

Ο ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΝΟΜΟΣ

ΝΟΜΟΙ 90/1972, 56/1982, 7/1990, 28/1991, 91(Ι)/1992, 55(Ι)/1993, 72(Ι)/1998, 59(Ι)/1999, 142(Ι)/1999, 241(Ι)/2002, 29(Ι)/2005, 135(0)/2006, 11(Ι)/2007, 46(0)/2011, 76(0)/2011, 130(0)/2011, 164(0)/2011, 33(0)/2012, 110(0)/2012, 150(0)/2012, 20(0)/2013, 65(0)/2013, 120(0)/2014, 39(0)/2015, 134(0)/2015, 24(0)/2016, 142(0)/2018, 16(0)/2019, 75(0)/2021

ΕΝΤΟΛΗ αρ. 3/2024

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 6 ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ

ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΞΕΝΩΝΩΝ

1. ΓΕΝΙΚΑ

- 1.1. 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 την καθοδήγηση των Πολεοδομικών Αρχών αναφορικά με τις αρχές, τα κριτήρια και την άσκηση πολεοδομικού ελέγχου σε σχέση με αιτήσεις για ανέγερση ξενώνων.
- 1.2. Η ρύθμιση της ίδρυσης και λειτουργίας τέτοιων καταλυμάτων, με τη σχετική ψήφιση Νόμου το 2022 [144(Ι)/2022] και συνακόλουθα, ο καθορισμός των ξενώνων ως τουριστική υποδομή που ελέγχεται από το Υφυπουργείο Τουρισμού, θέτει νέα δεδομένα για το πλαίσιο χωροθέτησης τέτοιων αναπτύξεων σε περιοχές ανάπτυξης. Η παρούσα Εντολή στοχεύει στην εξειδίκευση των προϋποθέσεων χωροθέτησης ξενώνων, για την ορθολογική ένταξη και λειτουργία τους στις φιλοξενούμενες περιοχές, δεδομένου ότι στα Σχέδια Ανάπτυξης δεν υπάρχει καθορισμένη χωροθετική πολιτική και οι ξενώνες θεωρούνται ως Αναπτύξεις Ειδικού Τύπου και εξετάζονται με βάση το οικείο κεφάλαιο των Σχεδίων Ανάπτυξης.
- 1.3. Γενικά διαπιστώνεται ότι η εν λόγω χρήση αποτελεί οικονομική δραστηριότητα με κοινωνικό αντίκτυπο, αφού εξυπηρετεί τις ανάγκες στέγασης ενός φάσματος του πληθυσμού καθώς και επισκεπτών, σε προσωρινή βάση. Εκτός από τουρίστες και επισκέπτες, οι ξενώνες παρέχουν δυνατότητες προσωρινής στέγασης σε φοιτητές, ερευνητές και εργαζόμενους.

2. ΟΡΙΣΜΟΣ

- 2.1. Ως ξενώνες ορίζονται τα καταλύματα στα οποία παρέχεται προσωρινή διαμονή σε πρόσωπα, με βάση σύμβαση μίσθωσης ανά κλίνη, σύμφωνα και με τα οριζόμενα στον περί της Ρύθμισης της Ίδρυσης και Λειτουργίας Ξενώνων Νόμο του 2022 και πληρούν τις προδιαγραφές και πρότυπα του ίδιου Νόμου.

3. ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗΣ ΞΕΝΩΝΩΝ

3.1. Η εξειδικευμένη ρύθμιση αποσκοπεί στη λειτουργική ένταξη των ξενώνων στη φιλοξενούσα περιοχή, με στόχο την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων σε γειτονικές χρήσεις και το ευρύτερο περιβάλλον. Ξενώνες είναι δυνατό να επιτρέπονται σε περιοχές ανάπτυξης, ως αναφέρονται πιο κάτω, νοουμένου ότι τηρούνται οι Βασικές Αρχές Ανάπτυξης των Σχεδίων Ανάπτυξης:

3.1.1. Σε ιδιοκτησίες όπου η χρήση των ξενώνων είναι επιτρεπόμενη από το εκάστοτε σε ισχύ Σχέδιο Ανάπτυξης.

3.1.2. Σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν σε περιοχές καθορισμένες ως Εμπορικές Ζώνες (Εμπορικά Κέντρα και Άξονες, Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και άξονες που οδηγούν στο κέντρο οικισμών κ.ά.).

3.1.3. Σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν σε περιοχές καθορισμένες ως Οικιστικές Ζώνες, με συντελεστή δόμησης ίσο ή μεγαλύτερο του 1,20:1, νοουμένου ότι ο μέγιστος αριθμός κλινών δεν θα υπερβαίνει τις 24 κλίνες ανά οικόπεδο κανονικού εμβαδού.

3.1.4. Σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν σε περιοχές καθορισμένες ως Οικιστικές Ζώνες, κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας, ανεξάρτητα από τον συντελεστή δόμησης της Ζώνης, νοουμένου ότι ο μέγιστος αριθμός κλινών δεν θα υπερβαίνει τις 24 κλίνες ανά οικόπεδο κανονικού εμβαδού.

3.1.5. Σε ιδιοκτησίες που εμπίπτουν σε περιοχές καθορισμένες ως μεικτές Ζώνες Κατοικίας και Γραφείων.

3.1.6. Η Πολεοδομική Αρχή δύναται να εγκρίνει ξενώνες και σε άλλες περιοχές, με τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

3.1.6.1. Η τοποθεσία όπου προτείνεται να πραγματοποιηθεί η ανάπτυξη θεωρείται κατάλληλη από χωροταξικής άποψης για το συγκεκριμένο τύπο ανάπτυξης.

3.1.6.2. Η ανάπτυξη, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής, εντάσσεται στο περιβάλλον, τον χαρακτήρα, τη φυσιογνωμία και την κλίμακα της περιοχής και δεν επηρεάζει ουσιαδώς το περιβάλλον και το τοπίο, τις ανέσεις της ευρύτερης περιοχής και την άνετη και ασφαλή διακίνηση των οχημάτων και των πεζών.

3.1.6.3. Εξασφαλιστεί η σύμφωνη γνώμη της Τοπικής Αρχής.

4. ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

4.1. Ξενώνες δεν είναι δυνατό να επιτρέπονται:

4.1.1. Σε όλες τις κατηγορίες Τουριστικών και Παραθεριστικών Ζωνών.

4.1.2. Σε περιοχές υπαίθρου, εκτός Ορίου Ανάπτυξης, καθώς και περιοχές περιβαλλοντικά ευαίσθητες, όπως π.χ. Ζώνες Προστασίας, Γεωργικές, Αγροτικές και Κτηνοτροφικές Ζώνες, Βιομηχανικές/ Βιοτεχνικές Ζώνες/ Περιοχές, Ζώνες Οικονομικών Δραστηριοτήτων, Λατομικές Ζώνες, εφόσον το περιβάλλον στις περιοχές αυτές δεν είναι κατάλληλο για διαμονή, ούτε οι επικρατούσες χρήσεις στις περιοχές αυτές είναι συμβατές με αναπτύξεις που αφορούν ξενώνες.

5. ΑΛΛΑ ΘΕΜΑΤΑ

5.1. Ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, ο αριθμός ορόφων και το ύψος δεν θα υπερβαίνουν τα ανώτατα καθοριζόμενα μεγέθη για την ισχύουσα Πολεοδομική Ζώνη όπου προτείνεται η ανάπτυξη. Σημειώνεται ότι, στις περιπτώσεις χωροθέτησης Ξενώνων σε Οικιστική Ζώνη, ο συντελεστής δόμησης δεν θα μειώνεται στο 70% του ανώτατου καθοριζόμενου για την επικρατούσα Χρήση, δεδομένης της καθορισθείσας πυκνότητας κλινών που αναφέρεται Προϋποθέσεις Χωροθέτησης Ξενώνων, πιο πάνω.

5.2. Η Πολεοδομική Αρχή κατά την κρίση της είναι δυνατό να επιβάλει περιορισμούς ή/και όρους για την ορθολογική ένταξη και λειτουργία της προτεινόμενης ανάπτυξης στη φιλοξενούσα περιοχή, που είναι δυνατό να αφορούν αύξηση της απόστασης της οικοδομής από τα σύνορα, αύξηση του αριθμού των χώρων στάθμευσης κ.ά.

5.3. Θα απαιτείται ένας χώρος στάθμευσης για αυτοκίνητα για κάθε 5 κλίνες και θα απαιτείται ένας χώρος στάθμευσης μοτοποδηλάτου/ποδηλάτου για κάθε κλίνη.

5.4. Πριν από την υποβολή αίτησης για χορήγηση πολεοδομικής άδειας, ο ιδιοκτήτης του υπό ανάπτυξη τεμαχίου γης θα πρέπει να διαβουλευτεί με το Υφυπουργείο Τουρισμού και την Τοπική Αρχή για τις γραπτές απόψεις τους. Πολεοδομικές Αιτήσεις στις οποίες δεν περιλαμβάνονται οι εν λόγω απόψεις δεν θα παραλαμβάνονται από την Πολεοδομική Αρχή.



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Γραφείο Υπουργού

Ο ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΝΟΜΟΣ

(ΝΟΜΟΙ 90 ΤΟΥ 1972, 56 ΤΟΥ 1982, 7 ΤΟΥ 1990, 28 ΤΟΥ 1991, 91(Ι) ΤΟΥ 1992, 55(Ι) ΤΟΥ 1993, 72(Ι) ΤΟΥ 1998, 59(Ι) ΚΑΙ 142(Ι) ΤΟΥ 1999, 241(Ι) ΤΟΥ 2002, 29(Ι) ΤΟΥ 2005, 135(Ι) ΤΟΥ 2006, 11(Ι) ΤΟΥ 2007, 46(Ι), 76(Ι), 130(Ι) ΚΑΙ 164(Ι) ΤΟΥ 2011, 33(Ι), 110(Ι) ΚΑΙ 150(Ι) ΤΟΥ 2012, 20(Ι) ΚΑΙ 65(Ι) ΤΟΥ 2013, 120(Ι) ΤΟΥ 2014), 39(Ι) ΚΑΙ 134(Ι) ΤΟΥ 2015, 24(Ι) ΤΟΥ 2016, 142(Ι) ΤΟΥ 2018, 16(Ι) ΤΟΥ 2019 και 75(Ι) ΤΟΥ 2021)

ΕΝΤΟΛΗ ΑΡ. 3/2024

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 6 ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ

ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΞΕΝΩΝΩΝ

Έγινε στις 8 Οκτωβρίου 2024

Κωνσταντίνος Ιωάννου
Υπουργός Εσωτερικών