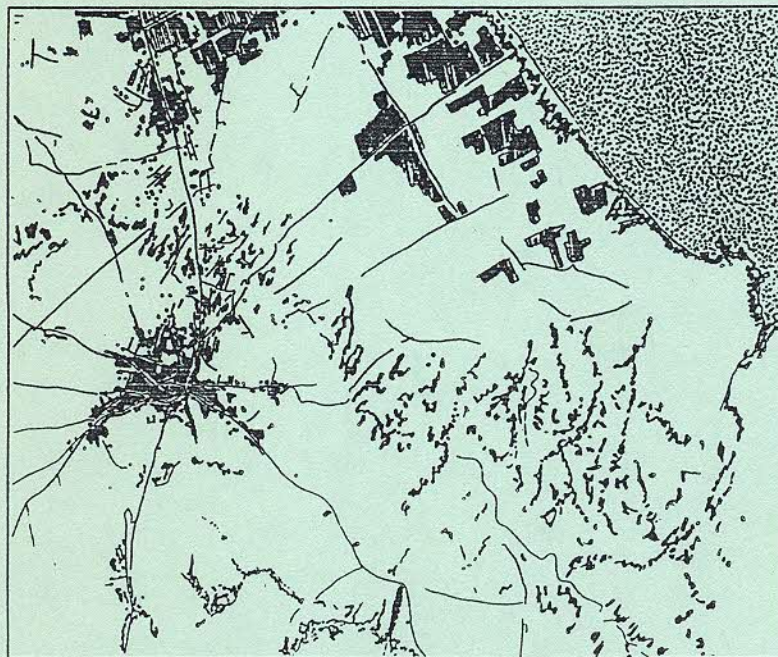


ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΔΕΡΥΝΕΙΑΣ

ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΡΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ



ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

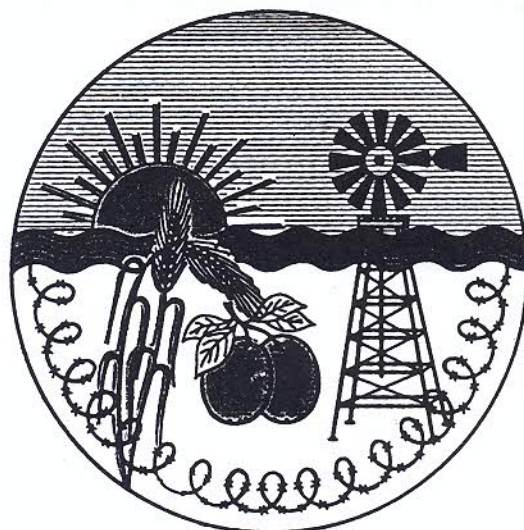
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

ΛΕΥΚΩΣΙΑ 2000

Τμή: £12,00

ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΔΕΡΥΝΕΙΑΣ

ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΡΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ



ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

ΛΕΥΚΩΣΙΑ 2000

Το Τοπικό Σχέδιο Δερύνειας αποτελεί Σχέδιο Ανάπτυξης όπως ορίζεται στον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο 90/72 και τις μεταγενέστερες τροποποιήσεις του. Το Σχέδιο ετοιμάστηκε 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 Δερύνειας δημοσιεύεται με βάση τις πρόνοιες των εδαφίων 2 και 3 του άρθρου 18 του Νόμου.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ		Σελίδα
1	ΕΙΣΑΓΩΓΗ – ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ	1
2	ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	5
3	ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ ΚΑΙ ΔΟΜΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	13
4	Η ΔΕΡΥΝΕΙΑ ΩΣ ΑΚΡΙΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΑΙ ΔΙΑΙΡΕΜΕΝΗ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	23
5	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΚΑΙ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ	27
6	ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ	33
7	ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗΣ	43
8	ΕΜΠΟΡΙΟ, ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ	51
9	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ	67
10	ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	75
11	ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ	83
12	ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ, ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ, ΑΝΑΨΥΧΗ – ΨΥΧΑΓΩΓΙΑ – ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ	87
13	ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	101
14	ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΞΩ ΑΠΟ ΤΙΣ ΚΑΘΟΡΙΣΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	107
15	ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ - ΑΝΑΒΙΩΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ	111
16	ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ	115
17	ΠΕΡΙΟΧΗ ΛΕΠΤΟΜΕΡΟΥΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ	121
18	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ – ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΧΡΗΣΗΣ ΚΑΙ ΥΨΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ	125
19	ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ	129
20	ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ	133
21	ΑΓΟΡΑ ΓΗΣ	137
22	ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΠΟΥ ΕΚΤΕΛΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ	141
23	ΕΙΔΙΚΗ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΗ ΕΥΧΕΡΕΙΑ	145

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ: Ως Παραρτήματα του παρόντος Τοπικού Σχεδίου θεωρούνται τα αντίστοιχα παραρτήματα που περιέχονται στο τεύχος με τίτλο «Παραρτήματα Τοπικών Σχεδίων» το οποίο δημοσιεύθηκε στις 4.10.1996 και φέρει την ένδειξη «Αναθεωρημένο», όπως αυτό έχει τροποποιηθεί και εγκριθεί το 2000.

ΠΙΝΑΚΕΣ

		ΣΕΛΙΔΑ
1	ΠΛΗΘΥΣΜΙΑΚΕΣ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΔΕΡΥΝΕΙΑΣ ΚΑΙ ΕΛΕΥΘΕΡΗΣ ΕΠΑΡΧΙΑΣ ΑΜΜΟΧΩΣΤΟΥ	30
2	ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΕΝΤΟΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΔΕΡΥΝΕΙΑΣ	31
3	ΩΦΕΛΙΜΑ ΕΜΒΑΔΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ	127

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΧΕΔΙΩΝ

- 1 ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ
- 2 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ
- 3 ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ, ΠΟΔΗΛΑΤΟΔΡΟΜΟΙ ΚΑΙ ΧΩΡΟΙ
ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ
- 4 ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΣΤΟΝ ΠΥΡΗΝΑ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ





1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Γενικά

- 1.1.1 Μέχρι το 1990 ο έλεγχος της ανάπτυξης στην Κύπρο γινόταν με βάση το Νόμο περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών και τους σχετικούς Κανονισμούς. Η εν λόγω Νομοθεσία δεν παρείχε επαρκείς δυνατότητες για αποτελεσματικό έλεγχο των πολεοδομικών πτυχών της ανάπτυξης, ούτε και τα μέσα που θα επέτρεπαν την άσκηση χωροθετικής πολιτικής ή την έμμεση παρέμβαση στις διεργασίες της αγοράς γης. Ο ρόλος του δημόσιου τομέα ήταν κατά βάση ρυθμιστικός και αρνητικός σε χαρακτήρα, μια και υπήρχε δυνατότητα μόνο για αντίδραση σε πρωτοβουλίες του ιδιωτικού τομέα.
- 1.1.2 Ενόψει του έντονου ρυθμού 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, η Κυπριακή Πολιτεία αποφάσισε να εισάξει πολεοδομική και χωροταξική Νομοθεσία, έτσι ώστε να διασφαλίζεται η ορθολογική οργάνωση της φυσικής ανάπτυξης και επαρκής προστασία του τοπικού περιβάλλοντος. Για το λόγο αυτό ψηφίστηκαν ο Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος του 1972 και οι μεταγενέστερες τροποποιήσεις του και τεθηκαν σε πλήρη εφαρμογή την 1η Δεκεμβρίου 1990.
- 1.1.3 Από την 1η Δεκεμβρίου 1990 μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος Τοπικού Σχεδίου, στη διοικητική περιοχή του Δήμου Δερύνειας η οποία ελέγχεται από την Κυπριακή Κυβέρνηση, η ανάπτυξη ελεγχόταν και ρυθμιζόταν με βάση τις σχετικές πρόνοιες της εκάστοτε ισχύουσας Δήλωσης Πολιτικής.
- 1.1.4 Το Τοπικό Σχέδιο Δερύνειας ετοιμάστηκε σύμφωνα με τις πρόνοιες του Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου. Κατά την εκπόνηση του παρόντος Τοπικού Σχεδίου προηγήθηκαν ανοικτές κοινοτικές συγκεντρώσεις και πραγματοποιήθηκαν διαβουλεύσεις με το Δημοτικό Συμβούλιο και το Κοινό Συμβούλιο που συστάθηκε σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 12(1) του Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.
- 1.1.5 Στο Τοπικό Σχέδιο Δερύνειας προδιαγράφονται οι γενικές αρχές με βάση τις οποίες θα προάγεται, ελέγχεται και ρυθμίζεται η ανάπτυξη στην περιοχή του Δήμου Δερύνειας η οποία ελέγχεται από την Κυβέρνηση. Αναμένεται ότι με την εφαρμογή των προνοιών του Σχεδίου θα επιτευχθεί σταδιακά η ισόρροπη και βιώσιμη ανάπτυξη της περιοχής.

1.2 Περιοχή Τοπικού Σχεδίου

- 1.2.1 Για όσο χρονικό διάστημα συνεχίζεται η κατοχή τμήματος της Κύπρου και του Δήμου Δερύνειας, το Τοπικό Σχέδιο θα εφαρμόζεται στη διοικητική περιοχή του Δήμου Δερύνειας που ελέγχεται από την Κυπριακή Κυβέρνηση.

Το όριο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου που συμπίπτει με τη Νεκρή Ζώνη θεωρείται προσωρινό.

- 1.2.2 Η περιοχή του Τοπικού Σχεδίου βρίσκεται στο νοτιοανατολικό άκρο της Κύπρου και συγκεκριμένα στα νότια κράσπεδα της κατεχόμενης πόλης της Αμμοχώστου. Στα ανατολικά περιβάλλεται από θάλασσα, στα νοτιοανατολικά συνορεύει με το Παραλίμι και τη Σωτήρα, στα νοτιοδυτικά με το Φρέναρος και στα βορειοδυτικά με την Αχερίτου. Η συνολική έκταση της περιοχής ανέρχεται σε 2729 εκτάρια περίπου, αλλά ποσοστό 70% (1921 εκτ.) βρίσκεται υπό κατοχή ή μέσα στη Νεκρή Ζώνη.
- 1.2.3 Από πληθυσμιακή άποψη η Δερύνεια είναι η δεύτερη σε μέγεθος κοινότητα της Επαρχίας Αμμοχώστου μετά το Παραλίμι και ο πληθυσμός ανέρχεται σε 4200 άτομα περίπου (Απογραφή Πληθυσμού, 1992). Λόγω της συνεχιζόμενης κατοχής, η σύνδεση της με την υπόλοιπη Κύπρο γίνεται μέσα από το οδικό δίκτυο της Βρετανικής Βάσης Δεκέλειας είτε από τα δυτικά μέσω Φρενάρου, είτε από τα νότια μέσω Παραλιμνίου.
- 1.2.4 Τόσο η κατεχόμενη περιοχή όσο και η περιοχή της Νεκρής Ζώνης αποτελούν σημαντικά εμπόδια για την εφαρμογή του Τοπικού Σχεδίου στο σύνολό του, ιδιαίτερα σε ότι αφορά το κύριο οδικό δίκτυο και την ανάπτυξη περιοχών που εμπίπτουν σ' αυτές. Επισημαίνεται ότι στο Σχέδιο δεν περιλαμβάνονται οποιεσδήποτε πρόνοιες που αναφέρονται στα δύο αυτά τμήματα της δημοτικής περιοχής της Δερύνειας. Θεωρείται όμως αυτονόητο πως με την απελευθέρωση κατεχομένων περιοχών, το Τοπικό Σχέδιο ως σύνολο θα αναθεωρηθεί άμεσα, θα περιλάβει τις εν λόγω περιοχές και θα προσαρμοστεί στις νέες συνθήκες.

2. **ΒΑΣΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

2.1 **Γενικά**

Το Τοπικό Σχέδιο Δερύνειας αποσκοπεί στον καθορισμό και την εφαρμογή του κατάλληλου πλαισίου μακροπρόθεσμης πολεοδομικής πολιτικής που θα επιτρέψει την ορθολογική ανάπτυξη της περιοχής μέχρι το έτος 2005, το οποίο καθορίζεται ως έτος ορίζοντας του παρόντος Τοπικού Σχεδίου.

2.2 **Βασικοί Στόχοι του Τοπικού Σχεδίου**

Το παρόν Τοπικό Σχέδιο αποσκοπεί στην επίτευξη ορισμένων βασικών στόχων οι σημαντικότεροι από τους οποίους είναι οι ακόλουθοι:

- (α) Η ορθολογική κατανομή των χρήσεων γης σε τρόπο που να διασφαλίζεται η καλύτερη οικονομική και λειτουργική οργάνωση της περιοχής, ο διαχωρισμός, όσο είναι δυνατόν, μη συμβατών μεταξύ τους χρήσεων, με στόχο την προστασία της ποιότητας ζωής του πληθυσμού και η διασφάλιση ισόρροπης συνύπαρξης ποικιλίας συμβατών χρήσεων, όπου αυτό είναι επιθυμητό.
- (β) Η υιοθέτηση ρυθμίσεων εφικτών σε σχέση με την υφιστάμενη κατάσταση και τις δεσμεύσεις και η εφαρμογή, μέσα στο πιο πάνω πλαίσιο, ευέλικτων και ελαστικών μέτρων πολιτικής που να παρέχουν τη δυνατότητα προσαρμογής σε απρόβλεπτες μεταβολές και μελλοντικές τροποποιήσεις, εφόσον καταστεί αναγκαίο από τις επικρατούσες συνθήκες. (Απελευθέρωση κατεχομένων, κατάργηση Νεκρής Ζώνης κ.λ.π.)
- (γ) Η διασφάλιση και προαγωγή οργανωμένης και ενοποιημένης ανάπτυξης μέσω της εφαρμογής δέσμης προνοιών και της υιοθέτησης δέσμης κινήτρων και αντικινήτρων και η ενθάρρυνση της υλοποίησης της στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης.
- (δ) Η εξασφάλιση των προϋποθέσεων για την αναβάθμιση των Περιοχών Ανάπτυξης σε ουσιαστικούς πόλους συγκέντρωσης της μελλοντικής φυσικής ανάπτυξης και κατ' επέκταση της κοινωνικής και οικονομικής δραστηριότητας.
- (ε) Η ορθολογική οργάνωση των περιοχών κατοικίας με τρόπο που να επιτυγχάνεται η λειτουργική αλληλοσυσχέτιση της κατανομής του πληθυσμού με τις ευκαιρίες απασχόλησης και τις υπηρεσίες. Επιδιώκεται, επίσης, η αναβάθμιση της ποιότητας του περιβάλλοντος των περιοχών κατοικίας και των συνθηκών ζωής του πληθυσμού.

- (στ) Η δημιουργία κατάλληλων συνθηκών για την υλοποίηση οικιστικών αναπτύξεων που θα ικανοποιούν τις ανάγκες και τις δυνατότητες όλων των εισοδηματικών στρωμάτων του πληθυσμού μέσα στις Περιοχές Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου από φορείς του δημόσιου αλλά και του ιδιωτικού τομέα και η ενθάρρυνση ενιαίου σχεδιασμού των οικιστικών αναπτύξεων γενικά.
- (ζ) Η υιοθέτηση μέτρων που θα συμβάλουν σε σταδιακή αλλά ουσιαστική επίλυση των λειτουργικών ή άλλων προβλημάτων που αντιμετωπίζονται σε επιμέρους περιοχές του Σχεδίου.
- (η) Η εφαρμογή μιας σύγχρονης, πολυδιάστατης κυκλοφοριακής πολιτικής που θα εξυπηρετεί ισόρροπα τις σημερινές και μελλοντικές ανάγκες λειτουργίας της περιοχής του Σχεδίου, της περιφέρειας και όλων των εισοδηματικών στρωμάτων του πληθυσμού.
- (θ) Η εφαρμογή μέτρων πολιτικής που θα συμβάλουν στην προστασία και αναβάθμιση του κρίσιμου ρόλου που διαδραματίζει το Κέντρο του οικισμού ως το λειτουργικό επίκεντρο της Δερύνειας και ένα από τα σημαντικά κέντρα της περιφέρειας Αμμοχώστου.
- (ι) Η ισόρροπη κατανομή των εμπορικών δραστηριοτήτων και χρήσεων σε στρατηγικά σημεία του οικισμού, με βάση τον πληθυσμό που εξυπηρετούν.
- (ια) Η διαφύλαξη στοιχείων και περιοχών ειδικού ή εξαιρετικού φυσικού, ιστορικού, πολιτιστικού και αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος. Ο παραδοσιακός πυρήνας του οικισμού θα αναβαθμιστεί σε ελκυστική περιοχή κατοικίας, εργασίας και πολιτιστικών δραστηριοτήτων.
- (ιβ) Η προστασία και σταδιακή αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου, δεδομένου ότι το φυσικό περιβάλλον αποτελεί παράμετρο καθοριστικής σημασίας για τη διασφάλιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων και της ισορροπίας των χρήσεων και των οικοσυστημάτων.
- (ιγ) Η ενίσχυση των δυνατοτήτων για αναψυχή και ψυχαγωγία του συνόλου του πληθυσμού και των επισκεπτών όπως και η αξιοποίηση και ο εμπλουτισμός κατάλληλων υφιστάμενων χώρων με την εξασφάλιση και ανάπτυξη ολοκληρωμένου και ιεραρχημένου συστήματος ελεύθερων χώρων πρασίνου.
- (ιδ) Η διατήρηση και διεύρυνση της ποικιλίας που χαρακτηρίζει τη δομή της τοπικής οικονομίας, η οποία αποτελεί εχέγγυο για τη σταθερή και συνεχή κοινωνική και οικονομική ανέλιξη της Κοινότητας.

2.3 Η φιλοσοφία του Τοπικού Σχεδίου

2.3.1 Οι θεμελιώδεις επιδιώξεις για την εκπόνηση και την εφαρμογή του Τοπικού Σχεδίου Δερύνειας, από τις οποίες προκύπτει και η φιλοσοφία πολεοδομικού προγραμματισμού που υιοθετήθηκε, είναι οι ακόλουθες:

- (α) Η εξοικονόμηση των φυσικών πόρων και του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου προς όφελος του σημερινού και του μελλοντικού πληθυσμού, σύμφωνα με τις σύγχρονες αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης.
- (β) Η διασφάλιση των δυνατοτήτων πολεοδομικής και λειτουργικής επανένωσης της Δερύνειας μετά την κατάργηση της Νεκρής Ζώνης και η διαφύλαξη της προοπτικής επανασύνδεσης της Δερύνειας και της ευρύτερης περιφέρειας με την πόλη και κατεχόμενη επαρχία Αμμοχώστου, ως ενιαία και αδιαίρετη ενότητα.
- (γ) Η διασφάλιση της επωφελούς και αποδοτικής χρησιμοποίησης των αποθεμάτων γης, που διατίθενται στις περιοχές που καθορίζονται για ανάπτυξη, των υπηρεσιών και των δικτύων υποδομής που παρέχονται από το δημόσιο τομέα (δημόσια εκπαιδευτήρια διαφόρων βαθμίδων, οδικά δίκτυα, δίκτυα υδατοπρομήθειας, τηλεπικοινωνίες, ηλεκτρισμός, αποχετεύσεις κ.ο.κ.)
- (δ) Η αναβάθμιση της οργάνωσης και κατά συνέπεια της λειτουργίας του οικισμού ως ενός ενιαίου πολεοδομικού συνόλου.
- (ε) Η σταδιακή αναβάθμιση των ανέσεων, της ποιότητας ζωής και του επιπέδου εξυπηρέτησης του συνόλου του πληθυσμού και των επισκεπτών.

2.3.2 Για την επίτευξη των ανωτέρω επιδιώξεων επιλέγηκε, μετά από αξιολόγηση διαφόρων εναλλακτικών επιλογών, η κατάλληλη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης και διατυπώθηκαν οι αναγκαίες επιμέρους πρόνοιες πολεοδομικής πολιτικής.

2.4 Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης

2.4.1 Η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου στηρίζεται στην αρχή της οργανωμένης και ενοποιημένης ανάπτυξης του οικισμού. Η Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης αποτελεί τον κεντρικό κορμό του Τοπικού Σχεδίου και σε αυτή εδράζονται οι επιμέρους πρόνοιες πολιτικής που αναφέρονται εξειδικευμένα σε διάφορους τομείς ανάπτυξης (π.χ. οικιστική και εμπορική ανάπτυξη).

2.4.2 Η επιλεγείσα Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης είναι συμβατή με τις σύγχρονες αρχές περί βιώσιμης ανάπτυξης και σύμφωνη με τους προσανατολισμούς και τη φιλοσοφία που προωθούνται από την Ευρωπαϊκή

Ένωση αναφορικά με την οργάνωση των μεγάλων οικισμών.

- 2.4.3 Η εφαρμογή της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης θα διασφαλίσει τον ειδικό ρόλο και τη σημασία της Δερύνειας στην ευρύτερη περιφέρεια της Ελεύθερης Επαρχίας Αμμοχώστου ως κέντρου παροχής υπηρεσιών, ενώ ταυτόχρονα θα διαφυλάξει τη δυνατότητα σύνδεσης της περιφέρειας με την πόλη και επαρχία της Αμμοχώστου.
- 2.4.4 Η εφαρμογή του πνεύματος και του γράμματος της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης συναρτάται άμεσα με την επίτευξη των στόχων που τίθενται στο Τοπικό Σχέδιο για διάφορους τομείς ανάπτυξης και θα είναι καθοριστικής σημασίας για την ποιότητα του περιβάλλοντος του οικισμού μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα (π.χ. επίπεδα κυκλοφοριακής συμφόρησης, στέγαση του πληθυσμού, εξυπηρέτηση από παρεχόμενες υπηρεσίες και δίκτυα υποδομών, κ.ο.κ.)
- 2.4.5 Η ενεργοποίηση των αποθεμάτων γης που εμπίπτουν στις Περιοχές Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου με την εφαρμογή των κατάλληλων μέτρων πολεοδομικής και άλλης πολιτικής είναι άμεσα συναρτημένη με την επίτευξη της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης.
- 2.4.6 Για την υλοποίηση της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης χρησιμοποιούνται τα ακόλουθα πολεοδομικά εργαλεία:
- (α) Ο καθορισμός των Περιοχών Ανάπτυξης όπου είναι δυνατό να χωροθετούνται διάφορες χρήσεις, ανάλογα με τις πρόνοιες του Σχεδίου. Ως Περιοχές Ανάπτυξης θεωρούνται οι καθορισμένες Οικιστικές, Εμπορικές, Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές Ζώνες ή Περιοχές.
 - (β) Οι διαβαθμίσεις της έντασης της ανάπτυξης που θεωρείται κατάλληλη σε διάφορες Περιοχές Ανάπτυξης ανάλογα με τον τύπο χρήσης της γης.
 - (γ) Ο προγραμματισμός των αναγκαίων στοιχείων πολεοδομικής οργάνωσης της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου (π.χ. κύριο οδικό δίκτυο, δημόσια εκπαιδευτήρια και άλλες διευκολύνσεις).
 - (δ) Ο καθορισμός του επιθυμητού βαθμού ανάμειξης των επιμέρους χρήσεων και δραστηριοτήτων σε διάφορες Περιοχές Ανάπτυξης.
 - (ε) Η εφαρμογή μέτρων πολιτικής για τη διασφάλιση ποιότητας στο περιβάλλον του οικισμού πέραν της ποιότητας που προκύπτει από τα ανωτέρω.
- 2.4.7 Ο χαρακτήρας και η φυσιογνωμία των επιμέρους Περιοχών Ανάπτυξης διαμορφώνονται βασικά μέσα από το συνδυασμό των παραμέτρων που περιγράφονται πιο πάνω. Στις Περιοχές Ανάπτυξης επιδιώκεται η

συγκέντρωση του μέγιστου ποσοστού της ανάπτυξης που θα πραγματοποιηθεί μέχρι το έτος 2005 με απώτερο στόχο να στεγάζεται σε αυτές η πλειονότητα του πληθυσμού και των θέσεων απασχόλησης.

- 2.4.8 Οι περιοχές που βρίσκονται εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης θεωρούνται για σκοπούς πολεοδομικού προγραμματισμού και ελέγχου ως ύπαιθρος και σε αυτές θα αποθαρρύνεται η επέκταση των αστικών χρήσεων κατά την περίοδο ισχύος του Τοπικού Σχεδίου. Αυτό το μέτρο πολιτικής έχει εξαιρετικά μεγάλη σημασία για την επίτευξη της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης και θα πρέπει να εφαρμόζεται με έμφαση και ιδιαίτερη προσοχή.







3. ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ ΚΑΙ ΔΟΜΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

3.1 Ιστορικά Στοιχεία

3.1.1 Κατά τη λαϊκή παράδοση, η ονομασία της κοινότητας αποδίδεται στο τοπωνύμιο «Θερυνειό» που μεταγενέστερα έγινε «Δρυνιό», «Δρύνεια» και τέλος «Δερύνεια». Κατά τον Ν. Κληρίδη, το αρχικό όνομα ήταν Γερύνεια, (από το όνομα της πρωτεύουσας του Βασιλιά Νέστορα) και σταδιακά μετατράπηκε σε Δερύνεια.

3.1.2 Το εύφορο έδαφος της περιοχής σε συνδυασμό με την εγγύτητα της προς την πόλη της Αμμοχώστου, συνέβαλαν στη δημιουργία ενός πλούσιου αγροτικού οικισμού, ο οποίος μετατράπηκε μεταγενέστερα σε ένα εύρωστο προάστιο με ημιαστικό χαρακτήρα. Η τούρκικη εισβολή παρεμπόδισε την παραπέρα εξέλιξη, ολοκλήρωση και ένταξη της Δερύνειας στο αστικό σύμπλεγμα της Αμμοχώστου.

3.2 Φυσικά χαρακτηριστικά

3.2.1 Η θέση της Δερύνειας στις παρυφές της πεδιάδας της Μεσαορίας και στο νότιο άκρο του Κόλπου της Αμμοχώστου συμβάλει στη δημιουργία ιδιαίτερης ταυτότητας με το συνδυασμό των δύο τοπίων.

3.2.2 Το τοπίο της περιοχής είναι εξαιρετικά επίπεδο, αλλά καθόλου μονότονο. Η ελεύθερη περιοχή της κοινότητας καταλαμβάνει οροπέδιο με ελαφριά κλίση προς τη θάλασσα. Από τον οικισμό παρέχεται απρόσκοπτη θέα προς όλο τον Κόλπο της Αμμοχώστου, ενώ το ανατολικό άκρο του Πενταδακτύλου και τα υψώματα της Καρπασίας διαγράφονται στον ορίζοντα. Η κατεχόμενη παράκτια ζώνη αποτελεί τη σημαντικότερη περιβαλλοντική περιοχή της Δερύνειας.

3.2.3 Στα νότια του οικισμού βρίσκεται η Λίμνη του Παραλιμνίου η οποία το χειμώνα πλημμυρίζει και μεταβάλλεται σε εποχιακό χώρο συγκέντρωσης ταξιδιωτικών πτηνών. Σε άλλες εποχές η λίμνη δίνει άλλοτε την εντύπωση ξερής ερήμου και άλλοτε την όψη πράσινου λειμώνα. Η Λίμνη διατηρείται ως αξιόλογο περιβαλλοντικό στοιχείο παρά τις αναπτυξιακές πιέσεις, ιδιαίτερα στην όχθη του Παραλιμνίου.

3.2.4 Η Δερύνεια αποτελεί χώρο συμβολής της εκτεταμένης πεδιάδας της Μεσαορίας με τα προσχωσιγενή της εδάφη προς τα βόρεια και του χαρακτηριστικού τοπίου των Κοκκινοχωριών με την εναλλασσόμενη καυκάλλα και τέρρα ρόζα προς τα νότια. Λόγω του εύφορου εδάφους, σχεδόν ολόκληρη η μη δομημένη έκταση της Δερύνειας, καλλιεργείται είτε εκτατικά (σιτηρά) είτε εντατικά, όπου αρδεύεται (εσπεριδοειδή, πατάτες,

διάφορα κηπευτικά) με αποτέλεσμα η φυσική βλάστηση να είναι περιορισμένη. Παλαιότερα αποτελείτο από μεσογειακή ποώδη βλάστηση (maquis) που περιελάμβανε αρωματικά, ξηρόφυλλα και βολβώδεις πόες, μερικοί από τους οποίους ήταν σπάνιοι.

- 3.2.5 Από τις ανθρώπινες επεμβάσεις στο τοπίο, ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζουν οι πολλές εγκαταλειμμένες λατομεύσεις και το τεχνητό φαράγγι του υδατοφράκτη Δερύνειας που παραμένει αχρησιμοποίητο στις παρυφές της Νεκρής Ζώνης.
- 3.2.6 Τα πιο πάνω χαρακτηριστικά, συνδυασμένα στο χώρο δημιουργούν ένα πολύμορφο τοπίο, με ευρύ ορίζοντα που είναι μοναδικό στην περιοχή της Ελεύθερης Επαρχίας Αμμοχώστου όπου εντάσσεται και προβάλλεται κατάλληλα ο οικισμός της Δερύνειας.
- 3.2.7 Από τα πιο πάνω προκύπτει ότι:
- (α) Η μελλοντική ανάπτυξη της Δερύνειας πρέπει να αξιοποιεί θετικά την πρόκληση ενός αξιόλογου φυσικού περιβάλλοντος.
 - (β) Τα ιδιόμορφα χαρακτηριστικά του χώρου πρέπει να προβληθούν και να αποτελέσουν συνθετικά στοιχεία ανάπτυξης δημιουργώντας πλεονέκτημα αλλά και συμπλήρωμα στοιχείων των γειτονικών περιοχών.
 - (γ) Η διαφύλαξη απρόσκοπτης θέας έχει τεράστια σημασία όχι μόνο γιατί διασφαλίζει την ελεύθερη παρατήρηση των κατεχομένων εδαφών, αλλά κυρίως επειδή η ενίσχυση του συγκριτικού αυτού πλεονεκτήματος αποτελεί σημαντικό κεφάλαιο για τη μελλοντική ανάπτυξη της Δερύνειας.
 - (δ) Η ανάπτυξη πρέπει να προσαρμοστεί στην κλίμακα και την έκταση της Δερύνειας διατηρώντας τη μικροκλίμακα του χώρου και προστατεύοντας όσο είναι δυνατό την οικονομικά και περιβαλλοντικά πολύτιμη γεωργική γη.

3.3 Χωροδιάταξη και Δομή του Οικισμού

- 3.3.1 Κατανομή των Χρήσεων: Όπως συμβαίνει τυπικά σε πεδινούς οικισμούς, η ανάπτυξη στη Δερύνεια προσαρμόστηκε στο ακτινωτό οδικό δίκτυο και οι κύριες εμπορικές χρήσεις συγκεντρώθηκαν κατά μήκος των τριών βασικών δρόμων που οδηγούν προς την Αμμόχωστο, το Παραλίμνι και το Φρέναρος. Οι νεότερες εμπορικές αναπτύξεις τείνουν να χωροθετούνται κατά μήκος του άξονα Δερύνειας – Παραλιμνίου (οδός Ελευθερίας), ενώ ο άξονας Δερύνειας – Αμμοχώστου (Οδός Αμμοχώστου) είναι λιγότερο ελκυστικός, αφού καταλήγει στο οδόφραγμα και τη Νεκρή Ζώνη. Στην οδό Ελευθερίας (που οδηγεί και προς την τουριστική παραλία Πρωταρά) παρατηρείται η μεγαλύτερη συγκέντρωση χρήσεων που είναι παρεμφερείς προς τον

τουρισμό, όπως εστιατόρια και καταστήματα. Η οδός Αμμοχώστου έχει προσελκύσει ένα διαφορετικό τύπο τουριστικών διευκολύνσεων που σχετίζεται με την παρατήρηση της κατεχόμενης Αμμοχώστου και περιλαμβάνει καταστήματα πώλησης αναμνηστικών δώρων, παρατηρητήρια και εστιατόρια. Είναι χαρακτηριστικό πως τα δύο πρατήρια πετρελαιοειδών της Δερύνειας, έχουν παραμείνει στον άξονα αυτό που είναι προσωρινά αδιέξοδος αλλά συνέδεε τη Δερύνεια με την Αμμόχωστο πριν το 1974.

- 3.3.2 Ο άξονας Δερύνειας – Φρενάρους έχει προσελκύσει κυρίως εργαστήρια και διευκολύνσεις αποθήκευσης οικοδομικών υλικών. Ο λιγότερο εμπορικός άξονας Δερύνειας – Σωτήρας προσελκύει μικρότερες εμπορικές εγκαταστάσεις, κυρίως τοπικής σημασίας αλλά και χρήσεις αναψυχής / ψυχαγωγίας, όπως το τοπικό στάδιο, αίθουσα αθλοπαιδιών, οικογενειακά εστιατόρια, λούνα παρκ, κ.ά.
- 3.3.3 Οι παλαιότερες κατοικίες, πολλές φορές σε συνδυασμό με καταστήματα ή εργαστήρια, είναι συγκεντρωμένες στον παραδοσιακό πυρήνα του οικισμού που χαρακτηρίζεται από τη δόμηση ισόγειων, κατά κανόνα, οικοδομών. Η μεγάλη πλειοψηφία των παλαιότερων οικοδομών έχει αντικατασταθεί από νεώτερα κτίσματα αλλά ορισμένες μεμονωμένες παραδοσιακές κατοικίες διατηρούνται στο πίσω μέρος των τεμαχίων. Σε ορισμένα σημεία σύγκλισης δρόμων διαμορφώνονται διαπλατύνσεις, χωρίς όμως να έχουν αναπτυχθεί πραγματικές πλατείες. Στις υποτυπώδεις αυτές πλατείες συγκεντρώνονται οι εμπορικές χρήσεις όπως ακριβώς συμβαίνει στη συμβολή των οδών Αμμοχώστου, Ελευθερίας και Μακαρίου Γ' – των τριών δηλαδή βασικών αξόνων προς Αμμόχωστο, Παραλίμνι και Φρέναρος αντίστοιχα- στη συμβολή των οδών Ολυμπίας, Δημοκρατίας, Δ. Λιπέρτη, Οθέλλου και Π. Πασχάλη βορειο-ανατολικά της εκκλησίας της Παναγίας, γύρω από την εκκλησία του Αγίου Μοδέστου, στη συμβολή των οδών Σαλαμίνας, Ευαγόρα, Γ. Σεφέρη, Δ. Λιπέρτη και Θ. Πιερίδη στις βόρειες παρυφές του πυρήνα και αλλού.
- 3.3.4 Πριν την εισβολή του 1974, καθαρά οικιστικές περιοχές επεκτάθηκαν προς τα ανατολικά και βόρεια του πυρήνα προς την παραλία και την Αμμόχωστο. Στις περιοχές αυτές συναντούνται ήσυχες και ευχάριστες γειτονιές με ιδιωτικούς κήπους, χαρακτηριστική όμως είναι η έλλειψη οργάνωσης, δικτύων υποδομής και άλλων αναγκαίων διευκολύνσεων, ιδιαίτερα όσον αφορά το οδικό δίκτυο. Οι νεώτερες κατοικίες και διαχωρισμοί οικοπέδων μετά το 1974 είναι διάσπαρτοι σε ενδιάμεσες περιοχές μεταξύ των κύριων οδικών αξόνων με γενική τάση επέκτασης προς τα νότια κατά κύριο λόγο και τα δυτικά απομακρυνόμενοι από τη Νεκρή Ζώνη. Η χωροθέτηση του Οικισμού Αυτοστέγασης Εκτοπισθέντων στον άξονα Δερύνειας – Σωτήρας σε αρκετή απόσταση νοτίως του πυρήνα έχει προσελκύσει οικιστική ανάπτυξη και προς εκείνη την κατεύθυνση.

- 3.3.5 Έξω από τη Βιομηχανική Ζώνη, η οποία παρουσιάζει σημαντικές ελλείψεις υποδομής, οι χρήσεις που αφορούν τη μεταποίηση, τα εργαστήρια και οι αποθήκες χωροθετούνται κυρίως κατά μήκος των εμπορικών αξόνων, αλλά ακόμα και ανάμεσα σε κατοικίες, δημιουργώντας προβλήματα ηχορύπανσης και άλλες οχλήσεις.
- 3.3.6 Η γεωργία είναι ιδιαίτερα αναπτυγμένη στην περιοχή που αρδεύεται από το Κυβερνητικό Υδατικό Έργο του Νότιου Αγωγού στα δυτικά του οικισμού, αλλά διάσπαρτη γεωργική δραστηριότητα για την καλλιέργεια κηπευτικών και ιδιαίτερα φράουλας παρατηρείται και στις παρυφές των περιοχών κατοικίας. Η καλλιέργεια ευαίσθητων κηπευτικών που προορίζονται για την αγορά (market gardening) διεισδύει στις κατοικημένες περιοχές, λόγω της ανάγκης συνεχούς φροντίδας και ταχείας προώθησης στην αγορά.

3.4 Στοιχεία Αναφοράς

- 3.4.1 Κεντρική Περιοχή: Ως στοιχεία αναφοράς του οικισμού λειτουργούν οι παλιές εκκλησίες της Παναγίας, του Αγίου Γεωργίου, του Αγίου Μοδέστου, του Αγίου Κωνσταντίνου, του Αγίου Αντωνίου, των Αγίων Πάντων, το παλιό και το νέο Δημοτικό Σχολείο, το Δημαρχείο, ορισμένα σωματεία, παλιά καφεενία και μερικά αρχοντόσπιτα στον παλιό πυρήνα. Παρόλο που τα στοιχεία αυτά είναι διάσπαρτα στην Κεντρική Περιοχή έχουν αποσυσχετισθεί μεταξύ τους λόγω διαδοχικών παρεμβάσεων, η λειτουργική σύνδεση τους είναι δυνατό να αποκατασταθεί μέσω ενός συστήματος πλατειών, πεζοδρόμων, πεζοδρομίων, δεντροστοιχιών, χώρων πρασίνου και την κατάλληλη χωροθέτηση νέων δημοσίων κτιρίων.

3.5 Αναπτυξιακά Προβλήματα

- 3.5.1 Τα κυριότερα αναπτυξιακά προβλήματα της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου αφορούν τα ακόλουθα:
- (α) Κατεχόμενη Περιοχή: Η κατοχή ποσοστού 70% της επιφάνειας του Δήμου περιορίζει δραματικά τη δυναμικότητα της περιοχής και τις δυνατότητες για αποτελεσματικό πολεοδομικό σχεδιασμό. Η κατοχή του παραλιακού μετώπου απαγορεύει την αξιοποίηση του φυσικού κεφαλαίου που διαθέτει η περιοχή για την ανάπτυξη του τουρισμού.
- (β) Κεντρική Περιοχή (Αστική δομή): Η ακτινωτή δομή της κεντρικής περιοχής της Δερύνειας δημιουργήθηκε χωρίς προγραμματισμό, με βάση το παραδοσιακό οδικό δίκτυο. Η οργάνωση αυτή προκαλεί την επιβάρυνση των κύριων δρόμων με εμπορικές και άλλες χρήσεις και συμβάλλει στην υποβάθμιση του περιβάλλοντος στην Κεντρική Περιοχή του οικισμού.

- (γ) Διασπορά της ανάπτυξης και ανεπαρκής χωροδομική συνοχή: Η διασπορά της οικιστικής ή άλλης ανάπτυξης σε εκτεταμένη επιφάνεια της περιοχής του Σχεδίου καθιστά οικονομικά ασύμφορη την παροχή υποδομών, υπηρεσιών και διευκολύνσεων, υπονομεύει τις δυνατότητες ορθολογικής γεωργικής ανάπτυξης, επηρεάζει το περιβάλλον και περιορίζει τη συνοχή του οικισμού.
- (δ) Ανεπάρκεια υποδομής και υπηρεσιών: Το υφιστάμενο οδικό δίκτυο δεν μπορεί να εξυπηρετήσει διακινήσεις περιφερειακής σημασίας με αποτέλεσμα να επιβαρύνονται οι κεντρικότερες περιοχές του οικισμού με διαμπερείς κινήσεις που υποβαθμίζουν ουσιαστικά τις ανέσεις του τοπικού πληθυσμού. Παράλληλα οι κοινωνικές, πολιτιστικές και άλλες κοινοτικές διευκολύνσεις, όπως οργανωμένοι χώροι πρασίνου, παιδότοποι κ.λ.π., είναι ανεπαρκείς και δεν συμβάλλουν στην αναβάθμιση της ποιότητας εξυπηρέτησης και των ανέσεων ζωής.
- (ε) Σύστημα διακατοχής της γης: Όπως συμβαίνει τυπικά σε ολόκληρη την Κύπρο ο κατακερματισμός της ιδιοκτησίας της γης δημιουργεί ουσιαστικά προβλήματα στην ορθολογική και έγκαιρη οργάνωση της ανάπτυξης στην περιοχή.
- (στ) Ανάμειξη χρήσεων: Η γειτνίαση λειτουργικά ασυμβίβαστων χρήσεων επηρεάζει αρνητικά την ποιότητα του περιβάλλοντος κατοικίας, εργασίας και αναψυχής και δημιουργεί προβλήματα ασφάλειας, υγείας και ανέσεων. Τυπικό παράδειγμα αποτελεί η ύπαρξη εργαστηρίων και γκαράζ στην κεντρική περιοχή του οικισμού.
- (ζ) Αρχιτεκτονική ανομοιογένεια: Αυτή είναι αποτέλεσμα της αδυναμίας ρύθμισης θεμάτων αισθητικής και περιβαλλοντικής ένταξης των οικοδομών στο χώρο με βάση τις πρόνοιες των Πολεοδομικών Ζωνών μόνο.
- (η) Προβολή της φυσιογνωμίας του Οικισμού: Η αδυναμία αξιοποίησης και προβολής στοιχείων που προσδιορίζουν την ταυτότητα επιμέρους τμημάτων της περιοχής του Σχεδίου, όπως είναι το παραδοσιακό κέντρο, τα παλιά λατομεία, οι όχθες της λίμνης Παραλιμνίου, το τεχνητό φαράγγι του υδατοφράκτη, κ.λ.π. περιορίζει τη δυνατότητα διατήρησης και προβολής της φυσιογνωμίας της περιοχής και των αναπτυξιακών της δυνατοτήτων.

3.6 Προοπτικές Ανάπτυξης

- 3.6.1 Παρά την ύπαρξη των ανωτέρω προβλημάτων, στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου συνεχίζουν να υπάρχουν σημαντικές προοπτικές βελτίωσης και ορθολογικής μελλοντικής ανάπτυξης, νοουμένου ότι θα αξιοποιηθούν

έγκαιρα οι δυνατότητες που προκύπτουν από την εφαρμογή **κατάλληλου πολεοδομικού και χωροταξικού προγραμματισμού**. Υπογραμμίζεται όμως, πως τα μέτρα φυσικού σχεδιασμού της μελλοντικής ανάπτυξης πρέπει να υποστηρίζονται από την εφαρμογή οικονομικών και άλλων μέτρων που θα στοχεύουν στη ρύθμιση των αρνητικών συνεπειών των διεργασιών της αγοράς γης και κατοικίας.

3.6.2 Για να ανταποκριθεί θετικά η περιοχή Δερύνειας στις σύγχρονες ανάγκες ζωής και στην πολλαπλότητα των λειτουργιών και δραστηριοτήτων που τυπικά χαρακτηρίζουν οικισμούς αυτής της κλίμακας χρειάζεται να εισαχθούν μέτρα που να πετυχαίνουν:

- (α) Την αποδοτικότερη οργάνωση των βασικών λειτουργιών και των σχέσεων μεταξύ τους όπως και την προγραμματισμένη χωροδιάταξη διάφορων οικονομικών δραστηριοτήτων,
- (β) Πιο άνετες συνθήκες ζωής σε καλά οργανωμένες περιοχές κατοικίας εξοπλισμένες με τις αναγκαίες κοινοτικές λειτουργίες και υπηρεσίες,
- (γ) Την ορθολογική οργάνωση της κυκλοφορίας και των δημόσιων συγκοινωνιών,
- (δ) Την προστασία και αναβάθμιση του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος της περιοχής του Σχεδίου, έτσι ώστε να επιτυγχάνονται οι στόχοι της σύγχρονης Στρατηγικής Ανάπτυξης.

3.6.3 Στο παραδοσιακό κέντρο της Δερύνειας η εφαρμογή του Τοπικού Σχεδίου στοχεύει στην:

- (α) Προστασία και αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων μέσω της παροχής νέων και επαρκών διευκολύνσεων και υπηρεσιών,
- (β) Βελτίωση της ποιότητας του περιβάλλοντος,
- (γ) Προστασία και διατήρηση αξιόλογων δειγμάτων παραδοσιακής 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.

3.6.4 Για την Κεντρική Εμπορική Περιοχή απαιτείται η εφαρμογή καινοτόμου πολιτικής που να αποσκοπεί στην προστασία του ρόλου της ως του πρωταρχικού επικέντρου δραστηριότητας του οικισμού και στην ενίσχυση της ελκυστικότητας της στο επίπεδο της περιφέρειας Αμμοχώστου.

- 3.6.5 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 ορθολογική διαχείριση του δομημένου και φυσικού περιβάλλοντος, ενώ η περιοχή θα αποκτήσει σταδιακά καλύτερη φυσιογνωμία.



4. Η ΔΕΡΥΝΕΙΑ ΩΣ ΑΚΡΙΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΑΙ ΔΙΑΙΡΕΜΕΝΗ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ

- 4.1** Μέχρι την Τουρκική εισβολή του 1974 η Δερύνεια λειτουργούσε σε άμεση συνάρτηση με την πόλη της Αμμοχώστου. Από τα πρώτα χρόνια της δεκαετίας του 1970 ήδη, στη διοικητική περιοχή του Δήμου άρχισαν να γίνονται αισθητές οι τάσεις επέκτασης της τουριστικής ανάπτυξης κατά μήκος του παραλιακού μετώπου και οικιστικής ανάπτυξης (διαχωρισμοί οικοπέδων) εκατέρωθεν του δρόμου Αμμοχώστου / Δερύνειας.
- 4.2** Η δομή της Δερύνειας και κυρίως η διάρθρωση του οδικού δικτύου του οικισμού ερμηνεύονται πλήρως όταν εξεταστούν υπό το φως της λειτουργίας του, όπως περιγράφεται πιο πάνω.
- 4.3** Για σκοπούς πολεοδομικού προγραμματισμού της ανάπτυξης, του οποίου οι επιδιώξεις και τα αποτελέσματα επεκτείνονται στο μέλλον, είναι απόλυτα αναγκαίο να διασφαλίζεται η δυνατότητα πολεοδομικής και λειτουργικής επανένωσης του συνόλου της διοικητικής περιοχής Δερύνειας σε ένα ενιαίο σύνολο και με την πόλη της Αμμοχώστου.
- 4.4** Η Νεκρή Ζώνη αποτελεί εμπόδιο που επιβλήθηκε διά της βίας από το 1974 και απαγορεύει προς το παρόν την εφαρμογή ενός ολοκληρωμένου Τοπικού Σχεδίου για το σύνολο της διοικητικής περιοχής του Δήμου. Παρά το γεγονός πως στο Τοπικό Σχέδιο δεν περιλαμβάνονται οποιεσδήποτε πρόνοιες που να αναφέρονται συγκεκριμένα στο κατεχόμενο τμήμα της περιοχής του Δήμου, στον παρόν Σχέδιο τίθεται ο στρατηγικός στόχος για διαφύλαξη των δυνατοτήτων επανένωσης της ευρύτερης περιοχής σε ένα ενιαίο χώρο. Για το λόγο αυτό, η Πολεοδομική Αρχή και άλλοι αρμόδιοι φορείς θα επιδιώκουν τη διασφάλιση της δυνατότητας εφαρμογής των προνοιών του Σχεδίου και κατά την άσκηση του Πολεοδομικού Ελέγχου θα θεωρούν ως ουσιώδη παράγοντα τη διαφύλαξη των δυνατοτήτων για πολεοδομική επανένωση της Δερύνειας με τις κατεχόμενες περιοχές.
- 4.5** Ιδιαίτερη σημασία αποδίδεται στη διασφάλιση της δυνατότητας επανασύνδεσης του περιφερειακού οδικού δικτύου και στην αποκατάσταση της συνέχειας του προς την πόλη της Αμμοχώστου, όπως και στην ορθολογική κατανομή των χρήσεων γης κατά μήκος της Νεκρής Ζώνης έτσι ώστε να αποφευχθεί το ενδεχόμενο γειτνίασης μη συμβατών μεταξύ τους χρήσεων μετά την κατάργηση της Νεκρής Ζώνης.
- 4.6** Μέχρι την κατάργηση της Νεκρής Ζώνης, την αποκατάσταση της συνέχειας της δομής της Δερύνειας και την αποσαφήνιση της σχέσης του οικισμού με την Αμμόχωστο, θα αποφεύγεται η δημιουργία ουσιωδών δεσμεύσεων στο χώρο που θα έχουν ως αποτέλεσμα τον περιορισμό των δυνατοτήτων επιλογής και προγραμματισμού της ανάπτυξης σύμφωνα με τα δεδομένα που θα έχουν διαμορφωθεί μέχρι τότε και τα οποία δεν είναι εφικτό να

προβλεφθούν με επαρκή ακρίβεια στην παρούσα φάση. Για το λόγο αυτό είναι αναπόφευκτο πως σε αρκετά θέματα θα συνεχίσει να διατηρείται το στοιχείο της αβεβαιότητας και οριστικές αποφάσεις θα πρέπει να ληφθούν στο μέλλον.

- 4.7** Σε περίπτωση κατάργησης της Νεκρής Ζώνης, το Τοπικό Σχέδιο θα τεθεί άμεσα υπό αναθεώρηση και τα όρια της περιοχής του θα επεκταθούν ώστε να περιλάβουν το σύνολο της διοικητικής περιοχής του Δήμου.





5. ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΚΑΙ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ

5.1 Πληθυσμός

- 5.1.1 Οι σταθερά αυξητικές δημογραφικές τάσεις που παρατηρούνται στη Δερύνεια αποτελούν βασικό συστατικό της προόδου και οικονομικής ανάπτυξης. Εξαίρεση στη διαδρομή ανάπτυξης αποτελεί η περίοδος αμέσως μετά το 1974, κατά την οποία η μείωση του πληθυσμού οφειλόταν αποκλειστικά στις επιπτώσεις της Τουρκικής εισβολής. Από το 1976 μέχρι το 1992 παρατηρείται σταθερή αυξητική τάση ενώ θετικές πληθυσμιακές μεταβολές παρουσιάζονται την ίδια περίοδο σε ολόκληρη την Ελεύθερη Επαρχία Αμμοχώστου, ως αποτέλεσμα της έντονης οικονομικής δραστηριοποίησης της περιοχής.
- 5.1.2 Από τα υπάρχοντα στατιστικά στοιχεία (Πίνακας 1) προκύπτει ότι το 1982 η Δερύνεια είχε πληθυσμό 3.345 ατόμων, ενώ το 1992 ο μόνιμος πληθυσμός της ανήλθε σε 4165 άτομα (μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης της τάξεως του 2.3% για την περίοδο 1982 - 1992). Ο ρυθμός αυτός είναι από τους ψηλότερους της Επαρχίας και ξεπερνά κατά πολύ τον παγκύπριο συντελεστή του 1%.
- 5.1.3 Εκτιμάται ότι σταδιακά θα επιβραδυνθεί ο ρυθμός αύξησης του πληθυσμού. Ο μόνιμος πληθυσμός της περιοχής αναμένεται να ανέλθει σε 5050 άτομα περίπου το 2005, νοουμένου ότι η μέση ετήσια αύξηση θα είναι της τάξεως του 1.5%. Ο πληθυσμός της περιοχής είναι δυνατό να αυξηθεί περισσότερο, στα 5300 άτομα περίπου, αν υιοθετηθούν μέτρα προσέλκυσης νέου πληθυσμού για εγκατάσταση στην περιοχή μελέτης.
- 5.1.4 Τα πιο πάνω στοιχεία οδηγούν στα ακόλουθα συμπεράσματα:
- (α) Στη Δερύνεια παρουσιάζεται θετική πληθυσμιακή μεταβολή με ρυθμό ψηλότερο από άλλες περιοχές της Επαρχίας.
 - (β) Οι αυτόχθονες κάτοικοι τείνουν να εγκαθίστανται μόνιμα στη Δερύνεια και
 - (γ) Η δυνατότητα προσέλκυσης νέου μόνιμου πληθυσμού θα εξαρτηθεί από την ένταση της οικονομικής δραστηριότητας της περιοχής, κυρίως στο δευτερογενή και τριτογενή τομέα παραγωγής (μεταποίηση – εμπόριο, υπηρεσίες), σε συνδυασμό με την ικανοποιητική προσφορά γης για κατοίκηση σε προσιτές τιμές ή στέγης σε προσιτά ενοίκια.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1**ΠΛΗΘΥΣΜΙΑΚΕΣ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΔΕΡΥΝΕΙΑΣ
ΚΑΙ ΕΛΕΥΘΕΡΗΣ ΕΠΑΡΧΙΑΣ ΑΜΜΟΧΩΣΤΟΥ**

ΕΤΟΣ	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΔΕΡΥΝΕΙΑΣ	ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΕΤΗΣΙΟΣ ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ %	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΕΠΑΡΧΙΑΣ	ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΕΤΗΣΙΟΣ ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ %
1960	2741			15155		
1973	3624	1960-1973	2.2	18525	1960-1973	1.55
1976	2771	1973-1976		23359	1973-1976	
1982	3345	1976-1982	3.1	25659	1976-1982	1.57
1992	4165	1982-1992	2.3	30784	1982-1992	1.82
2005*	5050	1992-2005	1.5	37320	1992-2005	1.5

* Εκτίμηση του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως.

Πηγή: Απογραφές Πληθυσμού των ετών 1960, 1982, 1992 του Τμήματος Στατιστικής και Ερευνών.

5.1.5 Οι μελλοντικές ανάγκες της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου σε ότι αφορά τις κοινωνικές υπηρεσίες και διευκολύνσεις διαφόρων τύπων, αποτελούν άμεση συνάρτηση του μεγέθους και της σύνθεσης του πληθυσμού. Οι επιμέρους πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου στοχεύουν στον καθορισμό της χωροταξικής κατανομής του πληθυσμού και στη διασφάλιση της αναγκαίας λειτουργικής υποδομής (δημόσια σχολεία, οδικό δίκτυο, παιδότοποι, κ.λ.π.)

5.2 Απασχόληση – Εργατικό δυναμικό

5.2.1 Πριν από την Τουρκική εισβολή, η οικονομία της περιφέρειας νότια της Αμμοχώστου είχε αγροτικό κυρίως προσανατολισμό και στηριζόταν στη γεωργία που αποτελούσε το βασικό τομέα απασχόλησης και πηγή εισοδήματος. Μετά το 1974 η αλματώδης τουριστική ανάπτυξη των περιοχών Αγίας Νάπας και Παραλιμνίου επηρέασε την κατανομή του εργατικού δυναμικού προς όφελος του τριτογενούς τομέα ο οποίος σήμερα αποτελεί το βασικό τομέα απασχόλησης στην Επαρχία.

5.2.2. Οι πιο πάνω εξελίξεις επηρέασαν και την οικονομία της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου. Το 1984 η γεωργία αποτελούσε τον κυριότερο τομέα απασχόλησης (Πίνακας 2). Το 1989 οι θέσεις απασχόλησης ισοκατανέμονταν μεταξύ των διαφόρων τομέων της οικονομίας ενώ στις απογραφές Γεωργίας 1994 και Επιχειρήσεων 1995 καταγράφεται συνεχής πτωτική τάση στον πρωτογενή τομέα. Αντίθετη εικόνα παρουσιάζει ο δευτερογενής τομέας (μεταποίηση, κατασκευές) και ο τριτογενής, με ιδιαίτερη έμφαση στις δραστηριότητες που σχετίζονται με το εμπόριο και τα εστιατόρια.

- 5.2.3 Το συνολικό μέγεθος της απασχόλησης στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου ανερχόταν σε 1130 άτομα το 1989 (Απογραφή Επιχειρήσεων, Τμήμα Στατιστικής και Ερευνών). Το 1995 το μέγεθος απασχόλησης ανήλθε σε 1170 άτομα και αποτελούσε το 58,5% περίπου του συνολικού εργατικού δυναμικού. Την ίδια περίοδο ο οικονομικά ενεργός πληθυσμός της περιοχής ανερχόταν σε 2000 άτομα και είχε ποσοστό δραστηριότητας 48% (Γραφείο Προγραμματισμού). Αυτό αποδεικνύει ότι 830 άτομα διακινούνται καθημερινά για εργασία έξω από την Περιοχή του Τοπικού Σχεδίου.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2

ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΕΝΤΟΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΔΕΡΥΝΕΙΑΣ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ	1984	1989	1995
1. ΠΡΩΤΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ	421*	400*	303*
(α) Γεωργία, Κτηνοτροφία	421	400	303
2. ΔΕΥΤΕΡΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ	311	368	403
(α) Μεταποίηση	207	219	238
(β) Κατασκευές	104	149	165
3. ΤΡΙΤΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ	232	363	464
(α) Χονδρικό και Λιανικό Εμπόριο	115	148	180
(β) Εστιατόρια	20	44	62
(γ) Μεταφορές και Επικοινωνίες	15	10	18
(δ) Χρηματοδότηση, Ασφάλειες Εμπορικές, Κτηματομεσιτικές υπηρεσίες	14	22	43
(ε) Κοινοτικές, κοινωνικές και προσωπικές υπηρεσίες	78	139	161
ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ	964	1130	1170

* Αριθμός εκφρασμένος σε αναλογία ατόμων πλήρως απασχολουμένων.

Πηγές: Απογραφή Γεωργίας 1984, 1994
Απογραφή Επιχειρήσεων 1984, 1989, 1995 του Τμήμα Στατιστικής και Ερευνών.

- 5.2.4 Το έτος 2005 εκτιμάται ότι ο οικονομικά ενεργός πληθυσμός στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου θα αυξηθεί κατά 500 άτομα και θα ανέλθει σε 2500 άτομα περίπου (αναμενόμενος πληθυσμός 5050 άτομα και ποσοστό δραστηριότητας 50%). Παράλληλα αναμένεται ότι θα αυξηθεί η καθημερινή διακίνηση ατόμων εκτός της Δερύνειας για εργασία.
- 5.2.5 Τα πιο πάνω στοιχεία οδηγούν στα ακόλουθα συμπεράσματα:
- (α) Το ποσοστό απασχόλησης στη γεωργοκτηνοτροφία θα μειώνεται σταδιακά ενώ η μεταποίηση, το εμπόριο και οι υπηρεσίες θα αποτελούν τους κύριους τομείς δραστηριότητας της τοπικής οικονομίας. Παρά την ύπαρξη αυτών των τάσεων, θα επιδιωχθεί η διατήρηση της ποικιλίας των τομέων δραστηριότητας, ούτως ώστε να διασφαλιστεί η σταθερή και ολοκληρωμένη κοινωνικο-οικονομική εξέλιξη της κοινότητας.
 - (β) Παρά το δυναμισμό της, η τοπική οικονομία αδυνατεί να παράσχει θέσεις εργασίας για το σύνολο του εργατικού δυναμικού της περιοχής. Ως αποτέλεσμα, σημαντικός αριθμός εργαζομένων θα συνεχίσει να μετακινείται καθημερινά προς γειτονικές περιοχές. Οι πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου αποσκοπούν στην αύξηση των ευκαιριών απασχόλησης τοπικά, ώστε να περιοριστεί η συχνότητα και ο αριθμός των μετακινήσεων εργαζομένων προς άλλες περιοχές.



6. ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

6.1 Υφιστάμενη Κατάσταση

- 6.1.1 Γενικά, το κύριο οδικό δίκτυο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου αποτελείται από ακτινωτούς άξονες, οι οποίοι με κέντρο τον πυρήνα του οικισμού συνδέουν τη Δερύνεια με τις γειτονικές κοινότητες του Παραλιμνίου, του Φρενάρου και της Σωτήρας και με την πόλη της Αμμοχώστου. Η γενική αυτή οργάνωση του οδικού δικτύου θέτει περιορισμούς στη δυνατότητα περαιτέρω ανάπτυξης της Δερύνειας και δεν μπορεί να εξυπηρετήσει τις περιφερειακές διακινήσεις και τη λειτουργία του ίδιου του οικισμού.
- 6.1.2 Παρόλο που πρόσφατα έχουν βελτιωθεί ορισμένοι δρόμοι με στόχο την απάμβλυνση των κυκλοφοριακών προβλημάτων, η προώθηση της υλοποίησης ενός ολοκληρωμένου, αποτελεσματικού και σύγχρονου οδικού δικτύου που θα υποστηρίξει τη μελλοντική ανάπτυξη της Δερύνειας, θεωρείται απόλυτα αναγκαία
- 6.1.3 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου αντιμετωπίζονται τα ακόλουθα κύρια προβλήματα, αναφορικά με τα συστήματα διακίνησης:
- (α) Η σύγκλιση όλων των κύριων οδικών αξόνων στο λειτουργικό κέντρο του οικισμού επιβαρύνει αχρείαστα την περιοχή με διαμπερείς διακινήσεις και περιορίζει την ελκυστικότητά της σε σχέση με τον κύριο ρόλο της.
 - (β) Η μη ύπαρξη παρακαμπτήριων δρόμων που θα περιόριζαν την επιβάρυνση ιδιαίτερα ευαίσθητων τμημάτων της Δερύνειας από τη διαμπερή κυκλοφορία και θα διασφάλιζαν άμεσες περιφερειακές συνδέσεις.
 - (γ) Η σταδιακή μετεξέλιξη κύριων δρόμων σε άξονες εμπορικής δραστηριότητας, όπως η Λεωφόρος Αμμοχώστου, η οδός Μακαρίου Γ΄ και η οδός Ελευθερίας έχει περιορίσει σε σημαντικό βαθμό την κυκλοφοριακή τους ικανότητα.
 - (δ) Ο ανεπαρκής συσχετισμός μεταξύ του πολεοδομικού και του κυκλοφοριακού σχεδιασμού είχε ως αποτέλεσμα τη σταδιακή δημιουργία γειτονιών με ιδιαίτερα πολύπλοκο οδικό δίκτυο, γεγονός που επηρεάζει αρνητικά τη λειτουργικότητα και τις δυνατότητες προγραμματισμού της μελλοντικής τους ανάπτυξης.
 - (ε) Η πλήρης έλλειψη υποδομής για διακινήσεις με μέσα φιλικά προς το περιβάλλον (π.χ. πεζόδρομοι, ποδηλατόδρομοι κ.ο.κ.)

- (ζ) Οι ιδιαίτερα ανεπαρκείς δημόσιες συγκοινωνίες ιδιαίτερα από και προς τις κεντρικές εμπορικές και τις τουριστικές περιοχές της Αγίας Νάπας και του Παραλιμνίου.

6.2 Σκοποί και στόχοι της Κυκλοφοριακής Πολιτικής

- 6.2.1 Η βελτίωση των συνθηκών διακίνησης πληθυσμού και αγαθών στο σύνολο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου αποτελεί ουσιαστική παράμετρο, που μαζί με άλλες, καθορίζει την ποιότητα ζωής του οικισμού.
- 6.2.2 Απαραίτητη προϋπόθεση για την υλοποίηση των στόχων της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης του Τοπικού Σχεδίου είναι η διασφάλιση των βέλτιστων συνθηκών προσπελασιμότητας προς τις ευρύτερες δυνατές επιλογές περιοχών στέγασης και απασχόλησης και διευκολύνσεων εμπορίου, υπηρεσιών και αναψυχής. Για το λόγο αυτό στο Τοπικό Σχέδιο περιλαμβάνονται, ως αναπόσπαστο μέρος του, πρόνοιες για τη διασφάλιση ενός ολοκληρωμένου και αποτελεσματικού συστήματος διακινήσεων πληθυσμού και αγαθών από, προς και μέσα στην περιοχή του Σχεδίου.
- 6.2.3 Η θεμελιώδης κυκλοφοριακή πολιτική του Σχεδίου αποσκοπεί στην ουσιαστική βελτίωση των συνθηκών και στην αύξηση των δυνατοτήτων και επιλογών διακίνησης με όλα τα διαθέσιμα μέσα κυκλοφορίας για το σύνολο του πληθυσμού, ανεξάρτητα από εισοδηματική ομάδα ή ηλικία. Βασική επιδίωξη της κυκλοφοριακής πολιτικής είναι η ικανοποίηση των αναγκών διακίνησης χωρίς να περιορίζεται η δυνατότητα μελλοντικών γενεών να αντιμετωπίσουν τις ανάγκες τους σύμφωνα με τις δικές τους επιλογές. Παράλληλα, η κατανομή των χρήσεων γης είναι ορθολογικά συνδεδεμένη με τις δυνατότητες του κυκλοφοριακού συστήματος, έτσι ώστε να μεγιστοποιείται η ωφελιμότητα από τις επενδύσεις δημόσιων πόρων και ταυτόχρονα να αποφεύγεται, όσο είναι δυνατό, η υπερφόρτιση του κυκλοφοριακού δικτύου ή η κυκλοφοριακή επιβάρυνση επιμέρους τμημάτων του οικισμού.
- 6.2.4 Η κυκλοφοριακή πολιτική του Τοπικού Σχεδίου περιλαμβάνει μια σύνθετη και πολυδιάστατη δέσμη μέτρων πολιτικής και πρέπει να εφαρμόζεται ολοκληρωμένα και όχι αποσπασματικά. Η κυκλοφοριακή πολιτική περιλαμβάνει σε στρατηγικό επίπεδο τους ακόλουθους γενικούς στόχους, που αποτελούν ίσης σημασίας συστατικά στοιχεία ενός ενιαίου συνόλου:
- (α) Την οργάνωση ενός σύγχρονου και αποδοτικού δικτύου κύριων δρόμων. Τα γεωμετρικά και λειτουργικά χαρακτηριστικά των αξόνων αυτών θα διασφαλίζουν την άνετη, ασφαλή και ταχεία διακίνηση πληθυσμού και αγαθών μεταξύ επιμέρους περιοχών του Σχεδίου και της ευρύτερης περιφέρειας.
- (β) Την ουσιαστική και εξ' υπαρχής συσχέτιση του κύριου οδικού δικτύου με την προβλεπόμενη στο Σχέδιο κατανομή των χρήσεων γης, με στόχο τον περιορισμό των αναγκών διακίνησης στο βαθμό

που είναι δυνατό και συμβατό με τη Γενική Στρατηγική Ανάπτυξης.

- (γ) Την ουσιαστική αναβάθμιση της σημασίας, του ρόλου και της αποδοτικότητας των δημόσιων συγκοινωνιών, με στόχο τη διαφοροποίηση της σημερινής ισορροπίας μεταξύ ιδιωτικών οχημάτων και των δημόσιων συγκοινωνιών, προς όφελος των τελευταίων.
- (δ) Τη διασφάλιση των αναγκαίων συνθηκών και της υποδομής για ενθάρρυνση της πραγματοποίησης διακινήσεως εντός του οικισμού με μέσα φιλικά προς το περιβάλλον, όπως είναι τα ποδήλατα και η πεζοκίνηση.
- (ε) Την αντιμετώπιση της αυξανόμενης κυκλοφοριακής ζήτησης σε ιδιαίτερα ευαίσθητα τμήματα του οικισμού και κυρίως στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή με την υιοθέτηση μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης, με έμφαση σε μέτρα κυκλοφοριακής ύφεσης σε κατάλληλες περιπτώσεις.

6.2.5 Στο Τοπικό Σχέδιο υιοθετούνται και οι ακόλουθοι ειδικοί στόχοι:

- (α) Η ιεράρχηση και οργάνωση του συστήματος κύριων δρόμων σε περιμετρικούς και ακτινωτούς, ώστε να εξασφαλιστεί η απαραίτητη συνοχή και κυκλοφοριακή αποκέντρωση/ αποσυμφόρηση αλλά και η ελαχιστοποίηση της διαμπερούς κυκλοφορίας στο λειτουργικό κέντρο του οικισμού.
- (β) Η βελτίωση των συνθηκών ασφαλείας και του βαθμού εξυπηρέτησης του οδικού δικτύου, η ουσιαστική επέκταση του και η αύξηση της προσπελασιμότητας και προσιτότητας της περιοχής.
- (γ) Ο σχεδιασμός τοπικών οδικών δικτύων που θα υποβοηθήσουν την αξιοποίηση των νέων Περιοχών Ανάπτυξης.
- (δ) Η δημιουργία χώρων στάθμευσης που να εξυπηρετούν κατά προτεραιότητα την Κεντρική Εμπορική Περιοχή και τους καθορισμένους Άξονες Δραστηριότητας.
- (ε) Ο σχεδιασμός ολοκληρωμένου και λειτουργικού δικτύου πεζόδρομων και ποδηλατόδρομων, δεδομένου ότι αυτές οι μορφές διακίνησης είναι συμβατές τόσο με τις ανάγκες όσο και με την κλίμακα της περιοχής.

6.3 Ιεράρχηση Οδικού Δικτύου

6.3.1 Ένας από τους βασικούς παράγοντες για την ορθολογική οργάνωση του οδικού δικτύου είναι η ιεράρχηση του ανάλογα με το ρόλο που αναμένεται

να διαδραματίσει η κάθε κατηγορία δρόμων. Το κύριο οδικό δίκτυο της Δερύνειας επιδιώκεται να μετατραπεί σταδιακά από ακτινωτό σε μια σύνθετη μορφή πλέγματος που θα συμβάλει στην καλύτερη κατανομή της κυκλοφορίας, στην άνετη και εύκολη προσπέλαση προς τις διάφορες λειτουργίες και χρήσεις της περιοχής και στον περιορισμό των επιπτώσεων που έχουν οι διαμπερείς διακινήσεις στον οικισμό.

6.3.2 **Δρόμοι Πρωταρχικής Σημασίας:** Οι Δρόμοι Πρωταρχικής Σημασίας αποσκοπούν στην εξυπηρέτηση του κύριου όγκου των διακινήσεων μεταξύ των διαφόρων περιοχών ανάπτυξης της Δερύνειας καθώς και στη σύνδεση της Δερύνειας με το περιφερειακό οδικό δίκτυο. Οι Δρόμοι Πρωταρχικής Σημασίας αποτελούν μέρος του ευρύτερου περιφερειακού συστήματος δρόμων του αστικού συμπλέγματος Αμμοχώστου και αναμένεται να αυξήσει σε σημαντικό βαθμό τις επιλογές διακίνησης στην περιοχή.

Η προσπέλαση στους Δρόμους Πρωταρχικής Σημασίας γίνεται όσο είναι δυνατόν μέσω του βασικού δευτερεύοντος δικτύου με περιορισμένες και ελεγχόμενες διασταυρώσεις, ενώ η απευθείας πρόσβαση στις ιδιοκτησίες που εφάπτονται των αξόνων αυτών θα αποφεύγεται, όσο είναι δυνατό για την προστασία της κυκλοφοριακής λειτουργικότητας και τη διασφάλιση συνθηκών οδικής ασφάλειας. Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου προβλέπονται οι ακόλουθοι δρόμοι πρωταρχικής σημασίας:

- (α) Ο Δυτικός Παρακαμπτήριος ο οποίος θα συνδέει την περιοχή της Δερύνειας με το εθνικό οδικό δίκτυο και την Αγία Νάπα και θα συνεχισθεί προς την Αμμόχωστο μόλις το επιτρέψουν οι συνθήκες λειτουργώντας ως παρακαμπτήριος.
- (β) Ο δρόμος που διέρχεται από τις νότιες παρυφές της Δερύνειας και συνδέει την περιοχή με την τουριστική περιοχή Παραλιμνίου.
- (γ) Ο δρόμος που προβλέπεται στα βόρεια της Δερύνειας (μέσα στη Νεκρή Ζώνη) θα ενώνει μελλοντικά τις προς βορρά περιοχές ανάπτυξης της Δερύνειας και το παραλιακό τους μέτωπο με το Δυτικό Παρακαμπτήριο και το Εθνικό Οδικό Δίκτυο.

6.3.3 **Βασικό Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο:** Αποτελείται από τους υφιστάμενους ακτινωτούς δρόμους που συνδέουν το λειτουργικό κέντρο της Δερύνειας με τις γύρω κοινότητες και τους δρόμους που προβλέπονται ως παρακαμπτήριοι του κέντρου. Οι δρόμοι αυτοί θα κατανέμουν την κυκλοφορία από τους Δρόμους Πρωταρχικής Σημασίας στους δευτερεύοντες δρόμους.

6.3.4 **Δευτερεύοντες Δρόμοι:** Οι Δευτερεύοντες Δρόμοι σκοπό έχουν την κατανομή της τροχαίας κίνησης από το Βασικό Δευτερεύον Οδικό Δίκτυο στο Οδικό Δίκτυο Τοπικής Σημασίας.

6.3.5 **Οδικό Δίκτυο Τοπικής Σημασίας:** Το δίκτυο αποτελείται από βασικούς

τοπικούς δρόμους και δρόμους προσπέλασης προς επιμέρους ιδιοκτησίες ή αναπτύξεις. Το οδικό δίκτυο τοπικής σημασίας θα σχεδιάζεται και υλοποιείται σταδιακά και ανάλογα με τον τύπο και τη μορφή της ανάπτυξης των επιμέρους ιδιοκτησιών.

6.4 Κυκλοφοριακή Διαχείριση / Ύφεση

6.4.1 Τα κυκλοφοριακά προβλήματα του κέντρου της Δερύνειας έχουν αυξηθεί σημαντικά λόγω της αδυναμίας του οδικού δικτύου να ικανοποιήσει τις σημερινές επιβαρύνσεις. Με δεδομένη την απομάκρυνση των διαμπερών διακινήσεων και τη μετατόπισή τους σε κύριους παρακαμπτήριους δρόμους, η απάμβλυνση των προβλημάτων αυτών θα βασιστεί κυρίως σε μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης και ύφεσης που αυξάνουν την προσπελασιμότητα των περιοχών, χωρίς νέες διαπλατύνσεις ή κατασκευές δρόμων, ενώ ταυτόχρονα αποθαρρύνουν τη χρήση ιδιωτικών οχημάτων. Εκτιμάται ότι τα μέτρα αυτά θα εξασφαλίσουν συνθήκες αυξημένης οδικής ασφάλειας και θα προστατεύσουν την ποιότητα του περιβάλλοντος και το χαρακτήρα του κέντρου του οικισμού ως περιοχής αναφοράς.

6.4.2 Τα μέτρα κυκλοφοριακής διαχείρισης και ύφεσης θα συμβάλουν στην προσπάθεια αναπροσαρμογής των προτεραιοτήτων και της έμφασης που αποδίδεται σε διάφορες μορφές διακίνησης, όπως και στην ουσιαστική βελτίωση της ποιότητας του περιβάλλοντος. Τα μέτρα αυτά περιλαμβάνουν τη διοχέτευση της τροχαίας κυκλοφορίας στην περίμετρο της κεντρικής εμπορικής περιοχής, μονοδρομήσεις, δίκτυο πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων, περιορισμό των προσβάσεων σε κύριους δρόμους και διαμόρφωση της οδικής υποδομής με έμφαση στις ανάγκες της κεντρικής περιοχής και όχι της διερχόμενης κυκλοφορίας.

6.5 Δίκτυο Πεζοδρόμων – Ποδηλατοδρόμων

6.5.1 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου θεωρείται απόλυτα αναγκαίο και επείγον να υιοθετηθούν συγκεκριμένα μέτρα που θα ενθαρρύνουν τη διακίνηση με μέσα φιλικά προς το περιβάλλον, ιδιαίτερα για μικρές και μέσες αποστάσεις.

6.5.2 Για τις ανάγκες διακίνησης των πεζών και ποδηλατιστών προνοούνται τα πιο κάτω μέτρα πολιτικής:

- (α) Η μεθοδική και σταδιακή υλοποίηση ενός ολοκληρωμένου και συνεχούς δικτύου πεζοδρόμων, πεζοδρομίων και ποδηλατοδρόμων που θα ενώνει τις περιοχές κατοικίας με την Κεντρική Εμπορική Περιοχή και τους Άξονες Δραστηριότητας, τα σχολεία και το σύστημα των δημόσιων χώρων πρασίνου.

Τα πεζοδρόμια και οι πεζοδρομοί αποτελούν προτεραιότητα γιατί ο αναγκαίος χώρος είναι κατά κανόνα διασφαλισμένος. Είναι, συνεπώς χρήσιμο να καταρτισθεί ένα συγκροτημένο πρόγραμμα

προτεραιοτήτων για την ετήσια κατασκευή τμημάτων αυτού του δικτύου με έμφαση σε άξονες που εκτιμάται ότι θα χρησιμοποιούνται συχνότερα. Η προοπτική χρησιμοποίησης της υποδομής αυτής είναι σημαντική στα κεντρικότερα τμήματα του οικισμού, δεδομένου ότι πολύ σημαντικό ποσοστό του πληθυσμού ζει και εργάζεται σε πολύ μικρή απόσταση από αυτό.

- (β) Οι ανάγκες διακίνησης πεζών και ποδηλατιστών πρέπει να λαμβάνονται υπόψη στο σχεδιασμό νέων ή στη βελτίωση υφιστάμενων Περιοχών Ανάπτυξης. Αυτό ισχύει κυρίως για περιοχές εμπορικών δραστηριοτήτων και κατοικίας, αλλά εφαρμόζεται και σε άλλες μεγάλες αναπτύξεις όπως βιομηχανικές, εκπαιδευτικές και επίσης όσες αφορούν την αναψυχή και τη ψυχαγωγία. Ο τρόπος ένταξης των ποδηλατοδρόμων στο υφιστάμενο και προτεινόμενο οδικό δίκτυο θα γίνει σύμφωνα με τα πρότυπα που θα υιοθετηθούν στα πλαίσια του προγράμματος life.
- (γ) Η δημιουργία ειδικών λωρίδων για ποδήλατα, κατά προτεραιότητα κατά μήκος των οδών Σταδίου και Ελευθερίας με στόχο τη σύνδεση της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής με τις παραλιακές περιοχές και το χώρο ανέγερσης του νέου Δημοτικού Μεγάρου.
- (δ) Ο καθορισμός περιοχών, δρόμων ή πλατειών που θα είναι απαλλαγμένες από τροχαία κυκλοφορία, ιδιαίτερα στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή. Ακόμη θα επιδιωχθεί η επέκταση των πεζοδρομοποιημένων ζωνών, κυρίως στον πυρήνα του οικισμού.

6.6 Στάθμευση

- 6.6.1 Για την αντιμετώπιση του σοβαρού προβλήματος της στάθμευσης προνοείται η δημιουργία κατάλληλα χωροθετημένων χώρων στάθμευσης, ιδιαίτερα γύρω από την Κεντρική Εμπορική Περιοχή και στους χώρους των πολιτιστικών δραστηριοτήτων και νέου Δημαρχείου. Στην περίπτωση της Κ.Ε.Π. οι χώροι στάθμευσης θα συνδέονται άμεσα με το δίκτυο των προτεινόμενων πλατειών.
- 6.6.2 Παράλληλα προνοείται η υιοθέτηση ορθολογικής και ισορροπημένης πολιτικής για τη στάθμευση οχημάτων η οποία στηρίζεται στις πιο κάτω αρχές:
 - (α) Διασφάλιση ικανοποιητικού αριθμού ιδιωτικών και δημόσιων χώρων στάθμευσης που θα αποτελούν συνάρτηση της χωρητικότητας και της ομαλής λειτουργίας των διαφόρων χρήσεων (operational parking).
 - (β) Αυστηρά ελεγχόμενη στάθμευση κατά μήκος δρόμων του βασικού δευτερεύοντος οδικού δικτύου, με εξαίρεση μόνο όπου κρίνεται απόλυτα αναγκαίο.

- (γ) Ενθάρρυνση παροχής χώρων στάθμευσης για πελάτες καταστημάτων και γραφείων σε δημόσιους και ιδιωτικούς χώρους (off-street) κυρίως.
- (δ) Παροχή κινήτρων σε ιδιοκτήτες γης για πλήρη αξιοποίηση υπαρχόντων χώρων στάθμευσης και εξασφάλιση των αναγκαίων επιπρόσθετων χώρων.

6.6.3 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 την ευχέρεια να καθορίζει τον τύπο των αναγκαίων χώρων στάθμευσης, με όρους στις πολεοδομικές άδειες που θα χορηγούνται.

6.6.4 Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και στον πυρήνα του οικισμού, όπου οι δυνατότητες παροχής χώρων στάθμευσης είναι σχετικά περιορισμένες, θα εφαρμόζεται ειδικό καθεστώς στάθμευσης.

6.7 Δημόσιες Μεταφορές

6.7.1 Λόγω της μικρής κλίμακας της περιοχής του Σχεδίου δεν δίδεται ιδιαίτερη έμφαση στις δημόσιες μεταφορές για διακινήσεις στο εσωτερικό του Οικισμού. Η στρατηγική του Σχεδίου στηρίζεται σε μεγάλο βαθμό στην καλύτερη εξυπηρέτηση της διακίνησης από και προς το κέντρο της Δερύνειας καθώς και στη διευκόλυνση της διακίνησης των μαθητών και τουριστών.

6.7.2 Για την επίτευξη των ανωτέρω γενικών στόχων, στο Τοπικό Σχέδιο προνοούνται τα ακόλουθα:

- (α) Ο καθορισμός των διαδρομών των λεωφορείων, ώστε να εξυπηρετούνται οι περιοχές ψηλής πυκνότητας χρήσης.
- (β) Η ενθάρρυνση της διακίνησης επιβατών προς τα κυριώτερα κέντρα απασχόλησης της περιφέρειας με λεωφορεία, με παράλληλο περιορισμό της εξάρτησης από το ιδιωτικό αυτοκίνητο.
- (γ) Η εξασφάλιση κατάλληλων χώρων στην κεντρική περιοχή για στάθμευση τουριστικών λεωφορείων.
- (δ) Η εισαγωγή υπηρεσίες λεωφορείων μικρού μεγέθους (mini-buses) για σύνδεση των παραλιακών περιοχών Αγίας Νάπας και Παραλιμνίου με το κέντρο της Δερύνειας, ιδιαίτερα κατά την τουριστική περίοδο.
- (ε) Εξασφάλιση κατάλληλων χώρων για δημιουργία στάσεων για λεωφορεία.

6.8 **Εφαρμογή**

- 6.8.1 Η πιο πάνω πολιτική θα εφαρμοσθεί με βάση συγκεκριμένο χρονοδιάγραμμα όπου θα δίδεται προτεραιότητα στην υλοποίηση ορισμένων έργων άμεσης ανάγκης όπως είναι η λεωφόρος Ελευθερίας, η ανάπλαση της Κεντρικής Περιοχής και βελτίωση της λεωφόρου Αμμοχώστου, καθώς και η υιοθέτηση μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης και ύφεσης. Βασική επιδίωξη είναι ο άμεσος προγραμματισμός του προβλεπόμενου από το Σχέδιο οδικού δικτύου, μέρος του οποίου είναι προτεινόμενο, λόγω του ότι αποτελεί τη βασικότερη αναπτυξιακή υποδομή για την περιοχή.





7. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗ

7.1 Γενικά

7.1.1 Η Δερύνεια αποτελεί τη δεύτερη σε πληθυσμό κοινότητα της Ελεύθερης Επαρχίας Αμμοχώστου. Ποσοστό 64% του συνολικού αποθέματος των 1420 οικιστικών μονάδων ανεγέρθηκαν μετά το 1975 και βρίσκεται σε πολύ καλή φυσική κατάσταση. Οι περιοχές κατοικίας διακρίνονται στον κυρίως «οικιστικό πυρήνα» και στις «περιμετρικές οικιστικές περιοχές». Χαρακτηριστικό γνώρισμα του οικιστικού πυρήνα της Δερύνειας είναι η ανάμειξη των χρήσεων γης ιδίως καταστημάτων και εργαστηρίων με κατοικίες, η έλλειψη δημόσιων ελεύθερων χώρων, πεζοδρομίων και γενικά η ελλιπή οργάνωση του χώρου. Στον πυρήνα διατηρούνται ορισμένα αξιολογικά δείγματα λαϊκής αρχιτεκτονικής, τα οποία θα μπορούσαν να αποτελέσουν σημαντικά στοιχεία αναφοράς του οικισμού εφόσον αξιοποιηθούν κατάλληλα.

7.1.2 Στις περιμετρικές περιοχές κατοικίας που εκτείνονται κυρίως κατά μήκος των κύριων δρόμων (εξάιρεση αποτελεί η βόρεια περιοχή), επικρατούν οι ανεξάρτητες μονοκατοικίες. Η ύπαρξη αναξιοποίητων εκτάσεων γης ανάμεσα στους άξονες όπου συγκεντρώνονται κυρίως οι κατοικίες των περιμετρικών οικιστικών περιοχών, δημιουργεί σοβαρή έλλειψη συνοχής. Παρατηρείται επίσης έλλειψη βασικών έργων υποδομής, ενώ η ιεράρχιση των δρόμων είναι σχεδόν ανύπαρκτη.

7.1.3 Οι Οικιστικές Ζώνες που καθορίζονται με βάση το παρόν Τοπικό Σχέδιο έχουν συνολική έκταση 440 εκτάρια περίπου, από την οποία έχει αξιοποιηθεί οικιστικά μικρό ποσοστό μόνο (25% περίπου). Στις καθορισμένες Ζώνες, συνεπώς, παρέχεται δυνατότητα για τη στέγαση πληθυσμού πολλαπλάσιου εκείνου που προβλέπεται ότι θα διαμένει στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου το έτος 2005.

7.2 Στόχοι Πολιτικής

7.2.1 Η Στεγαστική Πολιτική του Τοπικού Σχεδίου προνοεί για τα ακόλουθα:

- (α) Τη συγκέντρωση της μελλοντικής οικιστικής ανάπτυξης στις Περιοχές Ανάπτυξης, έτσι ώστε να αξιοποιείται στο βέλτιστο δυνατό βαθμό η δυναμικότητα των καθορισμένων περιοχών σε γη, υποδομές και κοινοτικές διευκολύνσεις και να ικανοποιούνται μέσα σε αυτές οι στεγαστικές ανάγκες όλων των εισοδηματικών στρωμάτων του πληθυσμού (ιδίως των χαμηλά αμοιβόμενων). Η πολιτική αυτή πρέπει να υιοθετηθεί και από τους φορείς άσκησης της στεγαστικής πολιτικής του δημόσιου τομέα.

- (β) Την οργάνωση και ποιοτική αναβάθμιση του οικιστικού πυρήνα, διατηρώντας και προβάλλοντας τα αξιόλογα δείγματα αρχιτεκτονικής κληρονομιάς.
- (γ) Τη βελτίωση του περιβάλλοντος των περιοχών κατοικίας και τη λειτουργική σύνδεση των περιμετρικών οικιστικών περιοχών με τον πυρήνα.
- (δ) Την ενίσχυση του ρόλου που διαδραματίζει ο δημόσιος τομέας στην αγορά κατοικίας και την επικέντρωση των μελλοντικών προσπαθειών προς όφελος των εισοδηματικά ασθενέστερων ομάδων του πληθυσμού.
- (ε) Τη διεύρυνση των ευκαιριών που παρέχονται στον ιδιωτικό τομέα για υλοποίηση στεγαστικών προγραμμάτων που θα είναι προσιτά και σε χαμηλά αμοιβόμενα κοινωνικά στρώματα, μέσω της εφαρμογής μέτρων πολιτικής για μείωση του συνολικού κόστους ανέγερσης κατοικιών.
- (στ) Την παροχή κινήτρων για ενθάρρυνση του ιδιωτικού τομέα να αναλάβει την προώθηση ενιαίων στεγαστικών αναπτύξεων πάνω σε κατάλληλα σχεδιασμένη βάση.

7.3 Δομή Οικιστικών Περιοχών

- 7.3.1 Οι Περιοχές Ανάπτυξης που προορίζονται για την υλοποίηση οικιστικών αναπτύξεων δημιουργούν μια ενιαία και συμπαγή χωροδομική ενότητα. Ουσιαστικά στοιχεία συνοχής και λειτουργικής ενότητας του οικισμού είναι το παραδοσιακό κέντρο, οι καθορισμένοι Άξονες Δραστηριότητας και οι θρησκευτικές, εκπαιδευτικές, κοινοτικές και πολιτιστικές διευκολύνσεις.

7.4 Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης

- 7.4.1 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου οικιστική ανάπτυξη θα επιτρέπεται κατά κανόνα στις ακόλουθες περιοχές:
- (α) Στις καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες που δείχνονται στο Σχέδιο Χρήσης Γης και στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών με το κωδικό χαρακτηριστικό Κα
 - (β) Στο παραδοσιακό κέντρο του οικισμού και στους καθορισμένους Άξονες Δραστηριότητας.

7.5 Μεμονωμένη κατοικία σε περιοχές εκτός του Ορίου Ανάπτυξης

7.5.1 Η Πολεοδομική Αρχή δεν θα επιτρέπει κατά κανόνα την οικιστική ανάπτυξη σε περιοχές που βρίσκονται έξω από το Όριο Ανάπτυξης, όπως αυτό καθορίζεται στο Τοπικό Σχέδιο. Σε αυτές τις περιοχές, εντούτοις, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την ανέγερση μιας μονάδας κατοικίας νοουμένου ότι τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Το τεμάχιο δεν θα βρίσκεται σε Βιομηχανική, Βιοτεχνική ή Κτηνοτροφική Ζώνη/Περιοχή.
- (β) Το τεμάχιο στο οποίο θα ανεγερθεί η κατοικία έχει εμβαδό τουλάχιστον τέσσερα δεκάρια (4000 τ.μ.) ανά μονάδα κατοικίας, όπως τούτο ήταν εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του Σχεδίου ή όπως τούτο προκύπτει μετά την ανωτέρω ημερομηνία από αναπροσαρμογή συνόρων χωρίς ουσιαστική διαφοροποίηση του εμβαδού του, ή από διαίρεση γης ύστερα από άδεια που χορηγείται με βάση τον περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμο ή/και τον περί Ρυθμίσεων Οδών και Οικοδομών Νόμο ή από απαλλοτρίωση ή οικειοθελή παραχώρηση γης για σκοπούς έργων κοινής ωφέλειας. Ανέγερση μονοκατοικίας είναι δυνατό να επιτραπεί, επίσης, και σε τμήμα τεμαχίου κρατικής ιδιοκτησίας που εγγράφεται σε δικαιούχο μετά την ανωτέρω ημερομηνία, νοουμένου ότι ισχύουν τα άλλα κριτήρια και προϋποθέσεις της παρούσας πρόνοιας.

Νοείται ότι το τεμάχιο διαθέτει άνετη και ασφαλή προσπέλαση και ικανοποιούνται οι ρυθμίσεις του συντελεστή δόμησης και του ποσοστού κάλυψης που καθορίζονται στην περιοχή.

Νοείται περαιτέρω ότι δεν θα επιτρέπονται πέραν των τεσσάρων μονάδων κατοικίας, εφόσον το επιτρέπει ο καθορισμένος συντελεστής δόμησης και το μέγεθος του τεμαχίου, όπως αυτό ήταν εγγεγραμμένο στα βιβλία του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του Σχεδίου και υπάρχει ικανοποιητική και κατάλληλη υδατοπρομήθεια (το τελευταίο ισχύει σε περίπτωση που θα ανεγερθούν πέραν της μίας μονάδας κατοικίας).

- (γ) Η προτεινόμενη κατοικία είναι ικανοποιητικής αισθητικής στάθμης (εφαρμογή του πλαισίου αισθητικού ελέγχου για τη συγκεκριμένη περιοχή).
- (δ) Η θέση της κατοικίας στο τεμάχιο όπου θα ανεγερθεί καθώς και η διαμόρφωση του τεμαχίου θα εναρμονίζονται με το χαρακτήρα και το περιβάλλον της περιοχής.

7.5.2 Η Πολεοδομική Αρχή, αφού λάβει υπόψη ειδικές περιστάσεις, μπορεί σε έκτακτες περιπτώσεις να εκδώσει πολεοδομική άδεια για ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας και σε Κτηνοτροφικές Ζώνες ή Περιοχές, νοουμένου ότι η προτιθέμενη μονοκατοικία είναι αναγκαία για τη στέγαση προσωπικού που εργάζεται σε υφιστάμενη κτηνοτροφική μονάδα, ο ιδιοκτήτης έχει ως κύρια απασχόληση την 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 παραγράφου 7.5.1. Η παρούσα πρόνοια δεν θα εφαρμόζεται για τεμάχια που εμπίπτουν ταυτόχρονα στην Κτηνοτροφική Ζώνη και σε αρδευόμενη περιοχή.

7.5.3 Λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της Δερύνειας που προκύπτουν από την κατοχή μεγάλου μέρους της γης από τα τουρκικά στρατεύματα και τη γειτνίασή της με τη γραμμή κατάπαυσης του πυρός, ο Υπουργός Εσωτερικών είναι δυνατό να επιτρέψει κατ' εξαίρεση την ανέγερση μονάδας κατοικίας και σε τεμάχια γης που κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του Σχεδίου είχαν εμβαδόν μικρότερο των 4000 τ.μ. για ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών του ιδιοκτήτη του τεμαχίου ή των παιδιών του.

7.6 Άλλες χρήσεις εντός Οικιστικής Ζώνης

7.6.1 Η οικιστική χρήση ορίζεται ως η επικρατούσα χρήση στις καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες. 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 επικρατούσα οικιστική χρήση.
- (β) Θεωρούνται ουσιώδεις για την εξυπηρέτηση των άμεσων και καθημερινών αναγκών των κατοίκων των οικιστικών περιοχών.
- (γ) Δεν δημιουργούν ουσιαστική περιβαλλοντική επιβάρυνση ή μείωση των ανέσεων σε γειτονικές ιδιοκτησίες ή στην ευρύτερη περιοχή λόγω της κλίμακας και του τύπου της προτεινόμενης ανάπτυξης (π.χ. λόγω του όγκου της κυκλοφορίας που θα ελκύεται ή λόγω θορύβου ή άλλης ηχητικής ή αισθητικής ρύπανσης).
- (δ) 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 περισσότερους χώρους στάθμευσης στην προς ανάπτυξη ιδιοκτησία ούτως ώστε να αποφευχθεί η επιβάρυνση της περιοχής.

- 7.6.2 Ως τύποι χρήσεων που θα μπορούσαν να επιτραπούν υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις στις καθορισμένες Οικιστικές Ζώνες αναφέρονται τα μικρά καταστήματα τροφίμων, τα περίπτερα (σχετική πρόνοια 8.6.1), τα μικρά μεμονωμένα γραφεία (σχετική πρόνοια 8.10.4) με εμβαδό της τάξης των 100 τ.μ. (μια μονάδα γραφείου σε κάθε ανάπτυξη σε οικόπεδο κανονικού μεγέθους) σύμφωνα με την πολιτική που περιγράφεται στο οικείο Κεφάλαιο του Τοπικού Σχεδίου. Σε Οικιστικές Ζώνες, οι οποίες κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής δεν εξυπηρετούνται επαρκώς από τις καθοριζόμενες περιοχές εμπορικής εξυπηρέτησης, είναι δυνατό να επιτραπούν στέγες γερόντων, γυμναστήρια μικρής κλίμακας, φροντιστήρια, κ.ο.κ., σύμφωνα με τα κριτήρια και τις προϋποθέσεις που καθορίζονται στα οικεία κεφάλαια του Τοπικού Σχεδίου.
- 7.6.3 Στις πιο πάνω περιπτώσεις, μεταγενέστερη αίτηση για αλλαγή της χρήσης για την οποία παραχωρείται η πολεοδομική άδεια θα μελετάται με ουσιαστικό κριτήριο 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 και κοινωνικές ενότητες και η βέλτιστη δυνατή εξυπηρέτηση του τοπικού πληθυσμού (σχετικές είναι οι πρόνοιες του Κεφαλαίου 8).

7.7 Υποδιαίρεση οικιστικών μονάδων

- 7.7.1 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 επηρεαστούν αρνητικά οι πυκνότητες χρήσης της οικείας περιοχής, δεν θα δημιουργηθούν προβλήματα στάθμευσης, δεν θα προκληθεί υπερβολική φόρτιση του τοπικού οδικού δικτύου και θα τηρούνται οι υπόλοιπες πρόνοιες του Σχεδίου.

7.8 Άλλες πρόνοιες

- 7.8.1 Οι νέες οικιστικές αναπτύξεις πρέπει να ικανοποιούν με ουσιαστικό τρόπο ορισμένα λειτουργικά και περιβαλλοντικά κριτήρια. Συγκεκριμένα, πρέπει να περιλαμβάνουν τις κοινόχρηστες 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.
- 7.8.2 Για τη διασφάλιση άνετων συνθηκών διαβίωσης του πληθυσμού, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τα ενδεικτικά ελάχιστα μεγέθη οικιστικών μονάδων που καθορίζονται στον Πίνακα 3 του Κεφαλαίου 18.







8. ΕΜΠΟΡΙΟ, ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ

8.1 Γενικά

- 8.1.1 Η πλειονότητα των καταστημάτων, γραφείων και κέντρων αναψυχής της Δερύνειας βρίσκεται στην παραδοσιακή κεντρική περιοχή της κοινότητας. Υπάρχει όμως η τάση εξάπλωσης των εμπορικών δραστηριοτήτων κατά μήκος των τριών βασικών οδικών αξόνων προς Αμμόχωστο, Φρέναρος και Παραλίμνι. Τα τελευταία χρόνια οι νεώτερες εμπορικές αναπτύξεις επεκτείνονται κατά μήκος του δρόμου προς το Παραλίμνι κυρίως.
- 8.1.2 Σύμφωνα με τα στατιστικά στοιχεία (Απογραφή Επιχειρήσεων 1995) στις 130 επιχειρήσεις στους τομείς του εμπορίου, των χρηματοδοτήσεων και των εστιατορίων απασχολούνταν 285 άτομα περίπου. Παρά το μικρό μέγεθος των επιχειρήσεων αυτών, η σφαίρα επιρροής και εξυπηρέτησης τους επεκτείνεται πέραν των ορίων της Δερύνειας. Η δυνατότητα της Δερύνειας να παράσχει εμπορικές διευκολύνσεις και υπηρεσίες στην ευρύτερη περιφέρεια θα ενισχυθεί σημαντικά λόγω του ρόλου που αποδίνεται στη Δερύνεια ως συμπληρωματικού κέντρου εμπορίου και ειδικών υπηρεσιών. Για την υποστήριξη αυτού του ρόλου θεωρείται αναγκαία η συγκέντρωση, οργάνωση, αναβάθμιση και αύξηση της αποδοτικότητας των δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα της τοπικής οικονομίας.
- 8.1.3 Τα βασικά προβλήματα χωροθέτησης καταστημάτων και γραφείων που αντιμετωπίζονται στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου είναι τα ακόλουθα:
- (α) Η απρογραμματίστη χωροθέτηση και διασπορά τους, ιδιαίτερα κατά μήκος βασικών οδικών αξόνων, δημιουργεί προβλήματα στη διακίνηση οχημάτων και ελλιπή εξυπηρέτηση, δυσλειτουργία και επιβάρυνση των ανέσεων στις περιοχές κατοικίας.
 - (β) Η περιορισμένη προσιτότητα, η χαμηλή ποιότητα των εμπορικών χρήσεων και οι λειτουργικές αδυναμίες της κεντρικής περιοχής μειώνουν τη βιωσιμότητα και την ελκυστικότητα της Δερύνειας και κατά συνέπεια τη δυνατότητα να διαδραματίσει τον αναμενόμενο ρόλο.
 - (γ) Η χαμηλή ποιότητα του περιβάλλοντος στις περιοχές εμπορικών δραστηριοτήτων και η ελλιπής χωροδομική τους οργάνωση δεν επιτρέπουν τη σωστή προβολή τους και τη δημιουργία συνθηκών άνεσης και ασφάλειας για τους χρήστες και ιδίως τους πεζούς.

8.2 Στόχοι Πολιτικής

- 8.2.1 Στο επίπεδο των εμπορικών διευκολύνσεων και των γραφείων βασικός στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι η δημιουργία συνθηκών ενίσχυσης του ρόλου της Δεϋνείας στην παροχή εξυπηρέτησης προς τον τοπικό πληθυσμό, την περιφέρεια της Ελεύθερης Επαρχίας Αμμοχώστου και τους επισκέπτες της περιφέρειας και η συμμετοχή της κοινότητας στη δυναμική του τομέα του τουρισμού.
- 8.2.2 Οι εξειδικευμένοι στόχοι του Σχεδίου σε ότι αφορά την κατανομή διευκολύνσεων λιανικού εμπορίου και γραφείων είναι:
- (α) Η ενθάρρυνση ορθολογικής και ισόρροπης κατανομής των εμπορικών διευκολύνσεων σε χώρους που επιλέγηκαν με κριτήριο τη βέλτιστη εξυπηρέτηση του πληθυσμού.
 - (β) Η οργάνωση, η ιεράρχιση και η λειτουργική και περιβαλλοντική αναβάθμιση των περιοχών όπου θα επιτρέπονται οι εμπορικές χρήσεις και τα γραφεία έτσι ώστε να λειτουργούν και ως σημεία αναφοράς του οικισμού.
 - (γ) Η παροχή επαρκών και κατάλληλων δυνατοτήτων στέγασης για διάφορους τύπους εμπορικών διευκολύνσεων, σύμφωνα με τις λειτουργικές ανάγκες κάθε τύπου.
 - (δ) Η αναδιοργάνωση, αναβάθμιση και ενίσχυση του παραδοσιακού εμπορικού κέντρου ώστε να συνεχίσει να αποτελεί το πρωταρχικό επίκεντρο των εμπορικών δραστηριοτήτων για την περιοχή του Σχεδίου.
 - (ε) Η βελτίωση της προσιτότητας και της λειτουργικής σύνδεσης του εμπορικού κέντρου με τις κεντρικές διοικητικές, πολιτιστικές και άλλες συναφείς χρήσεις, ώστε το σύνολο να λειτουργεί ως ενιαίο και ολοκληρωμένο σύστημα.

8.3 Χωροθετική Πολιτική Εμπορίου και Καταστημάτων

- 8.3.1 Βασική πολιτική του Σχεδίου είναι και η κατά κανόνα χωροθέτηση της εμπορικής ανάπτυξης στα καθορισμένα τμήματα του παραδοσιακού κέντρου του οικισμού και στους Άξονες Δραστηριότητας που καθορίζονται στο Σχέδιο Χρήσεων Γης του Τοπικού Σχεδίου. Ουσιαστικά επιδιώκεται η διασφάλιση επαρκών δυνατοτήτων ανάπτυξης για διάφορους τύπους εμπορικής δραστηριότητας.
- 8.3.2 Το σύστημα των περιοχών και αξόνων εμπορικής δραστηριότητας διαρθρώνεται και ιεραρχείται με βάση το εύρος, την ποικιλία και τον τύπο των εμπορικών δραστηριοτήτων που θα επιτρέπονται σε κάθε περιοχή ή άξονα και ανάλογα με τα δεδομένα και τις ανάγκες της.

8.3.3 **Κεντρική Εμπορική Περιοχή (ΚΕΠ):** Η ΚΕΠ περιλαμβάνει μέρος του πυρήνα της Δερύνειας και τμήματα δρόμων του παραδοσιακού κέντρου, όπως καθορίζονται στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών και στο Σχέδιο Χρήσεων Γης. Στην ΚΕΠ έχει διαμορφωθεί ήδη εξειδικευμένος χαρακτήρας που οφείλεται στην ποικιλία των στοιχείων που συνυπάρχουν στο χώρο, όπως είναι οι παραδοσιακές εμπορικές και κοινοτικές χρήσεις και δραστηριότητες (σύλλογοι, καφενεία, εκκλησίες), οι μικρές πλατείες και ορισμένες αξιόλογες οικοδομές.

Η ΚΕΠ αποτελεί τμήμα του παραδοσιακού Κέντρου του οικισμού στο οποίο περιλαμβάνονται και άλλες χρήσεις υποστήριξης που συμβάλλουν στη δημιουργία ενός ενιαίου αλλά πολυσύνθετου συνόλου, από χωροδομική και λειτουργική άποψη. Το ευρύτερο παραδοσιακό κέντρο της Δερύνειας αποτελεί χώρο με σημαντικές ιδιαιτερότητες και σύνθετο χαρακτήρα όπου απαιτούνται μέτρα και σχεδιασμοί για την ορθολογική οργάνωση, ενδυνάμωση και αξιοποίησή του. Στο κεφάλαιο 17 του Τοπικού Σχεδίου διαγράφεται το πλαίσιο κατευθυντήριων αρχών που θα διέπει το λεπτομερέστερο σχεδιασμό επιμέρους παρεμβάσεων στο χώρο του παραδοσιακού κέντρου.

Η Κεντρική Εμπορική Περιοχή της Δερύνειας θα αναδιοργανωθεί και ενδυναμωθεί, έτσι ώστε να συνεχίσει να αποτελεί την πρωταρχική περιοχή εμπορικής εξυπηρέτησης του οικισμού ή και άλλων ευρύτερων περιοχών. Στην ΚΕΠ ή σε περιοχές που συνδέονται οργανικά με αυτή θα επιδιωχθεί η συγκέντρωση του μεγαλύτερου μέρους των εμπορικών, διοικητικών και πολιτιστικών λειτουργιών, οι υπηρεσίες και οι διευκολύνσεις ψυχαγωγίας και αναψυχής με σφαίρα επιρροής ολόκληρη την περιφέρεια της Ελεύθερης Επαρχίας Αμμοχώστου.

Η ορθολογική ανάπτυξη και η αποτελεσματική οργάνωση της ΚΕΠ θα επιδιωχθούν με την υιοθέτηση των ακόλουθων μέτρων:

- i) Τη χωροθέτηση στην ΚΕΠ εξειδικευμένων διευκολύνσεων και χρήσεων που σχετίζονται με τον πολιτισμό, τη δημόσια διοίκηση, τον τουρισμό και τη ψυχαγωγία με στόχο την ανάμειξη ποικιλίας συμβατών χρήσεων, ώστε να προκύψει πολυσύνθετος και πολυδιάστατος χώρος.
- ii) Τη βελτίωση των συνθηκών προσπελασιμότητας και διακίνησης στο κέντρο, κατά προτεραιότητα για τους πεζούς, τη δημιουργία επαρκών και κατάλληλα χωροθετημένων χώρων στάθμευσης και την αποθάρρυνση διαμπερών κινήσεων.
- iii) Την απόκτηση από το δημόσιο ορισμένων κενών οικοπέδων ή άλλων χώρων σε κατάλληλα επιλεγμένα σημεία για τη διαμόρφωση διαφόρων δημόσιων ανοικτών χώρων, όπως

μικρές πλατείες ή χώρους δημόσιου πρασίνου για αναβάθμιση της ποιότητας του περιβάλλοντος και των ανέσεων της περιοχής.

- iv) Την αποτροπή της εγκατάστασης οχληρών χρήσεων που δυνατό να επιβαρύνουν τις ανέσεις χρήσης και λειτουργίας της περιοχής και να περιορίσουν τη λειτουργική συνοχή και τη βιωσιμότητά της.
- v) Η οικιστική χρήση θα ενθαρρύνεται ιδιαίτερα με στόχο την αύξηση του μόνιμου πληθυσμού στην περιοχή του Κέντρου και τη διατήρησή της ως χώρου ζωντανού και δραστήριου και εκτός των ωρών εργασίας των εμπορικών ή γραφειακών χρήσεων.

8.3.4 **Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I:** Η Λεωφόρος Αμμοχώστου, η οδός Μακαρίου Γ' και τμήμα της οδού Ελευθερίας καθορίζονται ως Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και αναπτύσσονται γραμμικά κατά μήκος τμημάτων δρόμων οι οποίοι ανήκουν στο βασικό δευτερεύον δίκτυο από κυκλοφοριακή άποψη. Οι άξονες αυτοί συγκλίνουν στο κέντρο και αποτελούν φυσική προέκταση των κεντρικών λειτουργιών. Σε αρκετές περιπτώσεις οι ανωτέρω δρόμοι λειτουργούσαν παλαιότερα ως κύριοι, αλλά προγραμματίζεται η σταδιακή τους υποβάθμιση, από κυκλοφοριακή άποψη, με την υλοποίηση και ολοκλήρωση του 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 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 οργάνωσή τους. Επειδή οι Άξονες Κατηγορίας I συμπίπτουν με βασικό δευτερεύοντα δρόμο, ιδιαίτερη σημασία θα δίδεται στην άνετη και ασφαλή στάθμευση των χρηστών και είσοδο/έξοδο οχημάτων από επιμέρους ιδιοκτησίες και σε διευθετήσεις που θα αποθαρρύνουν την παράνομη στάθμευση στο οδόστρωμα, με στόχο τη διασφάλιση της κυκλοφοριακής ικανότητας των δρόμων.

Σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I θα επιτρέπονται γενικά εμπορικές αναπτύξεις με ποικιλία τύπων καταστημάτων (περιλαμβανομένων και καταστημάτων καθημερινής χρήσης) και γραφείων, διάφορες υπηρεσίες, διευκολύνσεις αναψυχής, ψυχαγωγίας, βιοτεχνίες κατηγορίας Β και Γ σύμφωνα με τις πρόνοιες των σχετικών Κεφαλαίων και κατοικίες. Βασικά κριτήρια για την εξέταση των αιτήσεων για τύπους εμπορικής ανάπτυξης σε Άξονες Κατηγορίας I θα είναι η

ικανοποίηση των σχετικών αναγκών τόσο του τοπικού πληθυσμού όσο και της ευρύτερης περιφέρειας καθώς και ο τύπος υφιστάμενης εμπορικής ανάπτυξης κατά μήκος του Άξονα. Για τη χωροθέτηση αναπτύξεων αναψυχής, ψυχαγωγίας θα λαμβάνονται υπόψη και τα κριτήρια της παραγράφου 12.5.2

8.3.5 **Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας II:** Ως Άξονας Δραστηριότητας Κατηγορίας II καθορίζεται τμήμα της οδού Ελευθερίας προς το Παραλίμνι. Το τμήμα αυτό έχει ήδη αποκτήσει εμπορικό χαρακτήρα και σκοπός του καθορισμού είναι η οργάνωση μιας δεδομένης κατάστασης 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.

Στον Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας II θα επιτρέπεται κατά κύριο λόγο η δημιουργία εκθεσιακών χώρων (show-rooms) για διάφορα αγαθά (παραδείγματα των τύπων επιχειρήσεων που είναι δυνατό να στεγαστούν στον Άξονα αυτό απαριθμούνται στον πιο κάτω Πίνακα). Για να διασφαλιστεί η χωροθέτηση τέτοιων χρήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα απαιτεί όπως τα επιμέρους καταστήματα που αναγείρονται ή χρησιμοποιούνται ως επιμέρους εμπορικές μονάδες στον Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας II, έχουν ελάχιστο εμβαδό ισογείου της τάξης των 100 τ.μ.

**ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ
ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΟΙ ΟΠΟΙΕΣ ΜΠΟΡΟΥΝ
ΝΑ ΣΤΕΓΑΣΤΟΥΝ ΣΕ ΕΚΘΕΣΙΑΚΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ (SHOW ROOMS)
ΣΕ ΚΑΘΟΡΙΣΜΕΝΟΥΣ ΑΞΟΝΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ II**

- ❖ Αντιπροσωπείες αυτοκινήτων, ποδηλάτων και μοτοσυκλετών
- ❖ 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 Κουρτίνων, Χαλιών, 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.

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 και δεν θα δημιουργούνται σοβαρά προβλήματα από τις αναγκαίες φορτοεκφορτώσεις εμπορευμάτων.

Ουσιαδώς κριτήριο για τον καθορισμό των επιτρεπόμενων αναπτύξεων είναι ο συνολικός αριθμός οχημάτων που προσελκύουν, ως αποτέλεσμα του αριθμού και της συχνότητας των διακινήσεων των επισκεπτών σε συνάρτηση με την εμπορική επιφάνεια, όπως και οι συνολικές ανάγκες για χώρους στάθμευσης. Διευκρινίζεται, ενδεικτικά, πως με βάση τα ανωτέρω κριτήρια τα πολυκαταστήματα, τα σφαιριστήρια και οι αίθουσες όπου διεξάγονται τυχερά παιχνίδια, δεν εμπίπτουν στις επιτρεπόμενες χρήσεις, λόγω του μεγάλου αριθμού επισκεπτών που προσελκύουν ανά μονάδα επιφανείας.

Η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέπει την ανάμειξη εκθεσιακών χώρων με μικρότερες μονάδες λιανικού εμπορίου σε κάθε επιμέρους ανάπτυξη, νοουμένου ότι οι εκθεσιακοί χώροι αντιπροσωπεύουν ουσιαστικά το μεγαλύτερο ποσοστό του ωφέλιμου χώρου που διατίθεται στο ισόγειο για εμπορικούς σκοπούς. Η ανωτέρω σχέση ανάμεσα σε εκθεσιακούς χώρους και μικρότερες μονάδες λιανικού εμπορίου θα διαφυλάσσεται και κατά τη μελέτη αιτήσεων για αλλαγή χρήσης.

Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλλει κατάλληλους όρους σε σχέση με τη χωροθέτηση των χώρων στάθμευσης και τις διευθετήσεις για φορτοεκφορτώσεις, με στόχο να ελαχιστοποιηθούν οι επιπτώσεις που ενδέχεται να επηρεάσουν την κυκλοφοριακή ικανότητα του δρόμου, λόγω της λειτουργίας της εμπορικής ανάπτυξης. Αναφέρεται ενδεικτικά ότι τέτοιοι όροι μπορεί να αφορούν την αύξηση της απόστασης της οικοδομής από το οδικό σύνορο του οικοπέδου με το 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.

Στους καθορισμένους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας II, οι όροφοι της ανάπτυξης μπορεί να διατίθενται για τη στέγαση γραφείων ή και για οικιστικές μονάδες. Σε περίπτωση κατά την οποία οι όροφοι χρησιμοποιούνται ταυτόχρονα για τη στέγαση γραφείων και οικιστικών μονάδων, θα ισχύουν οι πιο κάτω προϋποθέσεις:

- (α) Ο κάθε όροφος χρησιμοποιείται αμιγώς για μια και μόνο από τις δύο χρήσεις. Σε περίπτωση που επιλέγεται η χωροθέτηση γραφείων σε κάποιο όροφο, τότε όλα τα γραφεία του συγκεκριμένου ορόφου πρέπει να ανήκουν σε μια μόνο επιχείρηση.
- (β) Οι οικιστικές μονάδες δεν παρεμβάλλονται μεταξύ ορόφων γραφείων και καταλαμβάνουν πάντοτε τους ανώτερους ορόφους.
- (γ) Ανεξάρτητα από τα πιο πάνω, ο πρώτος όροφος της ανάπτυξης μπορεί να διατίθεται για την επέκταση της εμπορικής χρήσης του ισογείου.

Νοείται ότι σε περίπτωση οικοδομής με τρεις ορόφους στην οποία όλοι οι όροφοι πέραν του ισογείου (ή και περιλαμβανομένου του ισογείου) χρησιμοποιούνται για γραφεία, θα ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης της τάξης του 80% του συντελεστή που ισχύει στη συγκεκριμένη Πολεοδομική Ζώνη. Νοείται, επίσης ότι το ισόγειο της ανάπτυξης μπορεί να διατίθεται, πέραν των επιτρεπομένων τύπων εμπορικών διευκολύνσεων και για γραφεία που σχετίζονται με τα γραφεία επιχειρήσεων στους ορόφους, εφόσον ικανοποιούνται οι πρόνοιες της παραγράφου 8.3.5

Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, στον Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας II είναι δυνατό να επιτρέπονται και διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας που εκτιμάται ότι μπορεί να δημιουργούν κάποια οχληρία, υπό την αναγκαία προϋπόθεση ότι το τεμάχιο της προτιθέμενης ανάπτυξης εξυπηρετείται από υπηρεσιακό δρόμο και διασφαλίζονται οι απαιτούμενοι χώροι στάθμευσης, άνετες συνθήκες προσπέλασης προς αυτούς κατά τρόπο που να μην επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και ειδικά των οικιστικών χρήσεων, η ασφάλεια και η ελεύθερη ροή της κυκλοφορίας οχημάτων στον πρωτεύοντα δρόμο. Για τη χωροθέτηση των αναφερόμενων αναπτύξεων αναψυχής / ψυχαγωγίας θα λαμβάνονται υπόψη τα κριτήρια της παραγράφου 12.5.2.

8.3.6 Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και στους Άξονες Δραστηριότητας I και II είναι δυνατό να επιτρέπεται και βιοτεχνική και αποθηκευτική ανάπτυξη όπως καθορίζεται στις παραγράφους 9.4.3, 9.4.4 και 9.4.5

8.3.7 **Τοπικά Εμπορικά Κέντρα (ΤΕΚ):** Τα ΤΕΚ αποτελούν συνήθως συμπαγείς από χωροδομική άποψη πυρήνες εμπορικών ή και κοινοτικών διευκολύνσεων. Στην περιοχή Δερύνειας καθορίζεται ένα ΤΕΚ στην πλατεία του Συνοικισμού Αυτοστέγασης όπου θα επιτρέπονται κατά κανόνα εμπορικές διευκολύνσεις και άλλες συναφείς λειτουργίες που λόγω φύσης και κλίμακας ικανοποιούν τις καθημερινές ανάγκες των γύρω περιοχών κατοικίας σε αγαθά και υπηρεσίες όπως και κατοικίες νοουμένου ότι δεν διασπάται σε ουσιαστικό βαθμό η συνέχεια της εμπορικής χρήσης.

Στα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα θα επιτρέπονται χρήσεις όπως φαρμακεία, μικρά βιβλιοπωλεία και χαρτοπωλεία, video clubs, κουρεία και κομμωτήρια, φωτογραφεία, ανθοπωλεία και μικρής κλίμακας καταστήματα τροφίμων και ειδών υφαντισμού και υπόδησης, καθώς και ήπιας μορφής διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας και βιοτεχνίες Κατηγορίας Γ, σύμφωνα με τις σχετικές πρόνοιες των οικείων Κεφαλαίων. Αιτήσεις για γραφειακές και κοινοτικές διευκολύνσεις ή διευκολύνσεις ευημερίας θα εξετάζονται ευνοϊκά, νοουμένου ότι είναι μικρής κλίμακας και δεν επηρεάζουν ουσιωδώς τις ανέσεις των περιοίκων. Επίσης, ευνοϊκά θα εξετάζονται αιτήσεις για μικρά γραφεία, νηπιαγωγεία και βρεφονηπιακούς σταθμούς, φροντιστήρια και ιατρεία 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 εφαρμόζει τα πρότυπα για χώρους στάθμευσης όπως καθορίζονται για κάθε επιμέρους χρήση.

Ειδικές Εμπορικές Αναπτύξεις

8.4

8.4.1 Ανάμεσα στους πολυάριθμους τύπους εμπορικής ανάπτυξης ξεχωρίζουν τρεις τύποι οι οποίοι λόγω της κλίμακας και της έντασης της ανάπτυξης, της προσέλκυσης μεγάλου αριθμού χρηστών, των ιδιαίτερων λειτουργικών τους αναγκών και των αναμενόμενων επιπτώσεων στην κατανομή των εμπορικών διευκολύνσεων σε ευρείες αστικές περιοχές, καθιστούν αναγκαία την υιοθέτηση εξειδικευμένης χωροθετικής πολιτικής και τη διασφάλιση στοιχείων και παραμέτρων που θα επιτρέψουν τη σωστή ένταξή τους στον αστικό ιστό.

8.4.2 Για τους σκοπούς του Τοπικού Σχεδίου οι αναφερόμενοι τρεις τύποι εμπορικών αναπτύξεων ορίζονται ως ακολούθως:

- (α) Ως Πολυκαταστήματα (Department Store) ορίζεται το ενιαίο από κτιριολογική άποψη συγκρότημα στο οποίο στεγάζεται ενιαία επιχείρηση λιανικού εμπορίου. Σε Πολυκαταστήματα διατίθενται κατά κανόνα ευρεία ποικιλία προϊόντων, χωρίς ωστόσο να υπάρχει εξειδίκευση σε οποιοδήποτε τύπο προϊόντος. Συνήθως τα Πολυκαταστήματα μπορούν να στεγασθούν σε πολυόροφες οικοδομές.
- (β) Ως Οργανωμένο Εμπορικό Κέντρο (Shopping Center) ορίζεται το κτιριακό συγκρότημα στο οποίο συστεγάζονται μονάδες λιανικού εμπορίου που είναι λειτουργικά ή επιχειρηματικά ανεξάρτητες, άσχετα με το συνολικό αριθμό και το μέγεθος τους ή τη διαχείριση και ιδιοκτησία του συγκροτήματος.
- (γ) Ως Υπεραγορά (Supermarket) ορίζεται η λειτουργικά και κτιριολογικά ενιαία εμπορική ανάπτυξη, όπου στεγάζεται επιχείρηση λιανικού εμπορίου με κύκλο εργασιών που αφορά

κατά κύριο λόγο ένα τύπο προϊόντων (αυτό το χαρακτηριστικό διαφοροποιεί τις Υπεραγορές από τα Πολυκαταστήματα). Ο συνηθέστερος τύπος Υπεραγοράς αφορά την πώληση τροφίμων αλλά θα μπορούσε να αφορά επίσης και είδη κατοικίας και κήπου, τύπου DIY (συναρμολόγηση από τον αγοραστή).

8.4.3 Οι πιο πάνω τύποι εμπορικών αναπτύξεων θα χωροθετούνται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και τους Άξονες Δραστηριότητας Ι. Αιτήσεις σε περιοχές εκτός των καθορισμένων θα απορρίπτονται γενικά.

8.4.4 Λόγω της μικρής κλίμακας της περιοχής του Σχεδίου, των απαιτήσεων της αγοράς και της ιδιαίτερης διάρθρωσης της εμπορικής δραστηριότητας, τα πολυκαταστήματα και οι υπεραγορές με μεικτή επιφάνεια πέραν των 2500 τετραγωνικών μέτρων δεν θα επιτρέπονται στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου. Κατα τον ίδιο τρόπο δεν θα επιτρέπεται η χωροθέτηση εμπορικών αναπτύξεων σύνθετου τύπου, 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 τύπου υπεραγοράς όπως αυτή περιγράφεται πιο πάνω).

Διείσδυση Εμπορικών Χρήσεων

8.5

8.5.1 Σε συνάρτηση με την πιο πάνω χωροθετική πολιτική, σε περίπτωση ενιαίας εμπορικής ανάπτυξης:

- (α) Σε τεμάχιο του οποίου τμήμα εμπίπτει στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή ή σε Άξονα Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι ή ΙΙ ενώ το υπόλοιπο τεμάχιο εμπίπτει σε άλλη Ζώνη ανάπτυξης, ή
- (β) σε τεμάχια που πρόκειται να ενοποιηθούν και ορισμένα εμπίπτουν στις ανωτέρω περιοχές/άξονες, ενώ άλλα δεν εμπίπτουν σε αυτές,

η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη διείσδυση της εμπορικής χρήσης στο τμήμα του τεμαχίου ή στο/στα τεμάχιο/τεμάχια που δεν εμπίπτουν σε Εμπορική Ζώνη, εφόσον πληρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η εμπορική χρήση είναι δυνατό να επεκταθεί σε τμήμα τεμαχίου ή οικόπεδο/οικόπεδα που θα ενοποιηθούν με άλλα που εμπίπτουν σε καθορισμένη Εμπορική Ζώνη κατά εμβαδό και βάθος ίσο περίπου με το εμβαδό και βάθος του τμήματος τεμαχίου ή του/των οικοπέδου/οικοπέδων που εμπίπτουν σε Εμπορική Ζώνη. Νοείται ότι η διείσδυση δεν θα επεκτείνεται έξω από την προέκταση της πρόσοψης του τεμαχίου/οικοπέδου που βρίσκεται στην Εμπορική Ζώνη.
- (β) Η μέγιστη δομημένη επιφάνεια για το σύνολο της ανάπτυξης θα

υπολογίζεται με βάση το μέσο συντελεστή δόμησης, υπό την προϋπόθεση πως για τη μη Εμπορική Ζώνη ο συντελεστής δόμησης θα είναι μέχρι 70% του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης για κατοικία ή για την πρωτεύουσα χρήση, οποιοσδήποτε από τους δύο είναι μικρότερος.

- (γ) Η απόσταση της οικοδομής από το πίσω όριο του τμήματος τεμαχίου ή των οικοπέδων όπου επιτρέπεται η διείσδυση της εμπορικής ανάπτυξης θα ισούται με το 30% περίπου του συνολικού βάθους του αναφερόμενου τμήματος τεμαχίου ή του/των οικοπέδου/οικοπέδων. Σε αυτό το τμήμα του τεμαχίου/τεμαχίων ή οικοπέδου/οικοπέδων θα προβλέπεται διαμόρφωση και τοποτέχνηση σύμφωνα με όρους που θα θέτει η Πολεοδομική Αρχή, με στόχο την προστασία των ανέσεων της συνορεύουσας μη εμπορικής χρήσης και η δημιουργία χώρων στάθμευσης. Σε ορισμένες περιπτώσεις, ανάλογη ρύθμιση είναι δυνατό να ισχύει και στα πλάγια όρια του τεμαχίου/οικοπέδου όπου διεισδύει η εμπορική χρήση.
- (δ) Σε περιπτώσεις διείσδυσης της εμπορικής χρήσης όπως περιγράφεται ανωτέρω, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να απαιτεί μεγαλύτερο αριθμό χώρων στάθμευσης από εκείνο που προκύπτει από τα σχετικά Πρότυπα που περιέχονται στο παρόν Τοπικό Σχέδιο.
- (ε) Η πρόσβαση οχημάτων προς την προτεινόμενη ανάπτυξη θα γίνεται από τον εμπορικό άξονα, εκτός από 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 και χρήσεων.

Καταστήματα Καθημερινής Εξυπηρέτησης Μικρής Κλίμακας (corner shops)

8.6

8.6.1

Η πολιτική χωροθέτησης των εμπορικών αναπτύξεων όπως περιγράφεται στις προηγούμενες παραγράφους, πολλαπλασιάζει πέραν των προβλεπόμενων αναγκών τις δυνατότητες εμπορικής ανάπτυξης και σχετικής εξυπηρέτησης που παρέχεται στον τοπικό πληθυσμό. Για το λόγο αυτό, σε περιπτώσεις αιτήσεων για καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης μικρής κλίμακας (corner shops) σε αμιγείς περιοχές κατοικίας, η Πολεοδομική Αρχή θα χρησιμοποιεί τη διακριτική της ευχέρεια μόνο εφόσον εκτιμήσει ότι η κατανομή των Τοπικών Εμπορικών Κέντρων και των Αξόνων Δραστηριότητας, όπως καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο, ενδέχεται να δημιουργήσει ελλείψεις στην εξυπηρέτηση του πληθυσμού επιμέρους αστικών περιοχών. Γενικά θεωρείται ότι οικιστικές περιοχές που βρίσκονται σε απόσταση μέχρι 300 μέτρα από καθορισμένη περιοχή ή άξονα εμπορικής δραστηριότητας, εξυπηρετούνται επαρκώς και

δεν δικαιολογείται η χορήγηση πολεοδομικής άδειας για μικρής κλίμακας κατάσταση καθημερινής εξυπηρέτησης. Ειδικά σε ότι αφορά τα μικρά περίπτερα με εμβαδόν μέχρι της τάξης των 25 τ.μ. (συμπεριλαμβανομένων των υγειονομικών διευκολύνσεων), όπου θα πωλούνται μόνο είδη πρώτης ανάγκης, ο ανωτέρω περιορισμός δεν θα ισχύει, αλλά θα λαμβάνεται υπόψη η ενδεχόμενη ύπαρξη άλλου περιπτέρου στο δρόμο που εφάπτεται του προς ανάπτυξη τεμαχίου, όπως και η αναγκαιότητα του προτεινόμενου περιπτέρου για την εξυπηρέτηση του τοπικού πληθυσμού.

- 8.6.2 Τα καταστήματα καθημερινής εξυπηρέτησης μπορούν να έχουν καλυμμένο εμβαδό μέχρι της τάξης των 50 τ.μ. και ως παραδείγματα τέτοιων καταστημάτων αναφέρονται 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 πληθυσμού της συγκεκριμένης περιοχής, ενώ σε καμιά 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.

Εμπορική Ανάπτυξη εκτός των Καθορισμένων Περιοχών και Αξόνων

- 8.7 Η Πολεοδομική Αρχή θα απορρίπτει γενικά αιτήσεις για εμπορική ανάπτυξη σε περιοχές άλλες από αυτές που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο. Είναι δυνατό, εντούτοις, να επιτρέπει τέτοιες χρήσεις στις ακόλουθες ειδικές περιπτώσεις:
- 8.7.1
- (α) Όταν αναπτύξεις αυτές αφορούν προσωρινές κατασκευές και σχετίζονται με τη διάθεση γεωργικών προϊόντων που παράγονται στο τεμάχιο της προτιθέμενης ανάπτυξης.
 - (β) Όταν η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι η προτιθέμενη ανάπτυξη είναι αναγκαία ή/και υποβοηθητική για την απρόσκοπτη λειτουργία Βιοτεχνικής ή/και Βιομηχανικής Ζώνης / Περιοχής και την εξυπηρέτηση των εργαζομένων τοπικά.

Άλλες πρόνοιες για εμπορικές αναπτύξεις

- 8.8
- 8.8.1 Ανεξάρτητα από τις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου, καταστήματα πώλησης ερωτικών ειδιών (sex shops) δεν θα επιτρέπονται στις ακόλουθες περιοχές:
- (α) Κοντά σε εκκλησίες, άλλους χώρους θρησκευτικής σημασίας και εκπαιδευτικά ιδρύματα οποιασδήποτε βαθμίδας και σε καμιά περίπτωση σε απόσταση μικρότερη των 100μ. από τέτοιες λειτουργίες.
 - (β) Σε οικιστικές περιοχές ή σε πολυκατοικίες των οποίων οι όροφοι πέραν του ισογείου χρησιμοποιούνται για οικιστικούς

σκοπούς.

8.8.2 Συγκεκριμένα, καταστήματα αυτού του τύπου μπορούν να επιτρέπονται στην Αστική Εμπορική Περιοχή και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι εφόσον τηρούνται τα πιο κάτω κριτήρια χωροθέτησης και ικανοποιούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Τα καταστήματα χωροθετούνται κατά προτίμηση μέσα σε στοές, πολυκαταστήματα, κ.ο.κ. και όχι σε περίοπτη θέση.
- (β) Πέραν της πινακίδας όπου θα αναγράφεται το όνομα του καταστήματος, δεν θα υπάρχει εξωτερική διαφήμιση, φωτογραφίες ή προθήκη με έκθεση προϊόντων που να προκαλούν το δημόσιο αίσθημα.
- (γ) Μεταξύ του εσωτερικού του καταστήματος και της εξωτερικής εισόδου θα παρεμβάλλεται προθάλαμος, προς οπτική απομόνωση του εσωτερικού του καταστήματος.

Νοείται ότι, ανεξάρτητα των προνοιών του Γενικού Διατάγματος Ανάπτυξης, για δημιουργία καταστημάτων πώλησης ερωτικών ειδιών θα απαιτείται πάντοτε η χορήγηση πολεοδομικής άδειας.

Λειτουργικές και περιβαλλοντικές προϋποθέσεις

8.9

8.9.1

Σε οποιαδήποτε περίπτωση, 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 κυκλοφοριακή φόρτιση.
- (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 χαρακτηρίζονται από υψηλή ποιότητα σχεδιασμού και τοπιότηχνησης
- (ε) Να εντάσσονται σωστά στο γενικό χαρακτήρα της περιοχής, όπου αυτό είναι επιθυμητό λόγω της ποιότητας του περιβάλλοντος.

Γραφεία

8.10

8.10.1 Τα γραφεία, γενικά, 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 ως απαραίτητα στοιχεία της οργάνωσης του οικισμού και ως ξεχωριστή κατηγορία χρήσεων, λόγω των ιδιαιτεροτήτων που παρουσιάζουν στο επίπεδο των λειτουργικών τους χαρακτηριστικών και των κριτηρίων χωροθέτησης.

Οι σημαντικότεροι στόχοι του Τοπικού Σχεδίου σε σχέση με τη μελλοντική ανάπτυξη και κατανομή των γραφείων είναι οι ακόλουθοι:

- (α) Η συγκέντρωση των συγκροτημάτων γραφείων μεγάλης κλίμακας στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και σε Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I.
- (β) Η παροχή επαρκών, από ποσοτική άποψη και ικανοποιητικών σε ότι αφορά την ποιότητα και την κατανομή στο χώρο, δυνατοτήτων ανέγερσης νέων γραφείων ή αλλαγής χρήσης σε γραφεία.
- (γ) Η αναβάθμιση των λειτουργικών και περιβαλλοντικών παραμέτρων σχεδιασμού του περιβάλλοντος και των γραφειακών χρήσεων γενικά.

8.10.2 Μεγάλης κλίμακας γραφειακές διευκολύνσεις των οποίων η περιοχή παροχής υπηρεσιών καλύπτει το σύνολο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου ή /και την ευρύτερη περιφέρεια, θα επιτρέπονται κατά κύριο λόγο στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και στους άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II.

8.10.3 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 και σε Άξονες Δραστηριότητας I και II θα εκτονώσει την πίεση που δέχεται η Κεντρική Εμπορική Περιοχή, θα υποβοηθήσει στον πολεοδομικό, λειτουργικό και οικονομικό εμπλουτισμό των κέντρων επιμέρους 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.

8.10.4 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 τ.μ. που θα χρησιμοποιούνται ως επαγγελματική στέγη του ιδιοκτήτη του τεμαχίου στο οποίο θα ανεγερθούν. 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.

Χωροθέτηση Πρατηρίων Πετρελαιοειδών

8.11

8.11.1

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, νοουμένου ότι η ανάπτυξη θεωρείται αναγκαία για την εξυπηρέτηση υφιστάμενης υπερτοπικής τροχαίας κυκλοφορίας.

Νοείται πως και στις δύο περιπτώσεις η χρήση μπορεί να επιτρέπεται εφόσον αυτή δεν δημιουργεί κινδύνους στην οδική ασφάλεια, δεν δυσχεραίνει τη λειτουργία του δρόμου, δε δημιουργεί οχληρία και δεν επηρεάζει τις ανέσεις παρακείμενων ιδιοκτησιών ή υφιστάμενων χρήσεων. Επιπρόσθετα, νοείται πως και στις δύο περιπτώσεις θα ικανοποιούνται και οι πρόνοιες και προϋποθέσεις που επιβάλλει η περί Ρυθμίσεως Πρατηρίων Πετρελαιοειδών Νομοθεσία και οι σχετικοί Κανονισμοί.





9. ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΣ

9.1 Γενικά

9.1.1 Ο ευρύτερος βιομηχανικός τομέας αποτελεί κατά κανόνα σημαντική οικονομική δραστηριότητα επειδή μεταξύ άλλων προσφέρει ευκαιρίες για απασχόληση στον τοπικό πληθυσμό και συμβάλλει στην εισροή εισοδημάτων και στη σημαντική ενίσχυση της τοπικής οικονομίας. Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Δερύνειας ο παραγωγικός τομέας της βιομηχανίας / βιοτεχνίας βρίσκεται σε ανοδική πορεία και με βάση τα σχετικά στατιστικά στοιχεία (1995) αποτελεί τη δεύτερη σπουδαιότερη οικονομική δραστηριότητα (μετά τη γεωργία), αφού παρέχει εργασία σε 240 άτομα περίπου. Με εξαίρεση μερικές μονάδες εργοστασίων που έχουν εγκατασταθεί στη Βιομηχανική Ζώνη, το μεγαλύτερο ποσοστό των επιχειρήσεων αποτελείται από βιομηχανίες εργαστηριακού τύπου στις οποίες απασχολούνται 3-4 άτομα.

9.1.2 Τα βασικά προβλήματα που αντιμετωπίζει ο τομέας της βιομηχανίας/βιοτεχνίας και αποθηκών στην περιοχή είναι:

- (α) Η διασπορά των βιοτεχνικών και αποθηκευτικών εγκαταστάσεων σε ολόκληρη την περιοχή του Σχεδίου, ανεξάρτητα από την οχληρία που προκαλούν στις επικρατούσες χρήσεις.
- (β) Το ασυμβίβαστο των υφιστάμενων βιοτεχνικών και αποθηκευτικών εγκαταστάσεων, ιδιαίτερα στις περιοχές κατοικίας όπου δημιουργούνται κίνδυνοι για την υγεία και μειώνονται ουσιαστικά οι ανέσεις των περιοίκων.
- (γ) Ο ανεπαρκής μέχρι σήμερα έλεγχος στη χωροθέτηση βιοτεχνιών και αποθηκών σε καθορισμένες Ζώνες παρά τα περιβαλλοντικά και τα κυκλοφοριακά προβλήματα που δημιουργούν στις διάφορες περιοχές του οικισμού.
- (δ) Η εξάρτηση της ανάπτυξης της Βιομηχανικής/Βιοτεχνικής Ζώνης από την ιδιωτική πρωτοβουλία, τον τρόπο διακατοχής της γης και την προθυμία των ιδιοκτητών γης να τη διαθέσουν στην αγορά σύμφωνα με τη ζήτηση.

9.2 Στόχοι Πολιτικής

9.2.1 Οι γενικοί στόχοι των μέτρων πολιτικής που προνοούνται στο Τοπικό Σχέδιο Δερύνειας είναι οι ακόλουθοι:

- (α) Η ενθάρρυνση και διευκόλυνση της μεταστέγασης βιομηχανικών και βιοτεχνικών χρήσεων, που είναι εγκατεστημένες σε ακατάλληλες περιοχές, στις Ζώνες Β1 και Ε1 που καθορίστηκαν

με βάση λειτουργικές και χωροταξικές παραμέτρους.

- (β) Η συνολική αναβάθμιση της ποιότητας του περιβάλλοντος και της φυσικής εμφάνισης της Βιομηχανικής και Βιοτεχνικής Ζώνης και η παράλληλη εξασφάλιση των διευκολύνσεων που θα βελτιώσουν τη λειτουργική της οργάνωση με στόχο την προσέλκυση νέων επιχειρήσεων, την αύξηση της αποδοτικότητας τους και τη βελτίωση των συνθηκών απασχόλησης του εργατικού δυναμικού.
- (γ) Η πιο ενεργός παρέμβαση του δημόσιου τομέα στη διαδικασία διάθεσης γης προς ανάπτυξη στη Βιομηχανική και Βιοτεχνική Ζώνη, με την κατασκευή των αναγκαίων έργων υποδομής (π.χ. βασικό οδικό δίκτυο, υδροδότηση κ.ο.κ.)
- (δ) Η παροχή δυνατότητας για χωροθέτηση ορισμένων βιοτεχνιών (εργαστηριακού τύπου) κατηγορίας Β και Γ στις καθορισμένες περιοχές εμπορικής ανάπτυξης, νοουμένου ότι θα πληρούνται ορισμένες στοιχειώδεις περιβαλλοντικές προϋποθέσεις.

9.3 Κατηγορίες Βιομηχανικών, Βιοτεχνικών και Αποθηκευτικών Αναπτύξεων

9.3.1 Γενικά διακρίνονται οι ακόλουθες κατηγορίες βιομηχανικών, βιοτεχνικών και αποθηκευτικών αναπτύξεων:

- (α) Βιομηχανικές αναπτύξεις Κατηγορίας Α, Κατηγορίας Β και Κατηγορίας Γ
- (β) Βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Α, Κατηγορίας Β και Κατηγορίας Γ
- (γ) Αποθηκευτικές αναπτύξεις Κατηγορίας Α και Β

Οι ορισμοί των διαφόρων κατηγοριών βιομηχανικών, βιοτεχνικών και αποθηκευτικών αναπτύξεων περιέχονται στο Παράρτημα Α του παρόντος Σχεδίου.

9.3.2 Η ασυμβατότητα της βιομηχανικής και βιοτεχνικής ανάπτυξης με άλλες χρήσεις οφείλεται κυρίως στον τρόπο λειτουργίας της και στη φύση του εξοπλισμού ή των μηχανημάτων που εγκαθίστανται και λειτουργούν σ' αυτή. Κατά κανόνα εκτιμάται πως οι βιομηχανικές και βιοτεχνικές αναπτύξεις συνεχίζουν να προκαλούν αρνητικές επιπτώσεις διαφόρων επιπέδων στο άμεσο και στο ευρύτερο περιβάλλον τους ακόμη και όταν χρησιμοποιηθεί η διαθέσιμη τεχνολογία για τον περιορισμό των επιπτώσεων διαφόρων μορφών (π.χ. θόρυβος, δονήσεις, αέρια, υγρά και στερεά απόβλητα). Με κριτήριο την ένταση και τον τύπο αυτών των

επιβαρύνσεων, μεμονωμένα ή ως άθροισμα, καθορίζονται τα ακόλουθα τρία επίπεδα επηρεασμού του περιβάλλοντος:

- (i) Αυξημένος ή πολύ αυξημένος βαθμός δυσμενούς επηρεασμού του περιβάλλοντος που προκύπτει κατά κανόνα από βιομηχανικές και βιοτεχνικές αναπτύξεις κατηγορίας Α.
- (ii) Συνήθης βαθμός επηρεασμού του περιβάλλοντος, μεταξύ των επιπέδων που περιγράφονται στο (i) και στο (iii) της παρούσας παραγράφου που προκύπτει κατά κανόνα από βιομηχανικές και βιοτεχνικές αναπτύξεις κατηγορίας Β .
- (iii) Περιορισμένος βαθμός επηρεασμού του περιβάλλοντος που προκύπτει κατά κανόνα από βιομηχανικές και βιοτεχνικές αναπτύξεις κατηγορίας Γ' .

9.4 Χωροθετική Πολιτική

9.4.1 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Δερύνειας θα είναι δυνατό να επιτραπεί η χωροθέτηση αναπτύξεων των ακόλουθων κατηγοριών αναπτύξεων:

- (α) Βιομηχανικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β ή Γ .
- (β) Βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β ή Γ
- (γ) Αποθηκευτικές αναπτύξεις Κατηγορίας Β

Βιομηχανικές και Βιοτεχνικές αναπτύξεις Κατηγορίας Α καθώς και Αποθήκες Κατηγορίας Α δεν θα επιτρέπονται στην περιοχή του Σχεδίου.

9.4.2 Βιομηχανικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β ή Γ

9.4.2.1 Βιομηχανικές αναπτύξεις κατηγορίας Β ή Γ, ανεξάρτητα από την επιφάνειά τους, επιτρέπεται να χωροθετούνται στη Βιομηχανική Ζώνη κατηγορίας Β όπως καθορίζεται στο Σχέδιο. Η έκταση της Ζώνης θεωρείται ικανοποιητική και αναμένεται να καλύψει τις υφιστάμενες και τις προβλεπτές μελλοντικές ανάγκες του βιομηχανικού τομέα. Η θέση της εξυπηρετεί ισόρροπα την περιοχή του Τοπικού Σχεδίου και την ευρύτερη περιφέρεια αφού διαθέτει καλή προσιτότητα.

9.4.3 Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Β

9.4.3.1 Οι Βιοτεχνικές αναπτύξεις κατηγορίας Β θα επιτρέπονται:

- (α) Στην καθορισμένη Βιομηχανική Ζώνη κατηγορίας Β.

- (β) Στην καθορισμένη Βιοτεχνική Ζώνη κατηγορίας Β η οποία εφάπτεται της Βιομηχανικής ζώνης στη βορειοδυτική πλευρά.
- (γ) Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι και ΙΙ, εφόσον η βιοτεχνική ανάπτυξη έχει εμβαδό μέχρι 100 τ.μ., δεν δημιουργεί δυσμενή επηρεασμό των ανέσεων της περιοχής και δεν επηρεάζει τις συνθήκες λειτουργίας της πρωτεύουσας χρήσης.

Για να επιτραπεί η χωροθέτηση βιοτεχνικών αναπτύξεων κατηγορίας Β στις πιο πάνω περιοχές, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει και την ανέγερση προσθήκης έκθεσης των προϊόντων που παράγονται σε αυτές για πολεοδομικούς και λειτουργικούς λόγους.

9.4.4 **Βιοτεχνικές Αναπτύξεις Κατηγορίας Γ**

- 9.4.4.1 Βιοτεχνικές αναπτύξεις κατηγορίας Γ είναι δυνατό να χωροθετούνται στη Βιοτεχνική Ζώνη Κατηγορίας Β και στις περιοχές / άξονες που περιγράφονται στην προηγούμενη παράγραφο 9.4.3.1(γ). Εκτός της Βιοτεχνικής Ζώνης αυτές οι βιοτεχνικές αναπτύξεις θα πρέπει να έχουν καλυμμένο εμβαδό της τάξης των 200 τ.μ.

9.4.5 **Αποθηκευτική Ανάπτυξη**

- 9.4.5.1 Αποθηκευτικές αναπτύξεις θα επιτρέπονται γενικά στη Βιομηχανική Ζώνη Κατηγορίας Β.
- 9.4.5.2 Μικρές λειτουργικά αυτοτελείς αποθήκες θα επιτρέπονται από την Πολεοδομική Αρχή στις ακόλουθες περιοχές:

- (α) Στη Βιοτεχνική Ζώνη με ανώτατο καλυμμένο εμβαδό 150 τ.μ.
- (β) Κατά μήκος Αξόνων Δραστηριότητας Ι και ΙΙ και στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, νοουμένου ότι θα έχουν καλυμμένο εμβαδό μέχρι της τάξης των 100 τ.μ.

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.

9.5 Επέκταση υφιστάμενων μονάδων εκτός των καθορισμένων Περιοχών και Ζωνών.

9.5.1 Η επέκταση των βιομηχανικών/βιοτεχνικών μονάδων και αποθηκών, που βρίσκονται έξω από την καθορισμένη Βιομηχανική/Βιοτεχνική Ζώνη και που λειτουργούν νόμιμα με βάση σχετική άδεια οικοδομής θα επιτρέπεται μόνο μέχρι ποσοστού 10% του υφιστάμενου όγκου, νοουμένου ότι η Πολεοδομική Αρχή θεωρεί ότι η επέκταση που προτείνεται δεν προκαλεί οχληρία στην περιοχή και ότι τηρούνται ορισμένα περιβαλλοντικά κριτήρια (λεπτομέρειες στην παράγραφο 7 του Παραρτήματος Β των Γενικών Προνοιών Πολιτικής). Σε περίπτωση χορήγησης άδειας για επέκταση, η Πολεοδομική Αρχή θα μπορεί να επιβάλλει όρους που να διασφαλίζουν ικανοποιητική ποιότητα περιβάλλοντος μέσα στο τεμάχιο για ελαχιστοποίηση της οχληρίας που είναι δυνατό να δημιουργείται στη γύρω περιοχή από τις βιομηχανικές/βιοτεχνικές εγκαταστάσεις. Η μετακίνηση των μονάδων αυτών και των αποθηκών στην καθορισμένη Βιομηχανική/Βιοτεχνική Ζώνη θα ενθαρρυνθεί και διευκολυνθεί με κατάλληλα κίνητρα, τα οποία θα τύχουν επεξεργασίας σε συνεργασία με την Τοπική Αρχή.

9.6 Γενικά χωροθετικά κριτήρια

9.6.1 Κατά την εξέταση αιτήσεων για βιομηχανίες, βιοτεχνίες και αποθήκες ή Πολεοδομική Αρχή 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.
- (ε) Το αθροιστικό αποτέλεσμα των επιπτώσεων από τη συγκέντρωση των πιο πάνω υποστατικών σε επιμέρους περιοχές.

9.7 Μέτρα προστασίας γειτονικών γρήσεων

9.7.1 Πολιτική του Σχεδίου είναι η υιοθέτηση των αναγκαίων μέτρων για ελάττωση της οχληρίας που προκαλούν οι υφιστάμενες ή οι μελλοντικές Βιομηχανικές ή / και Βιοτεχνικές Ζώνες πάνω στο περιβάλλον και στις παρακείμενες περιοχές κατοικίας. Για το σκοπό αυτό, σε πολεοδομικές άδειες για βιομηχανικές ή βιοτεχνικές ή αποθηκευτικές αναπτύξεις ή αναπτύξεις του τύπου των οικονομικών δραστηριοτήτων, θα επιβάλλονται όροι για τοποτέχνηση του χώρου της προτεινόμενης

ανάπτυξης και μείωση του επιπέδου οχληρίας σε ανεκτό επίπεδο. Παράλληλα, σε περιπτώσεις αναπτύξεων σε τεμάχια που βρίσκονται σε Βιομηχανική ή Βιοτεχνική Ζώνη ή Περιοχή και εφάπτονται της εξωτερικής της περιμέτρου, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί μεγαλύτερη απόσταση της οικοδομής από το αναφερόμενο όριο σε σύγκριση με την απόσταση που καθορίζεται στο Παράρτημα Β του Τοπικού Σχεδίου και την κατάλληλη τοπιοτέχνηση της προκύπτουσας λωρίδας γης. Επίσης στις πιο πάνω περιπτώσεις, θα επιβάλλονται κατάλληλοι όροι ώστε να επιτυγχάνεται ουσιώδης βελτίωση της αισθητικής της ανάπτυξης, όπου αυτή προβάλλεται.

9.8 Πολεοδομική Ζώνη BE1

9.8.1 Η Πολεοδομική Ζώνη BE1 καθορίζεται ως Ζώνη Οικονομικών Δραστηριοτήτων και χωροθετείται στο ανατολικό τμήμα της Βιομηχανικής Ζώνης. Ως Οικονομικές Δραστηριότητες ορίζονται οι δραστηριότητες μεγάλων ενιαίων επιχειρήσεων ή ομάδων επιχειρήσεων, οι οποίες λόγω της κλίμακας των εργασιών τους, του τύπου και του μεγέθους των προϊόντων που παράγουν ή διακινούν ή/και λόγω άλλων λειτουργικών παραμέτρων, έχουν συνήθως ανάγκη για μεγάλη επιφάνεια γηπέδου. Σε περιπτώσεις τέτοιων επιχειρήσεων θα επιτρέπεται η ανέγερση οικοδομών στις οποίες μπορούν να στεγάζονται τα γραφεία τους και οι χώροι παραγωγής, έκθεσης και αποθήκευσης των προϊόντων τους. Ενδεικτικά παραδείγματα τέτοιων επιχειρήσεων είναι οι βιομηχανίες υψηλής τεχνολογίας Κατηγορίας Β και οι αντιπροσωπείες αυτοκινήτων ή μηχανολογικού εξοπλισμού που περιλαμβάνουν χώρους επισκευών, αποθήκευσης κ.λ.π., είναι μεγάλης κλίμακας και για τους λόγους αυτούς είναι εξ' αντικειμένου δύσκολο να χωροθετούνται στους χώρους εμπορικών δραστηριοτήτων.

9.8.2 Στην καθορισμένη Ζώνη BE1 δεν θα επιτρέπονται αναπτύξεις για διευρυμένο λιανικό εμπόριο ούτε και χρήσεις οι οποίες κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής ενδέχεται να δημιουργήσουν οχληρία ή / και να θέτουν σε κίνδυνο τη βιωσιμότητα των καθορισμένων περιοχών εμπορικής ανάπτυξης.





10. ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ

10.1 Προβλήματα και Στόχοι.

10.1.1 Τα εκπαιδευτικά ιδρύματα και οι αναπτύξεις που έχουν σχέση με τον πολιτισμό αποτελούν ουσιώδεις συνεκτικούς παράγοντες της πολιτιστικής, πολιτισμικής, κοινοτικής και κοινωνικής ζωής κάθε κοινότητας ανεξάρτητα από το μέγεθός της. Σε περιοχές σχετικά μικρής κλίμακας, όπως η Δερύνεια, τα εκπαιδευτικά ιδρύματα ως χώροι, εγκαταστάσεις και επίκεντρα δραστηριότητας αποτελούν βασικούς πόλους έλξης και σημαντικά στοιχεία πολεοδομικής οργάνωσης.

10.1.2 Στην περιοχή του Δήμου Δερύνειας λειτουργούν σήμερα τρία Δημοτικά Σχολεία και 4 ιδρύματα για παιδιά προσχολικής ηλικίας. Οι στεγαστικές ανάγκες στο επίπεδο της στοιχειώδους εκπαίδευσης θα ικανοποιηθούν πλήρως με τη συμπλήρωση του νέου τρίτου δημοτικού σχολείου Δερύνειας. Η έλλειψη σχολείου μέσης εκπαίδευσης στην περιοχή της Δερύνειας συμβάλλει στη συνεχή αύξηση των καθημερινών διακινήσεων εκτός Δερύνειας και στην επιβάρυνση του οδικού δικτύου, ιδιαίτερα προς το Παραλίμνι.

10.1.3 Σε ότι αφορά τον τομέα της εκπαίδευσης υιοθετούνται οι ακόλουθοι στόχοι πολιτικής:

- (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 ανέγερση νέων σχολικών κτιρίων με βάση ολοκληρωμένο πρόγραμμα που συναρτάται με την αναμενόμενη αύξηση και κατανομή του πληθυσμού.
- (γ) Η εφαρμογή των καθορισμένων σύγχρονων και ενιαίων προτύπων έκτασης και παρεχόμενων διευκολύνσεων για σχολεία διαφόρων βαθμίδων.
- (δ) Η υιοθέτηση ευέλικτων λύσεων σε σχέση με τα σχολεία, ώστε να διασφαλίζεται η μέγιστη δυνατότητα προσαρμογής στις μεταβαλλόμενες ανάγκες.

10.2 Κριτήρια χωροθέτησης

10.2.1 Τα εκπαιδευτικά ιδρύματα όλων των τύπων και βαθμίδων πρέπει να χωροθετούνται μέσα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης, σύμφωνα με την ακόλουθη πολιτική:

Νηπιαγωγεία

- 10.2.2 Τα δημόσια και ιδιωτικά νηπιαγωγεία είναι ενδεδειγμένο να χωροθετούνται μέσα σε περιοχές κατοικίας, νοουμένου ότι τηρούνται στο μέγιστο δυνατό βαθμό οι προϋποθέσεις της παραγράφου 10.6 πιο κάτω και κατά κανόνα διαθέτουν προσπέλαση από δευτερεύοντες δρόμους με πλάτος της τάξης των 42 ποδών νοουμένου ότι υπάρχει δρόμος αυτού του πλάτους στη γύρω περιοχή.

Κατά την εξέταση αιτήσεων για νηπιαγωγεία, η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη, ανάμεσα σε άλλα, και το βαθμό εξυπηρέτησης της περιοχής από υφιστάμενα νηπιαγωγεία. Όπου αυτό είναι εφικτό, τα νηπιαγωγεία είναι επιθυμητό να γειτνιάζουν με δημοτικά σχολεία και δημόσιους χώρους πρασίνου, ώστε να διασφαλίζονται περιβαλλοντικά πλεονεκτήματα. Νηπιαγωγεία είναι δυνατό να επιτρέπονται και στο καθορισμένο Τοπικό Εμπορικό Κέντρο, Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι ή σε κατάλληλα επιλεγμένους χώρους σε Βιομηχανικές Ζώνες, νοουμένου ότι θα διασφαλίζεται κατά απόλυτο τρόπο η ασφάλεια και η υγεία των παιδιών. Η παροχή των υπηρεσιών αυτών κοντά σε χώρους εργασίας, αποσκοπεί ανάμεσα σε άλλα και στην έμμεση ενθάρρυνση της εισόδου πρόσθετου εργατικού δυναμικού στην αγορά εργασίας. Για βρεφονηπιακούς και παιδοκομικούς σταθμούς θα ισχύει η πολιτική της παραγράφου 11.6

- 10.2.3 Η απαιτούμενη έκταση γηπέδου για νηπιαγωγεία διαφοροποιείται ανάλογα με το μέγεθός τους (Παράρτημα Δ). Για μονοτάξια, διτάξια και τριτάξια ιδιωτικά νηπιαγωγεία, απαιτείται ελάχιστη επιφάνεια γηπέδου της τάξης των 520 τ.μ. 800 τ.μ. και 1100 τ.μ. αντίστοιχα. Σε περιπτώσεις αιτήσεων για ιδιωτικά νηπιαγωγεία μέσα σε περιοχές ανάπτυξης με συντελεστή δόμησης μεγαλύτερο του 0,90:1, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει μείωση της απαιτούμενης επιφάνειας σε ποσοστό μέχρι 15% του καθοριζόμενου.

Σχολεία Στοιχειώδους και Μέσης Εκπαίδευσης

- 10.2.5 Τα Δημοτικά Σχολεία λειτουργούν ως ουσιώδεις μονάδες κοινωνικής και χωροδομικής οργάνωσης των περιοχών κατοικίας, ιδιαίτερα στις παρυφές των σύγχρονων οικισμών, όπου υπάρχουν ακόμα δυνατότητες σωστού πολεοδομικού σχεδιασμού.
- 10.2.6 Τα Δημοτικά Σχολεία πρέπει να συνδυάζονται, όπου είναι εφικτό, με τοπικά εμπορικά κέντρα και δημόσιους χώρους πρασίνου και να εξυπηρετούνται από το δίκτυο αστικών μεταφορών, όπως και πεζόδρομους και ποδηλατόδρομους που θα τα συνδέουν με την περιοχή την οποία εξυπηρετούν.
- 10.2.7 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, τουλάχιστο οδικό δίκτυο, τις δημόσιες μεταφορές, τα τοπικά εμπορικά κέντρα, δημόσιους χώρους πρασίνου και τα δίκτυα ποδηλατοδρόμων και πεζοδρόμων. Χώροι που δεν είναι κεντρικοί στις περιοχές που εξυπηρετούν πρέπει απαραίτητα να διαθέτουν πολύ καλή προσπέλαση.

- 10.2.8 Η πληθώρα των υφιστάμενων και η ταχύτητα δημιουργίας νέων δεσμεύσεων στις Περιοχές Ανάπτυξης, όπως και ο ρυθμός αύξησης των τιμών της γης, επιβάλλουν την όσο το δυνατό πιο έγκαιρη απόκτηση της γης που είναι αναγκαία για την ανέγερση δημόσιων σχολείων δημοτικής και μέσης εκπαίδευσης (όπως αυτός που προβλέπεται στο Σχέδιο και βρίσκεται στα σύνορα της Δερύνειας με τη Σωτήρα).
- 10.2.9 Ο καθορισμός των προτύπων έκτασης γηπέδου για σχολεία Δημοτικής και Μέσης Εκπαίδευσης προκύπτει κατά κύριο λόγο από τις απαιτήσεις του Υπουργείου Παιδείας και Πολιτισμού (Πίνακες 2 και 3 στο Παράρτημα Δ). 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 στους Πίνακες 4 και 5 του Παραρτήματος Δ).

Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης

- 10.2.10 **Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης** θα χωροθετούνται κατά κανόνα σε Περιοχές Ανάπτυξης και θα έχουν άνετες συνθήκες προσπέλασης από το πρωτεύον και βασικό δευτερεύον οδικό δίκτυο. Χώροι οι οποίοι βρίσκονται μέσα σε περιοχές κατοικίας θα θεωρούνται ακατάλληλοι, εκτός των περιπτώσεων όπου η λειτουργική τους σχέση με το πιο πάνω αναφερόμενο οδικό δίκτυο εγγυάται τον μη δυσμενή επηρεασμό των ανέσεων της περιοχής κατοικίας. Γενικά, θα ενθαρρύνεται η χωροθέτηση τέτοιων Σχολών στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και στους Άξονες Δραστηριότητας I και II ανάλογα με τις ενδεχόμενες επιπτώσεις σε παρακείμενες χρήσεις.
- 10.2.11 Σε περίπτωση υποβολής αιτήσεων για Σχολή Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη ως ουσιώδη παράγοντα τις αντίστοιχες πρόνοιες άλλων Τοπικών Σχεδίων αναφορικά με τις πρόνοιες μεγέθους και τις απαιτήσεις για διάφορες επιμέρους διευκολύνσεις.

Φροντιστήρια, Ινστιτούτα και άλλες παρόμοιες χρήσεις

- 10.2.12 Αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου θα χωροθετούνται κατά κανόνα στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, το Τοπικό Εμπορικό Κέντρο και τους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II. Μικρής 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 δημόσιους χώρους πρασίνου, νοουμένου ότι αφορούν την επαγγελματική στέγαση του ιδιοκτήτη του τεμαχίου στο οποίο πραγματοποιείται η ανάπτυξη. Κατά τη μελέτη σχετικών αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη τον ενδεχόμενο επηρεασμό των ανέσεων της περιοχής.

Ειδικές Σχολές

10.2.13 Γενικά η Πολεοδομική Αρχή θα εξετάζει αιτήσεις για **Ειδικές Σχολές** (π.χ. σχολές όλων των βαθμίδων για άτομα με ειδικές ανάγκες) ανάλογα με τον τύπο και τις ανάγκες της κάθε περίπτωσης, σε συνεννόηση με τις αρμόδιες κυβερνητικές υπηρεσίες.

10.2.14 Οι Ειδικές Σχολές πρέπει να διαθέτουν περιβάλλον υψηλής ποιότητας και άνετη προσπέλαση, ώστε να μπορούν να εξυπηρετήσουν ευρύτερες περιοχές. Η έκταση γηπέδου που απαιτείται για κάθε τύπο σχολής θα καθορίζεται με βάση τα χαρακτηριστικά και τις ανάγκες της, ενώ το περιβάλλον υφιστάμενων σχολών πρέπει να προστατευθεί και αναβαθμισθεί.

10.3 Πολλαπλή χρήση

10.3.1 Όπου είναι εφικτό θα επιτρέπεται και θα ενθαρρύνεται, τόσο στον προγραμματισμό όσο και στη σχεδίαση νέων σχολείων, η πολλαπλή χρήση των εγκαταστάσεών τους και ιδιαίτερα των αθλητικών, από το σύνολο της κοινότητας. Με τον τρόπο αυτό θα μεγιστοποιηθεί η αποδοτικότητα των δημόσιων επενδύσεων και θα περιορισθούν οι ανάγκες για εγκαταστάσεις παρόμοιου τύπου. Οι δυνατότητες πολλαπλής χρήσης μπορούν να εξετασθούν διαχρονικά (απογεύματα, βράδυ, καλοκαίρι) έτσι ώστε να μη δημιουργούνται δυσμενείς επιπτώσεις στη λειτουργία του σχολείου. Η πολλαπλή χρήση των διευκολύνσεων αυτών θα συμβάλει, ανάμεσα σε άλλα, στη δημιουργία κοινοτικής συνείδησης και για να υλοποιηθεί θα πρέπει να επιδιωχθεί στενή συνεργασία μεταξύ των αρμόδιων εκπαιδευτικών και κοινοτικών φορέων.

10.4 Συντελεστής Δόμησης

10.4.1 Σε τεμάχια γης στα οποία πρόκειται να αναγερθεί σχολικό κτίριο οποιασδήποτε βαθμίδας ή σε τεμάχια γης τα οποία καθορίζονται στο Σχέδιο Ανάπτυξης ως χώροι για ανέγερση σχολείων καθώς και σε τεμάχια που δεσμεύτηκαν ή θα δεσμευθούν από μεγάλης κλίμακας διχωρισμούς οικοπέδων για το σκοπό αυτό, θα ισχύουν οι ακόλουθοι όροι δόμησης, ανεξάρτητα από τις γενικότερες πρόνοιες των Πολεοδομικών 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 σε Περιοχές Ανάπτυξης με συντελεστή δόμησης ίσο ή μεγαλύτερο του 0.90:1 η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει αύξηση του ανωτέρω συντελεστή δόμησης 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 σε εξαιρετικές περιπτώσεις είναι δυνατό να επιτραπούν εκτός των Περιοχών Ανάπτυξης, ο ανώτατος συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και ο ανώτατος αριθμός ορόφων θα είναι όπως καθορίζονται στην αντίστοιχη Πολεοδομική Ζώνη. Παράλληλα, θα απαιτείται όπως το προτεινόμενο σχολείο εντάσσεται στο περιβάλλον, το χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της περιοχής, χωροθετείται σε ικανοποιητική απόσταση από υπεραστικούς δρόμους και μακριά από θορυβώδεις εγκαταστάσεις και τυχόν μη συμβατές χρήσεις και διαθέτει εύκολη και ασφαλή προσπέλαση από κύριο οδικό δίκτυο.

10.5 Επέκταση υφιστάμενων σχολείων

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

- (α) Οι επεκτάσεις κρίνονται ως 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 των υποπαραγράφων 10.6(β) μέχρι και (στ).
- (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 πριν την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Σχεδίου.

10.6 Γενικές προϋποθέσεις για Εκπαιδευτικά Ιδρύματα

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

- (α) Να τηρεί τα πρότυπα έκτασης που καθορίζονται στο Παράρτημα Δ του Τοπικού Σχεδίου.
- (β) Να διαθέτει άνετη και ασφαλή προσπέλαση και ικανοποιητικό χώρο για την κυκλοφορία και τη διακίνηση οχημάτων μέσα στο χώρο του σχολείου, όπου κρίνεται αναγκαίο.
- (γ) Να προβλέπονται διευθετήσεις για την άνετη και ασφαλή επιβίβαση και αποβίβαση των μαθητών και να διατίθενται επαρκείς και κατάλληλα οργανωμένοι χώροι στάθμευσης, σύμφωνα με τα πρότυπα που ισχύουν. Σε περίπτωση που διατίθενται θέσεις στάθμευσης σε υπόγειο, η Πολεοδομική Αρχή θα τις συνυπολογίζει στους συνολικά απαιτούμενους χώρους.
- (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 πρότυπα χωροδιάταξης, αρχιτεκτονικού σχεδιασμού και τοπιοτέχνησης ψηλού επιπέδου.

10.7 Εφαρμογή

10.7.1 Αναμένεται ότι οι αρμόδιοι φορείς Δημόσιας Εκπαίδευσης θα υλοποιήσουν στο μέγιστο βαθμό την πιο πάνω 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 τη μελλοντική ανέγερση σχολείων διαφόρων βαθμίδων.
- (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, νοουμένου ότι στη συγκεκριμένη περιοχή ή κοντά στην περιοχή αυτή προνοείται η χωροθέτηση σχολείου.



11. ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ

- 11.1** Ο τομέας της υγείας βρίσκεται σε μεταβατικό στάδιο προγραμματισμού και επαναξιολόγησης, με στόχο την αναδιοργάνωση του συνόλου του συστήματος πάνω σε νέα βάση, προσανατολισμένη στα σύγχρονα ευρωπαϊκά πρότυπα. Η παρούσα πολιτική του Τοπικού Σχεδίου θα εφαρμόζεται για όσο χρόνο ισχύει το υφιστάμενο σύστημα παροχής υπηρεσιών υγείας ή στο βαθμό που αυτή συνεχίζει να είναι συμβατή 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.
- 11.2** Πολύ κοντά στα ανατολικά όρια της Δερύνειας (στην περιοχή του Δήμου Παραλιμνίου) λειτουργεί Περιφερειακό Νοσοκομείο, το οποίο εξυπηρετεί το σύνολο του πληθυσμού της Ελεύθερης Επαρχίας Αμμοχώστου. Οι συνεχώς αυξανόμενες ανάγκες παροχής πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας περίθαλψης κατέστησαν αναγκαία την ανέγερση νέου σύγχρονου Νοσοκομείου στον ίδιο χώρο. Εκτιμάται ότι το νέο Νοσοκομείο θα ικανοποιήσει πλήρως τις ανάγκες του συνόλου της Ελεύθερης Επαρχίας Αμμοχώστου.
- 11.3** Οι ιδιωτικές κλινικές, τα διαγνωστικά κέντρα και οι πολυκλινικές θα επιτρέπονται σε περιοχές που γειτνιάζουν και εντάσσονται λειτουργικά στο σύστημα κεντρικών λειτουργιών (Κεντρική Εμπορική Περιοχή, Τοπικό Εμπορικό Κέντρο και Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II). Η Πολεοδομική Αρχή, εντούτοις, θα εξετάζει αιτήσεις για τις ανωτέρω χρήσεις και σε περιοχές άλλες από τις πιο πάνω, καταζία και αφού λάβει σοβαρά υπόψη τις ενδεχόμενες επιπτώσεις στην ποιότητα ζωής του πληθυσμού των περιοχών όπου προτείνεται η ανάπτυξη. Σε περιοχές εκτός των καθοριζόμενων Περιοχών Ανάπτυξης, τέλος, είναι δυνατό να χωροθετηθούν ειδικοί τύποι κλινικών (ψυχικής αποκατάστασης, κέντρα αποτοξίνωσης, κ.ο.κ.) νοσημένου ότι θα διασφαλίζονται αποδεκτές συνθήκες πρόσβασης και υψηλή ποιότητα περιβάλλοντος και δεν θα δημιουργούνται αρνητικές προϋποθέσεις για ενδεχόμενες μελλοντικές επεκτάσεις άλλων αστικών λειτουργιών και ειδικά των περιοχών κατοικίας. Σε όλες τις περιπτώσεις θα λαμβάνονται σοβαρά υπόψη οι χωροθετικές και άλλες παράμετροι που καθορίζονται με βάση τη Νομοθεσία περί Ιδιωτικών Νοσοκομείων.
- 11.4** Τα ιδιωτικά ιατρεία μικρής κλίμακας θεωρούνται αναπόσπαστο στοιχείο οργάνωσης του οικισμού. Για το λόγο αυτό, ιδιωτικά ιατρεία είναι δυνατόν να επιτρέπονται στις περιοχές που περιγράφονται στην προηγούμενη παράγραφο, όπως και κατά μήκος συλλεκτήριων δρόμων του τοπικού οδικού δικτύου σε περιοχές κατοικίας. Η Πολεοδομική

Αρχή κατά την εξέταση σχετικών αιτήσεων θα αποδίδει ιδιαίτερη σημασία στη διασφάλιση ικανοποιητικού αριθμού χώρων στάθμευσης για επισκέπτες των ιατρείων, έτσι ώστε να μην επιβαρύνεται η πρωτεύουσα χρήση των συγκεκριμένων περιοχών (κυρίως η οικιστική χρήση).

- 11.5** Άλλοι τύποι υπηρεσιών κοινωνικής μέριμνας και κοινοτικής υποδομής, όπως για παράδειγμα στέγες ηλικιωμένων, κέντρα απασχόλησης και διημέρευσης ατόμων τρίτης ηλικίας, κέντρα νεότητας, κ.ά. θα επιτρέπονται πέραν των περιοχών που αναφέρονται στην παράγραφο 11.3 και σε περιοχές κατοικίας μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης, κατά προτίμηση σε συλλεκτήριους δρόμους ή κοντά σε δημόσιους χώρους πρασίνου, νοουμένου ότι δεν θα προκαλούνται από τη χωροθέτηση τους κυκλοφοριακά, λειτουργικά ή περιβαλλοντικά προβλήματα και δεν θα επηρεάζονται οι ανέσεις στις περιοχές κατοικίας.
- 11.6** Βρεφονηπιακοί και παιδοκομικοί σταθμοί, για τους οποίους έχει αρμοδιότητα το Τμήμα Υπηρεσιών Κοινωνικής Ευημερίας, θα επιτρέπονται στους χώρους που καθορίζονται για τη χωροθέτηση νηπιαγωγείων στην παράγραφο 10.2.2. Σε ότι αφορά τα πρότυπα μεγέθη για αναπτύξεις αυτού του τύπου, θα ισχύουν τα καθοριζόμενα στον «Περί Παιδίων Νόμο» (Κεφ. 352) και στους σχετικούς Κανονισμούς.
- 11.7** Γενικά, αιτήσεις για χωροθέτηση των διευκολύνσεων που περιγράφονται στο παρόν κεφάλαιο θα εξετάζονται με βάση τα ακόλουθα κριτήρια:
- (α) Τις ανάγκες της κοινότητας και τη δυνατότητα εύκολης και ασφαλούς προσπέλασης της ανάπτυξης
 - (β) Το ενδεχόμενο δημιουργίας υπερβολικής κυκλοφοριακής φόρτισης ή επηρεασμού των ανέσεων που έχουν σχέση με την κυκλοφορία πεζών και οχημάτων.
 - (γ) Την ύπαρξη επαρκούς και ασφαλούς πρόσβασης για οχήματα και ικανοποιητικών χώρων στάθμευσης μέσα στο προτεινόμενο γήπεδο.
 - (δ) Το επίπεδο κτιριακού και περιβαλλοντικού σχεδιασμού.



12. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ, ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ, ΑΝΑΨΥΧΗ - ΨΥΧΑΓΩΓΙΑ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

12.1 Γενικά

12.1.1 Το Τοπικό Σχέδιο Δερύνειας αποτελεί το μόνο θεσμικό πλαίσιο που αναφέρεται κατά ολοκληρωμένο και συστηματικό τρόπο στην προστασία και βελτίωση του περιβάλλοντος στην ευρύτερη περιοχή του Δήμου.

12.1.2 Το περιβάλλον επηρεάζει καθοριστικά την ποιότητα ζωής και την ευημερία του τοπικού πληθυσμού και για αυτό το λόγο αποδίδεται ιδιαίτερα μεγάλη σημασία στη διασφάλιση της ποιότητάς του.

12.1.3 Η ποιότητα που περιβάλλοντος συναρτάται άμεσα με τις επιλογές που γίνονται στο επίπεδο της οργάνωσης του χώρου και καθορίζει την ποιότητα ζωής του πληθυσμού. Πολλές πτυχές του πολεοδομικού προγραμματισμού της ανάπτυξης συμβάλλουν άμεσα και έμμεσα στη διαμόρφωση της ποιότητας του περιβάλλοντος τόσο βραχυπρόθεσμα όσο και μακροπρόθεσμα. Η έκταση και η ένταση χρήσης των Περιοχών Ανάπτυξης, ο τρόπος οργάνωσης των επιμέρους περιοχών, η κυκλοφοριακή πολιτική, η χωροθέτηση διαφόρων λειτουργιών και χρήσεων κ.λ.π. αποτελούν μερικούς από τους τομείς ανάπτυξης που καθορίζουν ουσιαστικά την ποιότητα ζωής του σημερινού, αλλά και του μελλοντικού πληθυσμού της κοινότητας. Η Στρατηγική Ανάπτυξης καθώς και οι επιμέρους πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου δημιουργούν συνθήκες και προϋποθέσεις που είναι καθοριστικές για την ποιότητα και τη διαχείριση του περιβάλλοντος.

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

- (α) Η σταδιακή υποβάθμιση ορισμένων αξιόλογων τμημάτων του οικισμού λόγω της έλλειψης εξειδικευμένου και λεπτομερούς χωροδομικού σχεδιασμού, στον οποίο θα συνυπολογίζονται περιβαλλοντικές παράμετροι.
- (β) Η ανεπάρκεια κατάλληλων χώρων και διευκολύνσεων για την ενεργό ή / και παθητική ψυχαγωγία του τοπικού πληθυσμού.
- (γ) Η ανεπάρκεια των τοπικών κοινοτικών διευκολύνσεων άθλησης.
- (δ) Η ανεπάρκεια των πόρων που διατίθενται από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα για τη διαμόρφωση, τοπιοτέχνηση ή και για τη

συντήρηση και διαχείριση χώρων πρασίνου που παραχωρήθηκαν στο δημόσιο κατά το διαχωρισμό γης σε οικόπεδα ή άλλη ανάπτυξη.

- (ε) Η απρογραμμάτιστη και τυχαία χωροθέτηση διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας που έχει ως αποτέλεσμα τη μείωση των ανέσεων του τοπικού πληθυσμού.

12.1.5 Ενόψει των ανωτέρω προβλημάτων οι πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου έχουν τους ακόλουθους στόχους:

- (α) Την προστασία και την αναβάθμιση της ποιότητας και την ποσοτική ενίσχυση σημαντικών στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος, προς όφελος του συνόλου του σημερινού και μελλοντικού πληθυσμού.
- (β) Τη διασφάλιση χώρων και τη δημιουργία διευκολύνσεων για παθητική και ενεργό ψυχαγωγία/αναψυχή που να είναι ικανοποιητικοί από άποψη μεγέθους, χωροθέτησης και ποιότητας περιβάλλοντος.
- (γ) Τη διασφάλιση ποικιλίας τύπων ελεύθερων χώρων και διευκολύνσεων που θα κατανέμονται ισόρροπα σε διάφορα τμήματα της περιοχής του Σχεδίου.
- (δ) Τον περιορισμό των διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας που προκαλούν αυξημένη οχληρία σε καθορισμένες περιοχές.

12.2 Το Φυσικό Περιβάλλον

12.2.1 Η σημασία διαφύλαξης των λιγιστών, αλλά ιδιαίτερα πολύ σημαντικών στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου αναγνωρίζεται πλήρως και κατοχυρώνεται μέσα από τις πρόνοιες του.

12.2.2 Σημαντικά στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος (π.χ. τοπογραφικές ή γεωμορφολογικές ιδιομορφίες, περιοχές με ιδιάζοντα οικοσυστήματα κ.ο.κ.) θα προστατεύονται έναντι των επιπτώσεων από μελλοντική ανάπτυξη και θα διαφυλάσσονται προς όφελος του πληθυσμού της περιοχής του Σχεδίου. Σε περιπτώσεις υλοποίησης έργων τα οποία θεωρούνται απαραίτητα για την ορθολογική λειτουργία του συνόλου της Δερύνειας θα λαμβάνονται όλα τα αναγκαία μέτρα για τον περιορισμό των αναπόφευκτων επιπτώσεων πάνω στο φυσικό περιβάλλον.

12.3 Δημόσιοι Ελεύθεροι Χώροι Πρασίνου

12.3.1 Στο Τοπικό Σχέδιο προνοείται η σταδιακή δημιουργία ενός οργανωμένου συστήματος δημόσιων ελεύθερων χώρων πρασίνου διαφόρων κλιμάκων και τύπων που θα καλύπτει το σύνολο της περιοχής του Δήμου, θα προσφέρει ποικιλία ευκαιριών για ξεκούραση, ψυχαγωγία και αναψυχή και

θα συμβάλλει στην αναβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος μέσα στα όρια της Δερύνειας. Το σύστημα αυτό υποβοηθεί στη διασφάλιση ισορροπίας ανάμεσα σε δομημένες και μη επιφάνειες.

12.3.2 Το ανωτέρω σύστημα περιλαμβάνει μια σειρά ελεύθερων χώρων πρασίνου που ιεραρχούνται με κριτήριο την εξυπηρέτηση που παρέχουν στον πληθυσμό της Δερύνειας ως ακολούθως:

(α) **Κοινοτικά Πάρκα:** Θα αναπτυχθούν σε τμήματα της περιοχής που προσφέρονται για το σκοπό αυτό λόγω της ύπαρξης επαρκούς και κατάλληλης γης κρατικής ιδιοκτησίας ή της εγγύτητας τους σε δημόσιες ή κοινοτικές χρήσεις. Τα Πάρκα θα συμβάλουν στην ουσιώδη βελτίωση της ποιότητας του τοπικού φυσικού περιβάλλοντος και στη διατήρηση της βιολογικής ποικιλότητας στην περιοχή του Σχεδίου.

Το μεγαλύτερο Κοινοτικό Πάρκο χωροθετείται στο νότιο μέρος του οικισμού της Δερύνειας, γειτνιάζει με τη Λίμνη Παραλιμνίου και τη Βιομηχανική Ζώνη και η διαμόρφωση του θα γίνει με βάση ειδικό λεπτομερή σχεδιασμό.

(β) **Τοπικά Πάρκα:** Τα τοπικά πάρκα αποτελούν ελεύθερους ανοικτούς χώρους πρασίνου που σχετίζονται άμεσα με τις περιοχές κατοικίας και κατανέμονται ισόρροπα στο σύνολο του οικισμού. Η γη για τα τοπικά πάρκα διασφαλίζεται συνήθως από διαχωρισμούς οικοπέδων και είναι δυνατό να επαυξηθεί όταν 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/συντήρηση και η ουσιαστική εξυπηρέτηση των αναγκών του τοπικού πληθυσμού. Στις Οικιστικές Ζώνες καθορίζονται ορισμένοι χώροι πρασίνου σε τεμάχια γης κρατικής ιδιοκτησίας. Τα τεμάχια αυτά μπορούν να αποτελέσουν τους πυρήνες για τη δημιουργία Τοπικών Πάρκων.

(γ) **Ιδιωτικοί Χώροι Πρασίνου:** Αυτοί καταλαμβάνουν σημαντική έκταση γης στην περιοχή του Σχεδίου και θα πρέπει να προστατευθούν από την πρόωρη ανάπτυξη, έτσι ώστε να συνεχίσουν να αποτελούν στοιχεία εμπλουτισμού του ευρύτερου φυσικού περιβάλλοντος. Σε ορισμένες περιπτώσεις, για την προστασία υφιστάμενου πρασίνου θα εφαρμοσθούν οι πρόνοιες του άρθρου 39 του Νόμου περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας.

12.3.3 Οι κρατικές ιδιοκτησίες και ιδιαίτερα εκείνες που βρίσκονται στις παρυφές της περιοχής του Σχεδίου ή/και σε περιοχές με ιδιαίτερα τοπογραφία, πρέπει να χρησιμοποιούνται κατά προτεραιότητα για σκοπούς δεικνοφύτευσης και δημιουργίας νέων χώρων πρασίνου και πάρκων. Στις περιπτώσεις αυτές θα καταβάλλεται προσπάθεια όπως η κρατική γη ενοποιείται με ιδιωτικά τεμάχια γης που παρεμβάλλονται ή είναι

περίκλειστα και δεν έχουν πρόσβαση σε δημόσιο δρόμο. Η πολιτική αυτή έχει ως στόχο την έγκαιρη και αποτελεσματική δημιουργία νέων, σημαντικής κλίμακας χώρων πρασίνου προς βελτίωση του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής.

- 12.3.4 Τοπογραφικές ιδιομορφίες όπως αργάκια, λοφογραμμές κ.ά. θα προστατεύονται και θα επιδιώκεται η εξασφάλιση δημόσιων χώρων πρασίνου κοντά σε αυτές. Σε τέτοιες περιπτώσεις, όπως και σε άλλες περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές (Λίμνη Παραλιμνίου, παρυφές των τοπικών πάρκων, κ.ο.κ.) , η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλλει κατάλληλους όρους (π.χ. μεγαλύτερες αποστάσεις οικοδομών από τα όρια των τεμαχίων) κατά την έκδοση πολεοδομικής άδειας, ώστε να διαφυλάσσεται η ποιότητα του περιβάλλοντος, η συνέχεια των φυσικών διόδων απορροής των ομβρίων, κ.ο.κ. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί μεγαλύτερο ποσοστό του προς ανάπτυξη τεμαχίου για σκοπούς δημόσιου πρασίνου σε κατάλληλες, κατά την κρίση της, περιπτώσεις.

Η Λίμνη Παραλιμνίου, όπως αναφέρεται και στην παράγραφο 3.2.3 αποτελεί αξιόλογο φυσικό και περιβαλλοντικό στοιχείο, που θα μπορούσε να αξιοποιηθεί κατάλληλα αφού προηγηθεί ειδική μελέτη. Το Σχέδιο, για σκοπούς προστασίας, τουλάχιστον εκεί όπου η Λίμνη συνορεύει με τη Ζώνη Οικονομικών Δραστηριοτήτων, προβλέπει τη δημιουργία λωρίδας πρασίνου η οποία αφού δεντροφυτευτεί και τοπιοτεχνηθεί κατάλληλα θα μπορούσε να αποτελέσει συνέχεια του Κοινοτικού Πάρκου Δερύνειας που βρίσκεται νοτιότερα.

- 12.3.5 Στο Σχέδιο καθορίζονται τα προστατευόμενα τοπία που είναι περιοχές γύρω από κοιλάματα αργακιών στη Δυτική περιοχή της Δερύνειας, όπου θα εφαρμόζεται η Πολιτική των Προστατευόμενων Τοπίων. Η πολιτική αυτή δεν επιτρέπει αναπτύξεις που μπορούν να αλλοιώσουν το χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία και να επιφέρουν καταστροφή, φθορά ή υποβάθμιση των «Προστατευόμενων Τοπίων». Μόνο μικρής κλίμακας αναπτύξεις που έχουν σχέση με την παροχή δυνατοτήτων αναψυχής και ψυχαγωγίας για το κοινό θα επιτρέπονται, νοουμένου ότι θα εντάσσονται στο περιβάλλον, θα προσαρμόζονται στο χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της περιοχής και δεν θα επηρεάζουν τις ανέσεις της. Ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το 0,005:1. Εξαιρούνται της πιο πάνω Πολιτικής αναπτύξεις που εκτελεί το Τμήμα Δασών όπως πυροφυλάκια, δασικοί σταθμοί, δασικοί δρόμοι, δεξαμενές νερού για πυρόσβεση, αποθήκες υλικών κ.λ.π. που θεωρούνται απαραίτητες για τη διαχείριση και προστασία της περιοχής, νοουμένου ότι τα πιο πάνω θα προσαρμόζονται στο χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της.

- 12.3.6 Κατά την έκδοση Πολεοδομικών Αδειών για διάφορους τύπους ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή θα καθορίζει τους δημόσιους χώρους πρασίνου που θα παραχωρούνται από την υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία σύμφωνα με την παράγραφο 3 του Παραρτήματος Β του Τοπικού Σχεδίου, κατά τρόπο ώστε να αποφεύγονται χώροι πολύ μικρής κλίμακας που είναι δύσκολο να τύχουν οικονομικής και ορθολογικής διαχείρισης και συντήρησης.

(Περισσότερα για το θέμα στην Παράγραφο 3 του Παραρτήματος Β του Τοπικού Σχεδίου).

- 12.3.7 Οι παιδότοποι και άλλες διευκολύνσεις παρόμοιας φύσης πρέπει να συνδέονται άμεσα, από λειτουργική άποψη, με περιοχές κατοικίας και να διαθέτουν ασφαλή και εύκολη πρόσβαση από το τοπικό δίκτυο πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων.
- 12.3.8 Παρόλα τα σημαντικά βήματα προόδου που έχουν γίνει τα τελευταία χρόνια αναφορικά με τη δημιουργία δημόσιων χώρων πρασίνου σε πολλές επιμέρους περιοχές, επισημαίνεται η ανάγκη για αύξηση των πόρων που διατίθενται από τον ευρύτερο δημόσιο τομέα για τη διαμόρφωση, τον εξοπλισμό, τη διαχείριση και τη συντήρηση επιπρόσθετων δημόσιων χώρων πρασίνου.
- 12.3.9 Η διεύρυνση και βελτίωση των ευκαιριών αναψυχής και ψυχαγωγίας με ενεργό παρέμβαση του ευρύτερου δημόσιου τομέα, στοχεύει στην παροχή τέτοιων δυνατοτήτων προς όφελος του συνόλου του πληθυσμού, με ιδιαίτερη έμφαση στις μικρές ηλικίες και στις ομάδες χαμηλών εισοδημάτων, έτσι ώστε να μειωθεί ο βαθμός εξάρτησης και εκμετάλλευσης των ασθενέστερων κοινωνικών ομάδων από κερδοσκοπικές επιχειρήσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας.

12.4 Αθλητισμός

- 12.4.1 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 συμβάλουν στην αύξηση της ζήτησης για χώρους και μέσα ενεργητικής άθλησης και για χώρους αθλοπαιδιών. Για το λόγο αυτό οι πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου στοχεύουν και στα ακόλουθα:
- (α) Στη βέλτιστη δυνατή αξιοποίηση των χώρων στους οποίους παρέχονται 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.
- 12.4.2 Λόγω της περιορισμένης κλίμακας της περιοχής του Σχεδίου θεωρείται ότι οι υφιστάμενες αθλητικές εγκαταστάσεις (κυρίως οι εγκαταστάσεις των δημοτικών σχολείων της περιοχής) θα ικανοποιούν μεσοπρόθεσμα τις προβλεπόμενες σχετικές ανάγκες του τοπικού πληθυσμού αφού βελτιωθούν και αναβαθμισθούν. Οποιοσδήποτε ελλείψεις διαπιστωθούν στο μέλλον σε σχέση με την επάρκεια των αθλητικών εγκαταστάσεων θα

αντιμετωπιστούν με τον προγραμματισμό της δημιουργίας Κοινοτικού Αθλητικού Κέντρου μετά από ειδική μελέτη για τη χωροθέτηση και σχεδιασμό των αναγκαίων εγκαταστάσεων. Για τη χωροθέτηση θα ληφθούν υπόψη τα κριτήρια της παραγράφου 12.4.4.

12.4.3 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). Σε περιοχές πυρήνων όπου υπάρχει έλλειψη τέτοιων διευκολύνσεων, είναι δυνατό να επιτραπεί κατ' εξαίρεση τέτοια ανάπτυξη σε τεμάχια που παρεμβάλλονται μεταξύ και εφάπτονται Αξόνων Δραστηριότητας ή Εμπορικών Κέντρων, νοουμένου ότι δεν διασπάται η συνεχής δόμηση του πυρήνα. Νοείται ότι σε τέτοιες περιπτώσεις ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης δεν θα υπερβαίνουν το 0,60:1. Αιτήσεις για γυμναστήρια μικρής κλίμακας 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 ή Πολεοδομική Αρχή θα εξετάζει τις αιτήσεις με βασικά κριτήρια το βαθμό επηρεασμού των ανέσεων της πρωτεύουσας χρήσης, (ανάλογα με την περίπτωση) το βαθμό επιβάρυνσης του οδικού δικτύου και την επάρκεια των προβλεπόμενων χώρων στάθμευσης, σε συνάρτηση με την άνετη χωροδιάταξη της οικοδομής στο τεμάχιο και την κατάλληλη τοπιοτέχνησή του.

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

- (α) Τις λειτουργικές ανάγκες της περιοχής 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 ενεργό συμβολή της προτεινόμενης ανάπτυξης στη βελτίωση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος της συγκεκριμένης περιοχής.
- (στ) Τη δυνατότητα παροχής της αναγκαίας υποδομής.

12.5 Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας

- 12.5.1 Οι εμπορικές επιχειρήσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας εμφανίζονται σε ευρεία ποικιλία και η κάθε μια, ανάλογα με τον τύπο και τον τρόπο λειτουργίας της, δημιουργεί επιβαρύνσεις διαφορετικής μορφής κι έντασης στη φιλοξενούσα περιοχή. Για το λόγο αυτό η σχετική χωροθετική πολιτική διαφοροποιείται ανάλογα.
- 12.5.2 Αναπτύξεις που θα στεγάσουν επιχειρήσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας οι οποίες κατά κανόνα δημιουργούν σημαντικές επιβαρύνσεις στη φιλοξενούσα περιοχή από άποψη ηχορύπανσης και προσέλευσης τροχαίας κυκλοφορίας, όπως για παράδειγμα οι μπυραρίες, τα καμπαρέ, τα μπαρ, οι δισκοθήκες, τα μουσικοχορευτικά κέντρα και τα εστιατόρια με μουσική είναι δυνατό να χωροθετούνται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και τους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας Ι και σε εξαιρετικές περιπτώσεις στους Άξονες Κατηγορίας ΙΙ/ σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 8.3.5. Κατά την εξέταση αιτήσεων για αναπτύξεις αυτού του τύπου θα λαμβάνονται υπόψη τα ακόλουθα κριτήρια:
- (α) Το αναμενόμενο επίπεδο ηχητικής ρύπανσης σε βάρος γειτονικών χρήσεων και λειτουργιών. Σε περιπτώσεις όπου η προτιθέμενη ανάπτυξη γειτνιάζει με χρήσεις που είναι ιδιαίτερα ευαίσθητες στην ηχορύπανση (π.χ. γειτνίαση με Οικιστική Ζώνη) η Πολεοδομική Αρχή θα διαφυλάσσει πρώτιστα τις ανέσεις της χρήσης αυτής. Θα λαμβάνεται, ακόμη, υπόψη το ενδεχόμενο εποχικής αύξησης της ηχορύπανσης (π.χ. χρησιμοποίηση συστημάτων ενίσχυσης του ήχου κατά τους καλοκαιρινούς μήνες σε εξωτερικό χώρο). Για την αντιμετώπιση της προκύπτουσας ηχορύπανσης η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλει όρους για ειδικές κατασκευές ηχομόνωσης.
 - (β) Ενδεχόμενα προβλήματα όγλησης από υπερβολική αύξηση της τροχαίας κυκλοφορίας ή την πιθανότητα παράνομης στάθμευσης λόγω ανεπάρκειας των παρεχόμενων χώρων στάθμευσης, ιδιαίτερα όταν η κύρια προσπέλαση προς την προτιθέμενη ανάπτυξη διέρχεται από οικιστική περιοχή. Για εξειδικευμένες διευκολύνσεις αναψυχής/ψυχαγωγίας η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί περισσότερους χώρους στάθμευσης από τους καθοριζόμενους στο Παράρτημα Γ του Τοπικού Σχεδίου.

- (γ) Το αθροιστικό αποτέλεσμα από τη σταδιακή συσσώρευση αναπτύξεων του αναφερόμενου τύπου. Η συσσώρευση τέτοιων χρήσεων δεν προδιαγράφει κατ' ανάγκη το χαρακτήρα οποιασδήποτε περιοχής και δεν δημιουργεί προηγούμενο για χορήγηση άδειας σε πρόσθετες αναπτύξεις παρόμοιου τύπου. Αντίθετα, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να θεωρεί μια τέτοια συσσώρευση ως αρνητική παράμετρο κατά την εξέταση αιτήσεων, δεδομένου ότι η δημιουργία συνθηκών αποθάρρυνσης άλλων επιτρεπομένων χρήσεων θεωρείται ανεπιθύμητη.

12.5.3 Άλλοι ηπιότεροι τύποι ανάπτυξης, όπως για παράδειγμα καφενεία, εστιατόρια χωρίς μουσική, λέσχες, κέντρα νεότητας, αθλητικοί σύλλογοι, κ.ο.κ. είναι δυνατό να χωροθετούνται στις περιοχές της παραγράφου 12.5.2 και στο Τοπικό Εμπορικό Κέντρο, νοουμένου ότι θα ληφθούν υπόψη τα κριτήρια (β) και (γ) της ίδιας παραγράφου.

12.6 Θεματικά Πάρκα

12.6.1 Για τους σκοπούς του Τοπικού Σχεδίου ως «Θεματικό Πάρκο» ορίζεται η οργανωμένη ανάπτυξη, η οποία λειτουργεί κάτω από ενιαία ιδιοκτησία και διαχείριση και αποσκοπεί ως κεντρική δραστηριότητα στην εκπαίδευση και την επιμόρφωση των επισκεπτών/χρηστών παράλληλα με την αναψυχή/ψυχαγωγία τους, μέσω της προβολής περιβαλλοντικών ή οικολογικών θεμάτων ή θεμάτων ιστορικού ή πολιτιστικού χαρακτήρα, περιλαμβανομένων και αυτών που αφορούν την ιστορία και την παράδοση του τόπου. Τα κύρια γνωρίσματα αυτού του τύπου ανάπτυξης είναι τα ακόλουθα:

- (α) Η ένταξη της ανάπτυξης σε άνετους και κατάλληλα διαμορφωμένους/τοπιοτεχνημένους υπαίθριους χώρους που θα καταλαμβάνουν σημαντικό ποσοστό του γηπέδου της ανάπτυξης, συμβάλλοντας 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 σχεδιασμού κατασκευών και τοπιοτέχνησης των υπαίθριων χώρων της ανάπτυξης.

- (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).
- 12.6.2 Το ενιαίο θεματικό πάρκο είναι δυνατό να περιλαμβάνει ως βοηθητική χρήση και σε περιορισμένο ποσοστό σε σχέση με το σύνολο της ανάπτυξης, στοιχεία λιανικού εμπορίου ή εστίασης των επισκεπτών, υπό την προϋπόθεση ότι τα στοιχεία αυτά δεν θα 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, (π.χ. ταβέρνες, εστιατόρια, take – away), έστω και σε περίπτωση που τέτοιες αναπτύξεις εμπλουτίζονται με «παραδοσιακά στοιχεία».
- 12.6.3 Για το σκοπό αυτό, η Πολεοδομική Αρχή θα αναλύει τις αναπτύξεις που προτείνονται ως 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 και την αντίστοιχη πολιτική του Τοπικού Σχεδίου.
- 12.6.4 Θεματικό Πάρκο είναι δυνατό να επιτραπεί σε κατάλληλες περιοχές εκτός του Ορίου Ανάπτυξης εφόσον το τεμάχιο έχει ελάχιστο μέγεθος της τάξης των 10.000 τ.μ. Θεματικά Πάρκα δεν θα επιτρέπονται μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης.
- 12.6.5 Για Θεματικά Πάρκα θα ισχύει γενικά ο συντελεστής δόμησης και το ποσοστό κάλυψης που καθορίζονται στη συγκεκριμένη 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 12.6.2 ανωτέρω, θα ισχύει το επιτρεπόμενο ύψος και ο αριθμός ορόφων που καθορίζονται για σκοπούς κατοικίας στην αντίστοιχη Πολεοδομική Ζώνη.
- 12.6.6 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.
- 12.6.7 Επειδή 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 ουσιώδη προβλήματα κατά την εξέταση της τελικής αίτησης για χορήγηση Πολεοδομικής Άδειας.

12.6.8 Για τα Θεματικά Πάρκα ισχύουν οι πρόνοιες της παραγράφου 13.5

12.7 Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού / Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα

12.7.1 Για τους σκοπούς του Τοπικού Σχεδίου, ως Κέντρο Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα καθορίζεται η ολοκληρωμένη ανάπτυξη που λειτουργεί κάτω από ενιαία ιδιοκτησία και διαχείριση και η οποία έχει ως κύρια δραστηριότητα την πολυδιάσταση 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 συμβάλουν 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 εγκαταστάσεις για ατομικά ή ομαδικά αθλήματα και παιχνίδια, όπως πισίνα, γήπεδα badminton, squash, χειρόσφαιρας, αντισφαίρισης, πετόσφαιρας και καλαθόσφαιρας, mini-golf, εγκαταστάσεις γυμναστικής και σάουνα, bowling, ιππασία, πατινάζ, μηχανήματα γυμναστηρίου κ.ο.κ.

(γ) Η υψηλή ποιότητα κατασκευών και τοποιοτέχνησης των υπαίθριων χώρων της ανάπτυξης.

12.7.2 Το Κέντρο Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα είναι δυνατό να περιλαμβάνει ως βοηθητική χρήση και σε περιορισμένο ποσοστό σε σχέση με το σύνολο της ανάπτυξης στοιχεία λιανικού εμπορίου (όπως για παράδειγμα μικρό κατάστημα δώρων ή λουλουδιών) ή εστίασης επισκεπτών (όπως ένα εστιατόριο ή ταβέρνα), υπό την προϋπόθεση ότι αυτά τα στοιχεία δεν καθορίζουν τον κύριο χαρακτήρα της ανάπτυξης, αλλά προορίζονται εμφανώς για τη λειτουργική της στήριξη. Το Κέντρο Πολλαπλού Αθλητικού / Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα είναι δυνατό να συνδυάζεται με Θεματικό Πάρκο.

12.7.3 Το Κέντρο Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα είναι δυνατό και επιθυμητό να περιλαμβάνει και στοιχεία επιμόρφωσης και μελέτης της φύσης (διαδρομές για πεζούς στο φυσικό περιβάλλον, φυτεύσεις ποικιλίας δένδρων και θαμνοειδών της τοπικής χλωρίδας ή και εισαγωγμένων ειδών) ή μικρής κλίμακας «φάρμες» κατοικιδίων 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.

- 12.7.4 Για τα Κέντρα Πολλαπλού Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα θα ισχύουν επιπρόσθετα οι πρόνοιες των παραγράφων 12.6.3 μέχρι 12.6.7 πιο πάνω και οι πρόνοιες της παραγράφου 13.5

12.8 Πολιτιστική Υποδομή

- 12.8.1 Η πολιτιστική υποδομή (τοπικά μουσεία, βιβλιοθήκες, χώροι εκθέσεων, πολιτιστικά κέντρα, κ.ο.κ.) αποτελεί μέρος του ιστού και της λειτουργίας του οικισμού. Κάθε προσπάθεια για τη δημιουργία τέτοιων διευκολύνσεων πρέπει να ενθαρρυνθεί και ενισχυθεί από το δημόσιο τομέα μέσα στα πλαίσια ενός συνολικού και ισορροπημένου προγραμματισμού για το σύνολο της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου.
- 12.8.2 Οι πολιτιστικές διευκολύνσεις πρέπει να χωροθετούνται σε χώρους που είναι κεντρικοί, από λειτουργική άποψη κυρίως, σε σχέση με την περιοχή που θα εξυπηρετούν και να διαθέτουν τους αναγκαίους χώρους στάθμευσης.
- 12.8.3 Οι κεντρικές πολιτιστικές χρήσεις και ιδιαίτερα εκείνες με σφαίρα επιρροής το σύνολο της περιφέρειας της Ελεύθερης Επαρχίας Αμμοχώστου πρέπει να χωροθετούνται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, μια και αναμένεται ότι θα συμβάλουν στην ενίσχυση της ακτινοβολίας και της ελκυστικότητας του Κέντρου της Δερύνειας.
- 12.8.4 Αναπτύξεις πολιτιστικής υποδομής που προωθούνται από τον ιδιωτικό τομέα θα πρέπει να χωροθετούνται στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή και στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II. Κατά την εξέταση σχετικών αιτήσεων, η Πολεοδομική Αρχή θα αποδίδει ιδιαίτερη έμφαση στο βαθμό επηρεασμού των ανέσεων της περιβάλλουσας περιοχής και στη διασφάλιση των αναγκαίων χώρων στάθμευσης.
- 12.8.5 Κατά την εξέταση αιτήσεων για αναπτύξεις πολιτιστικής υποδομής η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να καθορίζει το επιτρεπόμενο ύψος και τον αριθμό των ορόφων της ανάπτυξης με στόχο την κατάλληλη ένταξη της στο χώρο. Επιπλέον, θα διασφαλίζει την εναρμόνιση της ανάπτυξης με το περιβάλλον, την κλίμακα και το χαρακτήρα της περιοχής και τις ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών. Ιδιαίτερη έμφαση θα αποδίδεται στην εξασφάλιση επαρκών χώρων στάθμευσης και άνετης/ασφαλούς οδικής προσπέλασης προς την ανάπτυξη.

Στο Σχέδιο καθορίζονται οι χώροι που προορίζονται για διοικητικές και πολιτιστικές δραστηριότητες όπως το νέο Δημοτικό Μέγαρο. Επιπλέον καθορίζεται ο χώρος του Πολιτιστικού Κέντρου Κατεχόμενης Αμμοχώστου στα βόρεια της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής, κοντά στο Παλιό Λατομείο.



13. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

- 13.1** Ως αποτέλεσμα της κατοχής σημαντικού ποσοστού της περιοχής του Δήμου και ιδιαίτερα του συνόλου του παραλιακού μετώπου, η Δερύνεια δεν συμμετέχει άμεσα στην τουριστική ανάπτυξη της υπόλοιπης Ελεύθερης Επαρχίας Αμμοχώστου. Για το λόγο αυτό, μέχρι την αποκατάσταση της ενότητας του Κυπριακού χώρου, στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου θα είναι δυνατό να χωροθετούνται εναλλακτικοί τύποι τουριστικών διευκολύνσεων που θα απευθύνονται σε εξειδικευμένα ενδιαφέροντα (π.χ. αθλητικός τουρισμός, πολιτιστικός τουρισμός κ.ά.). Ταυτόχρονα, στην περιοχή είναι δυνατό να χωροθετηθούν εξειδικευμένες εμπορικές διευκολύνσεις οι οποίες θα συμβάλουν στην αύξηση της ελκυστικότητας της περιοχής στους ξένους επισκέπτες.
- 13.2** Γενικά, στην περιοχή του Σχεδίου θα επιτρέπονται οι μικρές οικογενειακές τουριστικές μονάδες στις ακόλουθες περιοχές:
- (α) Στις Πολεοδομικές Ζώνες Κα4α και Κα4β
 - (β) Στους καθορισμένους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II.
 - (γ) Σε άλλες Περιοχές Ανάπτυξης, εφόσον η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι η χωροθέτηση τέτοιων μονάδων δικαιολογείται λόγω των ιδιαίτερων φυσικών ή άλλων χαρακτηριστικών της.
- 13.3** Αναπτύξεις του αναφερόμενου τύπου θα επιτρέπονται στις περιοχές που περιγράφονται στην παράγραφο 13.2, πιο πάνω κάτω από τις ακόλουθες προϋποθέσεις:
- (α) Οι τουριστικές αναπτύξεις θα είναι του τύπου και της δυναμικότητας που προβλέπει η Ειδική Τουριστική Πολιτική.
 - (β) Οι αναπτύξεις θα προσαρμόζονται στο άμεσο και ευρύτερο παραδοσιακό χαρακτήρα, τη φυσιογνωμία και την κλίμακα του οικισμού.
 - (γ) Θα διασφαλίζονται συνθήκες ασφαλούς και άνετης κυκλοφορίας, όπως και οι αναγκαίοι χώροι στάθμευσης.
 - (δ) 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.

- (ε) Θα αποφεύγεται το ενδεχόμενο υπερσυγκέντρωσης των αναφερομένων αναπτύξεων και ο κίνδυνος εκτοπισμού ή επηρεασμού των ανέσεων της κύριας χρήσης.

13.4

Προσθήκες και Μετατροπές

Σε περίπτωση που προτεινόμενη προσθήκη ή μετατροπή σε τουριστική μονάδα, που υφίστατο νόμιμα κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Σχεδίου, συγκρούεται με τις πρόνοιες της συγκεκριμένης Πολεοδομικής Ζώνης ή τη γενικότερη τουριστική πολιτική σε ότι αφορά τη χρήση, αυτή θα επιτρέπεται νοουμένου ότι τηρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Ο αριθμός των ορόφων και το μέγιστο ύψος της οικοδομής της προτεινόμενης προσθήκης, δεν θα υπερβαίνουν τα αντίστοιχα καθοριζόμενα στην οικεία Ζώνη.

Νοείται ότι σε περίπτωση που ο επιτρεπόμενος από την ισχύουσα Ζώνη αριθμός ορόφων είναι μικρότερος από εκείνο που ίσχυε κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του Σχεδίου, οι προσθήκες είναι δυνατό να γίνουν είτε σε ένα όροφο πέραν του ήδη επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων, είτε όπως καθορίζεται στην παράγραφο 5.4 (ι) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής (Παράρτημα Β του Τοπικού Σχεδίου).

- (β) Η προσθήκη/μετατροπή δεν θα επηρεάσει δυσμενώς ή παραβιάσει την εύλογη χρήση παρακείμενης ιδιοκτησίας ή της περιοχής ως συνόλου.
- (γ) Το ολικό εμβαδόν όλων των προσθηκών ή μετατροπών που γίνονται στην οικοδομή μετά την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Σχεδίου δεν υπερβαίνει το 10% του εγκριμένου εμβαδού το οποίο είχε η οικοδομή κατά την πιο πάνω ημερομηνία.
- (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 τη δημοσίευση του Σχεδίου ή το μέγιστο συντελεστή δόμησης και ποσοστό κάλυψης που ισχύει με βάση το Τοπικό Σχέδιο για την πρωταρχική χρήση της Ζώνης, οποιαδήποτε από τα δύο είναι μικρότερα. 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 κατά την ημερομηνία δημοσίευσης του Σχεδίου.

- (ε) Η προσθήκη/μετατροπή θα τηρεί όλες τις άλλες απαιτήσεις που προβλέπονται από το Τοπικό Σχέδιο.

13.5 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 Αθλητικού/Ψυχαγωγικού Χαρακτήρα (σχετικές πρόνοιες στο Κεφάλαιο 14) η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλεύεται με τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού.

13.6 Πιστοποιητικό Καταλληλότητας Γηπέδου

Κατά την υποβολή αίτησης για πολεοδομική άδεια για τουριστική ανάπτυξη πρέπει να υποβάλλεται στην Πολεοδομική Αρχή και το Πιστοποιητικό Καταλληλότητας Γηπέδου, που εκδίδεται από τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού. Το Πιστοποιητικό αναφέρεται σε θέματα πρόσβασης, μεγέθους και διαστάσεων του γηπέδου.

13.7 Περιοχές όπου δεν επιτρέπεται τουριστική ανάπτυξη

Τουριστική ανάπτυξη δεν θα επιτρέπεται μέσα σε Ζώνη ή Περιοχή όπου καθορίζεται ως πρωτεύουσα χρήση η κτηνοτροφία, βιομηχανία, βιοτεχνίες και οι αποθήκες. Όμοια, δεν θα επιτρέπεται σε περιοχή προστατευόμενου τοπίου ή σε περιοχή που αρδεύεται από Κυβερνητικό Αρδευτικό Έργο σύμφωνα με το Χάρτη Χρήσης Γης του Τοπικού Σχεδίου.

13.8 Παρεμφερή Τουριστικά Έργα

Παρεμφερή Τουριστικά Έργα θεωρούνται τα ολοκληρωμένα συγκροτήματα που προσφέρουν υπηρεσίες αναψυχής και ψυχαγωγίας και τα οποία ικανοποιούν τις ακόλουθες προϋποθέσεις και κριτήρια:

- (α) Συνάδουν με τους στόχους της Ειδικής Τουριστικής Πολιτικής όσον αφορά την ποιότητα και το περιεχόμενο της ανάπτυξης.
- (β) Συμβάλλουν στη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος, στην προσέλκυση ειδικής πελατείας, στην απάμβλυνση της εποχικότητας και στην προβολή της πολιτιστικής κληρονομιάς, της παράδοσης και της ιστορίας του τόπου (θεματικά πάρκα, αθλητικά κέντρα, μουσεία, ενυδρεία κ.λ.π.).
- (γ) Παρέχουν υπηρεσίες ψυχαγωγίας και αναψυχής σε οργανωμένη βάση και η οργάνωσή τους γίνεται με ενιαίο τρόπο,

διασφαλίζοντας υψηλή ποιότητα κατασκευών και τοποτέχνησης.

- (δ) Χωροθετούνται σωστά σε άνετους και κατάλληλα διαμορφωμένους υπαίθριους χώρους που θα συμβάλλουν στην ουσιαστική αναβάθμιση της ποιότητας του φυσικού περιβάλλοντος.

Οι αιτήσεις για παρεμφερή τουριστικά έργα θα κρίνονται από την Πολεοδομική Αρχή κατ' αξία με βάση το περιεχόμενο, την οργάνωση, τη λειτουργία και τη χωροθέτηση του έργου και θα διέπονται από τις αντίστοιχες πρόνοιες για Εξειδικευμένες Διευκολύνσεις Αναψυχής και Ψυχαγωγίας (Θεματικά Πάρκα) και έργα πολιτιστικής υποδομής (Κεφάλαιο 12) ή για Αναπτύξεις Ειδικού Τύπου (Κεφάλαιο 17) του Τοπικού Σχεδίου.

13.9

Άλλες πρόνοιες

Η Πολεοδομική Αρχή θα εξετάζει αιτήσεις για τουριστική ανάπτυξη με βάση τις πρόνοιες του παρόντος Κεφαλαίου και λαμβάνοντας υπόψη ως ουσιώδη παράγοντα τις εκάστοτε Αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου για ρύθμιση της ξενοδοχειακής ανάπτυξης, σύμφωνα με το άρθρο 5Α του Περί Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Νόμου.





14. ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΕΞΩ ΑΠΟ ΤΙΣ ΚΑΘΟΡΙΣΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

14.1 Γενικά

14.1.1 Στο Τοπικό Σχέδιο αποδίδεται μεγάλη σημασία στον περιορισμό της εξάπλωσης της ανάπτυξης έξω από τις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης. Στόχος της Στρατηγικής αυτής είναι η συγκέντρωση και εντατικοποίηση της ανάπτυξης στις καθορισμένες περιοχές, αλλά ταυτόχρονα η προστασία της εύφορης γης και της γεωργικής παραγωγής από τη διείσδυση άλλων χρήσεων και την αβεβαιότητα σε ότι αφορά τις δυνατότητες μελλοντικής αξιοποίησης της γης.

14.1.2 Σε περιοχές που δεν καθορίζονται ως Περιοχές Ανάπτυξης θα επιτρέπονται κατά κανόνα μόνο οι γεωργικές χρήσεις ή άλλες χρήσεις παρεμφερείς προς τη γεωργία (π.χ. γεωργία, κτηνοτροφία και δασοπονία). Αυτή η πολιτική έχει θεμελιώδη σημασία και αποτελεί προϋπόθεση για την εφαρμογή της Στρατηγικής του Τοπικού Σχεδίου.

14.2 Γεωργία

14.2.1 Η γεωργία αποτελούσε πριν μερικά χρόνια ένα από τους δυναμικότερους τομείς της τοπικής οικονομίας και παρείχε ποσοστό 35% περίπου των θέσεων εργασίας τοπικά (στοιχεία 1989). Οι μεταβολές όμως που παρατηρήθηκαν τα τελευταία χρόνια στην ευρύτερη περιοχή, κυρίως λόγω της τουριστικής ανάπτυξης και της διασποράς της οικοδομικής ανάπτυξης σε συνδυασμό με τη σταδιακή μείωση της έκτασης που αξιοποιείται γεωργικά, έχουν περιορίσει τη σημασία του γεωργικού τομέα.

14.2.2 Παρόλες τις πιέσεις η γεωργία παραμένει ένας δυναμικός τομέας της τοπικής οικονομίας. Αυτό οφείλεται κυρίως στη γονιμότητα του εδάφους της περιοχής, στην αύξηση των εκτάσεων γης που αρδεύονται μετά την υλοποίηση του Κυβερνητικού Υδατικού Έργου του Νότιου Αγωγού και στο μικροκλίμα της περιοχής που ευνοεί την εντατική καλλιέργεια πρώιμων κηπευτικών και της φράουλας.

14.2.3 Η παραπέρα ανάπτυξη της γεωργίας θα συμβάλει στη διατήρηση της ταυτότητας της περιοχής του Σχεδίου και στην ισόρροπη κατανομή της απασχόλησης και των πηγών εισοδήματος εξασφαλίζοντας ψηλότερο βιοτικό επίπεδο για τον τοπικό πληθυσμό. Παράλληλα, πέραν της οικονομικής σημασίας η γεωργία αποτελεί και το βασικότερο συντελεστή διαχείρισης του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής.

- 14.2.4 Σε ότι αφορά τη γεωργία η πολιτική του Σχεδίου προνοεί για τα ακόλουθα:
- (α) Διαφύλαξη της εύφορης γης ιδιαίτερα της αρδευόμενης και προστασία των άλλων φυσικών πόρων της περιοχής.
 - (β) Συνάρτηση της ανάπτυξης με τις γεωργικές ασχολίες των περιοχών αυτών (αρδευτικά έργα, υδατοδεξαμενές, αποθήκες γεωργικών εργαλείων, λιπασμάτων κ.λ.π.)
 - (γ) Αποθάρρυνση οποιασδήποτε εμπορικής βιομηχανικής τουριστικής ή άλλης μορφής ανάπτυξης (ιδιαίτερα στις αρδευόμενες περιοχές εντατικής γεωργικής καλλιέργειας) εκτός εκείνων που καθορίζονται συγκεκριμένα με άλλες πρόνοιες του Σχεδίου.

14.3 Κτηνοτροφία

- 14.3.1 Η κτηνοτροφία στην περιοχή του Σχεδίου είναι περιορισμένης κλίμακας και η διατήρηση της θα εξαρτηθεί σε σημαντικό βαθμό από τη χωροθετική πολιτική που θα ακολουθηθεί στον τομέα αυτό. Στον τομέα της κτηνοτροφίας θα εφαρμόζονται οι ακόλουθες πολιτικές:
- (α) Αυστηρός διαχωρισμός των εγκαταστάσεων μαζικής εκτροφής ζώων από άλλες χρήσεις και η συγκέντρωσή τους σε καθορισμένες περιοχές.
 - (β) Διατήρηση της έκτασης της Κτηνοτροφικής Ζώνης στις δυτικές παρυφές της περιοχής του Σχεδίου εφόσον αυτό δικαιολογείται από τις υφιστάμενες και προβλεπόμενες ανάγκες.
 - (γ) Απαγόρευση κτηνοτροφικών μονάδων αυξημένου βαθμού οχληρίας (χοιροστάσια) στην περιοχή του Σχεδίου.
 - (δ) Σταδιακή μετεγκατάσταση υφιστάμενων κτηνοτροφικών μονάδων στην καθορισμένη Κτηνοτροφική Ζώνη, όπου θα παρέχεται η απαραίτητη υποδομή.



15. ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ – ΑΝΑΒΙΩΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ

- 15.1** Ο παραδοσιακός πυρήνας του οικισμού της Δερύνειας έχει υποστεί μεγάλες επεμβάσεις και προσθήκες νεώτερων οικοδομών που έχουν αλλοιώσει σε ουσιώδη βαθμό το χαρακτήρα του. Παρόλο που οι περισσότερες από τις παλαιότερες οικοδομές έχουν αντικατασταθεί από νεότερα κτίσματα, στον πυρήνα συνεχίζουν να υπάρχουν μεμονωμένες παραδοσιακές οικοδομές με σημαντική αρχιτεκτονική και ιστορική αξία που συμβάλουν στη διαμόρφωση της πολιτιστικής ταυτότητας της Περιφέρειας των Κοκκινοχωριών. Οι οικοδομές αυτές πρέπει να προστατευθούν, διατηρηθούν και επαναχρησιμοποιηθούν ορθά στον πολεοδομικό ιστό της κεντρικής περιοχής της Δερύνειας.
- 15.2** Μέχρι πριν λίγα χρόνια, τα βασικά προβλήματα που αντιμετωπίζονταν στη διατήρηση αξιόλογων οικοδομών και περιοχών προέκυπταν από ουσιώδεις ελλείψεις στο νομικό, διοικητικό και τεχνικό πλαίσιο και είχαν ως αποτέλεσμα τη συσσώρευση ασυμβίβαστων χρήσεων, τη σύγκρουση των κυκλοφοριακών αναγκών οχημάτων και πεζών, τις κατεδαφίσεις και άστοχες επεμβάσεις, την έλλειψη λεπτομερών επιστημονικών μελετών και τελικά την αδιαφορία και την εγκατάλειψη. Τα πιο πάνω προβλήματα έχουν απαμβλυνθεί σε μεγάλο βαθμό λόγω της ενίσχυσης της δέσμης κινήτρων που παρέχονται σε ιδιοκτήτες διατηρητέων οικοδομών και διαπιστώνεται ήδη σαφής βελτίωση της αποτελεσματικότητας της πολιτικής για διατήρηση και αναβίωση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς. Ταυτόχρονα, η συστηματική προσπάθεια που καταβάλλεται για πληρέστερη ενημέρωση του κοινού έχει δημιουργήσει ήδη θετικά αποτελέσματα.
- 15.3** Η πολιτική του Τοπικού Σχεδίου σε σχέση με τη διατήρηση και αναβίωση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς προνοεί για τα ακόλουθα:
- (α) Τη νομική προστασία και την εφαρμογή ειδικού ελέγχου σε περιπτώσεις οικοδομών με αρχιτεκτονική, πολεοδομική, ιστορική, κοινωνική, περιβαλλοντική ή αρχαιολογική αξία.
 - (β) Την ετοιμασία λεπτομερούς και επιστημονικά τεκμηριωμένου αρχείου για την αξιολόγηση όλων των στοιχείων που συνθέτουν την αρχιτεκτονική κληρονομιά του οικισμού.
 - (γ) Την προαγωγή της φιλοσοφίας και της πρακτικής της ολοκληρωμένης διαχείρισης (integrated management) του παραδοσιακού πυρήνα μέσω της ετοιμασίας λεπτομερών σχεδίων που θα προνοούν, μεταξύ άλλων, για ισόρροπη κατανομή των

χρήσεων γης και απομάκρυνση ασυμβίβαστων χρήσεων, την εισαγωγή μέτρων κυκλοφοριακής διαχείρισης και έργα για την αναβάθμιση του περιβάλλοντος.

- (δ) Την άσκηση συστηματικού αισθητικού ελέγχου στις περιπτώσεις που περιγράφονται στο Κεφάλαιο «Κατευθυντήριες Γραμμές σχετικά με την Αισθητική και Ποιοτική Βελτίωση του δομημένου Περιβάλλοντος».
- (ε) Τη συνέχιση της παροχής της δέσμης οικονομικών κινήτρων που στοχεύει στην ενθάρρυνση της διατήρησης και επαναχρησιμοποίησης των αξιόλογων οικοδομών. Αναμένεται πως οι ιδιοκτήτες θα πεισθούν να αναλαμβάνουν τη συντήρηση, επιδιόρθωση και ανακαίνιση των οικοδομών, ενώ παράλληλα θα προσελκυσθούν επενδύσεις διαφόρων ιδιωτικών και δημόσιων επιχειρήσεων σε τέτοιες περιοχές/οικοδομές για συγκεκριμένες χρήσεις (εμπορικές, διοικητικές, βιοτεχνικές, τουριστικές κ.ά). Τα κίνητρα που παρέχονται 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 τη μεταφορά των αναπτυξιακών δικαιωμάτων.





16. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ

- 16.1** Ως «Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα» (ΠΕΧ) καθορίζεται η περιοχή του παραδοσιακού κέντρου, όπου διατηρούνται οικοδομές, εκκλησίες ή άλλες κατασκευές κοινωνικού, ιστορικού, αρχιτεκτονικού, πολεοδομικού ή άλλου ενδιαφέροντος.
- 16.2** Η ανέγερση νέων οικοδομών ή / και οι μετατροπές ή άλλες οικοδομικές επεμβάσεις σε υφιστάμενες οικοδομές δεν πρέπει να επηρεάζουν αρνητικά τον τοπικό χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της Περιοχής Ειδικού Χαρακτήρα. Στην ΠΕΧ και στον περίγυρο της θα απορρίπτονται αιτήσεις για ανάπτυξη που εκτιμάται ότι θα επηρεάσουν αρνητικά την προβολή διατηρητέων οικοδομών ή αρχαίων μνημείων.
- 16.3** Η Πολεοδομική Αρχή θα λαμβάνει υπόψη τα ακόλουθα κριτήρια κατά την άσκηση πολεοδομικού ελέγχου για αναπτύξεις στην Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα:
- (α)** Οι νέες οικοδομές πρέπει να σχεδιάζονται ως μέρος του συνόλου της περιοχής. Συγκεκριμένα, θα πρέπει να εντάσσονται σωστά στην περιοχή ως προς τη μορφή, την κλίμακα, τον όγκο, τα υλικά κατασκευής, τα χρώματα, τη σχέση πλήρων και κενών στοιχείων και τις αναλογίες των ανοιγμάτων στις όψεις και το είδος στέγασης.
 - (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 επιτρέπονται εφόσον διατηρείται / προβάλλεται ο αυθεντικός χαρακτήρας, ή βελτιώνεται η υφιστάμενη κατάσταση των ιδίων και της περιοχής τους, όσον αφορά τη μορφή, την κλίμακα, τον όγκο, τα υλικά κατασκευής και τα χρώματα.
 - (δ)** Οι μετατροπές ή οικοδομικές εργασίες σε Διατηρητέες Οικοδομές θα περιορίζονται σε αυτές που αφορούν τη συντήρηση ή / και την

αποκατάσταση της αυθεντικής τους μορφής. Οι προσθήκες ή άλλες επεμβάσεις που κρίνονται αναγκαίες για την προσαρμογή τους στις σύγχρονες ανάγκες χρήσης δεν θα αποκλείονται, νοουμένου ότι δεν θα αλλοιώνουν τη συνολική εικόνα της οικοδομής.

- (ε) Ο όγκος και το ύψος της οικοδομής/ων που περιλαμβάνονται στην ανάπτυξη πρέπει να εναρμονίζονται με τις παρακείμενες διατηρητέες ή γενικά αξιόλογες οικοδομές και το συνολικό χαρακτήρα της περιοχής. Για την επίτευξη αυτού του στόχου, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μειώσει το ανώτατο ύψος, το ποσοστό κάλυψης ή/και το συντελεστή δόμησης που προνοείται στο Τοπικό Σχέδιο για τη συγκεκριμένη Περιοχή. Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να εκδώσει λεπτομερέστερες κατευθυντήριες οδηγίες αναφορικά με το πλαίσιο αρχιτεκτονικού σχεδιασμού στην ΠΕΧ.
- (στ) Οι όγκοι κάθε οικοδομής πρέπει 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 ουσιώδες χαρακτηριστικό. Η χρήση των υλικών (επιφάνειες κάλυψης και εναλλαγή) θα γίνεται με προσοχή, ώστε να αποφεύγονται πολύπλοκοι συνδυασμοί και στοιχεία που δεν συνάδουν με το χαρακτήρα της ΠΕΧ.
- (ζ) Η τυπική μορφολογία των προσόψεων που επικράτησε τις τελευταίες δεκαετίες με τη χρήση του σκυροδέματος σε εμπορικές, βιοτεχνικές και άλλες αναπτύξεις πρέπει να αντικατασταθεί με νέες προσεγγίσεις που να συνάδουν με παραδοσιακές αναλογίες και τη φιλοσοφία της διατήρησης.
- (η) Σε ότι αφορά τα έργα υποδομής, στην ΠΕΧ πρέπει να διασφαλίζονται τα ακόλουθα:
- (ι) Καλώδια, σύρματα, σωλήνες, φουγάρα και τα συναφή 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) Τμήματα τοιχοποιίας σε σχέση με δρόμους, γεφύρια, κ.ο.κ., που είναι εμφανή και ορατά υπό κανονικές συνθήκες, θα προσαρμόζονται προσεκτικά στη φυσιογνωμία της ΠΕΧ.
 - (iii) Ο οδικός εξοπλισμός και η επίπλωση ανοικτού χώρου

(παγκάκια, πάσσαλοι, ανθοδόχες, φανοστάτες, τηλεφωνικοί θάλαμοι, οδική σηματοδότηση με πινακίδες ή άλλο τρόπο, φωτεινοί σηματοδότες, λεκάνες δενδροστοιχειών κ.ο.κ.) θα είναι υψηλής αισθητικής στάθμης και θα προσαρμόζονται στον επιθυμητό βαθμό στο χαρακτήρα της ΠΕΧ. Κατά ανάλογο τρόπο οποιαδήποτε πλακόστρωτα ή λιθόστρωτα θα πρέπει να ακολουθούν παραδοσιακά μοτίβα και να έχουν υφή που να εντάσσεται σωστά στην ΠΕΧ από αισθητική άποψη.

- 16.4** Ο χαρακτήρας, η κλίμακα και η φυσιογνωμία του ιστορικού πυρήνα πρέπει να προστατευθούν με κατάλληλο χωροδομικό σχεδιασμό και την άσκηση συστηματικού πολεοδομικού ελέγχου. Η παλιά οργάνωση και χάραξη των δρόμων πρέπει να διατηρηθούν, όσο είναι δυνατό και σταδιακά θα πρέπει να εκπονηθούν σχέδια για την πεζοδρόμηση και κυκλοφοριακή διαχείριση επιμέρους τμημάτων του πυρήνα.
- 16.5** Πρόσθετα με τα πιο πάνω στην Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα θα εφαρμόζονται και οι πρόνοιες του Παραρτήματος Ε του Τοπικού Σχεδίου (Κατευθυντήριες Γραμμές για την αισθητική και ποιοτική βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος).

17. ΠΕΡΙΟΧΗ ΛΕΠΤΟΜΕΡΟΥΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ**17.1 Γενικά**

17.1.1 Η δομή, η λειτουργία και η συνοχή της περιοχής του Σχεδίου στηρίζονται σε μεγάλο βαθμό σε υφιστάμενους πυρήνες δραστηριότητας και ειδικού χαρακτήρα μεταξύ των οποίων πρωτεύοντα ρόλο διαδραματίζει το παραδοσιακό κέντρο της Δερύνειας.

17.1.2 Με το Τοπικό Σχέδιο επιδιώκεται η αναβάθμιση του παραδοσιακού κέντρου όπως δείχνεται στο Σχέδιο Χρήσης Γης (Σχ. 4) το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του. Επισημαίνεται, εντούτοις ότι για την πλήρη αξιοποίηση των δυνατοτήτων του παραδοσιακού πυρήνα και την ολοκληρωμένη αντιμετώπιση των προβλημάτων του, είναι σκόπιμο να εκπονηθούν σχέδια λεπτομερούς διαμόρφωσης του χώρου, τα οποία θα προβλέπουν, μεταξύ άλλων, για τη δημιουργία συστήματος μικρών πλατειών, την τοπιοτέχνηση των δημόσιων χώρων του πυρήνα, τη συντήρηση εκκλησιών και επιλεγμένων οικοδομών, την οργάνωση και εξωραϊσμό των όψεων καταστημάτων και τη συμπλήρωση του πολεοδομικού ιστού, όπου απαιτείται.

17.2 Σχέδιο Χρήσης Γης του Παραδοσιακού Πυρήνα

17.2.1 Το Σχέδιο του παραδοσιακού πυρήνα του οικισμού προδιαγράφει τις αναγκαίες κατευθυντήριες οδηγίες για την πολεοδομική του οργάνωση αλλά και για την άσκηση πολεοδομικού ελέγχου.

17.2.2 Το Σχέδιο Χρήσης Γης αναφέρεται και σε θέματα κυκλοφοριακής διαχείρισης, χρήσεων και χωροδομής και διευκρινίζει ή συμπληρώνει γενικότερες πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου όπως είναι:

- (α) Η ιεράρχηση και ο σχεδιασμός του συνόλου του οδικού δικτύου των χώρων στάθμευσης και των δημόσιων ανοικτών χώρων, όπως είναι οι πεζόδρομοι, οι πλατείες, κ.ά.
- (β) Ο σαφής καθορισμός των ορίων περιοχών όπου θα εφαρμόζεται εξειδικευμένη πολιτική (περιοχή πυρήνα και Περιοχή ειδικού Χαρακτήρα).
- (γ) Ο λεπτομερής σχεδιασμός των Ζωνών χρήσης γης και ο ακριβής προσδιορισμός των χώρων για κοινοτικές διευκολύνσεις.



18. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ – ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΧΡΗΣΗΣ ΚΑΙ ΥΨΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ

- 18.1** Ο όγκος και η πυκνότητα της οικιστικής και άλλης οικοδομικής ανάπτυξης αποτελούν εξαιρετικά σημαντικά στοιχεία για τη συνολική οργάνωση του οικισμού και θα ελέγχονται με την εφαρμογή πολεοδομικών παραμέτρων όπως ο ανώτατος συντελεστής δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και ο μέγιστος αριθμός ορόφων.
- 18.2** Ο έλεγχος της πυκνότητας χρήσης, που εξασφαλίζεται έμμεσα με τους συντελεστές δόμησης, αποσκοπεί στη διασφάλιση του επιθυμητού για κάθε περίπτωση περιβάλλοντος κατοικίας και της ποιότητας διαβίωσης και άνεσης των κατοίκων, 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 των πιο πάνω, σε περίπτωση οικιστικής ανάπτυξης η Πολεοδομική Αρχή θα καθοδηγείται από τον πιο κάτω Πίνακα, όπου καθορίζονται ενδεικτικά τα ελάχιστα επιθυμητά εμβαδά για διάφορους τύπους οικιστικής ανάπτυξης.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3 : ΩΦΕΛΙΜΑ ΕΜΒΑΔΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ

ΤΥΠΟΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΕΜΒΑΔΟ ΣΕ ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΑ ΜΕΤΡΑ
ΣΤΟΥΝΤΙΟ	35
ΕΝΟΣ ΔΩΜΑΤΙΟΥ	50
ΔΥΟ ΔΩΜΑΤΙΩΝ	75
ΤΡΙΩΝ ΔΩΜΑΤΙΩΝ	95

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ:

1. Το ωφέλιμο εμβαδό δεν καλύπτει τα κοινόχρηστα κλιμακοστάσια, κοινόχρηστους ανελκυστήρες, κοινόχρηστες εισόδους, εξώστες και καλυμμένες ή μη βεράντες.
2. Τα εμβαδά δεν αφορούν διατηρητέες ή παραδοσιακές οικοδομές και οικοδομές σε πυκνοκατοικημένες περιοχές.

3. Τα εμβαδά είναι δυνατό να μην εφαρμόζονται σε 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 δωμάτιο θεωρείται οποιοσδήποτε εσωτερικός χώρος με εξαίρεση το χωλ, τη σαλοτραπεζαρία, την κουζίνα, τους διαδρόμους και το λουτρό/αποχωρητήριο.

- 18.3** Για τον καθορισμό των συντελεστών δόμησης λήφθηκαν υπόψη μεταξύ άλλων οι τάσεις ανάπτυξης σε κάθε τμήμα της περιοχής και η αντίστοιχη χωρητικότητα σε πληθυσμό, οι αξίες της γης, οι δυνατότητες των δικτύων υποδομής και η στεγαστική πολιτική, όπως καθορίζεται στο σχετικό Κεφάλαιο.
- 18.4** Οι συντελεστές δόμησης, ποσοστά κάλυψης και το επιτρεπόμενο ύψος οικοδομών που προνοούνται από το παρόν Σχέδιο φαίνονται στο Σχέδιο Πολεοδομικών Ζωνών. Η γενική πολιτική στηρίζεται στο πρότυπο της πυραμίδας, με ψηλότερους συντελεστές δόμησης στο κέντρο και σταδιακή μείωση τους προς τις παρυφές του οικισμού.
- 18.5** 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), στα Διατάγματα 46/93 και 161/95 ή σε μεταγενέστερα σχετικά Διατάγματα.
- 18.6** Σε περιπτώσεις όπου η Πολεοδομική Αρχή, εφαρμόζοντας τη διακριτική ευχέρεια που παρέχεται από επιμέρους πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου, επιτρέπει τη χωροθέτηση αναπτύξεων άλλων από εκείνες που καθορίζονται ως οι επικρατούσες σε οποιαδήποτε περιοχή, για την εν λόγω ανάπτυξη θα ισχύει ανώτατος συντελεστής δόμησης ποσοστού 70% του καθοριζόμενου για την επικρατούσα χρήση. Η παρούσα πρόνοια δεν θα ισχύει στις περιπτώσεις εκείνες όπου υπάρχει στο Τοπικό Σχέδιο συγκεκριμένη πρόνοια που καθορίζει συγκεκριμένο συντελεστή δόμησης για την προτιθέμενη χρήση.

19. ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ

19.1 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 στην Πολεοδομική Αρχή αίτηση για χορήγηση πολεοδομικής άδειας. Σε περιπτώσεις τύπων ανάπτυξης πέραν των όσων περιγράφονται σε προηγούμενα Κεφάλαια, που συνήθως εξυπηρετούν ευρείες περιοχές, όπως για παράδειγμα ιπποδρόμια, ποδηλατοδρόμια και παγοδρόμια, 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, χρησιμοποιώντας ως ουσιώδη κριτήρια κεντρικής σημασίας τις ακόλουθες γενικές αρχές πολιτικής.

- (α) Η προτεινόμενη ανάπτυξη θα χωροθετείται, όπου είναι δυνατό και επιθυμητό, μέσα στις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης, έτσι ώστε να έχει άμεση σχέση με τον πληθυσμό που πρόκειται να εξυπηρετήσει. Αιτήσεις για αναπτύξεις που εκτιμάται ότι είναι δυνατό να επηρεάσουν τις ανέσεις των κατοίκων ή άλλων χρήσεων σε περίπτωση που αυτές χωροθετηθούν σε Περιοχή Ανάπτυξης θα μελετούνται από την Πολεοδομική Αρχή καταξία και θα εξετάζεται η προοπτική χωροθέτησης τους εκτός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης.
- (β) Η τοποθεσία όπου προτείνεται η ανάπτυξη θεωρείται κατάλληλη από χωροταξική άποψη για το συγκεκριμένο τύπο ανάπτυξης. Ιδιαίτερα και ανάλογα με τον τύπο της ανάπτυξης, στην αξιολόγηση της χωροθέτησης από την Πολεοδομική Αρχή θα ακολουθείται η διαδοχική προσέγγιση (sequential approach) όπου θα επιδιώκεται κατά προτίμηση η χωροθέτηση τέτοιων αναπτύξεων κοντά στα Αστικά Κέντρα, τα Τοπικά Εμπορικά Κέντρα και τους Άξονες Δραστηριότητας, ώστε να αποφεύγεται η μεγάλη διασπορά στο χώρο.
- (γ) Η ανάπτυξη εντάσσεται στο περιβάλλον, το χαρακτήρα, τη φυσιογνωμία και την κλίμακα της περιοχής και δεν επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις της ευρύτερης περιοχής, 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 τύπου ανάλογου με τον τύπο της προτεινόμενης ανάπτυξης.

- (ε) Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιβάλλει όσους περιορισμούς ή/και όρους θεωρεί αναγκαίους για τη σωστή ένταξη της ανάπτυξης στην περιοχή του Σχεδίου.
- (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.
 - (ii) Τα καθοριζόμενα από τυχόν άλλη πολιτική του Τοπικού Σχεδίου.

19.2

Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου Δερύνειας δεν θα επιτρέπεται η **μεταλλευτική ή λατομική ανάπτυξη**, δεδομένου ότι αυτός ο τύπος ανάπτυξης δημιουργεί στο άμεσο περιβάλλον επιπτώσεις, οι οποίες είναι πολεοδομικά ανεπιθύμητες ή και επιζήμιες. Δεν θα επιτρέπονται επίσης βιομηχανίες παραγωγής ετοίμου σκυροδέματος και ασφάλτου (premix) ή βιομηχανίες ανάλογου τύπου.

20. ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΔΙΕΥΚΟΛΥΝΣΕΙΣ

- 20.1** Η παροχή νέων δημόσιων διευκολύνσεων στο μέλλον θα περιορίζεται στις Περιοχές Ανάπτυξης που καθορίζονται στο Τοπικό Σχέδιο. Κατά την περίοδο ισχύος του Σχεδίου δεν θα παρέχονται διευκολύνσεις 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 κατά τρόπο ενιαίο και ολοκληρωμένο (δίκτυα ύδρευσης, παροχής ηλεκτρισμού, τηλεπικοινωνίες, αποχετευτικό σύστημα κ.ο.κ.).
- 20.3** Τα όρια της Περιοχής Υδατοπρομήθειας πρέπει να αναπροσαρμοσθούν μετά τη δημοσίευση του παρόντος Σχεδίου, ώστε να περιλαμβάνουν, όπου είναι δυνατό, όλες τις καθορισμένες Περιοχές Ανάπτυξης. Διαχωρισμοί οικοπέδων με ιδιωτική υδατοπρομήθεια δε θα επιτρέπονται.
- 20.4** Περιοχές που βρίσκονται κοντά σε γεωτρήσεις για ύδρευση θα προστατεύονται από κάθε μορφή ανάπτυξης, για να αποφευχθεί το ενδεχόμενο ρύπανσής τους.
- 20.5** Η Πολεοδομική Αρχή πρέπει να λαμβάνει όλα τα αναγκαία μέτρα για την ελαχιστοποίηση των αρνητικών επιπτώσεων που ενδέχεται να έχει η επέκταση ή/και η δημιουργία νέων εγκαταστάσεων και δικτύων των υπηρεσιών δημόσιας ωφέλειας πάνω στο δομημένο ή / και το φυσικό περιβάλλον. Ιδιαίτερη προσοχή δίνεται στα ακόλουθα:
- (α)** Στην υπόγεια εγκατάσταση τηλεφωνικών καλωδίων και δικτύων μεταφοράς και διανομής ηλεκτρισμού, όπου αυτό κρίνεται ότι δικαιολογείται, παρά το επιπρόσθετο κόστος. Η υπογειοποίηση θα επιλέγεται σε περιπτώσεις πεζοδρομήσεων στον παραδοσιακό πυρήνα και σε περιπτώσεις δυσμενούς επηρεασμού ευαίσθητων χρήσεων (π.χ. για σχολεία) ή της αισθητικής ποιότητας 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, πυλώνες μεταφοράς και υποσταθμοί

της ΑΗΚ, κ.ο.κ.







21 ΑΓΟΡΑ ΓΗΣ

- 21.1** Όπως συμβαίνει τυπικά στις περισσότερες αστικές και ημιαστικές περιοχές, στην περιοχή του Σχεδίου οι τιμές της γης είναι σχετικά ψηλές σε σύγκριση με τα εισοδήματα και αυτό συμβαίνει παρά την ένταξη μεγάλων εκτάσεων γης στις Περιοχές Ανάπτυξης οι οποίες υπερκαλύπτουν τις συνολικές προβλεπόμενες στεγαστικές ανάγκες μέχρι το έτος 2005. Λόγω του συστήματος διακατοχής της γης η κατακράτηση της για ανάπτυξη διατηρεί τις τιμές των οικοπέδων σε ψηλά επίπεδα με αποτέλεσμα αυτά να είναι δυσπρόσιτα σε μεγάλες ομάδες του πληθυσμού και να προκαλούνται άμεσα και έμμεσα κοινωνικο-οικονομικά και λειτουργικά προβλήματα.
- 21.2** Οι σχετικά ψηλές τιμές της γης και των οικοπέδων στις πιο ώριμες για ανάπτυξη περιοχές προκαλούν αυξημένη ζήτηση σε περιοχές λιγότερο ώριμες, από πολεοδομική άποψη, όπου οι χαμηλότερες τιμές είναι πιο προσιτές στις μεσαίες και κυρίως στις χαμηλά αμοιβόμενες ομάδες του πληθυσμού. Παράλληλα, εμφανίζεται και το φαινόμενο εκδήλωσης αναπτυξιακών πιέσεων στις παρυφές της περιοχής του Τοπικού Σχεδίου και το γεγονός αυτό συγκρούεται με τους στόχους και τις επιδιώξεις του Σχεδίου.
- 21.3** Για την απάμβλυνση των ανωτέρω προβλημάτων και για να γίνει εφικτή η εφαρμογή της Γενικής Στρατηγικής Ανάπτυξης 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 θα λειτουργήσουν καταλυτικά στον τρόπο λειτουργίας της αγοράς γης (π.χ. μέτρα για αποθάρρυνση της μακρόχρονης κατακράτησης οικοπέδων σε περιοχές ανάπτυξης, μέτρα αναπτυξιακού 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.)
- 21.4** Για τους πιο πάνω λόγους είναι απόλυτα αναγκαίο να ρυθμίζεται και ελέγχεται αποτελεσματικά ο διαχωρισμός γης σε οικόπεδα, έτσι ώστε να γίνεται με προγραμματισμένο και συστηματικό τρόπο η ανάπτυξη των οικιστικών ή άλλων περιοχών και των πολλαπλών χρήσεων που τις υποστηρίζουν.
- 21.5** Ανάπτυξη που αφορά το διαχωρισμό γης σε οικόπεδα, για χρήσεις που επιτρέπονται από τις πρόνοιες του Σχεδίου, θα επιτρέπεται εφόσον το

εμβαδό των δημιουργούμενων οικοπέδων είναι ανάλογο με την επιτρεπόμενη χρήση, το συντελεστή δόμησης και το ποσοστό κάλυψης σε κάθε περιοχή.

22. ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΠΟΥ ΕΚΤΕΛΟΥΝΤΑΙ ΑΠΟ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΑ ΤΜΗΜΑΤΑ

22.1 Στην περιοχή του Τοπικού Σχεδίου είναι δυνατό να πραγματοποιηθούν αναπτύξεις διαφόρων τύπων από Κυβερνητικά Τμήματα και Υπηρεσίες. Γενικά, για αναπτύξεις των τύπων που καθορίζονται στο Γενικό Διάταγμα Ανάπτυξης δεν θα απαιτείται η υποβολή στοιχείων στην Πολεοδομική Αρχή για απόψεις.

22.2 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 την προστασία 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.

22.3 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.

(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.







23. ΕΙΔΙΚΗ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΗ ΕΥΧΕΡΕΙΑ

23.1 Γενικά

23.1.1 Σε ορισμένες περιπτώσεις, τα συγκεκριμένα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης καθιστούν αναγκαία και δικαιολογημένη τη μελέτη σχετικής αίτησης και τη λήψη πολεοδομικής απόφασης με την άσκηση ειδικής διακριτικής ευχέρειας. Η άσκηση ειδικής διακριτικής ευχέρειας αποδίδει ευελιξία και δυναμισμό στους μηχανισμούς και τις διαδικασίες άσκησης πολεοδομικού ελέγχου της ανάπτυξης.

23.1.2 Κατά την άσκηση ειδικής διακριτικής ευχέρειας θα αποδίδεται πρωτεύουσα βαρύτητα στη διαφύλαξη των ανέσεων της περιοχής της ανάπτυξης και των χρηστών γειτονικών αναπτύξεων και ιδιοκτησιών, όπως και στην προστασία της ποιότητας του περιβάλλοντος και του χαρακτήρα και της φυσιογνωμίας της περιοχής.

23.1.3 Η ειδική διακριτική ευχέρεια που καθορίζεται στο παρόν Κεφάλαιο δεν θα εφαρμόζεται για αναπτύξεις μέσα σε Ζώνη Προστασίας της Παραλίας, σε Προστατευόμενο Τοπίο, σε Ακτές και Περιοχές Προστασίας της Φύσης και σε Τουριστικές Ζώνες (με εξαίρεση την πρόνοια 23.2.4). Σε καθορισμένη Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ) δεν θα ισχύουν οι πρόνοιες 23.2.17, 23.2.18 και 23.2.19 πιο κάτω, δεδομένου ότι για τα συγκεκριμένα θέματα ισχύουν πιο εξειδικευμένες πρόνοιες.

23.2

Περιπτώσεις άσκησης ειδικής διακριτικής ευχέρειας

23.2.1

Λαμβανομένων υπόψη των εξαιρέσεων της προηγούμενης παραγράφου 23.1.3, ειδική διακριτική ευχέρεια θα ασκείται στις ακόλουθες περιπτώσεις, σύμφωνα με τα καθοριζόμενα κριτήρια και προϋποθέσεις.

Συντελεστής δόμησης σε πυκνοκατοικημένους πυρήνες οικισμών

23.2.2

Προς επίτευξη της αναβίωσης και ενίσχυσης του μόνιμου πληθυσμού των πυκνοκατοικημένων πυρήνων των οικισμών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει συντελεστή δόμησης μεγαλύτερο του καθοριζόμενου, μέχρι και 1,40:1, για την ανέγερση μιας κατοικίας με ωφέλιμο εμβαδό μέχρι 150 τ.μ., σε περιπτώσεις μικρών οικοπέδων ή τεμαχίων γης, τα οποία δεν υποδιαιρούνται μετά τη δημοσίευση της παρούσας πρόνοιας.

23.2.3

Η παρούσα πρόνοια δεν θα ισχύει για αναπτύξεις που αφορούν συνολικά ή μερικά ανάπτυξη άλλη από την οικιστική, τη διαίρεση μιας κατοικίας σε δύο μονάδες κατοικίας και σε περίπτωση που υπάρχει άλλη κατοικία ή οποιαδήποτε άλλη ανάπτυξη στο τεμάχιο.

Συντελεστές ανάπτυξης σε περίπτωση προσθήκης γης στο τεμάχιο υφιστάμενης ανάπτυξης

23.2.4

Σε περίπτωση που στο γήπεδο νόμιμα υφιστάμενης ανάπτυξης προστεθεί νέο τμήμα γης, είναι δυνατό να επιτραπεί η ανέγερση οικοδομής ή η προσθήκη σε υφιστάμενη οικοδομή με εμβαδόν που αντιστοιχεί με το ποσοστό κάλυψης και το συντελεστή δόμησης του νέου αυτού τμήματος που προστίθεται.

Εξώστες και καλυμμένες βεράντες που δεν υπολογίζονται στο συντελεστή δόμησης

23.2.5

Για σκοπούς καλύτερου αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, ανεξάρτητα από τις πρόνοιες της υποπαραγράφου 4.8 (ζ) (ι) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μην υπολογίσει στο συντελεστή δόμησης εμβαδόν εξώστη ή καλυμμένης βεράντας μέχρι 30% του δομημένου εμβαδού ορισμένων ορόφων, αντί του καθοριζόμενου 20%, με ανάλογη μείωση του αντίστοιχου ποσοστού σε άλλους ορόφους. Οι προϋποθέσεις (ι) και (ιι) της ίδιας πρόνοιας θα συνεχίσουν να ισχύουν.

Συντελεστής δόμησης σε περίπτωση αλλαγής χρήσης σε οικιστική

23.2.6

Ανεξάρτητα από τις πρόνοιες της υποπαραγράφου 4.8(ιε) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για αλλαγή χρήσης υφιστάμενης εγκεκριμένης οικοδομής σε οικιστική χωρίς να υπολογίσει το εμβαδόν μεσοπατώματος στο συντελεστή δόμησης, όταν η αλλαγή χρήσης είναι πολεοδομικά επιθυμητή και το μεσοπάτωμα χρησιμοποιείται για χρήσεις βοηθητικές της κύριας οικιστικής χρήσης.

Αποστάσεις κύριας οικοδομής από οδικό σύνορο και τα άλλα όρια του οικοπέδου ή τεμαχίου

23.2.7

Επιπρόσθετα προς τις περιπτώσεις που περιγράφονται στην παράγραφο 10.4 των Γενικών Προνοιών Πολιτικής, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει όπως οι οικοδομές ανεγείρονται πάνω στα όρια ή σε απόσταση μικρότερη των αποστάσεων που καθορίζονται, σε περιπτώσεις όπου αυτό αιτιολογείται επαρκώς από τα δεδομένα της ανάπτυξης. Νοείται ότι σε τέτοιες περιπτώσεις θα διασφαλίζονται οι ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών και της περιοχής και θα διαφυλάσσεται η λειτουργικότητα του οδικού δικτύου και των χώρων στάθμευσης της

ανάπτυξης.

23.2.8

Η παρούσα πρόνοια είναι δυνατό να εφαρμόζεται και σε σχέση με οδικά σύνορα οικοπέδου ή τεμαχίου με δρόμο πρωταρχικής σημασίας, υπεραστικό δρόμο ή άλλο κύριο δρόμο που συνδέει πόλεις ή χωριά, με τη σύμφωνη γνώμη του Τμήματος Δημοσίων Έργων. Η πρόνοια δεν θα εφαρμόζεται σε σχέση με σύνορα οικοπέδου ή τεμαχίου με αυτοκινητόδρομο.

Αποστάσεις μεταξύ κύριων οικοδομών ή μεταξύ κύριων και βοηθητικών οικοδομών μέσα στο τεμάχιο της ανάπτυξης

23.2.9

Ανεξάρτητα από την πρόνοια 10.1 (στ) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει αποστάσεις μικρότερες από τις καθοριζόμενες στην αναφερόμενη πρόνοια, νοουμένου ότι θα διαφυλάσσονται οι ανέσεις της ίδιας της ανάπτυξης, των γειτονικών ιδιοκτησιών και της περιοχής. Ιδιαίτερη έμφαση θα αποδίδεται σε ουσιώδεις παράγοντες, όπως στην επάρκεια φωτισμού, ηλιασμού και αερισμού και τη διασφάλιση των αναγκαίων συνθηκών πυρασφάλειας.

Βοηθητικές οικοδομές που εφάπτονται των ορίων οικοπέδου ή τεμαχίου

23.2.10

Σε περιπτώσεις όπου αυτό δικαιολογείται από τα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει περιορισμένη υπέρβαση του ποσοστού που περιγράφει τη σχέση της βοηθητικής προς την κύρια οικοδομή και του ποσοστού του τεμαχίου της ανάπτυξης που καλύπτει η βοηθητική οικοδομή (παρ. 10.9 (β) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής) ή περιορισμένη αύξηση του ποσοστού του μήκους του ορίου οικοπέδου ή τεμαχίου, στο οποίο εφάπτεται/ονται βοηθητική/ές οικοδομή/ές (παρ. 10.9(δ) και (ε) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής).

23.2.11

Ανεξάρτητα από την παράγραφο 10.9 (ε) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής, σε περίπτωση όπου σε όμορο τεμάχιο υφίσταται νόμιμη οικοδομή που ανεγέρθηκε με βάση το καθεστώς που ίσχυε πριν την 1/12/1990, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει την ανέγερση βοηθητικής οικοδομής στο προς ανάπτυξη τεμάχιο με μήκος επαφής μεγαλύτερο του 40% και ίσο, τουλάχιστο, με εκείνο της υφιστάμενης οικοδομής.

23.2.12

Ανεξάρτητα από την παράγραφο 10.9(θ) των Γενικών Προνοιών Πολιτικής, σε περίπτωση ισόγειου στεγασμένου χώρου που εφάπτεται μέρους πλευρικού συνόρου και της κύριας οικοδομής κατοικίας, ο οποίος χρησιμοποιείται αποκλειστικά για στάθμευση αυτοκινήτων, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει κατ' εξαίρεση όπως ο χώρος αυτός είναι κλειστός από όλες τις πλευρές, όταν συντρέχουν λόγοι ασφάλειας για την προστασία δημοσίων προσώπων, ενώ ταυτόχρονα δεν

επηρεάζονται ουσιωδώς οι ανέσεις συνορεύουσας ιδιοκτησίας. Η διευθέτηση αυτή θα είναι προσωρινή, για όσο χρόνο συντρέχουν οι λόγοι ασφάλειας που την καθιστούν δικαιολογημένη και θα ρυθμίζεται με όρο σε πολεοδομική άδεια.

Εσωτερικό ύψος κατοικήσιμων χώρων

23.2.13

Σε περίπτωση αλλαγής χρήσης σε νόμιμα υφιστάμενες οικοδομές, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να χορηγήσει πολεοδομική άδεια για αναπτύξεις που περιλαμβάνουν κατοικήσιμους χώρους με εσωτερικό ύψος μικρότερο από 2,60 μ. εφόσον οι χώροι αυτοί δεν έχουν εμβαδό μεγαλύτερο από 20 τ.μ., λαμβάνοντας υπόψη το στοιχείο αυτό ως ουσιώδη παράγοντα.

Χώροι στάθμευσης

23.2.14

Σε περίπτωση οριζόντιας επέκτασης παραδοσιακής κατοικίας, η οποία θεωρείται αναγκαία από λειτουργική άποψη για εξασφάλιση καλύτερων συνθηκών στέγασης, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μην απαιτεί τη διασφάλιση χώρου στάθμευσης, όταν αυτό κρίνεται αντικειμενικά δύσκολο, λόγω του μεγέθους του τεμαχίου / οικοπέδου ή των γεωμετρικών χαρακτηριστικών του οδικού δικτύου μέσω του οποίου διασφαλίζεται η προσπέλαση στην οικοδομή.

Χωροθέτηση υπηρεσιών Πολιτικής Άμυνας σε υπόγεια οικοδομών (χώροι στάθμευσης και συντελεστής δόμησης)

23.2.15

Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μην απαιτεί την παροχή χώρων στάθμευσης σε περιπτώσεις νόμιμα υφιστάμενων αναπτύξεων ή αναπτύξεων για τις οποίες έχει υποβληθεί σχετική αίτηση, όταν και για όσο χρονικό διάστημα ο υπόγειος χώρος της ανάπτυξης θα χρησιμοποιείται για τη στέγαση των υπηρεσιών της Πολιτικής Άμυνας. Στις περιπτώσεις αυτές, το εμβαδό του υπόγειου χώρου που θα χρησιμοποιείται για τη στέγαση υπηρεσιών της Πολιτικής Άμυνας θα συνεχίσει να μην υπολογίζεται στο συντελεστή δόμησης της ανάπτυξης.

Μείωση των απαιτήσεων για χώρους στάθμευσης στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο, Κεντρική Εμπορική Περιοχή ή άλλες ειδικές περιοχές των πόλεων.

23.2.16

Ανεξάρτητα από τις πρόνοιες της παραγράφου 22 του παραρτήματος Γ του Τοπικού Σχεδίου, για νέες οικοδομές και για την τροποποίηση ή προσθήκη ή αλλαγή χρήσης υφιστάμενων οικοδομών στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο ή στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, σε πεζοδρομημένες περιοχές, σε Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα και σε ιστορικούς πυρήνες οικισμών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί χώρους στάθμευσης λιγότερους από τους καθοριζόμενους, όταν η

χρήση και η μορφή της νέας ανάπτυξης είναι πολεοδομικά επιθυμητές και συμβάλλουν στην υλοποίηση των στόχων του Σχεδίου Ανάπτυξης για τη συγκεκριμένη περιοχή, ως ακολούθως:

- (α) Για ανάπτυξη σε τεμάχιο που βρίσκεται στο Αστικό Εμπορικό Κέντρο ή στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, όπου επικρατεί η συνεχής δόμηση, είναι δυνατό να απαιτούνται χώροι στάθμευσης μέχρι και κατά 50% λιγότεροι από τους καθοριζόμενους, όταν αποδεδειγμένα υπάρχει δυσκολία για την ικανοποίηση των προτύπων.
- (β) Για ανάπτυξη σε τεμάχιο που βρίσκεται σε άλλα από τα πιο πάνω τμήματα του Αστικού Εμπορικού Κέντρου ή της Κεντρικής Εμπορικής Περιοχής, είναι δυνατό να απαιτούνται χώροι στάθμευσης μέχρι και κατά 30% λιγότεροι από τους καθοριζόμενους, όταν αποδεδειγμένα υπάρχει δυσκολία για την ικανοποίηση των προτύπων.
- (γ) Για ανάπτυξη σε τεμάχιο που εμπίπτει σε ιστορικό πυρήνα οικισμού ή σε Περιοχή Ειδικού Χαρακτήρα, όπου επικρατεί η συνεχής δόμηση, είναι δυνατό να απαιτούνται χώροι στάθμευσης μέχρι και κατά 40% λιγότεροι από τους καθοριζόμενους, όταν αποδεδειγμένα υπάρχει δυσκολία για την ικανοποίηση των προτύπων.

Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος οικοδομής

23.2.17

Σε περιπτώσεις όπου αυτό κρίνεται αναγκαίο και απολύτως απαραίτητο λόγω των ηλεκτρομηχανολογικών ή άλλων ειδικών εγκαταστάσεων ή των απαιτήσεων για αυξημένα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του φέροντος οργανισμού της οικοδομής, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει όπως το συνολικό ύψος της οικοδομής υπερβαίνει το καθοριζόμενο ύψος στην αντίστοιχη Πολεοδομική Ζώνη. Νοείται ότι η παρούσα πρόνοια δεν αφορά την αύξηση του αριθμού των επιτρεπόμενων ορόφων της οικοδομής.

Αριθμός ορόφων οικοδομής

23.2.18

Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει την αύξηση του αριθμού των ορόφων οικοδομής μέχρι και κατά δύο πέραν του καθοριζόμενου στην ισχύουσα Πολεοδομική Ζώνη, ώστε να επιτυγχάνεται βελτίωση της εικόνας και της αισθητικής της οικοδομής ή και της περιοχής της ανάπτυξης, ο οπτικός τονισμός επιλεγμένων αστικών σημείων ή περιοχών και η ποιοτική αναβάθμιση του περιβάλλοντος στο τεμάχιο της ανάπτυξης ή της εγγύς περιοχής. Νοείται ότι, σε τέτοιες περιπτώσεις, το ποσοστό κάλυψης θα μειώνεται ανάλογα προς την αύξηση του αριθμού

των ορόφων, ώστε να μην προκύπτει υπέρβαση του καθορισμένου συντελεστή δόμησης. Σε κάθε τέτοια περίπτωση θα διασφαλίζονται οι ανέσεις των γειτονικών ιδιοκτησιών.

Ποσοστό κάλυψης

23.2.19

Σε περιπτώσεις ανέγερσης διπλοκατοικίας μέχρι και τετρακατοικίας και εφόσον δεν επηρεάζονται οι ανέσεις της περιοχής και η αισθητική της ανάπτυξης και της περιοχής, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μην υπολογίσει στο ποσοστό κάλυψης μέχρι δύο υπόστεγους χώρους στάθμευσης για δύο οχήματα, ανά οικόπεδο κανονικού μεγέθους, νοουμένου ότι το μέγιστο μήκος επαφής σε κάθε σύνορο του οικοπέδου δεν υπερβαίνει τα 5,00μ.

Αστέγαστες βεράντες που δεν υπολογίζονται στο ποσοστό κάλυψης οικοδομής

23.2.20

Ανεξάρτητα από την παράγραφο 5.3 των Γενικών Προνοιών Πολιτικής, το εμβαδόν των αστέγαστων βεραντών ισογείου ή επιχωματώσεων με ύψος μεγαλύτερο των 1,50 μ. που δεν λογίζεται στο ποσοστό κάλυψης θα αυξάνεται μέχρι και 50% του εμβαδού του ισογείου της οικοδομής, νοουμένου ότι αυτό δικαιολογείται από τη μεγάλη κλίση του εδάφους και δεν επηρεάζονται οι ανέσεις γειτονικών ιδιοκτησιών. Νοείται ότι οιαδήποτε τέτοια υπερύψωση θα απέχει τουλάχιστον 3,00 μ. από τα πλευρικά σύνορα του τεμαχίου.

Ωφέλιμα εμβαδά οικιστικών μονάδων

23.2.21

Για σκοπούς λελογισμένης ευελιξίας στον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό πολυκατοικιών με οικιστικά διαμερίσματα ή άλλης οργανωμένης οικιστικής ανάπτυξης, σε δικαιολογημένες περιπτώσεις μόνο, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέπει όπως περιορισμένο ποσοστό του συνολικού αριθμού των μονάδων έχει ωφέλιμο εμβαδόν μέχρι και κατά 10% μικρότερο του καθοριζόμενου στο οικείο Κεφάλαιο του Σχεδίου Ανάπτυξης.

Δικαίωμα διόδου για σκοπούς ανέγερσης κατοικίας

23.2.22

Ανεξάρτητα από την παράγραφο 2.5 της Εντολής του Υπουργού με αρ. 1/1994, σε πολύ εξαιρετικές και πλήρως αιτιολογημένες περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να θεωρήσει ως ικανοποιητική προσπέλαση, για σκοπούς ανέγερσης της πρώτης κατοικίας σε τεμάχιο το οποίο εμπίπτει σε καθορισμένη Περιοχή ανάπτυξης, δικαίωμα διόδου με μήκος μέχρι της τάξης των 230 μέτρων, υπό την προϋπόθεση ότι τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά (πλάτος, όδευση, γωνίες στροφής κλ.π.) και η κλίση της διόδου επιτρέπουν την άνετη και ασφαλή χρήση της από συνήθη οχήματα. Νοείται ότι σε τέτοιες περιπτώσεις θα διασφαλίζεται,

όπου αυτό κριθεί αναγκαίο από την Πολεοδομική Αρχή, η υποδομή που αφορά το τεμάχιο τη ανάπτυξης.

Ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας μετά από ενοποίηση τεμαχίων

23.2.23

Μεμονωμένη κατοικία θα μπορεί να ανεγερθεί μετά από ενοποίηση τεμαχίων, εφόσον τηρούνται οι πιο κάτω προϋποθέσεις:

- (α) Οι αναπτυξιακές δυνατότητες των τεμαχίων που ενοποιούνται δεν αυξάνονται σε συντελεστή δόμησης, ποσοστό κάλυψης και αριθμό μονάδων.
- (β) Η ενοποίηση αποβλέπει στη δημιουργία ανοικτών ελεύθερων χώρων ή και χώρων ψυχαγωγίας σε σχέση με κατοικία που επιτρέπεται με βάση πολεοδομική άδεια.

Χωροθέτηση ήπιων τύπων αναπτύξεων ψυχαγωγίας και αναψυχής εκτός των καθορισμένων περιοχών και αξόνων εμπορικής ανάπτυξης

23.2.24

Ήπιοι τύποι αναπτύξεων αναψυχής και ψυχαγωγίας, όπως για παράδειγμα καφενεία, εστιατόρια χωρίς μουσική, λέσυχες, κέντρα νεότητας, αθλητικοί σύλλογοι, κ.ο.κ. είναι δυνατό να χωροθετούνται σε Περιοχές Ανάπτυξης άλλες από τους καθορισμένους άξονες και περιοχές εμπορικής ανάπτυξης, όταν αυτό δικαιολογείται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης και της εγγύς περιοχής και αφού εφαρμοσθούν με συνέπεια τα κριτήρια (α), (β) και (γ) της παραγράφου 12.5.2 του Τοπικού Σχεδίου.

Διευκολύνσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας σε περιοχές καθορισμένων αθλητικών κέντρων

23.2.24

Σε καθορισμένους χώρους αθλητικών κέντρων, επιπρόσθετα προς τις αθλητικές διευκολύνσεις, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη χωροθέτηση εξειδικευμένων διευκολύνσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας, συναφών προς τον αθλητισμό, νοουμένου ότι αυτές δεν θα υπονομεύσουν τη δυνατότητα επίτευξης των στόχων του καθορισμού της περιοχής ως αθλητικού κέντρου.

Εγκριμένο

ΤΟΠΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΔΕΡΥΝΕΙΑΣ 2003

ΠΡΟΝΟΙΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΡΑ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΗΣΕΩΣ**

Λευκωσία, Οκτώβριος 2003

Το «Τοπικό Σχέδιο Δερύνειας- Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής» Εγκριμένο 2003 δημοσιεύεται με βάση τα εδάφια (6) και (7) του άρθρου 18 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου.

Το παρόν κείμενο τροποποιεί, όπου αναφέρεται, το κείμενο «Τοπικό Σχέδιο Δερύνειας- Πρόνοιες και Μέτρα Πολιτικής» που δημοσιεύθηκε την 14^η Ιουλίου 2000 με την ΑΔΠ 490.

Οι τροποποιήσεις όσον αφορά πολεοδομικές ζώνες και χρήσεις γης, φαίνονται στους χάρτες *Πολεοδομικές Ζώνες και Χρήση Γης* κλίμακας 1:10.000 και στα λεπτομερή σχέδια πολεοδομικών ζωνών, που έχουν αναρτηθεί στα Γραφεία του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως (Κεντρικά Γραφεία και Επαρχιακό Γραφείο Αμμοχώστου), στα Γραφεία του Επάρχου Αμμοχώστου και στα Γραφεία του Δήμου Δερύνειας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8: ΕΜΠΟΡΙΟ, ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ

Ειδικές Εμπορικές Αναπτύξεις

1. Αντικατάσταση του ακόλουθου μέρους της παραγράφου με αρ. 8.4.4, σελίδα 61:

8.4.4 «...τα πολυκαταστήματα και οι υπεραγορές με μεικτή επιφάνεια πέραν των 2.500 τετραγωνικών μέτρων» με «...τα πολυκαταστήματα και οι υπεραγορές με μεικτή επιφάνεια πέραν των 1.000 τετραγωνικών μέτρων».

Χωροθέτηση Πρατηρίων Πετρελαιοειδών

1. Προσθήκη της ακόλουθης νέας παραγράφου με αρ. 8.11.2:

8.11.2 Χρήσεις που είναι δυνατό να συμπεριληφθούν σε πρατήριο πετρελαιοειδών κατά μήκος δρόμου πρωταρχικής σημασίας και κατά μήκος Άξονα Δραστηριότητας, είναι τα πλυντήρια αυτοκινήτων μικρής κλίμακας. Νοείται ότι η προτιθέμενη ανάπτυξη εξυπηρετεί τοπικά καθημερινές ανάγκες, έχει μέγιστο καλυμμένο εμβαδόν της τάξης των 100 τ.μ., δεν επηρεάζει αρνητικά τις ανέσεις των περιοίκων, και η επιχείρηση διεξάγεται αποκλειστικά εντός εσωτερικών χώρων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10: ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ

Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης

1. Αντικατάσταση της παραγράφου 10.2.11, σελίδα 79, με την ακόλουθη παράγραφο:

10.2.11 Ο καθορισμός αυστηρών προτύπων μεγέθους για Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης είναι γενικά δύσκολος, λόγω της ποικιλίας των τύπων και των αναγκών τους. Τα πρότυπα που περιέχονται στο Παράρτημα 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 περί Εγκαταστάσεων και Εξοπλισμού Ιδιωτικών Σχολών Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης Κανονισμοί (ΚΔΠ 54/90), και η ανάγκη ύπαρξης μικρού πάρκου εντός της Σχολής για χρήση από τους φοιτητές.

2. Προσθήκη της ακόλουθης νέας παραγράφου 10.2.12:

10.2.12 Οι απαιτήσεις για ακάλυπτους χώρους, τοπιοτεχνημένο χώρο και διευκολύνσεις για αθλοπαιδιές μειώνονται γενικά για Ιδιωτικές Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης, σε σχέση με τις δημόσιες, ανάλογα με τη χωροθέτηση κάθε Σχολής, σύμφωνα με την παράγραφο 4 Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης στο Παράρτημα Δ. Για Σχολές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης με ανάγκες που προκύπτουν από το παρεχόμενο πρόγραμμα σπουδών, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να μειώσει τις απαιτήσεις για ακάλυπτους χώρους, τοπιοτεχνημένο χώρο, διευκολύνσεις για αθλοπαιδιές και κλειστή αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, ανάλογα με το πρόγραμμα και τις ανάγκες της κάθε Σχολής, με τη σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Παιδείας και Πολιτισμού.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 12: ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ, ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ, ΑΝΑΨΥΧΗ- ΨΥΧΑΓΩΓΙΑ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

Αθλητισμός

1. Προσθήκη της ακόλουθης παραγράφου 12.4.4.1:

12.4.4.1 Μίνι γήπεδα ποδοσφαίρου είναι δυνατό να χωροθετούνται εκτός των καθορισμένων Περιοχών Ανάπτυξης με βάση τα κριτήρια της παραγράφου 12.4.4 πιο πάνω. Ωστόσο, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να χορηγήσει προσωρινή πολεοδομική άδεια για την κατασκευή ενός μίνι γηπέδου μόνο, και σε περιοχές άλλες από αυτές που περιγράφονται πιο πάνω, σε περιπτώσεις που η αίτηση αφορά γήπεδο χωρίς περίφραξη και χωρίς οποιεσδήποτε κλειστές υποστηρικτικές εγκαταστάσεις. Νοείται ότι η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία θα απέχει τουλάχιστον 100 μέτρα από οποιαδήποτε υφιστάμενη οικιστική ή άλλη ανάπτυξη.

Διευκολύνσεις Αναψυχής- Ψυχαγωγίας

1. Προσθήκη της ακόλουθης παραγράφου 12.5.4 και των υποπαραγράφων της:

Αίθουσες Δεξιώσεων

12.5.4 Ανεξάρτητα από τα πιο πάνω, η ανέγερση αναπτύξεων που αφορούν αίθουσες δεξιώσεων, οι οποίες αποτελούν οχληρές αναπτύξεις αναψυχής/ ψυχαγωγίας που προσελκύουν μεγάλο αριθμό χρηστών, είναι δυνατό να επιτραπεί μόνο στις ακόλουθες περιοχές:

(α) Στην Κεντρική Εμπορική Περιοχή, νοουμένου ότι η ανάπτυξη εντάσσεται στον χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της περιοχής, και το εμβαδόν του μεικτού χώρου δεξιώσεων δεν υπερβαίνει τα 300 τ.μ.

- (β) Στους Άξονες Δραστηριότητας Κατηγορίας I και II, νοουμένου ότι το εμβαδόν του ωφέλιμου χώρου δεξιώσεων δεν υπερβαίνει τα 300 τ.μ.
- (γ) Σε κατάλληλες θέσεις μέσα σε Περιοχές Ανάπτυξης, σε συνδυασμό με οικοδομές θρησκευτικής λατρείας, όταν η αίθουσα προορίζεται να εξυπηρετήσει τελετές που σχετίζονται με τους χώρους αυτούς, νοουμένου ότι η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία έχει εμβαδόν ελεύθερο από οποιαδήποτε οικοδομή της τάξης των 1.000 τ.μ., και το εμβαδόν του ωφέλιμου χώρου δεξιώσεων δεν υπερβαίνει τα 300 τ.μ. Για σκοπούς υπολογισμού του συντελεστή δόμησης εφαρμόζεται η παράγραφος 18.6.

12.5.4.1 Σε όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις πρέπει να ικανοποιούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Η προσπέλαση προς την ανάπτυξη θα συσχετίζεται ικανοποιητικά με το βασικό οδικό δίκτυο, και θα γίνεται κατά τρόπο που να μην επηρεάζονται οι ανέσεις και οι συνθήκες οδικής ασφάλειας της περιοχής.
- (β) Οι απαιτούμενοι χώροι στάθμευσης θα είναι ενιαίοι και με εισόδους/ εξόδους που διασφαλίζουν καλή ορατότητα. Στις περιπτώσεις που κρίνεται αναγκαίο, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί αυξημένο αριθμό από τον καθοριζόμενο στο Παράρτημα Γ του Τοπικού Σχεδίου.
- (γ) Η ανάπτυξη θα είναι υψηλής αισθητικής και ποιοτικής στάθμης, θα εντάσσεται στο περιβάλλον, και θα διαθέτει εκτενείς τοπιοτεχνημένους ανοικτούς χώρους.

12.5.4.2 Κατά την εξέταση των αιτήσεων θα λαμβάνονται υπόψη τα κριτήρια της παραγράφου 12.5.2 πιο πάνω.

Πολιτιστική Υποδομή

1. Προσθήκη της ακόλουθης υποπαραγράφου 12.8.4.1:

12.8.4.1 Η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει τη χωροθέτηση αναπτύξεων πολιτιστικής υποδομής και σε περιοχές άλλες από τις πιο πάνω, στις περιπτώσεις που αυτό δικαιολογείται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ανάπτυξης και του συγκεκριμένου χώρου (π.χ. ανέγερση ανοικτού αμφιθεάτρου), και εφόσον η προτεινόμενη ανάπτυξη δεν δημιουργεί οποιεσδήποτε δυσμενείς επιπτώσεις στην περιβάλλουσα περιοχή

Κτηνοτροφία

1. Προσθήκη των ακόλουθων τριών νέων παραγράφων 14.3.2, 14.3.2.1 και 14.3.3:

14.3.2 Κατά κανόνα, καμία άλλη ανάπτυξη εκτός της κτηνοτροφικής θα επιτρέπεται μέσα στην Κτηνοτροφική Ζώνη.

14.3.2.1 Κατ' εξαίρεση, στην Κτηνοτροφική Ζώνη θα επιτρέπεται:

- (α) Βοηθητική ανάπτυξη που κρίνεται αναγκαία για την ομαλή διεξαγωγή των γεωργοκτηνοτροφικών εργασιών.
- (β) Μονάδες διαλογής, πλυσίματος, καθαρισμού, συσκευασίας και αποθήκευσης κτηνοτροφικών, πτηνοτροφικών και παρόμοιων προϊόντων, με συντελεστή δόμησης 0,20:1.
- (γ) Η ανέγερση θερμοκηπίων και αρδευτικών δεξαμενών, η εγκατάσταση συστημάτων άρδευσης και η κατασκευή έργων υποδομής που θεωρούνται αναγκαία για τη λειτουργία της Κτηνοτροφικής Ζώνης.
- (δ) Η ανέγερση, επιπρόσθετα των κτηνοτροφικών υποστατικών, μέχρι μίας μόνο κατοικίας, σύμφωνα με τις πρόνοιες της παραγράφου 7.5.2.

14.3.3 Αιτήσεις για ανέγερση σφαγείων, πτηνοσφαγείων, εκκολαπτηρίων και ειδικών μονάδων αναπαραγωγής πουλερικών επιτρέπονται μόνο εκτός της καθορισμένης Κτηνοτροφικής Ζώνης, με συνεννόηση της Πολεοδομικής Αρχής με τα αρμόδια κυβερνητικά τμήματα και την τοπική αρχή, και εφόσον ικανοποιούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις :

- (α) Τα σφαγεία, πτηνοσφαγεία, εκκολαπτήρια και οι ειδικές μονάδες αναπαραγωγής πουλερικών θα χωροθετούνται σε Γεωργική Ζώνη στις παρυφές της Κτηνοτροφικής Ζώνης και σε απόσταση τουλάχιστον 500 μέτρα περίπου από τη Ζώνη αυτή. Επίσης, θα απέχουν τουλάχιστον 500 μέτρα περίπου από υφιστάμενες αδειούχες αναπτύξεις του ίδιου τύπου.
- (β) Η χωροθέτηση των αναπτύξεων αυτών θα γίνεται σε κατάλληλα επιλεγμένες περιοχές, όπου δεν υπάρχουν άλλες υφιστάμενες μη συμβατές αδειούχες αναπτύξεις.
- (γ) Για την ανάπτυξη θα ισχύουν οι πρόνοιες του περί της Εκτίμησης των Επιπτώσεων στο Περιβάλλον από Ορισμένα Έργα Νόμου.

1. Προσθήκη της ακόλουθης νέας παραγράφου 20.6 και των υποπαραγράφων της:

20.6 Αναπτύξεις της Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου και της Αρχής Τηλεπικοινωνιών Κύπρου

20.6.1 Ανάπτυξη που αφορά υποσταθμό της Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου και της Αρχής Τηλεπικοινωνιών Κύπρου θα επιτρέπεται στις περιοχές οι οποίες εξυπηρετούνται από την εγκατάσταση αυτή (κέντρο ζήτησης της υπηρεσίας), ανεξάρτητα από την πολεοδομική ζώνη στην οποία εμπίπτει το υπό ανάπτυξη τεμάχιο. Νοείται ότι η χωροθέτηση εντός Οικιστικής Ζώνης θα γίνεται μόνο στις περιπτώσεις που η χωροθέτηση δεν είναι αντικειμενικά δυνατή σε Βιομηχανική/ Βιοτεχνική Ζώνη, σε Άξονα Δραστηριότητας ή άλλη περιοχή εμπορικής ανάπτυξης.

20.6.2 Η ανάπτυξη θα επιτρέπεται εφόσον ισχύουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) Σε περίπτωση που η ανάπτυξη χωροθετείται σε Οικιστική Ζώνη, ο συντελεστής δόμησης δεν θα υπερβαίνει το 70% του καθοριζόμενου για τη ζώνη στην οποία εμπίπτει το τεμάχιο.
- (β) Η προτεινόμενη ανάπτυξη θα απέχει τουλάχιστον 6 μ. από τα όρια του τεμαχίου, εξαιρουμένου του οδικού συνόρου.
- (γ) Θα δημιουργείται πυκνή περιμετρική δενδροφύτευση για διασφάλιση των ανέσεων των παρακείμενων περιοχών.
- (δ) Η οικοδομή θα είναι ψηλής αρχιτεκτονικής στάθμης.

20.6.3 Σε όλες τις περιπτώσεις η Πολεοδομική Αρχή, σε συνεννόηση με την Αρχή η οποία υποβάλλει την αίτηση για ανάπτυξη, θα επιδιώκει την καλύτερη δυνατή ένταξη της ανάπτυξης στο δομημένο ή φυσικό περιβάλλον. Προς επίτευξη του στόχου αυτού, υποσταθμός που ανεγείρεται εντός καθορισμένης Οικιστικής, Εμπορικής ή άλλης Ζώνης ανάλογης ευαισθησίας, πρέπει να είναι κλειστού τύπου, και να μην επηρεάζει δυσμενώς τις ανέσεις των περιοίκων ή το περιβάλλον. Υποσταθμοί κλειστού τύπου θα ανεγείρονται και σε περιοχές εκτός Ορίου Ανάπτυξης, οι οποίες γεινιάζουν με τις ανωτέρω Ζώνες. Νοείται ότι τέτοια ανάπτυξη δεν επιτρέπεται σε Ζώνες Προστασίας ή περιοχή Αρχαίων Μνημείων.

20.6.4 Σε περίπτωση που προκύπτει θέμα ύψους μεγαλύτερου από το καθοριζόμενο στην πολεοδομική ζώνη στην οποία εμπίπτει η υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία, αυτό μπορεί να γίνει αποδεκτό με βάση την παράγραφο 23.2.17 του Τοπικού Σχεδίου.

- 20.6.5** Πριν την υποβολή αίτησης θα δημοσιεύεται γνωστοποίηση στον καθημερινό τύπο και θα αναρτάται σχετική γνωστοποίηση σε περίοπτο και εμφανές σημείο του χώρου της ανάπτυξης, ούτως ώστε να είναι δυνατή η έγκαιρη και ορθή πληροφόρηση του κοινού και των περιοίκων.
- 20.6.6** Σε περίπτωση χορήγησης πολεοδομικής άδειας για ανάπτυξη της Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου και της Αρχής Τηλεπικοινωνιών Κύπρου, θα επιβάλλονται ανάλογα με την κλίμακα της ανάπτυξης, αντισταθμιστικά μέτρα, που είναι δυνατό να περιλαμβάνουν έργα βελτίωσης του οδικού δικτύου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου οδικού εξοπλισμού της εγγύς περιοχής), τοπιοτέχνηση των δημόσιων χώρων πρασίνου (περιλαμβανομένου και του αναγκαίου εξοπλισμού για τη δημιουργία οργανωμένων πάρκων/ παιδικής χαράς ή πλατείας), κατασκευή δημόσιων χώρων στάθμευσης, και άλλα έργα βασικής αστικής υποδομής.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 23: ΕΙΔΙΚΗ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΗ ΕΥΧΕΡΕΙΑ

Περιπτώσεις Άσκησης Ειδικής Διακριτικής Ευχέρειας

1. Κατάργηση της παραγράφου 23.2.18, σελίδα 151 και αντικατάσταση της με την ακόλουθη παράγραφο:

23.2.18 Αριθμός ορόφων οικοδομής

Σε πολύ έκτατες και απολύτως δικαιολογημένες περιπτώσεις, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να επιτρέψει την αύξηση του αριθμού των ορόφων οικοδομής κατά ένα πέραν του καθοριζόμενου στην πολεοδομική ζώνη, εφόσον δεν επηρεάζεται ουσιωδώς η κλίμακα της περιοχής και η προσθήκη αυτού του ορόφου βελτιώνει σημαντικά την εικόνα της περιοχής και συμβάλλει στην ποιοτική αναβάθμιση του περιβάλλοντος στο γήπεδο της ανάπτυξης ή στον εγγύς χώρο. Σε τέτοια περίπτωση η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να αναπροσαρμόζει το ποσοστό κάλυψης και το επιτρεπόμενο ύψος της οικοδομής.

2. Προσθήκη των ακόλουθων έξι παραγράφων.

23.2.26 Αύξηση των απαιτήσεων για χώρους στάθμευσης

Για ορισμένες αναπτύξεις η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτεί ουσιαστικά αυξημένο αριθμό χώρων στάθμευσης από τον καθοριζόμενο για τον τύπο της ανάπτυξης στο Παράρτημα Γ του Τοπικού Σχεδίου, λαμβάνοντας υπόψη τα δεδομένα της ανάπτυξης και τα ειδικά κυκλοφοριακά και άλλα χαρακτηριστικά και τον βαθμό επηρεασμού των ανέσεων της ευρύτερης περιοχής.

23.2.27 Παραχώρηση προς το δημόσιο ποσοστού γης για να χρησιμοποιηθεί ως ανοικτός δημόσιος χώρος (ελεύθερος χώρος πρασίνου, πλατεία, κ.ο.κ.)

Σε περιπτώσεις που πρόκειται για συνιδιόκτητο τεμάχιο με πολλούς συνιδιοκτήτες οι οποίοι κατέστησαν συγκύριοι πριν τις 14.07.2000, ανεξάρτητα αν τα μερίδια μεταβιβάστηκαν σε άλλα πρόσωπα μεταγενέστερα, ή αν επιμέρους μερίδιο μεταβιβάστηκε σε περισσότερα πρόσωπα μεταγενέστερα, ή όχι, η Πολεοδομική Αρχή είναι δυνατό να απαιτήσει μειωμένη παραχώρηση δημόσιου χώρου πρασίνου ή/ και καθόλου, ανάλογα με τα ειδικά περιστατικά της κάθε περίπτωσης και εφόσον μια τέτοια παραχώρηση θα ήταν αντικειμενικά δύσκολη ή/ και επουσιώδης.

23.2.28 Βελτίωση κτηνοτροφικών αναπτύξεων

Στις περιπτώσεις υφισταμένων κτηνοτροφικών αναπτύξεων, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να επιτρέψει την ανέγερση οικοδομών ή/ και την εγκατάσταση τεχνολογικού εξοπλισμού που θα αφορούν βελτίωση των συνθηκών λειτουργίας και τον περιορισμό των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ανεξάρτητα αν στο τεμάχιο υφίστανται αναπτύξεις που μερικώς δεν καλύπτονται με άδεια, ή/ και η υφιστάμενη χρήση συγκρούεται με την επιτρεπόμενη χρήση και δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις της παραγράφου 7 του Παραρτήματος Β.

23.2.29 Συντελεστής δόμησης για σκοπούς προσθηκών για κλιμακοστάσιο πυρασφάλειας

Σε περίπτωση προσθήκης κλιμακοστασίου για σκοπούς πυρασφάλειας σε νόμιμα υφιστάμενη οικοδομή, η Πολεοδομική Αρχή μπορεί να εξαιρεί το εμβαδόν του μερικώς ή εξ ολοκλήρου από τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης.

23.2.30 Τροποποιήσεις/ Προσθήκες σε Υφιστάμενες Αναπτύξεις

Σε περιπτώσεις υφιστάμενων αναπτύξεων για τις οποίες έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής με βάση τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο και έχουν υλοποιηθεί διαρκούσης της αδειας με τροποποιήσεις/ διαφοροποιήσεις, είναι δυνατό να χορηγηθεί Πολεοδομική Άδεια για τις τροποποιήσεις αυτές, ανεξάρτητα από τα τυχόν δεδομένα του νέου πολεοδομικού καθεστώτος, νοουμένου ότι το συνολικό οικοδομήσιμο εμβαδόν, όπως αυτό εγκρίθηκε με την άδεια οικοδομής δεν αυξάνεται, ή δεν παρατηρείται υπέρβαση στον επιτρεπόμενο για την περιοχή

συντελεστή δόμησης, η χρήση δεν διαφοροποιείται ουσιαστικά, ή σε περίπτωση διαφοροποιημένης χρήσης αυτή είναι πολεοδομικά πιο επιθυμητή, και τηρούνται στον μέγιστο δυνατό βαθμό οι υπόλοιπες πρόνοιες του Τοπικού Σχεδίου.

23.2.31 Αλλαγή Χρήσης

Επιπρόσθετα από τις πρόνοιες της παραγράφου 6 του Παραρτήματος Β, σε περιπτώσεις όπου παρατηρείται υπέρβαση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης, η Πολεοδομική Αρχή δύναται να επιτρέψει αλλαγή χρήσης με τη σύμφωνη γνώμη του Διευθυντή Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, νοουμένου ότι:

- (α) Δεν θα υπάρχουν άλλες επεκτάσεις που αυξάνουν τον συντελεστή δόμησης.
- (β) Η νέα αυτή χρήση κρίνεται πολεοδομικά σκόπιμη ή πιο επιθυμητή από την υφιστάμενη εγκριμένη χρήση.
- (γ) Θα τηρούνται όλες οι άλλες προϋποθέσεις της παραγράφου 6 του Παραρτήματος Β.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 24: ΑΡΧΑΙΑ ΜΝΗΜΕΙΑ ΚΑΙ ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΕΣ

1. Προσθήκη του πιο πάνω κεφαλαίου με τις ακόλουθες παραγράφους:

24.1 Γενικά

- 24.1.1.** Τα Αρχαία Μνημεία και οι Αρχαιότητες αποτελούν βασικά στοιχεία της πολιτιστικής μας κληρονομιάς, και καθορίζονται με βάση τον περί Αρχαιοτήτων Νόμο. Ανάπτυξη που αφορά τη διατήρηση, αναστήλωση και ανάπτυξη σε Αρχαία Μνημεία ή γύρω από αυτά, διέπεται από τις πρόνοιες του αναφερόμενου Νόμου. Τα Αρχαία Μνημεία περιλαμβάνονται σε Μνημεία Πρώτου Πίνακα (κρατική ιδιοκτησία) και σε Μνημεία Δεύτερου Πίνακα (ιδιωτική ιδιοκτησία). Ορισμένα από τα Μνημεία Δευτέρου Πίνακα είναι καθορισμένα στα επίσημα χωρομετρικά σχέδια με την ένδειξη Α.Μ., και ορισμένα άλλα καθορίζονται κατά διαστήματα σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Αρχαιοτήτων Νόμου.
- 24.1.2** Με βάση τις πρόνοιες του περί Αρχαιοτήτων Νόμου, δημοσιεύονται Ελεγχόμενες Περιοχές προς άσκηση του ελέγχου της ανάπτυξης στις περιοχές γύρω από Αρχαία Μνημεία. Πρόσφατα άρχισε η εκπόνηση μελέτης για καθορισμό μικρής έκτασης ελεγχόμενων περιοχών γύρω από όλα ανεξαιρέτως τα Αρχαία Μνημεία Πρώτου ή Δεύτερου Πίνακα.

24.2 Βασικοί Στόχοι Πολιτικής

- 24.2.1** Βασικός στόχος του Τοπικού Σχεδίου είναι η διατήρηση, αναστήλωση και προβολή των Αρχαίων Μνημείων, καθώς και η διαφύλαξη του ευρύτερου περιβάλλοντος γύρω από αυτά, ούτως ώστε να προβληθούν και ενταχθούν στον αστικό ιστό.
- 24.2.2** Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για ανάπτυξη σε τεμάχιο που είναι καθορισμένο ως Αρχαίο Μνημείο, ή στην ευρύτερη περιοχή Αρχαίου Μνημείου (είτε αυτή είναι καθορισμένη ως Ελεγχόμενη Περιοχή σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Αρχαιοτήτων Νόμου είτε όχι), η Πολεοδομική Αρχή θα διασφαλίζει ότι η ανάπτυξη εντάσσεται πλήρως στο περιβάλλον και στον χαρακτήρα της περιοχής, με τις λιγότερο δυνατές επεμβάσεις στην ευρύτερη περιοχή του Αρχαίου Μνημείου. Βασική προϋπόθεση για έγκριση της προτεινόμενης ανάπτυξης είναι η διασφάλιση της προστασίας του ευρύτερου χώρου του Αρχαίου Μνημείου και η ορθή προβολή και ανάδειξη του Μνημείου και της περιβάλλουσας περιοχής. Νοείται ότι κατά τη μελέτη των αιτήσεων η Πολεοδομική Αρχή θα διαβουλεύεται με το Τμήμα Αρχαιοτήτων και θα λαμβάνει σοβαρά υπόψη τις σχετικές απόψεις του.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 25: ΠΙΝΑΚΙΔΕΣ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΦΗΜΙΣΕΙΣ

1. Προσθήκη του πιο πάνω κεφαλαίου με τις ακόλουθες παραγράφους:

25.1 Γενικά

Η ανεξέλεγκτη τοποθέτηση, ανάρτηση και έκθεση διαφημίσεων και πινακίδων κάθε μεγέθους και είδους έχει δημιουργήσει πολύ σοβαρά προβλήματα αισθητικής υποβάθμισης αξιόλογων περιοχών φυσικού περιβάλλοντος, και των περιοχών ανάπτυξης γενικότερα. Επιπλέον, δημιουργούνται σοβαρά προβλήματα οδικής ασφάλειας σε πολλές περιοχές.

25.2 Βασική Πολιτική

- 25.2.1** Βασική πολιτική του Τοπικού Σχεδίου Δεϋνείας όσον αφορά την έκθεση, ανάρτηση, φωτισμό ή χρήση πινακίδων διαφημίσεων, είναι η απαγόρευση τους κατά μήκος δρόμων υπερτοπικής σημασίας, εκτός αν σχετίζονται άμεσα με το όνομα, τα προϊόντα ή τις δραστηριότητες παρακείμενης νόμιμης επιχείρησης που βρίσκεται σε λειτουργία.
- 25.2.2** Σε περίπτωση χορήγησης πολεοδομικής συναίνεσης για πινακίδα, η Πολεοδομική Αρχή θα διασφαλίζει ότι ο τύπος, το μέγεθος, τα υλικά κατασκευής, ο τρόπος φωτισμού και τοποθέτησης, καθώς και ο χώρος που αυτή θα τοποθετηθεί, δεν θα δημιουργούν οποιαδήποτε προβλήματα στις συνθήκες οδικής ασφάλειας και στην αισθητική της ευρύτερης περιοχής.

- 25.2.3** Ανάπτυξη που αφορά την έκθεση, ανάρτηση, φωτισμό ή χρήση Πινακίδων Διαφημίσεων δεν θα επιτρέπεται σε καθορισμένη Ζώνη Προστασίας ή σε Περιοχή Αρχαίων Μνημείων, για διασφάλιση του χαρακτήρα και της φυσιογνωμίας της περιοχής.
- 25.2.4** Ανάρτηση, έκθεση ή φωτισμός διαφημίσεων πάνω σε όψεις οικοδομών δεν επιτρέπεται σε ύψος που ξεπερνά το πάχος της πλάκας της οροφής του ισογείου. Σε περίπτωση οικοδομής με κεκλιμένη στέγη, ανάρτηση, έκθεση ή φωτισμός διαφημίσεων δεν επιτρέπεται σε ύψος που ξεπερνά το ύψος του επιπέδου του γείσου του ισογείου.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ ΤΟΠΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΕΡΥΝΕΙΑΣ

1. Παραρτήματα του Τοπικού Σχεδίου Δερύνειας είναι αυτά που περιέχονται στο τεύχος «Παραρτήματα Τοπικών Σχεδίων» που φέρει την ένδειξη «Εγκριμένο» και την ημερομηνία 2000.