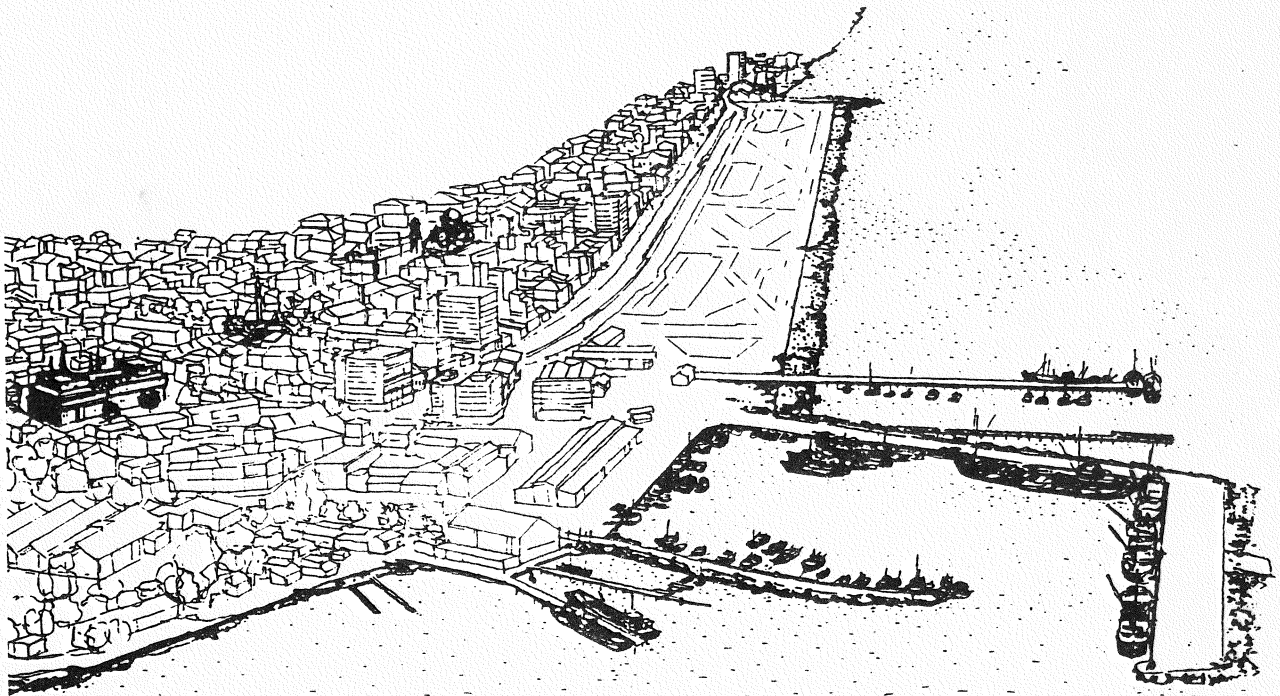


ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ

ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

ΛΕΜΕΣΟΥ

ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΡΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ



ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

ΛΕΥΚΩΣΙΑ, ΙΟΥΝΙΟΣ 1994

Τιμή: €12.00

ΕΓΚΡΙΜΕΝΟ

(Υπ.) ΧΡΙΣΤΙΑΝΑ ΦΡΑΓΚΟΠΟΥΛΟΥ - ΙΩΑΝΝΣ

ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΜΕΣΟΥ ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΡΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

ΛΕΥΚΩΣΙΑ, ΙΟΥΝΙΟΣ 1994.

Το Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού αποτελεί Σχέδιο Ανάπτυξης όπως ορίζεται στον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο 90/72, και όπως αυτός τροποποιήθηκε από τους περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμους 56 του 1982 και 7 του 1990. Το Σχέδιο ετοιμάσθηκε σύμφωνα με τις πρόνοιες των Άρθρων 10 και 11 του Νόμου, αφού λήφθηκαν οι απόψεις Κοινού Συμβουλίου, που συστάθηκε με βάση τις πρόνοιες των Άρθρων 12 και 18 του Νόμου.

Το Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού δημοσιεύθηκε με βάση τις πρόνοιες του Άρθρου 18, εδάφια 2 και 3 του Νόμου.

Το Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού οριστικοποιείται στην παρούσα του μορφή μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας μελέτης των ενστάσεων που υποβλήθηκαν με βάση τις σχετικές πρόνοιες του Νόμου.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

		Σελίδα
1.	ΕΙΣΑΓΩΓΗ	3
2.	ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ	5
3.	ΘΕΣΗ ΣΤΟΝ ΚΥΠΡΙΑΚΟ ΧΩΡΟ	7
4.	ΑΣΤΙΚΗ ΔΟΜΗ — ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	9
5.	ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΣΚΟΠΟΙ ΤΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ	13
6.	ΠΕΡΙΟΡΙΣΤΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	15
7.	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΚΑΙ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ	17
8.	ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ	19
9.	ΕΜΠΟΡΙΟ, ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ, ΓΡΑΦΕΙΑ ΚΑΙ ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	25
10.	ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑ, ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ ΚΑΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ	39
11.	ΜΕΤΑΠΟΙΗΣΗ, ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ	45
12.	ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	51
13.	ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ	57
14.	ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ, ΔΗΜΟΣΙΟΙ ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ, ΑΝΑΨΥΧΗ, ΨΥΧΑΓΩΓΙΑ ΚΑΙ ΑΘΛΗΣΗ	59
15.	ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	67
16.	ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ - ΑΝΑΒΙΩΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ	75
17.	ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ	77
18.	ΚΥΡΙΕΣ ΑΣΤΙΚΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ	81
19.	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ, ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΥΨΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ	83
20.	ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ	85
21.	Η ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΞΩ ΑΠΟ ΤΙΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΟΥ ΚΑΘΟΡΙΖΟΝΤΑΙ ΓΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	87
22.	ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ	89
23.	ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΙΟΤΙΚΗ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙ- ΒΑΛΛΟΝΤΟΣ	91
24.	ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΠΟΥ ΕΚΤΕΛΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ	99
25.	ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ	101

26 *Αγορά για να είναι προσιτά για διαχωριστικές οι οδοί* 105

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ (Περιέχονται σε ειδικό τόμο με τίτλο "Παραρτήματα Τοπικών Σχεδίων").

- A ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΟΡΩΝ ΠΟΥ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΝΤΑΙ ΣΤΟ
ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ
- B ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ
- Γ ΠΡΟΤΥΠΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΑΡΟΧΗ ΧΩΡΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ
- Δ ΠΡΟΤΥΠΑ ΓΙΑ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΑ ΙΔΡΥΜΑΤΑ

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΧΕΔΙΩΝ

1. ΘΕΣΗ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ
2. ΓΕΝΙΚΗ ΧΡΗΣΗ ΓΗΣ ΓΥΡΩ ΑΠΟ ΤΗ ΛΕΜΕΣΟ
3. ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΟΡΙΑ - ΟΝΟΜΑΤΑ ΠΕΡΙΟΧΩΝ
4. ΔΙΑΝΟΙΞΗ/ΔΙΕΥΡΥΝΣΕΙΣ ΚΥΡΙΟΥ ΟΔΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ
5. ΚΥΡΙΟ ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ
6. ΑΝΑΨΥΧΗ - ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ
7. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ (σε θύλακα)
8. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ (σε θύλακα)

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

- 1.1 Για πολλά χρόνια ο έλεγχος της ανάπτυξης στην Κύπρο στηριζόταν στον Περί Οδών και Οικοδομών Νόμο και στους Περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμούς. Η Νομοθεσία αυτή δεν παρείχε επαρκείς δυνατότητες για αποτελεσματικό έλεγχο της οικοδομικής ανάπτυξης, ούτε και τα μέσα που θα επέτρεπαν στην Πολεοδομική Αρχή να κατευθύνει την ανάπτυξη στο χώρο και να επηρεάζει τις διεργασίες της αγοράς γης. Ο ρόλος του δημόσιου τομέα ήταν κατά βάση ρυθμιστικός και αρνητικός σε χαρακτήρα, μια και υπήρχε μόνο δυνατότητα για αντίδραση σε ερεθίσματα και πρωτοβουλίες του ιδιωτικού τομέα.
- 1.2 Η Κυβέρνηση της Κυπριακής Δημοκρατίας, αντιλαμβανόμενη τον ταχύ ρυθμό αύξησης των αναπτυξιακών πιέσεων που προκαλούνται από τη φυσική αύξηση του πληθυσμού, την αστικοποίηση και την ανάπτυξη της βιομηχανίας, του εμπορίου, του τουρισμού και των υπηρεσιών, αποφάσισε να εκσυγχρονίσει την υφιστάμενη Νομοθεσία έτσι ώστε να εξασφαλίζεται ορθολογική οργάνωση της φυσικής ανάπτυξης. Σαν αποτέλεσμα αυτής της προσέγγισης ψηφίστηκαν οι Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμοι του 1972 μέχρι 1990 και τέθηκαν σε πλήρη εφαρμογή την 1η Δεκεμβρίου 1990.
- 1.3 Το Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού ετοιμάστηκε σύμφωνα με τις πρόνοιες του Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου. Για την ετοιμασία του Τοπικού Σχεδίου προηγήθηκαν διαβουλεύσεις με το Κοινό Συμβούλιο που συστάθηκε σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 12(1) του Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου. Το Τοπικό Σχέδιο που δημοσιεύθηκε την 1/12/90 οριστικοποιείται στην παρούσα του μορφή μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας εξέτασης των ενστάσεων που υποβλήθηκαν από το κοινό και τις Τοπικές Αρχές, σύμφωνα με τις σχετικές πρόνοιες της Νομοθεσίας.
- 1.4 Το Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού προδιαγράφει τις γενικές αρχές πάνω στις οποίες θα προάγεται, ελέγχεται και ρυθμίζεται η ανάπτυξη στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Αναμένεται ότι με τις προνοούμενες ρυθμίσεις θα επιτευχθεί ισόρροπη ανάπτυξη και πολεοδομική εξυγίανση στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.

1.2 Περιοχή Τοπικού Σχεδίου.

- 1.2.1 Η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου περιλαμβάνει τις περιοχές των Δήμων Λεμεσού, Μέσα Γειτονιάς, Αγίου Αθανασίου, Κάτω Πολεμιδιών και Γερμασόγειας, την περιοχή του Συμβουλίου Βελτιώσεως Αμαθούντας και τις περιοχές των Χωρικών Αρχών Πάνω Πολεμιδιών, Ύψωνα και Τσερκέζ Τσιφλίκ.
- 1.2.2 Κατά την επεξεργασία του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού λήφθηκαν υπόψη τα αναπτυξιακά δεδομένα των πιο κάτω γειτονικών χωριών και περιοχών, δεδομένου ότι αυτά παρουσιάζουν φυσικά χαρακτηριστικά και συνθήκες ανάπτυξης που σχετίζονται με τη Λεμεσό.
 - (α) Τα χωριά Άγιος Τύχωνας και Μουτταγιάκα, τα οποία συνορεύουν με την παραλιακή λωρίδα βορειοανατολικά της Λεμεσού, η οποία διαθέτει σημαντικό τουριστικό δυναμικό.
 - (β) Τα χωριά Τραχώνι, Κολότσι, Ερήμη και Επισκοπή που διαθέτουν γεωργική γη καλής

ποιότητας, της οποίας η σημασία θα αυξηθεί με την αποπεράτωση του Αρδευτικού Έργου του Νότιου Αγωγού.

- (γ) Οι περιοχές των φραγμάτων της Γερμασόγειας, των Πολεμιδιών και του Κούρρη, η περιοχή της Αλμυρής Λίμνης και οι παραλίες στο Ladies Mile και στην Ακτή του Κυβερνήτη (Governor's Beach) που προσφέρονται για σκοπούς αναψυχής.

2. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ

2.1 Η Λεμεσός φαίνεται ότι άρχισε να κτίζεται τα παλαιοχριστιανικά χρόνια, όταν οι γειτονικές πόλεις του Κουρίου και της Αμαθούντας καταστράφηκαν από τους Άραβες. Το Κάστρο, που είναι το παλιότερο κτίσμα της πόλης και ανάγεται στη Βυζαντινή περίοδο, μαζί με το παλιό ψαράδικο λιμάνι αποτέλεσαν τον πυρήνα της σύγχρονης πόλης, η οποία ουσιαστικά αναπτύχθηκε τα τελευταία εκατό χρόνια.

2.2 Ο πληθυσμός της Λεμεσού αυξήθηκε από τις 6,100 κατοίκους το 1881 σε 22,000 το 1946. Μέχρι το 1970 ο πληθυσμός σημείωσε σημαντική αύξηση στο επίπεδο των 72,000 ατόμων περίπου. Λόγω της Τουρκικής εισβολής του 1974 και της συγκέντρωσης σημαντικού αριθμού εκτοπισθέντων σε αυτή, το 1976 ο πληθυσμός ξεπέρασε τις 100,000, ενώ το 1992 υπολογίζεται ότι έφθανε τους 136,600 κατοίκους περίπου.

2.3 Η μεγάλη και απότομη αύξηση του πληθυσμού και του συνόλου των αστικών δραστηριοτήτων και λειτουργιών δεν βρήκαν την πόλη κατάλληλα προετοιμασμένη. Η κατάσταση επιδεινώθηκε με την έξαρση της τουριστικής ανάπτυξης που εξελίσσεται από το 1977, χωρίς σωστό προγραμματισμό και με ρυθμούς αύξησης σημαντικά ψηλότερους από εκείνους άλλων τομέων δραστηριότητας.

3. ΘΕΣΗ ΣΤΟΝ ΚΥΠΡΙΑΚΟ ΧΩΡΟ

- 3.1 Η παραλιακή πόλη της Λεμεσού αποτελεί δυναμικό πόλο έλξης της οικείας Επαρχίας και το σημαντικότερο αστικό κέντρο στη νότια ακτή της Κύπρου. Η Λεμεσός είναι χωροθετημένη σε τριγωνική πεδιάδα που απολήγει στον ομώνυμο κόλπο και συνδέεται άνετα με τις υπόλοιπες πόλεις ή περιοχές της Κύπρου με σύγχρονες υπεραστικές οδικές αρτηρίες.
- 3.2 Το αστικό σύμπλεγμα της Λεμεσού συγκεντρώνει ένα δυναμικό σύνολο δραστηριοτήτων, λειτουργιών και υπηρεσιών που αφορούν όλους τους τομείς της οικονομικής ανάπτυξης, δεδομένου ότι:
- Βρίσκεται στο κέντρο μιας πλούσιας ενδοχώρας από άποψη δυνατοτήτων γεωργικής παραγωγής,
 - διαθέτει το μεγαλύτερο και πιο σύγχρονο λιμάνι της Κύπρου,
 - παρουσιάζει μια δραστήρια και πολυδιάστατη βιομηχανική ανάπτυξη,
 - αποτελεί το επίκεντρο εμπορικών συναλλαγών και παροχής υπηρεσιών σε παγκύπρια και διεθνή κλίμακα,
 - περιβάλλεται από παραλίες, χώρους αρχαιοτήτων και άλλες φυσικές καλλονές, που συντελούν στην προσέλκυση μεγάλου αριθμού τουριστών και επισκεπτών.
- 3.3 Κλίμα: Το κλίμα της Λεμεσού είναι γενικά εύκρατο προς θερμό, με ελάχιστη θερμοκρασία 7 οC το χειμώνα (Ιανουάριο και Φεβρουάριο) και μέση μέγιστη 34 οC το καλοκαίρι (Ιούλιος και Αύγουστος). Η γειτνίαση με τη θάλασσα συντελεί στην ύπαρξη ψηλότερης θερμοκρασίας το χειμώνα και χαμηλότερης το καλοκαίρι από τα αντίστοιχα επίπεδα της Λευκωσίας.
- 3.4 Η μέση ετήσια βροχόπτωση (45.7 εκ.) είναι ψηλότερη από το μέσο όρο βροχόπτωσης παγκύπρια.
- 3.5 Στην περιοχή επικρατούν οι δυτικοί και νοτιοδυτικοί άνεμοι, που κατά τους καλοκαιρινούς μήνες μπορεί να είναι αρκετά δυνατοί.

4. ΑΣΤΙΚΗ ΔΟΜΗ - ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

4.1 Προβλήματα στην Αστική Ανάπτυξη

- 4.1.1 Ο ρυθμός ανάπτυξης της Λεμεσού επιταχύνθηκε απότομα με την ραγδαία αύξηση του αστικού πληθυσμού, που ήταν αποτέλεσμα της Τουρκικής εισβολής και της μεταγενέστερης προσπάθειας για οικονομική επαναδραστηριοποίηση, ιδιαίτερα στον τομέα του τουρισμού. Κατά την περίοδο μετά το 1977 δημιουργήθηκαν πιέσεις και τάσεις ανάπτυξης, των οποίων η κλίμακα ήταν αδύνατο να αντιμετωπισθεί ικανοποιητικά από τη μέχρι τότε παραδοσιακή δομή της πόλης.
- 4.1.2 Οι πρόνοιες των Πολεοδομικών Ζωνών που ίσχυαν στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου πριν την 1/12/90, σε συνάρτηση με τις πρόνοιες του Νόμου Περί Οδών και Οικοδομών και τους σχετικούς Κανονισμούς, δεν παρείχαν τις αναγκαίες προϋποθέσεις για ορθολογική προαγωγή και έλεγχο της ανάπτυξης και για προστασία του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος. Οι ελλείψεις εκείνοι μηχανισμοί επέτρεψαν στην αλματώδη ανάπτυξη της δεκαετίας του '80 να συντελεσθεί περιστασιακά, με αποτέλεσμα τη δημιουργία των ακόλουθων κύριων χαρακτηριστικών και προβλημάτων:
- (α) **Αστική Δομή:** Η ακτινωτή και συγκεντρωτική δομή του αστικού συγκροτήματος έχει δημιουργηθεί χωρίς ουσιαστικό προγραμματισμό, με βάση κυρίως τη δομή του παραδοσιακού οδικού δικτύου. Η οργάνωση αυτή οδηγεί σε υπερφόρτιση των κυρίων οδικών αρτηριών με εμπορικές, βιοτεχνικές ή και βιομηχανικές χρήσεις και συντείνει στην κυκλοφοριακή συμφόρηση του δικτύου, στην υποβάθμιση του περιβάλλοντος και στη μείωση των ανέσεων και της ασφάλειας στις διακινήσεις. Το πρόβλημα είναι εντονότερο στο κέντρο της πόλης και στις περιβαλλοντικά ευαίσθητες παραλιακές περιοχές.
 - (β) **Χρήσεις Γης:** Η γειτνίαση ασυμβίβαστων χρήσεων γης επηρεάζει αρνητικά την ποιότητα του περιβάλλοντος κατοικίας, εργασίας και αναψυχής ενώ παράλληλα δημιουργεί κινδύνους για τη δημόσια υγεία και προβλήματα δυσλειτουργίας του αστικού συστήματος.
 - (γ) **Διάσπαρτη Ανάπτυξη:** Η απρογραμμάτιστη διασπορά της οικιστικής ή άλλης ανάπτυξης με ενδιάμεσα κενά σημαντικής κλίμακας και υπερβολικά μεγάλο αριθμό μη αξιοποιημένων οικοπέδων και άλλης γης καθιστά αντιοικονομική την παροχή υποδομής, υπηρεσιών και διευκολύνσεων και υποβιβάζει το κοινωνικό περιεχόμενο της ανάπτυξης.
 - (δ) **Τουριστική Ανάπτυξη:** Η περιστασιακή και χωρίς την αναγκαία υποδομή τουριστική και παραθεριστική ανάπτυξη του παραλιακού μετώπου και της ευρύτερης παραλιακής λωρίδας της πόλης, προκαλεί σημαντικά προβλήματα στο φυσικό περιβάλλον που σχετίζονται με την ένταση και τη μορφολογία της και την έλλειψη σεβασμού της ευαισθησίας του τοπίου.
 - (ε) **Λιμάνι και Βιομηχανίες:** Τα προβλήματα λειτουργίας, εξυπηρέτησης, κυκλοφορίας, ρύπανσης του περιβάλλοντος και αισθητικής ακαταστασίας που συνδέονται με το λιμάνι, τις βιομηχανίες και τις διάσπαρτες βιοτεχνίες αποδεικνύουν την ανεπάρκεια του συστήματος ελέγχου της ανάπτυξης μέχρι το 1990. Ιδιαίτερα σημαντικά είναι τα

προβλήματα που προκύπτουν από τη χρήση παραλιακής γης για βιομηχανικούς σκοπούς, με αποτέλεσμα, ανάμεσα σε άλλα, να παρεμποδίζεται η ορθολογική ανάπτυξη της περιοχής.

- (στ) **Υποδομή:** Η έλλειψη βασικών έργων υποδομής, όπως είναι το κεντρικό αποχετευτικό σύστημα λυμάτων και ομβρίων, τα πεζοδρόμια, οι δημόσιοι χώροι στάθμευσης, οι οργανωμένοι χώροι πρασίνου, κ.α., δημιουργεί κινδύνους για τη δημόσια υγεία και μειώνει τις ανέσεις και το επίπεδο εξυπηρέτησης του τοπικού πληθυσμού και των επισκεπτών.
- (ζ) **Στάθμευση:** Η ανεξέλεκτη στάθμευση οχημάτων οφείλεται κυρίως στην έλλειψη επαρκών δημόσιων χώρων στάθμευσης και ικανοποιητικού δικτύου δημόσιων μεταφορών, και οδηγεί σε μείωση της χωρητικότητας του οδικού δικτύου, σε ακαταστασία και μείωση των συνθηκών ασφάλειας στη διακίνηση.
- (η) **Ελεύθεροι Χώροι:** Η έλλειψη δημόσιων χώρων πρασίνου και αναψυχής, ιδιαίτερα παραθαλάσσιων, υποβαθμίζει τις ανέσεις ζωής, εργασίας και αναψυχής του τοπικού πληθυσμού και των επισκεπτών.
- (θ) **Αρχιτεκτονική Κληρονομιά:** Η φθορά και εξαφάνιση αξιόλογων κτιρίων παραδοσιακής αρχιτεκτονικής και άλλων συμβολικών για την πόλη κτιρίων οδηγεί σε διακοπή της ιστορικής συνέχειας της.
- (ι) **Αστική Εικόνα:** Η έλλειψη στοιχείων "προβολής" και "συμβολισμού" στο Εμπορικό Κέντρο και στο παραλιακό μέτωπο της πόλης, που θα έπρεπε να συνδυάζονται με το ανάλογο δομημένο περιβάλλον και ανοικτούς χώρους με πολιτιστικές και διοικητικές λειτουργίες και ανοίγματα προς τη θάλασσα, μειώνουν την "αίγλη" και την "αστική φυσιογνωμία" της αστικής περιοχής.

4.2 Προοπτικές Ανάπτυξης

- 4.2.1 Παρά τα προβλήματα που έχουν περιγραφεί συνοπτικά στην προηγούμενη παράγραφο, στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου διατηρούνται σημαντικές προοπτικές βελτίωσης της υφιστάμενης και ορθού προγραμματισμού της μελλοντικής ανάπτυξης. Πρέπει να υπογραμμιστεί πως οποιαδήποτε μέτρα φυσικού σχεδιασμού της μελλοντικής ανάπτυξης θα πρέπει να υποστηρίζονται από την εισαγωγή δέσμης οικονομικών και άλλων μέτρων που θα στοχεύουν στη ρύθμιση των υφιστάμενων ατελειών στις διεργασίες της αγοράς γης και κατοικίας.
- 4.2.2 Για να ανταποκριθεί το αστικό συγκρότημα στις σύγχρονες ανάγκες ζωής και στην πολλαπλότητα των λειτουργιών και δραστηριοτήτων που θα το συνθέτουν χρειάζεται να εισαχθούν επαρκή και κατάλληλα μέτρα που να πετυχαίνουν:
 - (α) Τη λειτουργία της αγοράς γης και κατοικίας σύμφωνα με τους νόμους της πραγματικής ζήτησης και προσφοράς,
 - (β) την αποδοτικότερη οργάνωση των βασικών αστικών λειτουργιών και των σχέσεων μεταξύ τους όπως και την προγραμματισμένη χωροδιάταξη διάφορων οικονομικών δραστηριοτήτων,
 - (γ) πιο άνετες συνθήκες ζωής σε αυτοτελείς περιοχές κατοικίας εξοπλισμένες με τις αναγκαίες κοινοτικές λειτουργίες και υπηρεσίες,

- (δ) την ορθολογική οργάνωση της κυκλοφορίας και των δημόσιων μεταφορών,
 - (ε) αποδοτικότερο σύστημα ελεύθερων χώρων πρασίνου,
 - (στ) την προστασία και αναβάθμιση του φυσικού και αστικού περιβάλλοντος της περιοχής του Σχεδίου, έτσι ώστε να επιτυγχάνονται οι στόχοι της σύγχρονης στρατηγικής περί "αειφόρου ανάπτυξης".
- 4.2.3 Σε παραδοσιακές γειτονιές της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου η εφαρμογή προγραμμάτων αναβίωσης και ανάπλασης θα πρέπει να στοχεύει στην:
- (α) Προστασία και αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των τωρινών κατοίκων και στην ενθάρρυνση νέων οικογενειών να εγκατασταθούν σε αυτές, με την παροχή νέων και επαρκών διευκολύνσεων και υπηρεσιών,
 - (β) βελτίωση της ποιότητας του περιβάλλοντος,
 - (γ) συντήρηση και διατήρηση αξιόλογων δειγμάτων λαϊκής αρχιτεκτονικής, και
 - (δ) εισαγωγή ή/και προστασία χρήσεων και δραστηριοτήτων που συνάδουν με τον παραδοσιακό τους χαρακτήρα, με ιδιαίτερη έμφαση στις ανάγκες των κατοίκων της περιοχής.
- 4.2.4 Για την Κεντρική Εμπορική Περιοχή και την παλιά πόλη γενικότερα, απαιτείται η εφαρμογή ευφάνταστης και καινοτόμου πολιτικής που να ενδυναμώνει την ελκυστικότητα τους, όπως και τη δυναμικότητα των δραστηριοτήτων που ήδη στεγάζονται σε αυτές.
- 4.2.5 Προοπτικές για σημαντικές βελτιώσεις συνεχίζουν να υπάρχουν και στην υπόλοιπη περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Με την ενθάρρυνση συγκέντρωσης της ανάπτυξης μέσα σε καθορισμένες περιοχές, σε σωστές πυκνότητες και ύψη οικοδομών, με ισόρροπη ανάπτυξη και ορθολογιστικό σχεδιασμό του μελλοντικού οδικού δικτύου αναμένεται ότι θα επιτευχθεί οικονομικότερη και πιο ορθολογιστική διαχείριση του δομημένου και φυσικού περιβάλλοντος, ενώ παράλληλα η περιοχή θα αποκτήσει καλύτερη φυσιογνωμία.

5. ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΣΚΟΠΟΙ ΤΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

- 5.1 Το Τοπικό Σχέδιο θεμελιώνεται στις ακόλουθες πολεοδομικές αρχές και σκοπούς, που πηγάζουν από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και την κλίμακα της περιοχής και εναρμονίζονται με τη φιλοσοφία και τη στρατηγική ανάπτυξης όλων των αστικών περιοχών της Κύπρου:
- (α) Η συγκεντρωμένη και συμπαγής ανάπτυξη της πόλης, των περιχώρων και των υπόλοιπων οικισμών για βελτιστοποίηση των δυνατοτήτων ανάπτυξης, οικονομική παροχή της υποδομής και των υπηρεσιών και για διατήρηση της αναγκαίας επάρκειας γης για την απρόσκοπτη ανάπτυξη κάθε αστικής λειτουργίας και τομέα οικονομικής δραστηριότητας.
 - (β) Η οργάνωση της αστικής δομής και η ορθολογική κατανομή των διαφόρων χρήσεων γης, των υπηρεσιών και της υποδομής, έτσι ώστε να επιτυγχάνεται η καλύτερη δυνατή σχέση μεταξύ του επιπέδου απόδοσης των διαφόρων αστικών λειτουργιών και των αντίστοιχων κεφαλαιουχικών επενδύσεων.
 - (γ) Η προστασία της ποιότητας του περιβάλλοντος κατοικίας, εργασίας και αναψυχής με τον καθορισμό περιβαλλοντικών περιοχών και η αναβάθμιση της δυνατότητας προσπέλασης και της ευχέρειας διακίνησης.
 - (δ) Η διασφάλιση ικανοποιητικής ευχέρειας στην προσπέλαση, διακίνηση και στάθμευση όλων των μέσων συγκοινωνίας, μέσα από την ανάπτυξη ενός αποδοτικού και ευέλικτου κυκλοφοριακού συστήματος, το οποίο θα είναι οργανικά συνδεδεμένο με τη γενικότερη αστική δομή και την κατανομή των διαφόρων χρήσεων.
 - (ε) Η διατήρηση και ενδυνάμωση της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής σαν του πρωταρχικού πυρήνα εμπορικής και πολιτιστικής δραστηριότητας και παροχής υπηρεσιών, τόσο στην πόλη όσο και στην περιφέρεια της.
 - (στ) Η διασφάλιση κατάλληλων και επαρκών διευκολύνσεων για ικανοποίηση των άμεσων και καθημερινών αναγκών των περιοχών κατοικίας στους τομείς της εκπαίδευσης, του εμπορίου, της ψυχαγωγίας και των πολιτιστικών και κοινοτικών υπηρεσιών, με τον καθορισμό τοπικών εμπορικών κέντρων και αξόνων δραστηριότητας.
 - (ζ) Η ορθολογική και με μακροχρόνιο σχεδιασμό αξιοποίηση του τουριστικού προϊόντος που παρέχεται από το ευρύτερο παραλιακό μέτωπο και το φυσικό περιβάλλον των λόφων της ενδοχώρας.
 - (η) Η συγκέντρωση και οργάνωση της βιομηχανικής και βιοτεχνικής ανάπτυξης σε καθορισμένες περιοχές, η διασφάλιση αποδοτικής λειτουργίας των εγκαταστάσεων του λιμανιού και η δημιουργία αρμονικής σχέσης με τις άλλες αστικές λειτουργίες.
 - (θ) Η αναγνώριση, διατήρηση, ανάπλαση και αναζωογόνηση των παραδοσιακών οικισμών και πυρήνων της πόλης και των περιχώρων της.
 - (ι) Η δημιουργία πλέγματος ελευθέρων χώρων πρασίνου, χώρων για ψυχαγωγία και ενάλιων περιοχών που να συνδέονται με δίκτυο πεζοδρόμων και προσβάσεων προς την παραλία.

- (ια) Η διαφύλαξη της γης που είναι γόνιμη και αποδοτική για γεωργικές καλλιέργειες και η ορθολογική διαχείριση των φυσικών πόρων.
 - (ιβ) Η αποθάρρυνση της ανάπτυξης έξω από τις περιοχές που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο.
 - (ιγ) Η διαφύλαξη επαρκών δυνατοτήτων ευελιξίας στο Σχέδιο, έτσι ώστε να διασφαλίζεται η δυνατότητα προσαρμογής του στις μεταβαλλόμενες συνθήκες.
- 5.2 Η αρχή της "Περιβαλλοντικής Περιοχής" αποτελεί τη βάση του πολεοδομικού σχεδιασμού στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Η Περιβαλλοντική Περιοχή συμπίπτει συνήθως με ολοκληρωμένη οικιστική περιοχή, στην οποία διασφαλίζονται σαν θεμελιώδεις αρχές ανάπτυξης τα ακόλουθα:
- (α) Η απαλλαγή της Περιβαλλοντικής Περιοχής από τη διαμπερή κυκλοφορία οχημάτων και η αναβάθμιση των συνθηκών ασφάλειας και άνεσης στην εσωτερική κυκλοφορία, ιδίως για πεζούς και ποδηλάτες.
 - (β) Η διαμόρφωση και η διαφύλαξη του επιθυμητού περιβάλλοντος κατοικίας και άλλων συμβατών χρήσεων.
 - (γ) Η παροχή υπηρεσιών και διευκολύνσεων για τοπική εξυπηρέτηση του πληθυσμού σε ότι αφορά το εμπόριο, την εκπαίδευση, την αναψυχή και τις κοινωνικές υπηρεσίες.
- 5.3 Ο εκσυγχρονισμός του οδικού δικτύου επιτυγχάνεται με την κατάλληλη ιεράρχιση των διαφόρων τμημάτων του. Το κύριο οδικό δίκτυο (δρόμοι πρωταρχικής σημασίας) προγραμματίζεται να αποκτήσει σταδιακά γεωμετρικό σχήμα "καννάβου", στο οποίο θα περικλείονται οι Περιβαλλοντικές Περιοχές. Στο εσωτερικό των περιοχών αυτών θα αναπτύσσεται το δευτερεύον οδικό δίκτυο (συλλεκτήριοι δρόμοι) όπως και το τριτεύον (δρόμοι προσπέλασης) που θα εξυπηρετούν άμεσα επιμέρους περιοχές μικρότερης κλίμακας. Ο επιδιωκόμενος περιορισμός του όγκου τροχαίας κυκλοφορίας και της ταχύτητας των οχημάτων μέσα στις περιβαλλοντικές περιοχές θα συμβάλουν στην αναβάθμιση της ποιότητας του περιβάλλοντος κατοικίας και εργασίας, ενώ παράλληλα για τον ίδιο σκοπό θα προωθηθεί σταδιακά, αλλά με συνέπεια, η δημιουργία συστήματος πεζοδρόμων και χώρων πρασίνου.
- 5.4 Η σχετική αυτοτέλεια των Περιβαλλοντικών Περιοχών για την εξυπηρέτηση καθημερινών αναγκών επιτυγχάνεται με τον προγραμματισμό για δημιουργία Τοπικών Εμπορικών Κέντρων ή Αξόνων Δραστηριότητας. Σε αυτούς τους πυρήνες ή άξονες εμπορικής εξυπηρέτησης θα είναι δυνατή η χωροθέτηση ποικιλίας διευκολύνσεων και υπηρεσιών, όπως καταστήματα, γραφεία, σχολεία, αθλητικά, πολιτιστικά και κοινοτικά κέντρα, κ.ο.κ. Το εύρος των διευκολύνσεων αυτών θα είναι άμεσα συναρτημένο με τον εξυπηρετούμενο πληθυσμό και τη δυνατότητα εξυπηρέτησης κάθε περιοχής από την Κεντρική Εμπορική Περιοχή. Με τον τρόπο αυτό θα διασφαλίζεται η ισορροπία ανάμεσα στην οικονομική και λειτουργική βιωσιμότητα του τοπικού πυρήνα διευκολύνσεων και στη λειτουργία της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής.
- 5.5 Η οργάνωση και λειτουργία των Περιβαλλοντικών Περιοχών ως επιμέρους ενοτήτων του αστικού συνόλου, συμπεριλαμβανομένου και πιθανού Τοπικού Κέντρου διευκολύνσεων, θα πρέπει να αποτελέσει αντικείμενο λεπτομερούς σχεδιασμού σε επίπεδο Σχεδίου Περιοχής.

6. ΠΕΡΙΟΡΙΣΤΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

6.1 Η Λεμεσός, όπως και τα άλλα αστικά κέντρα της Κύπρου, έχει επηρεασθεί διαχρονικά από διάφορους φυσικούς, κοινωνικο-οικονομικούς και θεσμικούς παράγοντες και παραμέτρους, οι οποίοι επέδρασαν στο παρελθόν αρνητικά στον τρόπο ανάπτυξης της. Για το λόγο αυτό, οι ακόλουθοι παράγοντες λήφθηκαν σοβαρά υπόψη στην εκπόνηση του Τοπικού Σχεδίου, στο βαθμό που συνεχίζουν να υπάρχουν, δεδομένου ότι περιορίζουν τις δυνατότητες εφαρμογής μιας θεωρητικά άρτιας και ολοκληρωμένης πολιτικής για ανασυγκρότηση του αστικού ιστού της Λεμεσού.

6.2 Φυσικοί Παράγοντες:

- (α) Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, ο αριθμός των υφιστάμενων κενών οικοπέδων και τεμαχίων γης και οι δυνατότητες πρόσθετης ανάπτυξης σε υφιστάμενες οικοδομές δημιουργούν πραγματικό απόθεμα για μελλοντική ανάπτυξη κατά πολύ μεγαλύτερο των προβλεπόμενων αναγκών για το έτος 2001. Η γεωγραφική διασπορά του αποθέματος αυτού στο σύνολο της περιοχής του Σχεδίου περιορίζει μεσοπρόθεσμα τη δυνατότητα για επιτυχία συμπαγούς και οργανωμένης αστικής ανάπτυξης.
- (β) Η υφιστάμενη υποδομή, το οικοδομικό απόθεμα και οι υπηρεσίες, όπως και ο κατατεμαχισμός στην ιδιοκτησία της γης αποτελούν δεδομένα που μόνο σταδιακά μπορεί να βελτιωθούν.
- (γ) Η Βάση Ακρωτηρίου προς δυσμάς του αστικού συγκροτήματος περιορίζει ουσιαστικά τη δυνατότητα επέκτασης της ανάπτυξης προς αυτή την κατεύθυνση.
- (δ) Οι λοφώδεις και ημιορεινές περιοχές προς βορρά της πόλης παρουσιάζουν προβλήματα στη παροχή της αναγκαίας υποδομής για ανάπτυξη και επιβάλλουν αντιοικονομικές κατασκευές.
- (ε) Η θάλασσα αποκλείει τη συμμετρική παροχή υπηρεσιών και διευκολύνσεων της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής προς όλες τις κατευθύνσεις με αποτέλεσμα την επιμήκυνση των αποστάσεων διακίνησης.
- (στ) Η χαμηλή βροχόπτωση καθιστά υπερβολικά δαπανηρή τη δημιουργία και συντήρηση δενδροφυτεμένων πάρκων.

6.3 Κοινωνικο-οικονομικοί παράγοντες

- (α) Το παραδοσιακό σύστημα διακατοχής της γης, η πολυ-ιδιοκτησία και οι ψηλές τιμές της γης προκαλούν το φαινόμενο της διάσπαρτης ανάπτυξης και των μεγάλων κενών χώρων μέσα στον αστικό ιστό.
- (β) Η ψυχολογική σύνδεση των ιδιοκτητών με τη γη σαν το ασφαλέστερο μέσο επένδυσης και ιδιοκτησίας, εξηγεί την αντίδραση στην προσπάθεια εφαρμογής χωροταξικών μέτρων που αποσκοπούν στον έλεγχο και ρύθμιση της ανάπτυξης.

7. ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΚΑΙ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ

- 7.1 Ο μόνιμος πληθυσμός στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου υπολογίστηκε ότι θα ανέρχεται το έτος 2001 σε 147,000 άτομα περίπου, με βάση ρυθμό ετήσιας αύξησης που μειώνεται σταδιακά από 1.8% για το 1985 σε 1.2% για το έτος 2001 (Πίνακας). Από το ρυθμό μείωσης του πληθυσμού στην υπόλοιπη Επαρχία Λεμεσού, φαίνεται ότι ο ρυθμός αστικοποίησης θα συνεχισθεί, αλλά θα περιορισθεί σταδιακά.

Έτος	Μόνιμος Πληθυσμός	Μέση Ετήσια αύξηση στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου	Μέση Ετήσια αύξηση στην υπόλοιπη Επαρχία
1976	101,900	+ 1.8%	- 4.3%
1982	113,200	+ 1.7%	- 2.5%
1985	118,800	+ 1.4%	- 1.5%
1992	136,600	+	- 1.5%
2001	147,000		

Πηγή: Τμήμα Στατιστικής και Ερευνών

- 7.2 Η προβλεπόμενη κατανομή του πληθυσμού στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου υπολογίστηκε με βάση τα ακόλουθα δεδομένα:
- (α) Τη γεωγραφική κατανομή του πληθυσμού τα έτη 1976 και 1982,
 - (β) την αναμενόμενη αύξηση του πληθυσμού μέχρι το έτος 2001,
 - (γ) την εκτίμηση του ρυθμού, είδους και δυναμικού της οικοδομικής ανάπτυξης, το βαθμό της υφιστάμενης οικοδομικής ανάπτυξης και το οικοδομικό απόθεμα σε κάθε περιοχή,
 - (δ) το συντελεστή δόμησης που καθορίζεται σε διάφορες περιοχές του Τοπικού Σχεδίου.
- 7.4 Αύξηση αντίστοιχη με εκείνη του μόνιμου πληθυσμού, αναμένεται ότι θα υπάρξει και στον οικονομικά ενεργό πληθυσμό μέχρι το έτος 2001. Υπολογίστηκε ότι μέχρι το 2001 ο οικονομικά ενεργός πληθυσμός στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου θα ανέρχεται σε 67,500 άτομα περίπου (ποσοστό 45% του τοπικού πληθυσμού, έναντι του σημερινού ποσοστού που ανέρχεται σε 40%). Αναμένεται, συγκεκριμένα, η αύξηση της συμμετοχής των γυναικών στην παραγωγική απασχόληση και η εξίσωση των απασχολουμένων στην περιοχή του Σχεδίου και κατοικούν εκτός της περιοχής, με εκείνους που κατοικούν στην περιοχή και απασχολούνται έξω από αυτή.

- 7.5 Από την κατανομή του οικονομικά ενεργού πληθυσμού σε διάφορους οικονομικούς τομείς για τα έτη 1980 και 1984 και την πρόβλεψη για το έτος 2001, διαφαίνεται η τάση για ποσοστιαία αύξηση της απασχόλησης στο δευτερογενή (βιομηχανία) και τριτογενή τομέα (τουρισμός και υπηρεσίες), κυρίως σε βάρος του τομέα της γεωργίας και των κατασκευών.
- 7.6 Η πολιτική του Τοπικού Σχεδίου σε σχέση με την απασχόληση αφορά τα ακόλουθα:
- (α) Την αρμονική και λελογισμένη κατανομή των ευκαιριών απασχόλησης σε επιμέρους περιοχές, ανάλογα με το δυναμικό τους σε πληθυσμό και δυνατότητες απασχόλησης, έτσι ώστε να ισοκατανέμεται ο κυκλοφοριακός φόρτος στο σύνολο του οδικού δικτύου και να αποσυμφορηθεί το εμπορικό κέντρο της πόλης.
 - (β) Την αύξηση των δυνατοτήτων επιλογής του αστικού πληθυσμού, σε ότι αφορά το είδος και το χώρο εργασίας με την κατάλληλη χωροθέτηση των αστικών λειτουργιών και των χρήσεων γης.
 - (γ) Τη δημιουργία των προϋποθέσεων για ενθάρρυνση των γυναικών ώστε να αυξηθεί η συμμετοχή τους στην απασχόληση γενικά, και ειδικά στους τομείς του τουρισμού και του εμπορίου.

8. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ.

- 8.1 Ο υπολογισμός των αναγκών του μόνιμου πληθυσμού της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου σε οικιστικές μονάδες για το έτος 2001, βασίστηκε καταρχή σε δεδομένα και παραδοχές που περιέχονται στην Απογραφή Οικήσεως του 1982, σε σχέση με τον πληθυσμό και τον αριθμό οικοκυριών του 1982 και του 2001, το μέσο μέγεθος οικοκυριού, τον προβλεπόμενο ρυθμό αντικατάστασης του αποθέματος κατοικιών, κ.ο.κ. Τα στοιχεία αυτά προσαρμόστηκαν σύμφωνα με τα προκαταρκτικά αποτελέσματα της Απογραφής Πληθυσμού του 1992.
- 8.2 Τα κυριότερα προβλήματα που αντιμετωπίζονται στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου στον τομέα της στέγασης είναι οι υπερβολικά ψηλές τιμές της γης και ιδιαίτερα των οικοπέδων, η περιορισμένη πραγματική προσφορά γης και οικοπέδων για ανάπτυξη σε προσιτές τιμές και η στενότητα των διαθέσιμων πόρων για χορήγηση μακροπρόθεσμων στεγαστικών δανείων. Τα προβλήματα αυτά, που αποτελούν ενδημικό φαινόμενο σε όλες τις αστικές περιοχές της Κύπρου και πηγάζουν από τις ευρύτερες κοινωνικο-οικονομικές συνθήκες, επηρεάζουν αρνητικά τόσο τη φυσική δομή της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου όσο και τη δυνατότητα των χαμηλών και μεσαίων εισοδηματικών τάξεων να στεγαστούν μέσα στις καθοριζόμενες περιοχές. Έτσι ενισχύουν έμμεσα τις πιέσεις για διάσπαρτη οικιστική ανάπτυξη και υποβαθμίζουν την ποιότητα σχεδιασμού των οικιστικών περιοχών και τη δυνατότητα ορθολογικής παροχής των αναγκαίων υπηρεσιών.
- 8.3 Οι περιοχές που καθορίζονται για οικιστική ανάπτυξη καλύπτουν το μεγαλύτερο ποσοστό της γης η οποία καθορίζεται για τη στέγαση αναπτύξεων διαφόρων τύπων. Η σημασία συνεπώς των περιοχών αυτών, τόσο λόγω της μεγάλης τους έκτασης όσο και του ρόλου που διαδραματίζουν στη συνολική οργάνωση του αστικού συμπλέγματος, είναι εξαιρετικά μεγάλη.
- 8.4 Οι περιοχές κατοικίας αντιμετωπίζονται με εξαιρετική προσοχή και με απώτερο στρατηγικό στόχο την εξασφάλιση εκείνων των συνθηκών που θα συμβάλουν στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων. Σημειώνεται ότι οι περιοχές κατοικίας καθόρισθηκαν με τρόπο που να πληρούνται οι θεμελιώδεις πρόνοιες της στρατηγικής ανάπτυξης που έχει υιοθετηθεί για την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.
- 8.5 Η έκταση γης, η οποία σύμφωνα με το παρόν Σχέδιο εντάσσεται στις Οικιστικές Ζώνες, παρέχει δυνατότητα στέγασης πληθυσμού που είναι πολλαπλάσιος εκείνου που προβλέπεται ότι θα διαμένει στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου το έτος 2001. Η έκταση αυτή αυξήθηκε σημαντικά, σε σχέση με εκείνη που προέβλεπε το Σχέδιο όπως δημοσιεύθηκε την 1/12/90, αφού λήφθηκαν υπόψη οι μηχανισμοί λειτουργίας της αγοράς γης και με βασικό στόχο την απάβλυνση των ανησυχιών για το ενδεχόμενο στενότητας στην πραγματική προσφορά γης κατάλληλης για οικιστικούς σκοπούς στην αγορά. Η Πολεοδομική Αρχή θα παρακολουθεί τις εξελίξεις όπως θα διαμορφωθούν στο μέλλον, έτσι ώστε στην Αναθεώρηση του Σχεδίου να μπορούν να επιλυθούν προβλήματα που ενδέχεται να προκύψουν.

- 8.6 Στον πολεοδομικό προγραμματισμό και σχεδιασμό των περιοχών κατοικίας υιοθετείται και εφαρμόζεται η φιλοσοφία των "περιβαλλοντικών περιοχών" που στοχεύει, ανάμεσα σε άλλα, στην εξασφάλιση ομοιόμορφων και ικανοποιητικών προτύπων παροχής κοινοτικών υπηρεσιών και διευκολύνσεων και σε σχετική κοινοτική αυτάρκεια. Στο Τοπικό Σχέδιο οι περιοχές κατοικίας δεν αντιμετωπίζονται μονοδιάστατα ως χώροι "υπνωτηρίων", αλλά αντίθετα επιδιώκεται ο εμπλουτισμός τους με στοιχεία και χαρακτηριστικά ζωντανών αστικών κυττάρων.
- 8.7 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου προβλέπεται ότι θα χρειασθούν 1150 νέες οικιστικές μονάδες περίπου ετήσια, για την κάλυψη των αναγκών μέχρι το έτος 2001. Ουσιώδης στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι η ενθάρρυνση συγκέντρωσης του μεγαλύτερου ποσοστού της μελλοντικής ανάπτυξης μέσα στις περιοχές που καθορίζονται για τη συγκεκριμένη χρήση.
- 8.8 Η στεγαστική πολιτική του Τοπικού Σχεδίου προνοεί για τα ακόλουθα:
- (α) Την αναβάθμιση του περιβάλλοντος κατοικίας με τη συγκέντρωση της μελλοντικής οικιστικής ανάπτυξης στις καθορισμένες περιοχές, έτσι ώστε να αξιοποιείται στο βέλτιστο δυνατό βαθμό η δυναμικότητα των περιοχών αυτών σε γη, υποδομές και κοινοτικές διευκολύνσεις και να ικανοποιούνται μέσα σε αυτές οι στεγαστικές ανάγκες και των χαμηλότερων εισοδηματικών στρωμάτων του πληθυσμού. Τονίζεται ότι την πολιτική αυτή πρέπει να υιοθετήσουν και οι δημόσιοι φορείς υλοποίησης στεγαστικών αναπτύξεων στο μελλοντικό τους προγραμματισμό.
 - (β) Τη συνέχιση του ζωτικού ρόλου που διεδραμάτισε μέχρι σήμερα ο δημόσιος τομέας στην αγορά κατοικίας και τη συγκέντρωση των μελλοντικών προσπαθειών προς όφελος των ασθενέστερων εισοδηματικών στρωμάτων του πληθυσμού.
 - (γ) Τη μελέτη και εφαρμογή μέτρων που θα στοχεύουν στη μείωση του κόστους στέγασης (τιμές γης, ποιότητα κατασκευών, διευκολύνσεις χρηματοδότησης, κ.ο.κ.).
 - (δ) Τη διεύρυνση των ευκαιριών που προσφέρονται στον ιδιωτικό τομέα για υλοποίηση στεγαστικών αναπτύξεων χαμηλού κόστους, μέσω της εφαρμογής μέτρων πολιτικής για μείωση του συνολικού κόστους ανέγερσης κατοικιών (ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί σε μέτρα για έλεγχο των τιμών της γης και για ουσιαστική βελτίωση των όρων χρηματοδότησης της κατοικίας).
 - (ε) Την παροχή κινήτρων για ενθάρρυνση του ιδιωτικού τομέα να αναλάβει ενιαίες στεγαστικές αναπτύξεις πάνω σε κατάλληλα σχεδιασμένη βάση.
 - (στ) Τη δημιουργία των πρακτικών δυνατοτήτων ώστε κάθε οικοκυριό να μπορεί να στεγασθεί σε κατοικία επαρκούς μεγέθους, ανάλογα με τη σύνθεση του.
 - (ζ) Την ενθάρρυνση οικιστικής ανάπτυξης σε παραδοσιακούς οικιστικούς πυρήνες μέσω της εφαρμογής προγραμμάτων ανάπλασης και αναβίωσης, ώστε να αξιοποιηθούν επωφελώς τα αρχιτεκτονικά σύνολα και να διατηρηθεί η ιστορική και πολιτιστική συνέχεια και η υφιστάμενη κοινωνική συνοχή.
- 8.9 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, οικιστική ανάπτυξη θα επιτρέπεται κατά κανόνα στις ακόλουθες περιοχές:
- (α) Στις καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες που δείχνονται τόσο στο Σχέδιο Χρήσεων Γης, όσο και στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών του Τοπικού Σχεδίου με το κωδικό χαρακτηριστικό Κα και Πα, και

- (β) σε όλες τις βαθμίδες περιοχών ή και αξόνων που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο για τη στέγαση εμπορικών αναπτύξεων (Κεντρική και Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή, Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, Άξονες Δραστηριότητας όλων των Κατηγοριών και πυρήνες προαστείων), νοουμένου ότι κατά την άποψη της Πολεοδομικής Αρχής δεν θα διασπάται σε ουσιαστικό βαθμό η συνέχεια εμπορικού άξονα.

Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας σε περιοχές έξω από τις καθορισμένες.

8.10 Η Πολεοδομική Αρχή δεν θα επιτρέπει κατά κανόνα την οικιστική ανάπτυξη εκτός των περιοχών που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο για το σκοπό αυτό. Παρόλα αυτά, σε τέτοιες περιοχές η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την ανέγερση μονοκατοικίας, νοουμένου ότι τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Το τεμάχιο δεν θα βρίσκεται σε Βιομηχανική, Βιοτεχνική ή Κτηνοτροφική Ζώνη.
- (β) Το τεμάχιο στο οποίο θα αναγερθεί η μονοκατοικία έχει εμβαδό τουλάχιστον τέσσερα δεκάρια (4000 τ.μ.) ανά μονοκατοικία, όπως τούτο ήταν εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά την 1/12/90.

Νοείται ότι το τεμάχιο διαθέτει άνετη και ασφαλή προσπέλαση και ικανοποιούνται οι περιορισμοί του συντελεστή δόμησης και του ποσοστού κάλυψης που καθορίζονται στην περιοχή, σύμφωνα με τις, πρόνοιες του Σχεδίου Πολεοδομικών Ζωνών.

Νοείται περαιτέρω ότι ο αριθμός των μονοκατοικιών δεν πρέπει να ξεπερνά τις τέσσερις, νοουμένου ότι το επιτρέπει ο συντελεστής δόμησης, το μέγεθος του τεμαχίου όπως αυτό ήταν εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά την 1/12/90, και υπάρχει ικανοποιητική και κατάλληλη υδατοπρομήθεια (το τελευταίο ισχύει σε περίπτωση που θα αναγερθούν πέραν της μίας μονοκατοικίας).

- (γ) Η προτιθέμενη για ανέγερση μονοκατοικία είναι ικανοποιητικής και αποδεκτής αισθητικής στάθμης (ικανοποίηση του πλαισίου αισθητικού ελέγχου για τη συγκεκριμένη περιοχή).
- (δ) Η θέση της μονοκατοικίας καθώς και η διαμόρφωση του τεμαχίου στο οποίο θα αναγερθεί θα εναρμονίζονται με το χαρακτήρα και το περιβάλλον της περιοχής.

8.11 Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή, αφού λάβει υπόψη ειδικές περιστάσεις, μπορεί να εκδώσει Πολεοδομική Άδεια για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας και σε Κτηνοτροφικές Ζώνες ή Περιοχές, νοουμένου ότι η προτιθέμενη ανέγερση της μονοκατοικίας είναι αναγκαία για την απρόσκοπτη διεξαγωγή κτηνοτροφικής απασχόλησης σε υφιστάμενη κτηνοτροφική μονάδα, ο ιδιοκτήτης έχει σαν κύρια απασχόληση τη κτηνοτροφία και το εμβαδό της κατοικίας δεν ξεπερνά τα 200 τ.μ. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει μία μόνο κατοικία για κάθε κτηνοτροφική μονάδα. Νοείται ότι για την έκδοση τέτοιας άδειας πρέπει να πληρούνται οι προϋποθέσεις (β), (γ) και (δ) της προηγούμενης παραγράφου 8.10.

8.12 Επιπρόσθετα, σε ειδικές περιπτώσεις, ο Υπουργός Εσωτερικών μπορεί να επιτρέψει κατ' εξαίρεση την ανέγερση μονοκατοικίας και σε τεμάχια γης που κατά την 1/12/90 είχαν εμβαδό μικρότερο των 4000 τ.μ., για ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών του ιδιοκτήτη του τεμαχίου ή των παιδιών του, νοουμένου ότι αυτοί δεν διαθέτουν άλλο/α τεμάχιο/α γης μέσα σε περιοχές που καθορίζονται για οικιστική ανάπτυξη.

Άλλες χρήσεις εντός Οικιστικής Ζώνης

- 8.13 Σε περιοχές κατοικίας καθορίζεται ότι η οικιστική χρήση θα είναι η επικρατούσα. Παρόλα αυτά, στα οικεία Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου καθορίζονται εκείνες οι χρήσεις, πέραν της οικιστικής, οι οποίες μπορεί να επιτραπούν από την Πολεοδομική Αρχή, νοουμένου ότι:
- (α) Είναι συναφείς και συμβατές με την κατοικία.
 - (β) Θεωρούνται ουσιώδεις για την εξυπηρέτηση των άμεσων και καθημερινών αναγκών των κατοίκων των οικιστικών περιοχών.
 - (γ) Δεν δημιουργούν ουσιαστική περιβαλλοντική επιβάρυνση σε γειτονικές ιδιοκτησίες.
 - (δ) Λόγω της κλίμακας και του τύπου της προτεινόμενης χρήσης δεν θα προκληθεί μείωση των ανέσεων των γειτονικών ιδιοκτησιών ή της ευρύτερης περιοχής (πχ. λόγω του όγκου της κυκλοφορίας που θα ελκύεται ή λόγω θορύβου ή άλλης ηχητικής ή αισθητικής ρύπανσης).
 - (ε) Πληρούν τα πρότυπα παροχής χώρων στάθμευσης για τις αντίστοιχες προτεινόμενες χρήσεις. Σε ορισμένες περιπτώσεις τέτοιων χρήσεων η Πολεοδομική Αρχή μπορεί, όταν το θεωρήσει απαραίτητο, να απαιτήσει αύξηση των αναφερόμενων προτύπων για τη διασφάλιση ικανοποιητικών χώρων στάθμευσης για τους επισκέπτες.
- 8.14 Σαν τύποι χρήσεων που θα μπορούσαν να επιτραπούν σε περιοχές κατοικίας, νοουμένου ότι θα τηρούνται οι ανωτέρω προϋποθέσεις, αναφέρονται τα μικρά καταστήματα τροφίμων, ψιλικών ή τα περίπτερα ή τα μικρά γραφεία με εμβαδό της τάξης των 100 τετραγωνικών μέτρων, που προορίζονται για την επαγγελματική στέγαση του ιδιοκτήτη του τεμαχίου. Παράλληλα, σε περιπτώσεις οικιστικών περιοχών, οι οποίες κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής δεν εξυπηρετούνται επαρκώς από τις καθοριζόμενες βαθμίδες πυρήνων και αξόνων εμπορικής δραστηριότητας, είναι δυνατό να επιτραπούν στέγες γερόντων, μικρής κλίμακας γυμναστήρια, νηπιαγωγεία και βρεφοκομικοί σταθμοί, φροντιστήρια, κ.ο.κ., σύμφωνα με τα κριτήρια και τις προϋποθέσεις που καθορίζονται στα οικεία Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου. Σε τέτοιες περιπτώσεις μελλοντική αίτηση για αλλαγή της χρήσης για την οποία παραχωρείται η Πολεοδομική Άδεια σε άλλο τύπο χρήσης θα αντιμετωπίζεται με ουσιαστικό γνώμονα τη διαφύλαξη των ανέσεων της πρωτεύουσας χρήσης. Στόχος των δυνατοτήτων που παρέχονται με την παρούσα πρόνοια είναι η αναβάθμιση των περιοχών κατοικίας σε βιώσιμες φυσικές, οικονομικές και κοινωνικές ενότητες και η βέλτιστη δυνατή εξυπηρέτηση του τοπικού πληθυσμού (σχετικές πληροφορίες παρέχονται και στο Κεφάλαιο 9).

Υποδιαίρεση οικιστικών μονάδων

- 8.15 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την υποδιαίρεση μεγάλων οικιστικών μονάδων σε μικρότερες, νοουμένου ότι κατά την κρίση της η υποδιαίρεση δεν θα υποβαθμίσει τις ανέσεις διαβίωσης των μελλοντικών ενοίκων των μικρότερων μονάδων, δεν θα επηρεασθούν αρνητικά οι πυκνότητες χρήσης της συγκεκριμένης περιβαλλοντικής περιοχής, δεν θα δημιουργηθούν προβλήματα στάθμευσης και δεν θα προκληθεί υπερβολική φόρτιση του τοπικού οδικού δικτύου. Νοείται ότι θα τηρούνται οι υπόλοιπες πρόνοιες του Σχεδίου.

Άλλες πρόνοιες

- 8.16 Οι νέες οικιστικές αναπτύξεις πρέπει να ικανοποιούν με ουσιαστικό τρόπο ορισμένα λειτουργικά και περιβαλλοντικά κριτήρια. Συγκεκριμένα, πρέπει να περιλαμβάνουν τις κοι-

νόχρηστες λειτουργίες, υπηρεσίες και ανοικτούς χώρους πρασίνου που προκύπτουν από την κλίμακα της ανάπτυξης, να προσφέρουν άνετη προσπέλαση σε περιοχές απασχόλησης μέσα σε συνθήκες κυκλοφοριακής ασφάλειας τόσο για οχήματα όσο και για πεζούς, και να εξασφαλίζουν υψηλή ποιότητα φυσικού περιβάλλοντος.

Εφαρμογή Πολιτικής

- 8.17 Οι πρόνοιες πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου στηρίζονται στην αρχή πως η μελλοντική οικιστική ανάπτυξη θα υλοποιηθεί από τον ιδιωτικό τομέα στο μέγιστο βαθμό. Τα οικιστικά προγράμματα του δημόσιου τομέα αναμένεται ότι θα είναι μικρά σε συνολικό μέγεθος αλλά εξαιρετικά σημαντικά όσο αφορά την πλήρωση των κενών στην παραγωγή κατοικίας από τον ιδιωτικό τομέα και τα πρότυπα που θα προσφέρουν. Το σύνολο της οικιστικής πολιτικής αναμένεται να υλοποιηθεί με την εφαρμογή μέτρων που στηρίζονται τόσο στον πολεοδομικό έλεγχο όσο και στην παροχή κατάλληλων κινήτρων.

9. ΕΜΠΟΡΙΟ, ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ, ΓΡΑΦΕΙΑ ΚΑΙ ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

9.1 Γενικά

9.1.1 Η σημερινή γεωγραφική κατανομή των καταστημάτων και γραφείων δημιουργεί τα πιο κάτω προβλήματα:

- (α) Η ανεξέλεγκτη και απρογραμματίστη χωροθέτηση και διασπορά τους σε μεγάλο μέρος του αστικού ιστού μέχρι το 1990 προκαλεί προβλήματα δυσλειτουργίας και όχλησης των περιοχών κατοικίας. Επιπρόσθετα, η τάση χωροθέτησης τους κατά μήκος κύριων οδικών αρτηριών ή σχετικά στενών δρόμων επιβαρύνει τους κυκλοφοριακούς άξονες και δημιουργεί προβλήματα στην κυκλοφορία και στην πρόσβαση, στάθμευση και φορτοεκφόρτωση εμπορευμάτων.
- (β) Μέχρι το 1990, η ποσοτικά ανεξέλεγκτη παραγωγή δομημένης επιφάνειας για εμπορικές χρήσεις οδήγησε σε ψηλό ποσοστό κενών καταστημάτων που τελικά στεγάζουν αποθήκες, οχληρές βιοτεχνίες ή άλλες χρήσεις που είναι συνήθως ασυμβίβαστες με την πρωτεύουσα χρήση της περιοχής.
- (γ) Η ανεπαρκής σχέση ανάμεσα στις περιοχές εμπορικής εξυπηρέτησης και στις δημόσιες συγκοινωνίες αυξάνει έμμεσα την εξάρτηση του πληθυσμού από ιδιωτικά μέσα μεταφοράς και οξύνει τα κυκλοφοριακά προβλήματα.
- (δ) Η σημασία παραδοσιακών περιοχών εμπορίου στην Παλιά Πόλη υποβαθμίζεται σταδιακά με αποτέλεσμα την κοινωνικο-οικονομική τους υποβάθμιση.
- (ε) Η χαμηλή ποιότητα του περιβάλλοντος των περιοχών εμπορικής εξυπηρέτησης είναι συνήθως αποτέλεσμα της αδιαφορίας του ιδιωτικού τομέα και της οικονομικής αδυναμίας του δημόσιου τομέα για εκτέλεση έργων τοποτέχνησης και δημιουργία συνθηκών άνεσης και ασφάλειας για τους χρήστες, ιδίως για τους πεζούς.
- (στ) Σε περιοχές όπου διεισδύουν εμπορικές χρήσεις προκαλούνται αδικαιολόγητα ψηλές αυξήσεις στις τιμές της γης.

9.2 Εμπόριο και Καταστήματα - Κεντρική Εμπορική Περιοχή

9.2.1 Πολιτική του Σχεδίου είναι η χωροθέτηση της εμπορικής ανάπτυξης κατά κανόνα σε καθορισμένες συμπαγείς ή/και συνεχείς περιοχές που θα εντάσσονται σε ένα ιεραρχημένο δίκτυο πυρήνων ή και αξόνων εμπορικής εξυπηρέτησης. Η πολιτική προνοεί για αποθάρρυνση της αδιάκριτης διασποράς των εμπορικών δραστηριοτήτων στην ευρύτερη αστική περιοχή, αλλά παράλληλα στοχεύει στη διασφάλιση ικανοποιητικών δυνατοτήτων ανάπτυξης για διάφορους τύπους εμπορικών δραστηριοτήτων σε επιμέρους περιοχές του Τοπικού Σχεδίου.

9.2.2 Το σύστημα των περιοχών/πυρήνων/αξόνων εμπορικής δραστηριότητας χωροθετείται και ιεραρχείται με βασικά κριτήρια:

- * Την ορθολογική και ισόρροπη κατανομή των δυνατοτήτων εμπορικής εξυπηρέτησης τόσο

στο σύνολο του αστικού συγκροτήματος, όσο και σε επιμέρους διοικητικές περιοχές.

- * Την επαρκή και αποδοτική εξυπηρέτηση γειτονιών, οικιστικών ή άλλων περιοχών, με βασικό κριτήριο καθορισμού των επιτρεπομένων εμπορικών χρήσεων τις ανάγκες εξυπηρέτησης του τοπικού πληθυσμού.
- * Την παροχή επαρκών και κατάλληλων δυνατοτήτων ανάπτυξης διαφόρων τύπων εμπορικής εξυπηρέτησης, όπως αυτές προκύπτουν από τις λειτουργικές ανάγκες κάθε τύπου.
- * Τη βελτιστοποίηση της ελκυστικότητας και τη διασφάλιση της βιωσιμότητας των καθορισμένων περιοχών και αξόνων εμπορικής δραστηριότητας, έτσι ώστε αυτές να εξελιχθούν σε ζωντανά κύτταρα της πόλης.

9.2.3 Οι περιοχές που καθορίζονται για τη χωροθέτηση της εμπορικής δραστηριότητας ιεραρχούνται ως ακολούθως:

- (α) **Κεντρική Εμπορική Περιοχή (ΚΕΠ):** Ο ειδικός χαρακτήρας της ΚΕΠ οφείλεται στην ποικιλία των στοιχείων που περιλαμβάνει, όπως οι παραδοσιακοί εμπορικοί δρόμοι με τις ειδικές χρήσεις τους (ιδιαίτερα η οδός Αγίου Ανδρέα και η περιοχή του Κάστρου και του παλιού λιμανιού), το παραλιακό μέτωπο και τα ανοίγματα προς τη θάλασσα, οι παλιές γειτονιές και πλατείες, τα αξιόλογα παραδοσιακά κτίρια, οι πιο σύγχρονες περιοχές εμπορίου και γραφείων και οι χώροι πρασίνου. Λεπτομερείς πρόνοιες για τη ρύθμιση του χώρου και τη διαδικασία υλοποίησης της χωροδομής που επιδιώκεται, θα προκύψουν από ειδική μελέτη με την ετοιμασία Σχεδίου Περιοχής, έτσι ώστε το υφιστάμενο δυναμικό της ΚΕΠ να οργανωθεί, ενδυναμωθεί και αξιοποιηθεί στο μεγαλύτερο δυνατό βαθμό.

Το σημερινό εμπορικό κέντρο της Λεμεσού θα αποτελέσει τον πυρήνα της ΚΕΠ, όπως προνοείται στο Τοπικό Σχέδιο, με δυνατότητες επέκτασης κυρίως προς βορρά. Στην ΚΕΠ θα συγκεντρώνεται το μεγαλύτερο ποσοστό των εμπορικών, διοικητικών και πολιτιστικών λειτουργιών, οι υπηρεσίες και γενικά οι ευκαιρίες απασχόλησης, ψυχαγωγίας και αναψυχής με σφαίρα επιρροής το σύνολο της Επαρχίας, ενώ στην περιοχή θα ενθαρρύνεται επίσης και η οικιστική χρήση.

Ο ρυθμός ανάπτυξης της ΚΕΠ και η αποτελεσματική οργάνωση του χώρου θα ενθαρρύνονται και θα ενδυναμωθούν με την υιοθέτηση των ακόλουθων μέτρων:

- (i) Τη χωροθέτηση συμπληρωματικών λειτουργιών και χρήσεων που σήμερα είναι ελλείψεις και ειδικά χρήσεων που σχετίζονται με πολιτιστικές δραστηριότητες, τη δημόσια διοίκηση, τον τουρισμό και τη ψυχαγωγία με στόχο την ανάμειξη ποικιλίας συμβατών χρήσεων ώστε να προκύψει πολυσύνθετος και πολυδιάστατος χώρος.
- (ii) Την εφαρμογή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης για την εξασφάλιση συνθηκών άνετης πρόσβασης και διακίνησης στο κέντρο, τη δημιουργία επαρκών και κατάλληλα χωροθετημένων χώρων στάθμευσης, την αποθάρρυνση διαμπερών κινήσεων, τη διευκόλυνση της κίνησης πεζών με πεζοδρομήσεις, ιδιαίτερα στην παλιά πόλη και την αναβάθμιση των αστικών συγκοινωνιών.
- (iii) Την απόκτηση ορισμένων κενών οικοπέδων ή άλλων ανοικτών χώρων σε κατάλληλα σημεία και τη διαμόρφωση τους σε μικρές πλατείες ή χώρους πρασίνου για αναβάθμιση της ποιότητας του περιβάλλοντος και των ανέσεων της περιοχής.

- (iv) Την ενθάρρυνση της συγκέντρωσης ομοειδών καταστημάτων σε ενότητες όπως και την ανέγερση πολυκαταστημάτων, για άνετη και ολοκληρωμένη εξυπηρέτηση του κοινού.
- (v) Την ενθάρρυνση της χωροθέτησης χρήσεων όπως τα γραφεία, οι διευκολύνσεις ψυχαγωγίας και η κατοικία πάνω από εμπορικές χρήσεις στο ισόγειο. Η οικιστική χρήση θα ενθαρρύνεται ιδιαίτερα, έτσι ώστε να ενισχυθεί ο τοπικός πληθυσμός και να διατηρείται ζωντανή η ΚΕΠ και εκτός των ωρών εργασίας.

Σημειώνεται ότι οι πρόνοιες για χωροθέτηση εμπορικών ή άλλων κεντρικών λειτουργιών στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή θα ερμηνεύονται ότι αναφέρονται στις περιοχές της ΚΕΠ όπου στο Χάρτη Χρήσης Γης σημειώνεται χρήση άλλη εκτός της αμιγούς κατοικίας.

- (β) **Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή:** Αυτή έχει αναπτυχθεί γύρω από την περιοχή των Δικαστηρίων και τον κυκλοφοριακό κόμβο της Λεωφόρου Αρχιεπισκόπου Μακαρίου και Γρίβα Διγενή στο Δήμο Λεμεσού. Στην περιοχή αυτή οι χρήσεις γης και τα μέτρα ρύθμισης της ανάπτυξης θα είναι παρόμοια με αυτά που ισχύουν για τους 'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, όπως περιγράφονται πιο κάτω.
- (γ) **'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I:** Οι 'Αξονες Κατηγορίας I, που καθορίζονται στο Σχέδιο, αποτελούν γραμμικές εμπορικές συγκεντρώσεις που αναπτύσσονται συνήθως κατά μήκος τμημάτων δρόμων οι οποίοι ανήκουν στο πρωτεύον δίκτυο, από κυκλοφοριακή άποψη. Σε αρκετές περιπτώσεις οι ανωτέρω δρόμοι λειτουργούσαν παλαιότερα σαν κύριοι αλλά προγραμματίζεται η σταδιακή τους υποβάθμιση, από κυκλοφοριακή άποψη, με την υλοποίηση και ολοκλήρωση του πρωτεύοντος οδικού δικτύου του Τοπικού Σχεδίου. Η πρωτεύουσα λειτουργία των Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας I θα είναι η εμπορική και για το λόγο αυτό τόσο κατά το λεπτομερή σχεδιασμό τους όσο και κατά την επιβολή όρων σε πολεοδομικές άδειες, πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι ειδικές απαιτήσεις για αυξημένους χώρους στάθμευσης, διευκολύνσεις για φορτοεκφορτώσεις και για την άνετη και ασφαλή διακίνηση των πεζών, όπως και οποιαδήποτε άλλα στοιχεία που θα συμβάλουν στην κατά το δυνατό καλύτερη οργάνωση τους. Στις περιπτώσεις που οι 'Αξονες Κατηγορίας I συμπίπτουν με το πρωτεύον (κύριο) οδικό δίκτυο, ιδιαίτερη σημασία θα δίδεται στην άνετη και ασφαλή στάθμευση των χρηστών, στην είσοδο και έξοδο οχημάτων από το τεμάχιο και στην ανάγκη αντιμετώπισης της παράνομης στάθμευσης επί των οδών με στόχο τη διασφάλιση των κυκλοφοριακών δυνατοτήτων των πρωτευόντων δρόμων. Σε 'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I θα επιτρέπονται γενικά εμπορικές αναπτύξεις με ποικιλία τύπων καταστημάτων (συμπεριλαμβανομένων και εκείνων καθημερινής χρήσης) και γραφείων, τα πολυκαταστήματα, οι υπεραγορές, διάφορες υπηρεσίες, διευκολύνσεις αναψυχής, μη οχληρά εργαστήρια και κατοικίες. Βασικά κριτήρια για την εξέταση αιτήσεων για τύπους εμπορικής ανάπτυξης σε 'Αξονες της κατηγορίας αυτής θα είναι η ικανοποίηση των σχετικών αναγκών του τοπικού πληθυσμού καθώς και ο τύπος, ο χαρακτήρας και η κλίμακα της υφιστάμενης εμπορικής ανάπτυξης κατά μήκος του 'Αξονα.
- (δ) **Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II:** Οι 'Αξονες Κατηγορίας II θα αναπτύσσονται κατά μήκος τμημάτων του πρωτεύοντος οδικού δικτύου, όπως αυτά καθορίζονται ειδικά στο Τοπικό Σχέδιο. Σε αρκετές περιπτώσεις τα τμήματα αυτά έχουν ήδη αποκτήσει εμπορικό χαρακτήρα και σκοπός της παρούσας πρόνοιας είναι η οργάνωση μιας δεδομένης κα-

τάστασης μέσα σε ορθολογικά πλαίσια. Σε όλες τις περιπτώσεις θα διασφαλίζονται οι αναγκαίες συνθήκες για την προστασία των κυκλοφοριακών δυνατοτήτων και τη διαφύλαξη της βέλτιστης δυνατής ασφάλειας για τη διακίνηση πεζών και οχημάτων.

Σε 'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II θα ενθαρρύνεται και θα επιτρέπεται κατά κύριο λόγο η δημιουργία εκθεσιακών χώρων (show-rooms) για διάφορα προϊόντα, όπως για παράδειγμα εκθέσεις αυτοκινήτων, επίπλων, εξοπλισμού κατοικίας, ηλεκτρικών ειδών, γενικών εισαγωγικών οίκων, κ.ο.κ. Προκειμένου να διασφαλισθεί η ανάπτυξη τέτοιων χρήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί όπως οι εμπορικές μονάδες που δημιουργούνται σε 'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II, έχουν αυξημένο εμβαδό ισογείου της τάξης των 100 τ.μ. ή περισσότερο. Ουσιώδες κριτήριο για τον καθορισμό των επιτρεπόμενων αναπτύξεων είναι το επίπεδο του κυκλοφοριακού φόρτου που δημιουργούν, σαν αποτέλεσμα του αριθμού και της συχνότητας των διακινήσεων των επισκεπτών, σε συνάρτηση με την εμπορική επιφάνεια, όπως και το μέγεθος των αναγκών για χώρους στάθμευσης. Διευκρινίζεται, ενδεικτικά, πως με βάση το ανωτέρω κριτήριο τα καταστήματα τροφίμων, φρουταρίες κτλ δεν εμπίπτουν στις επιτρεπόμενες χρήσεις, δεδομένου ότι σχετικά μικρή εμπορική επιφάνεια προσελκύει δυσανάλογα μεγάλο αριθμό επισκεπτών. Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει την ανάμειξη εκθεσιακών χώρων με μικρότερες μονάδες λιανικού εμπορίου σε κάθε επιμέρους ανάπτυξη, νοουμένου ότι η πρώτη χρήση θα αντιπροσωπεύει ουσιαστικά το μεγαλύτερο ποσοστό του ωφέλιμου χώρου που διατίθεται στο ισόγειο για σκοπούς εμπορίου. Η ανωτέρω σχέση ανάμεσα σε εκθεσιακούς χώρους και μικρότερες μονάδες λιανικού εμπορίου θα διαφυλάσσεται μέσω του ελέγχου αιτήσεων για αλλαγή χρήσης.

Σε όλες τις περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να επιβάλλει κατάλληλους όρους σε σχέση με τη χωροθέτηση των χώρων στάθμευσης και τις διευθετήσεις για φορτοεκφορτώσεις, με στόχο την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων που ενδέχεται να έχει η εμπορική ανάπτυξη πάνω στην κυκλοφοριακή λειτουργία του εφαπτόμενου πρωτεύοντος δρόμου. Αναφέρεται ενδεικτικά ότι τέτοιοι όροι μπορεί να περιλαμβάνουν αύξηση της απόστασης της οικοδομής από το όριο του οικοπέδου με τον πρωτεύοντα δρόμο (> 4,50 μ. για το ισόγειο μόνο), έτσι ώστε να είναι δυνατή η παροχή χώρων στάθμευσης παράλληλα με το δρόμο, αλλά εκτός των λωρίδων κυκλοφορίας.

Ο πρώτος όροφος αναπτύξεων που εφάπτονται των καθορισμένων Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας II μπορεί να διατίθεται είτε για ανεξάρτητα γραφεία είτε σαν χώρος επέκτασης της εμπορικής έκθεσης του ισογείου. Δομημένοι χώροι πέραν του πρώτου ορόφου θα διατίθενται αποκλειστικά για οικιστικές χρήσεις, έτσι ώστε να διασφαλίζεται η διαμονή ορισμένου πληθυσμού κατά μήκος των Αξόνων αυτών. Κατ' εξαίρεση της ανωτέρω γενικής πολιτικής, η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να εξετάζει αιτήσεις για αποκλειστική στέγαση γραφείων στο υπό ανάπτυξη τεμάχιο, όταν αποδεδειγμένα αυτό ανήκει σε επιχείρηση ή άτομο του οποίου η επιχείρηση θα χρησιμοποιεί το σύνολο της ανάπτυξης.

Σε 'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II είναι δυνατό να επιτρέπεται η στέγαση διευκολύνσεων αναψυχής, οι οποίες αναμένεται ότι μπορεί να δημιουργούν κάποια οχληρία, νοουμένου ότι θα διασφαλίζονται οι απαιτούμενοι χώροι στάθμευσης και άνετες συνθήκες προσπέλασης προς αυτές σε τρόπο που να μην επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής, και ειδικά των οικιστικών χρήσεων, όπως και οι συνθήκες τροχαίας ασφάλειας, στον πρωτεύοντα δρόμο.

- (ε) **Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III:** Οι Άξονες αυτής της κατηγορίας αποτελούν ουσιαστικά τοπικά εμπορικά κέντρα γραμμικής μορφής και καθορίζονται κατά μήκος τμημάτων του δευτερεύοντος οδικού δικτύου (συλλεκτήριοι δρόμοι). Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III θα επιτρέπονται σχεδόν αποκλειστικά εμπορικές διευκολύνσεις που λόγω φύσης και κλίμακας ικανοποιούν τις καθημερινές ανάγκες εξυπηρέτησης των περιοχών κατοικίας εκατέρωθεν του Άξονα σε αγαθά και υπηρεσίες (πχ. καταστήματα τροφίμων, φαρμακεία, μικρά βιβλιοπωλεία και χαρτοπωλεία, μικρά καταστήματα ειδών ένδυσης και υπόδησης, video-clubs, κουρεία και κομμωτήρια, φωτογραφεία, ζαχαροπλαστεία, καφενεία, κ.ο.κ.). Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III δεν θα επιτρέπονται εργαστήρια οποιουδήποτε τύπου ή αυτοτελείς αποθήκες, αλλά θα εξετάζονται ευνοϊκά αιτήσεις για μικρά γραφεία, γυμναστήρια, χοροδιδασκαλεία, νηπιαγωγεία και βρεφονηπιακούς σταθμούς, φροντιστήρια, ιατρεία, κλινικές, στέγες ηλικιωμένων ή άλλες χρήσεις κοινοτικής οργάνωσης και υποδομής που η Πολεοδομική Αρχή κρίνει πως θα εξυπηρετούν την τοπική κοινότητα χωρίς να μειώνουν ουσιαστικά τις ανέσεις των περιοίκων. Σε όλες τις προηγούμενες περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί συμμόρφωση με τα αντίστοιχα για κάθε επιμέρους χρήση πρότυπα για χώρους στάθμευσης.

Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III, όπως και στις περιπτώσεις των Τοπικών Εμπορικών Κέντρων και των πυρήνων των προαστείων που αναφέρονται στη συνέχεια, οι αιτήσεις για αναπτύξεις αναψυχής και ψυχαγωγίας θα εξετάζονται με κάθε δυνατή αυστηρότητα λαμβάνοντας σοβαρά υπόψη ενδεχόμενη υπέρμετρη συγκέντρωση τέτοιων χρήσεων. Για το λόγο αυτό, η παροχή άδειας για αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου δεν πρέπει να θεωρείται δεδομένη ούτε σε περιοχές που σταδιακά απέκτησαν τον ανάλογο χαρακτήρα.

Κατά κανόνα, οι επιμέρους αναπτύξεις σε τεμάχια που εμπίπτουν σε Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας III θα πρέπει να περιλαμβάνουν σε σημαντικό ποσοστό και οικιστικές χρήσεις, ιδιαίτερα στους ανώτερους ορόφους.

- (στ) **Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας IV:** Οι Άξονες αυτής της Κατηγορίας αποτελούν επίσης τοπικά εμπορικά κέντρα, γραμμικής μορφής και θα αντιμετωπίζονται με παρόμοιο τρόπο με τους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III. Στους Άξονες Κατηγορίας IV θα επιτρέπεται επίσης η εγκατάσταση τουριστικών διευκολύνσεων/ υπηρεσιών που κρίνονται αναγκαίες για την εύρυθμη λειτουργία Τουριστικής Ζώνης, όπως γραφεία ταξί, παραρτήματα τραπεζών, ταξιδιωτικών γραφείων και οι διευκολύνσεις αναψυχής.
- (ζ) **Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας V:** Ο Άξονας αυτής της Κατηγορίας αποτελεί γραμμικό άξονα εμπορικών δραστηριοτήτων κατά μήκος της βόρειας πλευράς της κύριας οδικής αρτηρίας που βρίσκεται βόρεια του λιμανιού. Στον Άξονα αυτό θα επιτρέπονται εμπορικές αναπτύξεις και γραφεία που σχετίζονται με την εξυπηρέτηση δραστηριοτήτων σε σχέση με το λιμάνι. Νοείται ότι ιδιαίτερη έμφαση θα δίδεται στη διασφάλιση των αναγκαίων συνθηκών προστασίας των κυκλοφοριακών δυνατοτήτων της κύριας οδικής αρτηρίας.
- (η) **Τοπικά Εμπορικά Κέντρα (TEK):** Τα TEK αποτελούν συνήθως συμπαγείς, από χωροδομική άποψη, πυρήνες εμπορικών ή/και κοινοτικών διευκολύνσεων και ισοκατανέμονται στο χώρο με στόχο την επαρκή εξυπηρέτηση των σχετικών αναγκών επιμέρους οικιστικών περιοχών. Ορισμένα TEK προνοούνται σε χώρους που καθορίστηκαν για το σκοπό αυτό σε διαχωρισμούς οικοπέδων μεγάλης κλίμακας, ενώ σαν TEK έχουν χαρακτηριστεί και εμπορικά κέντρα Κυβερνητικών Οικισμών Στέγασης, που θα πρέπει να αναβαθμισθούν.

Η θέση των ΤΕΚ που δείχνεται στο Σχέδιο Χρήσεων Γης είναι ενδεικτική. Η λεπτομερειακή χωροθέτηση και ο σχεδιασμός των ΤΕΚ θα γίνει με τη μορφή Σχεδίων Περιοχής που δυνατό να προνοούν επίσης για ρυθμιστικά μέτρα και τυχόν δημόσια παρέμβαση που είναι απαραίτητα για την εφαρμογή του Σχεδίου. Σε περιοχές που δεν έχουν αξιοποιηθεί ακόμη, κριτήρια για την ακριβή χωροθέτηση τους θα είναι η εύκολη προσπέλαση τους με αυτοκίνητο ή και δίκτυο πεζοδρόμων από τα πλείστα σημεία της περιβαλλοντικής περιοχής που εξυπηρετούν, η σύνδεση τους με το δίκτυο δημόσιων συγκοινωνιών και η γειτνίαση τους με δημόσιες πλατείες, ελεύθερους χώρους πρασίνου ή σχολεία.

Τα ΤΕΚ θα προσφέρουν κατά κανόνα εμπορικές διευκολύνσεις για τις γύρω περιοχές κατοικίας, ιδιαίτερα σε επίπεδο αγαθών και υπηρεσιών καθημερινής ανάγκης. Στα ΤΕΚ ο τύπος των επιτρεπόμενων διευκολύνσεων θα είναι ανάλογος με εκείνο που επιτρέπεται στους 'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙΙ. Παράλληλα, αιτήσεις για γραφειακές και κοινοτικές διευκολύνσεις ή διευκολύνσεις ευημερίας στα ΤΕΚ θα εξετάζονται ευνοϊκά, δεδομένου ότι αυτές είναι μικρής κλίμακας και δεν μειώνουν ουσιαδώς τις ανέσεις των περιοίκων. Σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα δεν θα επιτρέπονται χρήσεις, έστω και εμπορικές, που αναμένεται ότι θα προσελκύσουν μεγάλο ποσοστό χρηστών και από άλλες αστικές περιοχές, επιβαρύνοντας με τον τρόπο αυτό τις ανέσεις της συγκεκριμένης περιοχής.

Σε οποιαδήποτε περίπτωση οι όροφοι ανάπτυξης σε Τοπικό Εμπορικό Κέντρο είναι δυνατό να στεγάζουν σε περιορισμένο ποσοστό γραφεία, νοουμένου ότι εφαρμόζονται οι πιο πάνω αρχές, και απαραίτητα οικιστικές χρήσεις, έτσι ώστε η περιοχή του ΤΕΚ να συνεχίσει να αποτελεί μέρος της οικιστικής περιοχής και πέραν των ωρών εργασίας των καταστημάτων και των γραφείων. Η πολιτική αυτή θα εφαρμόζεται και στην περίπτωση των Αξόνων Δραστηριότητας Κατηγορίας ΙΙΙ.

- (θ) **Πυρήνες πόλης και προαστείων:** Τμήματα των πυκνοκατοικημένων πυρήνων της πόλης και των προαστείων θα μπορούν να στεγάσουν εμπορικές διευκολύνσεις με στόχο να διατηρηθούν τα παραδοσιακά λειτουργικά κέντρα των παλιότερων οικισμών της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Τα ανωτέρω τμήματα θα συμπίπτουν συνήθως με τον κύριο δρόμο που διασχίζει τον κάθε πυρήνα ή θα βρίσκονται σε κατάλληλες περιοχές όπου είτε παρατηρείται ήδη εμπορική ανάπτυξη ή άλλες κεντρικές λειτουργίες ή κρίνεται ότι η χωροθέτηση εμπορικής ανάπτυξης δεν θα επηρεάσει τις ανέσεις παρακείμενων χρήσεων, με στόχο την επίτευξη συμπαγούς εμπορικού πυρήνα.

9.2.4 Σύμφωνα με την ανωτέρω ιεράρχηση, η Κεντρική και η Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή θα έχουν σχετική προτεραιότητα στη συγκέντρωση εμπορικών δραστηριοτήτων και στην εγκατάσταση γραφείων, ιδιαίτερα όταν αυτά τα στοιχεία αναμένεται πως θα εξυπηρετούν το σύνολο του αστικού συγκροτήματος. Η βιωσιμότητα της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής θα προστατευθεί τόσο λόγω των θετικών πολεοδομικών και λειτουργικών τους χαρακτηριστικών όσο και λόγω της ιδιαίτερης ευαισθησίας του χώρου και της οικονομίας που προκύπτει από τη γειτνίαση με υποβαθμισμένες σήμερα περιοχές. Παράλληλα όμως, αναγνωρίζεται και η ανάγκη στήριξης των εμπορικών περιοχών που συμπίπτουν με διοικητικά και λειτουργικά κέντρα.

9.2.5 **Πολυκαταστήματα,** με την έννοια των κτιριολογικά ενιαίων συγκροτημάτων στα οποία είτε στεγάζονται μονάδες λιανικού εμπορίου που είναι λειτουργικά ή επιχειρηματικά ανεξάρτητες είτε υπομονάδες ενιαίας επιχείρησης λιανικού εμπορίου, ανεξάρτητα από τον συνολικό αριθμό και το μέγεθος τους ή τη διαχείριση και ιδιοκτησία του συγκροτήματος, θα χωροθετούνται στην

Κεντρική και Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή και σε 'Αξονες Δραστηριοτήτων Κατηγορίας I, νοουμένου ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις που περιγράφονται στην Παράγραφο 9.2.15. Αιτήσεις για Πολυκαταστήματα σε περιοχές εκτός των καθοριζομένων θα απορρίπτονται γενικά.

- 9.2.6 **Υπεραγορές**, με την έννοια της λειτουργικά και κτιριολογικά ενιαίας εμπορικής ανάπτυξης, η οποία θα στεγάζει επιχείρηση λιανικού εμπορίου μεγάλης κλίμακας με μεικτή επιφάνεια από 2000 τ.μ. μέχρι 10000 τ.μ. και κύκλο εργασιών που αφορά κατά κύριο λόγο ένα τύπο προϊόντων (συνήθως υπεραγορές τροφίμων) μπορεί να επιτρέπονται στην Κεντρική και Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή και σε 'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II, νοουμένου ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις που περιγράφονται στην Παράγραφο 9.2.15.
- 9.2.7 Υπεραγορές του αναφερόμενου τύπου μπορεί να επιτραπούν και σε περιοχές εκτός των καθοριζομένων, σε εξαιρετικές περιπτώσεις, νοουμένου ότι βρίσκονται μέσα σε περιοχές ανάπτυξης και η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι για τη λειτουργία τους υπάρχει αντικειμενική ανάγκη για ιδιαίτερα εκτεταμένη ενιαία επιφάνεια σε ένα ή δύο ορόφους και ότι λόγω της φύσης τους και του γεγονότος ότι ελκύουν ιδιαίτερα σημαντικούς όγκους τροχαίας κυκλοφορίας χρειάζονται τόσο εκτεταμένους χώρους στάθμευσης που είναι πρακτικά δύσκολο να στεγασθούν στις περιοχές που καθορίζονται ανωτέρω. Κατά την εξέταση αιτήσεων για Υπεραγορές, όπως αυτές περιγράφονται ανωτέρω, που αφορούν χώρους εκτός των καθοριζομένων, θα λαμβάνονται σοβαρά υπόψη τα ακόλουθα:
- (α) Οι πιθανές αρνητικές επιπτώσεις στη βιωσιμότητα και στο δυναμισμό της Κεντρικής και Δευτερεύουσας Εμπορικής Περιοχής, των Τοπικών Εμπορικών Κέντρων και των Αξόνων Δραστηριότητας που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο. Στόχος της Πολεοδομικής Αρχής πρέπει να είναι η διασφάλιση της ποικιλίας μεγέθους και της κατανομής των εμπορικών διευκολύνσεων που προβλέπονται στο Τοπικό Σχέδιο, δεδομένου ότι επιδιώκεται η βέλτιστη λειτουργική σχέση των διευκολύνσεων αυτών με τον εξυπηρετούμενο πληθυσμό. Η προσοχή που πρέπει να επιδεικνύεται στη διασφάλιση των ανωτέρω συνθηκών δικαιολογείται από τον ιδιαίτερα σημαντικό ρόλο που αναμένεται να διαδραματίσουν οι προαναφερθέντες πυρήνες/άξονες εμπορικής δραστηριότητας στη διαμόρφωση δυναμικών πόλων και επικέντρων κοινωνικο-οικονομικών διεργασιών και ενδιαφέροντος σε επιμέρους περιβαλλοντικές περιοχές.
- (β) Το αθροιστικό αποτέλεσμα από εμπορικές αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου πάνω στην οργάνωση και λειτουργία του αστικού συστήματος και στις συνθήκες εμπορικής εξυπηρέτησης των επηρεαζόμενων αστικών περιοχών και όλων των κοινωνικών ομάδων του πληθυσμού. Οι εμπορικές αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας τύπου Υπεραγοράς επηρεάζουν με έντονο τρόπο εκτεταμένες αστικές περιφέρειες, τόσο σε ότι αφορά τις επιπτώσεις πάνω σε μικρότερου μεγέθους ομοειδείς επιχειρήσεις, όσο και σε σχέση με τη συνολική ικανότητα του αστικού συνόλου να απορροφήσει τη λειτουργία αριθμού υπεραγορών μεγάλου μεγέθους. Ενδεχόμενη αποψίλωση των αστικών περιοχών από ομοειδείς επιχειρήσεις μικρότερης κλίμακας, σαν αποτέλεσμα της αύξησης του αριθμού των Υπεραγορών μεγάλης κλίμακας, πρέπει να θεωρείται σαν ανεπιθύμητη από πολεοδομική άποψη, δεδομένου ότι οι μικρότερες επιχειρήσεις πρέπει να συνεχίσουν να εξυπηρετούν με ισόρροπο τρόπο πληθυσμιακές ομάδες που είτε δεν έχουν τη δυνατότητα χρήσης ιδιωτικού οχήματος (οικοκυριά με δύο εργαζόμενα μέλη και ένα όχημα, ηλικιωμένα άτομα ή ζευγάρια, κ.ο.κ.) είτε επιλέγουν να μην εξαρτώνται από οχηματικές κινήσεις για την εξυπηρέτηση από εμπορικές διευκολύνσεις του αναφερόμενου τύπου. Η Πολεοδομική Αρχή, τέλος, πρέπει να συνυπολογίζει κατά την εξέταση των σχετικών αιτήσεων και το βαθμό εξυπηρέτησης ευρύτερων αστικών περιοχών από προηγούμενες αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου.

- (γ) Ο βαθμός επηρεασμού των ανέσεων της περιοχής στην οποία προτείνεται εμπορική ανάπτυξη του αναφερόμενου τύπου. Αναμένεται ότι σε περιπτώσεις που η αίτηση αφορά χώρους εκτός των καθορισμένων, αυτοί θα εμπίπτουν συνήθως με περιοχές κατοικίας. Στόχος της Πολεοδομικής Αρχής θα είναι ο περιορισμός των αρνητικών επιπτώσεων στο περιβάλλον ζωής και στη λειτουργία των ανωτέρω περιοχών και η διασφάλιση των ανέσεων της πρωτεύουσας χρήσης. Για το λόγο αυτό θα απορρίπτονται αιτήσεις για Υπεραγορές του αναφερόμενου τύπου σε περίπτωση που για την πρόσβαση στον προτεινόμενο χώρο (περιλαμβάνονται και οι διαδρομές τροφοδοσίας της υπεραγοράς) χρησιμοποιείται το οδικό δίκτυο τοπικής εξυπηρέτησης οικιστικών περιοχών, πέραν του λογικά αποδεκτού.
- (δ) Η προσπελασιμότητα της προτεινόμενης ανάπτυξης τόσο με ιδιωτικά, όσο και με δημόσια μέσα συγκοινωνίας. Σαν κριτήριο του βαθμού ικανοποίησης της παραμέτρου θα χρησιμοποιείται η λειτουργική και χωροδομική σχέση του προτεινόμενου χώρου με το πρωτεύον οδικό σύστημα. Η Πολεοδομική Αρχή, εντούτοις, πρέπει, ακόμα και σε περιπτώσεις ικανοποίησης της παραμέτρου, να συνεκτιμά και το ενδεχόμενο ανεπιθύμητα έντονης φόρτισης του συγκεκριμένου τμήματος του πρωτεύοντος δικτύου και να διασφαλίζει, κατά προτεραιότητα, τη βασική του λειτουργία. Η εξυπηρέτηση του προτεινόμενου χώρου από διαδρομή ή διαδρομές των αστικών συγκοινωνιών θα θεωρείται σαν πλεονέκτημα κατά την εξέταση σχετικής αίτησης, δεδομένου ότι σε τέτοια περίπτωση η προτεινόμενη ανάπτυξη θα μπορεί να εξυπηρετήσει ευρύτερες πληθυσμιακές ομάδες, με μέσα διακίνησης που ενθαρρύνονται γενικά.
- (ε) Η δυνατότητα χωροθέτησης της προτεινόμενης ανάπτυξης σε εναλλακτικό χώρο, ο οποίος να έχει άμεση λειτουργική σχέση με τις περιοχές που καθορίζονται για εμπορική ανάπτυξη. Κατά την εξέταση σχετικών αιτήσεων, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη και τη διαθεσιμότητα ή μη άλλων εναλλακτικών χώρων που να έχουν λειτουργική τουλάχιστον σχέση με τους πυρήνες εμπορικής ανάπτυξης της Παραγράφου 9.2.6, στη συγκεκριμένη περιοχή. Η απόκτηση κάποιας ιδιοκτησίας προτού υποβληθεί αίτηση για πολεοδομική άδεια ή/και για προκαταρκτικές απόψεις δεν θα θεωρείται σαν καθοριστικός παράγοντας στην εξέταση της αίτησης.
- (στ) Η καταλληλότητα ή/και η ανάγκη χρησιμοποίησης του προτεινόμενου χώρου για εναλλακτικές μορφές ανάπτυξης.
- (ζ) Η άποψη της Τοπικής Αρχής όπως και του τοπικού πληθυσμού θα λαμβάνεται σοβαρά υπόψη κατά την εξέταση σχετικών αιτήσεων.
- (η) Η ικανότητα της προτεινόμενης ανάπτυξης να εξυπηρετήσει άμεσα υφιστάμενες ή προβλεπόμενες από το Τοπικό Σχέδιο πληθυσμιακές συγκεντρώσεις. Στόχος της παραμέτρου είναι η αποφυγή εμπορικών αναπτύξεων τύπου Υπεραγοράς σε περιοχές που δεν έχουν άμεση λειτουργική σχέση με σημαντικές συγκεντρώσεις πληθυσμού, δεδομένου ότι σε τέτοια περίπτωση θα ενθαρρύνεται έμμεσα η φόρτιση των οδικών δικτύων με μη αναγκαίες οχηματικές κινήσεις.

9.2.8 Η έκδοση Πολεοδομικής Άδειας για υπεραγορές μεγάλης κλίμακας σε περιοχές εκτός των καθορισμένων δεν θα θεωρείται σαν προηγούμενο για τον τρόπο εξέτασης άλλων αιτήσεων που αφορούν εμπορικές αναπτύξεις οποιουδήποτε τύπου στον περίγυρο του προτεινόμενου χώρου.

9.2.9 Σε Πολεοδομικές Άδειες για την ανέγερση Υπεραγορών μεγάλης κλίμακας εκτός των καθορισμένων περιοχών, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιβάλλει όρους είτε σε σχέση με την ιδιοκτησία στην οποία αφορά η αίτηση είτε όχι ή να διαπραγματευθεί συμφωνία με τον αιτητή με βάση τα Άρθρα 43 και 82 του Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, με στόχο τη διασφάλιση των αναγκαίων συνθηκών εύρυθμης λειτουργίας της αιτούμενης ανάπτυξης ή την απάβλυνση λειτουργικών προβλημάτων που δημιουργούνται από αυτή. Τέτοιοι όροι μπορεί, ενδεικτικά, να αφορούν βελτίωση ή διαπλάτυνση της πρόσβασης προς το τεμάχιο της αίτησης, κατασκευή έργων για τη σωστή διοχέτευση της τροχαίας κυκλοφορίας, κ.ο.κ. Παράλληλα, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιβάλλει όρους οι οποίοι θα αφορούν συνολικό αριθμό των χώρων στάθμευσης μεγαλύτερο εκείνου που προκύπτει από την εφαρμογή των προτύπων για χώρους στάθμευσης που περιέχονται στο παρόν Σχέδιο, όπως και τη διασφάλιση μεγαλύτερων αποστάσεων των οικοδομών από τα όρια του τεμαχίου στο οποίο θα αναφέρεται η αίτηση, από εκείνα που θα απαιτούνταν για άλλου τύπου αναπτύξεις, την εκτεταμένη τοπιότευξη του τεμαχίου, κ.ο.κ.

9.2.10 **Εμπορικές Αναπτύξεις Σύνθετου Τύπου:** Εμπορικές αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας σε χώρους εκτός των καθορισμένων οι οποίες συντίθενται από στοιχεία που τυπικά χαρακτηρίζουν και τους δύο ανωτέρω τύπους εμπορικών αναπτύξεων (περιέχουν μονάδες καταστημάτων μικρής σχετικά κλίμακας και μεγάλη ενιαία εμπορική επιχείρηση, όπως περιγράφεται στην Παράγραφο 9.2.6) θα εξετάζονται, όταν θεωρείται αναγκαίο, σαν σύνθετες αιτήσεις των οποίων τα επιμέρους συστατικά στοιχεία μπορούν να τυγχάνουν ανεξάρτητου χειρισμού από την Πολεοδομική Αρχή. Η ανάγκη για την παροχή αυτής της ευχέρειας στην Πολεοδομική Αρχή προκύπτει από το γεγονός ότι τα ανωτέρω διαφορετικά συστατικά στοιχεία επενεργούν με διαφορετικό τρόπο πάνω στο αστικό σύστημα. Εμπορικές αναπτύξεις τύπου υπεραγοράς οι οποίες περιέχουν σαν συστατικά στοιχεία άλλου είδους αναπτύξεις (όπως για παράδειγμα για τη στέγαση πολιτιστικών ή ψυχαγωγικών χρήσεων) ή που περιέχονται σαν συστατικά στοιχεία ευρύτερων αναπτύξεων θα εξετάζονται με τον τρόπο που περιγράφεται ανωτέρω.

9.2.11 **Διείσδυση Εμπορικών Χρήσεων:** Σε συνάρτηση με την πιο πάνω πολιτική χωροθέτησης, σε περίπτωση ενιαίας εμπορικής ανάπτυξης σε τεμάχιο ή τεμάχια γης των οποίων μέρος περιλαμβάνεται σε Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας I, II, IV ή V, ή στην Κεντρική ή στη Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή, ενώ άλλο μέρος δεν περιλαμβάνεται σε τέτοιο Άξονα ή περιοχή, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη διείσδυση των εμπορικών χρήσεων εντός τεμαχίου ή τμήματος του που δεν περιλαμβάνεται σε περιοχή ή Άξονα εμπορικών χρήσεων, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η εμπορική ανάπτυξη είναι δυνατό να επεκταθεί στην περιοχή η οποία δεν καθορίζεται για εμπορικές χρήσεις κατά εμβαδό και βάθος γης κατά προσέγγιση ίσο με το εμβαδό και βάθος για το οποίο επιτρέπεται η εμπορική ανάπτυξη, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου λαμβανομένων υπόψη των ειδικών χαρακτηριστικών της ιδιοκτησίας και της περιοχής (οδικό δίκτυο, κ.ο.κ.). Η διείσδυση αφορά μόνο τις χρήσεις γης και όχι το συντελεστή δόμησης και το ποσοστό κάλυψης που συνεχίζουν να ισχύουν σε κάθε τμήμα, όπως καθορίζονται στις αντίστοιχες Πολεοδομικές Ζώνες.
- (β) Η πρόσβαση οχημάτων προς την προτεινόμενη ανάπτυξη θα γίνεται από τον εμπορικό άξονα, εκτός από τις περιπτώσεις γωνιακών οικοπέδων, όπου η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει πρόσβαση από τον μη εμπορικό δρόμο, νοουμένου ότι κατά την κρίση της δεν επηρεάζονται ουσιωδώς οι ανέσεις των παρακείμενων ιδιοκτησιών.

9.2.12 Η πολιτική χωροθέτησης των εμπορικών δραστηριοτήτων, όπως περιγράφεται σε όλες τις προηγούμενες παραγράφους πολλαπλασιάζει τις δυνατότητες εμπορικής ανάπτυξης και της σχετικής εξυπηρέτησης που παρέχονται στην περιοχή του Σχεδίου. Για το λόγο αυτό η Πολεοδομική Αρχή θα ασκεί τη διακριτική της ευχέρεια σε σχέση με καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης μικρής κλίμακας (corner shop) σε αμιγείς περιοχές κατοικίας με εξαιρετική φειδώ και για τις σχετικά νεώτερες περιοχές ανάπτυξης συνήθως (όπου η κατανομή των τοπικών εμπορικών κέντρων είναι δυνατό να δημιουργεί λειτουργικά κενά). Τέτοια καταστήματα είναι για παράδειγμα τα μικρά καταστήματα τροφίμων, τα περίπτερα, ψιλικά, μικρά βιβλιοπωλεία, κ.ο.κ. Η έκδοση της σχετικής Πολεοδομικής Άδειας πρέπει να δικαιολογείται από το μέγεθος του τοπικού πληθυσμού και σε καμμία περίπτωση δεν θα επιτρέπεται να μειωθούν οι ανέσεις των περιοίκων ή να τεθεί σε κίνδυνο η βιωσιμότητα και ελκυστικότητα των καθορισμένων περιοχών λόγω του αριθμού, της κλίμακας ή του τύπου των ανωτέρω καταστημάτων.

9.2.13 Οι υφιστάμενες εμπορικές περιοχές πρέπει να αναβαθμισθούν με την κατά προτεραιότητα ετοιμασία Σχεδίων Περιοχής τα οποία θα στοχεύουν ανάμεσα σε άλλα και σε βελτίωση του οδικού δικτύου, δημιουργία διευκολύνσεων φορτοεκφόρτωσης, εισαγωγή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης, βελτίωση των δημόσιων μεταφορών, δημιουργία δημόσιων χώρων στάθμευσης και συνολική αντιμετώπιση των περιβαλλοντικών προβλημάτων. Ιδιαίτερα σε ότι αφορά τους χώρους στάθμευσης, οι Τοπικές Αρχές θα πρέπει να επισημάνουν έγκαιρα κατάλληλα τεμάχια και να προχωρήσουν στην εκμίσθωση ή την απόκτηση τους για τον ανωτέρω σκοπό.

9.2.14 Η Πολεοδομική Αρχή θα απορρίπτει γενικά αιτήσεις για εμπορική ανάπτυξη σε περιοχές άλλες από αυτές που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο, αλλά θα μπορεί να επιτρέπει τέτοιες χρήσεις, κατά την κρίση της, στις ακόλουθες ειδικές περιπτώσεις:

(α) Όταν οι πιο πάνω αναπτύξεις αφορούν προσωρινές κατασκευές και σχετίζονται με την διάθεση γεωργικών προϊόντων του γεωργικού κλήρου μέσα στον οποίο θα πραγματοποιηθεί η προτεινόμενη ανάπτυξη.

(β) Όταν η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι η προτεινόμενη ανάπτυξη είναι αναγκαία ή/και υποβοηθητική για την απρόσκοπτη λειτουργία Βιοτεχνικής ή/και Βιομηχανικής Ζώνης/ Περιοχής και την εξυπηρέτηση των εργαζομένων τοπικά.

(γ) Όταν η εμπορική ανάπτυξη αφορά ιδιοκτησία η οποία βρίσκεται πάνω σε πρωτεύοντα δρόμο ή σε δευτερεύοντα δρόμο με πλάτος τουλάχιστον 42 ποδών και νοουμένου ότι αυτή **πλαισιώνεται από υφιστάμενες εμπορικές αναπτύξεις ή αναπτύξεις αναψυχής συνεχούς μορφής που να προσδίδουν εμπορικό χαρακτήρα στο συγκεκριμένο τμήμα του δρόμου (όχι μεμονωμένες) και που τα όρια των τεμαχίων τους απέχουν μεταξύ τους απόσταση η οποία δεν είναι μεγαλύτερη της τάξης των 75 μέτρων.** Η εμπορική ανάπτυξη που μπορεί να επιτραπεί με την παρούσα πρόνοια είναι δυνατό να αφορά τύπους εμπορικής ανάπτυξης που καθορίζονται για Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II σε πρωτεύοντες δρόμους και μόνο καταστήματα καθημερινής χρήσης, του τύπου και της κλίμακας εκείνων που καθορίζονται για τους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III σε δευτερεύοντες δρόμους. Η παρούσα πρόνοια θα μπορούσε να εφαρμοσθεί και σε ιδιοκτησίες οι οποίες βρίσκονται απέναντι από υφιστάμενα καταστήματα, νοουμένου ότι τα τελευταία εκτείνονται ως επί το πλείστον κατά συνέχεια σε μήκος οδού της τάξης των 75 μέτρων ή και περισσότερο και αποτελούν κατά την άποψη της Πολεοδομικής Αρχής εστία επηρεασμού των ανέσεων του απέναντι τμήματος της οδού. Η πολιτική έχει σαν στόχο τη δημιουργία συνέχειας στην εμπορική ανάπτυξη σε περιπτώσεις όπου υπάρχει ήδη μια σταδιακά διαμορφωμένη κατάσταση και αποβλέπει στην επίτευξη συμπαγούς

εμπορικής ανάπτυξης και όχι στη διασπορά της.

- (δ) Όταν η εμπορική ανάπτυξη αφορά ιδιοκτησία στον πυκνοκατοικημένο πυρήνα της πόλης ή προαστείου και πλαισιώνεται από υφιστάμενες εμπορικές αναπτύξεις σε τεμάχια των οποίων τα όρια δεν απέχουν απόσταση μεγαλύτερη της τάξης των 50 μέτρων.

9.2.15 Σε οποιαδήποτε περίπτωση, και ιδιαίτερα σε περιπτώσεις που περιγράφονται στην προηγούμενη παράγραφο 9.2.14, οι εμπορικές αναπτύξεις (περιλαμβανομένων και των γραφείων) πρέπει να ικανοποιούν τις ακόλουθες λειτουργικές και περιβαλλοντικές προϋποθέσεις:

- (α) Να ικανοποιούν τις ανάγκες του τοπικού πληθυσμού και να μη δημιουργούν υπερβολική οδική φόρτιση ή κινδύνους στην κυκλοφορία πεζών και οχημάτων.
- (β) Να μην επηρεάζουν αρνητικά τις ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών και χρήσεων.
- (γ) Να προσφέρουν συνθήκες άνετης και ασφαλούς πρόσβασης για πεζούς και οχήματα, ικανοποιητικούς χώρους στάθμευσης με έμφαση στην εξυπηρέτηση μελλοντικών επισκεπτών και διευκολύνσεις φορτοεκφόρτωσης, όπου κρίνεται αναγκαίο.
- (δ) Να προσφέρουν ψηλή ποιότητα σχεδιασμού και τοπιοτέχνησης.
- (ε) Να εντάσσονται σωστά στο γενικό χαρακτήρα της περιοχής, όπου αυτό είναι επιθυμητό λόγω της ποιότητας του περιβάλλοντος.

9.2.16 Σε όλες τις περιοχές, πυρήνες και άξονες όπου σύμφωνα με τις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου επιτρέπεται η εμπορική ανάπτυξη (Κεντρική και Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή, Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και Άξονες Δραστηριότητας όλων των Κατηγοριών) η πρόνοια 11.1(δ) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής (Παράρτημα Β) διαφοροποιείται και θα ισχύει ως ακολούθως:

- (α) Η κυρίως οικοδομή θα απέχει τουλάχιστον 3,00 μέτρα από το/α οδικό/ά σύνορο/α και τις αποστάσεις που καθορίζονται στην παράγραφο 11.1(δ) από τα πλευρικά σύνορα του οικοπέδου/ τεμαχίου.
- (β) Οι αποστάσεις των 4,00 και 5,00 μέτρων από τα πλευρικά σύνορα του οικοπέδου/ τεμαχίου για τετραόροφες και πενταόροφες οικοδομές αντίστοιχα, δεν θα απαιτούνται στην περίπτωση του ισογείου της οικοδομής, δεδομένου ότι στόχος της πολιτικής δεν είναι η αποθάρρυνση της πλήρους αξιοποίησης του εμπορικού μετώπου του οικοπέδου/ τεμαχίου, αλλά επιδιώκεται αντίθετα η διασφάλιση της συνέχειας του εμπορικού μετώπου.
- (γ) Οι επιφυλάξεις της παραγράφου 11.1(δ) που αναφέρονται στη δυνατότητα μείωσης των ανωτέρω αποστάσεων από ένα ή δύο από τα πλευρικά σύνορα του οικοπέδου/τεμαχίου συνεχίζουν να ισχύουν.

9.3 Γραφεία

9.3.1 Τα γραφεία αποτελούν τους χώρους στέγασης του τριτογενούς τομέα της τοπικής οικονομικής δραστηριότητας, ο οποίος αναπτύσσεται με σημαντικό ρυθμό την τελευταία δεκαετία. Στο Τοπικό Σχέδιο τα γραφεία αντιμετωπίζονται σαν απαραίτητα στοιχεία της αστικής οργάνωσης και σαν ξεχωριστή κατηγορία χρήσεων, λόγω των ιδιαιτεροτήτων που παρουσιάζουν στο επίπεδο των λειτουργικών τους χαρακτηριστικών και των κριτηρίων χωροθέτησης.

9.3.2 Οι σημαντικότεροι στόχοι του Τοπικού Σχεδίου σε σχέση με τη μελλοντική ανάπτυξη και κα-

τανομή των γραφείων είναι οι ακόλουθοι:

- (α) Η συγκέντρωση των συγκροτημάτων γραφείων μεγάλης κλίμακας στη Κεντρική και Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή και στους 'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I.
- (β) Η παροχή επαρκών, από ποσοτική άποψη, και ικανοποιητικών, σε ότι αφορά την ποικιλία ποιότητας και την κατανομή στο χώρο, δυνατοτήτων ανέγερσης νέων γραφείων ή αλλαγής χρήσης σε γραφεία.
- (γ) Η αναβάθμιση των λειτουργικών και περιβαλλοντικών παραμέτρων σχεδιασμού του γραφειακού χώρου γενικά.

9.3.3 Μεγάλης κλίμακας γραφειακές διευκολύνσεις, των οποίων η περιοχή παροχής υπηρεσιών καλύπτει το σύνολο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου ή/και την περιφέρεια της πόλης, θα επιτρέπονται κατά κύριο λόγο στην Κεντρική και Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή και στους 'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, II και V, στις περιπτώσεις της-Παραγράφου 9.2.3(δ) και 9.2.3(ζ).

9.3.4 Η συνεχής μελλοντική συγκέντρωση μεγάλων γραφειακών χώρων στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή επιβάλλει την υιοθέτηση κατάλληλων μέτρων για επίλυση των σοβαρών προβλημάτων πρόσβασης, κυκλοφορίας και στάθμευσης στην περιοχή. Παράλληλα, η παροχή δυνατότητας για στέγαση γραφείων της ανωτέρω κλίμακας στη Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή και σε 'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, II και V θα εκτονώσει την πίεση που δέχεται το Αστικό Κέντρο, θα υποβοηθήσει στον πολεοδομικό, λειτουργικό και οικονομικό εμπλουτισμό των κέντρων επιμέρους διοικητικών ενοτήτων και θα μεγιστοποιήσει τα ωφέληματα από τις επενδύσεις του ευρύτερου δημόσιου τομέα για ουσιαστική βελτίωση του τρόπου λειτουργίας και της ποιότητας των ανωτέρω περιοχών και αξόνων.

9.3.5 Για τη χωροθέτηση γραφείων σε 'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III και IV ή στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα η Πολεοδομική Αρχή θα εφαρμόζει τα κριτήρια και τις προϋποθέσεις που περιγράφονται στις Παραγράφους 9.2.3 (ε), (στ) και (η) και 9.2.15.

9.3.6 Η πολιτική που περιγράφεται στην παράγραφο 9.2.11 σε σχέση με τη δυνατότητα διεύθυνσης εμπορικών χρήσεων θα ισχύει με ανάλογο τρόπο και για γραφειακές αναπτύξεις, στις περιπτώσεις και υπό τις προϋποθέσεις που καθορίζονται στην ανωτέρω παράγραφο.

9.3.7 Οι σύγχρονες τεχνολογικές εξελίξεις στον τομέα των τηλεπικοινωνιών και η σχετική λειτουργική αυτονομία ορισμένων τύπων γραφείων, όπως και η ανάγκη λειτουργικού εμπλουτισμού περιοχών άλλων από τις καθοριζόμενες ανωτέρω, δημιούργησαν τις προϋποθέσεις για τη δυνατότητα χωροθέτησης μικρής κλίμακας γραφείων σε περιοχές κατοικίας. Για το λόγο αυτό, θα εξετάζονται ευνοϊκά αιτήσεις στις περιοχές αυτές, νοουμένου ότι αφορούν γραφεία με μέγιστο εμβαδό της τάξης των 100 τμ. που θα χρησιμοποιούνται σαν επαγγελματική στέγη του ιδιοκτήτη του τεμαχίου στο οποίο θα αναγερθούν. Σαν τύποι γραφείων τα οποία μπορεί να επιτραπούν σε περιοχές κατοικίας αναφέρονται ενδεικτικά τα ιατρεία διαφόρων ειδικοτήτων, δικηγορικά, τεχνικά ή αρχιτεκτονικά γραφεία, κ.ο.κ. Ειδικότερα, τέτοιοι τύποι ανάπτυξης θα μπορούν να χωροθετούνται στην περιοχή που περιβάλλεται από τη Λεωφόρο Αρχιεπισκόπου Μακαρίου III, την παραλιακή Λεωφόρο και τις οδούς Ειρήνης-Αρχ. Λεοντίου Α', με ιδιαίτερη έμφαση στις οδούς Θεσσαλονίκης και Βασίλη Μιχαηλίδη, όπου είναι δυνατό να επιτραπούν και γραφεία ή άλλες ήπιες μορφές εμπορικής ανάπτυξης με μεγαλύτερα εμβαδά από τα ανωτέρω, ανάλογα με το βαθμό που θα πληρούν τα κριτήρια της Παραγράφου 9.2.15 πιο πάνω. Με τον ίδιο τρόπο θα μπορούν να αντιμετωπίζονται παρόμοιες αναπτύξεις κατά το μήκος της οδού Γοργοποτάμου (Δήμος Αγίου Αθανασίου) που βρίσκεται ακριβώς απέναντι από τη Βιομηχανική Περιοχή, όπως και στις οδούς Θέμου Ποταμιάνου και Κατσαντωναίων (Δήμος Κάτω Πολεμιδιών). Στα ισόγεια των αναπτύξεων στις ανωτέρω οδούς θα μπορούν να επιτραπούν και εκθεσιακοί χώροι σε σχέση με τα υπερθεν γραφεία.

ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ
ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΟΙ ΟΠΟΙΕΣ
ΜΠΟΡΟΥΝ ΝΑ ΣΤΕΓΑΣΘΟΥΝ ΣΕ ΕΚΘΕΣΙΑΚΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ
(SHOW-ROOMS) ΣΕ ΣΥΝΑΡΤΗΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΤΗΣ ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΥ 9.2.3 (δ)

Αντιπροσωπίες Αυτοκινήτων, Ποδηλάτων και Μοτοσυκλεττών
Εξαρτήματα Αυτοκινήτων
Σκάφη Αναψυχής
Γεωργικά Οχήματα και Μηχανικός Εξοπλισμός
Οικιακές και Ηλεκτρικές Συσκευές
Οπτικο-ακουστικά Συστήματα (Hi-Fi Systems)
Ηλεκτρονικοί Υπολογιστές, Ταμειακές Μηχανές, Συσκευές Ζύγισης
Εκθέσεις Επίπλων
Εκθέσεις Ειδών Υγιεινής και Κεραμικών
Συσκευές Κλιματισμού και Θέρμανσης
Τηλεπικοινωνιακός Εξοπλισμός
Εντοιχισμένοι Πάγκοι Κουζίνας
Εκθέσεις Κουρτινών, Χαλιών και Ταπήτων και Ταπετσαριών Επίπλωση και εξοπλισμός Γραφείων
Εξοπλισμός Ξενοδοχείων
Πατώματα, Ψευδοροφές και Μονώσεις Κτιρίων
Φωτιστικά
Συστήματα Ασφάλειας και Συναγερμού
Ανελκυστήρες
Μηχανολογικός Εξοπλισμός
Αδασμολόγητα Είδη

Ο ανωτέρω Πίνακας είναι ενδεικτικός και δεν προδεσμεύει την απόφαση της Πολεοδομικής Αρχής σε οποιαδήποτε σχετική αίτηση. Αυτός δεν εξαντλεί τους τύπους εμπορικών επιχειρήσεων των οποίων η εγκατάσταση μπορεί να επιτραπεί σε 'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II.

Για τις πιο πάνω κατηγορίες επιχειρήσεων μπορεί να επιτρέπεται ο συνδυασμός του εκθεσιακού χώρου με αποθήκευση εξαρτημάτων και ανταλλακτικών, νοουμένου ότι η αποθηκευτική χρήση δεν θα υπερτερεί σε σημασία και επιφάνεια της πρωτεύουσας χρήσης.

10. ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑ, ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ ΚΑΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ

10.1 Γενική Θεώρηση

- 10.1.1 Απαραίτητη προϋπόθεση για την υλοποίηση των στόχων της Στρατηγικής του Τοπικού Σχεδίου είναι η διασφάλιση των βέλτιστων συνθηκών προσπελασιμότητας προς τις ευρύτερες δυνατές επιλογές χώρων διαμονής, περιοχών απασχόλησης και διευκολύνσεων εμπορίου, υπηρεσιών και αναψυχής. Για το λόγο αυτό το Τοπικό Σχέδιο περιλαμβάνει, σαν αναπόσπαστο μέρος του, πρόνοιες για ένα ολοκληρωμένο και αποτελεσματικό σύστημα εξυπηρέτησης των διακινήσεων πληθυσμού και αγαθών από, προς και μέσα στην περιοχή του Σχεδίου (Σχ. 6).
- 10.1.2 Η θεμελιώδης κυκλοφοριακή πολιτική του Σχεδίου αποσκοπεί στην ουσιαστική βελτίωση των συνθηκών και στην αύξηση των δυνατοτήτων και των επιλογών διακίνησης με όλα τα διαθέσιμα μέσα κυκλοφορίας και για το σύνολο του πληθυσμού, ανεξάρτητα από εισοδηματική ομάδα ή ηλικία. Παράλληλα, η κατανομή των χρήσεων γης είναι ορθολογικά συνδεδεμένη με τις δυνατότητες του κυκλοφοριακού συστήματος, έτσι ώστε να βελτιστοποιείται η ωφελιμότητα από τη σχετική επένδυση και ταυτόχρονα να αποφεύγεται, όπου είναι δυνατό, η υπερφόρτιση του κυκλοφοριακού δικτύου.
- 10.1.3 Η πολιτική του Σχεδίου σε ότι αφορά το κυκλοφοριακό δίκτυο περιλαμβάνει τα ακόλουθα γενικά μέτρα σε στρατηγικό επίπεδο:
- (α) Την οργάνωση ενός σύγχρονου και αποδοτικού συστήματος αστικών δρόμων πρωταρχικής σημασίας. Τα γεωμετρικά και λειτουργικά χαρακτηριστικά των αξόνων αυτών θα διασφαλίζουν την άνετη, ασφαλή και απρόσκοπτη διακίνηση πληθυσμού και αγαθών μεταξύ επιμέρους περιοχών των Σχεδίου.
 - (β) Την ουσιαστική και εξ' υπαρχής συσχέτιση του οδικού συστήματος με την προβλεπόμενη στο Σχέδιο κατανομή των χρήσεων γης, με στόχο τον περιορισμό, όσο είναι δυνατό, των αναγκών διακίνησης.
 - (γ) Την ουσιαστική αναβάθμιση της σημασίας, του ρόλου και της αποδοτικότητας των δημόσιων συγκοινωνιών, με στόχο την τροποποίηση της παρούσας ισορροπίας μεταξύ ιδιωτικών και δημόσιων μέσων μεταφοράς, προς όφελος των τελευταίων.
 - (δ) Τη διασφάλιση των αναγκαίων συνθηκών για ενθάρρυνση ενδοαστικών διακινήσεων με μη μηχανοκίνητα μέσα.

10.2 Το Οδικό Σύστημα

- 10.2.1 Το υφιστάμενο ακτινωτό, κατά βάση, οδικό σύστημα που προέκυψε από την ιστορική εξέλιξη του αστικού συμπλέγματος, θεωρείται ανεπαρκές για να ικανοποιήσει τις αλματώδως αυξανόμενες σύγχρονες ή προβλεπόμενες μελλοντικές ανάγκες κυκλοφορίας. Για το λόγο αυτό, στο Σχέδιο προνοείται:

- * Η κυκλοφοριακή αναβάθμιση των κύριων ακτινωτών δρόμων με διαπλατύνσεις και βελτιώσεις ουσιαστικής κλίμακας.

- * Η δημιουργία πλέγματος πρωτεύοντων δρόμων που θα συνδέουν απευθείας τις αστικές περιοχές, έτσι ώστε να αποφεύγονται οι διαμπερείς κινήσεις από το αστικό κέντρο.
- * Η ουσιαστική αναβάθμιση των κυκλοφοριακών κόμβων του πρωτεύοντος οδικού δικτύου είτε με νέες κατασκευές είτε με την ένταξη του συστήματος ελέγχου τους σε ενιαίο κεντρικό ηλεκτρονικό σύστημα.

10.2.2 Το οδικό δίκτυο το οποίο προνοείται στο Τοπικό Σχέδιο ιεραρχείται ως ακολούθως:

- (α) **Οι Δρόμοι Πρωταρχικής Σημασίας** περιλαμβάνουν δρόμους που ανήκουν στο εθνικό οδικό δίκτυο, δρόμους με περιφερειακή σημασία και τους υπόλοιπους αστικούς δρόμους πρωταρχικής σημασίας. Οι δρόμοι αυτοί σχηματίζουν το κύριο οδικό δίκτυο της πόλης και θα εξυπηρετούν μεγάλους όγκους κυκλοφορίας, θα συνδέουν διάφορες περιοχές κατοικίας, απασχόλησης, υπηρεσιών και αναψυχής και θα διανέμουν την κυκλοφορία στις επιμέρους περιοχές του Τοπικού Σχεδίου. Για τη διαφύλαξη της οχηματικής χωρητικότητας των πρωτεύοντων δρόμων, θα πρέπει η προσπέλαση προς αυτούς να γίνεται, κατά το δυνατό, από το δευτερεύον οδικό δίκτυο, με περιορισμένες και ελεγχόμενες διασταυρώσεις. Η απευθείας προσπέλαση από επιμέρους κτίρια και ιδιοκτησίες δεν θα επιτρέπεται, στις περιπτώσεις που αυτό είναι εφικτό.
- (β) **Οι δρόμοι δευτερεύουσας σημασίας** σχηματίζουν το δευτερεύον οδικό δίκτυο μέσα σε περιβαλλοντικές περιοχές και προορίζονται να κατανέμουν την κυκλοφορία μέσα σε αυτές από τους πρωτεύοντες δρόμους.
- (γ) **Οι Τοπικοί Δρόμοι ή Δρόμοι Προσπέλασης** θα συνδέουν με ασφαλή τρόπο τους δρόμους δευτερεύουσας σημασίας με επιμέρους κτίρια και αστικές λειτουργίες. Σε δρόμους αυτής της κατηγορίας θα αποθαρρύνονται οι διαμπερείς κινήσεις (through traffic) και η κυκλοφορία θα γίνεται με χαμηλές σχετικά ταχύτητες. Η προσπέλαση επιμέρους ιδιοκτησιών πρέπει να τοποθετείται με τρόπο που να περιορίζονται στο ελάχιστο οι κίνδυνοι για την τροχαία κίνηση και τους πεζούς.
- (δ) **Το δίκτυο Πεζοδρόμων και Ποδηλατοδρόμων** (περισσότερες λεπτομέρειες στην Παράγραφο 10.5).

10.2.3 Το πρωτεύον οδικό δίκτυο του Τοπικού Σχεδίου προγραμματίστηκε με στόχο την ικανοποίηση των υφιστάμενων και μελλοντικών αναγκών για ενδοαστικές διακινήσεις μέχρι το 2001. Το πρωτεύον οδικό δίκτυο θα αναπτυχθεί σταδιακά και τμήματα του αναμένεται ότι θα χρειασθεί να κατασκευασθούν με βάση πρόγραμμα προτεραιοτήτων, ενώ άλλα τμήματα ενδέχεται να μην κατασκευασθούν σαν έργα προτεραιότητας μέχρι το 2001. Η διασφάλιση των οδύσεων τους, εντούτοις, μέσα από τη διαδικασία ελέγχου της ανάπτυξης αποτελεί απόλυτη αναγκαιότητα και υποχρέωση της Πολεοδομικής Αρχής, δεδομένου ότι οι οδεύσεις δρόμων της κατηγορίας αυτής είναι ανελαστικές και επιβάλλουν μακροπρόθεσμο προγραμματισμό.

10.2.4 Στον προγραμματισμό του πρωτεύοντος οδικού δικτύου περιλαμβάνεται και αριθμός κόμβων, οι οποίοι θεωρούνται αναγκαίοι για την ομαλή λειτουργία του δικτύου. Ο τύπος που θα υιοθετείται για κάθε κόμβο θα καθορισθεί μετά από εκτίμηση των κυκλοφοριακών αναγκών.

10.2.5 Ένας από τους κεντρικούς στόχους της κυκλοφοριακής πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου είναι η διασφάλιση συνθηκών άνετης και ασφαλούς διακίνησης πάνω στο πρωτεύον οδικό δίκτυο κυρίως. Για την επίτευξη του στόχου, οι απευθείας συνδέσεις δευτερευόντων δρόμων όπως και

οι προσβάσεις από επιμέρους αναπτύξεις θα περιορίζονται, όσο είναι δυνατό, και θα είναι ελεγχόμενες, όπου θεωρείται αναγκαίο, έτσι ώστε να μεγιστοποιείται η κυκλοφοριακή δυναμικότητα του δικτύου. Η πολιτική αυτή θα συμβάλει τόσο στον περιορισμό των ατυχημάτων όσο και στη μείωση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων που ενδέχεται να προκαλούνται κατά μήκος των πρωτεύοντων δρόμων, δεδομένου ότι η απρόσκοπτη και ομαλή ροή οχημάτων συμβάλλει αποδεδειγμένα στον περιορισμό των ρύπων που εκπέμπονται στην ατμόσφαιρα.

10.3 Κυκλοφοριακή Διαχείριση

10.3.1 Σε ότι αφορά τις κεντρικότερες αστικές περιοχές, με έμφαση στην Κεντρική και Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή, τους Άξονες Δραστηριότητας και τους λειτουργικούς πυρήνες άλλων διοικητικών ενοτήτων της περιοχής του Σχεδίου, η κυκλοφοριακή πολιτική στηρίζεται στη θέση πως η ικανότητα του οδικού δικτύου να ικανοποιήσει τις μελλοντικές ανάγκες κυκλοφορίας είναι πεπερασμένη.

10.3.2 Από την πιο πάνω γενική τοποθέτηση προκύπτει η πολιτική του Τοπικού Σχεδίου, που αφορά την υιοθέτηση μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης σε σχέση με γενικότερα προβλήματα βέλτιστης διαχείρισης του υφιστάμενου ή εφικτού οδικού δικτύου. Η κυκλοφοριακή διαχείριση θεωρείται γενικά σαν η προσφορότερη λύση για την αύξηση της λειτουργικής δυναμικότητας του υφιστάμενου οδικού δικτύου μέσα σε ρεαλιστικά οικονομικά και κοινωνικά αποδεκτά πλαίσια, χωρίς πολυδάπανες διαπλατύνσεις ή νέες κατασκευές.

10.3.3 Τα μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης αποτελούν στρατηγική επιλογή του Σχεδίου και θα συμβάλουν στην προσπάθεια αναπροσαρμογής των προτεραιοτήτων και της έμφασης που αποδίδεται σε διάφορα μέσα κυκλοφορίας (ιδιωτικά οχήματα, λεωφορεία, ποδήλατα, πεζοί) όπως και στην ουσιαστική βελτίωση της ποιότητας του περιβάλλοντος. Τα μέτρα αυτά περιλαμβάνουν μονοδρομήσεις σε εσωτερικά οδικά δίκτυα επιμέρους περιοχών, λωρίδες αποκλειστικής κυκλοφορίας λεωφορείων, περιορισμό των προσβάσεων σε κύριους δρόμους, πεζοδρομήσεις, κατασκευή ποδηλατοδρόμων, κ.ο.κ. και πρέπει να υιοθετούνται μετά από ολοκληρωμένες μελέτες Σχεδίων Περιοχής.

10.3.4 Η Κεντρική Εμπορική Περιοχή και οι περιοχές των ιστορικών πυρήνων επιμέρους Δήμων της περιοχής του Σχεδίου αποτελούν τους προσφορότερους χώρους για μελέτη και υιοθέτηση τέτοιων μέτρων.

10.4 Δημόσιες Συγκοινωνίες

10.4.1 Η στρατηγική του Τοπικού Σχεδίου στηρίζεται σε σημαντικό βαθμό, ιδιαίτερα μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα, στην ουσιαστική αναβάθμιση της αποτελεσματικότητας του συστήματος των δημόσιων συγκοινωνιών (αστικά και αγροτικά λεωφορεία). Αναμένεται ότι τα μέσα αυτά θα υποβοηθήσουν στη σταδιακή απαβλυνση των κυκλοφοριακών προβλημάτων της περιοχής του Σχεδίου, τα οποία θα τείνουν να διογκώνονται προοδευτικά. Στο Σχέδιο, συνεπώς, αποδίδεται ιδιαίτερη έμφαση στην εισαγωγή μέτρων που θα ενθαρρύνουν την ευρύτερη δυνατή χρησιμοποίηση των δημόσιων συγκοινωνιών από το κοινό.

10.4.2 Η πολιτική του Σχεδίου επικεντρώνεται κυρίως στη δημιουργία εκείνων των λειτουργικών προϋποθέσεων που θα συμβάλουν στην αναβάθμιση της οργάνωσης και της δυναμικότητας του υπάρχοντος συστήματος, με στόχο οι δημόσιες συγκοινωνίες να εξυπηρετούν σημαντικό ποσοστό των καθημερινών διακινήσεων μέσα στην περιοχή του Σχεδίου, μέχρι το 2001.

10.4.3 Για την επίτευξη των ανωτέρω γενικών στόχων, στο Τοπικό Σχέδιο περιέχονται πρόνοιες για τα ακόλουθα:

- * Την ουσιαστική βελτίωση των υπηρεσιών που παρέχονται από τις δημόσιες συγκοινωνίες, με ιδιαίτερη έμφαση στην αναβάθμιση της ποιότητας και ανταγωνιστικότητας τους. Με τη σταδιακή ενοποίηση και οργάνωση του αστικού συμπλέγματος, αναμένεται ότι οι δημόσιες συγκοινωνίες θα διαδραματίζουν ουσιαστικό ρόλο στην ικανοποίηση των αναγκών καθημερινής διακίνησης, ενώ θα συμβάλουν στη μείωση του βαθμού εξάρτησης από το ιδιωτικό αυτοκίνητο.
- * Επαναπροσδιορισμό των διαδρομών των δημόσιων συγκοινωνιών, ώστε να μεγιστοποιηθεί η αποδοτικότητα τους και να προσφερθεί καλύτερη εξυπηρέτηση στο κοινό. Γενικά οι διαδρομές πρέπει να σχεδιαστούν με τρόπο ώστε τα λεωφορεία να συνδέουν τις περιοχές κατοικίας, ιδιαίτερα εκείνες που έχουν ψηλές πυκνότητες, τα Τοπικά Κέντρα, τους Άξονες Δραστηριότητας και τις περιοχές απασχόλησης. Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στην ευθυγράμμιση και ομαδοποίηση των διαδρομών στις κεντρικές περιοχές και στην μετριοπαθή ορισμένων ακτινωτών διαδρομών σε διαμετρικές.
- * Ενθάρρυνση της διακίνησης επιβατών προς την Κεντρική Εμπορική Περιοχή με λεωφορεία με παράλληλο περιορισμό της εξάρτησης από το ιδιωτικό αυτοκίνητο.
- * Δημιουργία Κεντρικών Σταθμών για αστικά και αγροτικά λεωφορεία σε κατάλληλους χώρους, ώστε να αποφεύγεται η συμφόρηση στο κέντρο.
- * Μελέτη για εισαγωγή ειδικών λωρίδων κυκλοφορίας για τα αστικά λεωφορεία (bus-lanes), όπου αυτό είναι εφικτό.
- * Εισαγωγή νέας υπηρεσίας λεωφορείων μικρού μεγέθους (mini-buses) για την εξυπηρέτηση των αναγκών της παλιάς πόλης.

10.4.4 Πρόσθετα με τα πιο πάνω, θα πρέπει να μελετηθεί η σκοπιμότητα επιδότησης ορισμένων διαδρομών προς σημαντικά κέντρα απασχόλησης και επέκτασης των υπηρεσιών που προσφέρουν τα σχολικά λεωφορεία. Σε νέες περιοχές ανάπτυξης είναι ανάγκη να αναβαθμιστεί η σχέση ανάμεσα στις χρήσεις που καθορίζονται και τις δημόσιες συγκοινωνίες.

10.5 Δίκτυο Πεζοδρόμων-Ποδηλατοδρόμων

10.5.1 Στο Τοπικό Σχέδιο θεωρείται απόλυτα αναγκαίο και επείγον να υιοθετηθούν μέτρα που θα ενθαρρύνουν τη διακίνηση του κοινού με μέσα άλλα από τα μηχανοκίνητα, ιδιαίτερα για κινήσεις μικρών και μέσων αποστάσεων. Παρόλο που η σχετική πρόνοια είναι δυνατό να αντιμετωπίζεται προς το παρόν με σκεπτικισμό, παραδείγματα από το εξωτερικό, και ιδιαίτερα από την Ευρώπη, πείθουν ότι η σχετική πολιτική μπορεί να αποδώσει μεσοπρόθεσμα, ιδιαίτερα σε σχέση με κατηγορίες πληθυσμού που μπορούν να χρησιμοποιήσουν το ποδήλατο με σχετική ευχέρεια (νέοι και κοινό που ευαισθητοποιείται στην ανάγκη αλλαγής των τρόπων διακίνησης).

10.5.2 Για τις ανάγκες διακίνησης των πεζών και ποδηλάτων προνοούνται τα πιο κάτω μέτρα πολιτικής:

- * Η μεθοδική και σταδιακή ανάπτυξη ενός ολοκληρωμένου και συνεχούς δικτύου πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων που θα ενώνει τις περιοχές κατοικίας με σημαντικά κέντρα δραστηριότητας, τα εκπαιδευτικά ιδρύματα, τους ελεύθερους χώρους πρασίνου, τα γραμμικά και άλλα πάρκα και την παραλία. Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στην ανάπτυξη του

συστήματος πεζοδρόμων στην παλιά πόλη, τα ιστορικά κέντρα των προαστείων και την παραλία. Οι ανάγκες κίνησης πεζών και ποδηλατιστών πρέπει να λαμβάνονται υπόψη στο σχεδιασμό νέων ή στη βελτίωση υφιστάμενων περιοχών ανάπτυξης. Αυτό ισχύει κυρίως για περιοχές εμπορικής δραστηριότητας και κατοικίας αλλά εφαρμόζεται και σε άλλες μεγάλες αναπτύξεις όπως βιομηχανικές, εκπαιδευτικές και όσες αφορούν ψυχαγωγία.

- * Η δημιουργία ειδικών λωρίδων για ποδήλατα, όπου είναι εφικτό, σε όλες τις περιπτώσεις που αναλαμβάνονται έργα αναβάθμισης του πρωτεύοντος οδικού δικτύου ή δρόμων που καθορίζονται σαν 'Αξονες Δραστηριότητας και στην παραλία.
- * Η δημιουργία περιοχών, δρόμων ή πλατειών που θα είναι απαλλαγμένες από τροχαία κυκλοφορία, ιδιαίτερα μέσα στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, στους παραδοσιακούς πυρήνες προαστείων και περιχώρων, στην παλιά πόλη και στην παραλία. Τέτοια έργα θα μελετούνται σε λεπτομέρεια στο πλαίσιο Σχεδίων Περιοχής, όπου η ενεργός συνεργασία με τον ιδιωτικό τομέα και το ευρύτερο κοινό θεωρείται απολύτως αναγκαία.

10.6 Στάθμευση

10.6.1 Στο Τοπικό Σχέδιο προβλέπεται, επίσης, η υιοθέτηση ορθολογικής και ισορροπημένης πολιτικής για τη στάθμευση οχημάτων τόσο στο κέντρο της πόλης, όσο και σε άλλες περιοχές ανάπτυξης, όπου το πρόβλημα παρουσιάζεται πιο έντονο και πιεστικό (τουριστική παραλιακή περιοχή, Κεντρική και Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή και 'Αξονες Εμπορικής Δραστηριότητας). Η πολιτική αυτή στηρίζεται στις πιο κάτω αρχές:

- * Πλήρης ικανοποίηση των αναγκών για στάθμευση εξυπηρέτησης ώστε να εξασφαλίζεται ομαλή λειτουργία των διαφόρων χρήσεων (operational parking). Οι σχετικές ανάγκες θα ικανοποιηθούν τόσο μέσω ιδιωτικών αναπτύξεων (στο πλαίσιο παροχής σχετικών κινήτρων) όσο και σε δημόσιους χώρους στάθμευσης.
- * Η στάθμευση κατά μήκος κύριων και δευτερευόντων δρόμων θα ελέγχεται αυστηρά και θα επιτρέπεται μόνο όπου κρίνεται απόλυτα αναγκαία και σαν αποτέλεσμα ειδικού σχεδιασμού.
- * Ενθάρρυνση παροχής χώρων στάθμευσης για πελάτες καταστημάτων και γραφείων σε δημόσιους και ιδιωτικούς χώρους (off-street) κυρίως.
- * Παροχή κατάλληλων κινήτρων σε ιδιοκτήτες γης για την κατασκευή και διάθεση χώρων στάθμευσης, κυρίως για την εξυπηρέτηση της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής.
- * Αποθάρρυνση στάθμευσης ιδιωτικών οχημάτων των εργαζομένων σε περιοχές που χαρακτηρίζονται από ιδιαίτερα μεγάλη πυκνότητα χρήσης και ενθάρρυνση των μετακινήσεων τους με τις δημόσιες συγκοινωνίες.

10.6.2 Στο Παράρτημα Γ του παρόντος Σχεδίου καθορίζονται τα πρότυπα για παροχή χώρων στάθμευσης, όπως και άλλα σχετικά μέτρα πολιτικής, που θα εφαρμόζονται από την Πολεοδομική Αρχή, η οποία θα έχει και την ευχέρεια να καθορίζει με όρους τον τύπο των αναγκαίων χώρων στάθμευσης.

10.6.3 Ιδιαίτερα σημαντικά προβλήματα στάθμευσης αντιμετωπίζονται στην Κεντρική και Δευ-

τερεύουσα Εμπορική Περιοχή και σε 'Αξονες Δραστηριότητας. Τα προβλήματα αυτά, όπως παρουσιάζονται σήμερα και αναμένεται ότι θα εξελιχθούν στο μέλλον, απειλούν τη βιωσιμότητα και την ελκυστικότητα των καθορισμένων περιοχών εμπορικής ανάπτυξης και πρέπει να αντιμετωπισθούν άμεσα και αποτελεσματικά. Για το σκοπό αυτό, στις πιο πάνω περιοχές είναι αναγκαίο να εντοπισθούν χώροι που θεωρούνται κατάλληλοι από άποψη χωροθέτησης, προσπέλασης και μεγέθους για τη δημιουργία χώρων στάθμευσης για το κοινό. Σε περίπτωση ιδιωτικών χώρων που επιλέγονται για το σκοπό αυτό θα επιδιώκεται η δημιουργία διευκολύνσεων στάθμευσης για το κοινό, σε συνεργασία με τους ιδιοκτήτες, όπου είναι εφικτό.

- 10.6.4 Για την Κεντρική και τη Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή, τους 'Αξονες Δραστηριότητας και τους πυρήνες της πόλης και των προαστείων θα εφαρμόζεται ειδικό καθεστώς στάθμευσης, που πρέπει να προκύπτει μετά από την ετοιμασία Σχεδίου Περιοχής. Στις ανωτέρω περιοχές οι δυνατότητες παροχής χώρων είναι εξαιρετικά περιορισμένες και τα μέτρα που θα υιοθετούνται πρέπει να ενθαρρύνουν τη στάθμευση σε περιμετρικούς χώρους.
- 10.6.5 Προτείνεται η δημιουργία ομάδας κυκλοφοριακών μελετών, κατάλληλα τοποθετημένη στην οργανωτική και διοικητική δομή της Κυβέρνησης, που θα συνεργάζεται στενά με τις κατά τόπους Πολεοδομικές Αρχές για καλύτερο συντονισμό στην αντιμετώπιση προβλημάτων κυκλοφορίας και χωροταξίας.

10.7 Εφαρμογή

Η πιο πάνω πολιτική θα εφαρμοσθεί με βάση συγκεκριμένο χρονοδιάγραμμα. Βραχυπρόθεσμα, προτεραιότητα πρέπει να δοθεί στην υιοθέτηση μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης με παράλληλη προώθηση ορισμένων έργων άμεσης ανάγκης έτσι ώστε να απαμβλυνθούν οι υφιστάμενες πιέσεις πάνω σε τμήματα του οδικού δικτύου. Επόμενη προτεραιότητα είναι η βελτίωση, διαπλάτυνση και επανασχεδιασμός υφιστάμενων δρόμων δεδομένου ότι οι απαλλοτριώσεις γης θα είναι περιορισμένες. Η κατασκευή των νέων δρόμων αποτελεί την τελική φάση εφαρμογής των πιο πάνω προτάσεων.

10.8 Περιβαλλοντικές Περιοχές

Το πρωταρχικό σύστημα κυκλοφορίας ορίζει, πρόσθετα προς τους άλλους του ρόλους, και τις "περιβαλλοντικές περιοχές" σαν χωροδομικές και λειτουργικές αστικές μονάδες. Αυτές αποτελούν ουσιαστικά αστικά τετράγωνα όπου οι συνθήκες ζωής θα αναβαθμιστούν για να προσφέρουν περιβάλλον ψηλής στάθμης, μέσα στο οποίο οι κάτοικοι θα ζουν, θα εργάζονται, θα ψωνίζουν και θα διακινούνται με άνεση και χωρίς ενόχληση από διαμπερείς κινήσεις. Κάθε περιβαλλοντική περιοχή θα εξυπηρετείται εσωτερικά από συμπληρωματικό και αλληλοεξαρτώμενο δίκτυο δρόμων δευτερεύουσας και τοπικής σημασίας.

11. ΜΕΤΑΠΟΙΗΣΗ, ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑ, ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΚΑΙ ΠΡΑΤΗΡΙΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΕΙΔΩΝ

- 11.1 Ο δευτερογενής τομέας της τοπικής οικονομίας έχει εξαιρετικά μεγάλη σημασία για την εν γένει ανάπτυξη της Λεμεσού, δεδομένου ότι σε αυτόν απασχολείται σημαντικό ποσοστό του πληθυσμού και δημιουργεί σημαντική εισροή εισοδημάτων. Αναμένεται ότι 15,000 περίπου άτομα (22% περίπου του ενεργού πληθυσμού) θα απασχολούνται στο μέλλον στο τομέα της βιομηχανίας. Η σημασία της βιομηχανίας και της βιοτεχνίας, συνεπώς, όπως και των αποθηκών σαν χρήσης υποστήριξης τόσο της βιομηχανίας όσο και της εμπορικής δραστηριότητας αναγνωρίζονται πλήρως. Για τους πιο πάνω λόγους, ουσιώδης στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι η διάθεση επαρκούς και κατάλληλης γης για χρήση από τους αναφερόμενους τομείς οικονομικής δραστηριότητας.
- 11.2 Η κατανομή της βιομηχανικής και βιοτεχνικής δραστηριότητας, εντούτοις, γινόταν μέχρι το 1990 με περιστασιακό τρόπο στις περισσότερες περιπτώσεις. Παρά τα μέτρα πολιτικής που υιοθέτησε από χρόνια ο δημόσιος τομέας για τη χωροθέτηση βιομηχανικών εγκαταστάσεων (καθορισμός Βιομηχανικών Ζωνών και ανάπτυξη Βιομηχανικών Περιοχών) η σημερινή κατανομή και λειτουργία βιομηχανικών και βιοτεχνικών χρήσεων μέσα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου παρουσιάζει τα πιο κάτω προβλήματα:
- (α) Υφιστάμενες βιομηχανίες, βιοτεχνίες και εγκαταστάσεις χονδρικού εμπορίου και εν μέρει συσκευασίας γεωργικών ή άλλων προϊόντων, είναι διασκορπισμένες σε όλες τις αστικές περιοχές αδιάκριτα από τον βαθμό όχλησης και τις επικρατούσες χρήσεις.
 - (β) Οι συνέπειες της ανεξέλεκτης διασποράς είναι ιδιαίτερα έντονες σε περιοχές κατοικίας, όπου σε πολλές περιπτώσεις δημιουργούνται κίνδυνοι για την υγεία και μειώνονται σε ουσιώδη βαθμό οι ανέσεις ζωής των περίοικων.
 - (γ) Μέχρι το 1990, ο ανεπαρκής έλεγχος στη χωροθέτηση εργαστηρίων και αποθηκών είχε σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην ποιότητα του περιβάλλοντος των περισσότερων αστικών περιοχών. Εκτός από την άμεση οχληρία (ρύπανση της ατμόσφαιρας και του εδάφους, θόρυβος, οσμές, σκόνη, κραδασμοί κ.α.), οι χρήσεις αυτές προκαλούν και σειρά έμμεσων προβλημάτων σε σχέση με το κυκλοφοριακό δίκτυο, τους χώρους στάθμευσης και την αισθητική υποβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος.
 - (δ) Στις Βιομηχανικές Ζώνες αντιμετωπίζονται συχνά προβλήματα έγκαιρης ανάπτυξης μια και αυτή εξαρτάται άμεσα από την ενεργοποίηση των ιδιωτών ιδιοκτητών γης. Η πραγματική διαθεσιμότητα κατάλληλης γης για βιομηχανικούς σκοπούς επηρεάζεται από την παροχή δικτύων υποδομής, τον τρόπο διακατοχής της γης, τις τιμές γης και την προθυμία των ιδιοκτητών της να τη διαθέσουν στην αγορά σύμφωνα με τη ζήτηση.
- 11.3 Οι σκοποί των μέτρων πολιτικής που προνοούνται στο Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού είναι οι ακόλουθοι:
- (α) Η διαφύλαξη των υφιστάμενων και η αύξηση των ευκαιριών ορθολογικής στέγασης της βιομηχανικής και βιοτεχνικής δραστηριότητας στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου σε ότι αφορά τη συνολική προσφορά κατάλληλης γης και υποστατικών, την ποικιλία και σύνθεση της προσφοράς αυτής και τη χωροταξική της κατανομή.

- (β) Η ενθάρρυνση και διευκόλυνση της μεταστέγασης βιομηχανικών και βιοτεχνικών χρήσεων που είναι εγκατεστημένες σε ακατάλληλες περιοχές σε άλλες καταλληλότερες, οι οποίες καθορίζονται με βάση λειτουργικά και χωροταξικά κριτήρια.
- (γ) Η συνολική αναβάθμιση της ποιότητας του περιβάλλοντος και της φυσικής εμφάνισης των περιοχών συγκέντρωσης βιομηχανικών και βιοτεχνικών δραστηριοτήτων και η παράλληλη εξασφάλιση των διευκολύνσεων που θα βελτιώσουν τη λειτουργική οργάνωση των περιοχών αυτών με στόχο την προσέλκυση νέων επιχειρήσεων, την αύξηση της αποδοτικότητας τους και τη βελτίωση των συνθηκών απασχόλησης του εργατικού δυναμικού.
- (δ) Η επίτευξη ισοζυγισμένης σχέσης ανάμεσα στις καθοριζόμενες Βιομηχανικές Ζώνες και τις Κυβερνητικές Βιομηχανικές Περιοχές, δεδομένου ότι οι τελευταίες αποδείχθηκαν πολύ χρήσιμες για την προώθηση της βιομηχανικής ανάπτυξης πάνω σε οργανωμένη βάση. Κατά ανάλογο τρόπο επιδιώκεται η ενθάρρυνση για δημιουργία οργανωμένων Βιοτεχνικών Περιοχών από τους φορείς Τοπικής Αυτοδιοίκησης.
- (ε) Η ενεργότερη παρέμβαση του δημόσιου τομέα στη διαδικασία διάθεσης γης προς ανάπτυξη σε Βιομηχανικές Ζώνες, με την κατασκευή των αναγκαίων έργων υποδομής, και κυρίως του βασικού οδικού δικτύου και τη διασφάλιση της δυνατότητας για υδροδότηση των καθοριζόμενων Ζωνών.

11.4 Στο Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού διακρίνονται οι ακόλουθες κατηγορίες βιομηχανικών και βιοτεχνικών οικοδομών:

- (α) Βιομηχανικές οικοδομές που θα στεγάζουν βιομηχανίες αυξημένου βαθμού οχληρίας,
- (β) βιομηχανικές οικοδομές που θα στεγάζουν βιομηχανίες περιορισμένου βαθμού οχληρίας,
- (γ) εργαστήρια αυξημένου βαθμού οχληρίας και
- (δ) εργαστήρια περιορισμένου βαθμού οχληρίας.

Οι ορισμοί των διαφόρων τύπων βιομηχανικών οικοδομών περιέχονται στο Παράρτημα Α του παρόντος Σχεδίου. Οι Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Περιοχές και Ζώνες στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου όπως και η έκτασή τους φαίνονται σε Πίνακα στο τέλος του Κεφαλαίου.

11.5 Οι βιομηχανικές οικοδομές που θα στεγάζουν βιομηχανίες περιορισμένου βαθμού οχληρίας και οι αποθήκες, ανεξάρτητα από την επιφάνειά τους, θα επιτρέπονται στις Βιομηχανικές Ζώνες/Περιοχές, που καθορίζονται στο Σχέδιο. Η έκταση των Ζωνών/Περιοχών θεωρείται γενικά ικανοποιητική όταν ληφθεί υπόψη τόσο η υφιστάμενη κατάσταση όσο και οι προβλεπόμενες μελλοντικές ανάγκες του βιομηχανικού τομέα. Οι Ζώνες/Περιοχές είναι χωροθετημένες ισόρροπα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, σε τρόπο ώστε να παρέχονται δυνατότητες βιομηχανικής ανάπτυξης σε διάφορες περιοχές του Τοπικού Σχεδίου, και διαθέτουν καλή συγκοινωνιακή προσιτότητα.

11.6 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου οι βιομηχανικές οικοδομές που θα στεγάζουν βιομηχανίες αυξημένου βαθμού οχληρίας και οι αποθήκες αυξημένου βαθμού οχληρίας θα χωροθετούνται **αποκλειστικά** σε δύο Βιομηχανικές Ζώνες αυξημένου βαθμού οχληρίας στην περιοχή του Ύψωνα. Σημειώνεται ότι στη βορειοανατολικά πλευρά της περιαστικής περιοχής Λεμεσού, στην περιοχή Μοναγρουλίου και βόρεια του νέου αυτοκινητόδρομου Λεμεσού-Λευκωσίας (έξω από την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου) προβλέπεται η δημιουργία και άλλης Ζώνης για οχληρές βιομηχανίες.

- 11.7 Τα εργαστήρια αυξημένου βαθμού οχληρίας θα επιτρέπονται στις Βιομηχανικές Ζώνες/ Περιοχές αυξημένου βαθμού οχληρίας. Σε ειδικές περιπτώσεις, όπου η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι ο βαθμός επηρεασμού της δημόσιας υγείας και οχληρίας που θα δημιουργούν τα προτεινόμενα εργαστήρια δεν είναι ιδιαίτερα αυξημένος, λόγω της φύσης της εργασίας που εκτελείται σε αυτά, η Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη χωροθέτηση τους στις υπόλοιπες Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Ζώνες.
- 11.8 Τα εργαστήρια περιορισμένου βαθμού οχληρίας θα επιτρέπονται:
- (α) Στις Ζώνες/Περιοχές που καθορίστηκαν για εγκατάσταση βιομηχανιών περιορισμένου βαθμού οχληρίας.
 - (β) Στις καθορισμένες Βιοτεχνικές Ζώνες. Οι Ζώνες αυτές χωροθετήθηκαν ισόρροπα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου με βάση ειδικά χωροταξικά κριτήρια, αλλά δεν αναμένεται ότι θα επαρκέσουν για την ικανοποίηση της συνολικής ζήτησης που προκύπτει είτε από τη δημιουργία νέων βιοτεχνικών επιχειρήσεων είτε λόγω της μεταστέγασης βιοτεχνιών που λειτουργούν ήδη σε περιοχές άλλων χρήσεων. Οι εξελίξεις στις Ζώνες αυτές θα παρακολουθούνται έτσι ώστε να προωθηθούν οι κατάλληλες ρυθμίσεις κατά την αναθεώρηση του Σχεδίου.
 - (γ) Χωροθέτηση εργαστηρίων περιορισμένου βαθμού οχληρίας δυνατό να επιτρέπεται και στη μεικτή περιοχή βιοτεχνίας και κατοικίας που καθορίζεται στο Τοπικό Σχέδιο (Χάρτης Χρήσης Γης). Ο καθορισμός ζώνης αυτού του τύπου αφορά περιοχή όπου είχαν δημιουργηθεί εύλογες προσδοκίες στους ιδιοκτήτες γης σε σχέση με τη δυνατότητα ανέγερσης κατοικιών και εργαστηρίων, δεδομένου ότι οι Ζώνες που υπήρχαν πριν την 1/12/90 επέτρεπαν και τις δύο χρήσεις. Η συνύπαρξη των δύο χρήσεων δεν αποτελεί επιδίωξη του Σχεδίου, αλλά εναπόκειται στον κάθε ιδιοκτήτη η επιλογή υιοθέτησης της συγκεκριμένης λύσης. Στην περιοχή αυτή θα επιτρέπονται εργαστήρια με καλυμμένο εμβαδό μέχρι της τάξης των 200 τετραγωνικών μέτρων, νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι ανέσεις της περιοχής. Στους ορόφους είναι δυνατό να επιτρέπονται πέραν της κατοικίας και γραφεία, νοουμένου ότι αυτά θα έχουν απόλυτη λειτουργική σχέση με τα εργαστήρια.
 - (δ) Στην Κεντρική και στη Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή, σε Άξονες Δραστηριότητας και σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, περιλαμβανομένων και των πυρήνων των περιχώρων, νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή θα κρίνει ότι το προτεινόμενο εργαστήριο δεν θα επηρεάσει τις ανέσεις της περιοχής ή την άνετη κυκλοφοριακή διακίνηση και την οδική ασφάλεια στην περιοχή και ότι αυτό δεν θα αλλοιώσει την αισθητική εικόνα της.
- 11.9 Για να επιτραπεί η εγκατάσταση εργαστηρίων ή βιοτεχνιών στις περιοχές της παραγράφου 11.8(δ), η Πολεοδομική Αρχή μπορεί για πολεοδομικούς και λειτουργικούς λόγους να απαιτήσει και την ανέγερση προθήκης έκθεσης των προϊόντων που παράγονται σε αυτά.
- 11.10 Πολιτική του Σχεδίου είναι η υιοθέτηση των αναγκαίων μέτρων για περιορισμό της οχληρίας που προκαλούν οι υφιστάμενες ή οι μελλοντικές Βιομηχανικές ή/και Βιοτεχνικές Ζώνες/ Περιοχές πάνω στο περιβάλλον και στις παρακείμενες περιοχές κατοικίας. Για το σκοπό αυτό καθορίζονται, όπου είναι εφικτό, απομονωτικές λωρίδες ενώ παράλληλα η Πολεοδομική Αρχή, σε περιπτώσεις ανάπτυξης τεμαχίων που βρίσκονται σε Βιομηχανική/Βιοτεχνική Ζώνη ή Περιοχή και εφάπτονται των ορίων της, θα μπορεί να απαιτεί την κατάλληλη τοπιοτέχνηση λωρίδας γης η οποία μπορεί να έχει πλάτος μεγαλύτερο του γενικά καθοριζόμενου για την αναφερόμενη χρήση. Η πολιτική του Τοπικού Σχεδίου στοχεύει, επίσης, στη βελτίωση της

εμφάνισης και οργάνωσης των Βιομηχανικών Ζωνών και Περιοχών και στη διευκόλυνση της παροχής της αναγκαίας υποδομής και των διευκολύνσεων ώστε αυτές να γίνουν πραγματικά λειτουργικές και ελκυστικές για μελλοντικές επενδύσεις.

11.11 Μικρές, λειτουργικά αυτοτελείς αποθήκες θα επιτρέπονται από την Πολεοδομική Αρχή στις ακόλουθες περιοχές:

(α) Σε Βιοτεχνικές Ζώνες/Περιοχές με ανώτατο καλυμμένο εμβαδό 150 τετραγωνικά μέτρα.

(β) Κατά μήκος Αξόνων Δραστηριότητας I, II και V και στην Κεντρική και Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή, νοουμένου ότι θα έχουν καλυμμένο εμβαδό μέχρι της τάξης των 100 τετραγωνικών μέτρων.

Νοείται ότι οι πιο πάνω μικρές αποθήκες θα επιτρέπονται μόνο εφόσον τα υλικά που θα αποθηκεύονται δεν θα προκαλούν οχληρία (θόρυβο, σκόνες, οσμές, κραδασμούς, κ.ο.κ.), δεν θα είναι εύφλεκτα και νοουμένου ότι οι αποθήκες δεν θα δημιουργούν πρόβλημα στη γύρω περιοχή από άποψη πρόσβασης, προσπέλασης, στάθμευσης, συνθηκών φορτοεκφόρτωσης και εμφάνισης και δεν θα υποβαθμίζουν το περιβάλλον γενικά.

11.12 Η Πολεοδομική Αρχή κατά την εξέταση αιτήσεων για βιομηχανίες, εργαστήρια και αποθήκες θα λαμβάνει υπόψη τα πιο κάτω λειτουργικά και περιβαλλοντικά κριτήρια: .

(α) Τις συνθήκες πρόσβασης και προσπέλασης,

(β) τις ανέσεις γειτονικών περιοχών σε σχέση με διάφορες μορφές ρύπανσης και όχλησης,

(γ) τις συνθήκες φορτοεκφόρτωσης και στάθμευσης,

(δ) το επίπεδο ποιότητας του περιβάλλοντος, και

(ε) το αθροιστικό αποτέλεσμα των επιπτώσεων από τη συγκέντρωση των πιο πάνω υποστατικών σε επιμέρους περιοχές.

11.13 Το Τοπικό Σχέδιο προνοεί για κατάργηση μεγάλου μέρους της παλαιάς Ζώνης Οχληρής Βιομηχανίας στη Μονή (περιοχή Αμαθούντας), με παράλληλη προώθηση της δημιουργίας της νέας Ζώνης στην περιοχή Μοναγρουλίου. Η μετακίνηση των υφιστάμενων στην περιοχή Μονής δύο μεγάλων βιομηχανικών συγκροτημάτων (Ηλεκτροπαραγωγικός Σταθμός και Τσιμεντοποιείο Μονής) δεν προβλέπεται ότι θα γίνει σύντομα, αλλά οποιαδήποτε νέα ανάπτυξη σε σχέση με οχληρές βιομηχανίες θα κατευθύνεται και ενθαρρύνεται στις νέες Βιομηχανικές Ζώνες αυξημένου βαθμού οχληρίας. Αναμένεται ότι οι σχετικά λίγες άλλες οχληρές βιομηχανίες της περιοχής Μονής θα ενθαρρυνθούν να μετακινηθούν στις νέες Ζώνες από την αύξηση των προοπτικών ανάπτυξης της γης με άλλους πιο πρόσφορους τρόπους και με την παροχή των κατάλληλων κινήτρων. Για την περιοχή όπου προβλέπεται η εγκατάσταση του σταθμού επεξεργασίας λυμάτων του Κεντρικού Αποχετευτικού Συστήματος Λεμεσού/Αμαθούντας, κρίνεται ότι οι ανέσεις και οι μακροπρόθεσμες προοπτικές ανάπτυξης της ευρύτερης περιοχής για τουρισμό και αναψυχή/ψυχαγωγία δεν θα επηρεασθούν μέσω της κατάλληλης χωροθέτησης των εγκαταστάσεων και των όρων λειτουργίας του Σταθμού, της περιμετρικής δενδροφύτευσης και της τοποίεχνης του χώρου.

11.14 Για την παλαιά Μεικτή Βιομηχανική Ζώνη μεταξύ του παλιού και του νέου λιμανιού Λεμεσού, προνοείται στο Τοπικό Σχέδιο η μερική της κατάργηση και η χρήση του δυτικού τμήματος,

κοντά στο νέο λιμάνι, σαν αμιγούς Βιομηχανικής Ζώνης. Στο ανατολικό τμήμα της Ζώνης, στο οποίο καταργούνται οι βιομηχανικές δραστηριότητες, καθορίζονται χρήσεις τουρισμού, αναψυχής και κατοικίας και αναμένεται ότι για τη μελλοντική αξιοποίηση αυτού του εξαιρετικά σημαντικού χώρου θα ετοιμασθεί Σχέδιο Περιοχής. Στην ενδιάμεση περίοδο, μέχρι τη δημιουργία των κατάλληλων προϋποθέσεων για την επίτευξη του ανωτέρω στόχου, είναι δυνατό να επιτραπεί σε υφιστάμενους θύλακες αμιγούς βιομηχανικής ανάπτυξης η ανέγερση αποθηκών περιορισμένου βαθμού οχληρίας, γραφείων ή εκθεσιακών χώρων, έτσι ώστε να αποφευχθεί το ενδεχόμενο φαινόμενο του πολεοδομικού μαρασμού της περιοχής.

11.15 Χωροθέτηση Πρατηρίων Πετρελαιοειδών: Η πολιτική χωροθέτησης πρατηρίων πετρελαιοειδών στηρίζεται στην αρχή πως η σχετική διευκόλυνση πρέπει να παρέχεται πάνω στους κύριους άξονες διακίνησης των οχημάτων. Η εγκατάσταση πρατηρίων πετρελαιοειδών μπορεί να επιτρέπεται, υπό προϋποθέσεις, σε:

- (α) Δρόμους πρωταρχικής σημασίας, και
- (β) δρόμους δευτερεύουσας σημασίας και "άξονες δραστηριότητας".

Νοείται πως και στις δύο περιπτώσεις η χρήση μπορεί να επιτρέπεται δεδομένου ότι αυτή δεν δημιουργεί κινδύνους στην οδική ασφάλεια, δεν δυσχεραίνει τη λειτουργία του δρόμου, θεωρείται αναγκαία για την εξυπηρέτηση υφιστάμενης υπερτοπικής τροχαίας κυκλοφορίας, δεν δημιουργεί οχληρία και δεν επηρεάζει τις ανέσεις παρακείμενων ιδιοκτησιών ή υφιστάμενων χρήσεων. Επιπρόσθετα, νοείται πως και στις δύο περιπτώσεις θα ικανοποιούνται και οι προϋποθέσεις που επιβάλλει η Περί Ρυθμίσεως Πρατηρίων Πετρελαιοειδών Νομοθεσία και οι σχετικοί Κανονισμοί. Άλλες χρήσεις που συνδυάζονται συνήθως με πρατήρια πετρελαιοειδών (πλυντήρια αυτοκινήτων, κ.ο.κ.) θα μελετούνται σύμφωνα με τις αντίστοιχες πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΚΑΙ ΖΩΝΩΝ

α/α	Περιοχή Ζώνη	Έκταση (Ha)
1.	Βιομηχανική Ζώνη και Περιοχή Αγίου Αθανασίου	74.3
2.	Βιομηχανική Περιοχή και Ζώνη Δημοτικών Ορίων Λεμεσού και Κάτω Πολεμιδιών	68.3
3.	Βιομηχανικές Ζώνες Νέου Λιμανιού (εκτός Ζώνης Ββ2)	45.9
4.	Νέες Ζώνες Βαρίας Βιομηχανίας Ύψωνα	175.7
5.	Βιομηχανική Ζώνη Ύψωνα	95.6
6.	Βιομηχανική Ζώνη Κάτω Πολεμιδιών και Ύψωνα	32.7
7.	Βιομηχανική Ζώνη Βαρίας Βιομηχανίας Αμαθούντας (εκτός του χώρου επεξεργασίας λυμάτων)	10.0
8.	Βιοτεχνική Ζώνη Πάνω Πολεμιδιών	2.7
9.	Βιοτεχνική Ζώνη Μέσα Γειτονιάς	11.2
10.	Βιοτεχνική Ζώνη Κέντρου Λεμεσού	4.7
11.	Μεικτή Ζώνη Βιοτεχνίας/Κατοικίας Δήμου Λεμεσού	16.2

Επιτρεπόμενες Βιομηχανίες στις Βιομηχανικές Ζώνες και Περιοχές από άποψη βαθμού οχληρίας

1.	Βιομηχανική Ζώνη και Περιοχή Αγίου Αθανασίου	A
2.	Βιομηχανική Ζώνη και Περιοχή Δημοτικών Ορίων Λεμεσού και Κάτω Πολεμιδιών	A
3.	Βιομηχανικές Ζώνες περιοχής Νέου Λιμανιού	A
4.	Βιομηχανική Ζώνη Ύψωνα	A
5.	Νέες Ζώνες Βαριάς Βιομηχανίας Ύψωνα	B
6.	Βιομηχανική Ζώνη στην περιοχή Κάτω Πολεμιδιών και Ύψωνα	A
7.	Βιοτεχνικές Ζώνες στο κέντρο της πόλης, στην περιοχή Πάνω Πολεμιδιών και Μέσα Γειτονιάς και στη μεικτή Βιοτεχνική Ζώνη Δήμου Λεμεσού - Περιοχές της κεντρικής εμπορικής περιοχής, άξονες δραστηριότητας και τοπικά κέντρα	Γ

Σημείωση

1. A = Βιομηχανίες Περιορισμένου Βαθμού Οχληρίας

B = Βιομηχανίες Αυξημένου Βαθμού Οχληρίας

Γ = Εργαστήρια Περιορισμένου Βαθμού Οχληρίας

12. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ

12.1 Προβλήματα και στόχοι του Σχεδίου

12.1.1 Ο τομέας της Εκπαίδευσης αποτελεί ουσιώδη συνεκτικό παράγοντα της πολιτιστικής, πολιτισμικής, κοινοτικής και κοινωνικής ζωής της πόλης. Πέρα από αυτό το γεγονός, τα εκπαιδευτικά ιδρύματα σαν χώροι, εγκαταστάσεις και επίκεντρα δραστηριότητας αποτελούν στοιχεία πολεοδομικής οργάνωσης κεφαλαιώδους σημασίας, δεδομένου ότι επηρεάζουν σημαντικά το βαθμό επιτυχίας της οργάνωσης οποιασδήποτε αστικής περιοχής και της πόλης σαν σύνολο.

12.1.2 Από πολεοδομική άποψη, στον τομέα της εκπαίδευσης αντιμετωπίζονται κυρίως τα ακόλουθα προβλήματα:

- (α) Τα υφιστάμενα σχολεία, και κυρίως τα σχολεία δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης, δεν κατανέμονται ορθολογικά στον αστικό ιστό με αποτέλεσμα να αυξάνονται οι αναγκαστικές οχηματικές διακινήσεις και να φορτίζεται πρόσθετα το κυκλοφοριακό δίκτυο.
- (β) Η ανισοβαρής κατανομή του πληθυσμού στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου προκαλεί τη μη ισόρροπη κατανομή μαθητών σε σχολεία όλων των βαθμίδων. Το γεγονός αυτό προκαλεί το φαινόμενο της ταυτόχρονης ύπαρξης σχολείων που υπολειτουργούν, ενώ άλλα έχουν υπερβεί την προγραμματισμένη τους δυναμικότητα.
- (γ) Η μη εφαρμογή γενικών και ομοιόμορφων προτύπων στην παροχή κτιριακών εγκαταστάσεων και υπαίθριων χώρων, σε σχολεία της κάθε εκπαιδευτικής βαθμίδας.
- (δ) Η ανεπάρκεια των χώρων που διατίθενται για άθληση, παιχνίδι και ξεκούραση των μαθητών, ιδίως σε παλαιότερα σχολεία των κεντρικότερων αστικών περιοχών.
- (ε) Η μέχρι πρόσφατα έλλειψη ολοκληρωμένης και συνεπούς πολιτικής για τη χωροθέτηση σχολείων διαφόρων βαθμίδων.

12.1.3 Οι σκοποί του Τοπικού Σχεδίου σε ότι αφορά τον τομέα της εκπαίδευσης είναι οι ακόλουθοι:

- (α) Ο καθορισμός και η εφαρμογή ενιαίας πολιτικής για τη χωροθέτηση σχολείων διαφόρων βαθμίδων.
- (β) Η έγκαιρη διασφάλιση της γης η οποία είναι αναγκαία για νέα σχολεία, έτσι ώστε να καταστεί δυνατή η υλοποίηση των αναπτυξιακών προγραμμάτων των αρμόδιων φορέων, σε συνάρτηση με την αναμενόμενη κατανομή του αστικού πληθυσμού.
- (γ) Ο καθορισμός σύγχρονων ενιαίων προτύπων έκτασης και παρεχόμενων διευκολύνσεων για σχολεία διαφόρων βαθμίδων, έτσι ώστε να επιτευχθεί η αναδιοργάνωση των υφιστάμενων σχολείων και η παροχή νέων.
- (δ) Η υιοθέτηση ευέλικτων λύσεων σε σχέση με τα σχολεία, ώστε να διασφαλίζεται η μέγιστη δυνατότητα προσαρμογής στις μεταβαλλόμενες ανάγκες.

12.2 Κριτήρια Χωροθέτησης

12.2.1 Εκπαιδευτικά ιδρύματα όλων των τύπων και βαθμίδων πρέπει να χωροθετούνται μέσα στις περιοχές που καθορίζονται για διάφορους τύπους ανάπτυξης, εκτός από εξαιρετικές περιπτώσεις οι οποίες περιγράφονται στη συνέχεια του Κεφαλαίου.

Νηπιαγωγεία

12.2.2 Τα δημόσια και ιδιωτικά νηπιαγωγεία είναι ενδεδειγμένο να χωροθετούνται μέσα σε περιοχές κατοικίας, νοούμενου ότι τηρούνται στο μέγιστο δυνατό βαθμό οι προϋποθέσεις της παραγράφου 12.6 πιο κάτω, και κατά κανόνα σε τοπικούς δρόμους με πλάτος τουλάχιστον της τάξης των 42 ποδών. Κατά την εξέταση αιτήσεων για νηπιαγωγεία, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη, ανάμεσα σε άλλα, και το βαθμό εξυπηρέτησης μιας περιοχής από υφιστάμενα νηπιαγωγεία. Τα νηπιαγωγεία πρέπει, όπου αυτό είναι δυνατό, να συνδυάζονται με δημοτικά σχολεία και δημόσιους χώρους πρασίνου, δεδομένου ότι με τον τρόπο αυτό διασφαλίζονται περιβαλλοντικά πλεονεκτήματα. Νηπιαγωγεία είναι δυνατό να επιτρέπονται και σε σημαντικά κέντρα απασχόλησης, όπως για παράδειγμα σε περιοχές που καθορίζονται για εμπορικές ή βιομηχανικές αναπτύξεις, νοούμενου ότι δεν θα δημιουργούνται κίνδυνοι για την υγεία και την ασφάλεια των μαθητών.

12.2.3 Οι απαιτήσεις για νηπιαγωγεία διαφοροποιούνται ανάλογα με το μέγεθος τους (Πίνακας 1, Παράρτημα Δ). Για μονοτάξια, διτάξια και τριτάξια ιδιωτικά νηπιαγωγεία απαιτείται ελάχιστη επιφάνεια γηπέδου της τάξης των 520 τμ., 800 τμ. και 1100 τμ. αντίστοιχα. Σε περιπτώσεις ιδιωτικών νηπιαγωγείων μέσα σε περιοχές ανάπτυξης με συντελεστή δόμησης μικρότερο του 1.00:1, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να απαιτήσει αύξηση της απαιτούμενης επιφάνειας σε ποσοστό μέχρι 15% του καθοριζόμενου, ανάλογα με τα χαρακτηριστικά της κάθε περίπτωσης.

12.2.4 Σε περιοχές κατοικίας προβλέπεται ότι κάθε νηπιαγωγείο θα εξυπηρετεί περιοχές ακτίνας 300-500 μέτρων περίπου και κάθε τάξη πληθυσμό 600 ατόμων περίπου.

Σχολές Στοιχειώδους και Μέσης Εκπαίδευσης

12.2.5 Τα **δημοτικά σχολεία** αποτελούν ουσιώδεις μονάδες κοινωνικής και χωροδομικής οργάνωσης των περιοχών κατοικίας, ιδιαίτερα στις αστικές παρυφές, όπου υπάρχουν ακόμα δυνατότητες σωστού πολεοδομικού σχεδιασμού. Κάθε δημοτικό σχολείο προβλέπεται ότι θα εξυπηρετεί περιοχές ακτίνας 800-1000 μέτρων περίπου και πληθυσμό της τάξης των 3000 ατόμων.

12.2.6 Τα δημοτικά σχολεία πρέπει να συνδυάζονται, όπου είναι δυνατό, με το δευτερεύον οδικό δίκτυο, με τοπικά εμπορικά κέντρα και δημόσιους χώρους πρασίνου, και να εξυπηρετούνται από το δίκτυο αστικών συγκοινωνιών, όπως και πεζοδρόμους και ποδηλατόδρομους που θα τα συνδέουν με την περιοχή την οποία εξυπηρετούν.

12.2.7 Τα **σχολεία Μέσης Εκπαίδευσης** εντάσσονται στις περιοχές κατοικίας τις οποίες εξυπηρετούν και η χωροθέτησή τους πρέπει να διασφαλίζει το σωστό συσχετισμό τους με το δευτερεύον, τουλάχιστον, οδικό δίκτυο, τις δημόσιες συγκοινωνίες, τα τοπικά εμπορικά κέντρα, δημόσιους χώρους πρασίνου και τα δίκτυα ποδηλατοδρόμων και πεζοδρόμων. Χώροι που δεν είναι κεντρικοί στις περιοχές που εξυπηρετούν πρέπει να προσφέρουν απαραίτητα πολύ καλή προσέλαση.

12.2.8 Κάθε Γυμνάσιο προγραμματίζεται ώστε να εξυπηρετεί περιοχές ακτίνας 1500 μέτρων περίπου και πληθυσμό 5000 μέχρι 10000 άτομα.

- 12.2.9 Η πληθώρα των υφιστάμενων και η ταχύτητα δημιουργίας νέων δεσμεύσεων πάνω στη γη στις περιοχές ανάπτυξης, όπως και οι ψηλές τιμές της επιβάλλουν την όσο το δυνατό πιο έγκαιρη απόκτηση της γης που είναι αναγκαία για την ανέγερση δημόσιων σχολείων δημοτικής και μέσης εκπαίδευσης. Σε κεντρικές περιοχές, όπου δεν υπάρχει διαθέσιμη κρατική γη και οι τιμές γης είναι πολύ ψηλές, είναι δυνατό να υιοθετηθούν λύσεις ανάγκης, όπως η επέκταση υφιστάμενων σχολείων, η δημιουργία σχολείων με μέγεθος γηπέδου μικρότερο του καθοριζόμενου, κ.ο.κ.
- 12.2.10 Ο καθορισμός των προτύπων έκτασης γηπέδου για σχολεία δημοτικής και μέσης εκπαίδευσης προκύπτει κατά κύριο λόγο από τις απαιτήσεις του Υπουργείου Παιδείας. Για ιδιωτικές σχολές των πιο πάνω βαθμίδων προνοείται η μείωση των απαιτήσεων για χώρους αθλοπαιδιών, σε περιπτώσεις που αυτό θεωρείται δικαιολογημένο από την Πολεοδομική Αρχή και το αρμόδιο Υπουργείο, ανάλογα με τη θέση της σχολής μέσα στην περιοχή ανάπτυξης (περισσότερες πληροφορίες στο Παράρτημα Δ)

Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης

- 12.2.11 Σχολές αυτής της βαθμίδας θα χωροθετούνται μέσα στις περιοχές που καθορίζονται για διάφορους τύπους ανάπτυξης και θα έχουν άνετες συνθήκες πρόσβασης από το πρωτεύον οδικό δίκτυο. Χώροι οι οποίοι βρίσκονται μέσα σε περιοχές κατοικίας θα θεωρούνται ακατάλληλοι, εκτός των περιπτώσεων όπου η λειτουργική τους σχέση με το πρωτεύον οδικό δίκτυο εγγυάται το μη δυσμενή επηρεασμό των ανέσεων της περιοχής κατοικίας. Γενικά θα ενθαρρύνεται η χωροθέτηση τέτοιων σχολών στην Κεντρική και Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή, στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, II, IV και V, ανάλογα με το κατά πόσο σχετίζονται με παρακείμενες χρήσεις, και στις βόρειες παρυφές της πόλης.
- 12.2.12 Ο καθορισμός αυστηρών προτύπων μεγέθους για Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης είναι γενικά δύσκολος, λόγω της ποικιλίας του τύπου και των αναγκών τους. Τα πρότυπα του Παραρτήματος Δ αποτελούν το πλαίσιο με βάση το οποίο θα καθορίζονται οι απαιτήσεις για τέτοιες σχολές. Για τον καθορισμό των προτύπων λήφθηκαν υπόψη ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης, οι Κανονισμοί Περί Εγκαταστάσεων και Εξοπλισμού ιδιωτικών σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης (ΚΔΠ 54/90) και η ανάγκη για παροχή μικρού πάρκου εντός της σχολής για χρήση από τους φοιτητές.
- 12.2.13 Οι απαιτήσεις για ακάλυπτους χώρους, τοπιοτεχνημένο χώρο και αθλοπαιδιές μειώνονται γενικά για **ιδιωτικές σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης**, σε σχέση με τις δημόσιες, ανάλογα με τη θέση κάθε Σχολής. Για σχολές τριτοβάθμιας εκπαίδευσης με ειδικές ανάγκες οι οποίες προκύπτουν από το παρεχόμενο πρόγραμμα σπουδών, η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να μελετά κάθε περίπτωση κατ' αξία, σε συνεννόηση με το Υπουργείο Παιδείας ή άλλη αρμόδια κρατική υπηρεσία, και να υποβάλλει σχετικές εισηγήσεις στο Υπουργικό Συμβούλιο για χειρισμό κατά παρέκκλιση των προνοιών του Τοπικού Σχεδίου.

Φροντιστήρια, Ινστιτούτα και άλλες παρόμοιες χρήσεις

- 12.2.14 Αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου θα χωροθετούνται κατά κανόνα στις περιοχές και τους άξονες που καθορίζονται για εμπορικές χρήσεις (Κεντρική και Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή, Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και Άξονες Δραστηριότητας όλων των Κατηγοριών). Μικρή κλίμακας φροντιστήρια, ινστιτούτα και αναπτύξεις για παρόμοιες χρήσεις είναι δυνατό να επιτρέπονται σε περιοχές κατοικίας και κατά προτίμηση κοντά στις πιο πάνω περιοχές και άξονες ή κοντά σε υφιστάμενες μη οικιστικές χρήσεις ή ανοικτούς χώρους πρασίνου, νοουμένου ότι αφορούν την επαγγελματική στέγαση του ιδιοκτήτη του τεμαχίου στο οποίο θα πραγ-

ματοποιηθεί η ανάπτυξη. Κατά τη μελέτη σχετικών αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη τον ενδεχόμενο επηρεασμό των ανέσεων της περιοχής.

Ειδικές Σχολές

- 12.2.15 Γενικά η Πολεοδομική Αρχή θα εξετάζει αιτήσεις για **ειδικές σχολές**, όπως για παράδειγμα σχολές όλων των βαθμίδων για άτομα με ειδικές ανάγκες, ανάλογα με τον τύπο και τις ανάγκες της κάθε περίπτωσης, σε συνεννόηση με την αρμόδια κυβερνητική υπηρεσία.
- 12.2.16 Οι Ειδικές Σχολές πρέπει να διαθέτουν άνετη προσπέλαση, έτσι ώστε να μπορούν να εξυπηρετήσουν ευρύτερες περιοχές, και περιβάλλον ψηλής ποιότητας. Η έκταση γηπέδου που απαιτείται για κάθε περίπτωση θα καθορίζεται από τα χαρακτηριστικά και τις ανάγκες κάθε συγκεκριμένης περίπτωσης, ενώ το περιβάλλον υφιστάμενων σχολών του τύπου αυτού θα προστατευθεί και αναβαθμισθεί.

12.3 Πολλαπλή χρήση

Όπου είναι εφικτό, θα επιτρέπεται και θα ενθαρρύνεται τόσο για υφιστάμενα δημόσια εκπαιδευτήρια όσο και στον προγραμματισμό και στη σχεδίαση νέων σχολείων, η πολλαπλή χρήση των εγκαταστάσεων τους, και ιδιαίτερα των αθλητικών, από το σύνολο της κοινότητας. Με τον τρόπο αυτό θα βελτιστοποιηθεί η αποδοτικότητα των δημόσιων επενδύσεων και θα περιορισθούν οι ανάγκες για παρόμοιου τύπου εγκαταστάσεις. Οι σχετικές δυνατότητες μπορούν να εξετασθούν διαχρονικά (απογεύματα, βράδυ, καλοκαίρι) έτσι ώστε να μη δημιουργούνται δυσμενείς επιπτώσεις στη λειτουργία του σχολείου. Η πολλαπλή χρήση των ανωτέρω δι-ευκολύνσεων θα συμβάλει και στη δημιουργία κοινοτικής συνείδησης και για να υλοποιηθεί θα πρέπει να αποκατασταθεί στενή συνεργασία μεταξύ των αρμόδιων εκπαιδευτικών και κοινοτικών φορέων.

12.4 Συντελεστής Δόμησης

Σε τεμάχια γης στα οποία πρόκειται να αναγερθεί σχολικό κτίριο οποιασδήποτε βαθμίδας ή σε τεμάχια γης τα οποία καθορίζονται στο Σχέδιο Ανάπτυξης σαν χώροι για ανέγερση σχολείων (Ζώνη Αα4) καθώς και σε τεμάχια που δεσμεύθηκαν ή θα δεσμευθούν από μεγάλης κλίμακας διαχωρισμούς οικοπέδων για το σκοπό αυτό, θα ισχύουν οι ακόλουθοι όροι δόμησης, ανεξάρτητα από τις γενικότερες πρόνοιες των Ζωνών:

- (α) Για σχολικά κτίρια σε περιοχές ανάπτυξης ο ανώτατος συντελεστής δόμησης καθορίζεται σε 0.50:1, το ποσοστό κάλυψης σε 0.30:1 και ο ανώτατος αριθμός ορόφων σε τρεις.

Νοείται ότι στην περίπτωση **νέων ιδιωτικών σχολών Μέσης και Τριτοβάθμιας εκπαίδευσης** που προτείνονται να ανεγερθούν σε περιοχές ανάπτυξης με σύντελεστή δόμησης ίσο ή μεγαλύτερο του 1.00:1, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει αύξηση του συντελεστή δόμησης που καθορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο μέχρι 0.80:1, νοουμένου ότι η προτιθέμενη σχολή θα πληρεί κατά τα άλλα τα πρότυπα και τις χωροθετικές πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου.

- (β) Για εκπαιδευτικά ιδρύματα που είναι δυνατό να επιτραπούν έξω από τις καθορισμένες περιοχές εκτός ορίων υδατοπρομήθειας, ο ανώτατος συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και ο ανώτατος αριθμός ορόφων θα είναι όπως καθορίζονται στην αντίστοιχη Ζώνη της περιοχής όπου θα ανεγερθεί η σχολή. Παράλληλα, θα απαιτείται όπως το προτεινόμενο σχολείο εντάσσεται στο περιβάλλον, το χαρακτήρα και την εμφάνιση της πε-

ριοχής, χωροθετείται σε ικανοποιητική απόσταση από υπεραστικούς δρόμους και μακριά από θορυβώδεις εγκαταστάσεις και τυχόν ασυμβίβαστες χρήσεις και διαθέτει εύκολη και ασφαλή προσπέλαση από κύριο δρόμο.

12.5 Επέκταση Υφιστάμενων Σχολείων

Σε περίπτωση νόμιμα υφιστάμενων σχολείων τα οποία δεν πληρούν τα πρότυπα έκτασης γηπέδου που καθορίζονται στο παρόν Κεφάλαιο, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί σε συνεννόηση με το Υπουργείο Παιδείας ή άλλη αρμόδια κυβερνητική υπηρεσία να επιτρέψει περιορισμένες επεκτάσεις, νοουμένου ότι πληρούνται και οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Οι επεκτάσεις αξιολογούνται σαν απόλυτα απαραίτητες για τη βιωσιμότητα ή την αναβάθμιση της λειτουργίας του εκπαιδευτηρίου ή για την καλύτερη εξυπηρέτηση των αναγκών της περιοχής.
- (β) Οι επεκτάσεις δεν επηρεάζουν τις απαιτήσεις της παραγράφου 12.6.
- (γ) Η ολική κυβική χωρητικότητα των προσθηκών στην οικοδομή δεν θα υπερβαίνει το 10% της κυβικής χωρητικότητας της υφιστάμενης με βάση σχετική άδεια χωρητικότητας, την οποία είχε η οικοδομή κατά την 1/12/90.

12.6 Γενικές προϋποθέσεις για εκπαιδευτικά ιδρύματα

12.6.1 Το προτιθέμενο για ανάπτυξη εκπαιδευτήριο θα πρέπει να πληρεί τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Να τηρεί τα πρότυπα έκτασης που καθορίζονται στο παρόν Κεφάλαιο.
- (β) Να διαθέτει άνετη και ασφαλή προσπέλαση και ικανοποιητικό χώρο για την κυκλοφορία και τη διακίνηση οχημάτων μέσα στο γήπεδο του σχολείου, όπου κρίνεται αναγκαίο.
- (γ) Να προβλέπονται άνετες και ασφαλείς διευθετήσεις για την επιβίβαση και αποβίβαση των μαθητών και να διαθέτει επαρκείς χώρους στάθμευσης, σύμφωνα με τα πρότυπα που καθορίζονται, κατάλληλα οργανωμένους. Σε περίπτωση που η σχολή διαθέτει υπόγειο χώρο στάθμευσης, η Πολεοδομική Αρχή θα το συνυπολογίζει στις συνολικά απαιτούμενες θέσεις στάθμευσης.
- (δ) Να μη δημιουργεί κυκλοφοριακά προβλήματα ούτε κινδύνους οδικών ατυχημάτων.
- (ε) Να μην προκαλεί δυσμενείς επιπτώσεις στις ανέσεις παραπλήσιων ιδιοκτησιών και εγκαταστάσεων.
- (στ) Να πληρεί ψηλά αποδεκτά πρότυπα χωροδιάταξης, αρχιτεκτονικού σχεδιασμού και τοπιότηχησης.

12.7 Εφαρμογή

Αναμένεται ότι οι αρμόδιοι φορείς δημόσιας εκπαίδευσης θα υλοποιήσουν στο μέγιστο ποσοστό την πιο πάνω διαγραφόμενη πολιτική, χωρίς να αποκλείεται η συμμετοχή και του ιδιωτικού τομέα. Σε ότι αφορά τον τομέα της δημόσιας εκπαίδευσης η υλοποίηση της πολιτικής αυτής προϋποθέτει τα ακόλουθα:

- (α) Τη διάθεση επαρκών δημόσιων πόρων για την έγκαιρη απόκτηση της γης η οποία είναι αναγκαία για τον τομέα της εκπαίδευσης.
- (β) Το σωστό προγραμματισμό του δημόσιου τομέα σε ότι αφορά την ανέγερση νέων σχολικών κτιρίων.
- (γ) Την εξασφάλιση επαρκούς γης για σχολεία σε περιπτώσεις εξέτασης αιτήσεων για διαχωρισμούς οικοπέδων μεγάλης κλίμακας ή σε ενιαίες αναπτύξεις.

13. ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ

- 13.1 Ο τομέας της υγείας βρίσκεται αυτή την περίοδο σε μεταβατικό στάδιο προγραμματισμού και επαναξιολόγησης, με στόχο την αναδιοργάνωση του συνόλου του συστήματος πάνω σε νέα βάση, προσανατολισμένη στα σύγχρονα ευρωπαϊκά πρότυπα. Για το λόγο αυτό, η σχετική πολιτική του Τοπικού Σχεδίου θα συνεχίσει να εφαρμόζεται, νοουμένου ότι θα ισχύει το υφιστάμενο σύστημα παροχής υπηρεσιών υγείας ή στο βαθμό που αυτή δεν είναι ασυμβατή με το σύστημα που ενδέχεται να υιοθετηθεί κατά την περίοδο ισχύος του Τοπικού Σχεδίου. Σε περίπτωση κατά την οποία η αναθεώρηση της γενικότερης κυβερνητικής πολιτικής δημιουργήσει νέα δεδομένα, οι σχετικές πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου θα υπόκεινται σε ανάλογη τροποποίηση.
- 13.2 Πολιτική του Τοπικού Σχεδίου είναι η χωροθέτηση των κεντρικών και τοπικών υπηρεσιών υγείας σε άνετο και ευχάριστο παρκοθετημένο περιβάλλον που θα παρέχει ικανοποιητικές διευθετήσεις για εύκολη προσπέλαση και στάθμευση οχημάτων.
- 13.3 Σύμφωνα με την πιο πάνω γενική αρχή, έχει ανεγερθεί το Νέο Γενικό Νοσοκομείο Λεμεσού σε περιοχή βορειοδυτικά των Πολεμιδιών, σε χώρο έκτασης 6.6 εκταρίων. Το κτίριο του παλιού Νοσοκομείου, του οποίου η κεντρική θέση είναι πλεονεκτική, ενδέχεται να στεγάσει ανάμεσα σε άλλα και τοπικά εξωτερικά ιατρεία. Προτείνεται, επίσης, η δημιουργία δύο εξωτερικών ιατρείων στην ανατολική και δυτική πλευρά της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.
- 13.4 Στο Τοπικό Σχέδιο προνοείται, παράλληλα, η δημιουργία 5 νέων Τοπικών Υγειονομικών Κέντρων, που θα αποτελούν μικρής κλίμακας δημόσιες κλινικές. Τα Κέντρα αυτά θα χωροθετηθούν σε χώρους με εύκολη προσπέλαση και εξυπηρέτηση από τις δημόσιες συγκοινωνίες, κοντά σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, όπου είναι δυνατό, και σε περιοχές με φυσικό περιβάλλον ψηλής ποιότητας.
- 13.5 Οι ιδιωτικές κλινικές, τα διαγνωστικά κέντρα και οι πολυκλινικές θα επιτρέπονται σε περιοχές που γειτνιάζουν με και εντάσσονται λειτουργικά στο σύστημα κεντρικών λειτουργιών (Κεντρική και Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή, Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και 'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, II, IV και V). Η Πολεοδομική Αρχή, εντούτοις, θα εξετάζει αιτήσεις για τις ανωτέρω λειτουργίες και σε περιοχές άλλες από τις πιο πάνω, κατ' αξία και αφού λάβει σοβαρά υπόψη τις ενδεχόμενες επιπτώσεις στην ποιότητα ζωής των περιοχών που προτείνονται στη σχετική αίτηση. Σε περιοχές άλλες από τις καθορισμένες, τέλος, είναι δυνατό να χωροθετηθούν ειδικοί τύποι κλινικών (ψυχολογικής αποκατάστασης, κέντρα αποτοξίνωσης, κ.ο.κ.), νοουμένου ότι θα διασφαλίζονται αποδεκτές συνθήκες πρόσβασης και ποιότητας περιβάλλοντος και δεν θα δημιουργούνται αρνητικές προϋποθέσεις για ενδεχόμενες μελλοντικές επεκτάσεις άλλων αστικών λειτουργιών, και ειδικά των περιοχών κατοικίας.
- 13.6 Τα ιδιωτικά ιατρεία μικρής κλίμακας θεωρούνται σαν αναπόσπαστο στοιχείο οργάνωσης επιμέρους αστικών περιοχών. Για το λόγο αυτό, ιδιωτικά ιατρεία μπορούν να επιτρέπονται στις περιοχές που περιγράφονται στην προηγούμενη παράγραφο, όπως και σε 'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III και κατά μήκος συλλεκτήριων δρόμων του τοπικού οδικού δικτύου σε περιοχές κατοικίας. Η Πολεοδομική Αρχή, κατά την εξέταση σχετικών αιτήσεων, θα απο-

δίδει ιδιαίτερη σημασία στη διασφάλιση ικανοποιητικών χώρων στάθμευσης για τους επισκέπτες των ιατρείων, έτσι ώστε να μην επιβαρύνεται η πρωτεύουσα χρήση των συγκεκριμένων περιοχών (κυρίως η οικιστική χρήση).

- 13.7 Άλλοι τύποι υπηρεσιών κοινωνικής ευημερίας και κοινοτικής υποδομής, όπως για παράδειγμα στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, βρεφικοί και νηπιοκομικοί σταθμοί, κέντρα νεότητας, κ.ο.κ. θα επιτρέπονται πέραν των περιοχών που αναφέρονται στην παράγραφο 13.5 και σε περιοχές κατοικίας, νοουμένου ότι δεν θα προκαλούνται από τη χωροθέτηση τους κυκλοφοριακά, λειτουργικά ή περιβαλλοντικά προβλήματα και δεν θα επηρεάζονται οι ανέσεις της συγκεκριμένης περιοχής.
- 13.8 Βρεφονηπιακοί Σταθμοί είναι δυνατό να επιτρέπονται και σε περιοχές απασχόλησης, όπως για παράδειγμα σε Βιομηχανικές Ζώνες και Περιοχές, νοουμένου ότι οι Σταθμοί αυτοί θα χωροθετούνται σε κατάλληλα επιλεγμένους χώρους, όπου θα διασφαλίζεται κατά απόλυτο τρόπο η ασφάλεια και η υγεία των παιδιών. Στόχος της παρούσας πρόνοιας είναι να διευκολυνθεί η παροχή των σχετικών υπηρεσιών κοντά σε χώρους εργασίας και η ενθάρρυνση με τον τρόπο αυτό της εισόδου πρόσθετου εργατικού δυναμικού στην αγορά εργασίας.
- 13.9 Γενικά, αιτήσεις για χωροθέτηση των διευκολύνσεων που περιγράφονται στο παρόν κεφάλαιο θα εξετάζονται με βάση τα ακόλουθα κριτήρια:
- * Τις ανάγκες της τοπικής κοινότητας.
 - * Τη δυνατότητα εύκολης και ασφαλούς προσπέλασης από την κοινότητα, η οποία πρόκειται να εξυπηρετείται.
 - * Το ενδεχόμενο δημιουργίας υπερβολικής κυκλοφοριακής φόρτισης ή επηρεασμού των ανέσεων που έχουν σχέση με την κυκλοφορία πεζών και οχημάτων.
 - * Την ύπαρξη επαρκούς και ασφαλούς πρόσβασης για οχήματα και ικανοποιητικών χώρων στάθμευσης μέσα στο προτεινόμενο γήπεδο.
 - * Το επίπεδο κτιριακού και περιβαλλοντικού σχεδιασμού.
- 13.10 Τα Σχέδια Περιοχής που πρέπει να ετοιμασθούν για τα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα θα περιλαμβάνουν και πρόνοιες για τη χωροθέτηση και την υποδομή που είναι απαραίτητα για τη δημιουργία των Τοπικών Υγειονομικών Κέντρων και των υπηρεσιών κοινωνικής μέριμνας που περιγράφονται πιο πάνω.

14. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ - ΔΗΜΟΣΙΟΙ ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ ΑΝΑΨΥΧΗ - ΨΥΧΑΓΩΓΙΑ ΚΑΙ ΑΘΛΗΣΗ

14.1 Γενικά

14.1.1 Τα σημαντικότερα προβλήματα και ελλείψεις που αντιμετωπίζονται στον τομέα αυτό στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου είναι τα ακόλουθα:

- (α) Η ανεπαρκής παροχή κατάλληλων χώρων και διευκολύνσεων για ενεργό ή/και παθητική ψυχαγωγία τόσο σε αστικό όσο και σε τοπικό επίπεδο. Οι ελλείψεις είναι ιδιαίτερα έντονες στις κεντρικότερες περιοχές της πόλης, όπου οι πυκνότητες κατοίκησης και άλλων χρήσεων είναι σχετικά ψηλές.
- (β) Η ανεπαρκής παροχή τοπικών κοινοτικών διευκολύνσεων άθλησης που να παρέχονται στο σύνολο του πληθυσμού.
- (γ) Η μη διάθεση ικανοποιητικών κεφαλαίων από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα για τη διαμόρφωση, τοποθέτηση ή και για τη συντήρηση και διαχείριση χώρων πρασίνου που παραχωρήθηκαν στο δημόσιο κατά το διαχωρισμό γης σε οικόπεδα.
- (δ) Η απρογραμμάτιστη και περιστασιακή χωροθέτηση διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας με αποτέλεσμα τη μείωση των ανέσεων του τοπικού πληθυσμού.

14.1.2 Οι πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου έχουν σαν στόχο:

- (α) Τη διασφάλιση και παροχή διευκολύνσεων και χώρων για ψυχαγωγία/αναψυχή που να είναι ικανοποιητικοί τόσο σε μέγεθος όσο και σε ποιότητα.
- (β) Την προσφορά ποικιλίας τύπων ελεύθερων χώρων και διευκολύνσεων με ισόρροπη κατανομή σε διάφορες περιοχές της πόλης.
- (γ) Την ουσιαστική αναβάθμιση και τον εμπλουτισμό των ευκαιριών για ψυχαγωγία στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.
- (δ) Τον περιορισμό οχληρών τύπων διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας σε καθορισμένες περιοχές.

14.2 Το Φυσικό Περιβάλλον

14.2.1 Η σημασία της διαφύλαξης σημαντικών στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου αναγνωρίζεται πλήρως και κατοχυρώνεται μέσα από τις διάφορες πρόνοιες του.

14.2.2 Τέτοια στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος (πχ. τοπογραφικά ή γεωμορφολογικά στοιχεία, περιοχές με ιδιάζοντα οικοσυστήματα, κ.ο.κ.) θα προστατεύονται από μελλοντική ανάπτυξη και θα διαφυλάσσονται προς όφελος της ευημερίας του πληθυσμού της περιοχής του Σχεδίου. Σε περιπτώσεις έργων, τα οποία θεωρούνται απαραίτητα για την ορθολογική λειτουργία της αστι-

κής περιοχής, θα λαμβάνονται όλα τα αναγκαία μέτρα για τον περιορισμό των επιπτώσεων πάνω στο φυσικό περιβάλλον. Στα μέτρα αυτά είναι δυνατό να περιλαμβάνονται και πρόνοιες για την αντικατάσταση, στο βαθμό που είναι δυνατό, όσων στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος επηρεάζονται αναπόφευκτα.

14.3 Ελεύθεροι Χώροι Πρασίνου

14.3.1 Στο Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού προνοείται η δημιουργία ενός συστήματος αλληλοσυνδεδεμένων ελεύθερων χώρων πρασίνου διαφόρων κλιμάκων και τύπων που θα καλύπτει το σύνολο της περιοχής του Σχεδίου, θα προσφέρει ποικιλία ευκαιριών για ψυχαγωγία και αναψυχή και θα συμβάλλει στην αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος μέσα στα όρια του αστικού συγκροτήματος. Το σύστημα αυτό στοχεύει στην επίτευξη ισορροπίας ανάμεσα σε δομημένες και μη αστικές επιφάνειες και στη βελτίωση του μικροκλίματος. Η λεπτομερειακή μελέτη των δημόσιων ανοικτών χώρων (πάρκα, αθλοπαιδιές, κ.ο.κ.), οι οποίοι δεν θα διαμορφώνονται με άλλους μηχανισμούς, θα πρέπει να γίνεται με τη μορφή Σχεδίων Περιοχής που θα περιλαμβάνουν και τα δίκτυα πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων.

14.3.2 Το ανωτέρω σύστημα αποτελείται από ιεραρχία ελεύθερων χώρων πρασίνου και περιλαμβάνει τα ακόλουθα στοιχεία:

(α) **Το Σύστημα Περιφερειακών Πάρκων:** Θα εξυπηρετεί αστικές και περιφερειακές ανάγκες και το πρόγραμμα διαμόρφωσης των Πάρκων θα υλοποιηθεί από τους αρμόδιους φορείς, ύστερα από διαβουλεύσεις με τις Τοπικές Αρχές. Τα πάρκα θα εξοπλισθούν με ποικιλία διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας υψηλής ποιότητας που θα είναι εναρμονισμένες με το χαρακτήρα τους και θα σέβονται την ανάγκη προστασίας των τοπικών οικοσυστημάτων. Η ανέγερση εγκαταστάσεων και η κυκλοφορία οχημάτων θα περιοριστούν στις απόλυτα αναγκαίες. Στο αναφερόμενο σύστημα περιλαμβάνονται οι ακόλουθοι χώροι:

(i) Η παραλιακή λωρίδα από την Ακτή του Κυβερνήτη (Governors Beach) μέχρι τον Κόλπο της Επισκοπής, περιλαμβανόμενων της Αμαθούντας, του αστικού μετώπου και του Ladies Mile, για θαλάσσια και παραθαλάσσια αναψυχή και άθληση.

(ii) Τα φράγματα της Γερμασόγειας, των Πολεμιδιών και του Κούρρη για εκδρομές, ψάρεμα και πεζοπορία.

(iii) Η Αλμυρή Λίμνη και οι κήποι εσπεριδοειδών του Φασουρίου για περιπάτους αναψυχής και οικολογικού ενδιαφέροντος.

(iv) Η δενδροφυτεμένη κυβερνητική γη στην περιοχή του Αγίου Γεωργίου Αλαμάνου.

(β) **Αστικά Πάρκα:** Το μέγεθος των χώρων αυτών είναι συνάρτηση των πυκνοτήτων κατοικίας των περιοχών που θα εξυπηρετούν και κατανέμονται, όσο είναι δυνατό, ισόρροπα στο σύνολο της αστικής περιοχής. Ο εξοπλισμός και η διαμόρφωση τους πρέπει να είναι κατάλληλα για διάφορες ομάδες ηλικιών. Ο Δημοτικός Κήπος Λεμεσού θα συνεχίσει να αποτελεί το κύριο αστικό πάρκο, ενώ το Δάσος των Πολεμιδιών θα διαμορφωθεί με έμφαση στη διατήρηση του φυσικού χαρακτήρα του χώρου και με υποδομή, εξοπλισμό και εγκαταστάσεις που θα εξυπηρετούν τις ανάγκες της πόλης σε αναψυχή. Εκεί προνοείται και η μεταφορά/δημιουργία του νέου Ζωολογικού Κήπου της πόλης.

- (γ) **Κοίτες Ποταμών:** Οι κοίτες των χειμάρρων Γαρύλλη, Γερμασόγειας, Βαθειά και του μικρού χειμάρρου των Πολεμιδιών είναι δυνατό να αξιοποιηθούν σαν γραμμικά πάρκα με δενδροστοιχείες, πεζοδρόμους και δίκτυο ποδηλατοδρόμων.
- (δ) **Τοπικά Πάρκα:** Τα τοπικά πάρκα αποτελούν τους ανοικτούς χώρους πρασίνου που σχετίζονται άμεσα με τις περιοχές κατοικίας στις περιβαλλοντικές περιοχές και κατανέμονται ισόρροπα στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Η γη για τα τοπικά πάρκα διασφαλίζεται συνήθως από διαχωρισμούς γης σε οικοπέδα και είναι δυνατό να επαυξηθεί με κρατική γη ή με απαλλοτριώσεις ιδιωτικής γης, όπου κρίνεται απαραίτητο. Πολιτική του Σχεδίου είναι η μείωση του αριθμού και η αύξηση της επιφάνειας των πάρκων αυτών έτσι ώστε να είναι δυνατή η οικονομική τους αξιοποίηση και η ουσιαστική εξυπηρέτηση των αναγκών του τοπικού πληθυσμού.
- (ε) **Ιδιωτικοί Χώροι Πρασίνου:** Αυτοί καταλαμβάνουν σημαντική έκταση γης στην περιοχή του Σχεδίου και θα πρέπει να προστατευθούν από την πρόωρη και έντονη αστική ανάπτυξη, έτσι ώστε να συνεχίσουν να αποτελούν στοιχεία εμπλουτισμού του ευρύτερου φυσικού περιβάλλοντος και μέρος του συστήματος ελεύθερων χώρων πρασίνου. Οι χώροι αυτοί χρησιμεύουν ως χώροι προστασίας (απομόνωσης) οχημάτων χρήσεων και εμπλουτισμού του πρασίνου στις παρυφές της πόλης.
- 14.3.3 Οι κρατικές ιδιοκτησίες, και ιδιαίτερα εκείνες που βρίσκονται στις παρυφές της περιοχής του Σχεδίου, πρέπει να διατίθενται κατά προτεραιότητα για σκοπούς δενδροφύτευσης και δημιουργίας περιαστικών πάρκων από τις αρμόδιες υπηρεσίες. Στόχος της πολιτικής αυτής είναι η έγκαιρη και αποτελεσματική δημιουργία νέων χώρων αστικού πρασίνου σε περιοχές προς τις οποίες αναμένεται ότι στο μέλλον θα τείνουν να επεκταθούν οι περιοχές ανάπτυξης της πόλης, δεδομένου ότι οι υφιστάμενοι χώροι αστικού πρασίνου είναι ανεπαρκείς για το σημερινό μέγεθος πληθυσμού της πόλης. Παράλληλα, οι αρμόδιες υπηρεσίες θα πρέπει να καταρτίσουν άμεσα δέσμη κινήτρων για την ενθάρρυνση των ιδιοκτητών γης που βρίσκεται στις παρυφές της περιοχής του Σχεδίου, να δενδροφυτεύουν συνολικά ή μεγάλο ποσοστό των ιδιοκτησιών τους.
- 14.3.4 Κατά την έκδοση Πολεοδομικών Αδειών για διαφόρους τύπους αναπτύξεων, η Πολεοδομική Αρχή θα καθορίζει τους χώρους πρασίνου που θα πρέπει να παραχωρηθούν στο δημόσιο, με τρόπο ώστε να αποφεύγονται πολύ μικροί και ασύνδετοι χώροι πρασίνου που δημιουργούν, ανάμεσα σε άλλα, και προβλήματα διαχείρισης και συντήρησης.
- 14.3.5 Οι παιδότοποι και διευκολύνσεις παρόμοιας φύσης πρέπει να συνδέονται άμεσα, από λειτουργική άποψη, με περιοχές κατοικίας και να διαθέτουν ασφαλή και εύκολη πρόσβαση από το τοπικό σύστημα πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων.
- 14.3.6 Σημαντικές τοπογραφικές ιδιομορφίες (απότομες υψομετρικές αλλαγές, κοίτες χειμάρρων ή αργάκια, λοφογραμμές κλπ) που υπάρχουν στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου θα προστατεύονται με την εφαρμογή ζωνών προστασίας και θα επιδιώκεται η εξασφάλιση χώρων πρασίνου κοντά σε αυτές. Στις ανωτέρω περιπτώσεις, όπως και σε άλλες περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να επιβάλλει κατάλληλους όρους κατά την έκδοση Πολεοδομικής Άδειας ώστε να διαφυλάσσεται η ποιότητα του περιβάλλοντος (πχ. μεγαλύτερες αποστάσεις από τα όρια τεμαχίων).
- 14.3.7 Στο Τοπικό Σχέδιο επισημαίνεται η ανάγκη για αύξηση των δημόσιων πόρων που διατίθενται από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα για τη διαμόρφωση, τον εξοπλισμό, τη διαχείριση και τη συντήρηση των δημόσιων χώρων πρασίνου. Οι πόροι αυτοί θα πρέπει να διατίθενται κατά προ-

τεραιότητα για την παροχή ή/και αναβάθμιση ουσιαστών στοιχείων των χώρων αυτών, παρά σε πολυδάπανη τοποθέτηση μερικών μόνο από αυτούς.

- 14.3.8 Η αύξηση και βελτίωση των ευκαιριών αναψυχής και ψυχαγωγίας με ενεργό παρέμβαση του δημόσιου τομέα στοχεύει στην παροχή τέτοιων δυνατοτήτων προς όφελος του συνόλου του πληθυσμού, με ιδιαίτερη έμφαση στις μικρές ηλικίες και στις χαμηλές εισοδηματικές τάξεις, έτσι ώστε να μειωθεί ο βαθμός εξάρτησης και εκμετάλλευσης αυτών των κοινωνικών ομάδων από κερδοσκοπικές επιχειρήσεις αναψυχής.

14.4 Αθλητισμός

- 14.4.1 Η συνεχής βελτίωση του βιοτικού, μορφωτικού και πολιτιστικού επιπέδου του πληθυσμού, όπως και η προοδευτική αύξηση του ενδιαφέροντος του κοινού στα αλληλένδετα θέματα της υγείας και της άθλησης, αναμένεται ότι θα δημιουργήσουν έντονη ζήτηση για χώρους και μέσα ενεργητικής άθλησης και για αθλοπαιδιές. Για το λόγο αυτό οι πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου στοχεύουν και στα ακόλουθα:

- (α) Στη βέλτιστη δυνατή επιλογή χώρων, στους οποίους θα παρασχεθούν οργανωμένες διευκολύνσεις άθλησης από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα.
- (β) Στην παροχή κατάλληλων και ικανοποιητικών ευκαιριών για τη συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα στην προσφορά διευκολύνσεων άθλησης, μέσα από τον καθορισμό των περιοχών, όπου θα χωροθετούνται οι διάφοροι τύποι αθλητικών εγκαταστάσεων, ανάλογα με τις λειτουργικές απαιτήσεις του κάθε τύπου.

- 14.4.2 Οι ελλείψεις στον τομέα των τοπικών αθλητικών διευκολύνσεων θα πρέπει να αντιμετωπίζονται από τις Τοπικές Αρχές, σε συνεργασία με τον Κυπριακό Οργανισμό Αθλητισμού, με στόχο τη δημιουργία Κοινοτικών Αθλητικών Κέντρων. Κάτι τέτοιο θα πρέπει να αποτελέσει αντικείμενο ειδικού σχεδιασμού. Παράλληλα, όμως, υπάρχουν σημαντικές προοπτικές βελτίωσης της κατάστασης με τη χρησιμοποίηση των αθλητικών εγκαταστάσεων σχολείων διαφόρων βαθμίδων από την ευρύτερη τοπική κοινότητα σε ώρες και περιόδους που δεν λειτουργούν τα σχολεία. Η αξιοποίηση τέτοιων δυνατοτήτων από τους αρμόδιους εκπαιδευτικούς και κοινοτικούς φορείς, ανάλογα με την περίπτωση, θεωρείται επιβεβλημένη. Με την ίδια λογική θα μπορούσαν να ικανοποιηθούν οι ανάγκες σχολείων δευτεροβάθμιας κυρίως εκπαίδευσης για αθλητικές διευκολύνσεις σε γειτονικά κοινοτικά αθλητικά κέντρα, όταν υπάρχει στενότητα διαθέσιμης γης.

- 14.4.3 Οι διευκολύνσεις άθλησης και εκγύμνασης που παρέχονται από τον ιδιωτικό τομέα και που αφορούν συνήθως κλειστούς χώρους (γυμναστήρια, κέντρα υγείας, κ.ο.κ.) μπορούν να χωροθετούνται, ανάλογα με την κλίμακα τους, σε όλες τις κατηγορίες περιοχών ή/και αξόνων κεντρικών λειτουργιών (Εμπορικά Κέντρα και Άξονες Δραστηριότητας). Αιτήσεις για μικρής κλίμακας γυμναστήρια σε οικιστικές περιοχές είναι δυνατό να μελετούνται ευνοϊκά σε περίπτωση που η περιοχή της προτεινόμενης ανάπτυξης δεν εξυπηρετείται ικανοποιητικά από υφιστάμενες διευκολύνσεις του τύπου αυτού, η ανάπτυξη αφορά επαγγελματική στέγαση του ιδιοκτήτη του τεμαχίου γης και το τεμάχιο βρίσκεται κατά προτίμηση κοντά σε υφιστάμενες μη οικιστικές χρήσεις ή σε ανοικτούς χώρους πρασίνου. Σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή θα εξετάζει τις σχετικές αιτήσεις με βασικά κριτήρια το βαθμό επηρεασμού των ανέσεων της πρωτεύουσας χρήσης, ανάλογα με την περίπτωση, τις συνθήκες τροχαίας φόρτισης του οδικού συστήματος και την επάρκεια των προβλεπόμενων χώρων στάθμευσης, που περιλαμβάνονται μέσα στα όρια της ανάπτυξης.

14.4.4 Στις περιπτώσεις, εντούτοις, που η προτιθέμενη ανάπτυξη απαιτεί σημαντική έκταση γης, λόγω του τύπου των διευκολύνσεων που περιλαμβάνει, η οποία είναι αντικειμενικά δύσκολο να εξασφαλισθεί στις περιοχές ή τους άξονες του συστήματος κεντρικών λειτουργιών (πχ. κολυμβητήρια, γήπεδα αντισφαίρισης, κ.ο.κ.), η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να εξετάζει αιτήσεις για ολοκληρωμένες και ενιαίες αναπτύξεις και σε περιοχές έξω από τις καθοριζόμενες για διάφορους τύπους ανάπτυξης. Οι αιτήσεις θα αξιολογούνται με βάση τα ακόλουθα κριτήρια:

- (α) Τις λειτουργικές ανάγκες της κοινότητας μέσα στην οποία θα ενταχθεί η προτεινόμενη ανάπτυξη,
- (β) τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις πάνω στην προτεινόμενη περιοχή,
- (γ) την προσπελασιμότητα της προτεινόμενης ανάπτυξης,
- (δ) την καταλληλότητα του προτεινόμενου χώρου για εναλλακτικές μορφές ανάπτυξης,
- (ε) την ενεργητική συμβολή της προτεινόμενης ανάπτυξης στη βελτίωση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος της συγκεκριμένης περιοχής,
- (στ) τη δυνατότητα παροχής της αναγκαίας υποδομής.

14.5 Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας

14.5.1 Το Τοπικό Σχέδιο προνοεί γενικά, για συγκέντρωση των διευκολύνσεων αναψυχής/ψυχαγωγίας που λειτουργούν σε εμπορική βάση στην Κεντρική και στη Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή, στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, II, IV και V. Διευκολύνσεις του τύπου αυτού είναι δυνατό να προκαλούν όχληση διαφορετικής φύσης και έντασης, ανάλογα με τη συγκεκριμένη τους λειτουργία, και για το λόγο αυτό είναι αναγκαία η διαφοροποίηση της χωροθετικής πολιτικής για συγκεκριμένους τύπους ανάπτυξης.

14.5.2 Αναπτύξεις αναψυχής και ψυχαγωγίας που προκαλούν τη μεγαλύτερη οχληρία και ηχητική ρύπανση, όπως για παράδειγμα οι μπυρράριες, τα καμπαρέ και τα μπαρ, οι δισκοθήκες, τα μουσικοχορευτικά κέντρα και τα εστιατόρια με μουσική είναι δυνατό να χωροθετούνται στην Κεντρική και στη Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, II, IV και V και στις Τουριστικές Ζώνες ή τις περιοχές όπου επιτρέπεται η τουριστική ανάπτυξη, σύμφωνα με τις σχετικές πρόνοιες του Κεφαλαίου "Τουρισμός" και τυχόν ειδικές πρόνοιες. Κατά την εξέταση τέτοιων αιτήσεων θα λαμβάνονται υπόψη τα ακόλουθα κριτήρια:

- (α) Το αναμενόμενο επίπεδο ηχητικής ρύπανσης σε βάρος γειτονικών χρήσεων και λειτουργιών. Σε περιπτώσεις όπου η προτεινόμενη ανάπτυξη γειτνιάζει με περιοχές όπου η επικρατούσα χρήση είναι ευαίσθητη σε ρύπανση αυτής της μορφής (πχ γειτνίαση με οικιστική ζώνη) η Πολεοδομική Αρχή θα διαφυλάσσει πρώτιστα τις ανέσεις της γειτονικής επικρατούσας χρήσης. Θα λαμβάνεται επίσης υπόψη το ενδεχόμενο εποχιακής αύξησης της ηχητικής ρύπανσης (πχ μουσική με εξοπλισμό ενίσχυσης του ήχου σε εξωτερικό χώρο κατά τους καλοκαιρινούς μήνες).
- (β) Ενδεχόμενα προβλήματα όχλησης από υπερβολική αύξηση της τροχαίας κυκλοφορίας ή πιθανή παράνομη στάθμευση λόγω ανεπάρκειας των παρεχόμενων χώρων στάθμευσης. Η παράμετρος θα λαμβάνεται σοβαρά υπόψη, ιδιαίτερα σε περιπτώσεις όπου η κύρια προσπάθεια προς την προτιθέμενη ανάπτυξη ψυχαγωγίας ή αναψυχής διέρχεται από οικιστική περιοχή.

(γ) Το αθροιστικό αποτέλεσμα από τη σταδιακή συσσώρευση αναπτύξεων του αναφερόμενου τύπου. Μια τέτοια υφιστάμενη συσσώρευση δεν προδιαγράφει κατ' ανάγκη το χαρακτήρα οποιασδήποτε περιοχής και δε δημιουργεί δικαιώματα για πρόσθετες αναπτύξεις παρόμοιου τύπου. Αντίθετα, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να θεωρήσει μια τέτοια συσσώρευση σαν αρνητική παράμετρο κατά την εξέταση σχετικής αίτησης.

14.5.3 Άλλοι ηπιότεροι τύποι αναπτύξεων αναψυχής και ψυχαγωγίας, όπως για παράδειγμα καφενεία, εστιατόρια χωρίς μουσική, λέσχες, κέντρα νεότητας, αθλητικοί σύλλογοι κ.ο.κ., είναι δυνατό να χωροθετούνται στις περιοχές της Παραγράφου 14.5.2, σε Τοπικά Εμπορικά Κέντρα, σε 'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III και στις περιοχές εμπορικής ανάπτυξης των πυρήνων της πόλης και των προαστείων, νοουμένου ότι θα ληφθούν υπόψη τα κριτήρια (β) και (γ) της ίδιας παραγράφου. Η χωροθέτηση των ανωτέρω ήπιων μορφών ανάπτυξης ψυχαγωγίας και αναψυχής σε περιοχές που βρίσκονται μέσα στις περιοχές που καθορίζονται για διάφορους τύπους ανάπτυξης, αλλά εκτός των πιο πάνω καθοριζόμενων περιοχών, μπορεί να εξετάζεται σε εξαιρετικές περιπτώσεις, όταν αυτό δικαιολογείται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της προτεινόμενης ανάπτυξης και του συγκεκριμένου χώρου, και αφού εφαρμοσθούν με απόλυτη συνέπεια τα κριτήρια της Παραγράφου 14.5.2 (α), (β) και (γ).

14.6 ΘΕΜΑΤΙΚΑ ΠΑΡΚΑ

14.6.1 Σαν "Θεματικό Πάρκο" θεωρείται η οργανωμένη ανάπτυξη, η οποία λειτουργεί κάτω από ενιαία ιδιοκτησία και διαχείριση και η οποία προσφέρει σαν κεντρική δραστηριότητα την εκπαίδευση και την επιμόρφωση των επισκεπτών/χρηστών, μέσω της προβολής περιβαλλοντικών ή οικολογικών θεμάτων ή θεμάτων ιστορικού ή πολιτιστικού χαρακτήρα, περιλαμβανομένων και αυτών που αφορούν την παράδοση του τόπου. Κύρια γνωρίσματα αυτού του τύπου ανάπτυξης είναι τα ακόλουθα:

(α) Η ένταξη της ανάπτυξης σε άνετους και κατάλληλα διαμορφωμένους υπαίθριους χώρους που θα καταλαμβάνουν σημαντικό ποσοστό του τεμαχίου της ανάπτυξης και θα συμβάλλουν στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος.

(β) Η οργάνωση της ανάπτυξης με ενιαίο και συνεχή τρόπο γύρω από ένα ή περισσότερα συγκεκριμένα **θέματα**, όπως για παράδειγμα η οικολογία, διάφορες πτυχές της τοπικής παράδοσης, η αναπαράσταση ιστορικών γεγονότων ή περιόδων, κ.ο.κ. Ενδεικτικά αναφέρονται τα ακόλουθα θέματα γύρω από τα οποία μπορεί να οργανωθεί ένα θεματικό πάρκο: παραδοσιακό αγρόκτημα και οικισμός, αναπαράσταση τρόπου ζωής στην εποχή του χαλκού ή την ενετοκρατία, οι πρώτοι χριστιανοί στην Κύπρο, κ.ο.κ.

(γ) Η ψηλή ποιότητα κατασκευών και τοπιοτεχνημένου περιβάλλοντος.

(δ) Η λειτουργία του συνόλου της επιχείρησης/ ανάπτυξης ή του σημαντικότερου ποσοστού των στοιχείων που τη συνθέτουν με βάση την εφάπαξ καταβολή ενός αντιτίμου εισόδου (pay-one-price admission).

14.6.2 Το ενιαίο θεματικό πάρκο είναι δυνατό να περιλαμβάνει **σαν βοηθητική χρήση**, σε περιορισμένο ποσοστό, κατ' στοιχεία λιανικού εμπορίου ή εστίασης των επισκεπτών, νοουμένου ότι τα στοιχεία αυτά δεν καθορίζουν τον κύριο χαρακτήρα της ανάπτυξης, αλλά προορίζονται σαφώς για τη λειτουργική της στήριξη. Δεν θα θεωρείται, εντούτοις, θεματικό πάρκο οποιαδήποτε σύνθετη εμπορική ανάπτυξη ή και αναπτύξεις που προορίζονται κατά κύριο λόγο για την εστίαση των επισκεπτών (πχ. ταβέρνες, εστιατόρια, take-away) έστω και σε περίπτωση που τέτοιες αναπτύξεις εμπλουτίζονται με "παραδοσιακά στοιχεία".

- 14.6.3 Για το σκοπό αυτό, η Πολεοδομική Αρχή θα αναλύει τις αναπτύξεις που υποβάλλονται σαν θεματικά πάρκα στα επιμέρους συνθετικά τους στοιχεία και θα αντιμετωπίζει το κάθε στοιχείο ανάλογα με τα κύρια χαρακτηριστικά και την πραγματική του φύση, με βάση την αντίστοιχη πολιτική του Τοπικού Σχεδίου.
- 14.6.4 Θεματικό Πάρκο είναι δυνατό να επιτραπεί σε Τουριστικές Ζώνες, νοουμένου ότι το τεμάχιο της ανάπτυξης έχει έκταση της τάξης των 5,000 τμ. και η ανάπτυξη δεν θα δημιουργεί οχληρία ή υποβάθμιση των ανέσεων της Τουριστικής Ζώνης. Είναι επίσης δυνατό να επιτραπεί Θεματικό Πάρκο και σε άλλες κατάλληλες περιοχές έξω από τις περιοχές που καθορίζονται για διάφορους τύπους ανάπτυξης, εφόσον το ελάχιστο μέγεθος τεμαχίου είναι της τάξης των 10,000 τμ. Αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου δεν θα επιτρέπονται μέσα σε περιοχές ανάπτυξης, (με εξαίρεση τις Τουριστικές Ζώνες, όπως πιο πάνω).
- 14.6.5 Για θεματικά πάρκα θα ισχύει γενικά ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης που καθορίζονται για σκοπούς κατοικίας στην Πολεοδομική Ζώνη όπου βρίσκονται τα υπό ανάπτυξη τεμάχια. Για το θεματικό μέρος της ανάπτυξης η Πολεοδομική Αρχή θα έχει την ευχέρεια να καθορίζει το επιτρεπόμενο ύψος και τον αριθμό ορόφων, αφού λάβει υπόψη το ενδεχόμενο επηρεασμού των ανέσεων της περιοχής. Για βοηθητικές χρήσεις του θεματικού πάρκου, όπως αυτές περιγράφονται στην παράγραφο 14.6.2 ανωτέρω, θα ισχύει το επιτρεπόμενο ύψος και ο αριθμός ορόφων που καθορίζονται για σκοπούς κατοικίας στην αντίστοιχη Πολεοδομική Ζώνη.
- 14.6.6 Σε οποιαδήποτε περίπτωση, κατά τη μελέτη σχετικών αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα βεβαιώνεται ότι η προτιθέμενη ανάπτυξη εντάσσεται σωστά στο περιβάλλον, προσαρμόζεται στη φυσιογνωμία και στο χαρακτήρα της περιοχής και δεν επηρεάζει δυσμενώς τη δημόσια υγεία, τους φυσικούς πόρους (περιλαμβάνονται και οι υδάτινοι πόροι και η γεωργική γη καλής ποιότητας), τις ανέσεις και την ασφαλή διακίνηση της τροχαίας και των πεζών στην περιοχή.
- 14.6.7 Λόγω του γεγονότος πως τα θεματικά πάρκα αποτελούν εξειδικευμένες μορφές ανάπτυξης, είναι σκόπιμο όπως οι προκαταρκτικές μελέτες για τέτοιες αναπτύξεις υποβάλλονται στην Πολεοδομική Αρχή για αξιολόγηση και απόψεις, ώστε να αποφεύγονται οι δυσχέρειες κατά την εξέταση της τελικής αίτησης για Πολεοδομική Άδεια.

14.7 ΚΕΝΤΡΑ ΠΟΛΛΑΠΛΟΥ ΨΥΧΑΓΩΓΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ

- 14.7.1 Σαν Κέντρο Πολλαπλού Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα ορίζεται η ολοκληρωμένη ανάπτυξη που λειτουργεί κάτω από ενιαία ιδιοκτησία και διαχείριση και η οποία έχει σαν κεντρική δραστηριότητα την πολυδιάστατη και ποικίλη άθληση των επισκεπτών/χρηστών, σε συνδυασμό με την απόλαυση της φύσης και του περιβάλλοντος. Τα κύρια χαρακτηριστικά του κέντρου πολλαπλού ψυχαγωγικού χαρακτήρα είναι τα ακόλουθα:
- (α) Η ένταξη της ανάπτυξης σε άνετους και κατάλληλα διαμορφωμένους υπαίθριους χώρους που θα συμβάλλουν στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος.
- (β) Η οργάνωση της ανάπτυξης με ενιαίο τρόπο και με κύριο θέμα την ενεργό και παθητική άθληση. Ανάπτυξη του αναφερόμενου τύπου είναι δυνατό να περιλαμβάνει διευκολύνσεις για ατομικά ή ομαδικά αθλήματα και παιχνίδια, όπως πισίνα, γήπεδα bad minton, squash, handball, αντισφαίρισης, πετόσφαιρας και καλαθόσφαιρας, mini-golf, εγκαταστάσεις γυμναστικής και σάουνα, bowling, ιππασία, πατινάζ, μηχανήματα γυμναστηρίου, κ.ο.κ.

(γ) Η ψηλή ποιότητα κατασκευών και τοπιοτεχνημένου περιβάλλοντος.

- 14.7.2 Το Κέντρο Πολλαπλού Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα είναι δυνατό να περιλαμβάνει σαν **βοηθητική χρήση** σε περιορισμένο ποσοστό και στοιχεία λιανικού εμπορίου (όπως για παράδειγμα μικρό κατάστημα δώρων ή λουλουδιών) ή εστίασης επισκεπτών (όπως ένα εστιατόριο ή ταβέρνα), νοουμένου ότι αυτά τα στοιχεία δεν καθορίζουν τον κύριο χαρακτήρα της ανάπτυξης, αλλά προορίζονται εμφανώς για τη λειτουργική της στήριξη. Το Κέντρο Πολλαπλού Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα είναι δυνατό να συνδυάζεται με Θεματικό Πάρκο.
- 14.7.3 Το Κέντρο Πολλαπλού Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα είναι δυνατό και επιθυμητό να περιλαμβάνει και στοιχεία επιμόρφωσης και μελέτης της φύσης (διαδρομές για πεζούς σε φυσικό περιβάλλον, φυτεύσεις ποικιλίας δένδρων και θαμνοειδών της τοπικής χλωρίδας ή και εισαγόμενων ειδών) ή μικρής κλίμακας "φάρμες" κατοικίδιων ζώων και πτηνών, έτσι ώστε το Κέντρο να εμπλουτίζεται λειτουργικά και να παρέχει κατά το δυνατό ολοκληρωμένες δυνατότητες ξεκούρασης, άθλησης και επιμόρφωσης για διάφορες ομάδες ηλικιών.
- 14.7.4 Για τα Κέντρα Πολλαπλού Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα θα ισχύουν επιπρόσθετα οι πρόνοιες των παραγράφων 14.6.3 μέχρι και 14.6.7 πιο πάνω.

14.8 Πολιτιστικές Δραστηριότητες

- 14.8.1 Η προσπάθεια που καταβάλλεται από διάφορες τοπικές αρχές για δημιουργία τοπικών πολιτιστικών και ψυχαγωγικών διευκολύνσεων πρέπει να ενθαρρυνθεί και υποστηριχθεί από το δημόσιο τομέα μέσα στα πλαίσια ενός συνολικού και ισόρροπου προγραμματισμού για την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Οι διευκολύνσεις αυτές πρέπει να χωροθετούνται σε χώρους που να είναι κεντρικοί, από λειτουργική άποψη κυρίως, σε σχέση με την περιοχή που θα εξυπηρετούν και να παρέχουν τις αναγκαίες διευκολύνσεις σε χώρους στάθμευσης.
- 14.8.2 Οι κεντρικές πολιτιστικές χρήσεις, και ιδιαίτερα εκείνες που στη σφαίρα επιρροής τους περιλαμβάνεται το σύνολο του αστικού συγκροτήματος θα πρέπει να χωροθετούνται στο Αστικό Κέντρο, μια και αναμένεται ότι οι χρήσεις αυτές θα συμβάλουν στην ενίσχυση της ακτινοβολίας και ελκυστικότητας του Κέντρου και της ενιαίας ταυτότητας της πόλης.
- 14.8.3 Αναπτύξεις με έμφαση στις πολιτιστικές δραστηριότητες που προωθούνται από τον ιδιωτικό τομέα θα πρέπει να χωροθετούνται στην Κεντρική και στη Δευτερεύουσα Εμπορική Περιοχή, σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, II, IV και V, στις εμπορικές περιοχές των πυρήνων της πόλης και των προαστείων και στις Τουριστικές Ζώνες ή τις περιοχές όπου επιτρέπεται η τουριστική ανάπτυξη. Κατά την εξέταση σχετικών αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα αποδίδει ιδιαίτερη έμφαση στο βαθμό επηρεασμού των ανέσεων της αναφερόμενης περιοχής και στη διασφάλιση των αναγκαίων χώρων στάθμευσης.

15. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

15.1 Γενικά

15.1.1 Ο τομέας του τουρισμού αναμφισβήτητα αποτελεί την πιο προσοδοφόρα οικονομική δραστηριότητα στην πόλη της Λεμεσού. Στο τομέα του τουρισμού, όπως και στους συσχετισμένους τομείς της παροχής υπηρεσιών, του εμπορίου, των κατασκευών και της μεταποίησης απασχολείται το μεγαλύτερο ποσοστό του οικονομικά ενεργού πληθυσμού. Επειδή έχουν ήδη παρουσιασθεί αρνητικά παραδείγματα ανάπτυξης και δυσμενής επηρεασμός του περιβάλλοντος, που επιδρούν αρνητικά στις μακροπρόθεσμες προοπτικές του τουρισμού στη Λεμεσό, η αντιμετώπιση της οικοδομικής ανάπτυξης, της υποδομής, των υπηρεσιών και του περιβάλλοντος, που συνδέονται με τον τουρισμό τυγχάνουν ιδιαίτερης προσοχής και φροντίδας στο Τοπικό Σχέδιο.

15.1.2 Οι σκοποί και τα αντικείμενα του Τοπικού Σχεδίου σε ότι αφορά την τουριστική ανάπτυξη είναι γενικά οι ακόλουθοι:

- (α) Απαλλαγή των κατεξοχή παραλιακών τουριστικών περιοχών από τα σοβαρά προβλήματα της διερχόμενης τροχαίας κυκλοφορίας και υιοθέτηση μέτρων διαχείρισης της που να συνάδουν με το περιβάλλον και την ευαισθησία του χώρου που εξυπηρετούν.
- (β) Προστασία χαρακτηριστικών στοιχείων και ευαίσθητων περιοχών φυσικής, κοινωνικής, ιστορικής και πολιτιστικής σημασίας και διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, ως αναπόσπαστου μέρους της ταυτότητας της Λεμεσού.
- (γ) Εξασφάλιση ικανοποιητικής προσπέλασης και χώρου στάθμευσης στις παραλίες σε συνάρτηση με την παροχή των αναγκαίων διευκολύνσεων για τους λουόμενους, ώστε να ενθαρρύνεται ισόρροπη χρήση όλων των παραλιών και να αποφεύγεται ο συνωστισμός.
- (δ) Συνδυασμός της κατοικίας (μόνιμης και παραθεριστικής) και των χρήσεων αναψυχής με την καθαρή τουριστική χρήση (ξενοδοχεία και άλλα τουριστικά καταλύματα) σε μια αρμονική σχέση, που οπωσδήποτε δεν θα πρέπει να την ανταγωνίζεται αλλά να τη συμπληρώνει.
- (ε) Βελτίωση και προστασία της ποιότητας των παραλιών και του θαλάσσιου νερού, ώστε να βελτιστοποιηθούν οι προοπτικές αξιοποίησής τους.
- (στ) Απομάκρυνση των ασυμβίβαστων χρήσεων γης, με στόχο τη βελτίωση του περιβάλλοντος και των προοπτικών τουριστικής αξιοποίησης του χώρου.
- (ζ) Ρύθμιση της έντασης της τουριστικής ανάπτυξης και του ρυθμού ανέγερσης νέων κτιρίων και ποιοτική αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος.
- (η) Η συσχέτιση της εμπορικής με την τουριστική ανάπτυξη, με τρόπο ώστε η πρώτη να είναι καταφανώς βοηθητική της δεύτερης και να μην ανταγωνίζεται τις καθορισμένες εμπορικές περιοχές του Σχεδίου.

- (θ) Η συγκέντρωση και ενοποίηση της τουριστικής ανάπτυξης για βελτιστοποίηση της αποδοτικότητας της υποδομής και των υπηρεσιών.
- (ι) Η διαφύλαξη και αναβάθμιση της ποιότητας και ανταγωνιστικότητας του τουριστικού προϊόντος και ο εμπλουτισμός του με νέες επιθυμητές μορφές ενιαίας τουριστικής ανάπτυξης, απαραίτητες εγκαταστάσεις και νέες δραστηριότητες.
- (ια) Η ένταξη της τουριστικής ανάπτυξης στον ενιαίο αναπτυξιακό προγραμματισμό του αστικού συμπλέγματος, με έμφαση στη λειτουργικότητα και συνεργασία τους και στη διαφύλαξη του τοπικού χαρακτήρα και της σχετικής αυτάρκειας κάθε επιμέρους περιοχής.

15.2 Περιοχές Τουριστικής Ανάπτυξης

15.2.1 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου έχουν επισημανθεί οι ακόλουθες περιοχές όπου προνοείται η συγκέντρωση, η ενθάρρυνση και η οργάνωση της τουριστικής ανάπτυξης, η οποία περιλαμβάνει και οικιστικές αναπτύξεις όπως και αναπτύξεις αναψυχής, ορθολογικά και μακροπρόθεσμα.

- (α) **Παραλιακή λωρίδα Κεντρικής Περιοχής Πόλης:** Η τουριστική ανάπτυξη στην κεντρική παραλιακή λωρίδα (από την περιοχή κοντά στα υφιστάμενα εργοστάσια, τον πυκνοκατοικημένο πυρήνα της πόλης με έμφαση στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, την περιοχή μεταξύ της οδού Αγίου Ανδρέα, του Δημοτικού Κήπου και του πυκνοκατοικημένου πυρήνα και μέχρι τον Δημοτικό Κήπο) εκτός από τη θέα και τη θάλασσα συνδυάζεται άμεσα με το εμπόριο, τις υπηρεσίες, τα γραφεία, την κατοικία, τις διευκολύνσεις για πολιτιστικές εκδηλώσεις και γενικά τη ζωή της πόλης. Στοιχεία ενδιαφέροντος της περιοχής αυτής είναι η προτεινόμενη Μαρίνα/ Αγκυροβόλιο (Παλιό Λιμάνι), το Κάστρο, οι παραδοσιακές γειτονιές και οι εμπορικοί δρόμοι, αξιόλογα κτίρια, οι μεγάλης κλίμακας χώροι πρασίνου (Δημοτικός Κήπος) και η προκουμαία (χώρος επίχωσης και Ακτή Ολυμπίων). Η λεπτομερειακή μελέτη της περιοχής αυτής θα γίνει με την ετοιμασία Σχεδίου Περιοχής που να αναγνωρίζει τα πιο πάνω στοιχεία και να περιέχει εξειδικευμένες πρόνοιες για την επιθυμητή χωροδομή, το φυσικό περιβάλλον, την τοποιοτέχνηση ανοικτών χώρων, την προσπέλαση και τα ανοίγματα προς την προκουμαία, την παραλία και τη θάλασσα, πρόνοιες για τη διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, τη στάθμευση και τη διακίνηση οχημάτων, όπως και τη διαμόρφωση πεζοδρόμων και χώρων για πεζούς.
- (β) **Αστική Παραλιακή Περιοχή:** Το παραλιακό μέτωπο που επεκτείνεται βορειοανατολικά της περιοχής του Δημοτικού Κήπου μέχρι τον ποταμό της Βαθείας (Δημοτικά Όρια).
- (γ) **Ευρύτερη Παραλιακή Περιοχή:** Οι Τουριστικές Ζώνες και περιοχές που καθορίζονται στο Σχέδιο στη βορειοανατολική περιοχή μεταξύ του νέου δρόμου Λεμεσού-Λευκωσίας και της θάλασσας, μέχρι την περιοχή Governors Beach.
- (δ) **Ladies Mile:** Η θαυμάσια παραλιακή λωρίδα και ο βιότοπος της Αλμυρής Λίμνης (εμπύπτουν στα όρια των Βρετανικών Βάσεων) γειτνιάζουν με την περιοχή του Ζακακίου και του Τσερκέζ Τσιφλίκ, που περιλαμβάνονται στο Τοπικό Σχέδιο. Σε αυτή την περιοχή του Ζακακίου και του Τσερκέζ Τσιφλίκ, πρόσθετα με τις δυνατότητες οικιστικής ανάπτυξης (παραθεριστική και μόνιμη) υπάρχουν και κάποιες προοπτικές, έστω και περιορισμένες, για κάποιας μορφής τουριστική ανάπτυξη, λόγω του ελκυστικού τοπικού περιβάλλοντος και της μικρής απόστασης από την παραλία Ladies Mile. Σε περιοχή κοντά στο Ζακάκι (Χάρτης Χρήσεων Γης) προνοούνται μεικτές χρήσεις κατοικίας, τουρισμού και εγκαταστάσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας.

- (ε) **Δημόσια Ακτή στην παραλία Ladies Mile:** Πρόθετα με τις πρόνοιες της παραγράφου (δ), προνοείται η δημιουργία δημόσιας ακτής και η παροχή των αναγκαίων διευκολύνσεων αναψυχής στους λουόμενους. Η αξιοποίηση αυτή της παραλίας Ladies Mile θα βοηθήσει, ως ένα βαθμό στην αποσυμφόρηση των παραλιών βορειανατολικά της Λεμεσού.
- (στ) **Αξιόλογες περιοχές της ενδοχώρας:** Οι περιοχές αυτές στα υψώματα που περιβάλλουν τη Λεμεσό προσφέρουν εξαιρετική θέα και περιβάλλον (δενδροφυτεμένες πλαγιές λόφων και φραγμάτων), ιδιαίτερα σε περιπτώσεις που συνδυάζονται με τους ιστορικούς πυρήνες παραπλήσιων χωριών ή που προσφέρονται και για εγκαταστάσεις Golf. Στους χώρους αυτούς είναι δυνατό να επιτρέπονται τουριστικές αναπτύξεις κατάλληλου τύπου, νοούμενου ότι προσφέρεται η αναγκαία υποδομή και οι αναπτύξεις συνάδουν με την κλίμακα και το χαρακτήρα της περιοχής.
- (ζ) Σημειώνεται ότι στις περιοχές Αγίου Αθανασίου και Γερμασόγειας, στις Οικιστικές Ζώνες που βρίσκονται βόρεια των Τουριστικών Ζωνών και μέχρι τον επόμενο οδικό άξονα πρωταρχικής σημασίας που είναι παράλληλος με την παραλία, είναι δυνατό να επιτρέπεται τουριστική ανάπτυξη (ξενοδοχειακού τύπου ή άλλα τουριστικά καταλύματα) με τους συντελεστές ανάπτυξης της πλησιέστερης Τουριστικής Ζώνης, νοούμενου ότι η Πολεοδομική Αρχή θα κρίνει την τοποθεσία ως κατάλληλη, δεν θα επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και δεν θα δημιουργείται ανεπιθύμητος κυκλοφοριακός φόρτος.
- (η) Περιοχή του χωριού Γερμασόγειας: Αφορά καθορισμένη περιοχή του οικισμού η οποία βρίσκεται σε υψώματα και προσφέρει φυσικό και παραδοσιακό περιβάλλον. Στην περιοχή αυτή θα επιτρέπονται μικρές οικογενειακές τουριστικές μονάδες. Τέτοιες μονάδες δεν θα ανταγωνίζονται τις παραλιακές Τουριστικές Ζώνες, θα συμβάλλουν στην αποσυμφόρηση τους και στη διεύρυνση της ποικιλίας των παρεχόμενων διευκολύνσεων και θα συνάδουν με τον παραδοσιακό ιστό του χωριού.

15.3 Χωροθετική Τουριστική Πολιτική.

15.3.1 Βασική αρχή της πολιτικής είναι η ρύθμιση της τουριστικής χρήσης και ανάπτυξης εντός και εκτός των Τουριστικών Ζωνών με βάση συγκεκριμένα κριτήρια που να ανταποκρίνονται στα δεδομένα της κάθε περιοχής. Η συγκροτημένη και ιεραρχημένη αυτή πολιτική θα ισχύει αντίστοιχα στις Τουριστικές Ζώνες και στις άλλες περιοχές όπου είναι δυνατό να επιτραπεί τουριστική ανάπτυξη.

15.3.2 Στις Τουριστικές Ζώνες, όπως αυτές καθορίζονται στο Σχέδιο, θα ισχύουν τα ακόλουθα:

- (α) Τύποι και ένταση της ανάπτυξης: Για κάθε επιμέρους Τουριστική Ζώνη καθορίζονται οι επιτρεπόμενοι τύποι ανάπτυξης, ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, ο επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων και το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος οικοδομής. Σημειώνεται ότι όπου γίνεται αναφορά σε οργανωμένα διαμερίσματα χωρίς να σημειώνεται ξεχωριστός συντελεστής δόμησης και ποσοστό κάλυψης για τουριστικά χωριά αυτοί αφορούν και τη χρήση τουριστικών χωριών και τουριστικών επαύλεων, η οποία είναι επιθυμητή για τις περιοχές αυτές.
- (β) Εγκεκριμένα Οικόπεδα: Για την ανέγερση κατοικίας σε εγκεκριμένα οικόπεδα που κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου είχαν πιστοποιητικό τελικής έγκρισης ή σε ισχύ άδεια διαχωρισμού, με βάση τον Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο (Κεφ. 96), και περιλαμβάνονται σε Τουριστικές Ζώνες, θα ισχύουν οι σχετικές πρόνοιες του Κεφαλαίου 25 του Τοπικού Σχεδίου. Σημειώνεται ότι σε περιπτώσεις εγκεκριμένων οι-

κοπέδων και για την ανέγερση κατοικίας θα ισχύουν οι συντελεστές ανάπτυξης που αναφέρονται στην παράγραφο 25.2.4 του Κεφαλαίου "Ειδικές Πρόνοιες" κατ' αναλογία και για τις περιπτώσεις εγκεκριμένων οικοπέδων στις παλαιές τουριστικές ζώνες Β3 και Β4 που σήμερα είναι χαρακτηρισμένες ως περιοχές κατοικίας.

15.3.3 Στην Οικιστική Ζώνη Κα6 που περιβάλλει τον πυρήνα του χωριού Γερμασόγεια θα επιτρέπονται **μικρές οικογενειακές τουριστικές μονάδες**, ως ακολούθως:

- (α) Ξενοδοχεία μέχρι 60 κλίνες κατά μονάδα.
- (β) Οργανωμένα διαμερίσματα μέχρι 30 κλίνες κατά μονάδα.
- (γ) Τουριστικά Χωριά και Τουριστικές Επαύλεις μέχρι 60 κλίνες κατά μονάδα μέσα στην ίδια περιοχή και εκτός του πυκνοκατοικημένου τμήματος του χωριού.
- (δ) Όλες οι αναπτύξεις που περιγράφονται πιο πάνω θα πρέπει να προσαρμόζονται με το άμεσο και ευρύτερο παραδοσιακό περιβάλλον του χωριού και ειδικότερα με την κλίμακα, τη φυσιογνωμία, τις αναλογίες και το χαρακτήρα του.
- (ε) Για ξενοδοχεία θα ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης 0.60:1, για οργανωμένα διαμερίσματα 0.40:1 και για τις υπόλοιπες τουριστικές αναπτύξεις 0.30:1. Τα αντίστοιχα ποσοστά κάλυψης θα είναι 0.35:1, 0.25:1 και 0.20:1. Για όλες τις αναπτύξεις ο μέγιστος αριθμός ορόφων θα είναι 2 και το ύψος 8,30 μέτρα.

15.3.4 Σε αξιόλογα σημεία του Σχεδίου, που δεν χαρακτηρίζονται ως περιοχές Τουρισμού στο Χάρτη Χρήσης Γης, μέσα στις καθορισμένες περιοχές που υδροδοτούνται και που προσφέρουν θέα και περιβάλλον και βρίσκονται κατά προτίμηση κοντά στους πυρήνες των οικισμών, δυνατό να επιτρέπεται τουριστική ανάπτυξη κατάλληλης μορφής, με τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Θα συνάδει με την κλίμακα, το χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της περιοχής.
- (β) Δεν θα προκαλεί προβλήματα κυκλοφορίας και στάθμευσης στην περιοχή.
- (γ) Δεν θα παραβιάζει τις ανέσεις των γειτόνων και δεν θα επηρεάζει αρνητικά τις παρακείμενες χρήσεις και λειτουργίες.
- (δ) Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης θα είναι της τάξης του 50% των αντίστοιχων επιτρεπόμενων από την Πολεοδομική Ζώνη. Ανεξάρτητα από την πιο πάνω πρόνοια, σε καμιά περίπτωση ο μέγιστος συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνουν το 0.40:1 και το 0.25:1, αντίστοιχα. Η πρόνοια αυτή δεν ισχύει για τις περιοχές που αναφέρονται στην παράγραφο 15.2.1(ζ) πιο πάνω.

Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή, λαμβάνοντας υπόψη το χαρακτήρα της περιοχής και άλλες πολεοδομικές παραμέτρους, μπορεί να απαιτήσει μείωση των πιο πάνω ποσοστών, καθώς επίσης και του αριθμού ορόφων και του ύψους που επιτρέπονται στη συγκεκριμένη Ζώνη.

15.3.5 Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και στις υπόλοιπες περιοχές που καθορίζονται στο Χάρτη Χρήσης Γης ως περιοχές "Τουρισμού και Οικιστικής Ανάπτυξης" είναι δυνατό να επιτρέπονται αστικά ξενοδοχεία, νοουμένου ότι:

- (α) Η κατ' εξαίρεση ανάπτυξη θα συνάδει με τους γενικότερους στόχους και τις επιδιώξεις της τουριστικής πολιτικής.

- (β) Η κλίμακα, ο χαρακτήρας και τα υλικά της ανάπτυξης συνάδουν με το χαρακτήρα της περιοχής και προσαρμόζονται στο άμεσο και ευρύτερο αστικό περιβάλλον.
- (γ) Διασφαλίζονται συνθήκες ασφαλούς και άνετης κυκλοφορίας, όπως και οι αναγκαίοι χώροι στάθμευσης.
- (δ) Η ανάπτυξη συμβάλλει στην αναζωογόνηση του εμπορικού κέντρου και αναβαθμίζει την ελκυστικότητα για αναπτύξεις που προνοούνται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή.
- (ε) Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή ο μέγιστος συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης να είναι της τάξης του 80% των αντίστοιχων επιτρεπόμενων από την Πολεοδομική Ζώνη, χωρίς όμως αυτά να υπερβαίνουν τα 1.20:1 και 0.50:1 μέσα στην πυκνοκατοικημένη περιοχή και τα 0.80:1 και 0.40:1 έξω από αυτή. Στις υπόλοιπες τέτοιες περιοχές θα ισχύει ειδικά για την περιοχή Ζακακίου ανώτατος συντελεστής δόμησης 0.60:1 και ανώτατο ποσοστό κάλυψης 0.35:1, ενώ για την περιοχή ανατολικά του Δημοτικού Κήπου θα ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης 0.80:1 και ποσοστό κάλυψης 0.40:1.

Νοείται ότι η Πολεοδομική Αρχή, λαμβάνοντας υπόψη το χαρακτήρα της περιοχής και άλλες πολεοδομικές παραμέτρους, μπορεί να απαιτήσει μείωση των πιο πάνω ποσοστών, καθώς επίσης και του αριθμού ορόφων και του ύψους που ισχύουν στην περιοχή.

15.3.6 Στις περιοχές που βρίσκονται εκτός ορίων υδατοπρομηθείας είναι δυνατό να επιτρέπονται τουριστικές αναπτύξεις που αφορούν ολοκληρωμένα ενιαία συγκροτήματα εξειδικευμένου τουρισμού ή πολλαπλού ψυχαγωγικού χαρακτήρα. Επίσης είναι δυνατό να επιτρέπονται τέτοια συγκροτήματα όταν συμβάλλουν στην αποκατάσταση του περιβάλλοντος από καταπόνηση που έχει υποστεί από άλλες χρήσεις. Κατά τη μελέτη τέτοιων αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει ουσιαδώς υπόψη τα ακόλουθα κριτήρια:

- (α) Η ανάπτυξη συνάδει με τους στόχους και τις επιδιώξεις της γενικότερης Τουριστικής Πολιτικής, όσον αφορά την ποιότητα και το περιεχόμενο της (έχει αξιόλογη παρεμφερή τουριστική υποδομή, πολύ ψηλή αισθητική και λειτουργική στάθμη, εκτενείς ανοικτούς χώρους πρασίνου, κ.ο.κ.) και όσον αφορά τη δημιουργία νέων τουριστικών κλινών και τους επιθυμητούς τύπους τουριστικών καταλυμάτων.
- (β) Η δομή, η οργάνωση και οι παρεχόμενες διευκολύνσεις της ανάπτυξης διασφαλίζουν τη δημιουργία μιας καθόλα αξιόλογης μονάδας εξυπηρέτησης εξειδικευμένου τουρισμού (όπως πλήρες, σύγχρονο και οργανωμένο κέντρο υγείας συνδυασμένο με αριθμό κλινών που κρίνονται απαραίτητες για την εύρυθμη λειτουργία του, ολοκληρωμένο αθλητικό κέντρο συνδυασμένο με τουριστικό χωριό για υποστήριξη των αθλητικών εγκαταστάσεων του, ανάπτυξη που περιλαμβάνει διευκολύνσεις πολλαπλού ψυχαγωγικού χαρακτήρα ή γήπεδο γκόλφ διεθνών προδιαγραφών συνδυασμένα με τουριστική μονάδα ανάλογης κλίμακας).
- (γ) Η ανάπτυξη συμβάλλει, όπου είναι αναγκαίο, στην κατασκευή ή επέκταση έργων τεχνικής και κοινωνικής υποδομής.
- (δ) Η τοποθεσία όπου θα πραγματοποιηθεί η ανάπτυξη κρίνεται κατάλληλη από χωροταξική και περιβαλλοντική άποψη.

- (ε) Η ανάπτυξη είναι ψηλής αισθητικής στάθμης και εντάσσεται στο φυσικό, ιστορικό, αρχαιολογικό ή παραδοσιακό περιβάλλον της περιοχής.
- (στ) Ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το 0.10:1. Νοείται ότι, αν στην περιοχή όπου θα πραγματοποιηθεί η ανάπτυξη ισχύει με βάση Ζώνη που δημοσιεύθηκε σύμφωνα με τον Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο χαμηλότερος συντελεστής δόμησης, θα ισχύει ο χαμηλότερος αυτός συντελεστής. Ο αριθμός ορόφων των οικοδομών και το μέγιστο ύψος δεν θα ξεπερνούν τους 2 και το 8,30 μέτρα αντίστοιχα.

15.3.7 Τουριστική αξιοποίηση παραδοσιακών και διατηρητέων οικοδομών: Τουριστικά Καταλύματα μέσα σε παραδοσιακές ή διατηρητέες οικοδομές που βρίσκονται μέσα σε περιοχές υδατοπρομήθειας θα επιτρέπονται, νοούμενου ότι οποιεσδήποτε εργασίες που κρίνεται αναγκαίο να πραγματοποιηθούν θα αφορούν μόνο βοηθητικούς χώρους με στόχο την εύρυθμη λειτουργία του καταλύματος και με την προϋπόθεση ότι αυτές δεν θα προκαλούν σοβαρή αλλοίωση στον όγκο και την αρχιτεκτονική των οικοδομών. Επειδή πρόκειται για υφιστάμενες οικοδομές, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει, ανάλογα με την περίπτωση, αύξηση των ποσοστών που αναφέρονται στις παραγράφους 15.3.3 (ε), 15.3.4(δ) και 15.3.5(ε) πιο πάνω. Για τη διασφάλιση των αναγκών χώρων στάθμευσης θα λαμβάνονται υπόψη οι πρόνοιες 20(2) και 20(3) του Παραρτήματος Γ του Τοπικού Σχεδίου.

15.3.8 Αποστάσεις: Οι τουριστικές αναπτύξεις γενικά θα απέχουν 10.00 μέτρα από τα σύνορα του οικοπέδου ή τεμαχίου (Παράγραφος 11.1(γ) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής). Σε περιπτώσεις τουριστικών αναπτύξεων μέσα σε Τουριστικές Ζώνες ή μέσα σε άλλες περιοχές που δεν καλύπτονται από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 11.3 των Γενικών Προνοιών, η Πολεοδομική Αρχή, αφού διαβουλευθεί με τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού, μπορεί ανάλογα με την περίπτωση να μειώσει ή αυξήσει την πιο πάνω απόσταση για την επίτευξη συγκεκριμένων πολεοδομικών στόχων.

15.4 Προσθήκες-Μετατροπές Τουριστικών Αναπτύξεων

15.4.1 Προσθήκες-Μετατροπές σε Τουριστικές Ζώνες: Σε περίπτωση που προτεινόμενη προσθήκη-μετατροπή νόμιμης υφιστάμενης τουριστικής μονάδας συγκρούεται με τις πρόνοιες των Τουριστικών Ζωνών ή της Τουριστικής Πολιτικής του Σχεδίου, αυτή θα επιτρέπεται, νοούμενου ότι τηρούνται οι πιο κάτω προϋποθέσεις:

- (α) Ο αριθμός των ορόφων και το μέγιστο ύψος της οικοδομής δεν θα υπερβαίνουν τα αντίστοιχα μέγιστα επιτρεπόμενα που ίσχυαν με το προηγούμενο νομικό καθεστώς.
- (β) Το ολικό εμβαδό των προσθηκών που γίνονται στην οικοδομή δεν θα υπερβαίνει το 10% του εμβαδού το οποίο η οικοδομή έχει κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του Σχεδίου.
- (γ) Ο συντελεστής δόμησης της οικοδομής δεν θα υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο της Ζώνης στην οποία βρίσκεται, μειωμένο κατά 20%. Νοείται ότι το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο στη Ζώνη.

15.4.2 Προσθήκες-Μετατροπές εκτός Τουριστικών Ζωνών: Σε περίπτωση που προτεινόμενη προσθήκη ή μετατροπή σε τουριστική μονάδα που υφίστατο νόμιμα κατά την 1/12/90 συγκρούεται σε ότι αφορά τη χρήση με τις πρόνοιες της αντίστοιχης Πολεοδομικής Ζώνης ή τη γενικότερη τουριστική πολιτική, αυτή θα επιτρέπεται νοούμενου ότι τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Ο αριθμός των ορόφων και το μέγιστο ύψος της οικοδομής με την προτεινόμενη προσθήκη δεν θα υπερβαίνουν εκείνα που καθορίζονται στην αντίστοιχη Ζώνη.

Νοείται ότι σε περίπτωση που ο επιτρεπόμενος από την ισχύουσα Ζώνη αριθμός ορόφων είναι μικρότερος από εκείνο που ίσχυε πριν την 1/12/90, οι προσθήκες είναι δυνατό να γίνουν είτε σε ένα επιπλέον όροφο από τον ήδη επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων, είτε όπως καθορίζεται στην παράγραφο 5.2(ι) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής. .

- (β) Η προσθήκη/μετατροπή δεν θα επηρεάσει δυσμενώς ή παραβιάσει την εύλογη χρήση παρακείμενης ιδιοκτησίας ή της περιοχής σαν σύνολο.
- (γ) Το ολικό εμβαδόν όλων των προσθηκών ή μετατροπών στην οικοδομή, που γίνονται μετά την 1/12/90 δεν υπερβαίνει το 10% του εμβαδού το οποίο η οικοδομή αυτή είχε κατά την 1/12/90.
- (δ) Ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης της οικοδομής δεν θα υπερβαίνουν τα αντίστοιχα μέγιστα που επιτρέπονταν για τη συγκεκριμένη αυτή χρήση με βάση το νομικό καθεστώς που ίσχυε πριν την 1/12/90 ή το μέγιστο συντελεστή δόμησης και το ποσοστό κάλυψης που ισχύει με βάση το Τοπικό Σχέδιο για την κυριαρχούσα χρήση στην περιοχή, οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο. Για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης και κάλυψης θα λαμβάνεται υπόψη το τεμάχιο πάνω στο οποίο βρίσκεται η οικοδομή, όπως αυτό ήταν εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας πριν την 1/12/90.
- (ε) Η προσθήκη/μετατροπή θα τηρεί όλες τις άλλες απαιτήσεις που προβλέπονται από το Τοπικό Σχέδιο.

15.5 Διαβουλεύσεις με τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού: Για όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις, όπου η Πολεοδομική Αρχή καλείται να ασκήσει διακριτική εξουσία, όπως και για τη χωροθέτηση Θεματικών Πάρκων και Κέντρων Πολλαπλού Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα, η Πολεοδομική Αρχή πριν τη λήψη της απόφασης της θα λαμβάνει υπόψη τις απόψεις του Κυπριακού Οργανισμού Τουρισμού με τον οποίο θα διαβουλεύεται.

15.6 Πιστοποιητικό Καταλληλότητας Γηπέδου: Κατά την υποβολή πολεοδομικής αίτησης για τουριστική ανάπτυξη θα πρέπει να υποβάλλεται ταυτόχρονα στην Πολεοδομική Αρχή και το Πιστοποιητικό Καταλληλότητας Γηπέδου, που εκδίδεται από τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού, και του οποίου η χορήγηση συναρτάται και με θέματα πρόσβασης, εμβαδού και διαστάσεων γηπέδου.

15.7 Περιοχές όπου δεν επιτρέπεται τουριστική ανάπτυξη: Λαμβάνοντας υπόψη την πιο πάνω χωροθετική τουριστική πολιτική αναφέρεται πρόσθετα ότι τουριστική ανάπτυξη δεν θα επιτρέπεται αν αυτή προτείνεται σε "Αρχαιολογικό Χώρο", μέσα σε Ζώνη ή Περιοχή όπου επιτρέπεται κτηνοτροφική, βιομηχανική, βιοτεχνική, αποθηκευτική, μεταλλευτική ή λατομική ανάπτυξη, περιοχή αναδασμού και γη που αρδεύεται από Κυβερνητικό Άρδευτικό Έργο.

15.8 Τουριστικές διευκολύνσεις - υπηρεσίες

15.8.1 Η χωροθετική πολιτική του Σχεδίου για εμπορικές και άλλες τουριστικές διευκολύνσεις και υπηρεσίες μέσα στις καθορισμένες Τουριστικές Ζώνες και περιοχές είναι η ακόλουθη:

- (α) **Εμπορική Ανάπτυξη:** Η εμπορική ανάπτυξη (καταστήματα, γραφεία) δεν θα επιτρέπεται

κατά κανόνα, εκτός όπου η ανάπτυξη κρίνεται αναγκαία για την καλή λειτουργία της Τουριστικής Ζώνης ή περιοχής και για την παροχή αγαθών και υπηρεσιών άμεσης και καθημερινής ανάγκης. Νοείται ότι η ανάπτυξη αυτή δεν θα είναι ανταγωνιστική παραπλήσιων Τοπικών Εμπορικών Κέντρων ή Ζωνών εμπορίου. Νοείται επίσης ότι η διασπορά τέτοιων αναπτύξεων στην Τουριστική Ζώνη είναι ανεπιθύμητη και θα επιδιώκεται η συγκέντρωσή τους σε χώρους που προσφέρονται για αυτό το σκοπό. Σε περιπτώσεις περιοχών όπου έχουν καθορισθεί Ζώνες Τε ή όπου υπάρχουν υφιστάμενες περιοχές ή άξονες με παρόμοιες χρήσεις, εμπορικές αναπτύξεις του τύπου που καθορίζεται πιο κάτω θα επιτρέπονται βασικά σε αυτές τις Ζώνες, περιοχές ή άξονες, εκτός όταν βρίσκονται σε περιοχές που έχουν ήδη αναπτυχθεί με παρόμοιο τρόπο, αποτελούν μέρος οργανωμένων αναπτύξεων, είναι εμφανώς βοηθητικές της υπόλοιπης ανάπτυξης και αποτελούν χωροδομικά και λειτουργικά αναπόσπαστο μέρος της. Ειδικότερα θα γίνονται αποδεκτά περίπτερα, καταστήματα τροφίμων και σουβενίρ, γραφεία ταξί, παραρτήματα ταξιδιωτικών γραφείων, τραπεζών και άλλων παρόμοιας φύσης μικρών καταστημάτων.

- (β) **Κέντρα αναψυχής:** Κέντρα αναψυχής και εστίασης θα επιτρέπονται εφόσον η ανάπτυξη θα εξυπηρετεί τις ανάγκες της τουριστικής περιοχής και δεν δημιουργείται υπερσυγκέντρωση τέτοιων αναπτύξεων σε συγκεκριμένη περιοχή σε βαθμό που να επηρεάζει τις ανέσεις της, δεδομένου ότι στόχος είναι η διαφύλαξη των ανέσεων και της ποιότητας του περιβάλλοντος για την πρωταρχική χρήση του χώρου. Η παρούσα πρόνοια θα εφαρμόζεται ιδιαίτερα σε περίπτωση υπερσυγκέντρωσης χρήσεων που δημιουργούν αυξημένη οχληρία, όπως οι δισκοθήκες, οι μπυραρίες, τα σφαιριστήρια, τα καταστήματα έτοιμων φαγητών, κ.ο.κ., και θα λαμβάνονται υπόψη παράμετροι όπως η ηχορύπανση, η αύξηση της τροχαίας κυκλοφορίας και οποιεσδήποτε αρνητικές κοινωνικές επιπτώσεις που προκύπτουν. Όταν δημιουργηθούν συνθήκες υπερσυγκέντρωσης τότε θα αποτρέπεται η παραπέρα χωροθέτηση των αναπτύξεων αυτών για σκοπούς προστασίας της κύριας λειτουργίας του χώρου, όπως αυτή καθορίζεται στο Σχέδιο.
- (γ) Στις περιπτώσεις όπου αυτή συμπληρώνει υφιστάμενες περιοχές ή άξονες με παρόμοιες διευκολύνσεις, ανεξάρτητα από το βαθμό συγκέντρωσης τους.

Σε περιπτώσεις περιοχών όπου έχουν καθορισθεί Ζώνες Τε ή όπου υπάρχουν υφιστάμενες περιοχές ή άξονες με παρόμοιες διευκολύνσεις, κέντρα αναψυχής θα επιτρέπονται βασικά σε αυτές τις Ζώνες, περιοχές ή άξονες, εκτός όταν αυτά αποτελούν μέρος οργανωμένων αναπτύξεων, όπου μια τέτοια χρήση, με τη μορφή μικρού μπαρ, καφενείου, κτλ., συνδέεται με πίσινα ή άλλους υπαίθριους χώρους και είναι σαφώς βοηθητική της κύριας ανάπτυξης και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της από χωροδομική και λειτουργική άποψη.

- 15.8.2 **Έργα τουριστικής υποδομής και εμπλουτισμού του τουριστικού προϊόντος:** Τέτοια είναι τα mini-golfs, τα κέντρα υγείας, τα έργα προβολής της πολιτιστικής κληρονομιάς και παράδοσης και άλλες παρόμοιας φύσης αναπτύξεις, οι οποίες θα ενθαρρύνονται από την Πολεοδομική Αρχή.
- 15.8.3 Σε όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις η προτεινόμενη ανάπτυξη δεν θα επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις παρακείμενων περιοχών, δεν θα δημιουργεί σοβαρά κυκλοφοριακά προβλήματα, θα εναρμονίζεται με το περιβάλλον, την κλίμακα και το χαρακτήρα της περιοχής και θα υπόκειται στους περιορισμούς που προβλέπονται για κατοικία στις αντίστοιχες Πολεοδομικές Ζώνες, αναφορικά με το συντελεστή δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, το ύψος οικοδομών και τον αριθμό ορόφων.

16. ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ - ΑΝΑΒΙΩΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ

- 16.1 Το ιστορικό παραδοσιακό κέντρο της πόλης και οι παλιοί πυρήνες των προαστείων έχουν έντονο παραδοσιακό χαρακτήρα και περιλαμβάνουν οικοδομές και σύνολα οικοδομών σημαντικής αρχιτεκτονικής, πολεοδομικής, ιστορικής, κοινωνικής και περιβαλλοντικής αξίας. Στην περιφέρεια του κέντρου της πόλης υπάρχουν μεμονωμένες οικοδομές ή σύνολα οικοδομών, με νεοκλασικό ή αποικιοκρατικό χαρακτήρα κυρίως, που αντιπροσωπεύουν τάσεις συγκεκριμένων ιστορικών περιόδων. Αυτές οι οικοδομές και περιοχές αποτελούν αναπόσπαστο και πολύτιμο μέρος της κυπριακής και ιδιαίτερα της Λεμεσιανής αρχιτεκτονικής κληρονομιάς που πρέπει να προστατευθούν και διατηρηθούν, με στόχο την ένταξη τους στο σύγχρονο αστικό πολεοδομικό ιστό.
- 16.2 Τα βασικά προβλήματα που αντιμετωπίζονται στη διατήρηση των αξιόλογων οικοδομών/ περιοχών πηγάζουν από ουσιώδεις ελλείψεις στο υφιστάμενο νομικό, διοικητικό και τεχνικό πλαίσιο. Οι ελλείψεις έχουν σαν αποτέλεσμα τη συσσώρευση ασυμβίβαστων χρήσεων, τη σύγκρουση των κυκλοφοριακών αναγκών οχημάτων και πεζών, τις συνεχείς κατεδαφίσεις και άστοχες επεμβάσεις, την έλλειψη λεπτομερών επιστημονικών μελετών και τελικά την αδιαφορία και την εγκατάλειψη. Ταυτόχρονα, οι ψηλές πυκνότητες χρήσης και οι συντελεστές δόμησης αποθαρρύνουν κάθε προσπάθεια διατήρησης.
- 16.3 Η πολιτική διατήρησης και αναβίωσης του Τοπικού Σχεδίου προνοεί για τα ακόλουθα:
- (α) Τη νομική προστασία και την εφαρμογή ειδικού ελέγχου σε περιπτώσεις οικοδομών και περιοχών με αρχιτεκτονική, πολεοδομική, ιστορική, κοινωνική, περιβαλλοντική ή αρχαιολογική αξία.
 - (β) Τη δημιουργία λεπτομερούς και επιστημονικά τεκμηριωμένου αρχείου που θα αφορά την αξιολόγηση όλων των στοιχείων που συνθέτουν την αρχιτεκτονική κληρονομιά.
 - (γ) Την προαγωγή της ιδέας της ολοκληρωμένης διατήρησης (integrated conservation) με την ετοιμασία και υλοποίηση Σχεδίων Περιοχής με βάση την εμπειρία που αποκτήθηκε από την ετοιμασία και εφαρμογή Σχεδίων σε άλλες αστικές περιοχές. Τέτοια Σχέδια είναι δυνατό να προνοούν, μεταξύ άλλων για ισόρροπη κατανομή των χρήσεων γης και απομάκρυνση ασυμβίβαστων χρήσεων, επίλυση των κυκλοφοριακών προβλημάτων και αναβάθμιση του περιβάλλοντος.
 - (δ) Την άσκηση αυστηρού αισθητικού ελέγχου στις περιπτώσεις που περιγράφονται στο Κεφάλαιο "Κατευθυντήριες Γραμμές σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του Δομημένου Περιβάλλοντος".
 - (ε) Την εφαρμογή της δέσμης οικονομικών κινήτρων που στοχεύει στη ενθάρρυνση της επαναχρησιμοποίησης των αξιόλογων οικοδομών μέσα στα πλαίσια της διατήρησης. Με τον τρόπο αυτό αναμένεται πως οι ιδιοκτήτες θα αναλαμβάνουν τη συντήρηση, επιδιόρθωση και ανακαίνιση των οικοδομών ενώ παράλληλα θα προσελκυσθούν διάφορες ιδιωτικές και

δημόσιες επιχειρήσεις να επενδύσουν σε τέτοιες περιοχές/οικοδομές για συγκεκριμένες χρήσεις (εμπορικές, διοικητικές, βιοτεχνικές, τουριστικές κ.ά.). Τα κίνητρα αυτά αφορούν χαμηλότοκες δανειοδοτήσεις και επιχορηγήσεις του κόστους συντήρησης ή επιδιόρθωσης ή ανακαίνισης, διάφορες φοροαπαλλαγές ή απαλλαγές από τέλη, εξαιρέσεις από πρόνοιες της υφιστάμενης νομοθεσίας περί ενοικιοστασίου και τέλος τη μεταφορά των αναπτυξιακών δικαιωμάτων.

17. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ

- 17.1 Σαν "Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα" (ΠΕΧ) καθορίζονται οι περιοχές που διαθέτουν οικοδομές ή άλλα ανθρωποποίητα στοιχεία κοινωνικού, ιστορικού, αρχιτεκτονικού, πολεοδομικού ή άλλου ενδιαφέροντος ή περιοχές με ιδιαίτερα αξιόλογο φυσικό περιβάλλον. Οι περιοχές αυτές καλύπτουν το ιστορικό-παραδοσιακό κέντρο της πόλης και τους πυρήνες των παραδοσιακών οικισμών των προαστείων στον Ύψωνα, στα Πάνω και Κάτω Πολεμίδια, στην Αγία Φύλα, στη Μέσα Γειτονιά, στον Άγιο Αθανάσιο και στη Γερμασόγεια. Οι περιοχές αυτές έχουν έντονο και αξιόλογο παραδοσιακό χαρακτήρα που αναγνωρίζεται τόσο σε μεμονωμένες οικοδομές, όσο και σε σύνολα οικοδομών.
- 17.2 Στην πόλη και γύρω από το Μεσαιωνικό Κάστρο έγιναν πρόσφατα ανασκαφές που έφεραν στο φως κατάλοιπα παλαιοχριστιανικών τουλάχιστον οικοδομημάτων, ενώ σώζονται ακόμα οικοδομές από τη Λουζινιανή και Ενετική Περίοδο που διαθέτουν έντονα στοιχεία μεσαιωνικής και αναγεννησιακής μορφολογίας. Τα κτίσματα μεταγενέστερων εποχών μέχρι τις αρχές του αιώνα διακρίνονται σε δύο βασικά κατηγορίες. Στην πρώτη ανήκουν νεοκλασσικές και μεγαλοαστικές οικοδομές, που ανήκαν συνήθως σε οικογένειες εμπόρων και επιστημόνων. Τέτοιες οικοδομές διατηρούνται στις οδούς Αγίου Ανδρέου και Ειρήνης και στην περιοχή γύρω από το Δημοτικό Μέγαρο. Στη δεύτερη κατηγορία εντάσσονται οικοδομές απλούστερης αλλά παραδοσιακής μορφολογίας που είναι συνήθως κτισμένες με παραδοσιακά υλικά, όπως το ξύλο, το πλινθάρι, το χώμα και η πέτρα. Οι οικοδομές αυτές αποτελούν προσαρμογές αγροτικών οικιστικών τύπων στις αστικές συνθήκες και σχηματίζουν αξιόλογα σύνολα.
- 17.3 Στην περιφέρεια του κέντρου της πόλης υπάρχουν μεμονωμένες οικοδομές αλλά και σύνολα οικοδομών με νεοκλασσικό και αποικιακό χαρακτήρα, που αντιπροσωπεύουν εκείνες τις ιστορικές περιόδους. Οι οικοδομές και το άμεσο τους περιβάλλον αποτελούν πολύτιμο κομμάτι της αστικής αρχιτεκτονικής κληρονομιάς που πρέπει να προστατευθεί και ενταχθεί οργανικά στο σύγχρονο αστικό ιστό.
- 17.4 Η ανέγερση νέων οικοδομών ή/και οι μετατροπές ή άλλες οικοδομικές επεμβάσεις σε υφιστάμενες οικοδομές δεν θα πρέπει να επηρεάζουν αρνητικά τον τοπικό χαρακτήρα και το περιβάλλον των Περιοχών Ειδικού Χαρακτήρα. Ταυτόχρονα, αιτήσεις για ανάπτυξη που θα επηρεάζουν αρνητικά διατηρητέες οικοδομές ή αρχαία μνημεία μέσα σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα ή έξω από αυτές θα απορρίπτονται για να διασφαλιστεί η σωστή προβολή τέτοιων μνημείων/οικοδομών.
- 17.5 Κατά τη μελέτη αιτήσεων για ανάπτυξη μέσα στις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τα ακόλουθα κριτήρια:
- (α) Οι νέες οικοδομές που θα ανεγείρονται δεν θα πρέπει να σχεδιάζονται σαν ξεχωριστές μονάδες αλλά σαν μέρος του συνόλου των "Περιοχών Ειδικού Χαρακτήρα" και να εντάσσονται σωστά σ' αυτές ως προς τη μορφή, τον όγκο, τα υλικά κατασκευής, τα χρώματα, την αναλογία πλήρων και κενών στοιχείων στις όψεις, το είδος στέγασης και προπαντός την κλίμακα.

- (β) Η οικοδομή πρέπει να εντάσσεται αρμονικά στο συγκεκριμένο τεμάχιο, ιδιαίτερα σε ότι αφορά:
- (i) Τη σχέση καλυμμένου, ημικαλυμμένου και ακάλυπτου χώρου, σύμφωνα με τα αυθεντικά πρότυπα της συγκεκριμένης περιοχής, όπως αυτά εξελίχθηκαν διαχρονικά, διατηρώντας τη βιοκλιματική τους συνέχεια,
 - (ii) τη διατήρηση της νοητής οικοδομικής συνέχειας και της οικοδομικής γραμμής.
- (γ) Μετατροπές ή οικοδομικές επεμβάσεις σε υφιστάμενες οικοδομές θα γίνονται έτσι ώστε να διατηρείται/ προβάλλεται ο αυθεντικός χαρακτήρας ή να βελτιώνεται η υφιστάμενη κατάσταση των ιδίων και της περιοχής τους όσο αφορά τη μορφή, τον όγκο, τα υλικά κατασκευής, τα χρώματα και την κλίμακα.
- (δ) Η συνεχής δόμηση σαν οικοδομικό σύστημα θα είναι υποχρεωτική στις περιοχές όπου αυτό ίσχυε παραδοσιακά ώστε να διαφυλαχτεί ο παλιός χαρακτήρας και η ξεχωριστή ποιότητα του χώρου.
- (ε) Ο όγκος και το ύψος της οικοδομής/ών που θα διαλαμβάνει η ανάπτυξη, θα πρέπει να εναρμονίζονται με τις παρακείμενες διατηρητέες ή γενικά αξιόλογες οικοδομές και το συνολικό χαρακτήρα της περιοχής. Με βάση το πιο πάνω η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να μειώσει το ανώτατο ύψος ή και κάλυψη ή και συντελεστή δόμησης που προνοείται στο Τοπικό Σχέδιο για τις συγκεκριμένες αυτές περιοχές. Τα ύψη όλων των ισογείων θα πρέπει να βρίσκονται στην ίδια περίπου οριζόντια γραμμή σύμφωνα με το ύψος των παραδοσιακών ισογείων. Επιπρόσθετα, η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να εκδώσει κατευθυντήριες οδηγίες που θα διαγράφουν το πλαίσιο αρχιτεκτονικού σχεδιασμού στις περιοχές αυτές.
- (στ) Οι όγκοι της οικοδομής να εισάγονται στην όλη σύνθεση με ολοκληρωμένα και σαφή σχήματα. Η απλότητα και η καθαρότητα των μορφών θα είναι βασικό κριτήριο. Σε περίπτωση ενοποίησης τεμαχίων, η σύνθεση των κτιριακών όγκων θα εκφράζει την παραδοσιακή κλίμακα των αρχικών τεμαχίων, όπου αυτή αποτελεί σημαντικό χαρακτηριστικό. Η χρήση των υλικών θα γίνεται με προσοχή, σε ότι αφορά την έκταση και την εναλλαγή τους, με στόχο την αποφυγή πολύπλοκων συνδιασμών και στοιχείων, που δεν συνάδουν με το χαρακτήρα της περιοχής.
- (ζ) Η τυπική μορφολογία των προσώπων σε εμπορικές, βιοτεχνικές ή άλλες αναπτύξεις που επικράτησε τις τελευταίες δεκαετίες με τη χρήση του μπετόν πρέπει να αντικατασταθεί με νέες προσεγγίσεις που να συνάδουν με παραδοσιακές αναλογίες και τη φιλοσοφία της διατήρησης.
- (η) Η χρησιμοποίηση τεχνολογικών εγκαταστάσεων (ηλιακών θερμοσιφώνων, συσκευών κλιματισμού, δορυφορικών ή και συνήθων κεραιών, ντεπόζιτων νερού, κ.α.) ή άλλων στοιχείων (πχ. διαφημιστικών πινακίδων) πάνω στην οικοδομή ή στο συγκεκριμένο οικόπεδο θα πρέπει να μην επηρεάζει τη μορφή και γενικά το χαρακτήρα της οικοδομής και/ή της περιοχής σαν σύνολο. Η θέση, μορφή και μέγεθος τους θα πρέπει να δείχνονται στα σχέδια που υποβάλλονται.
- (θ) Σε ότι αφορά τα έργα υποδομής σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα, θα πρέπει να διασφαλίζονται τα ακόλουθα:

- (i) Καλώδια, σύρματα, σωλήνες, φουγάρα και τα συναφή θα πρέπει να τοποθετούνται έτσι ώστε να είναι ορατά, στο μικρότερο δυνατό βαθμό. Σε περιπτώσεις όπου η Πολεοδομική Αρχή θεωρεί αναγκαία την πλήρη υπογειοποίηση δικτύου διανομής, τούτο θα σημειώνεται στα σχέδια που αποστέλλονται από τις αρμόδιες υπηρεσίες για έγκριση.
 - (ii) Τα εμφανή και ορατά, υπό κανονικές συνθήκες, τμήματα τοιχοποιίας, σε σχέση με δρόμους, γεφύρια, κ.ο.κ., θα τυγχάνουν προσεκτικής προσαρμογής στη φυσιογνωμία της Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα.
 - (iii) Ο οδικός εξοπλισμός (παγκάκια, πάσσαλοι, ανθοδόχες, φανοστάτες, θάλαμοι τηλεφώνων, οδική σηματοδότηση με πινακίδες ή άλλο τρόπο, φωτεινοί σηματοδότες, λεκάνες δενδροστοιχιών, κ.ο.κ.) θα είναι ψηλής αισθητικής στάθμης και θα προσαρμόζονται στον επιθυμητό βαθμό στο χαρακτήρα της περιοχής. Κατά ανάλογο τρόπο, οποιαδήποτε πλακόστρωτα ή λιθόστρωτα θα πρέπει να ακολουθούν παραδοσιακά μοτίβα και να έχουν υφή που να εντάσσεται σωστά στην περιοχή, από αισθητική άποψη.
 - (iv) Οι χώροι στάθμευσης θα τοπιοτεχνούνται κατάλληλα (πλακόστρωτα, φυτεύσεις, εξοπλισμός, κ.ο.κ.) έτσι ώστε να εντάσσονται σωστά στο τοπικό περιβάλλον. Ταυτόχρονα, οι χώροι στάθμευσης σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα δεν πρέπει να είναι υπερβολικού μεγέθους.
- 17.6 Ο χαρακτήρας, η κλίμακα και η όλη σύνθεση των ιστορικών περιοχών μέσα στους πυρήνες των προαστείων πρέπει να προστατευτούν με κατάλληλο αστικό-κτιριακό σχεδιασμό και αυστηρό έλεγχο στην ανάπτυξη. Η παλιά οργάνωση και χάραξη των δρόμων θα πρέπει να διατηρηθεί όσο είναι δυνατό γι' αυτό και τα ρυμοτομικά σχέδια και η γωνία δόμησης που είναι συνήθως ασυμβίβαστα με τον παραδοσιακό χαρακτήρα των περιοχών θα πρέπει να αναθεωρηθούν από την Πολεοδομική Αρχή ενώ, μέσα στα πλαίσια ετοιμασίας και εφαρμογής Σχεδίων Περιοχής, θα προωθηθούν, όπου κρίνονται αναγκαία, σχέδια πεζοδρόμησης και κατάλληλης κυκλοφοριακής ρύθμισης.

18. ΚΥΡΙΕΣ ΑΣΤΙΚΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ

18.1 ΠΑΛΙΟ ΛΙΜΑΝΙ - ΜΑΡΙΝΑ/ΑΓΚΥΡΟΒΟΛΙΟ

Το παλιό λιμάνι το οποίο πλαισιώνεται σήμερα από την Κεντρική Εμπορική Περιοχή και συμπληρώνει το παραλιακό της μέτωπο, έχει αποκτήσει σημαντική ιδιαιτερότητα λόγω της θέσης του και γι' αυτό επιβάλλεται η ορθολογική του αξιοποίηση έτσι ώστε να εξυπηρετεί τις σύγχρονες αστικές ανάγκες. Στο Τοπικό Σχέδιο προνοείται η ριζική ανασυγκρότηση του χώρου και η δημιουργία μαρίνας/ αγκυροβολίου σε παραδοσιακή μορφή ψαρολίμανου, που μαζί με το υπόλοιπο παραλιακό μέτωπο και την ιστορική περιοχή γύρω από το μεσαιωνικό Κάστρο, θα αποτελέσουν αντικείμενο μελέτης στα πλαίσια Σχεδίου Περιοχής.

18.2 ΝΕΟ ΛΙΜΑΝΙ

18.2.1 Το νέο Λιμάνι της Λεμεσού που είναι χωροθετημένο στη νοτιοδυτική πλευρά της πόλης, στα όρια της Βάσης Ακρωτηρίου, είναι το μεγαλύτερο στην Κύπρο με μήκος κρηπιδωμάτων 1,360 μέτρα, χερσαία έκταση 130 εκταρίων και με σύγχρονες εγκαταστάσεις και εξοπλισμό.

18.2.2 Μέχρι σήμερα έχει αξιοποιηθεί το μεγαλύτερο ποσοστό του χώρου του Λιμανιού, ενώ το υπόλοιπο, το οποίο υπολογίζεται ότι επαρκεί για να ικανοποιήσει τις ανάγκες της Κύπρου τουλάχιστον μέχρι το έτος 2025, προβλέπεται ότι θα αξιοποιηθεί σταδιακά, ανάλογα με τις ανάγκες.

18.2.3 Το Λιμάνι εξυπηρετεί κυρίως τη διακίνηση εμπορευμάτων (τοπικών και υπό διαμετακόμιση) σε παγκόσμια κλίμακα και επιβατών στην περιοχή της Ανατολικής Μεσογείου μέχρι την Ιταλία.

18.2.4 Η στενή λειτουργική και χωροδομική επαφή του νέου Λιμανιού με τον αστικό ιστό δημιουργεί τις ακόλουθες ανάγκες, προβλήματα και πιέσεις:

(α) Απαιτήσεις στην υποδομή και στις υπηρεσίες της πόλης για ικανοποίηση των αντίστοιχων αναγκών του Λιμανιού.

(β) Συγκέντρωση στο χώρο γύρω από το Λιμάνι χρήσεων γης και δραστηριοτήτων που σχετίζονται με αυτό.

(γ) Δημιουργία κυκλοφοριακού φόρτου στο γύρω οδικό δίκτυο, κυρίως από τη διακίνηση βαρέων οχημάτων.

(δ) Πρόκληση κάθε είδους ρύπανσης, περιλαμβανομένης και της οπτικής, στο αστικό και θαλάσσιο περιβάλλον, με ιδιαίτερα αρνητικές επιπτώσεις στην περιοχή του Ladies Mile και του παραλιακού μετώπου.

(ε) Διακοπή της συνέχειας του παραλιακού μετώπου και της αστικής δομής εν γένει.

18.2.5 Οδικό Δίκτυο: Στο Τοπικό Σχέδιο περιέχονται ειδικές πρόνοιες για την εξυπηρέτηση των αναγκών του Νέου Λιμανιού, με την κατάλληλη διαμόρφωση του πρωτεύοντος οδικού δικτύου. Η αστική και υπεραστική διακίνηση προς και από το Λιμάνι θα πραγματοποιείται προς το νέο πα-

ρακαμπτήριο Λεμεσού, βραχυπρόθεσμα μέσω της Λεωφόρου Ομόνοιας και μεσοπρόθεσμα από το δυτικότερο πρωτεύοντα δρόμο. Η Κεντρική Εμπορική Περιοχή της πόλης θα συνδέεται με το Λιμάνι μέσω της Λεωφόρου Φραγκλίνου Ρούσβελτ και της νέας παραλιακής λεωφόρου.

- 18.2.6 Για την ενίσχυση του ρόλου του νέου Λιμανιού και τη βελτίωση της λειτουργικότητας του, προνοείται η δημιουργία Βιομηχανικών/αποθηκευτικών Ζωνών στις γειτονικές περιοχές, εκατέρωθεν της εισόδου του Λιμανιού από τη Λεωφόρο Ομόνοιας. Πρόσθετα, στο Σχέδιο καθορίζονται 'Αξονες Εμπορικής Δραστηριότητας στις Λεωφόρους Ομόνοιας, Φραγκλίνου Ρούσβελτ και στο δρόμο βόρεια του Λιμανιού. Στις περιπτώσεις αυτές παρέχονται οι προϋποθέσεις για την εγκατάσταση γραφείων, καταστημάτων, εκθεσιακών χώρων, κ.ο.κ., έτσι ώστε οι αναγκαίες υπηρεσίες να κατανέμονται με λειτουργικά σωστό τρόπο γύρω από το νέο Λιμάνι.
- 18.2.7 Προστασία του Περιβάλλοντος: Για την προστασία του περιβάλλοντος και την αποφυγή της ρύπανσης της ατμόσφαιρας και της θάλασσας, προνοούνται τα ακόλουθα:
- (α) Χρήση της θαλάσσιας περιοχής ανατολικά της Μονής σαν αγκυροβολίου για τα αναμείνοντα σκάφη, αντί της περιοχής έναντι του παραλιακού μετώπου της πόλης.
 - (β) Εκτεταμένη δενδροφύτευση του χώρου του νέου Λιμανιού και των εκατέρωθεν Βιομηχανικών Ζωνών με δενδροστοιχίες περιμετρικά, μεταξύ των εγκαταστάσεων και στους ελεύθερους χώρους.
 - (γ) Καθορισμός των διαδρομών των βαρέων οχημάτων μεταφοράς εμπορευμάτων και κατάλληλη διαχείριση της κυκλοφορίας οχημάτων που σχετίζονται με τις δραστηριότητες του Νέου Λιμανιού.

19. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ, ΔΟΜΗΣΗΣ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΥΨΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ

- 19.1 Ο όγκος και η πυκνότητα της οικιστικής και άλλης οικοδομικής ανάπτυξης, που αποτελούν εξαιρετικά σημαντικά στοιχεία για την συνολική οργάνωση της αστικής δομής, θα ελέγχονται με την εφαρμογή πολεοδομικών παραμέτρων όπως ο ανώτατος συντελεστής δόμησης και κάλυψης και ο ανώτατος αριθμός ορόφων.
- 19.2 Ο έλεγχος της πυκνότητας χρήσης, που εξασφαλίζεται έμμεσα με τους συντελεστές δόμησης, αποσκοπεί στη διασφάλιση του επιθυμητού για κάθε περίπτωση περιβάλλοντος κατοικίας, στον υπολογισμό των αναγκών σε γη, στη διευκόλυνση του προγραμματισμού των απαραίτητων έργων υποδομής και στην εκτίμηση των αναγκών σε υπηρεσίες και διευκολύνσεις. Για σκοπούς διασφάλισης ικανοποιητικών επιπέδων πυκνότητας, σε περίπτωση οικιστικής ανάπτυξης η Πολεοδομική Αρχή θα καθοδηγείται από τον πιο κάτω Πίνακα, ο οποίος καθορίζει ενδεικτικά τα ελάχιστα επιθυμητά εμβαδά για διάφορους τύπους οικιστικής ανάπτυξης:

ΠΙΝΑΚΑΣ: ΩΦΕΛΙΜΑ ΕΜΒΑΔΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ

ΤΥΠΟΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ	ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΜΕ ΣΥΝΤ. ΔΟΜΗΣΗΣ ΙΣΟ Ή ΜΙΚΡΟΤΕΡΟ ΤΟΥ 0.20:1
ΕΜΒΑΔΟ ΣΕ ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΑ ΜΕΤΡΑ			
ΣΤΟΥΝΤΙΟ ΕΝΟΣ ΔΩΜΑΤΙΟΥ	30	35	40
ΔΥΟ ΔΩΜΑΤΙΩΝ	45	50	55
ΤΡΙΩΝ ΔΩΜΑΤΙΩΝ	65	75	80
ΤΕΤΡΩΝ ΔΩΜΑΤΙΩΝ	85	95	100

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ

1. Το ωφέλιμο εμβαδό δεν καλύπτει τα κοινόχρηστα κλιμακοστάσια, κοινόχρηστους ανελκυστήρες, κοινόχρηστες εισόδους, εξώστες και καλυμμένες ή μη βεράντες.
2. Τα πιο πάνω εμβαδά δεν αφορούν διατηρητέες ή παραδοσιακές οικοδομές, οικοδομές σε πυκνοκατοικημένες περιοχές ή οικοδομές σε περιοχές όπου επικρατεί το συνεχές σύστημα δόμησης.
3. Τα πιο πάνω εμβαδά δυνατό να μην εφαρμόζονται στην περίπτωση ανάπτυξης που αφορά μέχρι τέσσερις οικιστικές μονάδες επί της ακινήτου ιδιοκτησίας στην οποία αναφέρεται η αίτηση για ανάπτυξη.
4. Για τους σκοπούς του παρόντος Πίνακα, ως δώματιο θεωρείται οποιοσδήποτε εσωτερικός χώρος με εξαίρεση το χωλ, τη σαλοτραπεζαρία, την κουζίνα και το λουτρό/αποχωρητήριο.

- 19.3 Στον καθορισμό των συντελεστών δόμησης λήφθηκαν υπόψη οι υφιστάμενες τάσεις ανάπτυξης κάθε περιοχής και η χωρητικότητα της σε πληθυσμό, οι αξίες γης, οι δυνατότητες του υφιστάμενου και προγραμματιζόμενου οδικού δικτύου, η στεγαστική πολιτική, όπως καθορίζεται στο σχετικό Κεφάλαιο, και τα ρυθμιστικά μέτρα που ίσχυαν πριν την 1/12/90.
- 19.4 Οι συντελεστές δόμησης, ποσοστά κάλυψης και το επιτρεπόμενο ύψος οικοδομών που προνοούνται από το παρόν Σχέδιο φαίνονται στο Σχέδιο Ζωνών και Πυκνοτήτων και στις διάφορες ειδικές σημειώσεις στο κείμενο του Τοπικού Σχεδίου. Πρόσθετα, θα πρέπει να σημειωθεί ότι στην περιοχή του Ύψωνα για τα τεμάχια που περιλαμβάνονται στη Ζώνη Δα4 και εμπίπτουν στη Ζώνη Ζ (Ζώνη προστασίας) που δημοσιεύθηκε με την ΚΔΠ 243/85 εξακολουθούν να ισχύουν οι πρόνοιες της παλιάς Ζώνης Ζ.
- 19.5 Η γενική πολιτική κατανομής των πυκνοτήτων και συνεπώς των συντελεστών δόμησης ακολουθεί γενικά το πρότυπο των ψηλότερων ποσοστών στο αστικό κέντρο και την παραλιακή περιοχή με σταδιακή μείωση τους προς την περιφέρεια του αστικού συγκροτήματος. Ταυτόχρονα όμως παρατηρούνται τοπικές ή γραμμικές εξάρσεις των ποσοστών σε επιμέρους κέντρα και κατά μήκος αξόνων κεντρικών λειτουργιών. Η πολιτική γενικά στηρίζεται στο πρότυπο των πολλαπλών πυραμίδων.
- 19.6 Το ύψος των οικοδομών έχει συσχετισθεί με την ένταση της ανάπτυξης, ενώ έγινε πρόνοια για την ανάπτυξη κτιρίων μέσου και μεγάλου ύψους σε κατάλληλα σημεία της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.
- 19.7 Η Πολεοδομική Αρχή θα επιτρέπει αναπτύξεις με συντελεστή δόμησης πέραν του καθοριζόμενου στο Τοπικό Σχέδιο σε περιπτώσεις μεταφοράς του συντελεστή δόμησης από διατηρητέες οικοδομές, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και τα κριτήρια που καθορίζονται στο Νόμο 68(Ι) του 1992 (Περί Παροχής κινήτρων σε ιδιοκτήτες διατηρητέων οικοδομών και συναφή με τη Διατήρηση θέματα), στο Διάταγμα 46/93 όπως και σε τυχόν μεταγενέστερα σχετικά Διατάγματα.

20. ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ

- 20.1 Η παροχή νέων δημόσιων διευκολύνσεων στο μέλλον θα πρέπει να περιορίζεται στις καθορισμένες Περιοχές όπου θα επιτρέπονται αναπτύξεις διαφόρων τύπων (οικιστικές, βιομηχανικές, κτηνοτροφικές ή άλλες περιοχές). Κατά την περίοδο ισχύος του παρόντος Σχεδίου, δεν πρέπει να παρέχονται διευκολύνσεις αυτού του τύπου σε περιοχές εκτός των καθορισμένων, εκτός αν οι αρμόδιες υπηρεσίες δημόσιας ωφέλειας έχουν αναλάβει σχετικές δεσμεύσεις.
- 20.2 Για την ταχύτερη και πιο αποδοτική εφαρμογή των στόχων του Τοπικού Σχεδίου, θεωρείται αναγκαίο όπως ο σχεδιασμός και προγραμματισμός των δικτύων των υπηρεσιών δημόσιας ωφέλειας γίνεται πάνω σε ενιαία και ολοκληρωμένη βάση (δίκτυα ύδρευσης, παροχής ηλεκτρισμού, τηλεπικοινωνίες, αποχετευτικά συστήματα, κ.ο.κ.).
- 20.3 Τα όρια των διαφόρων Συμβουλιών Υδατοπρομήθειας πρέπει να αναπροσαρμοσθούν μετά τη δημοσίευση του παρόντος Σχεδίου, ώστε να περιλαμβάνουν όλες τις καθορισμένες περιοχές για διάφορους τύπους ανάπτυξης.
- 20.4 Περιοχές που βρίσκονται κοντά σε υδατοφράκτες ή σε γεωτρήσεις για ύδρευση θα πρέπει να προστατεύονται από την υφιστάμενη ή/και μελλοντική ανάπτυξη για να αποφευχθεί η ρύπανση τους.
- 20.5 Η Πολεοδομική Αρχή πρέπει να λαμβάνει όλα τα αναγκαία μέτρα για την ελαχιστοποίηση των αρνητικών επιπτώσεων πάνω στο αστικό ή/και το φυσικό περιβάλλον που ενδέχεται να έχει η επέκταση ή/και η δημιουργία νέων εγκαταστάσεων και δικτύων των υπηρεσιών δημόσιας ωφέλειας. Ιδιαίτερη προσοχή θα πρέπει να δοθεί στα ακόλουθα:
- (α) Στην υπόγεια εγκατάσταση τηλεφωνικών καλωδίων και δικτύων μεταφοράς και διανομής ηλεκτρισμού, όπου κρίνεται αναγκαίο ενόψει του πρόσθετου κόστους. Η υπογειοποίηση θα εξετάζεται με κάθε δυνατή προσοχή σε περιπτώσεις πεζοδρομήσεων σε ιστορικούς πυρήνες όπως και σε περιπτώσεις δυσμενούς επηρεασμού ευαίσθητων χρήσεων (π.χ. για σχολεία, νοσοκομεία κτλ) ή της αισθητικής του περιβάλλοντος.
 - (β) Στην κατάλληλη χωροθέτηση, σχεδιασμό και τοποτέχνηση των διαφόρων αναπτύξεων που αφορούν τη μεταφορά και διανομή δημόσιων διευκολύνσεων με στόχο τον περιορισμό της οπτικής ρύπανσης του περιβάλλοντος (π.χ. υδατόπυργοι, απόκρυψη δεξαμενών υδατοπρομήθειας σε κορυφές λόφων, πυλώνες μεταφοράς και υποσταθμοί της ΑΗΚ, κ.ο.κ.).

21. Η ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΞΩ ΑΠΟ ΤΙΣ ΚΑΘΟΡΙΣΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

- 21.1 Το Τοπικό Σχέδιο αποδίδει μεγάλη σημασία στον περιορισμό της αστικής ανάπτυξης μέσα στις περιοχές που καθορίζονται για διάφορους τύπους ανάπτυξης. Στόχος της Στρατηγικής είναι τόσο η συγκέντρωση και εντατικοποίηση της αστικής ανάπτυξης μέσα σε προκαθορισμένες περιοχές όσο και η προστασία καλής γεωργικής γης και της γεωργικής παραγωγής από τη διείσδυση αστικών χρήσεων και την αβεβαιότητα σε ότι αφορά το μέλλον της.
- 21.2 Έξω από τις περιοχές που καθορίζονται για διάφορους τύπους ανάπτυξης, και εκτός τυχόν ειδικών αναφορών στα διάφορα Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου, θα επιτρέπονται μόνο αγροτικές χρήσεις ή χρήσεις κατάλληλες για την ύπαιθρο (πχ γεωργία, δασοπονία, κ.ο.κ.). Αυτή η πολιτική είναι θεμελιώδους σημασίας και αποτελεί προϋπόθεση για την πετυχημένη εφαρμογή της στρατηγικής του Σχεδίου.
- 21.3 Στο Σχέδιο προνοείται η συγκέντρωση αναπτύξεων που έχουν σχέση με τη μαζική εκτροφή ζώων και πτηνών στις καθορισμένες Κτηνοτροφικές Ζώνες. Στόχος του μέτρου είναι η προστασία γόνιμης γεωργικής γης, η ενθάρρυνση καλύτερης οργάνωσης της κτηνοτροφίας και ο περιορισμός της όχλησης που δημιουργούν οι κτηνοτροφικές αναπτύξεις.
- 21.4 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει περιορισμένο αριθμό άλλων χρήσεων σε περιοχές έξω από το Όριο Ανάπτυξης. Σαν τέτοιες αναφέρονται ενδεικτικά οι εξοχικές λέσχες (country clubs), τα αθλητικά κέντρα και τα ιδρύματα ανάπαυσης και ανάρρωσης. Η ανάγκη μεγάλων εκτάσεων γης και ήσυχου περιβάλλοντος και η άμεση και έμμεση επίδραση στο περιβάλλον αποτελούν τα ουσιαστικά κριτήρια για την επιλογή των χρήσεων αυτών. Η πολιτική του Τοπικού Σχεδίου για άλλους συγκεκριμένους τύπους ανάπτυξης προδιαγράφει τις περιπτώσεις και τις προϋποθέσεις που πρέπει να συντρέχουν για αναπτύξεις έξω από τις περιοχές που καθορίζονται για διάφορους τύπους ανάπτυξης.

22. ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ

22.1 Στο Τοπικό Σχέδιο δεν είναι πρακτικά δυνατό να διατυπωθεί σε λεπτομέρεια η χωροθετική πολιτική για κάθε τύπο ανάπτυξης για τον οποίο είναι δυνατό να υποβληθεί αίτηση στην Πολεοδομική Αρχή. Σε περιπτώσεις αιτήσεων για τύπους ανάπτυξης πέραν των όσων περιγράφονται σε προηγούμενα Κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου, όπως για ιπποδρόμια, ποδηλατοδρόμια και παγοδρόμια, μουσεία, βιβλιοθήκες, πολιτιστικά, συνεδριακά και κοινοτικά κέντρα, νεκροταφεία, κ.ο.κ., θεωρείται αναγκαίο και επιθυμητό από πολεοδομική άποψη να διατηρηθεί σχετική ευελιξία, έτσι ώστε η Πολεοδομική Αρχή να μπορεί να κρίνει κάθε αίτηση κατ' αξία, μέσα στο ακόλουθο πλαίσιο γενικών αρχών πολιτικής:

- (α) Η προτεινόμενη ανάπτυξη θα χωροθετείται, όπου είναι δυνατό και επιθυμητό, μέσα στις περιοχές που καθορίζονται για διάφορους τύπους ανάπτυξης, έτσι ώστε να έχει άμεση σχέση με τον πληθυσμό που πρόκειται να εξυπηρετήσει. Σε περιπτώσεις αναπτύξεων οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν τις ανέσεις των κατοίκων ή άλλων χρήσεων, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μελετά κατ' αξία τη χωροθέτηση τους εκτός των πιο πάνω περιοχών.
- (β) Η τοποθεσία όπου προτείνεται η ανάπτυξη θεωρείται κατάλληλη από χωροταξική άποψη.
- (γ) Η ανάπτυξη εντάσσεται στο περιβάλλον, το χαρακτήρα, τη φυσιογνωμία και την κλίμακα της περιοχής και δεν επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις της ευρύτερης περιοχής και την άνετη και ασφαλή κυκλοφορία των οχημάτων και τη διακίνηση των πεζών.
- (δ) Όπου είναι δυνατό και εφαρμόσιμο, θα λαμβάνεται υπόψη η πολιτική που καθορίζεται στο Τοπικό Σχέδιο για αναπτύξεις ανάλογες με τον τύπο της προτεινόμενης ανάπτυξης.
- (ε) Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλλει όσους περιορισμούς ή/και όρους θεωρεί ενδεχόμενα αναγκαίους για τη σωστή ένταξη της προτεινόμενης ανάπτυξης στον αστικό ιστό ή στο ευρύτερο αστικό σύστημα.
- (στ) Ο συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης, ο αριθμός ορόφων και το ύψος της προτεινόμενης ανάπτυξης θα καθορίζονται από την Πολεοδομική Αρχή, αφού ληφθούν υπόψη η φύση της ανάπτυξης, η προτεινόμενη τοποθεσία, ο χαρακτήρας και η φυσιογνωμία της περιοχής και άλλα πολεοδομικά κριτήρια. Σε καμιά περίπτωση ο ανώτατος συντελεστής δόμησης ή το ποσοστό κάλυψης θα υπερβαίνουν τα χαμηλότερα των ακόλουθων:
 - (i) Τα καθοριζόμενα στη ζώνη όπου προτείνεται η ανάπτυξη, εκτός από περιπτώσεις τουριστικών ζωνών όπου θα ισχύει ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης για κατοικίες.
 - (ii) Τα καθοριζόμενα από τυχόν άλλη πολιτική του Τοπικού Σχεδίου.

Βιομηχανίες παραγωγής έτοιμου σκυροδέματος ή άλλες βιομηχανίες παρόμοιου τύπου.

- 22.2 Οι βιομηχανίες παραγωγής και διάθεσης έτοιμου σκυροδέματος ή άλλες βιομηχανίες παρόμοιου τύπου θα χωροθετούνται μέσα στις καθορισμένες Βιομηχανικές Ζώνες αυξημένου βαθμού οχληρίας. Νοείται ότι σε περίπτωση που οι αναφερόμενες βιομηχανίες δεν διαθέτουν σύγχρονο εξοπλισμό για περιορισμό της οχληρίας και της ρύπανσης της ατμόσφαιρας, αυτές θα χωροθετούνται μέσα στις ανωτέρω Ζώνες, αλλά κατά προτίμηση μακριά από άλλες βιομηχανίες που ενδέχεται να επηρεασθούν. Σε τέτοια περίπτωση η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλει οποιουσδήποτε όρους θεωρεί αναγκαίους για περιορισμό των επιπτώσεων στο περιβάλλον. Βιομηχανίες του αναφερόμενου τύπου δεν θα επιτρέπονται σε κανένα άλλο χώρο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.
- 22.3 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού, δεν θα ενθαρρύνεται η λατομική ή η μεταλλευτική ανάπτυξη, δεδομένου ότι αυτός ο τύπος ανάπτυξης δημιουργεί στο άμεσο αστικό περιβάλλον επιπτώσεις, οι οποίες είναι πολεοδομικά ανεπιθύμητες ή και επιζήμιες. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να εξετάζει παράταση της λειτουργίας υφιστάμενων λατομείων τα οποία λειτουργούν νόμιμα, νοούμενου ότι αυτά δεν επηρεάζουν τις ανέσεις γειτονικών περιοχών και χρήσεων, δεν δημιουργούν σοβαρά προβλήματα κυκλοφορίας και η συνέχιση της λειτουργίας τους είναι αναγκαία για την οικονομία του τόπου.

23. ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΙΟΤΙΚΗ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

23.1 Γενικά

- 23.1.1 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου υπάρχουν σε αρκετές περιπτώσεις ενοχλητικά ακαλαίσθητα και ακατάστατα κτίσματα ή επεμβάσεις σε οικοδομές, που δημιουργούν σοβαρή αισθητική ρύπανση. Το πρόβλημα πηγάζει βασικά από τη μεγάλη αταξία που παρατηρείται στη μορφή, τον όγκο, την κλίμακα και την αρχιτεκτονική έκφραση πολλών οικοδομών, αλλά και από τις αυθαίρετες οικοδομικές επεμβάσεις και μετατροπές που αλλοιώνουν τον αρχικό χαρακτήρα των διαφόρων οικοδομών, και κατ' επέκταση της περιοχής όπου βρίσκονται. Ιδιαίτερα οξύ παρουσιάζεται το πρόβλημα στις ιστορικές και παραδοσιακές περιοχές και στον ευρύτερο τους χώρο.
- 23.1.2 Για το λόγο αυτό, στο Τοπικό Σχέδιο προνοείται η άσκηση αυστηρού αισθητικού ελέγχου από την Πολεοδομική Αρχή, η οποία θα συμβουλευέται Ειδική Επιτροπή που θα ορίζεται από την Πολεοδομική Αρχή με την έγκριση του Υπουργού Εσωτερικών. Η αναφερόμενη Επιτροπή θα ασκεί τα καθήκοντα της σύμφωνα με τις πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου και με βάση συγκεκριμένες αρχές και κριτήρια που αφορούν την αισθητική πτυχή της ανάπτυξης.
- 21.1.3 Η ανωτέρω Ειδική Επιτροπή θα συμβουλευεί την Πολεοδομική Αρχή στις ακόλουθες περιπτώσεις:
- (α) Για όλες τις αιτήσεις που αφορούν αναπτύξεις σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα.
 - (β) Για οποιαδήποτε αίτηση ή θέμα επιθυμεί η Πολεοδομική Αρχή να πάρει απόψεις πάνω στις αισθητικές πτυχές της ανάπτυξης, περιλαμβανομένων και θεμάτων για τα οποία επήλθε διαφωνία ουσίας μεταξύ της Πολεοδομικής Αρχής και του αιτητή.
 - (γ) Για οποιαδήποτε αίτηση έχει υποβληθεί Ιεραρχική Προσφυγή, που αναφέρεται και σε αισθητικά θέματα, και ο Υπουργός Εσωτερικών επιθυμεί να έχει τις απόψεις της Επιτροπής.
- 23.1.4 Οι ανωτέρω ρυθμίσεις δεν έχουν σαν στόχο την παρεμπόδιση της ανάπτυξης ούτε και τον περιορισμό της αρχιτεκτονικής δημιουργικότητας σε στενά πλαίσια. Αντίθετα, στοχεύουν στην προσφορά μιας βάσης με διευρυμένες αρχές και κριτήρια (ιδιαίτερα σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές), ώστε να αποτραπούν ενδεχόμενες αρχιτεκτονικές ανορθογραφίες και ασυναρτησίες, που είναι ασυμβίβαστες με τον περιβάλλοντα χώρο. Ταυτόχρονα, οι ρυθμίσεις αυτές θα συμβάλουν στη σταδιακή αισθητική, ποιοτική και λειτουργική βελτίωση του δομημένου και φυσικού περιβάλλοντος.

23.2 Κατευθυντήριες Γραμμές

- 23.2.1 Οι αισθητικές πτυχές της ανάπτυξης δεν αποτελούν αυτοσκοπό, ούτε θα υπερκαλύπτουν άλλα πολεοδομικά και λειτουργικά κριτήρια για τον έλεγχο της. Η Πολεοδομική Αρχή θα εξετάζει την αίτηση στα πλαίσια μιας ολοκληρωμένης πολεοδομικής θεώρησης.

23.2.2 Βασικές Αρχές

- (α) Οι βασικές αρχές της κυπριακής αρχιτεκτονικής, όπως η ανθρώπινη κλίμακα, η απλότητα και η καθαρότητα των όγκων, των αξόνων και των μορφών, η αυθεντική χρήση των υλικών, η γενική ένταξη της οικοδομής μέσα στο σύνολο του τοπικού χαρακτήρα καθώς και η αρμονική προσαρμογή με το φυσικό τοπίο θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη στο σχεδιασμό κάθε τύπου ανάπτυξης, χωρίς να αποκλείονται οι νέες αρχιτεκτονικές προσεγγίσεις, που θα εντάσσονται όμως στις ιδιοτυπίες κάθε περίπτωσης.
- (β) Γενικά, η αισθητική πτυχή της ανάπτυξης θα εξετάζεται με γνώμονα την αρμονική της ένταξη στο άμεσο και ευρύτερο χώρο, σύμφωνα με τις βασικές αρχές και τις κατευθυντήριες γραμμές του παρόντος Κεφαλαίου, ταυτόχρονα με άλλες σχετικές πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου. Όταν πρόκειται για αναπτύξεις που δεν βρίσκονται σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να εφαρμόζει τα πιο πάνω με δικαιολογημένη διακριτική ελαστικότητα, νοουμένου ότι διασφαλίζεται ο ισορροπημένος αισθητικός χαρακτήρας της προτεινόμενης οικοδομής. Όταν πρόκειται για νέες οικοδομές σε περιοχές που γειτνιάζουν με ιστορικές παραδοσιακές περιοχές, θα καταβάλλεται προσπάθεια οι οικοδομές να εναρμονίζονται όσο είναι δυνατό με την κλίμακα και το χαρακτήρα της γειτονικής αξιόλογης περιοχής, να αποφεύγονται λύσεις που ενδέχεται να υποβαθμίζουν την περιοχή και να υιοθετούνται λύσεις που συνδιάζουν με απλό τρόπο μορφές από νέες τάσεις στην Αρχιτεκτονική και στοιχεία της παράδοσης και του παρελθόντος. Μεγαλύτερη σημασία και αυστηρός αισθητικός έλεγχος θα ασκείται στις ιστορικές, παραδοσιακές και άλλες περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές.
- (γ) Για σκοπούς ομοιόμορφης ερμηνείας των όρων που χρησιμοποιούνται θα ισχύουν τα ακόλουθα:

Ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές είναι οι περιοχές που έχουν καθορισθεί ως "Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα" (ΠΕΧ), οι Ελεγχόμενες Περιοχές (Νόμος Περί Αρχαιοτήτων) αλλά και οποιοσδήποτε πυρήνας οικισμού που διατηρεί τμηματικά παραδοσιακές οικοδομές ή παραδοσιακή δομή και χαρακτήρα.

Περιβαλλοντικά Ευαίσθητες Περιοχές είναι οι ιστορικές/ παραδοσιακές περιοχές, τα προστατευμένα τοπία, οι ακτές και περιοχές προστασίας της φύσης, αλλά και οποιαδήποτε άλλη περιοχή διαθέτει αξιόλογο φυσικό περιβάλλον.

Πυρήνας χωριού/πόλης είναι η περιοχή από την οποία ιστορικά/παραδοσιακά ξεκίνησε η ανάπτυξη του συγκεκριμένου χωριού/πόλης και διατηρεί γενικά την παλιά δομή και το χαρακτήρα της, περιλαμβάνει παραδοσιακές οικοδομές και άλλα στοιχεία και χαρακτηρίζεται συνήθως από το συνεχές σύστημα δόμησης. Ο πυρήνας είναι δυνατό να ορισθεί με συγκεκριμένο όριο από την Πολεοδομική Αρχή.

23.2.3 Συνεχής δόμηση

Σε ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές του Τοπικού Σχεδίου η συνεχής δόμηση αποτελεί ουσιώδη παράμετρο της διατήρησης του χαρακτήρα τους. Για το λόγο αυτό η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί την εφαρμογή της, έτσι ώστε να αποτραπεί η καταστροφή της υφιστάμενης αξιόλογης δομής τους. Νοείται ότι σε περιοχές που ιστορικά αναπτύχθηκαν με το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης (νεοκλασικές ή μεταπολεμικές περιοχές) δεν θα ισχύει η παρούσα πρόνοια.

23.2.4 Δημιουργία στοών σε εμπορικές περιοχές

Η Πολεοδομική Αρχή θα ενθαρρύνει τη δημιουργία στοών κατά μήκος της πρόσοψης των οικοδομών σε εμπορικές περιοχές, έτσι ώστε αυτές να αποτελούν συνέχεια του δημόσιου πεζοδρομίου. Με τον τρόπο αυτό θα διασφαλίζεται ομοιομορφία και ειδική ταυτότητα σε εμπορικούς χώρους και θα αποφεύγονται ακαλαίσθητα στοιχεία όπως οι τυχαίες τέντες ή η έκθεση προϊόντων πάνω στα πεζοδρόμια. Νοείται ότι η στοά θα αποτελεί στατικά και αισθητικά τμήμα της οικοδομής και δεν θα ξεφεύγει από την οικοδομική γραμμή του τεμαχίου. Το μέτρο αυτό δεν θα ισχύει σε ιστορικές/ παραδοσιακές περιοχές.

23.2.5 Δημιουργία ισούψων ισογείων και ορόφων σε εμπορικές και ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές

Για λόγους μορφολογικής συνέπειας και συνέχειας, τα ύψη όλων των ισογείων και ορόφων οικοδομών κατά μήκος ενός δρόμου, συμπεριλαμβανομένων των παταριών ή μη, πρέπει, όσο είναι δυνατό, να βρίσκονται στην ίδια περίπου γραμμή ή να συσχετίζονται με αυτή. Σε ιστορικές/ παραδοσιακές περιοχές η συμμόρφωση με τα ύψη των γειτονικών διατηρητέων ή αξιόλογων παραδοσιακών οικοδομών θα είναι υποχρεωτική και, συνεπώς, στις αναφερόμενες περιοχές δεν θα επιτρέπεται η κατασκευή παταριών, δεδομένου ότι αυτά δεν είναι δυνατό να ενσωματωθούν στα παραδοσιακά ύψη των οικοδομών.

23.2.6 Κλίμακα Οικοδομών (προσαρμογή στο περιβάλλον)

Για σκοπούς διατήρησης της επιθυμητής οικοδομικής κλίμακας και καλύτερης προσαρμογής στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει μεγαλύτερο ποσοστό κάλυψης σε συνδυασμό με μικρότερο ύψος ή λιγότερο όγκο στον όροφο των οικοδομών ή το αντίθετο, νοουμένου ότι δεν θα επηρεάζονται οι ανέσεις της γύρω περιοχής.

23.2.7 Προσαρμογή οικοδομών στη φυσική κλίση του εδάφους

Η προστασία της φυσικής κλίσης του εδάφους και η προσαρμογή της οικοδομής σε αυτή θα αποτελεί βασικό κριτήριο κατά τον έλεγχο της ανάπτυξης. Σε περίπτωση μεγάλων υψομετρικών διαφορών του εδάφους η οικοδομή θα προσαρμόζεται κλιμακωτά σε αυτό. Με το ίδιο πνεύμα, οι τοίχοι αντιστήριξης θα κατασκευάζονται με κλιμακωτή επιφάνεια (τύπου δόμης με περιορισμένο ύψος κατά το δυνατό, που δεν θα ξεπερνά τα 2,50 μέτρα).

23.2.8 Διπλοκατοικία ή τετρακατοικία σε ένα οικοπέδο (σύστημα μισού οικοπέδου)

Θα καταβάλλεται κάθε δυνατή προσπάθεια ώστε οι διάφορες φάσεις της ανάπτυξης να φαίνονται μορφολογικά σαν μια ενιαία ανάπτυξη, ανεξάρτητα από το χρόνο ανέγερσης τους. Μεγαλύτερη έμφαση θα δίνεται στην ενιαία στέγασή τους.

23.2.9 Οικοδομές σε υποστυλώματα με ανοικτό ισόγειο (pilotis)

Είναι δυνατό να επιτρέπονται μόνο σε περίπτωση που γίνεται ειδικός σχεδιασμός με ιδιαίτερη προσοχή στη σχέση/αναλογία της pilotis με το μέγεθος της οικοδομής καθώς και στη σχέση των τυφλών επιφανειών (τοιχών) με τα κενά του ισογείου. Ο χώρος που δημιουργείται κάτω από την pilotis είναι δυνατό να περιλαμβάνει άνετη διαμόρφωση εισόδου, χώρους πρασίνου και χώρους στάθμευσης. Η αναφερόμενη μορφή δεν θα γίνεται αποδεκτή στις ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές, καθώς και σε περιπτώσεις που η μορφή χρησιμοποιείται καθαρά για τεχνητή υπερύψωση της οικοδομής στο επίπεδο του δρόμου,

χωρίς να καταβάλλεται προσπάθεια για προσαρμογή στα υψόμετρα του φυσικού εδάφους. Νοείται ότι σε περίπτωση υπερβολικά μεγάλων υψομετρικών διαφορών μέσα στο τεμάχιο όπου γίνεται η ανάπτυξη, και κάτω από ειδικές περιστάσεις, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει όπως μικρό τμήμα της οικοδομής στηρίζεται σε τοιχεία (με αναλογία διατομής της τάξης των 4:1 και άνω), νοουμένου ότι το μεγαλύτερο τμήμα της οικοδομής θα προσαρμόζεται κλιμακωτά στις φυσικές κλίσεις.

23.2.10 Υλικά

Οι διάφοροι τύποι υλικών πρέπει να χρησιμοποιούνται με κριτήριο τις φυσικές τους ιδιότητες και την τεχνική τοποθέτησης και εφαρμογής τους, να συμμετέχουν ουσιαστικά στη δομική και λειτουργική σύνθεση της οικοδομής και να σχετίζονται με το άμεσο και ευρύτερο φυσικό και δομημένο περιβάλλον. Στις ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές ορισμένα υλικά πρέπει να αποφεύγονται δεδομένου ότι δεν συμβιβάζονται με τον υφιστάμενο χαρακτήρα. Η ίδια αρχή θα εφαρμόζεται και στην επιδιόρθωση ή κατασκευή δρόμων και πεζοδρομίων.

23.2.11 Κατάργηση σχεδίων διεύρυνσης των δρόμων στις ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές.

Η διεύρυνση του οδικού δικτύου και η επιβολή σχεδίου ρυμοτομίας δεν συμβιβάζονται κατά κανόνα με τη διατήρηση της δομής και του χαρακτήρα των ιστορικών/παραδοσιακών περιοχών. Για το λόγο αυτό, η Πολεοδομική Αρχή δεν θα την εφαρμόζει ή και θα την ανακαλεί, εκτός από περιπτώσεις που αφορούν βασικό δρόμο ή τμήματα δρόμου (στροφές, κλπ.) του πυρήνα και δεν επηρεάζουν αξιόλογη παραδοσιακή οικοδομή ή το γενικό χαρακτήρα του ιστού του οικισμού.

23.2.12 Διαχωρισμοί οικοπέδων ή νέοι δρόμοι μέσα σε ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές ή σε επαφή με αυτές και γενικά σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές.

Τα σχέδια διαχωρισμού οικοπέδων και οι νέοι δρόμοι που δημιουργούνται σε τέτοιες περιοχές πρέπει να προσαρμόζονται στην παραδοσιακή ή τοπική χωροδομή, στην τοπογραφία του εδάφους και στην κλίμακα, τη λειτουργία και τις ανάγκες της περιοχής. Κατά το σχεδιασμό τους πρέπει να σέβονται απόλυτα το χαρακτήρα και τη μορφή των υφιστάμενων δομών και τα φυσικά στοιχεία του περιβάλλοντος.

23.2.13 Ιστορικές/Παραδοσιακές Περιοχές

Τόσο οι νέες αναπτύξεις όσο και οι οικοδομικές επιδιορθώσεις/ανακαινίσεις παλιών κτισμάτων πρέπει να σέβονται αυστηρά τον παραδοσιακό χαρακτήρα της ιστορικής περιοχής και να προσαρμόζονται, ειδικά, στην κλίμακα, τα παραδοσιακά υλικά, το χαρακτήρα, τα μορφολογικά στοιχεία, τη σύνθεση των όγκων και τις αναλογίες της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής σύνθεσης (συνολικής και επιμέρους). Πιο λεπτομερείς κατευθυντήριες οδηγίες για τις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα δίνονται στο σχετικό Κεφάλαιο του Τοπικού Σχεδίου.

23.2.14 Περιτειχίσματα, σημερινήρια και περιφράξεις

Σε ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές είναι δυνατό να επιβάλλονται στα οδικά όρια του τεμαχίου της ανάπτυξης περιτειχίσματα ή σημερινήρια ή περίφραξη με ύψος της τάξης των 2,50 μέτρων από το φυσικό έδαφος, σε περιπτώσεις που η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι αυτό επιβάλλεται για τη διατήρηση του χαρακτήρα της γειτονιάς ή της περιοχής. Κατ' εξαί-

ρηση, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει περίφραξη του αναφερόμενου ύψους πάνω σε οδικό σύνορο και σε περιοχές άλλες από τις αναφερόμενες, νοουμένου ότι αυτό δεν επηρεάζει τις ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών, την αισθητική εικόνα της περιοχής ή την οδική ασφάλεια γενικά, νοουμένου ότι η περίφραξη που περιγράφεται θεωρείται αναγκαία για τη διασφάλιση της ιδιωτικότητας διαφόρων δραστηριοτήτων στην αυλή της οικοδομής (πχ. κολυμβητική δεξαμενή κλπ.). Σε τέτοιες περιπτώσεις τα υλικά κατασκευής και το ύψος της περίφραξης πρέπει να συνδιάζονται με το άμεσο δομημένο και φυσικό περιβάλλον καθώς και με την κλίμακα της αρχιτεκτονικής σύνθεσης του συνόλου της ανάπτυξης.

23.2.15 Μηχανολογικές και άλλες εγκαταστάσεις σε οικοδομές

Οι μηχανολογικές και άλλες εγκαταστάσεις που επηρεάζουν την εξωτερική εμφάνιση των οικοδομών θα δείχνονται στα σχέδια που υποβάλλονται για εξασφάλιση Πολεοδομικής 'Αδειας. Σε περίπτωση εξειδικευμένων μεγάλης κλίμακας μηχανολογικών εγκαταστάσεων, είναι δυνατό αυτές να μην δείχνονται στα σχέδια, αλλά η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να θέσει σαν επιφυλαχθέντα όρο στην 'Αδεια την υποβολή σχεδίων που να τις δείχνουν πριν την έκδοση της άδειας οικοδομής. Πρόσθετα, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλλει όρους και σε σχέση με τα ακόλουθα:

- (α) Την τοποθέτηση μηχανολογικών ή άλλων εγκαταστάσεων όπως τα ντεπόζιτα νερού, τα φουγάρα, οι συσκευές κλιματισμού (θα απαιτείται ειδικός σχεδιασμός για κτίρια γραφείων, καταστημάτων και τουριστικές εγκαταστάσεις), οι αντένες και οι δίσκοι για τηλεοπτικές εκπομπές (μια κοινή αντένα ή δίσκος για πολυκατοικίες ή πολυόροφες οικοδομές) κλπ. Τέτοια στοιχεία δεν θα τοποθετούνται σε τυχαίες θέσεις στην πρόσοψη ή τις οροφές των οικοδομών, αλλά θα εντάσσονται στην αισθητική εικόνα του συνόλου της ανάπτυξης. Ιδιαίτερη σημασία θα δίνεται στα χρώματα ή τις επιγραφές των εγκαταστάσεων.
- (β) Την τοποθέτηση ηλιακών θερμοσιφώνων οι οποίοι πρέπει να σχεδιάζονται σαν αναπόσπαστο μέρος της οικοδομής, να είναι πλήρως εναρμονισμένοι με τα υλικά και τη μορφή της και να αποτελούν ενιαίο σύνολο με αυτή. Πιο λεπτομερείς γραμμές δίνονται στο τέλος του Κεφαλαίου.

23.2.16 Διαφημιστικές Πινακίδες

Η θέση, το μέγεθος και η μορφή των διαφημιστικών πινακίδων θα δείχνονται στα σχέδια που υποβάλλονται για εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας σε σχέση με ανέγερση, επιδιόρθωση, προσθήκη ή αλλαγή χρήσης οικοδομής, όταν στην ανάπτυξη περιλαμβάνεται και η τοποθέτηση τέτοιας πινακίδας. Η Πολεοδομική Αρχή, κατά την εξέταση της αίτησης, θα λαμβάνει υπόψη και τα ακόλουθα κριτήρια:

- (α) Οποιαδήποτε διαφημιστική πινακίδα πρέπει να τοποθετείται διακριτικά στην οικοδομή και να αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της, χωρίς να επηρεάζει αρνητικά τα αρχιτεκτονικά ή μορφολογικά της στοιχεία.
- (β) Καμιά διαφημιστική πινακίδα δεν θα τοποθετείται στην οροφή, στέγη ή άλλο σημείο πέραν από την πρόσοψη οικοδομής, εκτός αν γίνει για το σκοπό αυτό ειδικός σχεδιασμός και εξασφαλισθεί άδεια σύμφωνα με το σχετικό νόμο.
- (γ) Καμιά διαφημιστική πινακίδα δεν θα τοποθετείται στον ελεύθερο χώρο γύρω από την οικοδομή, σε πεζοδρόμιο (ιδιωτικό ή δημόσιο) ή αλλού, εκτός αν γίνει ειδικός σχεδιασμός και εξασφαλισθεί άδεια με το σχετικό νόμο.

- (δ) Το κείμενο σε διαφημιστική πινακίδα θα αναφέρει χωρίς υπερβολές τα απαραίτητα αναγκαία και τα γράμματα θα γράφονται στην ελληνική και δευτερευόντως στην αγγλική ή σε άλλη γλώσσα.
- (ε) Στις ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές απαγορεύονται οι φωτεινές ή αντανακλαστικές πινακίδες ή πινακίδες με κινούμενα γράμματα.

23.2.17 Επενδύσεις προσώπων καταστημάτων με επιπρόσθετα υλικά και κατασκευές

Οι επενδύσεις και τυχόν τέντες ή άλλες κατασκευές για ηλιοπροστασία πρέπει να σχεδιάζονται προσεκτικά και να δείχνονται στα σχέδια που υποβάλλονται για άδεια. Βασικό κριτήριο στο σχεδιασμό τους θα είναι η απόδοση σε ένα δρόμο ή σε σειρά οικοδομών αισθητικά ικανοποιητικού και ομοιόμορφου χαρακτήρα. Ιδιαίτερη προσοχή θα δίνεται στις ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές.

23.2.18 Σκυβαλοποθήκες και σκυβαλοδοχεία

Θα γίνεται ειδικός σχεδιασμός και η θέση τους θα εγκρίνεται από την Πολεοδομική Αρχή. Για τέτοιες κατασκευές πρέπει να επιδιώκεται η απόκρυψη τους ή η διακριτική ένταξη τους στην οικοδομή ή σε άλλο χώρο. Η πρόνοια αφορά τόσο τα μεμονωμένα όσο και τα κοινόχρηστα σκυβαλοδοχεία (δημόσια και ιδιωτικά).

23.2.19 Ημιτελείς κατοικίες

Οι οικοδομές πρέπει να παρουσιάζονται συμπληρωμένες σε κάθε φάση της κατασκευής ή της λειτουργίας τους. Ιδιαίτερη προσοχή θα δίνεται στα ακόλουθα:

- (α) Σίδερα οπλισμού που προεξέχουν για μελλοντική κατακόρυφη ή οριζόντια επέκταση δεν πρέπει να παραμένουν ορατά, αλλά να εντάσσονται σε προσωρινή κατασκευή που θα αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της οικοδομής (πχ. περιμετρικό στηθαίο).
- (β) Σε περίπτωση που αναπόφευκτα η οικοδομή παραμένει ημιτελής με μόνο την εκσκαφή θεμελίων ή το φέροντα οργανισμό μέρους ή του συνόλου της, με στόχο τη σταδιακή της συμπλήρωση για οικονομικούς λόγους, ο χώρος του τεμαχίου θα καθαρίζεται από όλα τα άχρηστα οικοδομικά υλικά και θα περιφράσσεται με περίφραξη που θα πάρει σχετική έγκριση, έτσι ώστε να αποφεύγεται η εντύπωση του εργοταξίου και να περιορίζονται οι κίνδυνοι στην ασφάλεια των γειτόνων. Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιβάλει πρόσθετους όρους για βελτίωση της αισθητικής εικόνας του τεμαχίου, περιλαμβανόμενου και όρου για την υποχρεωτική συμπλήρωση τμήματος ή του συνόλου της οικοδομής μέσα σε τακτό χρονικό διάστημα.
- (γ) Κατά το στάδιο της κατασκευής, το εργοτάξιο πρέπει να περιορίζεται στο γήπεδο της οικοδομής, το οποίο θα περιφράσσεται κατάλληλα για να μην παρενοχλεί αισθητικά ή με άλλο τρόπο τα διπλανά τεμάχια ή χρήσεις ή τη λειτουργία του δρόμου.

23.2.20 Κυβερνητικές/Δημόσιες επεμβάσεις

Η ανάγκη για αισθητική και ποιοτική βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος πρέπει να υιοθετηθεί και από τους κρατικούς και ημικρατικούς φορείς που σχεδιάζουν και εκτελούν οικοδομικά έργα (δημόσια κτίρια, δρόμους, γεφύρια, ηλεκτρικές ή άλλες εγκαταστάσεις, κλπ.) ή άλλα έργα υποδομής. Για το λόγο αυτό, θα πρέπει να ζητείται η άποψη της Πολεοδομικής Αρχής μέσα από τη διαδικασία των Επιτροπών Άσκησης Αισθητικού Ελέγχου.

23.2.21 Άλλες Πρόνοιες Αισθητικού Ελέγχου

Για την άσκηση ολοκληρωμένου αισθητικού ελέγχου ισχύουν και όλες οι σχετικές πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου, όπως και οι σχετικές Εντολές του Υπουργού Εσωτερικών (πχ. για ξύλινες και προκατασκευασμένες οικοδομές).

ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑ

ΗΛΙΑΚΟΙ ΘΕΡΜΟΣΙΦΩΝΕΣ

1. Γενικές πρόνοιες

- (α) Η δεξαμενή του κρύου νερού, η οποία θεωρείται από αισθητική άποψη από τα πιο ενοχλητικά στοιχεία, θα πρέπει να αποκρύπτεται ή να εντάσσεται αρχιτεκτονικά σε στέγες ή σε άλλα ειδικά σχεδιασμένα στοιχεία της οικοδομής. Στις περισσότερες περιοχές της Κύπρου δεν μπορεί να αποφευχθεί η χρήση της δεξαμενής λόγω της διακοπτόμενης παροχής νερού.
- (β) Οι ηλιακοί συλλέκτες και ο κύλινδρος ζεστού νερού όταν είναι ορατοί πρέπει να τοποθετούνται με βάση τη μεγάλη τους πλευρά και όχι όρθιοι, μειώνοντας στο ελάχιστο το συνολικό ύψος του συστήματος, το οποίο δεν πρέπει να υπερβαίνει το 1.00 μέτρο.
- (γ) Οι ηλιακοί συλλέκτες θα πρέπει να τοποθετούνται έτσι ώστε να ακολουθούν όσο είναι δυνατό την όποια κλίση της οροφής/στέγης. Η σύγχρονη τεχνολογία έχει αποδείξει ότι είναι δυνατό να εφαρμόζονται κλίσεις μικρότερες από τις συνήθεις, χωρίς αισθητό επηρεασμό της απόδοσης του συστήματος.
- (δ) Καμιά διαφήμιση δεν πρέπει να αναγράφεται στο σύστημα.
- (ε) Τα ηλιακά συστήματα θέρμανσης νερού πρέπει να δείχνονται στα σχέδια που υποβάλλονται για Πολεοδομική/Οικοδομική Άδεια, τόσο στην αρχιτεκτονική λύση (όψεις, κατόψεις, τομές) όσο και σε λεπτομερές σχέδιο.

2. Πρόνοιες για οικοδομές σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές (ιστορικές/παραδοσιακές περιοχές, ελεγχόμενες περιοχές, περιοχές ειδικού χαρακτήρα, προστατευμένα τοπία και ακτές και περιοχές προστασίας της φύσης, κλπ.)

Εκτός από τη δεξαμενή κρύου νερού θα πρέπει να αποκρύπτεται σε διάφορα αρχιτεκτονικά στοιχεία της οικοδομής και ο κύλινδρος ζεστού νερού, έτσι ώστε να μην είναι ορατός εξωτερικά.

3. Πρόνοιες για διατηρητέες οικοδομές και αρχαία μνημεία

Επιβάλλεται η πλήρης απόκρυψη του ηλιακού συστήματος συμπεριλαμβανομένων των ηλιακών συλλεκτών, οι οποίοι πρέπει να τοποθετούνται σε θέση που να μην φαίνονται από δημόσιο δρόμο.

4. Πρόνοιες για πολυκατοικίες, ψηλά κτίρια ή οικοδομές σε οργανωμένη και ενιαία μορφή.

Επιβάλλεται η υιοθέτηση κοινού συστήματος ή η συγκέντρωση των ανεξάρτητων συστημάτων σε ειδικά σχεδιασμένους χώρους της οροφής. Συστήνεται όπως οι σωλήνες εξερισμού του ζεστού και κρύου νερού μη αφήνονται μετέωρες, αλλά να ακολουθούν κάποια στοιχεία της οικοδομής.

5. Ειδικές περιπτώσεις

Οποιοσδήποτε παρεκκλίσεις από τις πιο πάνω αρχές/ πρόνοιες ή η υιοθέτηση άλλων ηλιακών συστημάτων θέρμανσης του νερού, είναι δυνατό να εξετάζονται ξεχωριστά από την Πολεοδομική Αρχή μέσα στα πλαίσια μιας ολοκληρωμένης αισθητικής αντιμετώπισης της συγκεκριμένης οικοδομής, νοουμένου ότι επιτυγχάνεται κατά την κρίση της ορθή ένταξη του συστήματος τόσο σε σχέση με την οικοδομή, όσο και με το ευρύτερο περιβάλλον της. Σε περιπτώσεις εγκαταστάσεων μεγάλης έκτασης, οι μελετητές θα ενθαρρύνονται να τις χωροθετούν σε ξεχωριστό επίπεδο χώρο.

24. ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΠΟΥ ΕΚΤΕΛΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ

- 24.1 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου είναι δυνατό να πραγματοποιηθούν πολυάριθμες αναπτύξεις διαφόρων τύπων από Κυβερνητικά Τμήματα και Υπηρεσίες. Γενικά, για αναπτύξεις των τύπων που καθορίζονται στο Γενικό Διάταγμα Αναπτύξεως δεν θα απαιτείται η υποβολή στοιχείων στην Πολεοδομική Αρχή για απόψεις.
- 24.2 Όμοια, δεν θα απαιτείται να υποβάλλονται στην Πολεοδομική Αρχή για απόψεις αναπτύξεις που εκτελεί το Τμήμα Δασών και που θεωρούνται απαραίτητες για τη διαχείριση και τη διοίκηση κρατικών δασών, όπως τα πυροφυλάκια, οι δασικοί σταθμοί και οι δασικοί δρόμοι, οι αποθήκες υλικών, κ.ο.κ. Πρόσθετα, εξαιρούνται οι εργασίες που εκτελεί το Τμήμα Αρχαιοτήτων σε Αρχαία Μνημεία και Αρχαιολογικούς Χώρους.
- 24.3 Για αναπτύξεις, εκτός των αναφερόμενων πιο πάνω, το Τμήμα ή η Υπηρεσία που εκτελεί την ανάπτυξη θα πρέπει να υποβάλλει τα σχετικά στοιχεία στο Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως για απόψεις. Σε περίπτωση διαφωνίας μεταξύ του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και του Τμήματος ή της Υπηρεσίας που εκτελεί την ανάπτυξη, θα ακολουθείται η πιο κάτω διαδικασία:
- (α) Όταν το Τμήμα ή η Υπηρεσία που θα εκτελέσει την ανάπτυξη υπάγεται στο Υπουργείο Εσωτερικών, ο Υπουργός Εσωτερικών μεσολαβεί για την επίλυση της διαφοράς απόψεων.
 - (β) Όταν το Τμήμα ή η Υπηρεσία που θα εκτελέσει την ανάπτυξη υπάγεται σε άλλο Υπουργείο, ο Υπουργός Εσωτερικών διαβουλεύεται με τον αρμόδιο Υπουργό για επίλυση της διαφοράς. Αν η διαφορά εξακολουθεί να υπάρχει, το θέμα παραπέμπεται στο Υπουργικό Συμβούλιο για οριστική απόφαση.

25. ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ

- 25.1.1 Επειδή υπάρχουν στοιχεία που δεν μπορούν να ρυθμισθούν στα πλαίσια των επιμέρους Κεφαλαίων του παρόντος Εγγράφου καθορίζονται οι ακόλουθες Ειδικές Πρόνοιες.
- 25.1.2 Στα τμήματα της πολεοδομικής ζώνης Κα10, στην περιοχή Γερμασόγειας, που δεν καλύπτονται από τις σημερινές δυνατότητες υδροδότησης, θα ισχύουν όλες οι πρόνοιες της Ζώνης Δα4. Όταν τα πιο πάνω τμήματα ενταχθούν σε Περιοχή Υδατοπρομηθείας, θα ισχύουν οι πρόνοιες της Πολεοδομικής Ζώνης Κα10.
- 25.1.3 Στην περιοχή του Δήμου Κάτω Πολεμιδιών, νοτιοδυτικά της Κυβερνητικής Βιομηχανικής Περιοχής Λεμεσού και σε περιοχές που καλύπτονται από Ζώνες Γα2 και Γα5 προνοείται η δημιουργία περιορισμένου θύλακα, όπου θα μπορεί, παρά τις Γενικές Πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού, να επιτραπεί οικιστική ανάπτυξη με ανώτατο συντελεστή δόμησης της τάξης του 0.30:1, για κάλυψη στεγαστικών αναγκών των κατοίκων της περιοχής. Η περιοχή αυτή περιορίζεται εκεί όπου υπάρχουν μικρές ιδιοκτησίες και σχετική συγκέντρωση κατοικιών σήμερα.
- 25.1.4 Το μέγιστο επιτρεπόμενο εμβαδό βιοτεχνικών υποστατικών στη Ζώνη Βδ4 καθορίζεται ειδικά σε 450 τ.μ.
- 25.2 Ειδικές Πρόνοιες Τουριστικών Ζωνών: Για τις Τουριστικές Ζώνες που καθορίζονται στο Σχέδιο θα εφαρμόζονται οι ακόλουθες ειδικές πρόνοιες.
- 25.2.1 Προσθήκες-Μετατροπές: Σε περίπτωση που προτεινόμενη προσθήκη-μετατροπή νόμιμης υφιστάμενης τουριστικής μονάδας συγκρούεται με τις πρόνοιες των Τουριστικών Ζωνών ή της τουριστικής πολιτικής του Τοπικού Σχεδίου, αυτή θα επιτρέπεται, νοουμένου ότι τηρούνται οι πιο κάτω προϋποθέσεις:
- (α) Ο αριθμός ορόφων και το μέγιστο ύψος της οικοδομής δεν θα υπερβαίνουν τα αντίστοιχα μέγιστα επιτρεπόμενα που ίσχυαν με το προηγούμενο νομικό καθεστώς.
 - (β) Το ολικό εμβαδό των προσθηκών που γίνονται στην οικοδομή δεν θα υπερβαίνει το 10% του εμβαδού το οποίο η οικοδομή έχει κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του Σχεδίου (1/12/90).
 - (γ) Ο συντελεστής δόμησης της οικοδομής δεν θα υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο της Ζώνης στην οποία βρίσκεται, μειωμένο κατά 20%. Νοείται ότι το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο στη Ζώνη.
- 25.2.2 Παραθεριστική Κατοικία: Όπου προνοείται συντελεστής δόμησης για κατοικία 0.15:1, αυτός αφορά παραθεριστικές κατοικίες ελάχιστου εμβαδού 100 τμ. Σε περίπτωση όπου τα μορφολογικά και γεωμετρικά χαρακτηριστικά το απαιτούν και το υπαγορεύει συγκεκριμένος αρχιτεκτονικός σχεδιασμός, θα επιτρέπεται η ομαδοποίηση των παραθεριστικών κατοικιών μέχρι τριών αυτοτελών μονάδων με ανεξάρτητη είσοδο, ανεξάρτητο κλιμακοστάσιο και δίοδο πρόσβασης. Η απόσταση των ανεξάρτητων ή ενωμένων μονάδων θα είναι 6.00 μέτρα τουλάχιστον τόσο από τα σύνορα του τεμαχίου, όσο και μεταξύ τους, ενώ η αρχιτεκτονική και η κατασκευή τους θα είναι υψηλής αισθητικής στάθμης.

25.2.3 Οι συντελεστές δόμησης και ποσοστά κάλυψης που καθορίζονται για Ξενοδοχεία τύπου BUNGALOW ισχύουν στην περίπτωση όπου 25% τουλάχιστον των κλινών της Ξενοδοχειακής μονάδας είναι σε Bungalows.

25.2.4 Εγκεκριμένα οικόπεδα σε Τουριστικές Ζώνες: Για την ανέγερση κατοικίας μόνο, και όχι άλλων χρήσεων, σε εγκεκριμένα οικόπεδα, όπως αυτά ορίζονται στο Παράρτημα Α του Τοπικού Σχεδίου, και που περιλαμβάνονται σε Τουριστικές Ζώνες θα ισχύουν οι ακόλουθες πρόνοιες:

(α) Για οικόπεδα που αμέσως πριν την ημερομηνία δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου (1/12/90) είχαν συντελεστή δόμησης για κατοικία ίσο ή χαμηλότερο του 0.30:1, ο οποίος καθορίστηκε με Γνωστοποίηση που δημοσιεύθηκε σύμφωνα με το άρθρο 14(1) του Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, θα ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης 0.30:1 και ανώτατο ποσοστό κάλυψης 0.20:1. Ο ανώτατος αριθμός ορόφων και το ανώτατο ύψος θα είναι σύμφωνα με τις πρόνοιες της Ζώνης του Τοπικού Σχεδίου στην οποία βρίσκεται το οικόπεδο (για κατοικία).

(β) Για οικόπεδα που αμέσως πριν την ημερομηνία δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου (1/12/90) είχαν συντελεστή δόμησης για κατοικία που κυμαινόταν από 0.30:1 (μη περιλαμβανομένου) μέχρι και 0.90:1, ο οποίος καθορίστηκε με Γνωστοποίηση που δημοσιεύθηκε σύμφωνα με το άρθρο 14(1) του Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, θα ισχύει ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης που προνοούνταν για κατοικία στην αντίστοιχη Γνωστοποίηση. Ο ανώτατος αριθμός ορόφων και το ανώτατο ύψος θα είναι σύμφωνα με τις πρόνοιες της Ζώνης στην οποία βρίσκεται το οικόπεδο (για κατοικία).

(γ) Για οικόπεδα που αμέσως πριν την ημερομηνία δημοσίευσης του Τοπικού Σχεδίου (1/12/90) περιλαμβάνονταν σε Ζώνη στην οποία επιτρεπόταν μόνο τουριστική ανάπτυξη ή άλλες παρεμφερείς προς τον τουρισμό αναπτύξεις και η οποία καθορίστηκε σύμφωνα με το άρθρο 14(1) του Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, θα ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης 0.30:1 και ανώτατο ποσοστό κάλυψης 0.20:1. Ο ανώτατος αριθμός ορόφων και το ανώτατο ύψος θα είναι σύμφωνα με τις πρόνοιες της Ζώνης στην οποία βρίσκεται το οικόπεδο (για κατοικία).

25.2.5 Ως πολυκατοικία ορίζεται ενιαία οικοδομή που περιλαμβάνει τουλάχιστον πέντε (5) οικιστικές μονάδες και τουλάχιστον τρεις ορόφους και οι υπόλοιπες χρήσεις, πέραν της οικιστικής, αν υπάρχουν, δυνατό να είναι χρήσεις καταστημάτων, γραφείων ή κέντρων αναψυχής, σε σχέση με την εξυπηρέτηση του τουρισμού, νοουμένου ότι τέτοιες χρήσεις θα μπορούσαν να επιτραπούν από τις υπόλοιπες πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού. Διευκρινίζεται ότι για τις άλλες χρήσεις, εκτός της κατοικίας, θα ισχύει ο ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης για κατοικία, όπως αυτός ορίζεται στον Πίνακα της αντίστοιχης Ζώνης του Τοπικού Σχεδίου, και όχι αυτός της πολυκατοικίας, κατ' αναλογία των εμβαδών των αντίστοιχων χρήσεων.

25.3 Ειδικές Πρόνοιες Αξόνων Δραστηριότητας: Για τους 'Αξονες Δραστηριότητας κατά μήκος οδών, όπου θα επιτρέπονται και οι εμπορικές χρήσεις και που προκύπτουν σαν αποτέλεσμα νέας προσέγγισης που υιοθετήθηκε αναφορικά με την πολιτική για κατανομή και διάρθρωση των εμπορικών διευκολύνσεων στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου, υιοθετείται σε γενικές γραμμές πολιτική κατάταξης των εμπορικών αναπτύξεων που δυνατό να επιτρέπονται (υπό προϋποθέσεις) σε κάθε οδό στις ακόλουθες κατηγορίες εμπορικής ανάπτυξης:

(α) Κατηγορία I: Εμπορικές αναπτύξεις και κεντρικές λειτουργίες διάφορων τύπων.

(β) Κατηγορία II: Εμπορικές αναπτύξεις τύπου show-room (εκθεσιακοί χώροι) και γραφεία στους ορόφους όπου η συγκέντρωση αγοραστικού κοινού θα είναι περιορισμένη.

- (γ) Κατηγορία III: Εμπορικές αναπτύξεις ή/και άλλες κεντρικές λειτουργίες για εξυπηρέτηση τοπικών εβδομαδιαίων ή καθημερινών αναγκών στα πλαίσια των περιβαλλοντικών περιοχών-γειτονιών (ως οι χρήσεις των τοπικών εμπορικών κέντρων).
- (δ) Κατηγορία IV: Ως η κατηγορία III πιο πάνω με έμφαση στην εξυπηρέτηση του τουρισμού.
- (ε) Κατηγορία V: Εμπορικές αναπτύξεις σε συνδυασμό με τις δραστηριότητες του λιμανιού.

25.3.1 Με βάση την πιο πάνω προσέγγιση οι οδοί/περιοχές στις οποίες θα επιτρέπονται οι αντίστοιχες κατηγορίες εμπορικής ανάπτυξης και σημειώνονται στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών με το χαρακτηριστικό Εβ καθορίζονται όπως πιο κάτω:

- (α) Κατηγορία I: Εμπορικές αναπτύξεις της κατηγορίας αυτής δυνατόν να επιτρέπονται μόνο στους 'Αξονες Δραστηριότητας που προνοούνταν στο Τοπικό Σχέδιο, όπως δημοσιεύθηκε την 1/12/90, στις οδούς που βρίσκονται στην εμπορική περιοχή γύρω από τα Δικαστήρια και τον κυκλικό κόμβο, και στις ακόλουθες οδούς/ Λεωφόρους ή τμήματα τους που καθορίζονται ως 'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I:

Τμήμα της οδού Πέτρου Τσίρου, οδός Αμμοχώστου και τμήμα της οδού Παναγή Λάππα, η επέκταση της οδού Γλάδστωνος (μέχρι την Αστυνομική Διεύθυνση Λεμεσού), επέκταση της Φραγκλίνου Ρούσβελτ (μέχρι τη συμβολή της με την κάθετο αρτηρία πρωταρχικής σημασίας), επέκταση των Λεωφόρων Παττίχη και Αγ. Φυλάξεως (μέχρι τα περιφραγμένα σημεία των κυκλικών κόμβων), τμήματα των οδών/λεωφόρων Γ. Αβέρωφ, (100 μ. περίπου βόρεια της Λεωφόρου Μακαρίου Γ), Ομήρου (εκτός των χώρων που καθορίστηκαν για παρόδιο πράσινο και σχολείο), Γρίβα Διγενή (που παρακάμπτεται από μελλοντικό άξονα πρωταρχικής σημασίας), οδό Βασιλέως Παύλου, επέκταση της Αποστόλου Βαρνάβα, Κολωνακίου/Ακαδημίας (μέχρι τη συμβολή με τη Χριστάκη Κράνου), τμήμα της οδού Πάφου στον 'Υψωνα (βόρεια πλευρά), και η οδός Παναγίας Ευαγγελίστριας (βόρεια πλευρά στην περιοχή Δήμου Κάτω Πολεμιδιών) και μικρή επέκταση του άξονα μέχρι τον κάθετο δευτερεύοντα δρόμο.

- (β) Κατηγορία II: Εμπορικές αναπτύξεις μόνο της κατηγορίας αυτής δυνατόν να επιτρέπονται στις ακόλουθες οδούς/λεωφόρους που καθορίζονται ως 'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II:

Τμήματα της Λεωφόρου Συγγρού (Δήμος Κάτω Πολεμιδιών και Δήμος Λεμεσού), όπου παρατηρείται ήδη συγκέντρωση εμπορικών αναπτύξεων, τμήμα των οδών Αγίας Φυλάξεως (βόρεια του παρακαμπτήριου και μέχρι του σημείου απόκλισης του προτεινόμενου πρωτεύοντα από τον υφιστάμενο δρόμο προς το κέντρο της Αγίας Φύλας), και Πάφου (στον 'Υψωνα και στα Κάτω Πολεμίδια) και στη Λεωφόρο Βιομηχανικής Περιοχής Αγίου Αθανασίου.

- (γ) Κατηγορία III: Εμπορικές αναπτύξεις μόνο της κατηγορίας αυτής δυνατόν να επιτρέπονται στις ακόλουθες οδούς/λεωφόρους που καθορίζονται ως 'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας III:

- (ι) Τμήματα των οδών Αγίας Φυλάξεως (από το χωριό και νότια μέχρι το βορειότερο παρακαμπτήριο), Αγίας Σοφίας, Θέκλας Λυσιώτη (βόρειο τμήμα), Βασιλέως Κων/νου, Αισώπου, Κρήτης, Γεωργίου Αβέρωφ, Στέλιου Κυριακίδη και Λε Κορπουζιέ στο Δήμο Λεμεσού.

- (ii) Η οδός Μίλωνος στην περιοχή Ζακακίου.
 - (iii) Τμήματα των οδών Σταυραετού Μαχαιρά, Χαράλαμπου Φτερούδη και Ανοικοδομήσεως στον Άγιο Αθανάσιο.
 - (iv) Τμήματα των οδών Μαρίνου Γερολάνου, Ευγενίου Βουλγάρεως, Αραούζου, 11ου δρόμου και 66ου δρόμου στα Κάτω Πολεμίδια.
 - (v) Τμήμα της οδού Δάμωνος στη Μέσα Γειτονιά.
 - (vi) Τμήμα της οδού Χριστάκη Κράνου (εκτός της τουριστικής ζώνης) και Αγίας Παρασκευής στη Γερμασόγεια.
- (δ) Κατηγορία IV: Εμπορικές αναπτύξεις μόνο της κατηγορίας αυτής δυνατόν να επιτρέπονται στις ακόλουθες οδούς/λεωφόρους που καθορίζονται ως 'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας IV:
- (i) Τμήμα της οδού Σερίφου στο Ζακάκι.
 - (ii) Τμήματα του παραλιακού δρόμου μέχρι το ξενοδοχείο SHERATON.
 - (iii) Τμήμα της οδού Χριστάκη Κράνου, κοντά στην τουριστική ζώνη Γερμασόγειας.
- (ε) Κατηγορία V: Εμπορικές αναπτύξεις μόνο της κατηγορίας αυτής δυνατόν να επιτρέπονται στο τμήμα του δρόμου βόρεια του νέου Λιμανιού.

25.3.2 Σε σχέση με εμπορικές αναπτύξεις για εξυπηρέτηση του τουρισμού και γενικότερα τουριστικές διευκολύνσεις και υπηρεσίες στην περιοχή Γερμασόγειας αλλά και ευρύτερα στις τουριστικές ζώνες οι δυνητικές πρόνοιες της παραγράφου 18.1.5 του Τοπικού Σχεδίου Λεμεσού περιορίζονται και θα εφαρμόζονται μόνο στις κάθετες προς τον παραλιακό δρόμο παρόδους και μέχρι μήκους 300 περίπου μέτρων από αυτόν.

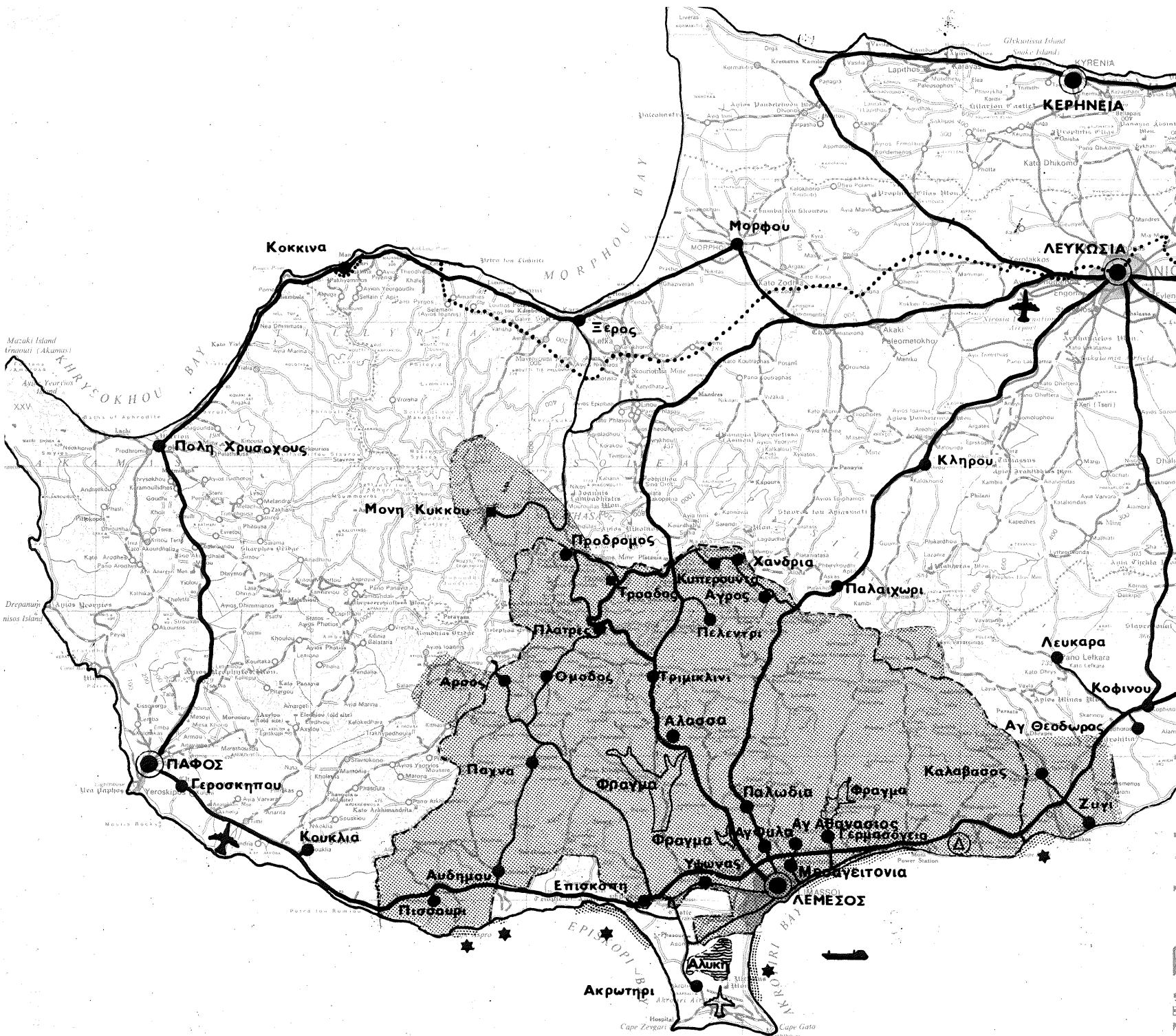
25.3.3 Στην οδό Θεσσαλονίκης δυνατό να επιτρέπεται η χωροθέτηση ήπιων μορφών κεντρικών λειτουργιών μόνο (γραφεία, ελεύθεροι επαγγελματίες κλπ.), για να αποφευχθεί η αντίφαση μεταξύ της χρήσης του άξονα δραστηριότητας και της βασικής αρτηρίας εξόδου της πόλης από τον πυκνοκατοικημένο πυρήνα.

25.3.4 Στην περιοχή Τσερκέζ Τσιφλίκ δυνατό να επιτρέπονται κατά μήκος της νότιας πλευράς του δρόμου προς το Φασούρι, στην έκταση που καταλαμβάνει η ζώνη Κα11 μόνο, εμπορικές αναπτύξεις μόνο για εξυπηρέτηση των εβδομαδιαίων και καθημερινών αναγκών των κατοίκων της περιοχής.

25.3.5 Τα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα τα οποία δείχνονται στο Χάρτη Χρήσης Γης καταργούνται σε περίπτωση που περιλαμβάνονται σε ή γειτνιάζουν με τους καθορισμένους νέους 'Αξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I, III και IV

26. ΑΓΟΡΑ ΓΗΣ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΓΙΑ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΥΣ ΓΗΣ ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΑ

- 26.1 Στην περιοχή του Σχεδίου οι τιμές της γης είναι πολύ ψηλές σε σχέση με τα εισοδήματα του πληθυσμού, και αυτό συμβαίνει παρά την ύπαρξη μεγάλου αποθέματος κενών οικοπέδων, που υπερβαίνει τις συνολικές ανάγκες σε γη για οικιστική ανάπτυξη μέχρι το έτος 2001. Ενώ είναι φανερό πως δεν υπάρχει πραγματική έλλειψη οικοπέδων για ικανοποίηση των προβλεπόμενων στεγαστικών αναγκών, οι τιμές των οικοπέδων διατηρούνται σε ψηλά επίπεδα με αποτέλεσμα τα οικοπέδα μέσα στις περιοχές ανάπτυξης να είναι σχετικά δυσπρόσιτα για την πλειοψηφία του πληθυσμού και να προκαλούνται αρνητικές κοινωνικο-οικονομικές επιπτώσεις και λειτουργικά προβλήματα στη δομή της αστικής ανάπτυξης.
- 26.2 Οι σχετικά ψηλές τιμές των οικοπέδων στις πιο ώριμες για ανάπτυξη περιοχές προκαλούν αυξημένη ζήτηση οικοπέδων σε λιγότερο ώριμες, από πολεοδομική άποψη, περιοχές, όπου οι συγκριτικά χαμηλότερες τιμές είναι πιο προσιτές στις μεσαίες και κυρίως στις χαμηλές εισοδηματικές τάξεις του πληθυσμού. Παράλληλα, εμφανίζεται και το φαινόμενο της διοχέτευσης αναπτυξιακών πιέσεων και σε περιοχές στις εξωτερικές παρυφές της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου και το γεγονός αυτό έρχεται σε αντίθεση με τους στόχους και τις επιδιώξεις του Σχεδίου.
- 26.3 Για την απάβλυνση των ανωτέρω προβλημάτων και για να γίνει εφικτή η εφαρμογή της γενικής στρατηγικής ανάπτυξης του Σχεδίου είναι αναγκαίο όπως οι δημόσιοι φορείς οικονομικής, κοινωνικής και στεγαστικής πολιτικής μελετήσουν σε βάθος και σε συνεργασία με τη νομοθετική εξουσία και τις παραγωγικές τάξεις σειρά από διορθωτικά μέτρα που αναμένεται ότι θα λειτουργήσουν καταλυτικά στον τρόπο λειτουργίας της αγοράς γης (πχ. μέτρα για αποθάρρυνση της μακρόχρονης κατακράτησης οικοπέδων σε περιοχές ανάπτυξης, μέτρα αστικού αναδασμού, όπου χρειάζεται, υιοθέτηση πιο ενεργητικού ρόλου από το δημόσιο τομέα σε σχέση με την παροχή κατοικίας και οικοπέδων σε περιοχές ανάπτυξης, δέσμη φορολογικών κινήτρων και αντικινήτρων, κ.ο.κ.).
- 26.4 Λόγω του ανεπαρκούς νομικού πλαισίου, ο διαχωρισμός γης σε οικοπέδα δημιούργησε στο παρελθόν ανεπιθύμητες από πολεοδομική άποψη καταστάσεις, όπως οι διάπαρτοι και αντιοικονομικοί στη διαχείριση τους διαχωρισμοί εκτός των καθορισμένων περιοχών ανάπτυξης, διαχωρισμοί που στερούνταν συνήθως οποιονδήποτε στοιχείων λειτουργικού εξοπλισμού, η καταστροφή ή η αδρανοποίηση σημαντικών εκτάσεων καλής και παραγωγικής γεωργικής γης, ο δυσμενής επηρεασμός των φυσικών πόρων και η καταστροφή ευαίσθητων περιοχών του φυσικού περιβάλλοντος.
- 26.4 Για τους πιο πάνω λόγους είναι απόλυτα αναγκαίο να ρυθμίζεται και ελέγχεται αποτελεσματικά ο διαχωρισμός γης σε οικοπέδα, έτσι ώστε η ανάπτυξη των οικισμών και των πολλαπλών χρήσεων που τους συνοδεύουν να γίνεται με προγραμματισμένο τρόπο.
- 26.5 Ανάπτυξη που αφορά το διαχωρισμό γης σε οικοπέδα, για χρήσεις που επιτρέπονται από τις πρόνοιες του Σχεδίου, επιτρέπεται εφόσον το εμβαδό των δημιουργούμενων οικοπέδων είναι ανάλογο με την επιτρεπόμενη χρήση, το συντελεστή δόμησης και το ποσοστό κάλυψης σε κάθε περιοχή.
- 26.6 Για αιτήσεις διαχωρισμού γης σε οικοπέδα ή για αιτήσεις οποιασδήποτε ανάπτυξης η οποία έχει ουσιώδη χαρακτηριστικά ανάλογα με εκείνα του διαχωρισμού οικοπέδων θα ισχύουν επιπρόσθετα οι Γενικές Πρόνοιες Πολιτικής (Παράρτημα Β), με εξαίρεση την πρόνοια 3.5, το περιεχόμενο της οποίας θα ισχύει για ποσοστό συνολικού επηρεασμού μεγαλύτερο του 40%.



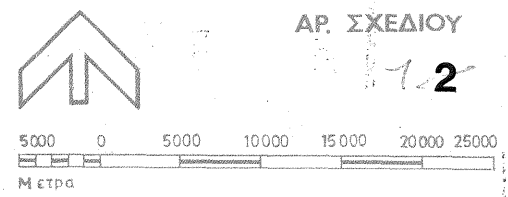
- Αστικά κεντρα
- Άλλοι οικισμοί
- Κυριοί δρομοί
- Διοικητικά ορια επαρχίας
- ☐ Βρετανική κυριαρχία
- Γραμμή απίλα
- ★ Αξιολογες παραλιες
- ▨ Παραλιακες περιοχες αναψυχης
- ▨ Σφαιρα επιρροης Λεμεσου
- ⓐ Ηλεκτροπαραγωγικός σταθμος
- ✈ Πολιτικό αεροδρομιο
- ✈ Στρατιωτικό αεροδρομιο
- λιμανι

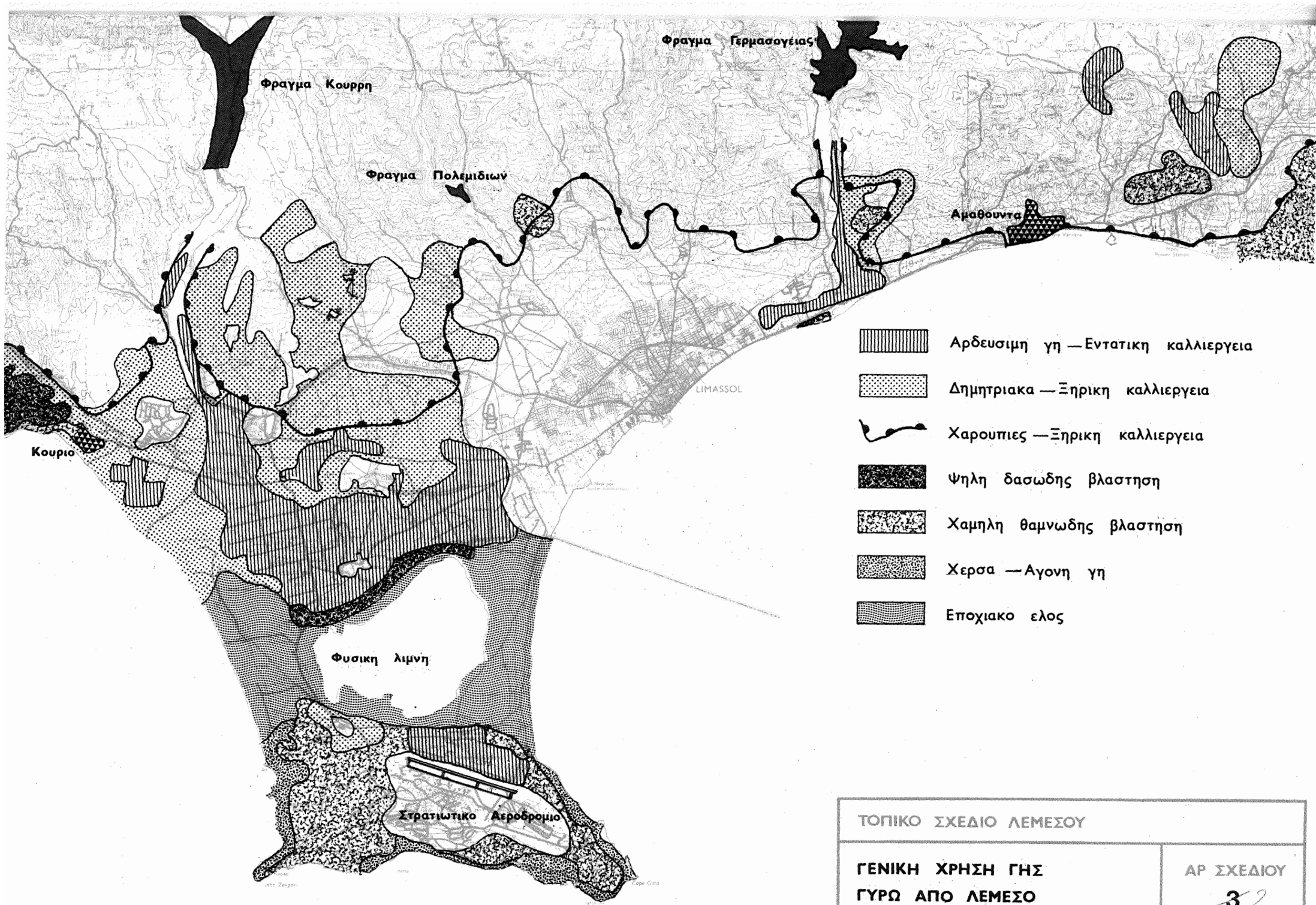
ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΜΕΣΟΥ

ΘΕΣΗ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ

ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ

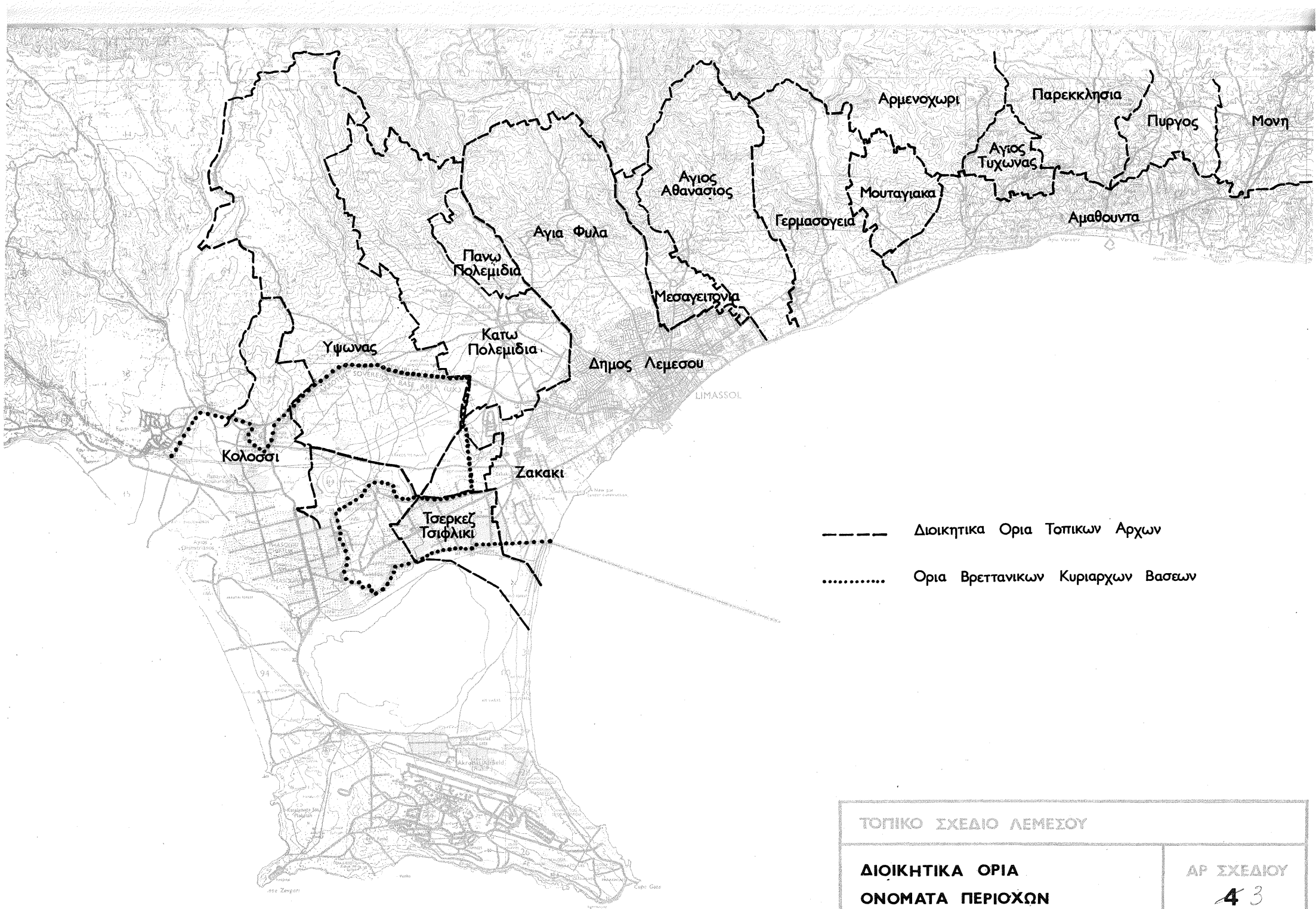
1.2





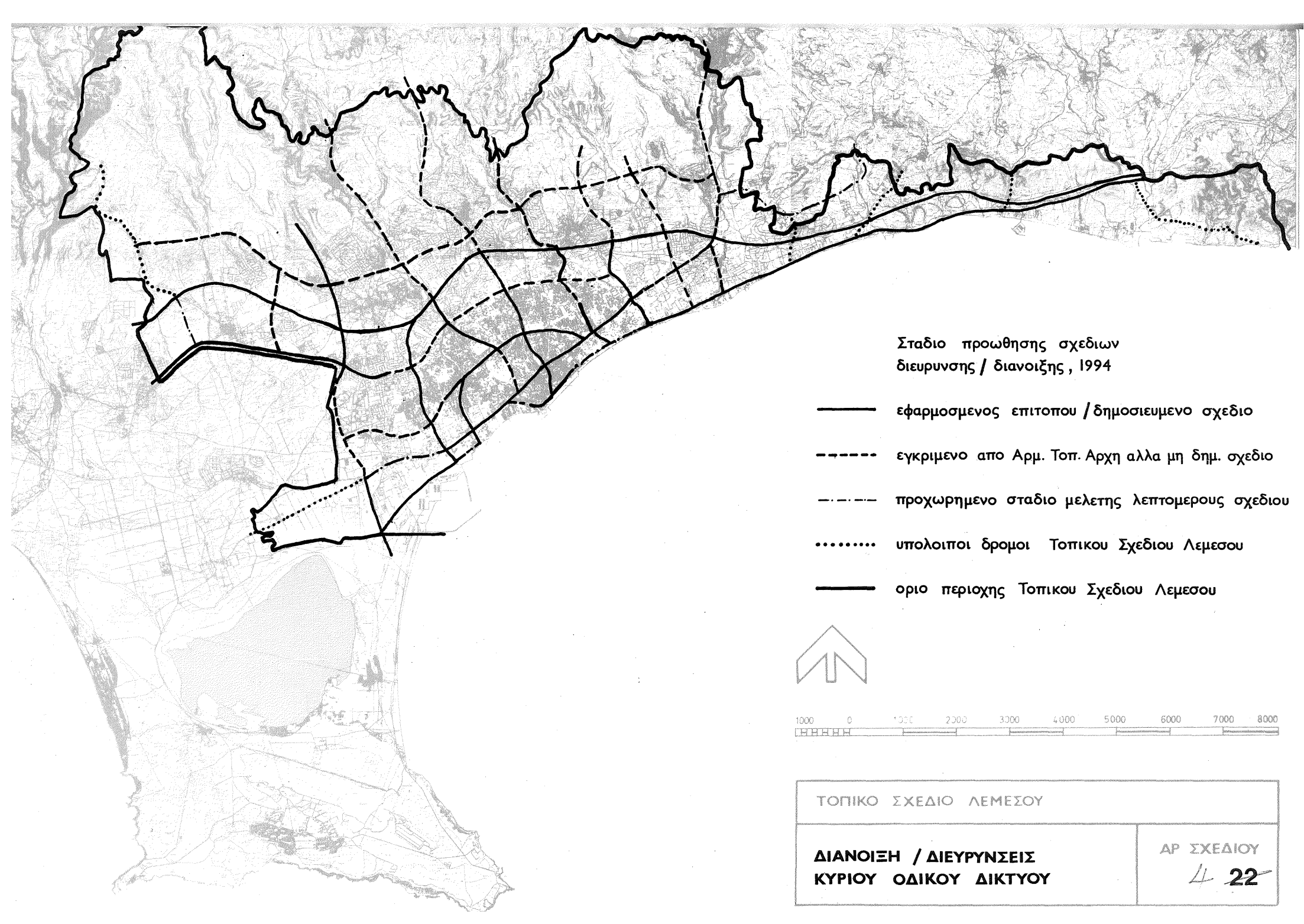
-  Αρδευσιμη γη — Εντατικη καλλιεργεια
-  Δημητριακα — Ξηρική καλλιεργεια
-  Χαρουπιες — Ξηρική καλλιεργεια
-  Ψηλη δασωδης βλαστηση
-  Χαμηλη θαμνωδης βλαστηση
-  Χερσα — Αγονη γη
-  Εποχιακο ελος

ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΜΕΣΟΥ	
ΓΕΝΙΚΗ ΧΡΗΣΗ ΓΗΣ ΓΥΡΩ ΑΠΟ ΛΕΜΕΣΟ	ΑΡ ΣΧΕΔΙΟΥ 32



----- Διοικητικά Ορια Τοπικών Αρχών
 Ορια Βρετανικών Κυριαρχών Βάσεων

ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΜΕΣΟΥ	
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΟΡΙΑ ΟΝΟΜΑΤΑ ΠΕΡΙΟΧΩΝ	ΑΡ ΣΧΕΔΙΟΥ 43

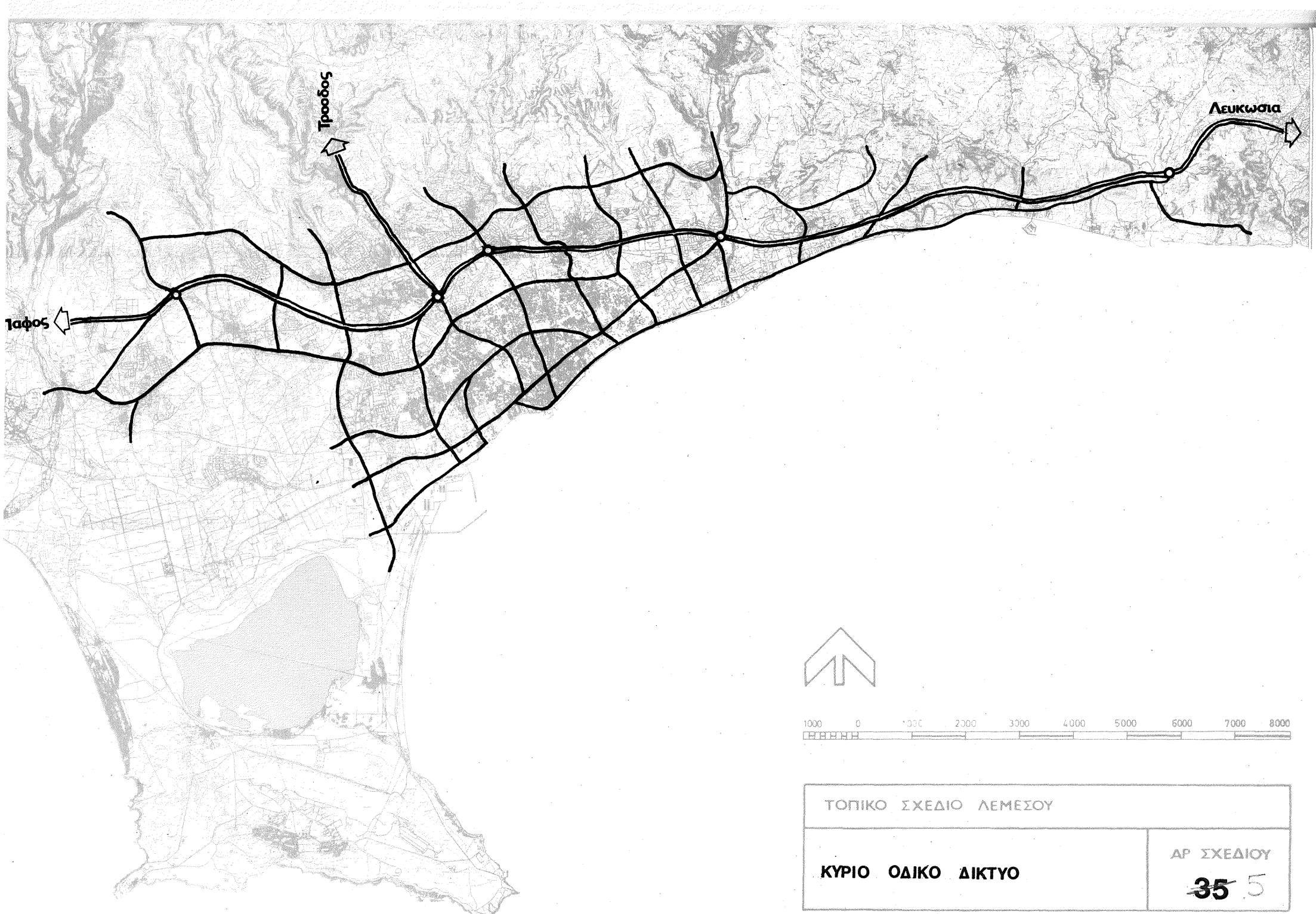


Σταδιο προωθησης σχεδιων
διευρυνσης / διανοιξης , 1994

- εφαρμοσμενος επιτοπου / δημοσιευμενο σχεδιο
- - - - - εγκριμενο απο Αρμ. Τοπ. Αρχη αλλα μη δημ. σχεδιο
- · - · - · προχωρημενο σταδιο μελετης λεπτομερους σχεδιου
- · · · · υπολοιποι δρομοι Τοπικου Σχεδιου Λεμεσου
- οριο περιοχης Τοπικου Σχεδιου Λεμεσου



ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΜΕΣΟΥ	
ΔΙΑΝΟΙΞΗ / ΔΙΕΥΡΥΝΣΕΙΣ ΚΥΡΙΟΥ ΟΔΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ	ΑΡ ΣΧΕΔΙΟΥ 4 22



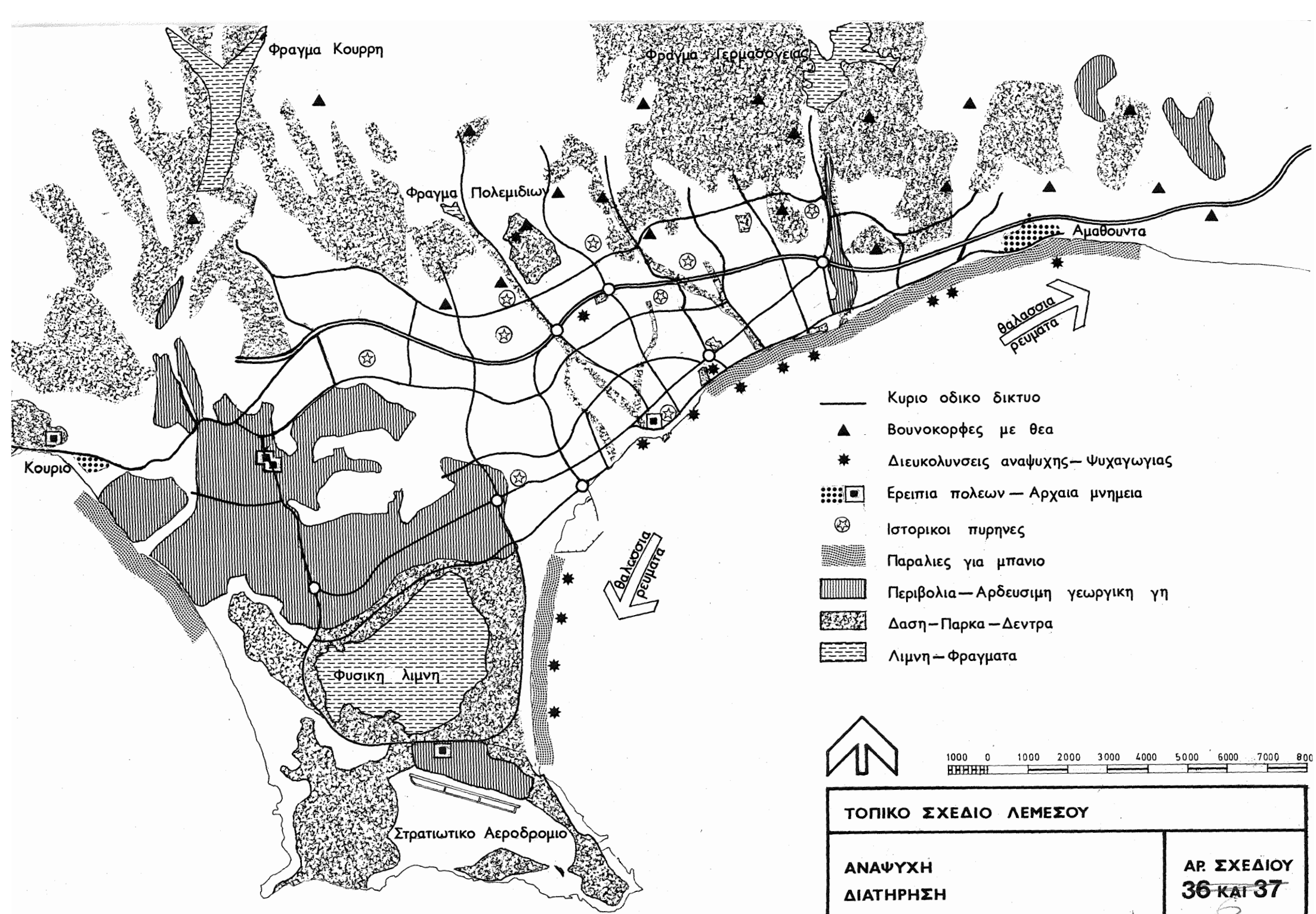
Τροδος

Λευκωσια

Ταφος



ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΜΕΣΟΥ	
ΚΥΡΙΟ ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ	ΑΡ ΣΧΕΔΙΟΥ 35.5



Φραγμα Κουρρη

Φραγμα Γερμαθουνας

Φραγμα Πολεμιδιων

Αμαθουντα

Κουριο

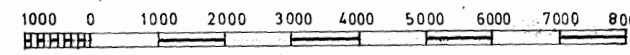
Φυσικη λιμνη

Στρατιωτικο Αεροδρομιο

Βαλασσια
ρευματα

Βαλασσια
ρευματα

- Κυριο οδικο δικτυο
- ▲ Βουνοκορφες με θεα
- * Διευκολυνσεις αναψυχης—Ψυχαγωγιας
- □ Ερειπια πολεων — Αρχαια μνημεια
- ☆ Ιστορικοι πυρηνες
- ▨ Παραλιες για μπανιο
- ▩ Περιβολια—Αρδευσιμη γεωργικη γη
- ▨ Δαση—Παρκα—Δεντρα
- ▨ Λιμνη—Φραγματα



ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΛΕΜΕΣΟΥ	
ΑΝΑΨΥΧΗ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ	ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ 36 ΚΑΙ 37