

Απόσπασμα από τα Πρακτικά της Συνεδρίας του Υπουργικού Συμβουλίου Ημερομηνίας 23/4/2014

Αίτηση της Εταιρείας Α.Ι. Πογιατζής και Στυλιανού Λτδ (ΠΠΑ 302/11 – ΚΠ 8/11), για χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, για ανέγερση πολυώροφης οικοδομής μεικτών χρήσεων, στην Ενορία Αγίων Ομολογητών, στο Δήμο Λευκωσίας.

Αρ. Απόφασης

76.831

Το Συμβούλιο, αφού έλαβε υπόψη την αιτιολογημένη εισήγηση του Συμβουλίου Μελέτης Παρεκκλίσεων, ασκώντας τις εξουσίες που παρέχονται σ' αυτό από το άρθρο 26 των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμων του 1972 έως 2013 και σύμφωνα με τον κανονισμό 17(3) των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις) Κανονισμούς του 1999 έως 2006, αποφάσισε να εγκρίνει, την αίτηση της Εταιρείας Α.Ι. Πογιατζής και Στυλιανού Λτδ (ΠΠΑ 302/11 - ΚΠ 8/11), για χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας, για ανέγερση πολυώροφης οικοδομής μεικτών χρήσεων, στο τεμάχιο με αρ. 1024, φ/σχ. XXI.540204, Τμήμα 3, στην Ενορία Αγίων Ομολογητών, στο Δήμο Λευκωσίας, για τους ακόλουθους λόγους:

- α) Πρόκειται για μια ιδιαίτερη αξιόλογη οικοδομή από άποψης σχεδιασμού και αισθητικής που θα αποτελέσει, λόγω και της θέσης της, σημείο αναφοράς για το κέντρο της πόλης και θα συμβάλει στην αναβάθμιση της ποιότητας του Αστικού Κέντρου, ενισχύοντας παράλληλα την ελκυστικότητα της περιοχής.
- β) Η προτιθέμενη ανάπτυξη θα δημιουργήσει ένα δυναμικό οικονομικό πόλο απασχόλησης ανθρώπινου δυναμικού, τόσο κατά τη διάρκεια κατασκευής, όσο και κατά τη λειτουργία της.

.../..

Απόσπασμα από τα Πρακτικά της Συνεδρίας του Υπουργικού Συμβουλίου Ημερομηνίας 23/4/2014

- γ) Παρόλο που, σύμφωνα με την πρόνοια 11.15.4 του Εγκριμένου Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας σε αναπτύξεις που έχουν αξιοποιήσει διάφορα κίνητρα και οι οποίες κρίνεται ότι θα συμβάλουν ουσιαστικά στην επίτευξη των στόχων αναβάθμισης του Αστικού Κέντρου ο συνολικός συντελεστής δόμησης είναι δυνατό να αυξηθεί μέχρι το 4,50:1, τα πολεοδομικά κίνητρα που έχουν εξαγγελθεί με την Απόφαση με αρ. 75.172 του Υπουργικού Συμβουλίου ημερ. 29.5.2013, για σκοπούς ανάκαμψης της αναπτυξιακής δραστηριότητας στην Κύπρο εφαρμοζόμενα στην παρούσα περίπτωση αυξάνουν τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης σε 4,80:1. Επίσης, η αξιοποίηση και εφαρμογή όλων των παρεχόμενων στο Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας κινήτρων και άλλων κινήτρων (αύξηση του συντελεστή δόμησης για τη δημιουργία χώρων στάθμευσης για δημόσια χρήση, μεταφορά συντελεστή από διατηρητέα οικοδομή) στην παρούσα περίπτωση, αυξάνουν τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης σε 5,05:1 (αναλυτική καταγραφή των υπολογισμών δείχνεται σε σημείωμα που ετοιμάστηκε από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως).
- δ) Το Συμβούλιο εκτιμά ότι, υπό προϋποθέσεις και με την επιβολή κατάλληλων αντισταθμιστικών μέτρων, μπορεί να αντιμετωπισθεί θετικά υπέρβαση του συντελεστή δόμησης στο 5,50:1, αντί του επιτρεπόμενου 4,80:1 ή του προτεινόμενου από τους αιτητές 6,43:1. του αριθμού ορόφων σε 21 και του ύψους της οικοδομής σε ύψος που θα αντιστοιχεί στους 21 ορόφους και σε 3 μηχανολογικούς ορόφους, ώστε να παρασχεθεί η δυνατότητα υλοποίησης της ανάπτυξης χωρίς ουσιαστική επέμβαση στο σχεδιασμό και την αρχιτεκτονική της προσέγγισης και κάλυψης των αναγκών για τις οποίες έχει σχεδιαστεί (ενιαία στέγη υπηρεσιών/λειτουργιών, εγκατάσταση επιχειρήσεων / Οργανισμών / Εταιρειών μεγάλου εκτοπίσματος κ.λπ.).

Απόσπασμα από τα Πρακτικά της Συνεδρίας του Υπουργικού Συμβουλίου Ημερομηνίας 23/4/2014

Νοείται ότι:

- i) Η οποιαδήποτε υπέρβαση στο συντελεστή δόμησης πέραν του 4,5 (εξαιρουμένου του 0,3 που δικαιούται ο αιτητής από τα πολεοδομικά κίνητρα που καθόρισε το Υπουργικό Συμβούλιο με τις Αποφάσεις του με αρ. 75.130 και 75.172), θα πρέπει να αντισταθμιστεί πριν τη χορήγηση της πολεοδομικής άδειας στα πλαίσια του Κανονισμού 21(1) κατά προτίμηση από τεμάχιο ή διατηρητέα οικοδομή που βρίσκεται εντός των ορίων του Αστικού Κέντρου.
- ii) Θα πρέπει να τηρηθούν όλες οι προϋποθέσεις των διαφόρων κινήτρων που τίθενται, είτε στο Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας είτε στα δημοσιευμένα παρεχόμενα κίνητρα του Υπουργικού Συμβουλίου προς ικανοποίηση της Πολεοδομικής Αρχής, συμπεριλαμβανομένων και της ικανοποίησης των χώρων στάθμευσης (χωρίς τη μείωση που ενέκρινε ο Δήμος Λευκωσίας) ώστε να περιοριστεί το ενδεχόμενο αρνητικών επιπτώσεων στις ανέσεις της περιοχής.
- iii) Ο υπολογισμός του συντελεστή δόμησης και των ωφελημάτων από τα κίνητρα θα γίνει με βάση το σημείωμα του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως προς το Υπουργικό Συμβούλιο ημερ. 18.9.2013.
- iv) Σε περίπτωση πρόθεσης του αιτητή να αξιοποιήσει μέρος ή όλα τα κίνητρα για δημιουργία χώρων στάθμευσης για δημόσια χρήση, θα πρέπει να τύχει της έγκρισης και ικανοποίησης των απαραίτητων όρων/ προϋποθέσεων που προνοούνται στο νέο Σχέδιο Παροχής Κινήτρων 2013 – 2015, στη βάση συγκεκριμένης πρότασης.

.../..

Απόσπασμα από τα Πρακτικά της Συνεδρίας του Υπουργικού Συμβουλίου Ημερομηνίας 23/4/2014

- v) Πριν τη χορήγηση της πολεοδομικής άδειας θα υποβληθούν τροποποιημένα σχέδια σύμφωνα με τις πιο πάνω πολεοδομικές παραμέτρους.
- vi) Οι όροι που θέτει ο Αναπληρωτής Διευθυντής Τμήματος Δημοσίων Έργων στην επιστολή του ημερ. 15.5.2013, ο Διευθυντής Τμήματος Περιβάλλοντος στην επιστολή του ημερ. 26.9.2012, ο Διευθυντής Πυροσβεστικής Υπηρεσίας στην επιστολή του ημερ. 21.3.2012 και η Αρχή Ηλεκτρισμού Κύπρου στην επιστολή της ημερ. 14.11.2011.
- vii) Επιβολή αντισταθμιστικών μέτρων στα πλαίσια του Κανονισμού 20(1)(2) για την αντιμετώπιση των ενδεχομένων επιβαρύνσεων που προκύπτουν στην περιοχή από την παρέκκλιση για δημιουργία έργων αναβάθμισης της περιοχής εγγύς της ανάπτυξης, λαμβάνοντας υπόψη και τη σχετική εισήγηση του Τμήματος Δημοσίων Έργων στην επιστολή του ημερ. 15.5.2013 (παράγραφος 2.δ), με την καταβολή από τους αιτητές χρηματικού ποσού (π.χ. ύψους €100.000), το οποίο θα κατατεθεί σε ειδικό λογαριασμό του Δήμου Λευκωσίας πριν την έκδοση της πολεοδομικής άδειας.