

02.10.011.014.003.010

2019-32-1

ΕΙΡΗΜΗ

12/2

Anna

85380

ΛΗΘΑΗΚΕ
06 ΦΕΒ. 2020
ΤΜΗΜΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Handwritten signature

06/2/20

ΚΥΠΡΙΑΚΗ



ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Ο ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΝΟΜΟΣ ΤΟΥ 1972

ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΧΟΡΗΓΗΣΕΩΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ

ΓΡΑΦΕΙΟ: ΕΠΑΡΧΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΛΕΜΕΣΟΥ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: Τ.Θ.50421, 3604, ΛΕΜΕΣΟΣ

ΤΗΛ.: 25-803126
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ: 24/01/2020

ΑΙΤΗΤΗΣ: STEBALIA SERVICES LTD
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑΣ ΚΑΙ ΑΘΗΝΩΝ ΓΩΝΙΑ, ΝΟΡΑ ΚΟΡΤ
5 ΟΣ ΟΡ. ΓΡ.503, 3040 ΛΕΜΕΣΟΣ

ΑΡ.ΑΙΤΗΣΕΩΣ: ΛΕΜ/01616/2018

ΗΜΕΡ.ΛΗΨΕΩΣ: 21/12/2018
Φ/Σχ: 0 2-211-342

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΟΛΥΩΡΟΦΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗ 18 ΟΡΟΦΩΝ
ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ: (79 ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ)

Αρ.Τεμ.: 66

ΠΟΛΗ/ΧΩΡΙΟ: ΑΓΙΟΣ ΤΥΧΩΝΑΣ

Τμήμα: 4

Η Πολεοδομική Αρχή με το παρόν εγκρίνει την αίτηση για πολεοδομική άδεια για την ανάπτυξη που αναφέρεται πιο πάνω και που περιγράφεται λεπτομερώς στην αίτηση που υποβλήθηκε, με βάση τα σχέδια που έχουν εγκριθεί (με οποιοδήποτε τυχόν τροποποιήσεις που δείχνονται πάνω σ' αυτά) και με την προϋπόθεση τηρήσεως των όρων του Παραρτήματος που επισυνάπτεται.

- Τμήμα Περιβάλλοντος ✓

Πολεοδομική Αρχή

ΕΠΑΡΧΙΑΚΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΟΣ
ΜΗΜΑΤΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ:

1. Η άδεια αυτή δεν περιλαμβάνει χορήγηση άδειας με βάση τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο ή άλλο Νόμο. Είναι ευθύνη του αιτητή να αποταθεί ξεχωριστά για την εξασφάλιση των άλλων αδειών που απαιτούνται.
2. Αν θεωρείτε ότι τα νόμιμα συμφέροντα σας παραβλάπτονται από την απόφαση αυτή, μπορείτε, μέσα σε 30 μέρες το αργότερο από την ημερομηνία κοινοποιήσεως της αποφάσεως, να υποβάλετε Ιεραρχική Προσφυγή στο Υπουργείο Εσωτερικών. Η Προσφυγή ασκείται με την κατάθεση εγγράφου μέσα στηνηπιο πάνω προθεσμία, στο Υπουργείο Εσωτερικών, που περιέχει τους λόγους για τους οποίους γίνεται η Προσφυγή και με κοινοποίηση, μέσα στην ίδια προθεσμία, αντιγράφου της Προσφυγής στην Πολεοδομική Αρχή.
3. Για να καταστεί δυνατή η εξέταση της Ιεραρχικής Προσφυγής θα πρέπει να καταβάλετε στο γραφείο της Πολεοδομικής Αρχής τα δικαιώματα που έχουν καθοριστεί για τις Ιεραρχικές Προσφυγές, με βάση τους περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Δικαιώματα) Κανονισμούς του 2013 (Κ.Δ.Π. 29/2013) και να επισυνάψετε αντίγραφο της απόδειξης στην Ιεραρχική Προσφυγή που θα υποβληθεί στο Υπουργείο Εσωτερικών.

ΟΡΟΙ ΧΟΡΗΓΗΣΕΩΣ ΑΔΕΙΑΣ

=====

Αρ. Αιτήσεως : ΛΕΜ/01616/2018
ΟΝΟΜΑ ΑΙΤΗΤΗ : STEBALIA SERVICES LTD

- (5) Με την παρούσα πολεοδομική άδεια δεν εγκρίνεται οποιαδήποτε διαίρεση της ακίνητης ιδιοκτησίας.
- (8) Η ανάπτυξη να μην τεθεί σε χρήση εκτός αν εκτελεστούν όλοι οι όροι της άδειας αυτής καθώς και της σχετικής άδειας που χορηγήθηκε/εκδόθηκε για οικοπεδοποίηση/~~διαίρεση~~ του/των τεμαχίου/~~ων σε οικοπέδα~~ με αρ. φακ ΛΕΜ.157.1/2018... και ημερομηνία ...7/1/2020.....
- (12) Σε περίπτωση που το εγκριμένο σχέδιο αποκλίνει από την αντίστοιχη πρόνοια καταγραμμένου όρου της άδειας, για σκοπούς νομιμότητας της άδειας θα υπερισχύει του σχεδίου ο όρος της άδειας και θα θεωρείται η αντίστοιχη πρόνοια επί των σχεδίων ως άκυρη.
- (20) Η χρήση της ανάπτυξης και των επιμέρους χώρων της να είναι όπως δείχνεται στα σχέδια που εγκρίθηκαν.
- (22) Η χρήση της κολυμβητικής δεξαμενής να είναι αποκλειστικά βοηθητική προς την κύρια οικοδομή με την οποία σχετίζεται.
- (39) Κανένα μέρος χώρου που δείχνεται ως χώρος στάθμευσης στα εγκριμένα σχέδια να τεθεί σε οποιαδήποτε άλλη χρήση.
- (40) Η ανάπτυξη να πραγματοποιηθεί στη θέση που δείχνεται στα εγκριμένα σχέδια.
- (43) Σε καμία περίπτωση οποιοδήποτε μέρος κύριας οικοδομής ή ακάλυπτη βεράντα ή επικωμάτωση, σε ύψος μεγαλύτερο από 1,20m. από τη στάθμη του φυσικού συνεχόμενου εδάφους, να ανεγερθεί/εκτελεστεί σε απόσταση μικρότερη από 3,00m. από τα σύνορα του/των τεμαχίου/ων εκτός από τις περιπτώσεις όπου ειδικά αναγράφεται διαφορετικά πάνω στα εγκριμένα σχέδια ή περιγράφεται σε άλλο όρο της άδειας.
- (56) Καμία προεξοχή ή άλλη κατασκευή θα επεμβαίνει σε γειτονικό τεμάχιο.
- (94) Τα υφιστάμενα δημόσια πεζοδρόμια, οδοί ή πεζόδρομοι να επιδιορθωθούν/αποκατασταθούν με την αποπεράτωση της ανάπτυξης ώστε να επαναφερθούν στην αρχική τους κατάσταση.

Αρ. Αιτήσεως : ΑΕΜ/01616/2018
ΟΝΟΜΑ ΑΙΤΗΤΗ : STEBALIA SERVICES LTD

- (110) Να γίνει τοπιοτέχνηση του ελεύθερου χώρου του τεμαχίου σύμφωνα με τα εγκριθέντα σχέδια.
- (120) Να διαμορφωθούν και διατηρούνται στο τεμάχιο όλοι οι χώροι στάθμευσης, στις θέσεις και με τις διαστάσεις/γεωμετρικά χαρακτηριστικά που φαίνονται στα εγκριμένα σχέδια.
- (121) Η αφετηρία του κεκλιμένου επιπέδου της ράμπας να βρίσκεται σε απόσταση τουλάχιστο 4,00m. από το οδικό σύνορο του τεμαχίου. ~~Η κλίση της ράμπας να μην είναι μεγαλύτερη από αυτή που φαίνεται στα εγκριμένα σχέδια.~~
- (122) Να διαμορφωθούν κατάλληλα στη θέση που δείχνονται στα εγκριμένα σχέδια όλοι οι απαιτούμενοι κοινόχρηστοι χώροι στάθμευσης.
- (123) Η μέγιστη κλίση οχηματικής διόδου (ράμπας) προς χώρο στάθμευσης δεν πρέπει να υπερβαίνει το 20%.
- (124) Το ελάχιστο πλάτος της οχηματικής διόδου (ράμπας) οχημάτων προς χώρο στάθμευσης μέχρι 15 αυτοκινήτων δεν πρέπει να είναι μικρότερο των 2,75μ. και πέραν των 15 αυτοκινήτων, εάν είναι μία δίοδος, δεν πρέπει να είναι μικρότερο των 5,50μ.
- (130) Να αφεθεί είσοδος/έξοδος οχημάτων μόνο στη θέση και με το πλάτος που δείχνεται στα εγκριμένα σχέδια.
- (131) Οι χώροι στάθμευσης και ο χώρος διακίνησης οχημάτων να κατασκευαστεί με ασφαλτικό οδόστρωμα πρέμιξ ή άλλο παρόμοιο υλικό το οποίο να τύχει της έγκρισης της Πολεοδομικής Αρχής. Οι υπόλοιπες επιφάνειες να επιστρωθούν με κυβόλιθους, πλακόστρωτο ή άλλο παρόμοιο υλικό που θα τύχει της έγκρισης της Πολεοδομικής Αρχής.
- (132) Οι θέσεις των οχημάτων όπως δείχνονται στα εγκριμένα σχέδια να καθοριστούν επί του δαπέδου με ανεξίτηλες γραμμές (θερμοπλαστική βαφή) και με τον ίδιο τρόπο να καθοριστούν οι πορείες διακίνησης οχημάτων και ο/οι χώρος/οι στάθμευσης αναπήρων.
- (140) Σε περίπτωση εγκατάστασης ηλιακού θερμοσίφωνα, συσκευών κλιματισμού, ντεποζιτών νερού, φουγάρων, αντένων, δορυφορικών αντένων κ.ά. να υποβληθούν στην Πολεοδομική Αρχή σχέδια

ΟΡΟΙ ΧΟΡΗΓΗΣΕΩΣ ΑΔΕΙΑΣ

=====

Αρ. Αιτήσεως : ΛΕΜ/01616/2018
ΟΝΟΜΑ ΑΙΤΗΤΗ : STEBALIA SERVICES LTD

για έγκριση πριν την έναρξη των εργασιών αυτών.

- (149) Να τηρηθούν πιστά τα δομικά υλικά που αναφέρονται στα εγκριμένα σχέδια.
- (217) Το περιτοιχισμα κατά μήκος του οδικού συνόρου και μέχρι απόστασης 3.00μ από αυτό δεν θα ξεπερνά σε ύψος τα 1.20μ από τη στάθμη του φυσικού συνεχόμενου εδάφους. Δεν θα ξεπερνά επίσης σε ύψος τα 2.10μ στα άλλα σύνορα του τεμαχίου. Όπου προκύπτουν υψομετρικές διαφορές μεγαλύτερες να κατασκευαστεί με κλιμακωτή διάταξη έτσι ώστε το ύψος του να μην υπερβαίνει τα 1.20μ κατά μήκος των οδικών συνόρων και τα 2.10μ στα άλλα σύνορα του οικοπέδου από τη στάθμη του φυσικού συνεχόμενου εδάφους.
- (219) Οι τοίχοι αντιστήριξης να μην υπερβαίνουν τα 2.00μ πάνω από το συνεχόμενο φυσικό έδαφος. Όπου προκύπτουν υψομετρικές διαφορές μεγαλύτερες από 2.00μ, τότε ο τοίχος αντιστήριξης να κατασκευάζεται με κλιμακωτή διάταξη έτσι ώστε το ύψος του να μην υπερβαίνει τα 2.00μ
- (283) Τα νερά της βροχής να μην διοχετεύονται με οποιοδήποτε τρόπο σε ξένες ιδιοκτησίες.
- (285) Κατά την διεξαγωγή των εργασιών της ανάπτυξης να ληφθεί ειδική πρόνοια ώστε να μην επηρεασθούν γειτονικά κτίρια/αυλές/δημόσιοι δρόμοι/χώροι πρασίνου, κ.λ.π.
- (289) Αν κατά την οριοθέτηση του/της διαχωρισμού/ανάπτυξη τεμαχίου από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ή από αρμόδιο εγγεγραμμένο στο ΕΤΕΚ Τοπογράφο Μηχανικό, διαπιστωθεί ότι η επιτόπου κατάσταση δεν συμφωνεί απόλυτα με τα εγκριμένα σχέδια ή/ και δεν μπορούν να εκτελεσθούν όροι της άδειας αυτής, το θέμα να επαναφερθεί στην Πολεοδομική Αρχή για ενδεχόμενη τροποποίηση του εγκριμένου σχεδίου ή/ και των όρων.
- (291) Να μην κατασκευαστούν στον εξωτερικό χώρο της υπό ανάπτυξη ακίνητης ιδιοκτησίας οποιεσδήποτε πέργολες, στέγαστρα ή άλλες κατασκευές και να μην τεθούν οποιεσδήποτε διαφημιστικές πινακίδες χωρίς την έγκριση της Πολεοδομικής Αρχής.
- (292) Να τηρηθούν πιστά τα προτεινόμενα υψόμετρα που αναγράφονται στα εγκριμένα σχέδια σε σχέση με τα υψόμετρα του φυσικού συνεχόμενου εδάφους. Ιδιαίτερα τα προτεινόμενα υψόμετρα μέσα στην ελάχιστη απόσταση των 3.00μ. δεν θα ξεπερνούν σε ύψος τα 1.20μ. από τη στάθμη του συνεχόμενου φυσικού εδάφους.

Αρ. Αιτήσεως : ΛΕΜ/01616/2018
ΟΝΟΜΑ ΑΙΤΗΤΗ : STEBALIA SERVICES LTD

Σε περίπτωση που δεν τηρηθούν τα προτεινόμενα υψόμετρα ή σε περίπτωση που τα υψόμετρα του φυσικού συνεχόμενου εδάφους τα οποία αναγράφονται στα σχέδια δεν ανταποκρίνονται στην πραγματικότητα τότε η ανάπτυξη θα θεωρείται ως ανάπτυξη για την οποία δεν έχει χορηγηθεί πολεοδομική άδεια σύμφωνα με το άρθρο 25(2) του Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.

- (293) Να υλοποιηθούν όλοι οι όροι και απαιτήσεις της Α.Η.Κ. σύμφωνα με το σχετικό Παράρτημα 1 που επισυνάπτεται.
- (294) Να υλοποιηθούν όλοι οι όροι και απαιτήσεις της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας σύμφωνα με το σχετικό Παράρτημα που επισυνάπτεται.
- (295) Σε περίπτωση που το σχήμα, το μέγεθος και οι διαστάσεις του τεμαχίου που δείχνονται στο χωροταξικό σχέδιο που υποβλήθηκε, δεν συμφωνούν με το επίσημο χωρομετρικό σχέδιο, η ανάπτυξη θα θεωρείται ως ανάπτυξη για την οποία δεν έχει χορηγηθεί πολεοδομική άδεια σύμφωνα με το άρθρο 25(2) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.
- (296) Τα στηθαία/προστατευτικά βεραντών που θα ανεγερθούν στο ισόγειο και στους ορόφους της οικοδομής (όπου απαιτείται) να έχουν ελάχιστο καθαρό ύψος 1.10μ.
- (298) Πριν την έκδοση άδειας από την αρμόδια Αρχή να υποβληθούν σε αυτήν για έγκριση υδρολογική μελέτη και σχέδια για την αποχέτευση των ομβρίων υδάτων.
- (299) Πριν την έκδοση άδειας από την αρμόδια Αρχή να υποβληθούν σχέδια για την εκτέλεση των αναγκαίων εργασιών για την εγκατάσταση αγωγών αποχετευτικού συστήματος λυμάτων, όπου τούτο απαιτείται, όπως προβλέπεται από τους περί Αποχετευτικών Συστημάτων Νόμους και Κανονισμούς και σύμφωνα με τους όρους της αρμόδιας Αρχής.
- (302) Να υποβληθούν λεπτομερή σχέδια στην αρμόδια Αρχή ώστε όλα τα επίπεδα της οικοδομής να είναι προσβάσιμα σε ανάπηρα πρόσωπα. Η κύρια είσοδος της οικοδομής, η θύρα, τα κλιμακοστάσια ή πέραν των δύο σκαλιών, οι κοινόχρηστοι διάδρομοι, οι προθάλαμοι κλιμακοστασίου και ανελκυστήρων, κεκλιμένα επίπεδα/ράμπες, η σύνδεση της κύριας εισόδου με δημόσιο δρόμο ή και πεζοδρόμιο, τα κοινόχρηστα αποχωρητήρια και νιπτήρες, να βρίσκονται στις κατάλληλες θέσεις, να έχουν το ελάχιστο καθαρό πλάτος και άλλες διαστάσεις και να είναι τέτοιας κατασκευής όπως προβλέπεται από τους

Αρ. Αιτήσεως : ΛΕΜ/01616/2018
ΟΝΟΜΑ ΑΙΤΗΤΗ : STEBALIA SERVICES LTD

σχετικούς Κανονισμούς και σύμφωνα με τις απαιτήσεις της αρμόδιας Αρχής.

- (306) Οι χώροι στάθμευσης της ανάπτυξης που απαιτούνται για ανάπηρα πρόσωπα σύμφωνα με τις πρόνοιες των σχετικών Κανονισμών να έχουν διαστάσεις 5.00μ.Χ3.30μ. και να διαμορφωθούν κατάλληλα και με κατάλληλη ένδειξη για χρήση αποκλειστικά από ανάπηρα πρόσωπα.
- (308) Η κολυμβητική δεξαμενή να χρησιμοποιείται αποκλειστικά σε σχέση με την ανάπτυξη και να μην τεθεί σε οποιαδήποτε χρήση ανεξάρτητα από αυτή. Επίσης να πληροί όλες τις διατάξεις του Νόμου 55(Ι) του 1992 και 105(Ι)96, ο οποίος ρυθμίζει την κατασκευή και λειτουργία δημόσιων κολυμβητικών δεξαμενών. Πριν την έναρξη λειτουργίας της να εξασφαλιστεί η σχετική άδεια.
- (309) Η κολυμβητική δεξαμενή να χρησιμοποιείται μόνο από τους ενοίκους της ανάπτυξης.
- (310) Δεν θα χρησιμοποιείται πόσιμο νερό από τη δημόσια υδατοπρομήθεια για τις ανάγκες της/ των κολυμβητικής/ κών δεξαμενής/ νών. Η παροχή νερού στην/ στις κολυμβητική/ κές δεξαμενή/ νές να γίνεται σύμφωνα με τις υποδείξεις της Αρμόδιας Αρχής και προς πλήρη ικανοποίηση των όρων και προϋποθέσεων του Επαρχιακού Μηχανικού του Τμήματος Αναπτύξεων Υδάτων ή του Συμβουλίου Υδατοπρομήθειας Λεμεσού.
- (311) (Η/Οι κολυμβητική/ές δεξαμενή/ες ν' ανεγερθεί/ούν στη/στις θέση/θέσεις που δείχνεται/ονται στα εγκριμένα σχέδια, ν' απέχει/ουν τουλάχιστο 3.00μ. από το οδικό δίκτυο (δρόμος, πεζόδρομος χώρος πρασίνου κ.λ.π) και ν' απέχει/ουν τις αποστάσεις που δείχνονται στα εγκριμένα σχέδια από τα υπόλοιπα σύνορα του τεμαχίου/οικοπέδου. Κατά μήκος του οδικού συνόρου (δρόμος, πεζόδρομος ανοικτός δημόσιος χώρος κ.λ.π) και μέχρι απόστασης 3.00μ. από αυτά όπου περικλείεται/ονται να κατασκευαστεί κτιστό περίφραγμα μέγιστου ύψους 1.20μ. από την στάθμη του φυσικού συνεχόμενου εδάφους ενώ στα υπόλοιπα σύνορα όπου περικλείεται/ονται να κατασκευαστεί κτιστό περίφραγμα μέγιστου ύψους 2.10μ. από τη στάθμη του φυσικού συνεχόμενου εδάφους.. Κατά μήκος της περίφραξης όπου περικλείεται/ονται να φυτευθούν ψηλά δένδρα και αναρριχητικά φυτά για την διαφύλαξη των ανέσεων γειτονικών τεμαχίων.
- (318) Η εγκατάσταση και λειτουργία του/ των ανελκυστήρα/ ρων να είναι σύμφωνα με τις διατάξεις των περί Βασικών Απαιτήσεων (Ανελκυστήρες) Κανονισμών του 2003 (ΚΑΠ 310/2003).

Αρ. Αιτήσεως : ΛΕΜ/01616/2018
ΟΝΟΜΑ ΑΙΤΗΤΗ : STEBALIA SERVICES LTD

- (319) Η άδεια αυτή αφορά την ανέγερση 18-όροφης οικοδομής (79 οικ. διαμ.) με 2 υπόγειο χώρο στο μελλοντικό οικοπέδο ~~με αρ.~~ της Πολεοδομικής 'Αδειας διαχωρισμού με αρ. ΛΕΜ/.1571./2018... Το εμβαδόν του υπό δημιουργία οικοπέδου ~~με αρ.~~ να είναι τουλάχιστον .9872.τ.μ.
- (321) Δεν δύναται να εκδοθεί η απαιτούμενη άδεια οικοδομής με βάση τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο, αν δεν διευθετηθεί η υπέρβαση του συντελεστή δόμησης με μεταφορά από διατηρητέα οικοδομή και την υποβολή των νέων τίτλων ιδιοκτησίας στους οποίους να αναγράφεται το εμβαδό τουλάχιστον .942..τ.μ. που μεταφέρεται από διατηρητέα οικοδομή. Περαιτέρω, εννοείται ότι με την κατάθεση της αίτησης για εξασφάλιση της άδειας οικοδομής θα υποβάλλεται και η βεβαίωση ή 'Εγκριση της αίτησης για μεταφορά συντελεστή δόμησης.
- (323) Σε περίπτωση που το εγκριμένο σχέδιο αποκλίνει από την αντίστοιχη πρόνοια καταγραμμένου όρου της άδειας, για σκοπούς νομιμότητας της άδειας θα υπερισχύει του σχεδίου ο όρος της άδειας και θα θεωρείται η αντίστοιχη πρόνοια επί των σχεδίων ως άκυρη.
- (326) Η αίτηση δεν έχει αξιολογηθεί σε σχέση με άλλα θέματα που αφορούν πρόνοιες νομοθεσιών άλλων από τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο.
- (327) Δεν έχουν ελεγχθεί οι πρόνοιες των περί Αναπήρων Κανονισμών 61(Η)Α των περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμών (Κ.Δ.Π.262/2018).
- (328) Σε περίπτωση που απαιτείται τροποποίηση των εγκριμένων με την παρούσα Πολεοδομική 'Αδεια σχεδίων λόγω εφαρμογής των Οικοδομικών Κανονισμών ή απόψεων άλλων Τμημάτων/ Υπηρεσιών για τις οποίες απαιτείται η χορήγηση νέας Πολεοδομικής 'Αδειας/ 'Εγκρισης να υποβληθούν στην Πολεοδομική Αρχή τροποποιημένα σχέδια για 'Αδεια/ 'Εγκριση.
- (408) Η οικοδομή να ελεγχθεί κατά το στάδιο μελέτης της αίτησης για έκδοση άδειας οικοδομής κατά πόσο ικανοποιεί τους Περί Ρυθμίσεων Οδών και Οικοδομών Κανονισμούς για χρήση οικοδομών από ανάπηρα άτομα. Αν απαιτούνται ουσιαστικές αλλαγές στην οικοδομή προς ικανοποίηση των κανονισμών αυτών το θέμα να επανέλθει στην Πολεοδομική Αρχή για απόψεις.
- (409) Θέματα ασφάλειας στη χρήση της/ των κολυμβητικής/ κών δεξαμενής/ νών να εξεταστούν κατά το στάδιο μελέτης για έκδοση άδειας οικοδομής.
- (500) Η παρούσα Πολεοδομική 'Αδεια αφορά στην ανέγερση πολυώροφης οικοδομής 18 ορόφων, με υπόγειο χώρο στάθμευσης, με 79 οικιστικά διαμερίσματα

Αρ. Αιτήσεως : ΛΕΜ/01616/2018
ΟΝΟΜΑ ΑΙΤΗΤΗ : STEBALIA SERVICES LTD

στο υπό δημιουργία οικόπεδο της Πολεοδομικής 'Αδειας διαχωρισμού
ΛΕΜ/1571/2018 ημερ. 7/1/2020, κτηματικού σχεδίου 2-211-342, τμήμα: 4
στον 'Αγιο Τύκωνα.

- (501) Η ισχύς της άδειας αυτής λήγει μετά την παρέλευση τεσσάρων χρόνων από την ημερομηνία της γνωστοποίησης χορήγησης της άδειας δηλαδή μέχρι 30/12/2023 και δεν επιδέχεται οποιαδήποτε παράταση ισχύος εκτός αν υλοποιηθούν τα χρονικά περιθώρια για την ολοκλήρωση του έργου (όρος 502) και οι εργασίες βρίσκονται σε ενεργό εκτέλεση και συγκεκριμένα σε στάδιο που καθιστά την ανάπτυξη μη αναστρέψιμη.
- (502) Η παρούσα Πολεοδομική 'Αδεια χορηγείται με την ανάληψη υποχρέωσης εκ μέρους της αιτήτριας εταιρείας για την εξασφάλιση των απαιτούμενων αδειών μέχρι 29/6/2021 και δέσμευσης για ολοκλήρωση του έργου σε χρονική περίοδο που δεν θα υπερβαίνει τα 3 χρόνια από την ημερομηνία της χορήγησης της άδειας οικοδομής και η πορεία υλοποίησης της ανάπτυξης θα παρακολουθείται από την Πολεοδομική Αρχή.
- (503) Να υλοποιηθούν όλοι οι όροι και απαιτήσεις του Τμήματος Περιβάλλοντος σύμφωνα με το σχετικό Παράρτημα που επισυνάπτεται.
- (504) Να υλοποιηθούν όλοι οι όροι και οι απαιτήσεις του Τμήματος Πολιτικής Αεροπορίας σύμφωνα με το σχετικό Παράρτημα που επισυνάπτεται, ιδιαίτερα όσον αφορά το συνολικό ύψος των κτιρίων. Προς το σκοπό αυτό να εξασφαλισθούν οι απόψεις του εκ νέου στο στάδιο αίτησης για άδεια οικοδομής.
- (505) Να υλοποιηθούν όλοι οι όροι και οι απαιτήσεις του Τμήματος Αρχαιοτήτων σύμφωνα με το σχετικό Παράρτημα που επισυνάπτεται.
- (506) Περιμετρικά της ανάπτυξης να κατασκευαστούν/αποκατασταθούν τα προβλεπόμενα πεζοδρόμια με τις απαιτούμενες προσβάσεις/ράμπες για άτομα με κινητικά προβλήματα, σύμφωνα με τα πρότυπα του Τμήματος Δημοσίων Έργων.
- (507) Οι υδρομετρητές των μονάδων της ανάπτυξης να τοποθετηθούν σε ειδικά διαμορφωμένο χώρο κοντά στην είσοδο του τεμαχίου της ανάπτυξης σε σημείο που να εφάπτεται με τον δημόσιο δρόμο, σύμφωνα με τις υποδείξεις και προς πλήρη ικανοποίηση της Αρμόδιας Τοπικής Αρχής.
- (508) Να υλοποιηθούν όλοι οι όροι και οι απαιτήσεις του Τ.Α.Υ σύμφωνα με το σχετικό Παράρτημα που επισυνάπτεται.

ΟΡΟΙ ΧΟΡΗΓΗΣΕΩΣ ΑΔΕΙΑΣ

=====

Αρ. Αιτήσεως : ΛΕΜ/01616/2018
 ΟΝΟΜΑ ΑΙΤΗΤΗ : STEBALIA SERVICES LTD

- (509) Να ετοιμαστεί και να υποβληθεί για έγκριση, στο στάδιο υποβολής αίτησης για άδεια οικοδομής, μελέτη για τον τρόπο υδροδότησης των διαμερισμάτων, για έλεγχο και έγκριση του από το αρμόδιο τμήμα της Τοπικής Αρχής.
- (510) Να υλοποιηθούν όλοι οι όροι και απαιτήσεις του Σ.Α.Λ.Α σύμφωνα με το σχετικό Παράρτημα που επισυνάπτεται.
- (511) Απαγορεύεται η εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας κοντά στο υφιστάμενο ηλεκτρικό δίκτυο της Α.Η.Κ., χωρίς να εξασφαλιστεί προηγουμένως η έγκριση της λόγω της ύπαρξης υπόγειων καλωδίων.
- (512) Να τηρηθούν όλοι οι όροι/προυποθέσεις που αναφέρονται στην Συμφωνία που έχει συναφθεί δυνάμη του 'Αρθρου 43(1) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής και της αιτήτριας εταιρείας ημερομηνίας 24/1/2020, η οποία επισυνάπτεται και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας Πολεοδομικής 'Αδειας.
- (513) Ο ιδιωτικός χώρος προς δημόσια χρήση που δείχνεται στα εγκριμένα σχέδια στο δυτικό τμήμα του υπό ανέγερση οικοπέδου να διαμορφωθεί ως ιδιωτικός χώρος τοπιοτεχνημένης πλατείας με πυκνό πράσινο και κατάλληλο αστικό εξοπλισμό καθώς και με ειδικό σχεδιασμό ώστε να μπορεί να χρησιμοποιείται και να είναι άνετα και απρόσκοπτα επισκέψιμος από το ευρύ κοινό σε συνδυασμό με το δημόσιο χώρο πρασίνου στα βόρεια της ανάπτυξης σύμφωνα με τις υποδείξεις και προς ικανοποίηση της Τοπικής Αρχής.
- (514) Να διευθετηθούν τα αντισταθμιστικά μέτρα ως έχουν καθορισθεί στην επιστολή της Τοπικής Αρχής ημερ. 13/5/2019 που αφορούν έργα για ασφαλτόστρωση δρόμων και τοπιοτέχνηση υφιστάμενων δημόσιων χώρων πρασίνου στην περιοχή σε συνεννόηση και προς πλήρη ικανοποίηση της Αρμόδιας Τοπικής Αρχής.
- (515) Δεν θα υποβληθεί αίτηση στην Αρμόδια Αρχή για έκδοση άδειας οικοδομής με βάση τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμον, εάν η αίτηση αυτή δεν συνοδεύεται με το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης και με όλα τα υπόλοιπα έγγραφα και υπολογισμούς που απορρέουν από την εφαρμογή του περί Ρύθμισης Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμου (Ν142(Ι)/2006).
- (516) Σε περίπτωση που προκύψει ανάγκη για διαχείριση υπογείων νερών (dewatering), οι μελετητές πρέπει να υποβάλουν άμεσα στην Περιβαλλοντική Αρχή διαχειριστική μελέτη σχετικά με τα νερά αποστράγγισης, η οποία πρέπει να εγκριθεί πριν την έκδοση άδειας οικοδομής.

- (517) Να φυτευθούν δέντρα και θάμνοι στους χώρους πρασίνου, ώστε να μετριάζεται η αισθητική ρύπανση και τυχόν φωτορύπανση από την ανάπτυξη. Να προτιμώνται τα ιθαγενή και ενδημικά είδη της περιοχής και μεταξύ αυτών τα πλέον ξηρανθητικά.
- (518) Να γίνεται χρήση διαπερατών υλικών και επιφανειών στους εξωτερικούς υπαίθριους χώρους για αποφυγή σφράγισης του εδάφους και διατήρηση της συνδετικότητας μεταξύ επιφάνειας της γης και εδάφους π.χ. η χρήση απόπλινθων τσιμεντένιων επιστρώσεων σε συνδυασμό με τάφρους απορροής. Επιπλέον να γίνεται χρήση πορωδών υλικών και επιφανειών για επιβράδυνση της απορροής για αποφυγή πλημμυρών.
- (519) Το κατώτατο επίπεδο της οικοδομής (υπόγειο/υπόστεγο) να χρησιμοποιείται αποκλειστικά και μόνιμα για τις χρήσεις που δείχνονται στα εγκριμένα σχέδια και σε καμία περίπτωση να τεθεί σ' οποιαδήποτε αναξάρτηση ή κύρια χρήση.
- (520) Ο χώρος που δείχνεται με κόκκινο χρώμα στα εγκριμένα σχέδια κάτοψης πρώτου υπογείου να διασφαλιστεί για την ανέγερση/εγκατάσταση επίγειου ηλεκτρικού υποσταθμού διανομής της Α.Η.Κ και να εκδοθεί ξεχωριστός τίτλος ιδιοκτησίας με οριζόντιο διαχωρισμό.
- (521) Το τμήμα του υπό ανάπτυξη τεμαχίου (δημιουργηθόμενου οικοπέδου) πλάτους 3 μέτρων που δείχνεται με μπλε χρώμα στα εγκριμένα σχέδια κάτοψης υπογείου να διασφαλιστεί και να εγγραφεί ως δικαίωμα διάβασης τοποθέτησης και συντήρησης υπόγειων καλωδίων για τις ανάγκες του ηλεκτρικού υποσταθμού της Α.Η.Κ.
- (522) Δεν θα παραληφθεί αίτηση από την αρμόδια αρχή για έκδοση άδειας οικοδομής με βάση τον περί ρυθμίσεως οδών και οικοδομών Νόμο, εάν η αίτηση αυτή δε συνοδεύεται με το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης και σε όλα τα υπόλοιπα έγγραφα και υπολογισμούς που απορρέουν από την εφαρμογή του περί Ρύθμισης Ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων Νόμου (Ν142(Ι)/2006).
- (523) Δεν θα παραληφθεί αίτηση από την Αρμόδια Τοπική Αρχή για έκδοση άδειας οικοδομής προτού προσκομιστεί στην Πολεοδομική Αρχή η συμφωνία που έχει συναφθεί δυνάμει του άρθρου 43(1) (σχετικός ο όρος 512), και αφορά τη χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας στην προτεινόμενη ανάπτυξη με την αυθεντική υπογραφή του διευθυντή της εταιρείας ή πληρεξούσιου αντιπροσώπου, πιστοποιημένη από πιστοποιών υπάλληλο.
- (524) Τα επίπεδα L1, L8 και L15 της ανάπτυξης που δείχνονται στα εγκριμένα σχέδια ως πράσινοι ορόφοι (Green Floors) να μην τεθούν σε οποιαδήποτε άλλη χρήση και να διαμορφωθούν/τοπιολογηθούν ως κήπος/τοπιολογημένος χώρος με βλάστηση που θα χρησιμοποιείται ως χώρος παθητικής αναψυχής αποκλειστικά για τους ενοίκους της ανάπτυξης.

ΟΡΟΙ ΧΟΡΗΓΗΣΕΩΣ ΑΔΕΙΑΣ

=====

- (525) Να υποβληθεί και εγκριθεί αίτηση για άδεια κατασκευής και σύνδεσης του έργου με το Δημόσιο Σύστημα Λυμάτων, στο Συμβούλιο Αποχετεύσεων Λεμεσού και Αμαθούντας (ΣΑΛΑ), στο στάδιο έκδοσης 'Αδειας Οικοδομής.
- (526) Πριν την έκδοση άδειας οικοδομής να εκπονηθεί γεωλογική/γεωτεχνική έρευνα η οποία να αποσταλεί στο Τμήμα Γεωλογικής Επισκόπησης για έγκριση.
- (527) Αρμόδια Αρχή για τοπιοτέχνηση του χώρου που καθορίστηκε ως δημόσιος χώρος πρασίνου είναι το κοινοτικό Συμβούλιο Αγίου Τύχωνα, που πρέπει να χρησιμοποιήσει ιθαγενή και ενδημικά είδη της περιοχής σε συνεννόηση με κύριο του έργου, μεταξύ αυτών τα πλέον ξηρανθεκτικά. Απαγορεύεται η χρήση κωροκρατικών και ξενικών ειδών κλωρίδας.
- (528) Στους πράσινους ορόφους της ανάπτυξης (L1, L8, L15) που προγραμματίζεται φύτευση, να φυτευτούν είδη τα οποία να είναι σκιάφιλα (για βεράντες και στεγασμένους χώρους), με δυνάτο ριζικό σύστημα ώστε να αντιστέκονται στους δυνατούς ανέμους.
- (529) Να εκπονηθεί μελέτη εξοικονόμησης νερού, μετά την έκδοση πολεοδομικής άδειας, η οποία να λαμβάνει υπόψη και τους 3 ορόφους στους οποίους θα γίνει φύτευση.
- (530) Οι αιτητές υποχρεούνται όπως πριν την (τυχόν) παύση χρήσης της ανάπτυξης η οποιονδήποτε επιμέρους έργων της ανάπτυξης, να υποβάλει στον Διευθυντή του Τμήματος Περιβάλλοντος σχέδιο αποξήλωσης και αποσκατάστασης του χώρου το οποίο αφού εγκριθεί, θα πρέπει να υλοποιήσει.
- (531) Να γίνει φύτευση τουλάχιστον 25 δέντρων στο γήπεδο της ανάπτυξης. Στα σημεία όπου το πεζοδρόμιο στην πρόσοψη της ανάπτυξης έχει πλάτος μεγαλύτερο από 2,5 μέτρα, οι αιτητές να αναλάβουν την φύτευση δέντρων σε συνεννόηση με την Αρμόδια Τοπική Αρχή.
- (532) Πριν την έκδοση 'Αδειας Οικοδομής να εξασφαλισθεί εκ νέου η σύμφωνη γνώμη του Τμήματος Αρχαιοτήτων.
- (533) Πριν την έναρξη εργασιών και την έκδοση 'Αδειας Οικοδομής, να υποβληθεί σχέδιο αποτύπωσης των αγωγών του ΤΑΥ ('Ομβρίων' και Νότιου αγωγού) σε σχέση με τη διεύρυνση του δημόσιου δρόμου το οποίο θα πρέπει να τύχει της έγκρισης του.
- (534) Το εστιατόριο στο μεσοπάτωμα και το γυμναστήριο στο υπόγειο (-1) να αφορούν αποκλειστικά τις ανάγκες της εν λόγω ανάπτυξης και να μην τύχουν οποιασδήποτε εμπορικής χρήσης προς τον ευρύ κοινό.

ΟΡΟΙ ΧΟΡΗΓΗΣΕΩΣ ΑΔΕΙΑΣ

=====

- (535) Οι χώροι με αρ. 76 μέχρι 83 να διαμορφωθούν κατάλληλα και με κατάλληλη ένδειξη για χρήση από ανάπηρα άτομα ενώ οι χώροι με αρ. 1 μέχρι 12, στο ισόγειο της ανάπτυξης να λειτουργούν ως χώροι στάθμευσης για επισκέπτες.
- (536) Να διαμορφωθεί χώρος στο υπόγειο (-1) αποκλειστικά για φορτοεκφορτώσεις ως δείχνεται στα εγκριμένα σχέδια ο οποίος να παραμείνει καθαρός χωρίς εμπόδια καθ' όλη την διάρκεια της μέρας.
- (537) Να αναρτηθούν κατάλληλες κατευθυντικές πινακίδες στην είσοδο/ έξοδο οχημάτων, με την ευκρινή επιγραφή "ΕΙΣΟΔΟΣ/ΕΞΟΔΟΣ ΧΩΡΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ". Ιδιαίτερα στο υπόγειο (-2) να χωροθετηθούν πινακίδες σήμανσης με την πορεία των οχημάτων ως δείχνεται στα εγκριμένα σχέδια.
- (538) Σε περίπτωση τοποθέτησης του συστήματος σε οριζόντια στέγη, το ύψος των πλαισίων δεν θα ξεπερνά το 1,20μ. από το τελείωμα της στέγης, αυτά θα τοποθετούνται σε ομοιόμορφες, παράλληλες σειρές και πρέπει να απέχουν από τα άκρα της στέγης απόσταση τουλάχιστον ίση με το μέγιστο ύψος των πλαισίων. Επιπρόσθετα, στις περιπτώσεις προσπελάσιμων, βατών στεγών, πρέπει να τοποθετείται περιτείχιση με ελάχιστο ύψος 1,10μ.
- (539) Δεν θα παραληφθεί αίτηση από την αρμόδια Αρχή για έκδοση άδειας οικοδομής με βάση τον περί ρυθμίσεως Οδών και οικοδομών Νόμο, εάν η αίτηση αυτή δε συνοδεύεται με το Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης και σε όλα τα υπόλοιπα έγγραφα και υπολογισμούς που απορρέουν από την εφαρμογή του περί Ρύθμισης ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων Νόμου (Ν142(Ι)/2006).

Σημειώσεις:

1) Η παρούσα Πολεοδομική Άδεια χορηγείται με αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης κατά 5% επειδή στην υποβληθείσα αίτηση περιλαμβάνονται συστήματα με μηχανολογικό και άλλο εξοπλισμό από σταθερά μέρη για αξιοποίηση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας (ΑΠΕ) για κάλυψη ποσοστού των ενεργειακών αναγκών της ανάπτυξης με βάση τις πρόνοιες της παρ. 12.8.2(γ) του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού (Σχετικό όρος 512)

2) Το συνολικό δομήσιμο εμβαδόν της ανάπτυξης ανέρχεται σε 8609τ.μ.

3) Τα Κίνητρα/Μέτρα δεν εγγράφονται επί του Τίτλου Ιδιοκτησίας προς όφελος της ακίνητης ιδιοκτησίας, ούτε μεταφέρονται από μία ακίνητη ιδιοκτησία σε άλλη ακίνητη ιδιοκτησία, ούτε μεταφέρονται από μερίδια/τμήματα της ακίνητης ιδιοκτησίας που έχουν μεταβιβασθεί σε άλλους ή για τα οποία έχουν κατατεθεί αντίστοιχα αγοραπωλητήρια έγγραφα στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, σε άλλη ακίνητη ιδιοκτησία. Στις περιπτώσεις όπου μερίδια/τμήματα της ακίνητης ιδιοκτησίας έχουν μεταβιβασθεί σε άλλους ή έχουν κατατεθεί, για αυτά, αντίστοιχα αγοραπωλητήρια έγγραφα στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, τα Μέτρα/Κίνητρα αξιοποιούνται από τους αντίστοιχους ιδιοκτήτες/αγοραστές.

ΟΡΟΙ ΧΟΡΗΓΗΣΕΩΣ ΑΔΕΙΑΣ

=====

Αρ. Αιτήσεως : ΛΕΜ/01616/2018
ΟΝΟΜΑ ΑΙΤΗΤΗ : STEBALIA SERVICES LTD

4) Η παρούσα Πολεοδομική 'Αδεια χορηγείται με βάση το Σχέδιο Παροχής Πολεοδομικών Κινήτρων για σκοπούς ανάκαμψης της αναπτυξιακής δραστηριότητας στην Κύπρο, που εγκρίθηκε από το Υπουργικό Συμβούλιο στις 29/5/2013 και επικαιροποιήθηκε στις 28/05/2014, 03/03/2015 και 29/07/2015, 18/12/2018.

5) Με την προσκόμιση της συμφωνίας, με βάση τον όρο 523 πιο πάνω, στην Αρμόδια Τοπική Αρχή και την αποδοχή της ο όρος 523 πιο πάνω ικανοποιείται. Νοείται ότι ο εν λόγω όρος είναι ουσιώδης και μη ικανοποίηση του καθιστά την εν λόγω άδεια ανενεργό.

Σημειώσεις προς αρμόδια Αρχή :

1) Να μην εκδοθεί πιστοποιητικό τελικής έγκρισης για την ανάπτυξη εκτός αν προηγουμένως εκδοθεί τέτοιο για την άδεια που έχει χορηγηθεί/εκδοθεί για οικοπεδοποίηση/διαίρεση του/των τεμαχίου/ων σε οικόπεδα.

2) Να διασφαλιστούν όλες οι σχετικές πρόνοιες και κατασκευές που απαιτούνται από τις πρόνοιες των περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμών που σχετίζονται με χρήση της ανάπτυξης από ανάπηρα πρόσωπα.

3) Έχουν γίνει οι εξής διαβουλεύσεις οι οποίες επισυνάπτονται :

1. Τμήμα Πολιτικής Αεροπορίας
2. Τμήμα Περιβάλλοντος
3. Πυροσβεστική Υπηρεσία
4. Τμήμα Γεωλογικής Επισκόπησης
5. Αρχή Ηλεκτρισμού Κύπρου
6. Κοινοτικό Συμβούλιο Αγίου Τύκωνα
7. Αρχηγό Αστυνομίας
8. Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων
9. Συμβούλιο Αποχετεύσεων Λεμεσού-Αμαθούντας
10. Τμήμα Αρχαιοτήτων

Σημείωση προς αρμόδια Αρχή και Αιτητές :

Σε περίπτωση που απαιτείται τροποποίηση των εγκριμένων με την παρούσα Πολεοδομική άδεια σχεδίων λόγω εφαρμογής των Οικοδομικών Κανονισμών ή απόψεων άλλων Τμημάτων/Αρχών/Υπηρεσιών, κ.λ.π. και ιδιαίτερα των Κανονισμών για ανάπηρα πρόσωπα για τις οποίες απαιτείται η χορήγηση νέας Πολεοδομικής 'Αδειας/Εγκρίσεως να υποβληθούν στην Πολεοδομική Αρχή τροποποιημένα σχέδια για έγκριση.

Λεμεσός, 24 Ιανουαρίου, 2020

ΠΚ/ΕΧ

ΕΠΑΡΧΙΑΚΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΟΣ
ΜΗΜΑΤΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΑΥΤΟΝΟΜΗΣ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑΣ
ΛΕΜΕΣΟΥ