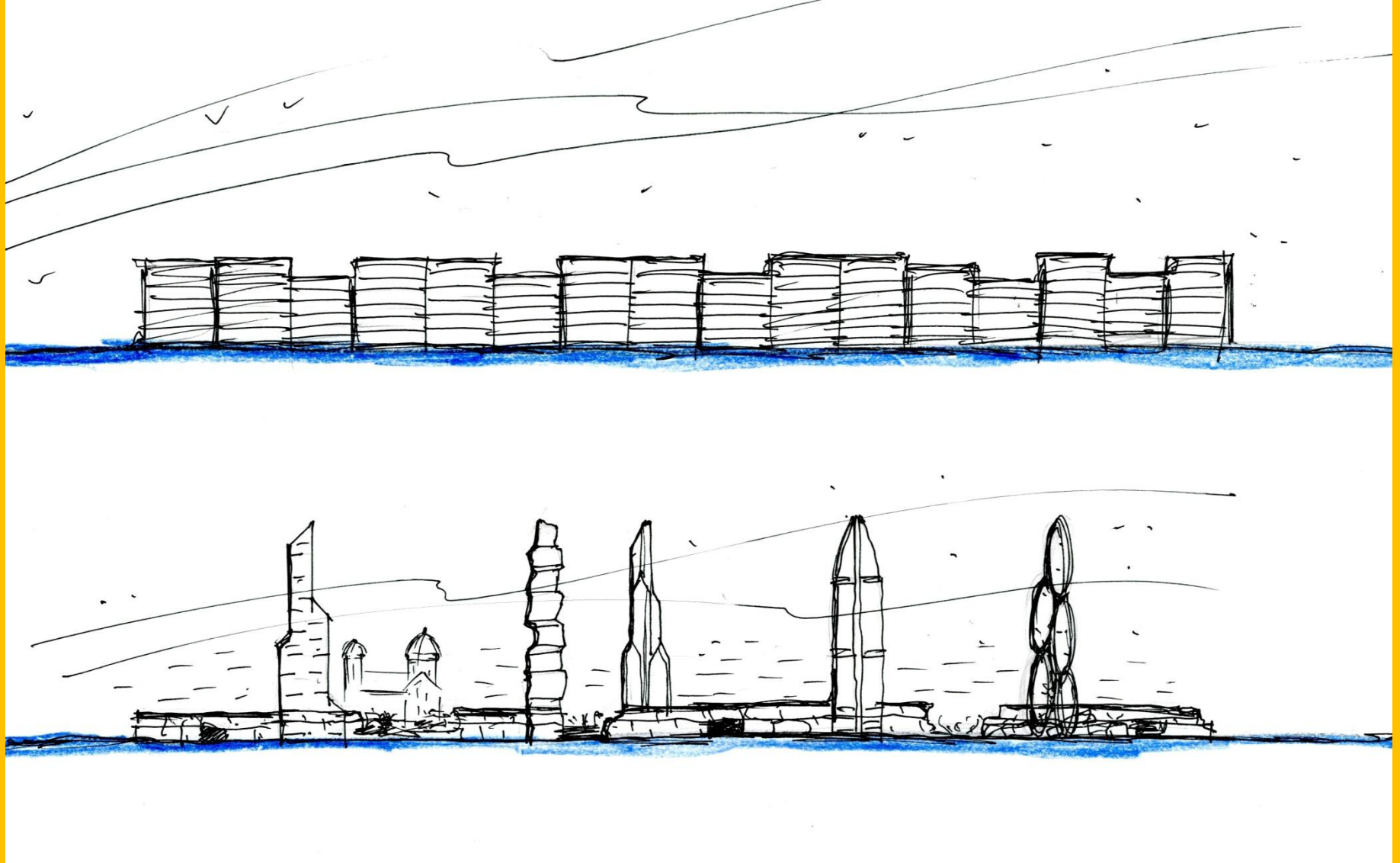


Πρόθεση προγραμματισμού ψηλών κτιρίων στην περιοχή κέντρου Λεμεσού



- Δημιουργία βασικών αστικών τοπόσημων
- Τόνωση της κεντρικής αστικής περιοχής
- Βελτίωση του παραλιακού τείχους
- Υποβοήθηση της αναβάθμισης και της ανάπτυξης Δυτικής Περιοχής

Σενάρια για παραλιακό μέτωπο



3. Προγραμματισμός "πρόνοιων πολιτικής"

Υφιστάμενοι θεσμικές πρόνοιες πολιτικής

1. Πρόνοιες Τοπικών Σχεδίων (π.χ. Τ. Σχ. Λεμεσού και Πάφου κλπ)

Περιοχές χωροθέτησης και προϋποθέσεις για ανέγερση Ψηλών Κτιρίων

Η παρούσα πολιτική στοχεύει:

- (α) Στην **ενδυνάμωση του ρόλου του Κέντρου** ως του πρωτεύοντος κέντρου για τη χωροθέτηση διοικητικών, εμπορικών, γραφειακών, πολιτιστικών και άλλων διευκολύνσεων, με σφαίρα επιρροής την πόλη και επαρχία.
- (β) Στην **ενθάρρυνση παραδειγματικής ανανέωσης και ανάπλασης** υποπεριοχών κέντρου και απόσυρσης παλαιότερων κτιρίων.
- (γ) Στην **υποβοήθηση της σημειολογίας της πόλης** σε επιλεγμένα κομβικά σημεία με την ένταξη κτιρίων που θα ενισχύσουν την ποιότητα του δομημένου περιβάλλοντος.

Για την υλοποίηση των πιο πάνω στόχων έχουν καθοριστεί **περιοχές χωροθέτησης ψηλών κτιρίων** (5 για Τ.Σ. Λεμ. και 3 για Τ.Σ. Παφ.) στις οποίες η Πολεοδομική Αρχή δύναται να **αυξήσει τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης υπό προϋποθέσεις**:

Σημειώνεται ότι σε περιοχές Ψηλών Κτιρίων στις οποίες είτε ισχύει το εκάστοτε **Σχέδιο Κινήτρων για τη Δημιουργία Χώρων Στάθμευσης για Δημόσια Χρήση** είτε συμπίπτουν με τις επιλεγμένες οδούς στις οποίες ισχύουν ειδικά κίνητρα, η παρούσα πολιτική **θα μπορεί να εφαρμόζεται αθροιστικά**. (Η πρόνοια αυτή ήταν διαζευτική και τροποποιήθηκε για το Τ. Σ. Λεμεσού με την οριστικοποίηση του 4.1.13 και για το Τ. Σ. Πάφου στις 29.5.13 με την απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου για τα κίνητρα ενίσχυσης της ανάπτυξης).

2. Πρόνοιες Εντολής για ύψος, 2/2011 της 22^{ης}. 7.2013

3. Πρόνοιες Εντολής για ΑΠΕ, 1/2014 της 17^{ης}.11.2014

Δέκα βασικές προϋποθέσεις για ανέγερση ψηλών κτιρίων

π.χ. Τ. Σ. Λεμεσού, παρ. 10.3.3

Για την υλοποίηση των πιο πάνω στόχων έχουν καθοριστεί πέντε (5) περιοχές χωροθέτησης ψηλών κτιρίων που φαίνονται στο Σχέδιο 7 (Χάρτης Κινήτρων), στις οποίες η Πολεοδομική Αρχή δύναται να αυξήσει τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης μέχρι ποσοστού 70% του καθορισμένου (που θα μπορούσε να προκύψει από το συνδυασμό διάφορων κινήτρων που επιτρέπονται στα οικεία Κεφάλαια), τον αριθμό ορόφων και το ύψος που καθορίζονται για την Πολεοδομική Ζώνη στην οποία εμπίπτει η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία, νοουμένου ότι ικανοποιούνται όλες οι πιο κάτω προϋποθέσεις:

- (α) Το ελάχιστο εμβαδόν του τεμαχίου θα είναι 2.000 τ.μ., ενώ ικανοποιητικό ποσοστό αυτού θα εφάπτεται σε δρόμο πρωταρχικής σημασίας ή σε δευτερεύον οδικό δίκτυο.
- (β) Το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το 0,35:1, ούτως ώστε να αυξάνεται ο ελεύθερος χώρος στο ισόγειο.
- (γ) Ο ανώτατος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων δεν μπορεί να ξεπεράσει τους δεκατρείς (13).
- (δ) Ο δημόσιος ανοικτός χώρος πρασίνου θα είναι έκταση γης ποσοστού 20% της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας.
- (ε) Θα υπάρχει ικανοποιητική διευθέτηση των οδικών προσβάσεων από και προς το τεμάχιο από δύο τουλάχιστον δρόμους.
- (στ) Το μεγαλύτερο μέρος των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης θα πρέπει να διευθετείται σε υπόγειο.
- (ζ) Κατά την υποβολή αιτήσεων θα πρέπει να υποβάλλεται πρόσθετα και σχετική κυκλοφοριακή μελέτη, καθώς και προκαταρκτική περιβαλλοντική μελέτη.
- (η) Η οικοδομή θα ανεγείρεται σε μεγαλύτερη απόσταση από τα σύνορα των αποστάσεων που καθορίζονται στις «Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής» του Παραρτήματος Β και σύμφωνα με τη σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.
- (θ) **Ποσοστό των ενεργειακών αναγκών του κτιρίου θα ικανοποιείται με τη χρήση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας σύμφωνα με σχετική Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών.**
- (ι) Η ανάπτυξη θα πρέπει να είναι πολύ υψηλής αισθητικής στάθμης. Θα λαμβάνεται υπόψη η γνωμοδότηση της αντίστοιχης Επιτροπής Αισθητικού Ελέγχου προς την αρμόδια Πολεοδομική Αρχή.

Σημειώνεται ότι σε περιοχές Ψηλών Κτιρίων στις οποίες είτε ισχύει το εκάστοτε Σχέδιο Κινήτρων για τη Δημιουργία Χώρων Στάθμευσης για Δημόσια Χρήση είτε συμπίπτουν με τις επιλεγμένες οδούς που αναφέρονται στις παραγράφους 11.7.2.1 και 11.7.3.1 (στις οποίες ισχύουν ειδικά κίνητρα), η παρούσα πολιτική θα μπορεί να εφαρμόζεται αθροιστικά, νοουμένου ότι ο προκύπτων συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το 70% του καθοριζόμενου από τη Ζώνη Ανάπτυξης της περιοχής.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΒΑΣΙΚΩΝ ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΕΩΝ ΓΙΑ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΨΗΛΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ					
	περιοχή :	Τ.Σ. Λεμεσού, 2013	Τ.Σ. Πάφου, 2013	Σχέδιο Περιοχής Κέντρου Λευκωσίας, 2016	Τ.Σ. Λάρνακας, 2013
1	Παράγραφος	10.3	10.3	8.6	11.6.3
2	Ελάχιστο Εμβαδό Τεμαχίου	2000 τ.μ.	2000 τ.μ.	----	1000-4000
3	Περιοχές ψηλών κτιρίων	5 θύλακες	3 θύλακες	Βασικά ο Πυρήνας Εμπορικής Ζώνης (ΠΕΖ)	7 οδικοί άξονες
4	Μέγιστο ποσοστό κάλυψης	35%	35%	60%-70%	35%
5	Μέγιστος αριθμός ορόφων	13	8	Ανάλογα με τον συντελεστή δόμησης	12
6	Επιτρεπόμενες Χρήσεις	Σύμφωνα με Τοπικό Σχέδιο	Σύμφωνα με Τοπικό Σχέδιο	Σύμφωνα με Σχέδιο Περιοχής	Τοπικό Σχέδιο (σε σχέση με επιθυμητές κεντρικές λειτουργίες)
7	Δημόσιος ανοικτός χώρος πρασίνου ως ποσοστό του καθαρού εμβαδού	20%	20%	Δυνατότητα εξαγοράς σ.δ. μέχρι 70% για δημιουργία μεγαλύτερων πλατειών.	25%
8	Προσπελασιμότητα	Από δύο δρόμους, ο ένας πρωταρχικής σημασίας ή δευτερεύον οδικό δίκτυο	Από δύο δρόμους, ο ένας πρωταρχικής σημασίας ή δευτερεύον οδικό δίκτυο	Κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής	Κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής
9	Χώρος στάθμευσης	Το μεγαλύτερο μέρος σε υπόγεια	Κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής	- Δυνατότητα εξαγοράς ή σε απόσταση μέχρι 500μ - Μείωση απαιτήσεων αν υποβληθεί αίτησης εντός 6 μηνών από την έναρξη της κατασκευής ΜΜΜ (αντί 30 θέσεις στο ισόγειο)	Κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής
10	Άλλες υποστηρικτικές μελέτες	- Κυκλοφοριακή - Προκατ. Περιβαλλοντική	Κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής	- Κυκλοφοριακή - Επηρεασμού ανέσεων παρακείμενων ιδιοκτησιών	Κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής
11	Αποστάσεις από σύνορα	Μεγαλύτερες από τις τυπικές πρόνοιες της Εντολής	Μεγαλύτερες από τις τυπικές πρόνοιες της Εντολής	3-5μ.	Ανάλογα (5μ. από πίσω σύνορο)
12	Ποσοστό ενεργειακών αναγκών από ΑΠΕ (σύμφωνα με Εντολή του Υπουργού)	25% αναγκών (προϋπόθεση)	25% αναγκών (προϋπόθεση)	Θεωρείται ότι συνεχίζει η πρόνοια ΤΣ για κάλυψη 25% αναγκών (ως προϋπόθεση για ψηλό κτίριο)	25% αναγκών (προϋπόθεση)
13	Υψηλή αισθητική	Γνωμοδότηση από Επιτροπή Αισθητικού Ελέγχου	Γνωμοδότηση από Επιτροπή Αισθητικού Ελέγχου	Κρίση Πολεοδομικής Αρχής	Κρίση Πολεοδομικής Αρχής
14	Αρχική οροφή νέου συνολικού συντελεστή δόμησης	+ 70%	+ 50%	Ανάλογα με συνάθροιση κινήτρων	+ 30%-50%
15	Αύξηση συντελ. δόμησης από διάφορα κίνητρα (διατηρητέα, οργαν. δόμησης, επιθυμητές χρήσεις) Σχεδίου Ανάπτυξης	Κίνητρα με διακριτική ευχέρεια Π.Α. (επιθυμητές χρήσεις, διατηρητέες οικοδομές κλπ)	Κίνητρα με διακριτική ευχέρεια Π.Α. (επιθυμητές χρήσεις, διατηρητέες οικοδομές κλπ)	Κίνητρα με διακριτική ευχέρεια Π.Α. Πρόσθετη δυνατότητα για αγορά συντελεστή δόμησης	Κίνητρα με διακριτική ευχέρεια Π.Α. (επιθ. χρήσεις,διατ.οικ. κλπ)
16	Πρόσθετα Κίνητρα (συντελ. δόμησης) Υπουργικού Συμβουλίου για ανάκαμψη οικονομίας (και περ. ψηλών κτιρίων)	Πρόσθετη αύξηση συντελεστών δόμησης κατά 0.05-0.30	Πρόσθετη αύξηση συντελεστών δόμησης κατά 0.05-0.30	Πρόσθετη αύξηση συντελεστών δόμησης κατά 0.05-0.30 (για εμβ. πέραν των 1000 τ.μ, για επιθυμητές χρήσεις -2000 κλπ)	Πρόσθετη αύξηση σδ κατά 0.05-0.30
17	Κίνητρα (συντελ. δόμησης) Υπ. Συμβουλ. για δημιουργία χώρων στάθμευσης για Δημόσια Χρήση	Εφαρμογή κινήτρου και σε περιοχές ψηλών κτιρίων	Διαζευκτικά ή κίνητρα για ψηλά κτίρια ή οργ. δημ. Χώρ. Στάθμ. Από τις 29.5.13 αρθροιστικά απόφ.ΥΣ .	Ισχύουν για την περιοχή και ταυτόχρονα ισχύει δυνατότητα εξαγοράς του πρόσθετου σ.δ. μέχρι 70%	Εφαρμογή κινήτρου και σε περιοχές ψηλών κτιρίων
18	Τελική οροφή νέου συντελεστή δόμησης με κίνητρα Υπ. Συμβ. για οικονομία	Δεν καθορίζεται	Δεν καθορίζεται	Δεν καθορίζεται	Δεν καθορίζεται

Διακριτική ευχέρεια Πολεοδομικής Αρχής (για 20+3 περιπτώσεις)

- 4.1 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να αναπροσαρμόζει το επιτρεπόμενο ύψος ή / και τον αριθμό των ορόφων 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 περιφέρεια του, εξαιρουμένων των Περιοχών Ειδικού Χαρακτήρα.
 - (στ) Ανέγερσης μικρών υποσταθμών της για σκοπούς ηλεκτροδότησης 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 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.
- (ιγ) 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.
- (ιδ) Σε περιπτώσεις μεταφοράς συντελεστή δόμησης από διατηρητέες οικοδομές.
- (ιε) Σε περιπτώσεις εκτέλεσης αναγκαίων ή επιθυμητών έργων υποδομής.
- (ιστ) Σε περίπτωση βιομηχανικών μονάδων με κάθετη γραμμή παραγωγής ή γραμμή παραγωγής που απαιτεί μεγάλο ύψος.
- (ιζ) Σε περιπτώσεις αύξησης που προκύπτει από οποιαδήποτε πρόνοια ή πολιτική που αποσκοπεί στην ενθάρρυνση επιθυμητών αναπτύξεων ή στην επίτευξη στόχων αστικού σχεδιασμού.
- (ιη) Σε περίπτωση μεταφοράς αναπτυξιακών δικαιωμάτων, μετά την έγκριση σχετικής μονοθεσίας.
- (ιθ) Σε περιπτώσεις προσθηκομετατροπών σε τουριστικές μονάδες που συναρτούνται με κίνητρα συντελεστή δόμησης για εμπλουτιστικά έργα και βοηθητικούς χώρους.
- (κ) Όπου στην άμεση γειτονία υπάρχουν άλλα ψηλότερα κτίρια. Σε περίπτωση που η προκύπτουσα διαφορά σε ορόφους είναι πέραν των δύο από τον ανώτατο αριθμό ορόφων της υφιστάμενης ζώνης, να απαιτείται, όπως και στις άλλες περιπτώσεις, η **σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.**

4.2 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 τη σχετική ερμηνεία που υπάρχει στην «Ερμηνεία Όρων που χρησιμοποιούνται στα Τοπικά Σχέδια» (Παράρτημα Α).

4.4 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.

4.6 Επιπρόσθετα από τα πιο πάνω η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να αυξήσει τα επιτρεπόμενα σχετικά μεγέθη σε περιπτώσεις όπου αυτό δικαιολογείται επαρκώς από τα δεδομένα της ανάπτυξης ή/και τα ειδικά περιστατικά κάθε περίπτωσης, ή/και τις γενικές συνθήκες που επικρατούν στην ευρύτερη περιοχή, αφού εξασφαλίσει τόσο τη σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας Τοπικής Αρχής, όσο και τη σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

4. Πρόσθετες διοικητικές πράξεις

Εντολή 1 του 2014

για Χρήση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας σε σχέση με αναπτύξεις

1. Ο Υπουργός Εσωτερικών, ασκώντας τις εξουσίες που παρέχονται σε αυτόν, με βάση το άρθρο 6 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, εκδίδει την παρούσα Εντολή, με σκοπό τον καθορισμό κινήτρων (ή και προϋποθέσεων) για ενθάρρυνση της χρήσης ανανεώσιμων πηγών ενέργειας σε διάφορους τύπους αναπτύξεων.

Η παρούσα Εντολή στοχεύει στη δημιουργία συνθηκών προσέλκυσης φυσικών ή νομικών προσώπων του ιδιωτικού τομέα (ή και φορέων του ευρύτερου δημόσιου τομέα) για παραγωγή ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας (ΑΠΕ) και σχετίζεται:

- α. με όλους τους τύπους αναπτύξεων που εμπίπτουν εντός ορίου (ή της περιοχής) ανάπτυξης (βλ. συνημμένο Πίνακα) εξαιρουμένων αυτών που εμπίπτουν σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ), Ελεγχόμενες Περιοχές του Τμήματος Αρχαιοτήτων ή άλλες "ειδικές περιοχές" με "πρόνοιες προστασίας" των αντίστοιχων Σχεδίων Ανάπτυξης
 - β. με αναπτύξεις μεγάλων και σύνθετων χρήσεων, αναπτύξεις μεγάλων και σύνθετων αστικών χρήσεων καθώς και εξειδικευμένες αναπτύξεις των αντίστοιχων Σχεδίων Ανάπτυξης εκτός περιοχών και ορίου ανάπτυξης
2. Για την επίτευξη του πιο πάνω σκοπού και στόχου ορίζονται οι ακόλουθες βασικές προϋποθέσεις:
 - α. Οι σχετικές εγκαταστάσεις αξιοποίησης ανανεώσιμων πηγών ενέργειας σε σχέση με τις αναπτύξεις (για τις οποίες καθορίζονται τα ανάλογα **κίνητρα (ή και προϋποθέσεις)**), περιορίζονται σε εγκαταστάσεις φωτοβολταϊκών και ηλιακών-θερμικών μόνο.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΕΩΝ ΓΙΑ ΧΡΗΣΗ ΑΠΕ

α/α	Είδος ανάπτυξης ή χρήση κτιρίου	Προϋποθέσεις	Βασικές Προϋποθέσεις			Κίνητρο για % αύξηση επί του υφιστάμενου συντελεστή δόμησης κατά:	Πεδίο Εφαρμογής	
			Προαιρετική αξιοποίηση κινήτρου ή υποχρεωτική προϋπόθεση για να ισχύσουν τα άλλα κίνητρα που αφορούν το συγκεκριμένο είδος της ανάπτυξης		Κατηγορία Ενεργειακής απόδοσης του υποστατικού			Ελάχιστο υποχρεωτικό (%) ποσοστό κάλυψης επί του συνόλου των ενεργειακών αναγκών της αντίστοιχης χρήσης ή Ελάχιστη εγκατεστημένη ισχύς σε σχέση με το εμβαδό της ανάπτυξης
			Προαιρετικό κίνητρο	Υποχρεωτική προϋπόθεση για να ισχύσουν τα άλλα κίνητρα των Σχεδίων Ανάπτυξης				
1	Όλοι οι τύποι αναπτύξεων (πέραν των 3-5 πιο κάτω) που εμπίπτουν εντός ορίου (ή της περιοχής) ανάπτυξης	Όπως καθορίζονται στα αντίστοιχα Σχέδια Ανάπτυξης	Προαιρετικό		A	25% (*1), (*2)	5%	Παγκύπρια
2	Αναπτύξεις μεγάλων και σύνθετων χρήσεων, αναπτύξεις μεγάλων και σύνθετων αστικών χρήσεων, εξειδικευμένες αναπτύξεις, εκτός περιοχών και ορίου ανάπτυξης		Προαιρετικό		A	25% (*1), (*2)	5%	Παγκύπρια
3	Βιομηχανίες, βιοτεχνίες και αποθήκες		Προαιρετικό		A (μόνο για το μέρος του κτιρίου που εμπίπτει στον νόμο Ν.142(Ι)/2006 που ρυθμίζει την Ενεργειακή απόδοση των κτιρίων (ή οποιαδήποτε τροποποίηση του)	2 kW/100m ² του συνόλου του βιομηχανικού χώρου/έτος (*1)	5%	Παγκύπρια
4	Ψηλά κτίρια όπως αυτά ορίζονται στα αντίστοιχα Σχέδια Ανάπτυξης			Προϋπόθεση για να ισχύσουν τα άλλα κίνητρα	A	25% (*1), (*2)	-	Ισχύει σε συσχετισμό και με τις πρόνοιες των Τ.Σ. Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου
5	Αναπτύξεις με επιθυμητές χρήσεις σε κεντρικές περιοχές				Προϋπόθεση για να ισχύσουν τα άλλα κίνητρα των επιθυμητών χρήσεων	A	25% (*1), (*2)	-

Κίνητρα Υπουργικού Συμβουλίου για ενθάρρυνση της ανάπτυξης

(29.5.13, 22.10.13, 29.5.14, 29.7.15)

και δυνατότητα Ειδικής Επιτροπής Κινήτρων

- 5α Διευκρινήσεις αναφορικά με τα κίνητρα της 29/5/13 – Β. Πεδίο Εφαρμογής (3). Μεγάλης κλίμακας ιδιοκτησίες εντός ορίου Ανάπτυξης των εν λόγω Τοπικών Σχεδίων για τις οποίες καθορίζεται ειδικό πρόγραμμα ανάπτυξης. Διευκρινίζεται ότι **στο «Ειδικό Πρόγραμμα Ανάπτυξης» συμπεριλαμβάνονται και οι «Περιοχές Ψηλών Κτιρίων» των Τοπικών Σχεδίων Λεμεσού και Πάφου**
- 5β Απόφαση 29/5/2014 – παρ. 3.1(α) **«Ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, ο αριθμός ορόφων και το ύψος της ανάπτυξης, είναι δυνατόν σε περίπτωση συνδυασμού των διαφόρων κινήτρων να ξεπερνούν τις οροφές που τίθενται στο ισχύον Σχέδιο Ανάπτυξης».**
- 5γ Απόφαση 29/7/2015 – παρ. 7.γ(ii) «Παρέχεται η δυνατότητα στην Ειδική Επιτροπή Κινήτρων να εξετάζει κατ' αξίαν και με ευελιξία και να εγκρίνει αναπτύξεις για τις οποίες έχουν εφαρμογή τα Κίνητρα και εμπεριέχουν ζητήματα που προκύπτουν από τις απαιτήσεις σύγχρονου σχεδιασμού, και τις ιδιαιτερότητες της κάθε περίπτωσης ξεχωριστά, περιλαμβανομένων και των περιπτώσεων που αφορούν σε ρυθμίσεις που προκύπτουν από τα ειδικά χαρακτηριστικά χωροταξικής και αρχιτεκτονικής καινοτόμου πρότασης και δυνατόν να συνιστούν την εξουσιοδότηση καλυμμένων τοπιοτεχνημένων χώρων, ειδικών διαμορφώσεων και δομικών στοιχείων που συμβάλλουν στην επίτευξη αναβαθμισμένης αρχιτεκτονικής και χωροταξικής ποιότητας της ίδιας της ανάπτυξης, **για τις οποίες η Πολεοδομική Αρχή δεν διαθέτει την εξουσία** – στη βάση των σχετικών κανονιστικών διατάξεων και προνοιών του Σχεδίου Ανάπτυξης – **να εγκρίνει.**»

Σχέδιο Παροχής Κινήτρων 2016-2019 του Υπουργικού Συμβουλίου για δημιουργία Χώρων Στάθμευσης για Δημόσια Χρήση

4. ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ (ΕΤΕ)

- 4.1 Η **Ειδική Τεχνική Επιτροπή (ΕΤΕ)** αξιολογεί την κάθε αίτηση με βάση τις καθορισμένες πρόνοιες του Σχεδίου με σκοπό τη διασφάλιση των στόχων και επιδιώξεων αυτού, τα κυκλοφοριακά δεδομένα και ανάγκες της περιοχής, ώστε να παρέχεται ισόρροπη κατανομή των χώρων στάθμευσης στην ευρύτερη περιοχή την οποία εξυπηρετούν.
- 4.3 Η ΕΤΕ αξιολογεί τα δεδομένα της προτεινόμενης ανάπτυξης αποδίδοντας ιδιαίτερη σημασία στα ακόλουθα:
- (α) Τη **θέση της ιδιοκτησίας σε σχέση με το οδικό δίκτυο** όπου εφάπτεται, ώστε οι προσβάσεις στο χώρο στάθμευσης δημόσιας χρήσης να μην δημιουργούν στάθμευσης οδικής ασφάλειας.
 - (β) Τη δυνατότητα της περιοχής να απορροφήσει τις **κυκλοφοριακές επιπτώσεις** από τη δημιουργία των χώρων στάθμευσης.
 - (γ) Τις **πραγματικές ανάγκες της περιοχής**, και ιδιαίτερα την αποφυγή υπερπροσφοράς χώρων στάθμευσης για δημόσια χρήση.
 - (δ) Τη **διασφάλιση των ανέσεων της περιβάλλουσας περιοχής** και την απάμβλυνση υφιστάμενων κυκλοφοριακών προβλημάτων.
 - (ε) Τα **προβλεπόμενα οδικά ή άλλα πολεοδομικά αναπτυξιακά έργα** που αναμένονται ή προγραμματίζονται τόσο στις περιοχές εφαρμογής, όσο και στις συνορεύουσες τους περιοχές, καθώς και ρυθμίσεις που αφορούν σε Μέσα Μαζικής Μεταφοράς.
 - (στ) Τυχόν **επηρεασμό των ανέσεων** παρακείμενων ιδιοκτησιών/ χρήσεων και της φυσιογνωμίας της περιοχής, ειδικά στις περιπτώσεις όπου προτείνονται πολυώροφοι χώροι στάθμευσης.
- 4.4 Μετά τη λήψη απόφασης, η Ειδική Τεχνική Επιτροπή ενημερώνει άμεσα και επίσημα γραπτώς την Πολεοδομική Αρχή για την απόφαση της, ώστε να προχωρήσει η εξέταση της σχετικής πολεοδομικής αίτησης. **Σε περίπτωση που η απόφαση της ΕΤΕ δεν είναι ομόφωνη, η αίτηση παραπέμπεται στον Υπουργό Εσωτερικών για λήψη τελικής απόφασης.**

5. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

5.1 Το Σχέδιο Παροχής Κινήτρων εφαρμόζεται σε ιδιοκτησίες ελάχιστου εμβαδού της τάξης των 1.000 τ.μ. (εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά στο παρόν Σχέδιο), οι οποίες εμπίπτουν στις περιοχές εφαρμογής που περιγράφονται πιο κάτω και σημειώνονται συνοπτικά στον ΠΙΝΑΚΑ στο τέλος του παρόντος κειμένου,

5.1.1 Περιοχές ή Ζώνες των Τοπικών Σχεδίων Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου, ως εξής:

- (i) Οι Κεντρικές Περιοχές εφαρμογής των πιο πάνω Τοπικών Σχεδίων
- (ii) Οι Άξονες Δραστηριότητας, Περιφερειακά Εμπορικά Κέντρα (ΠΕΚ) και Τοπικά Εμπορικά Κέντρα (ΤΕΚ)
- (iii) Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας IV, και Τουριστικές Ζώνες με τον κωδικό Τε
- (iv) Μεικτές Ζώνες Κατοικίας και Γραφείων με τον κωδικό ΚΓ
- (v) Ζώνες Δημόσιων και άλλων Αστικών Χρήσεων με τον κωδικό Αα (εξαιρουμένων των χώρων με τον κωδικό Αα4 ή και άλλων δημόσιων σχολικών χώρων)

5.1.3. Άλλες ειδικές περιπτώσεις:

- (i) Περιπτώσεις χώρων στάθμευσης και μετεπιβίβασης (Park & Ride) στα Τοπικά Σχέδια Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου.
- (ii) Περιπτώσεις ιδιοκτησιών που έχουν επιλεγεί για απαλλοτρίωση, στα πλαίσια πολεοδομικού έργου για τη δημιουργία οργανωμένων χώρων στάθμευσης για δημόσια χρήση και όπου είναι δυνατόν, αντί της διαδικασίας της απαλλοτρίωσης, να δοθεί η δυνατότητα στον ιδιοκτήτη, από την Απαλλοτριούσα Αρχή, να επιλέξει εντός τακτού χρονικού διαστήματος, αντί της απαλλοτρίωσης της ιδιοκτησίας, τη χρήση των παρόντων κινήτρων για ενσωμάτωση σε ανάπτυξη, των προβλεπόμενων στο σχέδιο απαλλοτρίωσης χώρων στάθμευσης δημόσιας χρήσης, στα πλαίσια Συμφωνίας με βάση το άρθρο 43(1) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.
- (iii) Περιπτώσεις όπου σε Τοπικά Σχέδια, Σχέδια Περιοχής ή σε Ειδικές Μελέτες καθορίζεται η δημιουργία χώρων στάθμευσης για δημόσια χρήση με καθορισμένα κίνητρα.
- (iv) Περιπτώσεις μεγάλης κλίμακας ή/ και στρατηγικής σημασίας αναπτύξεων εντός ορίου ανάπτυξης των Τοπικών Σχεδίων Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου, στις περιοχές στις οποίες είναι δυνατό να επιτραπούν με βάση τις σχετικές με το «Σχέδιο Παροχής Πολεοδομικών Κινήτρων για σκοπούς ανάκαμψης της αναπτυξιακής δραστηριότητας στην Κύπρο» Αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου.

ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ	ΑΥΞΗΣΗ ΣΔ	ΕΛΑΧΙΣΤΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΧΩΡΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΓΙΑ ΔΗΜΟΣΙΑ ΧΡΗΣΗ
ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ		
ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ, όπως καθορίζεται στον Χάρτη, και περιλαμβάνει τις Ζώνες Αστικού Κέντρου, τους Άξονες Δραστηριότητας, τις Βιοτεχνικές Ζώνες, τις Ζώνες Αα** και τις Ζώνες ΚΓ	Αύξηση μέχρι 70% *	60
Περιοχές Εμπορικής Δραστηριότητας Εβ (Άξονες, ΠΕΚ και ΤΕΚ) με ΣΔ≥1 ,40:1	Αύξηση μέχρι 50%	50
Ζώνη Δημόσιων και Άλλων Αστικών Χρήσεων Αα εκτός της Κεντρικής Περιοχής Εφαρμογής	Αύξηση μέχρι 50%**	50
Μεικτή Ζώνη Κατοικίας και Γραφείων ΚΓ με ΣΔ~1 ,40:1	Αύξηση μέχρι 35%	50
ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΜΕΣΟΥ		
ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ, όπως καθορίζεται στον Χάρτη, και περιλαμβάνει την Κεντρική Εμπορική Περιοχή, τους Άξονες Δραστηριότητας, τις Βιοτεχνικές Ζώνες, τις Ζώνες Αα** και τις Ζώνες ΚΓ	Αύξηση μέχρι 70% *	60
Περιοχές Εμπορικής Δραστηριότητας Εβ (Άξονες, ΠΕΚ και ΤΕΚ) με ΣΔ~1 ,40: 1	Αύξηση μέχρι 50%	50
Ζώνη Δημόσιων και Άλλων Αστικών Χρήσεων Αα εκτός της Κεντρικής Περιοχής Εφαρμογής	Αύξηση μέχρι 50%**	50
Μεικτή Ζώνη Κατοικίας και Γραφείων ΚΓ με ΣΔ~ 1,40:1	Αύξηση μέχρι 35%	50
Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας IV	Αύξηση μέχρι 35%	50
Τουριστική Ζώνη Τε	Αύξηση μέχρι 35%	50

ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ	ΑΥΞΗΣΗ ΣΔ	ΕΛΑΧΙΣΤΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΧΩΡΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΓΙΑ ΔΗΜΟΣΙΑ ΧΡΗΣΗ
ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΑΡΝΑΚΑΣ		
ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ, όπως καθορίζεται στον Χάρτη, και περιλαμβάνει την Κεντρική Εμπορική Περιοχή, τους Άξονες Δραστηριότητας, τις Ζώνες Αα** και τις Ζώνες ΚΓ	Αύξηση μέχρι 70%*	60
Περιοχές Εμπορικής Δραστηριότητας Εβ (Άξονες, ΠΕΚ και ΤΕΚ) με ΣΔ≥1,40:1	Αύξηση μέχρι 50%	50
Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας IV ή Τουριστική Ζώνη Τε	Αύξηση μέχρι 35%	50
Ζώνη Δημόσιων και Άλλων Αστικών Χρήσεων Αα εκτός της Κεντρικής Περιοχής Εφαρμογής	Αύξηση μέχρι 50%**	50
Μεικτή Ζώνη Κατοικίας και Γραφείων ΚΓ με ΣΔ≥1,40:1	Αύξηση μέχρι 35%	50
ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΠΑΦΟΥ		
ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ, όπως καθορίζεται στον Χάρτη, και περιλαμβάνει την Κεντρική Εμπορική Περιοχή, τους Άξονες Δραστηριότητας, τις Βιοτεχνικές Ζώνες, τις Ζώνες Αα** και τις Ζώνες ΚΓ	Αύξηση μέχρι 50%*	50
Περιοχές Εμπορικής Δραστηριότητας Εβ (Άξονες, ΠΕΚ και ΤΕΚ) με ΣΔ≥1,00:1	Αύξηση μέχρι 30%	40
Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας IV ή Τουριστική Ζώνη Τε	Αύξηση μέχρι 35%	30
Ζώνη Δημόσιων και Άλλων Αστικών Χρήσεων Αα εκτός της Κεντρικής Περιοχής Εφαρμογής	Αύξηση μέχρι 50%**	40
Μεικτή Ζώνη Κατοικίας και Γραφείων ΚΓ με ΣΔ≥1,40:1	Αύξηση μέχρι 35%	40
ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΑΓΙΑΣ ΝΑΠΑΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΛΙΜΝΙΟΥ		
Τουριστική Ζώνη Τε	Αύξηση μέχρι 35%***	50

ΆΛΛΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΠΑΓΚΥΠΡΙΑ		
Χώροι στάθμευσης και μετεπιβίβασης Ρ&Ρ στα Τοπικά Σχέδια Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου	Αύξηση μέχρι 70%	
Πολεοδομικό Έργο	Αύξηση μέχρι 50%	
Τοπικά Σχέδια, Σχέδια Περιοχής και Ειδικές μελέτες	Το ύψος των κινήτρων που καθορίζεται σε κάθε Σχέδιο/Μελέτη	
Μεγάλης κλίμακας ή/ και στρατηγικής σημασίας Αναπτύξεις εντός Ορίου Ανάπτυξης των Τοπικών Σχεδίων Λευκωσίας, Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου	Αύξηση μέχρι 50%	50

Δυνατότητα αύξησης συντελεστή δόμησης (σε καθορισμένες περιοχές για ψηλά κτίρια ... ή άλλες)

Διοικητική Πράξη	Πρόνοια (υπό προϋποθέσεις)	Πεδίο εφαρμογής (ψηλά κτίρια Ψ, άλλες περιοχές Α)	Πρόσθετα ανταλλάγματα	Αύξηση %
Τοπικά Σχέδια 2011 – 2013	- Μεταφορά από διατηρητέα κτίρια - Ενθάρρυνση επιθυμητών χρήσεων (μεγάλες εμπορικές, γραφεία, αναψυχή, πολιτιστικά κ.α.) - Ενθάρρυνση οικιστικής ανάπτυξης - Οργανωμένη οικιστική δόμηση	Ψ, Α Ψ, Α Ψ, Α Ψ, Α	€ (δημιουργία πλατειακών χώρων)	+ 5 - 25 + 20 - 50 + 15 + 5
Απόφαση Υπ. Συμβουλίου (29.5.13 - 29.7.15)	- Κίνητρα αναθέρμανσης της ανάπτυξης	Ψ, Α	--	+ 5 - 30
Απόφαση Υπ. Συμβουλίου (25.1.2016)	- Κίνητρα για δημιουργία δημόσιων χώρων στάθμευσης (2016-2019)	Ψ, Α	--	+ 30 - 70
Σχέδιο Περιοχής Κέντρου Λευκωσίας (11.4.2016)	- Δυνατότητα αγοράς πρόσθετου συντελεστή δόμησης	Ψ, Α	€	+ X
		Σύνολο αύξησης συντελεστή δόμησης		Υ
Αναμενόμενη	- Μεταφορά συντελεστή δόμησης με βάση αναμενόμενο "Νόμο για μεταφορά αναπτυξιακών δικαιωμάτων "	σε περιοχές δέκτες σύμφωνα με Διάταγμα του Υπ. Εσωτερικών	ενδεχομένως το τεμάχιο - δότη	+ Z
Αναμενόμενη	- Κοινωνική στέγη	σύμφωνα με Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών	--	+ 25

5. Πάγιες νομικές πρόνοιες

Υπουργός Εσωτερικών έχει τη δυνατότητα :

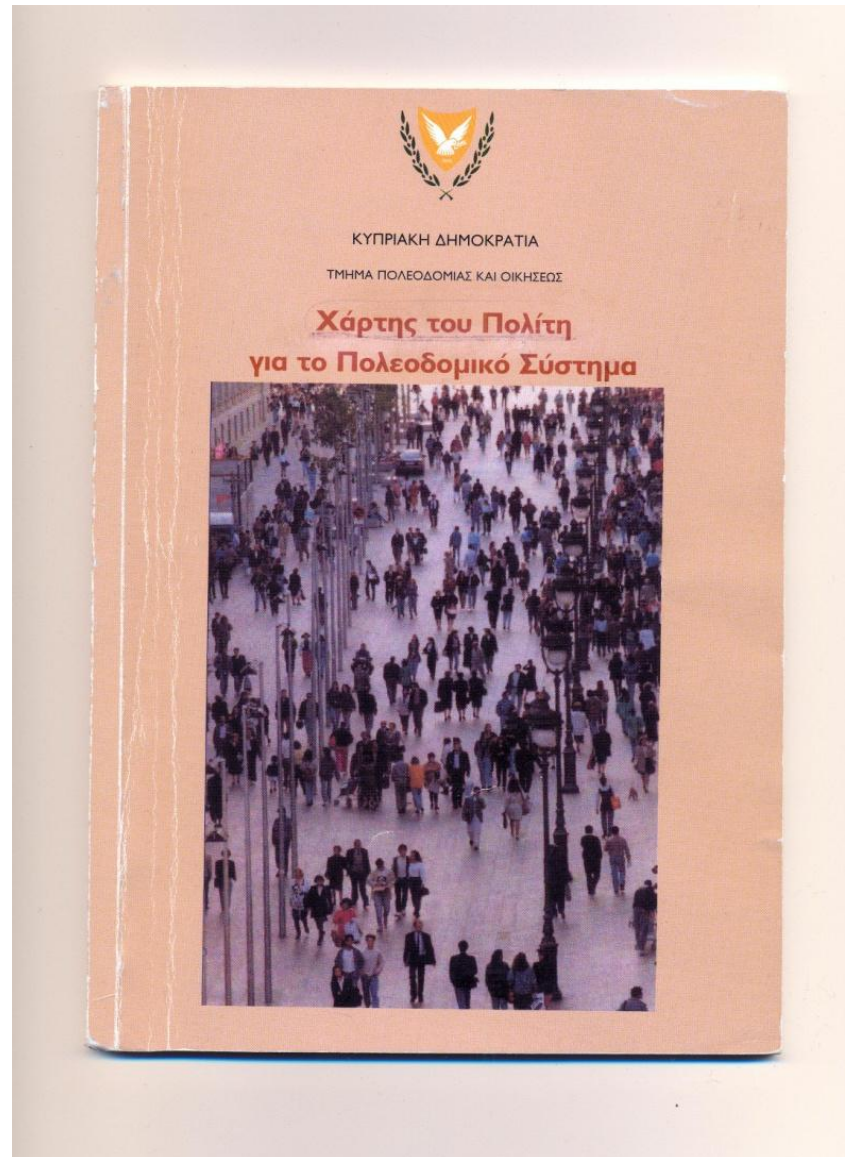
- ❑ για χορήγηση **απόκλισης** από τις πρόνοιες των Εντολών του (π.χ. της Εντολής 2/2011 της 22^{ης}.7.13 και της Εντολής 1/2014 της 17^{ης}.11.2014)
- ❑ για **παραπομπή** αιτήσεων (για πολεοδομική άδεια) κοντά του για χειρισμό (άρθρο 30 του Νόμου 90/72)

Συμβούλιο Μελέτης Παρεκκλίσεων (ΣΥ.ΜΕ.ΠΑ)

Σε περιπτώσεις χορήγησης αιτήσεων κατά παρέκκλιση των προνοιών των Σχεδίων Ανάπτυξης (συμπεριλαμβανομένων και αυτών που αφορούν το επιτρεπόμενο ύψους και του αριθμού των ορόφων), το ΣΥΜΕΠΑ διαμορφώνει σχετική εισήγηση προς το Υπουργικό Συμβούλιο, με απόφαση του οποίου η αντίστοιχη Πολεοδομική Αρχή είναι υποχρεωμένη να εκδώσει την αντίστοιχη άδεια.

6. Πρακτική εφαρμογή - Αδειοδοτήσεις

Χάρτης του Πολίτη για το Πολεοδομικό Σύστημα



Διαδικασία αδειοδότησης

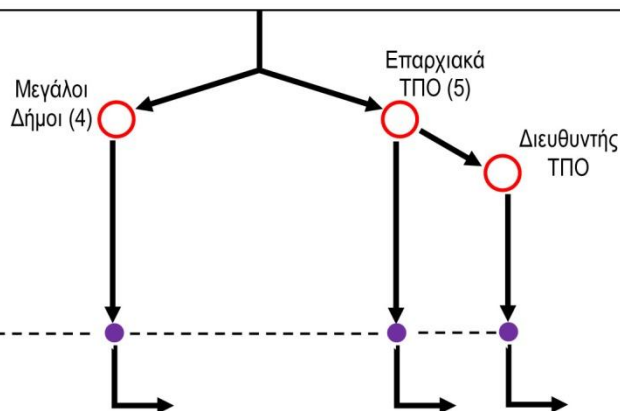
- Αίτηση για Προκαταρκτικές Απόψεις προς αρμόδια Πολεοδομική Αρχή (3)
Δεσμεύσεις τεμαχίου (ρυμοτομίες κλπ)
Πόσα και ποια κίνητρα μπορούν να αξιοποιηθούν
Πόσο ύψος μπορεί να φθάσουν οι οικοδομές
- Αίτηση για Πολεοδομική Άδεια
Βασικές διαβουλεύσεις (ανάλογα με την περίπτωση) με Τοπική Αρχή, Ειδική Επιτροπή Κινήτρων , Ειδική Τεχνική Επιτροπή (για δημόσιους χώρους στάθμευσης), Υπουργείο Εσωτερικών (για θέματα Εντολών), Επιτροπή Αισθητικού Ελέγχου, ΤΔΕ, ΤΠ, ΥΕΕΒΤ κλπ
- Αίτηση για Οικοδομική Άδεια
Βασικές διαβουλεύσεις με Πυροσβεστική, ΤΔΕ, Συμβούλιο Αποχετεύσεων, Συμβούλιο Υδατοπρομήθειας, ΑΗΚ, ΑΤΗΚ κλπ

Βασικοί Διαβουλευτές:

- Ειδική Επιτροπή Κινήτρων (ΕΕΚ)
[Σύσταση: (α) Δ/ντής ΤΠΟ (προεδρ.) (β) Τοπική Αρχή (γ) Πρόεδρος Πολεοδ. Συμβουλίου ή εκπρόσ.]
- Ειδική Τεχνική Επιτροπή για δημιουργία δημόσιων χώρων στάθμευσης (ΕΤΕ)
[Σύσταση: (α) Δ/ντής ΤΠΟ (προεδρ.) (β) Δ/ντής ΤΔΕ ή εκπρόσ. (γ) Εκπρόσ. Αρμόδιας Αρχής (στα διοικητικά όρια της οποίας εμπίπτει η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία)]
- Τοπική Αρχή (ΤΑ)
- Επιτροπή Αισθητικού Ελέγχου
[Σύσταση: (α) Πολεοδομική Αρχή (προεδρ.) και Λειτουργός Πολεοδ. Αρχής (ο ένας αρχιτέκτονας) (β) Τρεις ιδιώτες Αρχιτέκτονες (ορισμός από ΕΤΕΚ) (γ) Τμ. Αρχαιοτήτων (αρχιτέκτονας), (αν αφορά Αρχ. Μνημείο/σε ελεγχόμενη περιοχή)]
- Υπουργείο Εσωτερικών (για Εντολές)
- Τμήμα Περιβάλλοντος (σε περιπτώσεις ΠΕΕΠ, ΜΕΕΠ)
- Τμήμα Δημοσίων Έργων (για κυκλοφοριακά θέματα)

Αίτηση για Προκαταρκτικές Απόψεις

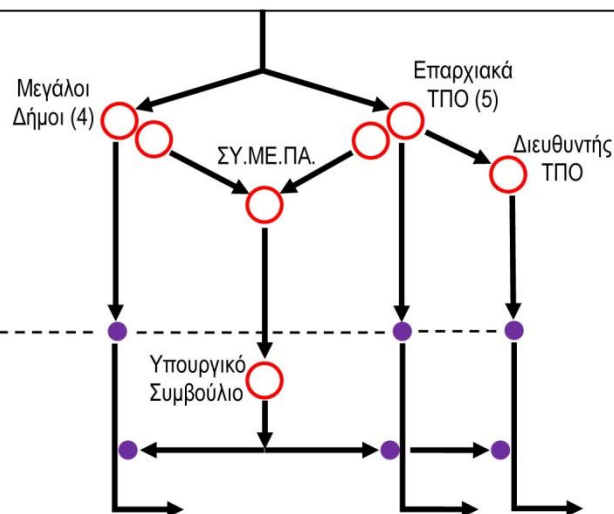
(30)



Αιτητής
Προκαταρκτικών
Απόψεων

Αίτηση για Πολεοδομική Άδεια (90)

(90)



Αιτητής
Πολεοδομικής
Άδειας

Βασικοί Διαβουλευτές:

- Πυροσβεστική Υπηρεσία
- Τμήμα Δημοσίων Έργων
- Συμβούλιο Αποχετεύσεως
- Συμβούλιο Υδατοπρομήθειας
- ΑΗΚ
- ΑΤΗΚ

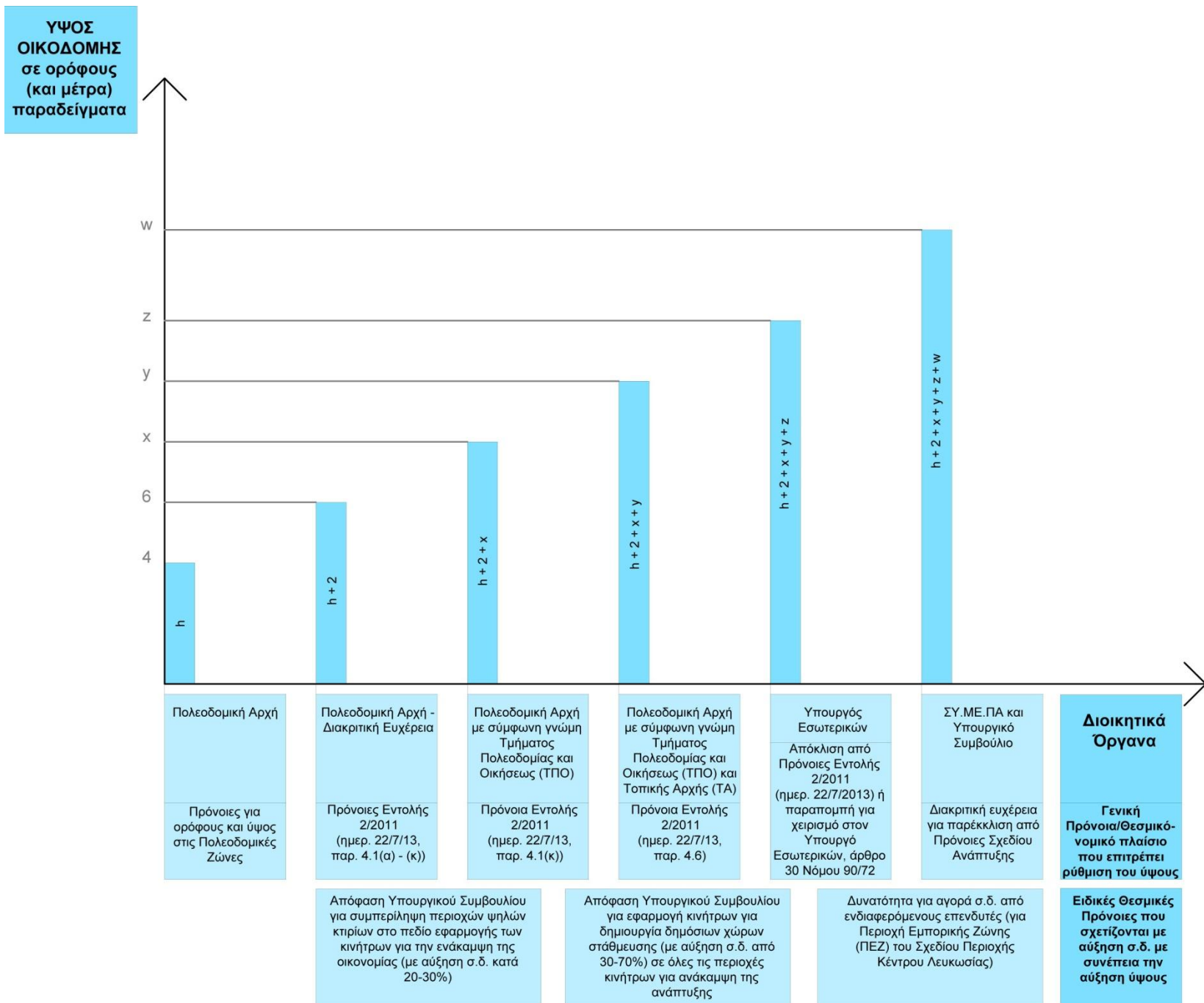
Αίτηση για Οικοδομική Άδεια

Μεγάλοι Δήμοι (4)
Τοπική Αρχή (1)

Επάρχοι (5)

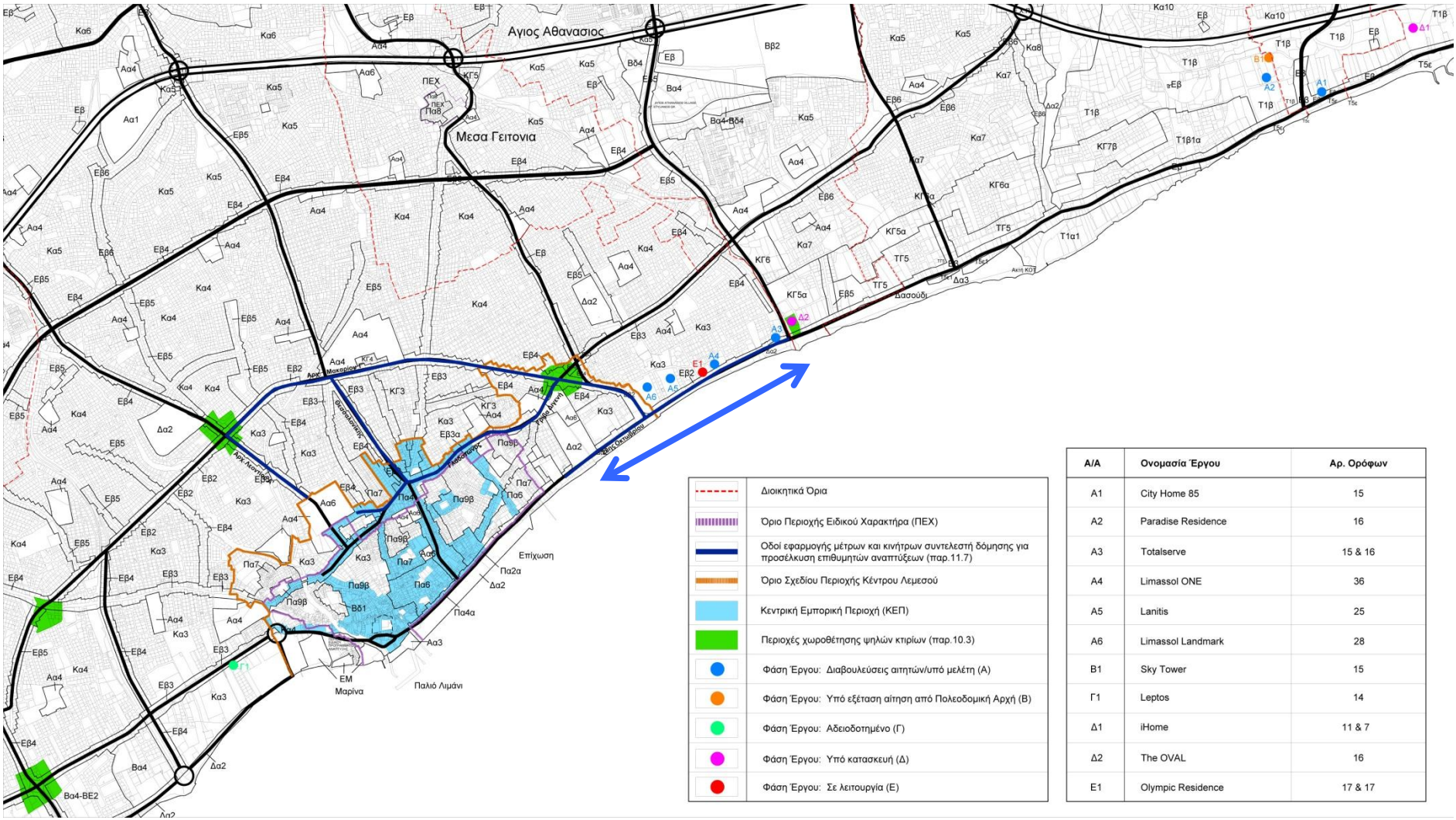
Αιτητής
Οικοδομικής
Άδειας





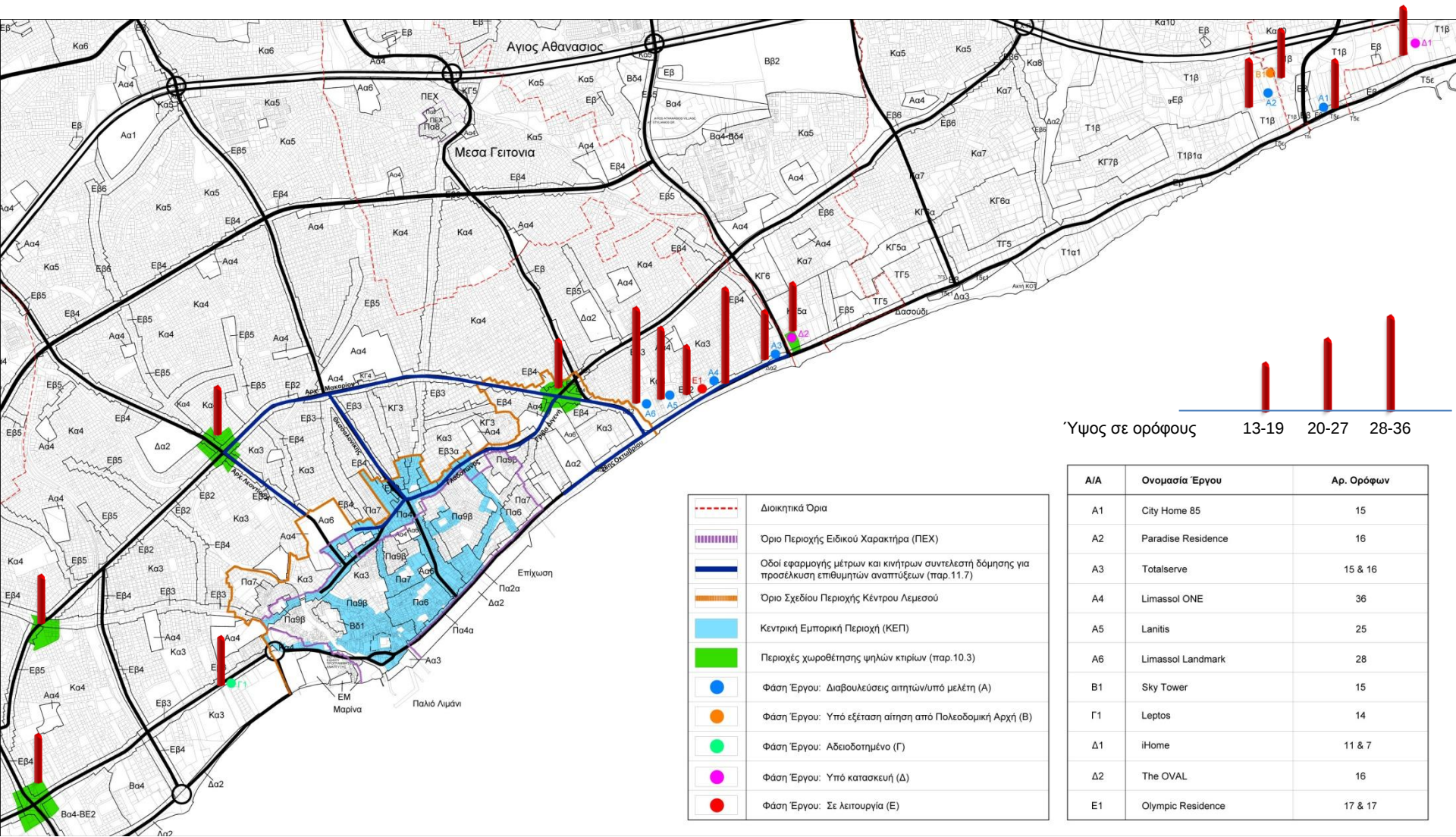


Υφιστάμενη κατάσταση: Αδειοδοτημένες οικοδομές και εκκρεμούσες αιτήσεις στη Λεμεσό



Χρήσεις γης





Πίνακας ενδεικτικών δεδομένων για ψηλά κτίρια Λεμεσού

α/α	Διοικητική Περιοχή	Αρμόδια Πολεοδο- μική Αρχή	Όνομα Έργου	Φάση Έργου	Αριθμός και εμβαδόν τεμαχίων ανάπτυξης του Έργου	Ύψος σε ορόφους και μέτρα	Υφιστ. Όροι δόμησης			Σ.Δ. Αδειοδοτ η-μένου Έργου	Βασικός λόγος αύξησης ύψους	Ειδική πρόνοια (π.χ. Εντολή 2/2011 κλπ) με βάση την οποία αδειοδοτήθηκε (π.χ. 4.1(θ), 4.1(κ), 4.6))	Παρατηρήσεις
				Διαβουλεύσεις αιτητών/ υπό μελέτη (Α) Υπό εξέταση αίτηση από Πολεοδομική Αρχή (Β) Με Πολεοδομική άδεια (Γ) Υπό κατασκευή (Δ) Σε λειτουργία (Ε)			ΟΡ	ΠΚ	ΣΔ				
1	Δήμος Λεμεσού	Δ.Λ	Limassol ONE	Γ	~2 000 m ²	15ορ.- 50 m	4-6	50%	140%	~200%	Κίνητρα Υπουργικού για οικονομίας Κίνητρα Δημόσιων Χώρων Στάθμευσης Κίνητρα για κατάργηση Βιομηχανιών	4.1 (κ) παρ.14.15.3 ΤΣ	Διαβούλευση με Ειδική Επιτροπή Κινήτρων και ΤΠΟ
2	Δήμος Λεμεσού	Δ.Λ	Limassol Landmark	Γ									
3	Δήμος Λεμεσού	Δ.Λ	Totalserve	Γ									
4	Δήμος Λεμεσού	Δ.Λ	Lanitis	A	~20 000 m ²	36ορ - 75m			180%	~ 250%			
5	Δήμος Λεμεσού	Δ.Λ	Olympic residence	E									
6	Δήμος Λεμεσού	Δ.Λ	Leptos	Γ									
7	Δήμος Αγίου Αθανασίου	Κ.Γ	The Oval	Δ	~6 000 m ²	10 ορ.- 38m	3	25%	50%	~ 80% -	Κίνητρα Υπουργικού για οικονομίας Κίνητρα Δημόσιους Χώρους Στάθμευσης Μεταφορά Σ.Δ. από διατηρητέα Οργανωμένη οικιστική ανάπτυξη Παρέκκλιση	Απόκλιση από Εντολή 2/2011 4.6 4.1 (θ)	Επιτροπή Αισθητικού Ελέγχου Ειδική επιτροπή κινήτρων
8	Άγιος Τύχωνας	Κ. Γ	Halcyon	B									
9	Άγιος Τύχωνας	Ε. Γ. Π	iHome	Δ									
10	Άγιος Τύχωνας	Κ.Γ	Amathina Luxury Hotels	B	~34 000m ²	31ορ.- 129m		50%	100%	~170%			
11	Δήμος Γερμασόγειας	Κ.Γ	DEL MAR	Γ									
12	Δήμος Γερμασόγειας	Ε.Γ.Π	Sky Tower	B									
13	Δήμος Γερμασόγειας	Ε.Γ.Π	Paradise Residence	A									
14	Μουπαγιάκα	Κ.Γ	Limassol Blu	B									
15	Μουπαγιάκα	Ε.Γ.Π	City Home 85	A									

7. Συμπεράσματα

Προκύπτοντα ερωτήματα
και επισημάνσεις

7.1 Μελλοντική εικόνα

Μπορούμε να αντιληφθούμε ποια θα είναι η μελλοντική εικόνα της πόλης, όσον αφορά τα ψηλά κτίρια ; Θα έπρεπε να ξέρουμε ή να μπορούμε να καταλάβουμε μια χωροθετική λογική ;

Τελικά ποια διαφαίνεται ότι θα είναι η μελλοντική εικόνα της πόλης ;

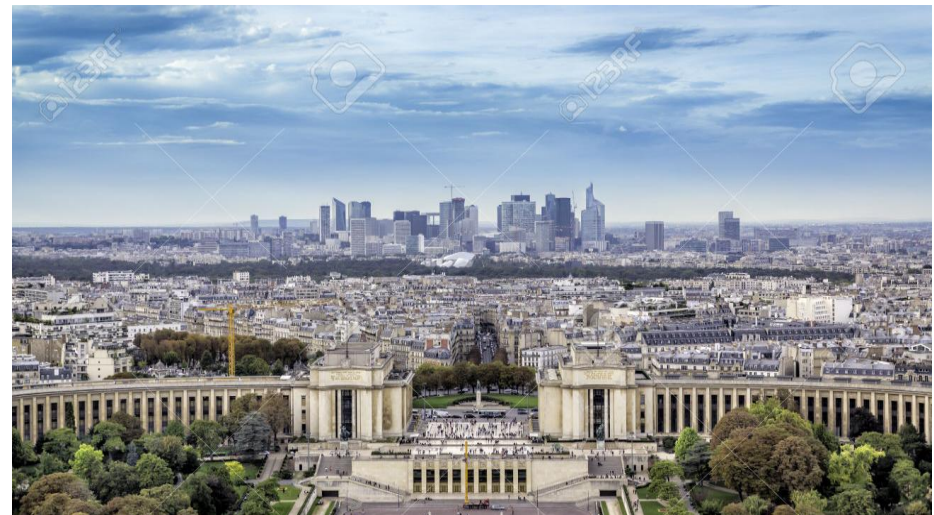
- A. εκεί που κατευθύνουν οι σχεδιασμοί / **προγραμματισμοί** ;
- B. εκεί που πρώτιστα ενδιαφέρεται ο **ιδιωτικός τομέας**
- Γ. εκεί που θα καταλήξουν τα **4 ανεξάρτητα Διοικητικά Όργανα**
(3 Π.Α. και Υπ. Συμβ.) με τις συστάσεις εμπλεκόμενων διοικητικών οργάνων ή
- Δ. σε ένα συνδυασμό όλων των πιο πάνω και μια **μάλλον άγνωστη κατάληξη**

Προβλέψεις μελλοντικής εικόνας άλλων πόλεων



Los Angeles

Παρίσι



7.2 Παρακολούθηση

Χρειάζεται ένας **συντονιστικός φορέας για κάθε πόλη** (που στο παρόν στάδιο έχει τρόπον τινά αναληφθεί από το ΤΠΟ που έχει την ευθύνη δύο Πολεοδομικών Αρχών - του Διευθυντή και του Επαρχιακού - και με το οποίο διαβουλεύεται η Πολεοδομική Αρχή του Δήμου) ο οποίος θα πρέπει να παρακολουθεί σε συστηματική βάση την εξέλιξη των πραγμάτων (δηλαδή τις διαδικασίες αδειοδότησης και τη διαμορφούμενη γενική εικόνα) και τη λήψη πιθανών διορθωτικών μέτρων, μέχρι την θεσμοθέτηση ενός αρμόδιου συντονιστικού οργάνου π.χ. των Ενιαίων Πολεοδομικών Αρχών (στα μελλοντικά Επαρχιακά Συμβούλια).

7.3 Όρια και πλαίσια

Η σημερινή ημερίδα προσφέρει μια καλή ευκαιρία για προβληματισμό, ανασκόπηση της όλης κατάστασης και διάλογο μεταξύ των εμπλεκόμενων και ενδιαφερόμενων φορέων. Η όλη προσπάθεια μπορεί να υποβοηθήσει:

1. στον καθορισμό ενός πιο τεκμηριωμένου και καθοδηγητικού πλαισίου χωροθετικής στρατηγικής, προνοιών πολιτικής, προϋποθέσεων, ορίων απόκλισης κλπ αναφορικά με τις περιοχές ψηλών κτιρίων
2. τις διαδικασίες ολοκλήρωσης και το περιεχόμενο των υπό εξέλιξη Σχέδιων Ανάπτυξης (όπως το Σχεδίο Περιοχής του Κέντρου Λεμεσού) ή μελλοντικών Σχεδίων Περιοχής άλλων αστικών κέντρων και
3. την πιθανή προώθηση τροποποιητικής θεματικής ενότητας ή άλλων συμπληρωματικών θεσμικών διοικητικών πράξεων, για τα ψηλά κτίρια

7.4 Ποιότητα αναπτύξεων, αισθητική και ανέσεις περιοχής

Ο γενικός στόχος είναι η δημιουργία [ποιοτικών κτίριων υψηλής αισθητικής](#) και η ένταξή τους στον αστικό ιστό, με ταυτόχρονη διασφάλιση των ανέσεων της περιβάλλουσας περιοχής.

Για τα θέματα αυτά λειτουργεί ήδη (με Εντολή του Υπουργού Εσωτερικών) ο θεσμός των συμβουλευτικών [Επιτροπών Αισθητικού Ελέγχου](#), οι οποίες μπορούν με τις απόψεις τους, να υποβοηθήσουν τις αντίστοιχες Πολεοδομικές Αρχές να καταλήξουν σε πιο τεκμηριωμένες αποφάσεις.

Ένα σχετικό θέμα που διασυνδέεται με τα πιο πάνω, αφορά την διαμόρφωση των αναγκαίων [χώρων στάθμευσης](#). Η απόφαση ενσωμάτωσης δημόσιων χώρων στάθμευσης σε οποιοδήποτε κτίριο, έχει ως άμεση συνέπεια την αύξηση των αναγκών στάθμευσης. Στην περίπτωση που αυτό γίνεται σε ένα ψηλό κτίριο, στο οποίο θα εφαρμοστούν και άλλα κίνητρα και συνεπώς μεγαλύτερος συντελεστής δόμησης, τότε το θέμα αποκτά μεγαλύτερες διαστάσεις. Αυτό απαιτεί την εξεύρεση των κατάλληλων χώρων στάθμευσης, που στην περίπτωση των υπογείων μπορεί να δημιουργήσει ένα πρόσθετο περιοριστικό παράγοντα σχεδιασμού των μελλοντικών υποδομών μιας πόλης, γεγονός που πιστεύεται πως θα πρέπει να τύχει σχετικής ρύθμισης.

Ποιότητα ψηλών κτιρίων σε διάφορες χώρες



Κοινά χαρακτηριστικά

- Κτίρια περίοπτα
- Διαφοροποίηση ορόφων
- Διαμόρφωση περιβάλλουσας περιοχής



7. 5 Αδειοδοτήσεις

Τα διοικητικά όργανα που διαθέτουν την διακριτική ευχέρεια να συστήνουν αύξηση του ύψους (δηλαδή οι Πολεοδομικές Αρχές, η Ειδική Τεχνική Επιτροπή για δημιουργία δημόσιων χώρων στάθμευσης, η Ειδική Επιτροπή Κινήτρων και το ΣΥΜΕΠΑ) θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τις παραμέτρους που προδιαγράφονται στα Σχέδια Ανάπτυξης και να συστήνουν την αδειοδότηση ψηλών κτιρίων **με όρους ανάλογους αυτών που ισχύουν για τις περιοχές ψηλών κτιρίων.**

Ευελιξία

στα πλαίσια
Διακριτικής
Ευχέρειας

των
αρμόδιων αρχών

Σαφήνεια προνοιών και
δυνατή τεκμηρίωση
αποφάσεων

Μεγάλη ελαστικότητα
στην εφαρμογή προνοιών
και αδύνατη τεκμηρίωση

Καταλήγει σε
εύρυθμη νομιμότητα
και επιθυμητά
αποτελέσματα

Δημιουργεί
ερωτηματικά και
οδηγεί σε αμφίβολα
αποτελέσματα

7. 6 Επανασχεδιασμός

Από όλα τα πιο πάνω διαφαίνεται πως χρειάζεται μια επαναξιολόγηση δεδομένων / συντονισμός και επανασχεδιασμός, ώστε από τη μια να διατηρηθεί ένας βαθμός ευελιξίας αλλά ταυτόχρονα να επαναπροσδιοριστεί και συμπληρωθεί το πλαίσιο πολιτικής και οι παράμετροι αδειοδότησης που θα οδηγούν σε ένα συνολικό και πιο ποιοτικό αποτέλεσμα προς όφελος της πόλης και των κατοίκων της.