



Ο Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος
ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΧΟΡΗΓΗΣΕΩΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ

ΑΡ. 7998

Αρ. Φακέλου : 355/2023

Ημερομηνία : 25.04.2024 **Άδεια ισχύουσα μέχρι: 25.04.2030**

Αιτητής : E.G. Arthaus Properties Ltd

Διεύθυνση : Τ.Θ. 61072 8130 Πάφος

Αρ. Πολεοδομικής Άδειας : 7998

Ημερ. Λήψεως Αιτήσεως : 30.10.2023

Αρ. τεμ. - Φ/Σχ. – Ενορία : 4719 . 51/02.03.11. Μούτταλος

Περιγραφή Αναπτύξεως : Ανέγερση πενταώροφης πολυκατοικίας με πιλωτή και υπόγειο αποτελούμενη από 21 διαμερίσματα κολυμβητική δεξαμενή και περίφραξη.

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 οποιεσδήποτε τυχόν τροποποιήσεις που δείχνονται πάνω σ' αυτά) και με την προϋπόθεση τηρήσεως των όρων του Παραρτήματος που επισυνάπτεται.

ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΠΑΦΟΥ

ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ

α) Κατάθεση με την υποβολή της αίτησης	: €1680.00	αρ.αποδ.2679289	Ημερ.30.10.2023
β) Υπόλοιπο	: €	αρ.αποδ.	Ημερ
γ) Εξαγορά χώρων στάθμευσης	: €	αρ.αποδ.	Ημερ.

Παλαιοί Φακ.: 5420.

Σημειώσεις:

- 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.
- Αν θεωρείται 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 Υπουργικό Συμβούλιο. Η προσφυγή ασκείται με την κατάθεση εγγράφου μέσα στην πιο 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.
- Για να καταστεί δυνατή η εξέταση της Ιεραρχικής Προσφυγής θα πρέπει να καταβάλετε στα γραφεία της Πολεοδομικής Αρχής τα δικαιώματα που έχουν καθοριστεί για τις Ιεραρχικές Προσφυγές, με βάση τους περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Δικαιώματα) Κανονισμούς του 2005 (Κ.Δ.Π. 119/2005) και να επισυνάψετε αντίγραφο της απόδειξης στην Ιεραρχική Προσφυγή που θα υποβληθεί στο Υπουργείο Εσωτερικών».

ΔΗΜΟΣ ΠΑΦΟΥ

ΟΡΟΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ ΑΡΙΘΜΟΣ 7998 ΚΑΙ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ 25/04/2024

1. Η ισχύς της Πολεοδομικής άδειας λήγει μετά την παρέλευση έξι (6) χρόνων από την ημερομηνία γνωστοποίησης χορηγήσεως της Άδειας. Αν πριν την ημερομηνία λήξεως, οι εργασίες για την ανάπτυξη έχουν αρχίσει ουσιαστικά και βρίσκονται κατά την ημερομηνία που λήγει η άδεια σε ενεργό εκτέλεση (άρθρο 23 του Νόμου) μπορεί ο αιτητής να αποταθεί ένα μήνα τουλάχιστον πριν από τη λήξη της ισχύος της Πολεοδομικής Άδειας για εξασφάλιση Πιστοποιητικού Έναρξης Εργασιών το οποίο επενεργεί προς παράταση της ισχύος της Πολεοδομικής Άδειας.
2. Επισημαίνεται ότι η συνολική χρονική διάρκεια της ισχύος της άδειας αυτής, λαμβάνοντας υπόψη τη συνολική χρονική διάρκεια των παρατάσεων ισχύος της, δεν θα ξεπερνά με βάση τις πρόνοιες του Άρθρου 28(5) του Νόμου (Τροποπ. 2011), τα 12 έτη, νοουμένου ότι υποβληθεί σχετική αίτηση και τηρούνται όλες οι επί μέρους προϋποθέσεις.
3. Η οικοδομή δεν θα τεθεί σε χρήση εκτός αν ικανοποιηθούν όλοι οι όροι της άδειας αυτής.
4. Η χρήση της οικοδομής είναι αυστηρά καθορισμένη όπως αναγράφεται και/ή περιγράφεται στα σχέδια. Η οικοδομή θα χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά ως πολυκατοικία 21 διαμερισμάτων.
5. Η προτεινόμενη οικοδομή να ανεγερθεί στη θέση που δείχνεται στο σχέδιο του Κτηματολογίου και στο χωροταξικό σχέδιο τηρώντας αυστηρά τα υψόμετρα της οικοδομής και τις αποστάσεις αυτής από τα όρια του τεμαχίου ως αναγράφονται στο σχέδιο, αναφορικά τόσο για τους καλυμμένους χώρους όσον και για τους ακάλυπτους.
6. Κανένα μέρος της οικοδομής ή ακάλυπτη βεράντα, ή επιχωμάτωση θα είναι ψηλότερα από 1.20μ. από τη στάθμη του εδάφους. Η οικοδομή να ανεγερθεί σε απόσταση όχι μικρότερη από 3.00μ. από το σύνορο του δημόσιου δρόμου και των γειτονικών τεμαχίων εκτός από όπου στα σχέδια αναγράφεται διαφορετικά.
7. Η διαμόρφωση, διατήρηση και λειτουργία των χώρων στάθμευσης θα γίνει όπως προτείνεται στο σχέδιο αρ.2. Οι χώροι στάθμευσης και η πρόσβαση προς αυτούς να επιστρωθούν κατάλληλα προς αποφυγή οχληρίας λόγω σκόνης/κορνιαχτού.
8. Η χρήση του υπόστεγου χώρου θα είναι αποκλειστικά αυτή του χώρου στάθμευσης.
9. Ο υπόστεγος χώρος στάθμευσης να μην τεθεί για οποιαδήποτε βιομηχανική ή αποθηκευτική χρήση.
10. Κατά μήκος του νέου οδικού συνόρου να κατασκευαστεί πεζοδρόμιο πλάτους ως επί τόπου από πλάκες 40 x 40cm ο τύπος των οποίων θα αποφασισθεί σε συνεννόηση με την Πολεοδομική Αρχή (όπου δεν υπάρχει πεζοδρόμιο). Σε περίπτωση φθοράς του υφιστάμενου πεζοδρομίου κατά τη διεξαγωγή των οικοδομικών εργασιών, αυτό θα επιδιορθωθεί από τον αιτητή με την αποπεράτωση της οικοδομής.
11. Να γίνει τοπιοτέχνηση του ελεύθερου χώρου του τεμαχίου σύμφωνα με τα εγκριθέντα σχέδια.
12. Τα εξωτερικά επιχρίσματα και χρωματισμοί ως και τα υλικά και οι χρωματισμοί των κουφωμάτων όπου δεν περιγράφονται ή δείχνονται στα σχέδια θα αποφασιστούν σε συνεννόηση με την Πολεοδομική Αρχή.
13. Στοιχεία μηχανολογικών εγκαταστάσεων όπως σωλήνες, αγωγοί κλπ., όσα δεν δείχνονται στα σχέδια όψεων αυτά θα είναι μη εμφανή στις όψεις της οικοδομής.
14. Για την εγκατάσταση ηλιακού θερμοσίφωνα, συσκευών κλιματισμού, δορυφορικών αντενών κ.ά., θα πρέπει να υποβληθούν στην Πολεοδομική Αρχή σχέδια για έγκριση.
15. Μετά την αποπεράτωση της οικοδομής δεν πρέπει να παραμείνουν εμφανή οποιαδήποτε σίδερα αναμονής σ' αυτή.
16. Η περίφραξη στην πρόσοψη του τεμαχίου/και στα άλλα σύνορα να κατασκευαστεί σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια.


ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΠΑΦΟΥ

17. Η περίφραξη κατά μήκος του οδικού συνόρου και σε απόσταση 3.00μ. από αυτό δεν θα ξεπερνά σε ύψος τα 1.20μ.
18. Πριν την έκδοση της άδειας οικοδομής του διαχωρισμού θα πρέπει να εξασφαλιστεί Πιστοποιητικό Τελικής Έγκρισης.
19. Παρακαλώ σημειώστε ότι για την ανάπτυξη αυτή απαιτείται επιπρόσθετα και η εξασφάλιση Άδειας Οικοδομής από την Αρμόδια Αρχή (Δήμο Πάφου).
20. Για τη δημιουργία/ανέγερση κατασκευών σκίασης (πέργολες, τέντες κλπ.) επί της οικοδομής ή στον ελεύθερο χώρο του τεμαχίου θα πρέπει να υποβληθεί αίτηση για έγκριση από την Πολεοδομική Αρχή.
21. Να τηρηθούν πιστά οι όροι της Α.Η.Κ. σύμφωνα με την επιστολή της ημερ. 31/10/2023 (Αρ. Φακ. 08.04.012.002.001).
22. Να τηρηθούν πιστά οι όροι της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας σύμφωνα με την επιστολή της ημερ. 27/02/2024 (Αρ. Φακ. Π.Υ.343/6/ΠΑΦ3181).
23. Πριν από οποιαδήποτε κατασκευή, να τοποθετηθούν οι απαραίτητοι υπόγειοι αγωγοί για τις αναγκαίες παροχές σύμφωνα με τις υποδείξεις της Α.Η.Κ., του αρμόδιου για την υδροδότηση Τμήματος/Υπηρεσίας και τις σχετικές ρυθμίσεις που καθορίζονται με απόφαση του Επιτρόπου Ρυθμίσεως Ηλεκτρονικών Επικοινωνιών και Ταχυδρομείων όσον αφορά τις ηλεκτρονικές επικοινωνίες.

ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ

1. Η προτεινόμενη ανάπτυξη εγκρίθηκε με υπέρβαση του επιτρεπόμενου αρ. ορόφων κατά (1). Το Δημοτικό Συμβούλιο Πάφου αποφάσισε όπως επιβάλει αντιστάθμισμα το οποίο θα αντιστοιχεί σε εργασία ή/και κατασκευή ή/και υπηρεσία ή/και αγορά αντικειμένων, το κόστος των οποίων περιγράφεται στη Συμφωνία που επισυνάπτεται και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας Πολεοδομικής Άδειας. Η ενέργεια που σχετίζεται με την επιβολή του αντισταθμίسمatos θα καθορίζεται από την πολεοδομική αρχή κατόπιν αιτήματος του αιτητή και θα πρέπει να έχει εκτελεστεί πριν την χορήγηση Άδειας Οικοδομής.

2. Η προτεινόμενη ανάπτυξη εγκρίθηκε με βάση τις πρόνοιες της Εντολής 1/2020 για Χρήση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας σε Αναπτύξεις και επωφελείται από αύξηση του μέγιστου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης κατά 5%.

2.1. Κατά την υποβολή αίτησης για εξασφάλιση Άδειας Οικοδομής ο αιτητής πρέπει να συνοδεύσει την αίτηση του με το «Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης», όλα τα υπόλοιπα έγγραφα και υπολογισμούς που απορρέουν από την εφαρμογή του Περί Ρύθμισης της Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων Νόμου Ν.142(Ι)/2006 (και των μετέπειτα τροποποιήσεων του) και την «Βεβαίωση» που θα χορηγείται από την Υπηρεσία Ενέργειας όπως αυτή αναφέρεται πιο πάνω. Σε περίπτωση που αυτά δεν υποβληθούν, οι σχετικοί όροι της παρούσας Πολεοδομικής Άδειας για παραχώρηση του κινήτρου για αυξημένο Συντελεστή Δόμησης δεν θα ισχύουν.

2.2. Η οικοδομή δεν θα τεθεί σε λειτουργία ή χρήση παρά μόνο με την ταυτόχρονη λειτουργία του συστήματος παραγωγής ενέργειας από Α.Π.Ε. Σε περίπτωση μεγάλης ανάπτυξης που προγραμματίζεται να γίνει κατά φάσεις, η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να δεχθεί την σταδιακή υλοποίηση της ανάπτυξης και της ανάλογης παραγωγής ενέργειας από Α.Π.Ε., νοουμένου ότι οι φάσεις αυτές θα είναι σαφώς προσδιορισμένες χρονικά και ως αναλογία ποσοστού της ανάπτυξης, καθώς επίσης ότι η συνολική ανάπτυξη και παραγωγή ενέργειας θα ολοκληρωθεί εντός τεσσάρων (4) χρόνων από την ημερομηνία χορήγησης της πρώτης Πολεοδομικής Άδειας και ανεξάρτητα από τον χρόνο ισχύος της Πολεοδομικής Άδειας. Διευκρινίζεται ότι ολοκληρωμένη ανάπτυξη θεωρείται αυτή που υλοποιήθηκε και τέθηκε σε λειτουργία σε πολύ σημαντικό βαθμό, δηλαδή πέραν του 95%. Σε περίπτωση που ο αιτητής υλοποιήσει ολόκληρη ή μέρος της ανάπτυξης (πριν λήξει η τετραετία) χωρίς να υλοποιήσει τις σχετικές απαιτήσεις, τότε θα υπόκειται σε υποβολή διοικητικού προστίμου από την Πολεοδομική Αρχή, το οποίο θα είναι συσχετισμένο με την απόκλιση από τις αντίστοιχες αναλογίες.

2.3. Η αρμόδια Υπηρεσία Ενέργειας του Υ.Ε.Ε.Β. θα πληροφορεί τόσο την Πολεοδομική Αρχή όσο και την αρμόδια Οικοδομική Αρχή για επίτευξη των σχετικών απαιτήσεων. Σε περίπτωση που οι απαιτήσεις δεν έχουν επιτευχθεί, η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να επιβάλει διοικητικό πρόστιμο στον ιδιοκτήτη του ακινήτου, σύμφωνα με το άρθρο 48Α του Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.

2.4. Ο αιτητής και αποδέκτης του επιπρόσθετου συντελεστή δόμησης θα πρέπει να αποκαλύπτει σε οποιονδήποτε ενδιαφερόμενο αγοραστή, ενοικιαστή ή χρήστη μέρους ή ολόκληρης της ανάπτυξης ότι έχει ή προτίθεται να αξιοποιήσει το κίνητρο, επισημαίνοντας τα οφέλη και τις υποχρεώσεις που προκύπτουν στην συγκεκριμένη ανάπτυξη. Τα θέματα τέτοιας φύσεως θα ρυθμίζονται με βάση το εκάστοτε θεσμικό πλαίσιο που διέπει τις σχέσεις ιδιοκτήτη και ενοικιαστή ή χρήστη.

3. Να εξασφαλιστούν εκ νέου οι απόψεις από την Πυροσβεστική Υπηρεσία στο στάδιο της Άδειας Οικοδομής.

Οι συντελεστές ανάπτυξης της οικοδομής είναι οι εξής:

Εγκεκριμένος Σ.Δ.	168,4% (2061 τ.μ.)
Εγκεκριμένο Π.Κ.	47% (575 τ.μ.)
Αριθμός Ορόφων	5
Ύψος	18 μ.


ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΠΑΦΟΥ